



PRÉFET DE L'ISERE

Direction Départementale des Territoires  
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Grenoble, le 30 SEP, 2019

Le Préfet de l'Isère

à

Monsieur le Président de Vienne Condrieu  
Agglomération

Espace Saint-Germain – Bâtiment Antarès

30 avenue Général Leclerc

BP 263

38217 Vienne Cedex

**Objet : Avis de l'État sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Romain-en-Gal**

**Réf. : L-9279S/EL/AM**

**P.J. : Annexes 1 et 2**

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil communautaire du 25 juin 2019, et reçu en préfecture le 1er juillet 2019.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme de 2005, prescrite le 20 juin 2016, afin notamment de tenir compte des évolutions réglementaires et de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT des Rives du Rhône approuvé en 2011, et actuellement en révision (projet de SCOT arrêté le 14 février 2019).

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont de proposer un développement maîtrisé sans consommation foncière et de renforcer la complémentarité entre le centre-bourg et le centre-urbain, de maintenir et renforcer le dynamisme économique (y compris tourisme), d'améliorer la qualité des déplacements tous modes et de préserver et mettre en valeur les richesses naturelles, agricoles, écologiques et paysagères.

Un des enjeux communaux est ainsi de maîtriser la croissance communale (commune attractive du territoire, classée en polarité d'agglomération dans le SCOT des Rives du Rhône), afin que celle-ci soit adaptée à la capacité des équipements publics et des réseaux. Il est ainsi projeté d'atteindre une population de l'ordre de 2500 à 2600 habitants à horizon 2030 (échéance du PLU), avec la création de 310 à 360 nouveaux logements.

En accord avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de préservation des terres naturelles et agricoles, le projet est de développer l'habitat dans la vallée et de préserver le plateau agro-naturel. La possibilité de création d'un faubourg perché sur Saint-Romain-en-Gal et Sainte-Colombe (encadrée par le SCOT) est ainsi reportée à plus long terme. Le secteur de projet est toutefois inscrit comme potentialité future au PADD et classé en zone agricole inconstructible.

Nous pouvons souligner qu'aucune zone AU (à urbaniser) n'est ouverte. Le développement de votre commune étant prévu au sein de l'enveloppe urbaine, par renouvellement urbain, divisions parcellaires, utilisation des dents creuses existantes dans le bourg et avec la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur deux secteurs.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti de trois réserves** :

- 1- Protéger davantage les espaces à forts enjeux environnementaux par un règlement adapté ;
- 2- Justifier, encadrer et repérer l'ensemble des changements de destination ;
- 3- Mieux préserver le patrimoine archéologique de la ville, et notamment :
  - agrandir l'emplacement réservé n°3 au niveau du site du « Palais du Miroir » en se basant sur l'emplacement réservé actuellement défini dans le PLU en vigueur ;
  - revoir la position de l'emplacement réservé n°1 (cheminement mode doux) afin de préserver l'intégrité de ce même site.

Je vous invite également à vous rapprocher du service archéologie préventive de la Direction Régionale des Affaires Culturelles afin de pouvoir lever cette dernière réserve en apportant les modifications et justifications appropriées.

Parallèlement à ces réserves, votre projet appelle de ma part **les remarques suivantes** :

- 1- Protéger davantage les ripisylves des cours d'eau par un zonage adapté ;
- 2- Apporter des précisions concernant l'investissement à plus long terme du faubourg perché ;
- 3- Pour le STECAL NL de la Grande Plaine, encadrer davantage les possibilités de constructions en les délimitant par des polygones d'implantation ;
- 4- Reprendre le règlement pour encadrer davantage les extensions et annexes en zones A et N ;
- 5- Prévoir la numérisation du dossier de PLU dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).

Vous trouverez, ci-joint, en annexe 1, le détail des réserves et des remarques énoncées ci-dessus, ainsi qu'en annexe 2, des observations complémentaires sur votre dossier de projet de PLU.

Le projet de PLU devra être approuvé en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique et que le projet de PLU ne devra pas être modifié avant enquête publique ; ce n'est qu'après cette dernière que les modifications induites par les points soulevés au sein du présent avis pourront être réalisées.

Le Préfet de l'Isère  
 Pour le Préfet, par délégation  
 Le Secrétaire Général

**Philippe PORTAL**

Copie à : Monsieur le maire de Saint-Romain-en-Gal

**Avis de l'État sur le PLU de la commune  
de Saint-Romain-en-Gal**

Pour le Préfet, par délégation  
Le Secrétaire Général

Philippe PORTAL

**Annexe 1 \_ Réserves et remarques**

**RÉSERVES**

**1/ Protéger davantage les espaces à forts enjeux environnementaux par un règlement adapté**

**Erreur à rectifier : non identification d'une partie d'un corridor écologique**

Règlement graphique : Un corridor écologique, au lieu-dit « Boutaire, le Tabin », identifié notamment par le schéma de secteur de la côte rhodanienne, par le PNR du Pilat et sur la carte du PADD du projet de PLU qui synthétise les enjeux du territoire, n'est pas indiqué sur le plan de zonage. Il s'agit manifestement d'un oubli et il conviendra de l'identifier par un zonage approprié.

**Règlement trop permissif pour les zones qui correspondent aux ZNIEFF de type I et aux corridors**

Différentes zones qu'on retrouve sur les ZNIEFF I : As, Ns, Nco, N avec EBP, Nt avec EBP et Ne (ancien site enfouissement de déchets).

Les corridors sont zonés en Nco, Aco (et A pour la partie du corridor écologique identifié par le PNR du Pilat non reprise).

Mais le règlement écrit des zones Aco, As, Nco, Ns et Ncos est de nature à remettre en cause la fonctionnalité de ces espaces. Le règlement de ces zones permet ainsi les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics (voirie, aires de stationnement, abris bus, traitement des déchets...). Si certaines de ces constructions ou ouvrages sont bien permis par le SCOT (sous conditions, ex : voiries « structurantes » inscrites dans le SCOT sous réserve d'avoir appliqué le principe Justifier, Eviter, Réduire, Compenser), les aires de stationnement, les abris bus ou les installations/constructions pour le « traitement des déchets, ... », ne sont pas autorisés.

Ces espaces sont pour certains très contraints et la moindre artificialisation ou obstacle pourrait remettre en cause leur fonctionnement, notamment pour les secteurs contraints de corridors.

Ainsi, afin d'être en compatibilité avec le SCOT des Rives du Rhône et dans un objectif de préservation de ces espaces à enjeux environnementaux forts, il conviendra de reprendre l'écriture du règlement en conséquence.

**Déclassement d'EBC en EBP**

La commune est dans le secteur des Coteaux rhodaniens sur lequel des enjeux contradictoires forêt (biodiversité) - viticulture sont identifiés. Le PLU actuel portait de nombreux EBC. Sur le projet de PLU, ces EBC sont déclassés en EBP (protection au titre du L.151-19, moins stricte que EBC). Il conviendra de reclasser en EBC les grands boisements ainsi que les secteurs boisés à enjeux environnementaux forts (comme les secteurs Ns ou N des ZNIEFF de type I) et de justifier davantage du passage d'EBC à EBP pour les éléments concernés.

## **2/ Justifier, encadrer et repérer l'ensemble des changements de destination**

Le PLU repère 14 changements de destination pour création de nouveaux logements (dont un ensemble de bâtiments repéré). Le rapport de présentation ne détaille pas ces changements de destination.

Également, p. 43 du tome 2 du rapport de présentation, il est indiqué que pour les bâtis existants non aménagés et accolés au bâtiment d'habitation (de type granges ouvertes), un aménagement est possible. En d'autres mots, cela consiste à faire une extension du bâtiment existant par changement de destination de l'ancien bâtiment à usage agricole accolé. Comme tout changement de destination, il convient ainsi dans le cadre de la révision du PLU de repérer l'ensemble des bâtiments ou partie de bâtiments pour de « l'extension par changement de destination », en les repérant graphiquement sur le plan de zonage avec les justifications adéquates dans le rapport de présentation et les prescriptions associées pour encadrer cette extension dans le règlement des zones A et N.

Par ailleurs, le dossier ne précise pas la présence d'une sécurité incendie correspondant aux changements de destination.

Certains changements de destination sont inscrits dans un périmètre de moins de 50 m d'exploitations agricoles. Il faudra démontrer que le changement de destination n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole.

## **3/ Mieux préserver le patrimoine archéologique de la ville**

Afin de préserver le patrimoine archéologique exceptionnel de la commune de Saint-Romain-en-Gal, il importe de ne pas porter atteinte à l'intégrité des sites archéologiques. Notamment, au sud de la RD502, le projet de PLU entraîne un risque de morcellement du site du Palais du Miroir, qui constitue un ensemble archéologique majeur en lien direct avec les Musée et site gallo-romains de Saint-Romain-en-Gal – Vienne. Il importe donc d'agrandir l'emplacement réservé n°3 au niveau du site du « Palais du Miroir » en se basant sur l'emplacement réservé actuellement défini dans le PLU en vigueur. Le zonage sur ce site devra également permettre de préserver son intégrité.

Aussi, concernant l'emplacement réservé ER1 « Cheminement mode doux entre la RD502 et la rue des Thermes », le tracé porté au projet de PLU scinde en deux parties isolées le site du Palais du Miroir. Il importe de positionner cet emplacement réservé en intégrant le potentiel archéologique et l'importance de sa préservation.

Il importera de vous rapprocher du service d'archéologie préventive de la DRAC afin de pouvoir lever cette dernière réserve en apportant les modifications et justifications appropriées.

## REMARQUES

### Protection des ripisylves des cours d'eau

Le rapport de présentation (tome 2 p. 86) indique que les ripisylves des cours d'eau sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Or, une telle protection n'a pas été mise en place. En revanche, le zonage localise des haies à protéger au titre du L.151-19, le long du fleuve Rhône, mais pas le long des autres cours d'eau. Il conviendra donc de mettre en cohérence les documents et de protéger l'ensemble des ripisylves au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

### Précisions à apporter concernant le faubourg perché

Le projet de PLU, et ce de manière vertueuse, n'investit pas le secteur du plateau pour ériger un faubourg perché. Il conviendra cependant d'indiquer dans l'ensemble du document que le SCOT donne la possibilité à Saint-Romain-en-Gal et Sainte-Colombe de construire un faubourg perché, dans la mesure où il n'y aurait pas la possibilité de densifier davantage dans la vallée à l'échelle du bassin de vie (et non simplement à l'échelle des deux communes concernées).

### Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le projet de PLU délimite 7 STECAL en zone N :

- Ne : création d'un parc photovoltaïque (sur ancien centre technique d'enfouissement des déchets)
- Nt : suivi des anciennes installations liées au centre d'enfouissement technique (travaux et installations temporaires)
- Na : ouvrages, travaux, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des fouilles archéologiques
- 4 secteurs NL : secteurs naturels de loisirs et de tourisme (dont extrémité de l'Ile Barlet) : y sont possibles les aires de stationnement, installations de sport et de loisirs, les petites installations, constructions et aménagements pour mise en valeur touristique des sites (5 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum), extension limitée du restaurant de l'Ile Barlet. Pour le secteur de la Grande Plaine, sont également possibles les constructions directement liées aux espaces de sport et de loisirs (sanitaires, vestiaires, espace de stockage...) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum. Pour ce secteur de la grande plaine, au vu de sa taille (5,47 ha) et de sa position particulière à l'interface de l'enveloppe urbaine et des secteurs naturels et agricoles de bord du Rhône, il conviendra de délimiter les constructions possibles avec des polygones d'implantation.

### Extensions et annexes en zones A et N

Les extensions limitées des habitations existantes sont permises en zone A et N mais il manque des critères de densité et d'emprise au sol de l'extension afin de répondre aux conditions de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. Il convient notamment d'indiquer un critère d'extension au prorata de l'emprise au sol du bâtiment existant (entre 30 et 35 % maximum).

Zone Ai : extensions limitées possibles, a priori pas d'annexes. Le règlement ne fixe pas de surface de plancher totale maximale. Il conviendra également pour cette zone de donner l'ensemble des critères réglementairement requis.

### Numérisation du dossier de PLU

Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respecteraient pas la réglementation en vigueur. En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU doit être élaboré sous forme de fichiers

informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).

Bien qu'il n'y ait pas d'obligation à transmettre le PLU au format CNIG au stade de l'arrêt du projet de ce dernier, les plans qu'il contient doivent être élaborés à partir des couches SIG et non pas à partir de fichiers de type AUTOCAD ou d'un autre logiciel de PAO ou de dessin par exemple ; il serait alors très difficile de garantir la cohérence et l'équivalence avec les plans « papier » ayant servi aux diverses consultations durant la procédure et ultérieurement lors de l'approbation. De plus, pour assurer la qualité géométrique et topographique des données géographiques du PLU et permettre sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), il est important et indispensable que ce dernier ait été élaboré à partir du référentiel cadastral (PCI vecteur de la DGFIP en général) en vigueur, téléchargeable gratuitement sur le site internet [www.data.gouv.fr](http://www.data.gouv.fr) (<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/cadastre/>), et ce, à toutes les étapes de la procédure.

L'ensemble du dossier de fichiers du PLU, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU.

Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.

30 SEP. 2019

Pour le Préfet, par délégation  
Le Secrétaire Général

Philippe PORTAL

## Avis de l'État sur le PLU de la commune de Saint-Romain-en-Gal

### Annexe 2 \_ Observations

#### Logement

- Le PLH de la communauté d'agglomération du Pays Viennois reste applicable, sachant que le nouvel EPCI a engagé la procédure d'élaboration de son PLH.
- La vacance dans le parc de logements s'élève à 10,3 %. Comme évoqué par la commune, il serait intéressant de travailler avec les propriétaires de ces logements pour développer une offre locative sociale.
- Le PLU de la commune devra être compatible, ou mis en compatibilité, avec le futur PLH de la CAVCA et le nouveau SCOT des Rives du Rhône.

#### Démographie et habitat

- Le rapport de présentation n'est pas actualisé concernant ces volets et les données ne vont que jusqu'à 2014 (dernières données INSEE 2016). Dans un souci de bonne analyse avec ce que prévoit le projet de PLU, il importerait d'actualiser au mieux l'ensemble de ces données.

#### Paysage et cadre de vie

- Le site du Tryé, à vocation d'activités logistiques, branché sur la voie ferrée, fait l'objet d'un projet de renouvellement (rénovation des bâtiments et densification) porté par l'Agglomération. Afin de garantir la qualité paysagère et la bonne insertion urbaine de cette zone au contact du secteur de renouvellement urbain principal de la commune, le PLU pourrait apporter plus de précisions sur le devenir de ce tènement. En lien avec les services de l'Agglomération, en temps voulu et par le biais d'une modification du PLU, une OAP pourrait traduire les principes d'aménagement et le règlement de la zone pourrait être ajusté et détaillé pour être plus ambitieux en termes de qualité paysagère.
- Les points de vue sur le plateau sont identifiés dans le rapport de présentation et dans le PADD mais aucune prescription réglementaire n'apparaît dans le plan de zonage et dans le règlement. Il conviendrait d'assurer le maintien d'un cône de vue aux lieux-dits la Croix du Pont et le Grisard.

#### Consommation foncière

- p. 154 du tome 1 du rapport de présentation, dans l'analyse des espaces consommés, il n'est pas explicité dès le départ la période d'analyse. De plus, les chiffres ne sont pas cohérents. Le total des superficies indiquées sur cette page fait 5,6 ha et non 6,23 comme indiqué en bas de page. Par ailleurs, les chiffres de la consommation pour des nouveaux logements (2,3+1,6=3,9 ha) ne sont pas cohérents avec les 4,6 ha indiqués p. 80 du tome 2 du rapport de présentation.

Par ailleurs, il conviendra de préciser la nature des espaces artificialisés : naturels, forestiers, agricoles...

- De manière générale, l'analyse de la consommation d'espace est brouillée par des chiffres différents entre les PLU de 2005 et le projet de PLU de 2019. A titre d'exemple, il y a près de 20 ha de différence pour la superficie totale de la commune. Notre service « connaissances » a procédé à des calculs et aboutit à des chiffres sensiblement différents (104,37 ha pour le total des zones urbanisées du PLU de 2005 contre 94,20 calculés par le bureau d'études de l'époque). Ceci amène un besoin de justifications de la consommation d'espace d'autant plus détaillé.
- En p. 25 du tome 2 du rapport de présentation, un tableau présente le bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Cependant, ce tableau indique le nombre de logements potentiellement réalisables mais n'explique pas les surfaces que cela représente. Il conviendrait d'indiquer, à chaque colonne, les superficies associées.

## Risques Géologiques

- Rapport de présentation (RP)

Il est fait mention d'un DDRM de 2010 (p. 166). Or, ce dernier a été mis à jour en 2018.

p. 168 : préciser que l'étude de susceptibilité du BRGM date de 2012.

La synthèse de l'analyse des risques apparaît mais la partie sur les règles générales de constructibilité est insuffisante (page 90 du 2ème tome RP). Il serait intéressant de réexpliquer la présence des différentes zones de constructibilité présentées dans le zonage en fonction de l'aléa.

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD prend en compte très succinctement les risques géologiques (p. 5).

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP centre urbain tient très succinctement compte de son exposition aux risques géologiques (p. 13).

- Documents graphiques

La carte de zonage est bien réalisée à une échelle 1/5000e. La limite des zones est parfois difficile à déterminer au sein d'un même secteur (rouge par ex).

- Le règlement

Les risques géologiques sont bien inscrits au règlement.

Ces zonages pourraient être réexpliqués en fonction de l'aléa les concernant.

Par ailleurs, il est proposé pour améliorer la prise en compte des risques de mouvements de terrain dans les zones d'aléas moyen à fort, d'ajouter le § suivant au règlement :

Dans les zones d'aléa moyen à fort de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

*A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.*

*Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.*

- L'étude des aléas mouvements de terrain

L'étude n'apparaît pas en annexe du PLU mais dans les documents informatifs. Il est préconisé d'annexer cette étude au PLU.

### Risque Radon

L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français a fixé pour chaque commune le potentiel radon. La commune de St Romain en Gal est classée en potentiel radon niveau 3, ce qui n'est pas indiqué dans la liste des risques naturels du règlement. Il faudrait le rajouter et préciser que les éléments d'information sur ce risque radon se trouvent sur le site internet de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire : <https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx>.

### Observations générales

- Le cadastre semble n'être pas à jour par rapport au bâti existant
- On ne comprend pas si les voiries sont comprises dans les zones ou si elles sont détournées. De manière générale : elles doivent être comprises dans les zones.
- p. 38 du rapport de présentation, tome 2, il est indiqué que le secteur Na est un secteur naturel de loisirs. Cette définition semble erronée pour ce secteur destiné à des fouilles archéologiques.
- Règlement : en page 15 il conviendra d'ajouter à la liste des voies soumises aux dispositions de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, la RD502.
- La commune est concernée par l'ex PIG RTE et a repris les spécifications relatives aux dérogations pour les hauteurs de construction dans son règlement, sauf pour la zone Ne (destinée à la création d'un parc photovoltaïque) pourtant traversée par une ligne.

