



PRÉFÈTE DE LA DRÔME

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires Service aménagement du territoire et risques

Pôle aménagement

Affaire suivie par Ninon ROUSSEL

04 26 60 80 60

ddt-pa-satr@drome.gouv.fr

2026-SATR-261-LET

REÇU LE

27 JUL. 2026

MAIRIE DE SAINT-RESTITUT

Madame le Maire,

Par délibération en date du 31 mars 2026, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'a communiqué, par courrier reçu le 4 mai 2026 aux services de l'État, en application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Ce projet arrêté a fait l'objet d'un examen, au titre des articles L.153-16, L.153-33, L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en séance du 25 juin 2026 qui a rendu un avis favorable sous réserves.

Globalement, la consommation d'espaces pour l'habitat et l'activité de la commune se résume à un développement dans l'enveloppe urbaine et très peu d'extension. La commune, en partenariat avec les différentes personnes publiques associées, dont mes services, a réalisé un travail de bonne qualité engendrant un document cohérent et permettant de limiter les risques pour la population, de préserver les ressources naturelles et l'environnement. Au cours des échanges et lors de toute la procédure d'élaboration, les particularités de Saint-Restitut ont été prises en compte, surtout concernant l'aléa feu de forêt très présent sur la partie sud de la commune. Les densités ont d'ailleurs été adaptées pour convenir à l'ensemble des enjeux de votre commune.

Suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, je vous informe que j'émetts un avis favorable sur votre projet de PLU sous réserve de :

- Réduire la consommation d'espace, en retirant l'extension de 0,11 ha (parcelle OG 0387) ;
- Retirer de l'enveloppe la parcelle 0F0361 en l'absence de projet sur ce secteur ;
- Réduire ou supprimer les emplacements réservés n°4, n°8 et n°14 ;
- Faire figurer les zones inondables sur le plan 4.2.1 du règlement graphique ;
- Faire figurer la zone humide sur le plan 4.2.1 du règlement graphique ;
- Modifier la rédaction du règlement concernant la prise en compte du risque inondation ;
- Rajouter un emplacement réservé sur le secteur dit "du Planès" pour permettre une mise au gabarit de la voirie afin d'assurer le croisement de véhicules et l'accès aux secours ;
- Imposer une opération d'ensemble, mettre un espace boisé classé (EBC) sur l'OAP n° 2 et conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en fonction de l'avancée des travaux sur la Station de traitement des eaux usées (STEU) de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

À défaut de prendre en compte ces points précis, votre plan local d'urbanisme se trouvera juridiquement fragilisé.

4, place Laennec
26000 VALENCE
Tél. : 04 26 60 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de ce PLU, ainsi que l'ensemble des observations destinées à accroître la cohérence et la qualité du projet, qu'il conviendra de prendre en compte.

Les services de la DDT sont à votre disposition pour vous accompagner dans la poursuite de votre procédure d'élaboration.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

21 JUL. 2026

Bien à vous.

La préfète

Pour la Préfète, et par délégation
Le Secrétaire Général

Cyril MOREAU

Madame Christine FOROT
Maire de Saint-Restitut
2 Place Colonel Bertrand
26130 Saint-Restitut

4, place Laennec
26000 VALENCE
Tél. : 04 26 60 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr



PRÉFÈTE DE LA DRÔME

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires Service aménagement du territoire et risques

Pôle Aménagement

Affaire suivie par Ninon ROUSSEL

04 26 60 80 60

ddt-pa-satr@drome.gouv.fr

2026-SATR-261-LET

Révision du PLU de la commune de Saint-Restitut

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 4 mai 2026

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 septembre 2009. Par délibération du conseil municipal en date du 24 novembre 2015 la commune a décidé de prescrire la révision de son PLU. La commune a arrêté son projet de PLU le 31 mars 2026 et l'a transmis complet, par courrier, aux services de l'État le 4 mai 2026.

I – APPROCHE THÉMATIQUE

► Sur les besoins en logements :

La commune possède 1450 habitants pour 831 logements dont 647 résidences principales. La taille moyenne des ménages est de 2,23 personnes par ménage.

Dans le rapport de présentation, la projection d'accueil de population pour la durée du PLU est de 80 nouveaux habitants. Le taux de croissance annuelle est donc de 0,45 %.

→ **Les projections de besoin en logements du PLU sont cohérentes par rapport à la croissance démographique de la commune.**

→ **Le PADD indique le nombre d'habitants supplémentaires sur la durée du PLU. Il aurait pu indiquer également le taux de croissance annuelle de la population.**

► Sur la consommation de foncier :

- Le calcul de la consommation globale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Le projet communal prévoit une consommation d'ENAF de **9,14 ha : 0,78 ha** en zone agricole, et **8,36 ha** en zone naturelle. **7,73 ha** sont situés au sein de l'enveloppe urbaine par mobilisation du foncier (division parcellaire, dents creuses) et **1,41 ha** sont en extension.

- Le calcul au titre de la Loi Climat et Résilience, selon la commune

Selon la commune, sur la période 2011-2021, 14,46 ha auraient été consommés permettant une consommation de 9,4 ha d'ENAF pour la durée du PLU (50 % de **14,46 ha** pour 2021-2031). La commune ayant consommé 6,45 ha entre 2021 et 2025, il ne lui reste plus que 2,95 ha (3,54 avec la majoration des +20%) sur la durée du PLU.

Les documents présentés par la commune dans le PLU arrêté font apparaître une consommation d'espace de 4,05 ha. Suivant son calcul, la commune considère donc respecter la trajectoire de la loi Climat et Résilience.

- Le calcul au titre de la Loi Climat et Résilience, selon la DDT

Selon la DDT, sur la période 2011-2021, la commune a consommée **14,46 ha** ce qui autoriserait théoriquement **7,23 ha** sur la période 2021-2031 mais également 2,53 ha sur 2031-2037, soit 9,76 ha de consommation d'ENAF. Toutefois, la commune ayant consommé 6,45 ha depuis 2021, il lui reste 3,31 ha sur la durée du PLU. La circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » permet une marge d'appréciation de 20 % dans l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, permettant à la commune de consommer jusqu'à **3,97 ha**.

Le calcul de la consommation d'ENAF, décomptable loi Climat et Résilience, fait apparaître une consommation de 4,36 ha pour l'habitat (ne sont comptés que les secteurs en extension et 3,47 ha pour les dents creuses de plus de 2500 m²), 0,17 ha pour l'activité, 0,35 ha pour les emplacements réservés, soit un total de **4,88 ha**.

→ Avec 4,88 ha de consommation d'ENAF, le projet communal dépasse légèrement les objectifs initialement fixés par la loi Climat et Résilience. Cependant, le projet de développement de la commune est cohérent et se limite, hormis une petite extension, à la densification de son enveloppe existante. Un gros travail d'identification des potentiels fonciers disponibles dans l'enveloppe a été fait par la commune pour limiter les risques encourus pour sa population (incendies).

→ Hors emplacements réservés et une extension qui entraînent un dépassement des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (et qui pourraient être mieux justifiés), le PLU s'inscrit pleinement dans l'esprit de cette dernière qui vise à limiter l'étalement urbain et la consommation excessive de l'espace.

► Sur le foncier à vocation d'habitat :

La commune consomme 9,14 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour l'habitat.

Pour cela, elle prévoit la densification des espaces bâtis et le comblement des dents creuses en priorité puisque seulement 0,89 ha sont consommés en extension. Sur ces secteurs en extension, une parcelle de 0,11 (parcelle OG0387) ha doit être retirée pour limiter au maximum la consommation d'ENAF.

La densité globale (7lgts/ha) qui peut sembler faible est principalement liée au secteur sud (4,1 lgts/ha). Elle s'explique par la présence du risque feu de forêt très fort qui réduit les possibilités de densification pour limiter l'exposition des habitants à ce risque.

→ Afin de réduire la consommation d'espace, il conviendra de retirer l'extension de 0,11 ha (parcelle OG0387).

→ En l'absence de projet sur le secteur, il conviendra de retirer de l'enveloppe la parcelle OF0361.

→ Le secteur nord sera à densifier au maximum pour compenser la faible densité au sud.

► Sur le foncier à vocation économique :

Un secteur est considéré comme consommateur d'espaces pour les activités économiques pour un total de 0,17 ha de consommation d'ENAF. Ce secteur est destiné à agrandir la zone d'activité intercommunale existante et pour laquelle la communauté de communes Drôme sud Provence a donné son accord par courrier en date du 6 janvier 2025.

→ **L'extension de la zone d'activité, validée à un niveau supra-communal, est limitée et justifiée.**

► **Sur le foncier pour les équipements publics et emplacements réservés (ER) :**

21 emplacements ont été inscrits au projet de PLU (rapport de présentation page 363) :

- 6 emplacements réservés sont délimités pour la création de bassins de rétention ou de bassin d'expansion (ER n°5 - ER n°6 - ER n°8 - ER n°9 - ER n°10 - ER n°11) ;
- 4 emplacements réservés sont délimités pour assurer la défense incendie (ER n°15 - ER n°17 - ER n°18 - ER n°19) ;
- 4 emplacements réservés sont délimités pour améliorer les conditions de desserte routière (ER n°1 - ER n°13 - ER n°16 - ER n°20) ;
- 3 emplacements réservés sont identifiés pour la mise en œuvre de projets culturels de protection et de valorisation des anciennes carrières de pierre (ER n°2 - ER n°3 - ER n°21) ;
- 2 emplacements réservés sont définis pour la réalisation de parkings (ER n°4 et ER n°14) ;
- 1 emplacement réservé délimité pour la réalisation d'un cheminement piéton (ER n°12) ;
- 1 emplacement réservé défini pour la mise en œuvre de merlons pour sécuriser des éboulements de falaise (ER n°7) ;
- 1 emplacement réservé correspondant au bassin d'expansion de la Roubine (ER 8) est situé en zone A sur l'aire AOP Grignan les Adhémar, les parcelles sont déclarées à la PAC en prairie temporaire au Nord et en « surface non exploitée » au sud.

→ Dans la mesure où le projet ne donne pas d'informations particulières sur l'incidence de ces bassins de rétention sur l'agriculture, il est demandé des compléments sur l'ER 8. Dans le cas où les impacts sont trop importants, il conviendra de le supprimer.

→ Pour limiter la consommation d'espaces, l'ER 4 et l'ER 14, insuffisamment justifiés, doivent être réduits au maximum ou supprimés.

• **Sur les changements de destinations:**

6 bâtiments sont identifiés pour un changement de destination. D'une façon générale, les informations relatives aux changements de destination sont insuffisantes. En Drôme, la CDPENAF a validé dans son règlement intérieur le fait que les changements de destination en zone agricole se faisaient suite à la visite sur place des services de l'État et de la Chambre d'agriculture. En l'absence d'une telle visite par les services de l'État, l'avis sera donné au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Identifiant	Réf. Cadastre	Avis DDT
CD n°1	Non spécifiée	Impossible d'identifier clairement la partie du bâtiment faisant l'objet d'un CD. La photo fait état d'une habitation existante.
CD n°2	Non spécifiée	Impossible d'identifier clairement la partie du bâtiment faisant l'objet d'un CD.
CD n°3	Non spécifiée	Impossible d'identifier clairement la partie du bâtiment faisant l'objet d'un CD.
CD n°4	Non spécifiée	Impossible d'identifier clairement la partie du bâtiment faisant l'objet d'un CD. Le point sur le règlement graphique n'est pas sur le bâtiment en photo

CD n°5	Non spécifiée	Impossible d'identifier clairement la partie du bâtiment faisant l'objet d'un CD.
CD n°6	Non spécifiée	Le bâtiment semble pouvoir encore avoir un usage agricole

→ La DDT émet un avis réservé sur les CD N° 1 à 5 (l'avis sera donné au moment du dépôt du PC) et un avis défavorable sur le CD N°6.

→ Les changements de destination doivent être mieux justifiés et détaillés.

► **Sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL):**

La commune possède deux STECAL :

- **SECTEUR NA:** Le STECAL Na dédié à la création d'un bureau et de sanitaires. Il se situe au nord-est de la commune (sur la zone de la carrière de la Grèze), et représente une surface de 1 120 m². La surface autorisée pour les constructions est limitée à 100 m² d'emprise au sol et s'insère en continuité du bâti existant sur un secteur déjà anthropisé.
- **SECTEUR NC:** Le secteur Nc est dédié à l'édification de la maison des chasseurs aujourd'hui non présente sur le territoire communal. La surface du STECAL est de 300 m² dont 200 m² déjà bâtis, les 100 m² réellement ouverts à l'extension se répartissant de part et d'autre du bâti cadastré existant.
Le règlement autorise les « autres équipements recevant du public » dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

→ Les deux STECAL répondent aux critères de taille et de capacité d'accueil limitée.

→ La surface de plancher mériterait d'être limitée dans le règlement écrit.

► **Sur les espaces naturels et ressources:**

- Eau potable :

Le PLU décrit bien les trois ressources. Cependant, il serait pertinent que le rapport de présentation se base sur la ressource disponible pour analyser le bilan besoin/ressource.

Le règlement du PLU précise que les zones à urbaniser ne peuvent être ouvertes que si les réseaux d'eau existants ont une capacité suffisante.

→ Le PLU mériterait d'être complété par des éléments chiffrés concernant l'adéquation du projet démographique de la commune avec l'état de la ressource en eau potable actuelle et future.

→ Le bilan besoin/ressource doit se baser sur la ressource disponible.

- Assainissement :

La commune est reliée à la station de traitement des eaux usées (STEU) de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

Le système de collecte est non-conforme aux prescriptions locales en raison de la dégradation du milieu récepteur par les rejets du système d'assainissement, principalement sur la Roubine par le déversoir d'orage «DO Cinéma». Des travaux ont débuté en 2024 et devraient permettre de déconnecter ledit DO courant 2026. Ces travaux sont envisagés, décrits notamment dans le schéma

directeur d'assainissement annexé au PLU, et un dossier de renouvellement de l'autorisation du système d'assainissement est en cours d'instruction.

Comme pour l'eau potable, l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°2 devra être conditionnée à l'avancée des travaux sur la STEU de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

- Milieu aquatique :

Le règlement écrit vient protéger les secteurs "zone humide" sur la commune, notamment dans la plaine d'Avril en limitant l'urbanisation. Cependant, et afin de ne pas fragiliser les exploitations agricoles présentes, le règlement pourrait permettre les constructions strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles se situent à proximité du siège d'exploitation.

De plus, le règlement graphique n'affiche aucune zone humide. Le figuré est bien en légende mais n'est pas repris sur la cartographie. Cet oubli sera à reprendre pour permettre la protection effective de la zone humide.

→ Afin de ne pas fragiliser les exploitations agricoles présentes, le règlement devrait permettre les constructions strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles se situent à proximité du siège d'exploitation au sein de la zone humide.

→ Il est demandé de compléter le règlement graphique avec les zones humides décrites dans le rapport de présentation.

► Présence de cavité souterraines :

La présence de cavités souterraines peut avoir une importance dans l'établissement d'un projet sur le territoire communal. Même si les cavités souterraines peuvent être évoquées avec le sujet des sites et sols pollués (certaines cavités sont dans la base de données CASIAS), une source d'informations complémentaires pourrait être ajoutée:

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/cavites-souterraines/donnees#/dpt/26/com/26326/page/1>

► Sur le risque feu de forêt:

La commune est soumise à un risque fort de feu de forêt. Dans le cadre de la prévention contre les incendies, il est demandé de rajouter un tronçon de voirie (avec un emplacement réservé) sur le secteur dit "du Planès" pour permettre une mise au gabarit afin d'assurer le croisement de véhicules et surtout l'accès aux secours dans de meilleures conditions sur un front stratégique.

Cela concerne la jonction entre le chemin des Roches et le chemin de la Farigoule (voir images ci-dessous) :



Durant la dernière décennie, Saint-Restitut s'est développé avec une consommation d'espace en extension importante et des densités faibles (en moyenne, 5 logements à l'hectare). Ce développement s'est fait en partie dans le bois habité majoritairement situé dans une zone d'aléa feu de forêt très fort.

→ Il est important que la commune veille bien à refuser les permis de construire qui se situent hors du potentiel urbanisable et en zone d'aléa feu de forêt très fort afin de garantir une urbanisation en cohérence avec les risques du territoire.

► **Lutte anti-vectorielle :**

La commune est colonisée par le moustique *Aedes albopictus* (moustique tigre) depuis 2018. Le moustique tigre peut-être vecteur de la dengue, du chikungunya et du zika.

La présence du moustique tigre sur un territoire est une problématique qui concerne de nombreux secteurs avec des impacts potentiels d'ordres sanitaire et économique mais également sur la qualité de vie. Eviter sa prolifération est un enjeu essentiel de la prévention contre la mise en place d'épidémies au même titre que la surveillance des maladies qu'il peut transmettre.

Par ailleurs, l'émergence de cas autochtones de dengues (BOURG-LES-VALENCE en 2023, MONTELMAR en 2024, MONTOISON en 2025) amène à une vigilance particulière sur le développement de foyers de cas autochtones, dans le contexte où le moustique vecteur a totalement colonisé le sud du département de la Drôme.

La thématique de la lutte anti-vectorielle mériterait d'être abordée dans le PLU.

II – REMARQUES APRÈS ANALYSE DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

► **Sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Les remarques suivantes sont à prendre en compte :

- Le PADD indique le nombre d'habitants supplémentaires sur la durée du PLU. Il aurait pu indiquer également le taux de croissance annuelle de la population.
- Le PADD pourrait donner les date d'application du PLU de manière plus précise.
- Le risque feu de forêt est un enjeu important sur Saint-Restitut. Bien qu'il soit mentionné, cet enjeu aurait pu être plus mis en avant dans le PADD.
- Concernant les objectifs de modération d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD aurait pu développer les objectifs au titre de la Loi Climat et Résilience, sur les 10 dernières années, et sur la durée du PLU.

► **Sur le rapport de présentation (RP) :**

Dans le RP, les remarques suivantes sont à prendre en compte :

- Il conviendra de supprimer les mentions suivantes pages 154 et 480 du document : Il est écrit : « il n'existe pas d'établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'autorisation, implanté sur le territoire de la commune de Saint-Restitut » alors que l'ICPE, au sens de la nomenclature de la réglementation, y est indiqué : installation REBOUL TP, sous le régime de l'autorisation (page 323).

- Les installations suivantes, non mentionnées dans le PAC complémentaire de 2024, doivent être supprimées du PLU car leur mention n'est plus d'utilité :

-« SODEREC INTERNATIONAL », dont le PPRT de cette installation située sur la commune de Pierrelatte n'impacte pas le territoire de la commune de Saint-Restitut;

-« Orano Chimie Enrichissement – Tour AéroRéfrigérée (TAR) », installation également située sur la commune de Pierrelatte, qui ne dispose ni de PPRT, ni de fiche de maîtrise de l'urbanisation.

- Page 323 du rapport, une confusion est faite entre les bases de données BASIAS et BASOL. Compte tenu de la durée de vie d'un PLU, et de la mise à jour possible des deux bases de données Géorisques, il serait utile d'indiquer les adresses internet des deux sites :

BASOL est une base de données du Ministère de la Transition Écologique, sur des sites et sols potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#type=instruction®ion=84&departement=26&commune=26326> .

BASIAS ou CASIAS est une base de données issue des inventaires historiques régionaux, des sites ayant pu émettre des substances polluantes pour les sols et les nappes phréatiques: <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=84&dpt=26&com=26326>

- Le sujet de la qualité de l'air est bien développé à partir de la page 311 du rapport de présentation, au paragraphe « 5.1. Qualité de l'air ». Il faudrait rajouter, que le site Atmo Auvergne-Rhône-Alpes, mentionné en page 320, informe d'une qualité de l'air sensible pour cette commune.

→ Il conviendra de reprendre les éléments fournis dans l'avis de la DREAL en date du 18 mai 2026 en annexe de l'avis de l'État.

- Le rapport de présentation inscrit également les perspectives d'évolution du climat comme un élément de base du contexte environnemental pour l'élaboration du PLU, ce qui correspond aux attendus en matière de prise en compte d'adaptation au changement climatique compte tenu de l'époque d'élaboration du PLU. Une mention plus formelle de la Trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) pourrait idéalement être ajoutée afin d'inscrire ce PLU dans les futures évolutions réglementaires en la matière.
- La commune est concernée par un arrêté préfectoral de zones de présomption de prescriptions archéologiques sur les projets d'aménagement ou de construction (arrêté n°05-067 du 7 mars 2005). Des extraits de la carte archéologique sont consultables à la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) – service régional de l'archéologie de Rhône-Alpes – 6 quai Saint-Vincent – 69001 LYON.

► **Sur les dispositions du règlement écrit :**

Dans le règlement écrit, certaines corrections pourraient être apportées :

1) Dispositions applicables à l'ensemble des zones

- Dans l'ensemble du règlement écrit, le SPR est cité mais de manière ponctuelle (ex : p.55, 75, 76, 86). Pour plus de clarté, le PLU pourrait reprendre simplement les règles du SPR de manière explicite.
- Page 41, au point 5.1.2 : La rédaction de ce paragraphe ayant évolué depuis le PAC de 2019, il faudrait intégrer la rédaction suivante :

*"Il s'agit des **cours d'eau, thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés) et pouvant par ailleurs faire l'objet d'un zonage spécifique sur le règlement graphique du PLU.*

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement, pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges :

- *Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages **et d'annexes** dont la surface sera limitée à 20 m² ;*
- *Autorisation d'extensions limitées à 20 m² des constructions existantes. La cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale."*

2) Dispositions applicables aux zones urbaines

- p.52 : Pour la Zone Uar sont rappelés les dispositions réglementaires pour la mise en place de dispositif technique nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur. Cependant, cet article brouille la compréhension des règles du Site patrimonial remarquable (SPR). D'après l'article R. 152-9 du Code de l'urbanisme (CU) « *La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.* ». La zone Ua/Uar étant couverte par un SPR, la dérogation de l'article L. 111-17 du CU s'applique. Pour éviter toutes confusions, il serait plus clair de supprimer cette mention de l'isolation thermique par l'extérieur pour la zone Ua/Uar pour ne pas contredire le SPR.
- p.53 : Point 3.2.1, il faut définir une côte minimale s'il y a une implantation que d'un seul côté. Pour le point 3.2.2, l'implantation libre par rapport aux limites impliquerait d'avoir des côtes chaotiques. De plus, la piscine à 5 mètres minimum semble être très contraignante et non justifiée en zone Ua/Uar.
- p.54 : Point 4.2.1, la règle sur les ouvertures ne doit pas être trop contraignante pour convenir aux fenêtres types atelier, les portes d'entrées et autres spécificités. Pour les volets d'aspect bois uniquement, il conviendrait de justifier davantage ce choix.
- p.55 : Point 4.2.3, pour un enduit à pierre vue, il faudrait rappeler les règles d'éligibilité (à savoir que la maçonnerie doit être cohérente en pierre et moellon sans éléments industriels ou reprise en béton).
- p.63 : Même remarque que la zone Ua/Uar ainsi que la zone pour la zone Ub p.65.

- p.56 : Point 4.5, imposer tout nouveau raccordement par câbles souterrains et non visibles en façade ne semble pas réalisable, cette mention doit donc être changée.
- p.56 : Point 4.6 : au vu du SPR présent en zone Ua, l'UDAP sera à priori opposé à tout dispositif d'éolienne de 5m. De même pour la zone Uc (p.76).
- p.57 : Contrairement à ce qui est rédigé dans la partie sur le stationnement : il n'y a pas d'aide de l'État pour la réhabilitation dans la trame dense du centre ancien. De même pour la zone Ub (p.67).
- p.59 : L'article 8.4 mentionne dans son titre « Climatiseurs » mais ces derniers ne sont pas décrits dans l'article, s'il ne s'agit pas d'un oubli, il conviendra de supprimer cette mention.
- p.69 : Même remarque pour la zone Ub.
- p 98 : Même remarque pour la zone Ue.
- p.62 : Le titre de l'article 3-Ub « Volumétrie et implantation des constructions » n'a pas de lien avec le paragraphe qui suit (qui parle de l'isolation par l'extérieur et qui ne peut pas être mise en œuvre avec le SPR).
- p.63 : Point 3.2.1, la zone Ub, située en continuité du centre historique, présente des parcelles de petites tailles. Puisque l'implantation en limite est autorisée, la règle H/2 n'a plus de sens. Il faudrait alors conserver uniquement la mention suivante : $d=0$ ou $d \geq 3$.
- p.64 : Au point 4.1, les rédactions suivantes « hauteur sensiblement identique » et au point 4.2 « en alternance entre » doivent être précisées.
- Au point 4.1 : On pourrait préciser le refus des enrochements et la hauteur du terrassement.
- p.65 : Point 4.2.2 : Il serait mieux de renvoyer à un nuancier plutôt que de restreindre le choix à deux couleurs (verte et bleue) : cette contrainte ne semble pas se justifier ici.
- p.66 : Il est relevé une incohérence dans l'article 4.6 du règlement qui mentionne les conditions d'autorisation des panneaux solaires en toiture tout en interdisant ces équipements. Une correction devra être apportée au document sur ce point.
- p.67 : En zone Ub, les citernes seront enterrées ou dans un local, les masquer par un « masque végétal » ne sera pas possible en pratique.
- p.72 : Point 3.1.1 : Sur les axes principaux, un recul de 7 mètres plutôt que 5 mètres aurait été plus justifié. Imposer la conservation d'une bande boisée serait également souhaitable. Si on se reporte à l'article 5 de la zone Ud/Udc (p. 87) : il est bien mentionné que les haies doivent être à conserver ou à créer le long des chemins et des voies publiques.
- p.74 : Point 4.1 Pour les abris de jardin, le métal sera à proscrire. De même page 84 pour la formulation en zone Ud/Udc : les vérandas « limitées en surface » est trop vague, pour plus de précision il faudrait intégrer un pourcentage. Tout comme « La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble » : il faudrait mettre une règle chiffrée.
- p.75 : Les enduits devront être à pierre vue si la maçonnerie est homogène sans reprise ciment. Pour les finitions, ajouter une finition talochée.
- p.85 : Même remarque pour la zone Ud/Udc.
- p.82 : Point 3.1.1, sur les axes principaux, il aurait été préférable de mettre en place un recul de 7 mètres et imposer la conservation d'une bande boisée.

- p.94 : Point 4.1, « les mouvements de terres importants » doivent être définis par une valeur. Point 4.2 : Il s'agit de la teinte grège 1013 et sienne 8007 et non grège 113 et sienne 807. Une palette de 4 teintes est un choix assez restreint, est-ce que cette restriction est justifiée ?
- Les zones Ud et Udc correspondant aux plateaux et coteaux boisés autorisent les destinations bureaux, hôtels et autres hébergements touristiques. Afin de limiter la vulnérabilité des personnes au risque incendie, il serait préférable que ces destinations ne soient autorisées que pour maintenir les activités existantes, et ne permettent pas la réalisation de nouveaux projets.

3) Dispositions applicables aux zones agricoles

- p.124 : Il est imposé que les grilles soient de couleur rouille ce qui ne semble pas se justifier pour la zone agricole.
- p.119 : Pour les installations photovoltaïques, la commune pourrait insérer, dans le règlement écrit, le décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 et l'arrêté du 29 décembre 2023. Ces deux textes précisent les modalités de mise en œuvre de la dérogation à la comptabilisation de la consommation d'un espace naturel, agricole et forestier par des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque.
- p.125 : La mention d'un masque végétal est trop restrictive pour les bâtiments agricoles et doit être supprimée.
- p.43 : Il est indiqué que : Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les zones humides : Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels (...). Dans la mesure où ce paragraphe est applicable à toutes les zones et considérant la surface de la zone humide de la commune, cela pourrait avoir une incidence particulière sur les bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole.

La formulation suivante serait plus appropriée pour concilier tous les enjeux en présence :
« Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels et celles strictement nécessaires à l'activité agricole et situées à proximité immédiate du siège d'exploitation/ à proximité immédiate des bâtiments existants. ».

4) Dispositions applicables aux zones naturelles

- La zone Nch pourrait limiter les aménagements, affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont réalisés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5) Dispositions applicables à la zone économique

- L'emprise au sol n'est pas réglementée pour la zone Ue, la mention suivante pourrait être rajoutée : L'emprise au sol des bâtiments d'activités doit être au minimum égale à 20% de la surface totale du terrain, sauf pour les activités nécessitant une surface de stockage non couverte significative.
- p.93 : La surface de plancher des annexes devrait être limitée.

- La zone Ue autorise la restauration et le commerce de gros ainsi que le commerce de détail. Afin d'éviter la fuite des commerces du centre-ville de la commune, le règlement pourrait limiter l'autorisation de ces destinations sur le secteur afin de le limiter aux activités qui ne peuvent s'installer dans un centre-ville.

► Sur le règlement graphique :

- Bien que référencées en légende, les zones inondables ne figurent pas sur le plan 4.2.1 - Grand territoire du règlement graphique. Ce point doit être corrigé.
- Le règlement graphique fait apparaître une zone "Aep -secteur accueillant des panneaux photovoltaïques et leurs annexes" dans la zone inondable de la Roubine. L'avis du pôle risques de la DDT sera à priori défavorable pour une demande d'autorisation d'urbanisme relative à l'implantation d'un parc photovoltaïque dans cette zone d'aléa fort.
- Les parcelles G 1079, 1080 et 684 sont situées en zone U mais en zone inondable R1. Elles sont par conséquent inconstructibles, conformément au règlement écrit du projet de PLU arrêté.
- Un emplacement réservé sur le secteur dit "du Planès" doit être rajouté pour permettre une mise au gabarit afin d'assurer le croisement de véhicules et surtout l'accès aux secours dans de meilleures conditions sur un front stratégique. Cela concerne la jonction entre le chemin des Roches et le chemin de la Farigoule.
- Bien que référencées en légende, les zones humides ne figurent pas sur le plan 4.2.1 - Grand territoire du règlement graphique. Ce point doit être corrigé.
- La trame EBC n'est pas bien visible à l'impression des plans, ce problème technique sera à corriger.
- Les EBC situés sur des parcelles exploitées et/ou AOP doivent être limités.
- La parcelle OD 1464 située en zone A possède une centrale photovoltaïque au sol. Trois parcelles à proximité (OD0834 OD0835 et OD0837) sont artificialisées et ne peuvent plus servir à un usage agricole.
- Certaines parcelles situées en zone N sont cultivées en lavande dans le secteur « Les Geariges » (parcelle OF0172 et à proximité et parcelle OF0290 et à proximité), il serait opportun de faire évoluer ce zonage.

► Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Restitut prévoit 1 orientation d'aménagement et de programmation thématique sur la trame verte et bleue et 2 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :

- OAP n°1 – Centre-Village - Le site représente une surface de 0,20 hectare et se situe dans le centre bourg, à l'extrémité Est du village.
- OAP n°2 – La Croze - Le site représente une surface de 1,04 hectares et se situe dans la plaine de la Croze, en contrebas du massif de Saint-Restitut.
- L'article L- 151-6-1 du Code de l'urbanisme impose un échéancier prévisionnel pour les OAP. Il n'y a pas d'échéancier présent pour les OAP du PLU, il conviendra de le rajouter en classant les 2 OAP pour l'habitat.

- La mention de « L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone » est insuffisante. Il est nécessaire d'imposer une opération d'ensemble afin de garantir la densité du projet sur l'OAP n°2.
- Sur la cartographie en page 18 de l'OAP, le Lauzon et la Roubine ont été identifiés comme "corridor aquatique dégradé" sans autres informations. Des éléments d'état des lieux et d'actions sur ces cours d'eau pourraient venir compléter cette mention.
- Pour l'OAP n°2, un pourcentage correspondant aux différentes typologies de logements pourrait être affiché.
- Pour l'OAP n°2, un EBC devra être ajouté sur le poumon vert au sud de la parcelle 0G588 afin d'assurer sa non urbanisation.

► **Sur les annexes :**

Il n'y a pas de remarque à formuler au sujet des annexes du PLU.

Annexe

Valence, le 18 mai 2026

Affaire suivie par : Stéphane MAILLET

UiD Drôme-Ardèche

Cellule urbanisme

Tél. : 04 75 82 46 46

Courriel : urba0726@developpement-durable.gouv.fr

Réf. : 20260518-LET-DAUR0035-SaintRestitut-AvisPluArrete-v01s

La cheffe de l'unité interdépartementale

à

Mme Ninon ROUSSEL
DDT26 / SAT / PA

OBJET : *Avis du dossier PLU arrêté de Saint-Restitut.*

REFER : *Votre courriel en date du 21-04-2026.*

PJ : /

Par courriel cité en référence, vous sollicitez mon avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Restitut, arrêté par délibération du conseil communal.

Vous trouverez ci-après les points de ce projet, qu'il me paraît nécessaires de corriger, sur les thématiques qui me concernent, particulièrement dans les documents listés ci-dessous, qui ont retenu mon attention.

- 1. Rapport de présentation du PLU.
- 5.1 Servitudes d'Utilité Publiques (SUP).
- 5.6 Secteurs d'information sur les sols.
- 5.11 Prise en compte des risques et des aléas.
- 5.12 Exploitation de carrières.

A – Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le sujet des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est principalement abordé en page 323, au paragraphe « 5.3. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) » du rapport de présentation.

La principale installation du territoire, au sens de la nomenclature de la réglementation, y est indiquée : installation REBOUL TP, sous le régime de l'autorisation.

Aussi, je ne comprends pas pourquoi, pages 154 et 480 de ce document, il est écrit : «il n'existe pas d'établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'autorisation, implanté sur le territoire de la commune de Saint-Restitut ».

Sinon, je ne trouve pas utile de citer dans le PLU de Saint-Restitut, les installations suivantes suivies par mes services :

- . installation « SODEREC INTERNATIONAL », dont le PPRT de de cette installation située sur la commune de Pierrelatte n'impacte pas le territoire de la commune de Saint-Restitut. ;

- . installation « Orano Chimie Enrichissement – Tour AéroRéfrigérée (TAR) », installation également située sur la commune de Pierrelatte, qui ne dispose ni de PPRT, ni de fiche de maîtrise de l'urbanisation.

Pour rappel notre porter à connaissance établi en 2024, ne mentionnait pas ces installations.

B – Sites et sols pollués

Le sujet des sols pollués est abordé en pages 323 et 324, au paragraphe « 5.4. Sites et sols pollués » du rapport de présentation.

Page 323 du rapport, je constate une confusion entre les bases de données BASIAS et BASOL :

- . BASOL est une base de données du Ministère de la Transition Écologique, sur des sites et sols potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instruction®ion=84&departement=26&commune=26326>

- . BASIAS ou CASIAS est une base de données issue des inventaires historiques régionaux, des sites ayant pu émettre des substances polluantes pour les sols et les nappes phréatiques.

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=84&dpt=26&com=26326>

Compte tenu de la durée de vie d'un PLU, et de la mise à jour possible des deux bases de données Géorisques, je trouverais utile d'indiquer les adresses internet des deux sites.

Aussi, pour ces sols potentiellement pollués, je rappellerais au paragraphe « 6.6.1. Sites et sols pollués », qu'il convient d'être prudent concernant un réaménagement des terrains, qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes.

C – Cavités souterraines

La présence de cavités souterraines sur le territoire communal, peut avoir une importance dans l'établissement d'un projet sur le territoire communal.

Même si les cavités souterraines peuvent être évoquées avec le sujet des sites et sols pollués (certaines cavités sont dans la base de données CASIAS), j'informerai le lecteur d'informations complémentaires d'une autre source :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/cavites-souterraines/donnees#/dpt/26/com/26326/page/1>

D – Qualité de l'air

Le sujet de la qualité de l'air est bien développé à partir de la page 311 du rapport de présentation, au paragraphe « 5.1. Qualité de l'air ».

Je préciserais simplement, que le site Atmo Auvergne-Rhône-Alpes, mentionné en page 320, informe d'une qualité de l'air sensible pour cette commune.

Je vous informe ne pas avoir d'autre observation sur ce dossier, pour ce qui ressort de mon domaine de compétences.

Pour le directeur de la DREAL, et par délégation,
La cheffe de l'unité inter-départementale Drôme-Ardèche,



Date :
2026.05.18
16:09:39 +02'00'

Céline DAUJAN

Copies :

- 1 – Mme le maire de Saint-Restitut (2, place Colonel Bertrand / 26130 Saint Restitut) ;
- 2 – Cellule urbanisme ;
- 3 – Chrono urbanisme.

