



Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE



(26750)

Approbation PLU : 06/11/2007

**Modification n°3 approuvée le 25/10/2016,
actualisée le 10/01/2017**

Modification n° 3

Délibérations



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel contact@beaur.fr - Site www.beaur.fr



COMMUNE : ST PAUL LES ROMANS**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille dix-sept, le 10 janvier, à 19 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Monsieur LUNEL Gérard, Maire.

Présents : LUNEL Gérard, MANIER Karine, MONTELMARD Chrystelle, VIALLE Viviane ; JUSSA Agnès ; QUERCIA José ; MICHEL Jean ; CARAT Cécile; REYNAUD Claude; ROLLET Brigitte ; BURAIIS Eric ;MONTAGNE Sonia ; RODILLON Bernard ; REY Kévin ;

Pouvoirs : MARCHETTO Yves à MICHEL Jean
BAEZA Richard à Bernard RODILLON
CARBONNEL Théo à CARAT Cécile

Excusé : BEGOUIN Yolande

Absences : ROUX Isabelle

Nombre de conseillers en exercice : 19
Nombre de conseillers présents : 14
Nombre de pouvoirs : 3
Quorum : 10
Secrétaire de séance : CARAT Cécile
Date de convocation : 04/01/2017

DELIB.N° 2017-001 : Retrait partiel de la délibération n° 2016-111 du 25 octobre 2016 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que le conseil municipal, au cours de sa séance du 17 novembre 2015, à la majorité des suffrages exprimés (15 voix POUR et une abstention), a approuvé et motivé l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU des Grands Mâts sur la commune de Saint-Paul-Lès-Romans ;

Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme a ainsi été engagée avec la désignation, par le Tribunal Administratif d'un commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est déroulée du 22 août au 23 septembre 2016 ;

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, établis après consultation des Personnes Publiques Associées et mise à disposition du dossier au public, le conseil municipal a approuvé la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme lors de sa séance du 25 octobre dernier ;

Monsieur le Maire informe les élus de la demande de Monsieur le Préfet de la Drôme du 29 novembre 2016, sollicitant le retrait de la délibération approuvant cette modification, au motif notamment que l'ouverture à l'urbanisation de la totalité des 4,5 ha du secteur des grands Mâts (AUo1 et AUo2) n'apparaît pas justifiée ;

Considérant les échanges entre les services de la préfecture et les élus de la commune de Saint-Paul-Lès-Romans à ce sujet ;

Considérant que le retrait de la zone AUo2 d'une superficie de 1,55 ha autorisant une urbanisation immédiate ne remet pas en cause l'économie générale du PADD, eu égard aux capacités résiduelles que présente le territoire communal (2 ha en zone urbaine sur une dizaine de tènements et 11 lots disponibles dans un lotissement), à la fermeture à l'urbanisation de la zone 2AUo des Rigauds d'une superficie de 5,6 ha et à l'ouverture concomitante de la zone AUo1 des Grands Mâts d'une superficie de 1,8 ha dont 0,7 ha en réserve pour voirie et espaces publics devant accueillir a minima 20 logements ;

Envoyé en préfecture le 03/02/2017

Reçu en préfecture le 03/02/2017

Envoyé en préfecture le 13/01/2017

Affiché le

Reçu en préfecture le 13/01/2017

Affiché le

ID : 026-212603237-20170110-RPLU2017-AU

Affiché le

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le conseil municipal à l'unanimité

- DECIDE de retirer la délibération n° 2016-111 en date du 25 octobre 2016 en tant qu'elle ouvre à l'urbanisation, par la délimitation d'une zone AUo2, une partie de la zone AU du secteur des grands Mâts,
- DIT que le plan de zonage sera modifié sur ce point,
- DIT que, suite à ce retrait partiel, les dispositions antérieures de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme s'appliqueront sur la partie concernée du secteur des grands Mâts,
- DIT que les autres dispositions de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme resteront inchangées.

La présente délibération sera transmise à publication dans deux journaux d'annonces légales, comme l'avait été la délibération d'approbation de la modification.

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour à la Mairie,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble (Isère) dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat
Pour Extrait certifié conforme,

Le Maire,
Gérard LUNEL



COMMUNE : ST PAUL LES ROMANS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille seize, le 25 octobre à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Monsieur LUNEL Gérard, Maire.

Présents :: BAEZA Richard, LUNEL Gérard, MANIER Karine, MARCHETTO Yves, MONTELMARD Chrystelle, VIALLE Viviane ; JUSSA Agnès ; QUERCIA José ; MICHEL Jean ; Cécile CARAT ; Claude REYNAUD ; ROLLET Brigitte ; BURAIIS Eric ; MONTAGNE Sonia

Pouvoirs : REY Kevin à QUERCIA José
CARBONNEL Théo à MANIER Karine
RODILLON Bernard à BAEZA Richard
BEGOUIN Yolande à JUSSA Agnès

Absences : ROUX Isabelle

Nombre de conseillers en exercice : 19
Nombre de conseillers présents : 14
Nombre de pouvoirs : 4
Quorum : 10
Secrétaire de séance : VIALLE Viviane
Date de convocation : 19/10/2016

6
DELIB.N° 2016-111 : Approbation de la modification n°3 du PLU

VU le code de l'urbanisme,

VU la délibération du 6/11/2007 approuvant le P.L.U. de la commune de Saint Paul Lès Romans,

Vu les notifications pour avis aux personnes publiques prévues par l'article L.153-40 du code de l'urbanisme,

Vu les avis favorables des personnes publiques ;

VU l'arrêté municipal n°2016/073 en date du 21/07/2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du P.L.U.,

VU le projet de modification mis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 août 2016 au 23 septembre 2016 inclus,

VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire-enquêteur en date du 14 octobre 2016,

CONSIDERANT les précisions suivantes :

Le projet de modification n°3 du P.L.U. a été :

notifié pour avis aux personnes publiques prévues par l'article L.153-40 du code de l'urbanisme,
 soumis, avec les avis reçus des personnes publiques, à enquête publique du 22/08/2016 au 29/09/2016

Il est rappelé également que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU prévue par le projet de modification n°3 a fait l'objet d'une demande de dérogation auprès du SCOT Rovaltain après avis de la CDPENAF au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Il est précisé que :

Les personnes publiques ont formulé les observations suivantes :

- M. le Préfet : avis favorable sous réserve de limiter l'ouverture à l'urbanisation à la seule extension de la zone UD et du secteur AUo1 qu'il conviendra de densifier.

- Le Scot Rovaltain, le Scot de Grenoble et l'INAO ont formulé un avis favorable

- La communauté de communes : avis favorable avec réserve au titre des compétences GEMAPI,
- Les autres n'ont pas émis d'avis : ils sont donc réputés favorable
- La CDPENAF a rendu un avis en préalable dans le cadre de la demande de la dérogation du SCOT Rovaltain,
- Le SCOT Rovaltain a accordé la dérogation prévue à l'article L142-5 du CU pour l'ouverture à l'urbanisation des Grands Mats.
- Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification, assorti de réserves concernant l'inscription des emplacements réservés pour la réalisation des travaux pour la protection contre les inondations, l'ouverture de la zone AUo2 et l'article 13.
- Les remarques formulées par le public lors de l'enquête ont porté sur des demandes d'ajout de bâtiment pouvant changer de destination (4 demandes), sur le projet de photovoltaïque (7 personnes ayant fait des remarques), sur la fermeture de la zone des Rigauds (2 remarques), sur des points de règlement graphique et écrit.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Grands Mats :

- L'avis de la CDPENAF n'est pas étayé ni justifié par aucun argument. Cet avis n'est donc pas susceptible de remettre en cause le projet communal
- L'avis du Préfet : pour ce qui concerne l'ouverture de la zone AU des Grands Mats, il ne fait que reprendre l'avis de la CDPENAF sans plus d'argumentaire, ni justification.

Il est proposé que :

Pour tenir compte des observations formulées par le public lors de l'enquête, les corrections suivantes solent apportées au dossier de modification du PLU. :

- Représentation de l'élément du paysage à protéger du canal du BIA, s'agissant d'une erreur d'affichage sur les plans modifiés pour cette procédure,
- Complément au règlement pour clarifier les possibilités d'assainissement en zone UL,
- Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination, les autres bâtiments n'ont pas été retenus car ne répondant aux critères fixés préalablement (siège d'exploitation, impact sur l'activité agricole, zone agricole protégée, ...)

La réserve du Préfet n'a pas été levée en l'absence de toute justification concernant sa réserve.

Prise en compte des réserves du commissaire enquêteur concernant la demande de la Communauté d'agglomération pour inscrire des emplacements réservés pour la réalisation des travaux pour la protection contre les inondations. Cette demande de l'agglomération ne concerne pas l'objet de la modification du PLU soumise à enquête, en outre la cartographie associée à cette demande n'a pas pu faire l'objet d'une information du public, l'agglomération n'ayant pas joint le plan à son courrier de demande. Il ne peut donc être donné une suite favorable à cette demande, la réserve du commissaire enquêteur ne peut donc être levée.

Concernant l'ouverture de la zone AU en AUo2 et le risque d'inondation,

La zone AUo2 comporte en effet dans sa partie nord-est une petite zone d'aléa faible à l'intérieur de laquelle une petite zone d'aléa moyen apparaît en bordure de zone. Le phasage d'urbanisation et de réalisation des constructions dans cette zone est tel que ces zones d'aléas auront disparu préalablement car d'ici là, le canal de décharge inclus dans le plan de réaménagement de la Joyeuse aura été mise en œuvre.

Concernant l'article 13 : avis défavorable du commissaire enquêteur pour l'obligation de planter un arbre ou arbuste selon la surface du terrain,

Le principe consistant à inciter les habitants à planter un arbre pour 100m² de terrain prend en considération les évolutions climatiques qui montrent un réchauffement très net en été et participe au maintien de la biodiversité en zone urbaine. Ceci ne doit pas être une contrainte qui empêche la mise en place d'une installation géothermique.

CONSIDERANT les neuf modifications du PLU présentées à l'enquête,

CONSIDERANT que le projet de modification du PLU est prêt à être approuvé ;

Envoyé en préfecture le 03/02/2017

Recu en préfecture le 03/02/2017

Envoyé en préfecture le 28/10/2016

Affiché le

Recu en préfecture le 28/10/2016

ID : 026-212603237-20170110-RPLU2017-AU

Affiché le

ID : 026-212603237-20161025-2016111-DE

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à 16 voix POUR, une voix CONTRE et une abstention :

- **APPROUVE** la modification n°3 du P.L.U annexée à la présente délibération, comprenant le rapport de présentation, les documents graphiques afférents à ce projet ainsi que l'ensemble des corrections proposées par Monsieur Le Maire suite aux observations du public et du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique ;
- **DIT** que la présente délibération, conformément au Code de l'urbanisme, sera affichée en mairie pendant un mois et que mention en sera insérée dans un journal local et deviendra exécutoire après accomplissement de ces mesures de publicité.
- **DIT** que le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Saint Paul les Romans aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour à la Mairie,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble (Isère) dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat

Pour Extrait certifié conforme,

Le Maire,
Gérard LUNEL



COMMUNE : ST PAUL LES ROMANS**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille quinze, le 17 novembre à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Monsieur LUNEL Gérard, Maire.

Présents : BEGOUIN Yolande, CARAT Cécile, LUNEL Gérard, MANIER Karine, MARCHETTO Yves, MICHEL Jean, MONTELMARD Chrystelle, QUERCIA José, REYNAUD Claude, VIALLE Viviane, BAEZA Richard, JUSSA Agnès, ROLLET Brigitte, REY Kevin ;

Pouvoirs : MONTAGNE Sonia à MONTELMARD Chrystelle
RODILLON Bernard à BAEZA Richard

Excusés : BURAIS Eric ; CARBONNEL Théo

Absences : ROUX Isabelle

Approbation par le CM du compte rendu du 13/10/2015

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de conseillers présents : 14

Nombre de pouvoirs : 2

Quorum : 10

Secrétaire de séance : BEGOUIN Yolande

Date de convocation : 10/11/2015

DELIB.N° 2015-86 : Motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU dans le cadre de la Modification du Plan Local d'Urbanisme

M. le Maire présente au conseil municipal l'opportunité et l'intérêt pour la commune de modifier le PLU.

En effet, le PLU nécessite aujourd'hui d'évoluer pour prendre en compte les évolutions réglementaires de niveau supérieur et pour permettre d'atteindre les objectifs portés par la nouvelle équipe municipale, à savoir :

- La nécessité d'intégrer des éléments issus des documents de portée supérieure ayant des incidences sur le projet communal (SCOT, PLH,...),
- La volonté des élus de réorienter ou d'amender la politique d'aménagement du village,
- L'évolution des besoins en logements et en terrains constructibles,
- L'implantation d'équipements nouveaux,
- Le besoin d'encadrer le développement de la commune ou les évolutions urbaines ressenties,
- Le besoin d'actualisation de l'ancien PLU qui ne répond plus au contexte actuel,
- Les dysfonctionnements liés au règlement précédent source d'interprétations divergentes.

Suite à la réalisation d'une étude de Projet Urbain, l'équipe municipale a redéfini les priorités en matière d'urbanisation de la commune.

Cette étude préconise de décaler dans le temps l'urbanisation prévue sur le secteur des Rigauds et de recentrer en priorité l'urbanisation sur la partie du secteur des Grands Mats limitrophe au village afin d'éviter le développement d'une forme urbaine en tâche d'huile, de réduire les coûts d'infrastructures (viaires en particulier) et de permettre une meilleure liaison entre les différents pôles urbains.

Une modification du PLU permettrait les ajustements suivants :

Secteur des Rigauds : La zone 2AUo serait reclassée en zone à urbaniser inconstructible (zone AU) pour une urbanisation future. Ce secteur situé à la périphérie sud-est du village (en zone inondable du PPRNI) nécessitant des

travaux très importants sur l'ensemble des réseaux pour être opérationnel est conservé comme zone potentiellement constructible.

- **Secteur des Grands Mâts** : une partie de cette zone AU inconstructible serait retenue pour le développement d'une urbanisation, à court terme, intégrée au centre bourg (dont il est en bordure immédiate) et permettant la liaison (viaire) avec la zone des équipements publics. Ce secteur jusqu'ici fermé à l'urbanisation étant par ailleurs situé en bordure la RD 92 permettrait la création de voiries structurantes offrant un dégagement vers le nord de la commune. Ce secteur se décompose en 3 zones qui seraient urbanisées progressivement :
 - La zone des Grands Mats Ouest : ouverture à l'urbanisation en UD pour exploitation immédiate de deux parcelles reliant le centre bourg aux équipements publics,
 - La zone des Grands Mats Nord : ouverture à l'urbanisation en AU ouverte pour une urbanisation à moyen terme en direction de la RD 92.
 - La zone des Grands Mats sud : suppression de l'emplacement réservé (ER29 pour équipements collectifs) et passage en zone en AU fermée pour habitat à plus long terme.
- L'inventaire des **changements de destination** d'anciens bâtiments d'exploitation agricole et autres éléments remarquables à identifier.
- L'actualisation des **emplacements réservés**
- L'enrichissement et les précisions de la **rédaction du règlement** du PLU (adaptations mineures pour préciser des règles de couleurs, matériaux, hauteurs des constructions... et rectification d'incohérences de formulation)
- L'actualisation des **pièces graphiques** à partir du cadastre mis à jour

Ces changements ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U., ne comportent pas de grave risque de nuisance et ne réduisent pas les zones naturelles ni un espace boisé classé, ils peuvent donc être réalisés par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU.

Après avoir entendu l'exposé du maire,

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles L 123-13-1 et L123-13-2

Considérant que les modifications proposées du PLU aurait un intérêt évident pour une gestion du développement durable communal.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à 15 voix POUR et une abstention, demande à M. le maire de lancer une modification du PLU.

Le conseil municipal motive l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU des Grands Mats par les justifications suivantes :

- **Localisation du site à proximité immédiate du village**
- **Desserte en équipement**
- **Surface adaptée aux besoins réels**
- **Fermeture de la zone 2AUo du secteur des Rigauds**

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour à la Mairie,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble (Isère) dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat

Pour Extrait certifié conforme,

Le Maire,
Gérard LUNÉ

