

INFORMATIONS SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE :

Note de présentation :

Le présent dossier est présenté à l'enquête publique par la commune de SAINT PAUL LES ROMANS, en vue de procéder à une modification (n°3b) du PLU (Plan Local d'Urbanisme), en application des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Cette modification n°3b du PLU a pour objets de :

- Supprimer l'emplacement réservé n°39 pour permettre la réalisation d'un nouveau quartier intergénérationnel ;
- Fermer la zone AUo des Rigauds insuffisamment équipée ;
- Apporter d'autres modifications de détails au plan de zonage ;
- Effectuer un toilettage du règlement ;
- Ajouter une orientation d'aménagement pour le projet de logements intergénérationnels porté par la commune,
- Mettre à jour les emplacements réservés.
- Repérer de nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination en zones A et N,

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
 - ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
 - ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,
- il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

Pour information, après examen au cas par cas de l'autorité environnementale, **cette procédure de modification du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale** (Décision n°2022-ARA-KKUPP-2676 du 07/07/2022).

Textes régissant l'enquête publique :

L'enquête publique est régie par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Place de l'enquête dans la procédure :

Le lancement de la procédure de modification du PLU a été acté par un arrêté du maire le 16/03/2022.

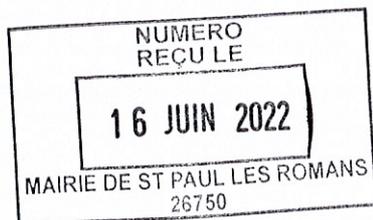
Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques prévues par le code de l'urbanisme et soumis à l'avis de la CDPENAF avant le début de l'enquête publique.

Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes :

Après enquête publique, pourra être adoptée la décision suivante : approbation de la modification n°3b du PLU, sous la forme d'une délibération du Conseil Municipal de **SAINT PAUL LES ROMANS**.

Autres informations :

Le présent dossier n'a pas fait l'objet de concertation préalable.



Monsieur le Maire
Mairie
50, Rue du Colombier
26750 Saint-Paul-Lès-Romans

Alixan, le 15 juin 2022

Nos réf : LB/JF – NC – 60

Objet : Avis sur le projet de modification du PLU de Saint-Paul-lès-Romans

Monsieur le Maire,

Vous nous avez fait part du projet de modification du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Au vu des orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain et après l'analyse de la commission réunie le 03 juin dernier, notre bureau syndical a examiné le 10 juin dernier votre projet de modification du PLU.

Après en avoir délibéré, notre bureau syndical a émis un avis favorable assorti de remarques comme indiqué dans la délibération ci-jointe.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous serai reconnaissant de bien vouloir faire parvenir au syndicat mixte le dossier de la révision approuvée (en format numérique).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Lionel BRARD



PJ : Délibération du bureau syndical du 10 juin 2022

DECISION du BUREAU SYNDICAL du SCoT ROVALTAIN Drôme-Ardèche

Le 10 juin 2022 à 8H30 se sont réunis à Alixan les membres du bureau

Étaient présent(e)s : Jean-Louis BONNET, Lionel BRARD, Michel BRUNET, Jacques DUBAY, Yann EYSSAUTIER, Sylvie GAUCHER, Christian GAUTHIER, Dominique GENTIAL, Philippe HOURDOU, Franck SOULIGNAC.

Étaient excusé(e)s : Xavier ANGELI (pouvoir BRARD), Françoise CHAZAL, Philippe LABADENS, Fabrice LARUE, Michel MIZZI (pouvoir DUBAY), Jean-Paul VALETTE, Jean-Louis VASSY.

Date de convocation : 1er juin 2022 - Nombre de membres en exercice : 17 - Nombre de membres présents : 10 - Nombre de pouvoirs : 2

Objet : Avis du syndicat mixte sur le projet de modification n°3b du PLU de Saint-Paul-lès-Romans

Vu la délibération n°16-16 du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°22-02 du 1^{er} février 2022 du comité syndical déléguant au Bureau l'émission des avis sur les documents d'urbanisme devant être compatibles avec le SCoT,

Vu le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul-lès-Romans transmis par la commune au Syndicat le 17 mai 2022,

Vu les remarques de la commission sur les documents d'urbanisme réunie le 3 juin 2022,

Considérant l'analyse technique des services du syndicat mixte au regard des dispositions du DOO,

Considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de modification du Plan Local d'Urbanisme,

LE BUREAU SYNDICAL,

après délibération et à l'unanimité des membres votants soit 12 voix pour,

DÉCIDE :

De donner un avis favorable sur le projet de modification n°3b du PLU de la commune de Saint-Paul-lès-Romans et de formuler les remarques suivantes concernant l'OAP du projet intergénérationnel (zone UD) :

- Un nombre minimum de logements abordables gagnerait à être indiqué de manière à garantir leur réalisation ;
- La rédaction des objectifs de production de logements doit permettre l'atteinte des objectifs du SCoT en matière de typologies de logement, ainsi il convient de fixer des objectifs chiffrés de logement collectifs et intermédiaires (fourchettes ou minimum) ;
- En matière de traitement des emprises de stationnement, le choix d'un revêtement drainant permettrait de conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle et d'améliorer la qualité environnementale du projet ;
- Le traitement paysager au sein de l'opération doit être précisé et matérialisé plus finement, afin de garantir la réalisation des ambitions en matière de qualité environnementale des espaces libres et des paysages ;
- La matérialisation des liaisons douces en lien avec l'environnement bâti existant et les dessertes de transports en commun existantes pourrait être renforcée.

D'autoriser le Président à signer tout document se rapportant à la présente.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.





**PRÉFET
DE LA DRÔME**

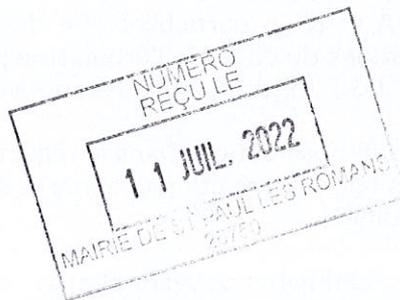
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service aménagement du territoire et risques**

Pôle aménagement

Affaire suivie par romain SEMONS
04 81 66 81 22

ddt-pa-satr@drome.gouv.fr
2002-SATR-220-LET



La préfète

Valence, le **6 JUL. 2022**

à

Monsieur le Maire
50, rue du Colombier
26750 Saint-paul-les-romans

OBJET : Modification n°3b du PLU – Avis des services de l'État sur le projet notifié aux PPA

Par courrier du 17 Mai 2022, vous m'avez notifié le dossier concernant la modification n°3b de votre PLU.

Cette modification porte sur la mise à jour d'emplacements réservés, l'adaptation des limites du zonage, la mise à jour de certains points du règlement écrit, le repérage de nouveaux changements de destination, la fermeture de la zone 2AUo du quartier des Rigauds et l'ajout d'une OAP pour accueillir un projet de quartier intergénérationnel.

Après étude par mes services des différents documents que vous m'avez fournis, je souhaite vous faire part des observations suivantes :

1) S'agissant de l'évolution des différents emplacements réservés, aucune remarque particulière n'est à émettre pour ceux qui sont supprimés, réduits ou agrandis (ER16, ER17, ER19, ER20, ER21, ER22, ER35, ER36, ER37, ER39, ER26, ER32, ER34, ER41). Toutefois, l'ER39 est supprimé pour accueillir le futur quartier intergénérationnel. Celui-ci était réservé pour des « espaces verts, des aires de jeux et de sports et d'équipements collectifs à vocation de sport et de loisirs ». Afin de conserver un secteur pour ces réalisations, il est indiqué dans les documents notifiés que l'ER23 est conservé à cet effet. Or, l'ER23 du PLU actuel n'a pas cette destination. L'ER 29 en revanche a cette destination. Il est demandé de corriger cette erreur de rédaction.

2) Le projet de modification prévoit deux adaptations concernant le zonage. La zone 1AUo du secteur des petits mats ayant été urbanisée par une opération de lotissements comme prévu dans le PLU en vigueur, la modification consiste à mettre à jour son zonage actuel. Il devient une zone UD au lieu de AU. Le quartier pourra ainsi être géré réglementairement de la même façon que les lotissements alentours. L'emprise de la zone n'est pas modifiée et la modification est cohérente.

4 place Laennec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

Dans le secteur des grands Mats, une petite partie sud (0,3 ha) de la parcelle ZA 269 qui est actuellement zonée UD et qui jouxte des habitations, est rendue à la zone Ap car elle est difficilement exploitable pour l'urbanisation et de taille trop limitée. Cette modification est cohérente et permet de rendre du foncier à l'espace agricole.

3) Le projet de modification prévoit différentes adaptations du règlement écrit : Complément ou suppression de points du règlement de la zone A et N en particulier afin de correspondance au règlement de la CDPENAF et à l'évolution des dispositions du code de l'urbanisme ; diverses évolutions de numérotation des articles ; suppression des COS ; mise à jour des nouvelles définitions et compléments des articles 1,2,4,10,12,13.

Les adaptations du règlement écrit apportent une seule observation. Dans le règlement des zones A et N, il est demandé que la distance maximum entre les habitations et leurs annexes soit de 20 mètres et non 30 mètres comme indiqué dans le règlement modifié.

4) Concernant l'évolution du recensement des bâtiments pouvant changer de destination, il est difficile d'émettre un avis car les fiches présentant les 5 bâtiments sont non descriptives, illustrées de photos non légendées et sans référence cadastrale. Compte tenu des éléments fournis, un avis favorable semble pouvoir être émis pour les bâtiments A, B, D partie EST et E. En revanche, un avis défavorable pour le bâtiment C (une construction non close et couverte et l'autre construction non correctement visible sur la photo présentée) et D partie Ouest (Photo non fournie). Il est demandé de revoir la présentation des changements de destination pour la rendre plus précise et lisible.

5) La modification prévoit le passage de la zone 2AUo (ouverte) du quartier des Rigauds en AU fermée. Cette zone de 5,6 hectares couverte par une OAP devient une zone AU. Cette zone 2AUo est une zone ouverte qui dans le PLU actuel doit accueillir une centaine de logements. La justification de la fermeture de cette zone s'appuie sur deux éléments. D'une part, une zone AU fermée jouxte cette zone et se trouve elle en continuité du tissu urbain existant contrairement à cette zone 2AUo. Cette zone n'est donc pas une zone prioritaire de développement. D'autre part, compte tenu du dépassement par la commune des objectifs du PLH en terme de création de logements et de l'attente des travaux prévus sur la rivière Joyeuse qui permettront de revoir le PLU et de recentrer le développement urbain au coeur de la commune, il est préférable de fermer cette zone.

Les différents éléments présentés justifient le passage de cette zone en AU fermée. Par ailleurs, cette modification permet de limiter à moyen terme le développement de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante.

6) La commune envisage l'instauration d'une nouvelle OAP pour l'accueil d'un quartier intergénérationnel comportant 55 logements de typologies diverses dont 50% de logements sociaux, intégrés dans un environnement urbain spécifique à visé collective (tiers lieu, aménagements paysagers qualitatifs, lien avec une cantine scolaire...). Cette OAP couvrirait la parcelle ZA 0085 du PLU actuel d'une surface de 1,3 ha. Actuellement, cette parcelle est en zone UE prévue pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, elle est couverte par l'emplacement réservé n°39, en continuité du tissu urbain du centre bourg. La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°39, intégrer la parcelle ZA0085 à la zone UD et créer une OAP.

La démarche d'intégrer un quartier intergénérationnel sous la forme d'une OAP dense (42 logts/ha) à proximité du coeur du village est en continuité de l'enveloppe urbaine est vertueuse car elle densifie globalement l'ensemble de la commune et limite les besoins en extension urbaine future. En revanche, la création de 55 logements supplémentaires sur ce secteur a une incidence sur le PLU en vigueur. En effet, le potentiel de production de logements dans le PADD approuvé en 2007 est de 300 à 400 logements sur 10 à 15 ans avec environ 155 à 200 logements sur la durée du PLU. L'ajout de 55 logements supplémentaires fait croître la prévision de logements inscrite dans le PADD (+55). Toutefois, la modification n°3b prévoit de fermer la zone 2AUo du quartier des rigauds qui prévoyait l'accueil de 90 à 100 logements. Cette évolution « gèle » ce potentiel qui est supérieur au 55 logements supplémentaires pour le quartier intergénérationnel. Ainsi, l'impact sur le PADD est atténué.

Il est à noter que le PLU approuvé en Août 2007 a maintenant près de 15 ans et que cette nouvelle modification, couplée au fait que l'objectif du PLH 2018-2023 a été dépassé dès 2021, doit amener la commune à envisager une révision de celui-ci pour projeter plus précisément son développement urbain dans les prochaines années.

Voici les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance dans le cadre de cette modification de votre PLU. Je vous invite donc à prendre en compte l'ensemble des observations émises ci-dessus et plus particulièrement à envisager la révision prochaine de votre PLU.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour la Préfète,
Par délégation,
La directrice départementale des territoires

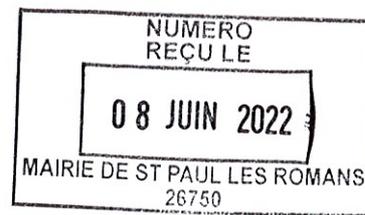
La Directrice départementale des territoires



Isabelle NUTI



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
DRÔME



Mairie
Service Urbanisme
A l'attention de Peggy MARRENS
50 rue du colombier
26750 Saint Paul les Romans

Direction : Entreprises et territoires

Affaire suivie par : Nicolas AMMARENE
A l'attention de : Service Urbanisme

Romans sur Isère le 18/05/2022

Objet : Projet de modification n°3b du PLU

Monsieur le Maire,

Dans votre courrier du 17/05/2022, vous m'indiquez le projet de modification du PLU simplifié n°3b, et à ce titre, vous sollicitez mon avis sur ce dossier.

J'ai noté vos nouveaux ajustements à savoir :

- Supprimer l'emplacement réservé n°39 pour permettre la réalisation d'un nouveau quartier intergénérationnel ;
- Fermer la zone AUo des Rigauds insuffisamment équipée ;
- Apporter d'autres modifications de détails au plan de zonage ;
- Effectuer un toilettage du règlement ;
- Ajouter une orientation d'aménagement pour le projet de logements intergénérationnels porté par la commune,
- Mettre à jour les emplacements réservés.
- Repérer de nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination en zones A et N,

Particulièrement attaché au maintien des activités de proximité au service de la population, la CMA sera attentive à toute mesure facilitant l'exercice des entreprises artisanales de votre territoire qui compte 76 établissements, en augmentation de 15.2 % en 3 ans. 41% appartiennent au secteur du bâtiment, 34% des services, 14% de la fabrication et 11% de l'alimentaire.

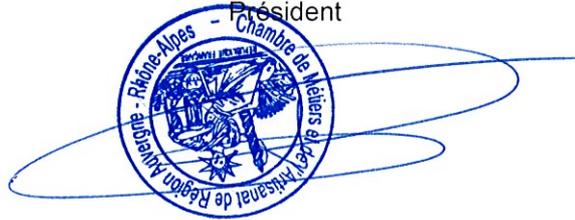
En effet, je compléterai par des objectifs de développement et de renforcement d'une offre artisanale et commerciale de proximité, qui contribueraient indéniablement à consolider la valeur d'usage de la commune. Néanmoins, et en considérant les tendances en matière de commerce que la crise sanitaire a révélées en les amplifiant, il me semble que ce renforcement devra induire des choix en matière de développement du plancher commercial sur la commune, tant sur les zones existantes que dans les projets futurs.

La CMA émet un avis favorable à ce projet. Les autres éléments au dossier n'appellent pas d'observations particulières.

Sachez que nous souhaiterions être informés sur l'ensemble des projets portés par la commune et que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Drôme se propose d'être partenaire pour accompagner les entreprises artisanales du territoire afin qu'elles puissent contribuer à la réponse aux appels à projet (exemple : Formation aux marchés publics) mais d'autres accompagnements telle que la réimplantation d'activités. Cela en faveur du soutien et du développement de l'économie de locale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Frédéric REGNIER
Président



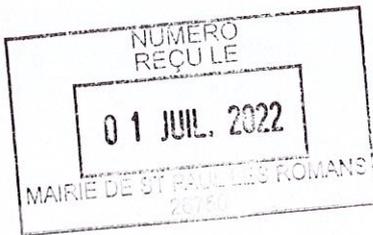


**PRÉFET
DE LA DRÔME**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Secrétariat de la CDPENAF**

Affaire suivie par Dominique Gutiez
04-81-66-81-05/07 84 17 67 22
dominique.gutiez@drome.gouv.fr



Courrier RAR

2 C J 5 2 132 37143

Monsieur Le Maire,

Valence, le **29 JUIN 2022**

Comme spécifié dans mon courrier du 7/06/2022, le dossier de modification du document d'urbanisme de la commune de SAINT PAUL LES ROMANS, transmis le 13/05/2022 au secrétariat de la CDPENAF a été examiné en commission du 23/06/2022.

Aussi je vous transmets l'avis de la commission.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Préfète et par subdélégation,
La Directrice départementale des territoires

Isabelle NUTI

Monsieur Gérard LUNEL, Maire de Saint Paul Les Romans
Mairie de Saint Paul Les Romans
50, rue du Colombier
26750 SAINT PAUL LES ROMANS

4 place Laënnec
26000ALENCE
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

**Modification DU PLU
DE LA COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS**

Avis de la Commission Départementale de Préservation
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
du 23/06/2022

Au titre du règlement des zones A et N

- Vu l'article L 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Vu l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de SAINT-PAUL-LES-ROMANS arrêté le 16/03/2022 et examiné par la CDPENAF le 23/06/2022 ;
- Vu le règlement cadre validé par la CDPENAF de la Drôme le 02/12/2022 ;
- Vu le règlement proposé dans le projet de modification du PLU ;
- Considérant, que la distance maximale d'implantation des annexes par rapport aux habitations proposée dans le règlement est de 30 mètres alors que le règlement cadre validé par la CDPENAF stipule 20 mètres ;
- Considérant le mitage des zones agricoles et naturelles déjà présent sur la commune de nature à fragiliser l'économie agricole ;

La CDPENAF émet **un avis favorable sous réserve de limiter les distances maximales des annexes par rapport à l'habitation principale à 20 mètres.**

Pour la Préfète et par subdélégation,
La Directrice départementale des territoires



Isabelle NUTI



LE DÉPARTEMENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

- **MARIE-PIERRE MOUTON**
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Monsieur Gérard LUNEL
Maire
MAIRIE DE SAINT PAUL LES ROMANS
50 rue du Colombier
26750 SAINT PAUL LES ROMANS

MPM/BP/AM/D2203604

A Valence, le **14 JUIN 2022**

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L153.40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT PAUL LES ROMANS.

Après étude des documents, nous vous faisons part des observations suivantes :

RAPPORT DE PRÉSENTATION

AU TITRE DE LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Le département est la structure porteuse du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bas Dauphiné Plaine de Valence, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 23 décembre 2019.

Les principaux enjeux thématiques identifiés par le SAGE sont de :

- lutter contre les pollutions diffuses ;
- préserver l'équilibre quantitatif, préparer et garantir les développements futurs du territoire ;
- préserver les milieux aquatiques connectés aux eaux souterraines.

Les documents de planification relatifs à l'urbanisme de chacune des communes du périmètre du SAGE doivent être compatibles avec son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD).

La modification n°3 du PLU de la commune de SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS conduisant notamment à une augmentation des besoins en eau (projet intergénérationnel de 55 logements et changement de destination pour 5 bâtiments), elle appelle la remarque suivante de la part du SAGE :

Le PLU doit intégrer une analyse prospective de l'adéquation des besoins actuels et futurs avec la ressource disponible (disposition B21 du PAGD) :

- en intégrant les éléments de connaissance disponibles sur l'état quantitatif de la ressource en eau ;
- en réalisant une analyse prospective de la demande en eau au regard de l'évolution de la population, en étroite concertation avec les collectivités compétentes dans l'alimentation en eau potable, et un schéma de distribution d'eau potable tel que prévu à l'article R2224-7-1 du CGCT

Les Informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé et sont destinées au Département de la Drôme. Les droits d'accès, d'opposition et de rectification prévus par la loi n°78-17 du 06/01/1978 modifiée s'exercent auprès de la Présidente du Conseil départemental.

- en analysant l'adéquation des besoins actuels et futurs en eaux liées aux choix d'aménagement avec les volumes disponibles et les équipements existants ;
- en prenant en considération les impacts du changement climatique sur la raréfaction de la ressource.

Par conséquent, le SAGE attire votre attention sur le fait que de nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si leur alimentation en eau potable peut être assurée au vu de la ressource en eau disponible.

Concernant les articles du règlement écrit relatifs aux plantations, il est indiqué qu'il faudra choisir des essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition. Au vu du changement climatique, il est important de préciser également que les essences peu gourmandes en eau seront à privilégier.

Compte-tenu des développements ci-dessus, le Département émet un avis favorable à la modification N°3 du PLU de la commune de SAINT PAUL LES ROMANS, sous réserve de la prise en compte des observations.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

et meilleurs



Marie-Pierre MOUTON

Copie :

Madame Elodie DEGIOVANNI – Préfète de la Drôme

Madame Linda HAJJARI et Monsieur Fabrice LARUE – Conseillers départementaux du Canton de ROMANS-SUR-ISERE.

Direction Habitat et Urbanisme

MAIRIE DE SAINT-PAUL-LES-ROMANS
Monsieur LUNEL
Maire
50 rue du Colombier
26750 Saint-Paul-Lès-Romans

Référence : FL/PB/CC/AS D2022-
Nom du contact : Amandine SIMEON
Mail : amandine.simeon@valenceromansagglo.fr
Téléphone : 07 64 79 03 39

Valence, le 11 juillet 2022

Objet : Avis sur la modification 3b du PLU de la commune de Saint-Paul-Lès-Romans

Monsieur le Maire,

Par votre courrier en date du 18 mai 2022, vous m'avez fait part du projet de modification 3b du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Après examen par nos services, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo se prononce pour un avis favorable assorti d'une réserve.

Compétence HABITAT

Il est rappelé que la loi prévoit un délai maximum de 3 ans pour les mises en compatibilité entre les PLU et le PLH, ce qui aurait dû intervenir avant fin 2021.

L'objectif de construction neuve, du PLU de Saint-Paul-lès-Romans adopté en 2007, de 20 logements/an (300 logements sur 15 ans) n'est pas compatible avec l'objectif du PLH, en vigueur depuis 2018, qui limite la production neuve à 10 logements/an.

Cette situation rend toujours possible l'engagement de programmes immobiliers significatifs sur la commune, bien au-delà des objectifs PLH. Depuis 2018, la production de logements neufs a été de **61 logements** (mises en chantiers), soit 15 unités/an (source Sidadel) ; le dossier de modification du PLU rappelle en outre que ce sont 20 autorisations par an en moyenne qui ont été octroyées par la commune.

Enfin, pour les années à venir, la commune comptabilise un potentiel de 60 logements (page 30 de la notice) à créer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (donc hors projet intergénérationnel qui est en extension), dont 20 unités dès 2023/24 (avec les projets de DAH et Sud Immo).

Ces 20 logements connus, ajoutés aux 61 logements produits depuis 2018, porte le bilan à plus de 80 logements réalisés sur le temps du PLH, contre un objectif maximum de 60.

A ce stade, le développement communal ne semble donc pas nécessiter de nouvelles extensions foncières pour de l'habitat.



Compte tenu des 21 logements réalisés en surplus sur la période 2018-2022 (que le PLH décompte des objectifs à venir) et du potentiel intramuros de 60 logements à venir, la commune dispose du potentiel nécessaire à la production de nouveaux logements pour les 8 prochaines années. Le projet de construction en extension ne devrait donc théoriquement s'envisager qu'à compter de 2030.

Réserve : Au vu de ce constat, il est indispensable que la commune assure sans délai la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec le PLH, via une procédure de révision.

Compétence ASSAINISSEMENT

La modification de la zone 1AUo en zone UD n'amène pas de changement du zonage d'assainissement, le secteur étant déjà zoné en assainissement collectif.

Concernant le projet intergénérationnel, et afin de rester dans la philosophie du projet (sobriété des ressources, résilience climatique, inclusion sociale,...) il est vivement préconisé à la commune d'étudier la gestion des eaux pluviales sur la totalité du tènement (1.4 ha) et à ne pas laisser à chaque aménageur le soin de gérer les EP indépendamment des projets voisins.

Pour l'assainissement, le tènement est desservi par le réseau et l'ensemble des logements auront obligation de s'y raccorder. Les collecteurs seront implantés sous les voiries et conformément aux prescriptions techniques du service public d'assainissement de l'Agglo.

Pour la mise à jour du règlement, l'article relatif à la gestion des eaux pluviales et à l'assainissement étant modifié, la Direction de l'Assainissement propose de le remplacer par celui-ci :

« EAUX USEES DOMESTIQUES

- **Dans les zones d'assainissement collectif**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- **Dans les zones d'assainissement non collectif**

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des

ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

EAUX DE PISCINE

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h et idéalement après une période de 4 semaines sans utilisation de produits d'entretien). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

EAUX PLUVIALES :

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel en respectant la réglementation en vigueur. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Par ailleurs, il est rappelé que la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales. En conséquence, la communauté d'agglomération refusera tout rejet dans ses infrastructures de collecte si elle estime que le pétitionnaire dispose d'autres solutions pour la gestion de ses eaux pluviales générées par son projet. »

Compétence GESTION DES DECHETS

La Direction Gestion des Déchets rappelle que la collecte des déchets (ordures ménagères et tri sélectif) s'effectue en apport volontaire sur la commune.

Pour tout projet d'urbanisation, quel que soit sa nature, la Direction Gestion des déchets devra être consultée en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour connaître les prescriptions du service :

- utilisation des points d'apports volontaires de la commune en fonction de la nature du projet ;
- mise en place de conteneurs enterrés (CE) ou semi-enterrés (CSE) pour les ordures ménagères à la charge de l'aménageur ;
- mise en place de conteneurs enterrés, semi-enterrés ou aériens pour le tri sélectif ;
- mise en place de la Redevance Spéciale (RS) pour les activités professionnelles ;
- etc...

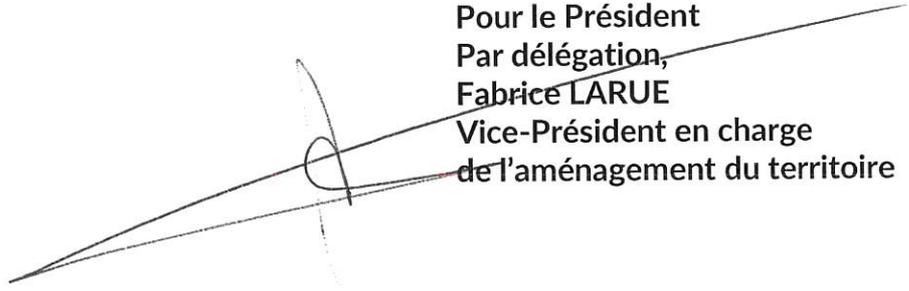
Il est à noter que le futur projet intergénérationnel devra prévoir des conteneurs OM et tri sur sa parcelle.

Compétence GEMAPI

Pour information, et dans le cadre de la stratégie de la compétence GEMAPI, il conviendrait de permettre de déroger à l'interdiction d'affouillements et exhaussements de sols pour la création de mares à vocation écologique, quel que soit le zonage.

Nos services sont à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de notre avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.



**Pour le Président
Par délégation,
Fabrice LARUE
Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire**



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas relative à la modification n°3 du
plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul-lès-
Romans (26)**

Décision n°2022-ARA-KKUPP-2676

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022 et 5 mai 2022 ;

Vu la décision du 24 mai 2022 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 susvisé ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2022-ARA-KKUPP-2676, présentée le 13 mai 2022 par la commune de Saint-Paul-lès-Romans (26), relative à la modification n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé en date du 9 juin 2022 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de la Drôme en date du 14 juin 2022 ;

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU de Saint-Paul-lès-Romans (26) a pour objet notamment :

- au plan du règlement graphique :
 - d'intégrer la zone 1AUo des Petits Mats déjà urbanisée à la zone urbaine UD;
 - de supprimer l'emplacement réservé n°39 dédié à la création d'espaces verts, d'aires de jeux et de sport classé en zone UE, au droit de la parcelle cadastrée ZA 85 d'une superficie d'environ 1,4 ha, en vue de permettre la réalisation d'un projet résidentiel comprenant environ 55 logements et des espaces partagés et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
 - de suspendre l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement du secteur des Rigauds, classé en zone 2 AUo au PLU en vigueur :
 - en le reclassant en zone AU dans l'attente de la réalisation de travaux d'amélioration du réseau viaire et de lutte contre les phénomènes d'inondations du cours d'eau de la Joyeuse ;
 - en supprimant l'OAP relative au secteur ;

- en supprimant les dispositions du règlement écrit relatives aux zones AUo et Uaa ;
- de supprimer les emplacements réservés 16, 17, 21, 22, 35, 36, 37, 39 et 20 dédiés à des aménagements de voirie ou de stationnements publics, de modifier l'emprise des emplacements réservés 26, 32, 34, 41, de créer un nouvel emplacement réservé sur la parcelle cadastrée AC 572 en vue de l'aménagement d'un accès pour la desserte du secteur de développement urbain des Rigauds ;
- d'identifier 5 constructions d'usage agricole actuellement, situés en zones A ou N, pouvant faire l'objet de changement de destination ;
- de réduire l'emprise de la zone UD d'environ 3000 m² située en partie sud de la parcelle cadastrée ZA 269, au lieu-dit des Grands Mats, au profit de la zone A ;
- au plan du règlement écrit :
 - d'autoriser sous conditions¹ les constructions et installations nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles en zone A ;
 - d'autoriser sous conditions² l'extension des habitations et des annexes aux habitations en zones A et N ;

Considérant qu'au regard des éléments ci-dessus exposés, les présentes évolutions projetées au PLU n'apparaissent pas susceptibles d'effets négatifs notables sur l'environnement et la santé humaine ;

Concluant

- qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul-lès-Romans (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul-lès-Romans (26), objet de la demande n°2022-ARA-KKUPP-2676, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par

-
- 1 « Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Elles « doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation (...) sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ».
 - 2 Extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 250 m² de surface totale. Emprise des annexes détachées des habitations existantes dans une limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et piscines dans une limite de 50 m² d'emprise.

ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul-lès-Romans (26) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Yves SARRAND

Voies et délais de recours

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions combinées de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration et de l'article R. 421-1 du code de justice administrative ;
- d'un recours contentieux direct dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

Où adresser votre recours gracieux ?

Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes, à l'adresse électronique suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr ou l'adresse postale suivante :

- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Ain (01), Drôme (26), Isère (38), Rhône (69), Savoie (73) et Haute-Savoie (74) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
69 453 Lyon Cedex 06
- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Allier (03), Ardèche (07), Cantal (15), Loire (42), Haute-Loire (43) et Puy-de-Dôme (63) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

Où adresser votre recours contentieux ?

Madame la présidente du tribunal administratif de Lyon
Palais des Juridictions administratives
184, rue Duguesclin
69433 Lyon Cedex 03

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

- Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes (voir supra).

Où adresser votre recours contentieux ?

- Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).