

Enquête publique relative
au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de SAINT PAUL lès ROMANS (Drôme – 26750)

RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Document A

Enquête publique ouverte du samedi 29 novembre 2025 au lundi 05 janvier 2026 inclus

Commissaire-enquêteur : Gérard CLERC

05 février 2026

Sommaire

DOCUMENT A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE et CONTEXTE REGLEMENTAIRE	page 3
B	COMPOSITION DU DOSSIER	page 4
C	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	page 5-7
	1 - Organisation de l'enquête publique	
	2 - Déroulement de la procédure	
	2.1 Dossier et registre d'enquête	
	2.2 Permanences	
	2.3 Publicité et information du public	
	2.4 Chronologie des faits	
D	ANALYSE DU DOSSIER	page 7- 33
E	AVIS DES PPA, de la CDPENAF, de l'AE	page 34-48
	Avis des services de l'Etat, Direction Départementale des Territoires (DDT)	
	Avis de la Chambre d'agriculture	
	Avis de la Direction Régionale de l'Environnement , de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône_Alpes (DREAL)	
	Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)	
	Avis du syndicat mixte SCoT du Grand Rovaltain	
	Avis du Département de la Drôme	
	Avis de Réseau de Transport d'Électricité (RTE)	
	Avis del'Institut National de l'Origine et de la Qualiité (iNao)	
	Avis de Valence Romans Agglo : Direction Habitat Urbanisme et Aménagement	
	Avis de la Valence Romans Mobilités	
	Avis de la SNCF Direction Immobilière Sud-Est	
	<u>Avis de la CDPENAF</u>	
	<u>Décision de l'Autorité Environnementale MRAe</u>	
F	OBSERVATIONS DU PUBLIC et REPONSES	pages 48-67
G	ANALYSE DU PROJET ET CONCLUSION	pages 67-73

DOCUMENT B – CONCLUSIONS MOTIVÉES

Enquête publique relative au projet
de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de SAINT PAUL lès ROMANS (Drôme – 26750)

A – OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique prescrite par l'arrêté municipal n° 2025-131 du 05 novembre 2025 a pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Paul lès Romans (Drôme – 26750).

La commune de Saint Paul lès Romans dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, en conseil municipal, le 06/11/2007.

Ce PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- une modification n°1, approuvée en conseil municipal le 08/06/2010
- une modification n°2, approuvée en conseil municipal le 10/05/2011
- une mise en compatibilité avec un Projet d'Intérêt Général pour la création d'une centrale photovoltaïque approuvée le 21/05/2019
- un arrêté de mise à jour (servitudes d'utilité publique) le 12/11/2020
- une modification n°3bis approuvée en conseil municipal le 14/12/2022

Le projet de révision du PLU a pour objectifs de :

- recentrer le développement communal dans le village, tout en poursuivant l'amélioration de la qualité de vie ;
- maîtriser le développement des secteurs d'équipements et d'activité d'intérêt intercommunal à l'ouest du territoire en cohérence avec les orientations du SCoT ;
- préserver les activités agricoles ;
- protéger et valoriser les ressources naturelles et le patrimoine paysager du territoire ;
- favoriser une utilisation raisonnée des ressources.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Considérant les textes ci-dessous :

- le code général des collectivités territoriales
- le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-8 et suivants et R.153-8 et suivants,
- le code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-8 et suivants dans leur version issue de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 relative à l'information et à la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- la Loi n°2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, le Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- l'arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique R 123-11 du code de l'Environnement ;
- **la délibération du Conseil Municipal n°2022-044 du 21 juillet 2022 prescrivant la révision du PLU de la commune ;**
- la délibération n°2025-032 du 23 juillet 2025 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU de la commune de Saint Paul lès Romans ;

- la décision en date du 17/09/2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Mr Gérard CLERC en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Mr Bernard MAMALET en tant que commissaire enquêteur suppléant ;
- l'arrêté municipal n°2025-109 du 10 octobre 2025 et la nécessité de décaler les dates d'ouverture d'enquête ;

⇒ Monsieur le Maire de Saint Paul lès Romans prescrit l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Saint Paul lès Romans par l'arrêté municipal n°2025-131 du 05/11/2025.

B - COMPOSITION du DOSSIER

Un dossier complet de révision du PLU m'a été remis le 06 novembre 2025 en mairie de Saint Paul lès Romans.

Il comporte :

1.a Rapport de présentation - tome 1

1ère partie Diagnostic socio-économique et urbain

- I. Présentation générale
- II. Analyse socio- démographique
- III. Activités économiques
- IV. Habitat et urbanisation
- V. Services et équipements
- VI. Déplacements et transports

2ème partie Analyse de l'état initial de l'environnement

- I. Milieu physique
- II. Milieu humain
- III. Milieu naturel
- IV. Paysage
- V. Patrimoine culturel
- VI. Synthèse et hiérarchisation des enjeux

1.b Rapport de présentation - tome 2

3ème partie Justification des choix retenus dans le PLU

- I. Motivation des orientations du PADD
- II. Nécessité des règles pour la mise en œuvre du PADD et cohérence des OAP avec le PADD

4ème partie Evaluation environnementale

- I. Résumé non technique
- II. Présentation du projet de PLU
- III. Justification environnementale du PLU
- IV. Perspective d'évolution de l'environnement sans mise en œuvre du PLU
- V. Incidences notables sur l'environnement et mesures envisagées
- VI. incidences et mesures sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU
- VII. Incidences sur Natura 2000
- VIII. Articulation avec les documents de portée supérieure
- IX. Indicateurs de suivi du PLU
- X. Méthodologie

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.a Règlement (pièce écrite)

4.b Règlement (pièce graphique)

- 4.b.1 Plan d'ensemble au 1/5000e
- 4.b.2 Plan du Bourg au 1/2500e

5. Servitudes d'utilité publique
 - Liste
 - Plan
 - Arrêté de protection de captage
6. Plan de Prévention des Risques Inondation
 - Arrêté Préfectoral
 - Notice de présentation
 - Règlement
 - Zonage réglementaire
7. Annexes sanitaires
 - Réseau d'eau potable / Notice et plan
 - Réseau et zonage d'assainissement / Notice et plan
 - Élimination des déchets
8. Autres annexes
 - Périmètre de taxe d'aménagement majorée
 - Délibération soumettant les clôtures à déclaration préalable
 - Délibération soumettant les ravalement à déclaration préalable
 - Délibération instaurant le permis de démolir
 - Zone de bruit : périmètre et arrêté
 - Zone à risque d'exposition au plomb

C - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique s'est déroulée du 29 novembre 2025 au 05 janvier 2026 inclus dans d'excellentes conditions.

La salle mise à ma disposition permettait de recevoir le public dans les meilleures conditions avec le respect de la confidentialité et un espace suffisant pour déplier les documents graphiques et faciliter leur nécessaire consultation.

L'accueil à la mairie a été excellent par le personnel municipal et les élus.

1 - Organisation de l'enquête publique

Après avoir été désigné le 17 septembre 2025 par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (décision n° E22000217 / 38) pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Paul lès Romans (Drôme – 26750), j'ai communiqué avec le monsieur le Directeur Général des Services et monsieur le Maire, que j'ai rencontrés le 06 novembre 2025, pour arrêter les modalités de déroulement de cette enquête.

J'ai ensuite reçu l'arrêté n°2025-0131 du 05 novembre 2025 de monsieur Maire de la commune prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du PLU.

Le dossier révision du PLU m'a été remis le 06 novembre 2025 et j'ai coté et paraphé celui-ci ainsi que le registre déposé en Mairie pour consultation du public.

2 - Déroulement de la procédure

2.1 Dossier et registre d'enquête :

Conformément à l'arrêté de monsieur le Maire, le dossier ainsi que le registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins ont été déposés à l'accueil de la mairie de Saint Paul lès Romans pendant la durée de l'enquête soit 38 jours consécutifs du 29 novembre 2025 au 05 janvier 2026 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public.

Le dossier d'enquête a été également disponible sur un poste informatique aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête, la version numérique du dossier a été consultable sur le site internet de la commune.

Le registre d'enquête a été ouvert par le Maire de la commune et clos par mes soins.

Après la clôture de l'enquête, j'ai remis le 12 janvier 2026 à monsieur le maire de Saint Paul lès Romans, accompagné de monsieur le Directeur Général des Services, les observations écrites (courriers et inscriptions au registre et courriels) consignées dans un Procès Verbal de synthèse.

Un mémoire en réponse m'a ensuite été adressé le 26 janvier 2026.

J'ai remis mon rapport à Monsieur le Maire de Saint Paul lès Romans le jeudi 05 février 2026.

2.2 Permanences :

Durant la période d'ouverture de l'enquête publique, j'ai tenu cinq permanences à la mairie de Saint Paul lès Romans :

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| - le samedi 29 novembre 2025 | de 09h00 à 12h00 (ouverture) |
| - le vendredi 05 décembre 2025 | de 09h00 à 12h00 |
| - le mercredi 10 décembre 2025 | de 09h00 à 12h00 |
| - le jeudi 18 décembre 2025 | de 09h00 à 12h00 |
| - le lundi 05 janvier 2026 | de 09h00 à 12h00 (clôture) |

Ce programme est conforme à l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique.

2.3 Publicité et information du public :

La première publication officielle de l'enquête publique est parue dans :

- le Dauphiné Libéré le vendredi 07 novembre 2025
- l'Impartial le jeudi 13 novembre 2025

La deuxième publication a été effectuée dans ces journaux à savoir :

- le Dauphiné Libéré le 04 décembre 2025
- l'Impartial le 04 décembre 2025

L'avis d'enquête publique a été régulièrement affiché à la Mairie à partir du 05 novembre 2025 ainsi que sur le site internet de la mairie disponible dans le hall d'entrée sur un système de consultation « grand écran tactile » à disposition du public.

Les dates de permanences ont été publiées en permanence pendant toute la durée de l'enquête sur l'affichage lumineux dans la commune.

Le dossier papier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, la version numérique du dossier a été consultable à l'adresse suivante : <https://www.saint-paul-les-romans.fr>

Le dossier numérique était disponible sur un poste informatique dédié.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations selon les modalités suivantes :

- sur le registre d'enquête mis à disposition du public à la mairie ;

- par courrier postal au Commissaire enquêteur, (Mairie de Saint Paul lès Romans, 50 rue du Colombier , 26750 Saint Paul lès Romans) ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : communication@saint-paul-les-romans.fr

Lors des permanences, j'ai rencontré 36 personnes dont une qui est venue à 5 reprises lors de 5 permanences différentes.

J'ai reçu 25 courriers qui m'ont été transmis directement et/ou par la messagerie électronique dédiée qui ont été annexés au registre.

De plus 33 observations ont fait l'objet d'une inscription dans le registre d'enquête.

2.4 Chronologie des faits :

- 17/09/2025 : Désignation du Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (E2500217/38)
- 20/10/2025 : Entretien avec le pétitionnaire pour fixer les modalités de l'enquête publique
- 05/11/2025 : Arrêté du Maire de la commune prescrivant l'enquête publique (n°2025-131)
- 06/11/2025 : Remise et paraphe du dossier et paraphe du registre d'enquête
- 10/12/2025 : Visite de terrain (OAP)
- 29/11/2025 : Permanence de 09h00 à 12h00 à la mairie de Saint Paul lès Romans (ouverture)
- 05/12/2025 : Permanence de 09h00 à 12h00 à la mairie de Saint Paul lès Romans
- 10/12/2025 : Permanence de 09h00 à 12h00 à la mairie de Saint Paul lès Romans
- 18/12/2025 : Permanence de 09h00 à 12h00 à la mairie de Saint Paul lès Romans
- 05/01/2026 : Permanence de 09h00 à 12h00 à la mairie de Saint Paul lès Romans (Fermeture)
- 12/01/2026 : Remise du Procès- Verbal de synthèse
- 26/01/2026 : Réception du mémoire en réponse
- 05/02/2026 : Remise du rapport au Maire de Saint Paul lès Romans
- 06/02/2026 : Envoi du rapport au Tribunal Administratif

D - ANALYSE DU DOSSIER du projet de révision du PLU

Le dossier volumineux (541 pages) est résumé ci-dessous pour permettre son analyse.

1.a Rapport de présentation - tome 1

1ère partie Diagnostic socio-économique et urbain

I. Présentation générale

1. Présentation géographique

Saint-Paul les Romans est une commune rurale péri urbaine située dans la vallée de l'Isère, au nord est du département de la Drôme. Elle compte 1893 habitants en 2021.

Son territoire s'étend sur 1577 ha de Romans-sur-Isère à l'ouest, jusqu'à la commune de Saint Lattier, dans le département de l'Isère à l'est. Il est bordé au sud par la rivière Isère.

2. Organisation et accessibilité du territoire

Les secteurs urbanisés de la commune comprennent principalement :

- le village qui concentre une grande partie des logements de la commune, les équipements collectifs et quelques commerces et services de proximité. Il s'étend le long de la RD 92N et autour du ruisseau de la Joyeuse.
- la zone commerciale et artisanale de Saint-Vérant qui s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités économiques des Allobroges à Romans-sur-Isère. Un petit secteur d'habitat collectif et groupé y est également implanté.

En outre :

- 2 petits quartiers d'habitat pavillonnaire se sont développés dans l'espace agricole à proximité de la commune de Romans-sur-Isère : Buissières et la Gébelinière.
- un secteur de loisirs comprenant un aérodrome et un tennis club est implanté au nord ouest du territoire, quartier des Chasses.

La commune est traversée par deux infrastructures d'importance nationale et régionale :

- la voie ferrée Valence Grenoble, avec 7 passages à niveaux sur le territoire ;
- la RD 92N, qui relie Romans à Grenoble, en rive droite de l'Isère.

Un réseau de voies départementales assure la liaison du territoire avec les communes voisines au nord. La partie sud du territoire, limitée par l'Isère, est desservie par un réseau de voies communales.

La commune est facilement accessible :

- par les axes routiers : RD92N avec un échange autoroutier sur l'A49 à 9 km du centre village à Chatuzange le Goubet ;
- par le train : le centre du village est situé à 7,2 km de la gare de Romans sur Isère et à 17 km de la gare TGV de Valence.

La commune est également desservie par le réseau de transport urbain CITEA.

3. Le contexte intercommunal

Saint Paul les Romans appartient à la communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération (VRA), qui compte 54 communes et près de 224 000 habitants.

Dans le cadre de ses compétences « habitat », VRA élabore le Programme Local de l'Habitat (PLH), avec lequel le PLU doit être compatible.

Par le biais de la communauté d'agglomération, la commune adhère à « Valence–Romans mobilités » : ce syndicat est devenu la nouvelle autorité organisatrice des déplacements urbains et a élaboré un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Le PLU doit être compatible avec ce PDU.

Elle adhère en outre aux autres structures intercommunales suivantes :

- le Syndicat Départemental de l'Energie de la Drôme, pour l'électrification
- le Syndicat d'Irrigation Drômois.

La commune comme l'ensemble de la communauté d'agglomération est comprise dans le périmètre du « SCoT du Grand Rovaltain », schéma de cohérence territoriale approuvé le 25/10/2016.

Ce périmètre englobe 110 communes de la Drôme et de l'Ardèche, correspondant à trois intercommunalités : Valence Romans Agglo, Arche Agglo et la communauté de communes Rhône–Crussol. Il concerne environ 310 000 habitants.

Saint Paul les Romans est considéré comme un pôle périurbain dans l'armature territoriale du SCoT.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT. La commune doit ainsi s'approprier les enjeux portés dans le SCoT et les traduire dans ses différents documents.

II. Analyse socio- démographique

1. Population–une démographie dynamique
2. Population active
3. Perspectives démographiques

En synthèse:

Une croissance démographique relativement soutenue (+ 0,71 % par an entre 2009 et 2021).

Une population âgée (indice de jeunesse de 0,89), dont le vieillissement s'accroît.

Le denserment des ménages se poursuit, mais le nombre de personnes par ménage (2,39) reste supérieur à celui de l'agglomération (2,13).

La commune est un pôle d'emplois, notamment grâce au développement de la zone commerciale en continuité de Romans.

Les déplacements domicile–travail hors du territoire communal concernent 80 % des actifs, dont la majorité reste sur le bassin d'emploi romansais.

III. Activités économiques

La commune est très proche du pôle économique romansais–péageois, qui connaît un certain développement. En outre, elle bénéficie de la présence d'un espace économique d'intérêt intercommunal sur son territoire.

Les activités de loisirs sont également présentes avec notamment l'aérodrome des Chasses. L'agriculture reste une activité essentielle, qui occupe une grande partie du territoire communal.

1. L'agriculture

L'agriculture est un élément important du territoire communal, autant au plan de l'aménagement de l'espace et du paysage, qu'en terme d'économie locale.

En 2023, 19 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune ont été dénombrées .

Les productions végétales sont dominées en terme de surface par les grandes cultures de céréales et oleo-protéagineux (60 %) et les noyeraies (22 %).

En 2022, on dénombre 6 exploitations avec élevage. Il s'agit essentiellement d'élevages avicoles dont 2 sont soumis à autorisation au titre des installations classées (ICPE) et d'un élevage de veaux.

Le territoire communal correspond à une plaine alluviale qui présente globalement des terrains de bonne valeur agronomique.

La quasi-totalité du territoire est irrigable, grâce à un réseau collectif géré par le SID.

On dénombre des aires d'appellation : bio : 120 ha concernant deux opérateurs en grande culture, AOP noix de Grenoble, AOP Picodon, IGP/LR volailles de la Drôme, IGP pintadeau de la Drôme, IGP ravioles du Dauphiné, IGP Saint-Marcellin, IGP comtés rhodaniens, collines rhodaniennes, Drôme Méditerranée (vins).

2. Activités non agricoles

Hors agriculture, l'INSEE recensait 191 structures sur la commune au 31/12/2021, réparties de la manière suivante : 36 % commerce, transports, hébergement et restauration, 14 % construction, 9 % industrie, 10 % administration enseignement santé sociale, 31 % autres services.

3. Perspectives d'évolution économique

En synthèse :

La commune est devenue un pôle d'emplois, grâce à des activités économiques d'intérêt intercommunal, en particulier commerciales, implantées en continuité des zones d'activités de Romans.

Le développement de ces zones d'activités est encadré par le SCoT.

Des commerces et services de proximité de base au village à maintenir.

Une agriculture dynamique grâce à un territoire de plaine irrigable à bon potentiel qui est à préserver.

Une centrale de production d'énergie photovoltaïque.

Une carrière en fin d'exploitation.

IV. Habitat et urbanisation

1. Bref historique du développement urbain

2. Bilan des surfaces urbanisées de 2012 à 2022

L'utilisation de l'espace est régie par un PLU approuvé le 6 novembre 2007.

L'analyse la consommation d'espace sur les 10 années précédentes est basé sur la comparaison des photos aériennes entre 2012 et 2022.

Au total sur l'ensemble du territoire communal, les surfaces urbanisées au bâti entre 2012 et 2022 représentent 32,4 ha.

Les activités économiques représentent près de 60 % des surfaces urbanisées, en raison de l'aménagement de la zone commerciale « le parc Saint-Paul » pendant cette période.

6,48 ha ont été urbanisés pour 97 logements soit une moyenne de 15 logements par hectare.

0,65 ha correspondent à la construction d'un local technique au sud du village d'une part et d'autre part à l'extension du complexe sportif du village.

13,85 ha ont été urbanisés pour des activités économiques dont l'essentiel dans le secteur de Saint-Vérant.

9 bâtiments agricoles ont conduit à l'urbanisation de 3,2 ha répartis sur cinq sites différents.

3. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

4. Caractéristiques du parc immobilier

5. Programme local de l'habitat (PLH) et besoins en habitat

Le PLH adopté par la communauté d'agglomération pour la période 2018–2023 fixait pour la commune un objectif maximal de six logements neufs par an en moyenne.

Le nombre de logements (72) mis en chantier entre 2018 et 2023 dépasse dans l'objectif maximal de 60 logements.

Valence Romans Agglomération vient de définir les objectifs du PLH pour la période 2024–2029 : pour Saint Paul les Romans il s'agit d'un objectif de production maximale fixé à 4,7 logements/an pour 1000 habitants, ce qui représente 8,7 logements/an soit 110 logements pour 12 ans.

De cet objectif devront être déduits les logements excédentaires réalisés sur la période 2018-2024.

Le PLH maintient en outre l'objectif de production de 20 % de logements locatifs sociaux.

Le futur PLU devra être compatible avec le PLH.

V. Services et équipements

1. Petite enfance

Cette compétence est assurée par la communauté d'agglomération.

2. Équipements scolaires et périscolaires

La commune dispose d'une école maternelle (trois classes), une école élémentaire (cinq classes), une cantine, un accueil périscolaire.

Il est à noter qu'une nouvelle cantine et des espaces pour l'accueil de loisirs sans hébergement sont pressentis dans le cadre d'un projet d'habitat intergénérationnel situé à proximité.

3. Équipements sportifs, de loisirs et culturels

Les équipements communaux sont regroupés au village avec un centre culturel et sportif « la Joyeuse », une salle des fêtes, une maison des associations qui accueille un point jeune, des salles associatives.

Un projet de tiers lieu est envisagé dans l'ancienne gare qui est en cours de rénovation.

Au quartier des Chasses sont implantés l'aérodrome de Romans- Saint Paul et un tennis club.

VI. Déplacements et transports

1. Infrastructures

La commune est traversée d'ouest en est par la RD 92N, axe routier structurant entre Romans et Grenoble, classé à grande circulation.

Deux voies départementales assurent la liaison entre le village et les communes voisines : RD123b, RD152.

Deux voies départementales marquent les limites communales : RD123a à l'ouest et RD123 au nord.

Aucun pont routier traversant l'Isère n'est situé sur le territoire communal.

2. Transports en commun

Le village est desservi depuis Romans par le réseau urbain Citea organisé par le syndicat Valence Romans mobilités.

3. Cheminements modes doux et stationnement

À l'échelle du village, la traversée de la RD 92N a été progressivement aménagée de manière à sécuriser les déplacements des piétons et des cycles.

Le Département projette la réalisation de pistes cyclables sécurisées.

La voie verte de la vallée de l'Isère utilise un réseau de voies communales depuis Romans dans la plaine agricole au sud du territoire.

Des espaces publics de stationnement sont répartis aux abords des différents équipements et services publics, ainsi que des commerces.

4. Déplacements

À l'échelle du village, les aménagements existants permettent des déplacements piétons et vélos plutôt sécurisés.

Cependant, les déplacements quotidiens domicile-travail sont dominés par l'utilisation de la voiture (89%).

2ème partie Analyse de l'état initial de l'environnement

I. Milieu physique

1. Situation géographique et climatique

Carte topographique de Saint-Paul les Romans

2. Climat et adaptation au changement climatique

Les cartes présentées permettent d'identifier que les enjeux les plus prégnants sur le territoire dont fait partie la commune de Saint-Paul les Romans sont liés à la disponibilité en eau, à la perte de biodiversité aquatique, à l'assèchement des sols, à la qualité de l'eau et aux risques naturels liés à l'eau.

3. Contexte institutionnel

La commune de Saint-Paul les Romans est concernée par les documents cadres suivants :

3.1 SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le SDAGE Rhône-Méditerranée (approuvé le 18/03/2022) fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin ainsi que les objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2027. Il décrit 9 orientations fondamentales.

3.2 SAGE du Bas Dauphiné et Plaine de Valence

Le SAGE est principalement dédié à la préservation et à la gestion des eaux souterraines. La stratégie est ainsi organisée en 4 orientations et 17 objectifs généraux.

Son règlement interdit les nouveaux prélèvements en eaux superficielles et en eaux souterraines sur le bassin de la Drôme des Collines.

3.3 PGRI (Plan de gestion des risques inondations) Rhône-Méditerranée 2022-2027

Il a pour vocation d'encadrer et d'optimiser les outils existants et de structurer la gestion des risques à travers la définition de stratégies.

3.4 Contrat de rivière Joyeuse, Chalon et Savasse

Actuellement, la commune n'est plus dans l'emprise d'un contrat.

3.5 SLGRI (Stratégie Locale de Gestion des Risques Inondations)

3.6 SDDAEP (Schéma Directeur Départemental d'Alimentation en Eau Potable)

4. Géologie et eaux souterraines

4.1 Géologie

4.2 Eaux souterraines

Un forage pour l'adduction d'eau potable (AEP) a été foré sur le périmètre de la commune au lieu-dit « les Balmarts ». Il est utilisé pour l'AEP de la commune et les communes voisines. Un ancien puits, « puits des Balmarts », se trouve à proximité et est utilisé comme puits de secours actuellement. Les deux puits se trouvent dans la masse d'eau sous-jacente « molasses miocènes du Bas Dauphiné entre les vallées de l'Ozon et de la Drôme ». Des périmètres de protection Immédiat et Rapproché (PPI et PPR) ont été définis autour de la station de pompage comme présenté sur la carte.

Une étude d'évaluation des volumes prélevables (EEVP) a été réalisée en 2012. Ses conclusions préconisent, sur le bassin versant de la Drôme des Collines et de sa nappe d'accompagnement, une baisse globale des prélèvements superficiels et souterrains de 20 à 45 % selon les cours d'eau tous usages confondus.

En outre, la commune est concernée sur sa moitié nord ouest par une aire d'alimentation d'un captage prioritaire situé en dehors de la commune.

5. Hydrologie et qualité des eaux

La Joyeuse : les eaux superficielles constituent une sensibilité importante sur la commune de par leurs bons états de préservation. Il est important de les préserver d'une éventuelle dégradation.

L'Isère : d'après le SDAGE Rhône Méditerranée, l'Isère de la Bourne à sa confluence avec le Rhône est en bon état chimique et en état écologique moyen avec un objectif d'atteinte du bon état fixé à l'horizon 2027.

6. Risques naturels

6.1 Risque inondation

La commune dispose d'un plan de prévention des risques naturels (PPRn) élaboré en 2007. Ce document contient entre autres les zonages réglementaires liés aux aléas naturels d'inondation de la Joyeuse. Il définit deux types de zones : les zones à risque moyen et fort (zones rouges) et les zones à risque faible (zone bleue).

Un second Programme d'Action et de Prévention (PAC), du 16 février 2023, traduit la carte d'aléa d'Hydrétudes en zonage réglementaire et fournit un règlement du risque à intégrer au PLU. Il précise qu'il est nécessaire d'assurer la maîtrise de l'urbanisation à la fois à partir des données d'Hydrétudes tout en conservant le PPRi qui reste une servitude annexée au PLU.

Après la réalisation des travaux de prévention des crues de la Joyeuse (aménagement de quatre champs d'inondation contrôlés et un canal de décharge vers l'Isère) préconisée par Hydretudes, le risque résiduel d'inondation proviendra uniquement d'un dysfonctionnement de l'aménagement hydraulique. Dans ces conditions, après les travaux, seul un risque résiduel sera pris en compte.

6.2 Territoire à risque important d'inondation

6.3 Risque de retrait-gonflement des argiles

Il est faible car faibles teneurs en argile sur les premiers mètres du sol.

6.4 Risque sismique

La commune est en zone de sismicité 3 (aléa modéré).

6.5 Risque de feu de forêt

Le risque est faible à très faible du fait de peu de forêts entourant la ville, hormis un secteur au sud « les grands bois » où l'aléa est fort.

6.6 Risque radon

Selon l'arrêté du 27 juin 2018, la commune se situe en zone de catégorie 1 (zone à potentiel faible).

7. Réseau collectif

7.1 Alimentation en eau potable

La gestion quantitative de l'AEP est un enjeu fort. Suite à la nouvelle autorisation de prélèvement de l'AP du 19 septembre 2022, la ressource présente une marge de prélèvement faible.

Un schéma directeur est en cours d'élaboration et permettra de définir un bilan besoin/ressources afin d'adapter l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau potable.

7.2 Assainissement

- Eaux usées

- Assainissement collectif

La station d'épuration traitant les eaux usées collectives de la commune est actuellement en surcharge et ne permet pas de traiter les effluents communaux de manière conforme. Une extension de la station sera finalisée d'ici 2027 afin de satisfaire les besoins intercommunaux.

- Assainissement non collectif

Le SPANC, service public d'assainissement non collectif, assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif. En 2022, le taux de conformité était de 85 %.

- Eaux pluviales

Le PAC complémentaire de l'État sur la révision du PLU de la commune indique que le schéma général d'assainissement actualisé en parallèle du PLU devra prendre en compte un schéma des eaux pluviales.

8. Sensibilité et synthèse des enjeux

Un tableau récapitule par thèmes les sensibilités et les niveaux.

II. Milieu humain

1. Contexte réglementaire

1.1 STRADDET Schéma d'Aménagement développement durable et d'égalité des territoires Auvergne Rhône-Alpes

1.2 PCAET Plan Climat Air Énergie de Valence Romans Agglo

1.3 SCoT Schéma de cohérence territoriale du Grand Rovaltain

1.4 SNBC Stratégie Nationale Bas Carbone

1.5 Performance énergétique des bâtiments

2. Potentiel énergétique du territoire communal

Sur la commune, les énergies renouvelables qui semblent être mobilisables sont le solaire photovoltaïque et thermique, la géothermie et la méthanisation.

3. Qualité de l'air

D'après les données fournies par ATMO Auvergne Rhône-Alpes, le territoire communal de Saint-Paul les Romans connaît environ 20 jours de dépassement des valeurs limites pour l'ozone et jusqu'à 7 jours de dépassement des valeurs limites pour les particules fines PM10.

La qualité de l'air y est relativement bonne.

4. Bruit

L'ambiance sonore de la commune peut être qualifiée de relativement calme. La RD92N supporte un trafic conséquent mais ne génère pas de nuisances entraînant l'identification de zone de bruit. La voix ferrée impacte également légèrement l'ambiance sonore, au même titre que l'aérodrome. Les sources de nuisances sonores sont donc multiples mais restent très contenues.

5. Patrimoine culturel et archéologique

Aucun monument historique, aucun site inscrit ou classé ne se trouve sur la commune.

Autres éléments remarquables : une église de style roman et une ancienne commanderie.

De multiples sites archéologiques sont répertoriés.

6. Les risques technologiques

6.1 Installations classées

7 Installations classées pour la protection de l'environnement sont présentes sur le territoire communal : 6 industrielles ou agricoles et une carrière, toutes classées NON SEVESO.

3 usines classées SEVESO sont présentes à l'ouest, sur la commune de Romans-sur-Isère. Des PPRT existent pour 2 de ces usines mais le zonage réglementaire ne s'étend pas sur la commune de Saint-Paul les Romans.

6.2 Transport de matières dangereuses

Le transport de matières dangereuses peut se faire ponctuellement par les voies routières et par voie ferrée.

6.3 Risque nucléaire

L'entreprise Framatome est présente proche de la RD92N, sur la limite ouest entre Romans-sur-Isère et Saint Paul les Romans. Le PPI définit une zone à risque de 600 m autour du site.

6.4 Risque de rupture de barrage

La commune serait notamment sujette à une submersion par l'Isère en cas de rupture de différents barrages. Ce risque est cependant limité, la vague de submersion mettant plusieurs heures à atteindre la commune.

6.5 Risque d'exposition au plomb

L'ensemble du département de la Drôme est une zone d'exposition au plomb.

6.6 Exposition au champ électromagnétique

3 antennes téléphonie, une antenne GSM et un faisceau hertzien sont présents sur la commune.

7. Pollution des sols

Sur le territoire communal de Saint Paul les Romans, 12 sites sont recensés dans la base de données CASIAS (carte des anciens sites industriels et activités de service).

8. Les déchets

L'Agglo assure la collecte et le traitement des ordures ménagères, la collecte et la valorisation des déchets recyclables, la gestion des déchetteries et la gestion des containers. La collecte est assurée sur 54 commune pour 223 349 habitants.

9. Synthèse des enjeux du milieu humain

Un tableau reprend par thématiques, les sensibilités et les enjeux.

III. Milieu naturel

1 . Espaces naturels remarquables

1.1 Zonages réglementaires

• Zonages de protection:

Aucun zonage réglementaire présent sur le territoire de la commune

• Réseau Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune.

• Mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité

Aucune mesure compensatoire des atteintes à la biodiversité n'est recensée .

1.2 Zonages d'inventaires

• Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

• Inventaire départemental des zones humides

L'inventaire des zones humides recense deux zones humides sur la commune.

- Inventaire départemental des pelouses sèches
Aucune pelouse sèche sur la commune.

2 - Fonctionnalités écologiques

2.1 STRADDET Rhône-Alpes

Il recense les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques suivants :

Un corridor écologique surfacique concerne la commune.

La commune comporte un réservoir de biodiversité identifié par le STRADDET, il s'agit d'un réservoir boisé et humide.

La commune est identifiée comme espace présentant une perméabilité forte.

La commune possède un cours d'eau appartenant à la trame bleue, la Joyeuse, mais aussi 4 obstacles à la continuité sur ce cours d'eau.

2.2 SCoT du Grand Rovaltain

Le SCoT met en avant les mêmes orientations que le STRADDET concernant les corridors écologiques et les éléments remarquables de la trame verte et bleue.

2.3 Contrat vert et bleu (2015–2021)

2.4 Analyse à l'échelle communale–synthèse des fonctionnalités écologiques

Le niveau d'enjeu pour les fonctionnalités écologiques peut être considéré comme modéré sur la partie sud du territoire et faible sur la partie nord.

3. Habitats naturels et biodiversité associée

La caractérisation des habitats est faite à grande échelle. Les espèces de faune et de flore retenues sont celles connues de la bibliographie.

4. Sensibilité et synthèse des enjeux

Un tableau reprend par thématiques, les sensibilités et les enjeux.

IV Paysage

1. La plaine de l'Isère à l'échelle régionale

Cette unité appartient à la famille des paysages marquée par de grands équipements.

2. Les unités paysagères du territoire communal

2.1 La plaine agricole

2.2 L'Isère et sa ripisylve et la confluence avec la Joyeuse

2.3 La Joyeuse et sa ripisylve

2.4 Le village

2.5 Des bâtiments patrimoniaux

2.6 La zone d'activités commerciales

3. Les perspectives paysagères et entrées de ville

Enjeux: Améliorer le traitement paysager des espaces publics de la partie nord et encadrer l'aspect architectural des constructions et de leurs abords en cas d'évolution du bâti.

V. Patrimoine culturel

La commune est concernée par 13 sites archéologiques.

Quelques éléments du patrimoine bâti méritent d'être remarqués : l'église de style roman, l'ensemble bâti de l'ancienne commanderie et l'ensemble bâti à l'entrée ouest du centre village.

VI. Synthèse et hiérarchisation des enjeux

Un tableau reprend l'ensemble des éléments énoncés précédemment : l'analyse de l'état initial, les sensibilités de l'état initial, le niveau de contraintes pour le PLU, les propositions d'objectifs pour le PLU.

1.b Rapport de présentation - tome 2

3 ème partie Justification des choix retenus dans le PLU

I. Motivation des orientations du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables expose des choix communaux en matière d'urbanisme d'aménagement, à partir des besoins répertoriés en matière de développement et en tenant compte notamment des exigences de protection de l'environnement.

Les choix retenus par la commune sont basés sur les ambitions générales suivantes :

- Recentrer le développement communal dans le village en poursuivant l'amélioration de la qualité de vie.
- Maîtriser le développement des secteurs d'équipements et d'activités d'intérêt intercommunal en cohérence avec les orientations du SCoT
- Préserver les activités agricoles
- Protéger et valoriser les ressources naturelles et le patrimoine paysager du territoire
- Favoriser une utilisation raisonnée des ressources.

Par rapport au PLU précédent, les grandes orientations du PADD évoluent significativement.

Ces évolutions résultent notamment de la prise en compte des orientations du SCoT et du PLH Valence Romans Agglo, qui traduit les exigences réglementaires de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain (Grenelle de l'environnement et Loi ALUR)

Le PADD prend également en compte la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 et la loi ZAN (zéro artificialisation nette) du 20/7/23.

1. Motivation des choix pour « Recentrer le développement communal dans le village en poursuivant l'amélioration de la qualité de vie »

1.1 Organiser une offre d'habitat diversifiée dans l'enveloppe urbaine, pour répondre aux besoins cadres par le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- Maîtriser la croissance démographique à environ + 0,4 % par an en moyenne
- Organiser une production d'environ 90 logements neufs pour 12 ans
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements en terme de modes d'occupation et de formes urbaines
- Accueillir les nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Utiliser les possibilités de changement de destination.

1.2 Poursuivre le renforcement et l'amélioration des trois polarités du village

- Mettre en œuvre le projet innovant Re-sources et renforcer le pôle équipements publics autour de l'école et du complexe sportif et culturel
- Mettre en valeur et développer le vieux village, entre la mairie et l'église
- Poursuivre la requalification et la sécurisation du centre autour de la RD92N.

1.3 Valoriser l'identité villageoise et poursuivre l'amélioration de la qualité de vie

- Préserver les morphologies urbaines et favoriser l'intégration paysagère et urbaine des futures constructions
- Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire et l'amélioration des circulations douces
- Renforcer et valoriser la trame verte et bleue du village et notamment la Joyeuse.

2. Motivation des choix pour «poursuivre un développement économique plus diversifié et adapté»

2.1 Maîtriser le développement de la zone d'activités économiques d'intérêt intercommunal

Poursuivre le développement de la zone d'activités économiques de Saint-Vérant dans le périmètre de l'enveloppe urbaine existante.

2.2 Renforcer les activités économiques nécessaires à la vie locale

2.3 Pérenniser les activités agricoles diversifiées

- Préserver les conditions d'exploitation
- Préserver les terres agricoles et éviter leur mitage

2.4 Améliorer l'offre touristique et de loisirs

- Favoriser la valorisation touristique de l'ancienne propriété de caractère à l'abandon au sud du village
- Prendre en compte les projets sports et loisirs autour de l'aérodrome et du tennis club
- Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments de l'espace rural pour des gîtes
- Poursuivre l'aménagement de itinéraire piétons et cycles.

3. Motivation des choix pour « préserver les richesses naturelles et paysagère du territoire »

3.1 Réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain

3.2 Améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire

3.3 Contribuer à une utilisation raisonnée des ressources

II. Nécessité des règles pour la mise en œuvre du PADD et cohérence des OAP avec le PADD

1. La délimitation des zones et leur règlement

1.1 Les zones urbaines « multifonctionnelles »

- Caractéristiques principales :

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou suffisamment équipés pour desservir les constructions à implanter.

- Zone UA

La zone UA correspond à la zone urbaine du village (à l'exception des secteurs faisant l'objet d'une zone urbaine spécialisée). Les règles d'implantation et de gabarit des constructions, ainsi que celles encadrant l'aspect extérieur visent à conserver le caractère et l'identité du village. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont instaurées sur deux secteurs de la zone UA: « secteur Vieux village » et secteur projet intergénérationnel.

- Zone UD

La zone UD comprend trois quartiers d'habitats excentrés : les Buisnières (qui fait l'objet du secteur UDb), la Gébelinière (qui fait l'objet du secteur UDx) et un petit secteur d'habitats enserré entre la zone commerciale parc Saint-Paul et le chemin du Parc.

1.2 Les zones urbaines « spécialisées »

- Zone UE

La zone UE correspond aux secteurs réservés aux équipements d'intérêt collectif. Elle comprend les équipements scolaires et le complexe sportif, l'église et l'ancien presbytère, la salle des fêtes et un local technique.

- Zone UI

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle comprend la zone d'activités intercommunale de Saint-Vérant et du parc Saint-Paul (qui font l'objet du secteur UIc), la zone d'activités intercommunale à dominante artisanale de la Verdière, la zone comprenant les silos de stockage de céréales et quelques activités artisanales (qui fait l'objet du secteur UIb)

- Zone UL

La zone UL est réservée aux activités de sport et loisirs, quartier des Chasses.

1.3 Les zones à urbaniser

Sont classés en zone à urbaniser deux secteurs non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine du village et qui étaient classés en zone UD dans le PLU antérieur. Leur surface relativement

importante à l'échelle du village justifie ce classement qui vise à organiser une urbanisation d'ensemble.

Il peut être noté que la cartographie du risque inondation transmise par le porter à connaissance de l'État en date du 16/02/2023 a modifié le zonage du risque inondation sur plusieurs secteurs du village et notamment sur les deux secteurs concernés qui étaient jusqu'alors zone rouge non constructible et qui sont désormais en bleu ou verte, constructibles avec prescriptions.

- zone AUo

La zone AUo correspond à ces deux secteurs à urbaniser qui sont à vocation principale d'habitat, situés dans le quartier des Trois Croix. Ils disposent de l'ensemble des réseaux à proximité et leur urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité de la STEP de Romans-sur-Isère.

1.4 la zone agricole

La zone agricole correspond au secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La délimitation des zones agricoles répond aux orientations du PADD.

La zone agricole est significativement étendue par rapport au PLU antérieur suite au reclassement de zone urbaines ou à urbaniser.

Deux secteurs particuliers sont distingués dans la zone agricole : le secteur Aa et le secteur Ac.

1.5 la zone naturelle

La zone naturelle correspond au secteur de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Trois secteurs particuliers sont distingués dans la zone N : le secteur NA, le secteur Ne, le secteur NL.

1.6 Les changements de destination en zone A et N

Anciens bâtiments repérés pour le changement de destination au titre du 2e de l'article

L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination pour l'habitat sont identifiés par une trame rouge sur le règlement graphique, ils sont au nombre de 13 et détaillés dans le dossier.

2. Récapitulatif des surfaces et des capacités de construction

2.1 Répartition globale des surfaces :

U et AU 145,90 ha pourcentage 9,4 %

A 1069,52 ha pourcentage 69 %

N 334,59 ha pourcentage 21,6 %

Total 1550,02 ha

2.2 Capacité théorique de construction pour l'habitat

- Cartographie

- Bilan des capacités de construction pour l'habitat

Le potentiel théorique de construction du PLU s'élève donc ainsi à 113 logements.

La production prévisionnelle de logements sociaux représente près de 30 % de la production de logements neufs, ce qui est également compatible avec le PLH qui fixe un taux minimal de 20 % pour les communes péri-urbaines.

2.3 Capacités théoriques de construction pour les activités et équipements

2.4 Bilan de la consommation d'espace–trajectoire « ZAN »

La loi Climat et Résilience prévoit de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les 10 prochaines années (2021–2031) par rapport à la décennie précédente.

La prise en compte de cette obligation doit être déclinée au niveau régional dans les STRADDET avant le 22 novembre 2024, dans les SCoT avant le 22 février 2027 et dans les PLU avant le 22 février 2028.

Consommation ENAF 2011–2021: 22,73 ha

Consommation ENAF prévisionnel 2021–2031: 11,21 ha

Le projet de PLU permet de réduire de moitié la consommation d'ENAF enregistrée entre 2011 et 2021

La consommation prévisionnelle est inférieure à la trajectoire théorique ZAN.

Le projet de PLU respecte donc la trajectoire de réduction de la consommation d'espace fixée par la loi Climat et Résilience.

2.5 Évolution des surfaces entre le PLU antérieur et le PLU révisé

Le PLU révisé présente une réduction significative des surfaces des zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU antérieur avec une réduction totale de 48 ha (soit une réduction de près d'un quart).

3. Autres dispositions réglementaires

3.1 Prescriptions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les équipements et réseaux et le stationnement

Des prescriptions réglementaires ont été instaurées dans chaque zone.

3.2 Emplacements réservés

Ces emplacements réservés visent à répondre à différents objectifs du PADD notamment :

- Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire et l'amélioration des circulations douces
- Mettre en valeur et développer le vieux village, entre la mairie et l'église.

3.3 Servitudes de logement

Le PADD, en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH prévoit la diversification de l'offre de logements en terme de mode d'occupation et de formes urbaines.

Pour répondre à ces objectifs, des servitudes sont instaurées sur les secteurs à urbaniser.

3.4 Prise en compte des risques

Le plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRni) de la Joyeuse adopté par arrêté préfectoral le 18/12/2007 s'impose au PLU en tant que servitude d'utilité publique. À ce titre le PPRn est intégralement annexé au PLU.

Risques technologiques autour des silos de céréales : le périmètre de risque est reporté sur le règlement graphique du PLU sous forme d'une trame dans laquelle s'appliquent les prescriptions figurant dans le règlements écrit.

Risques technologiques liés à la proximité de l'usine Framatome : les périmètres de risques sont reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant dans le règlement écrit.

3.5 Protection d'éléments du paysage ou du patrimoine au titre des articles L.151–19 et/ou L.151–23 du code de l'urbanisme

Sont ainsi protégés dans le PLU des éléments :

- du patrimoine architectural et/ou paysager repéré sur les documents graphiques
- d'intérêt écologique repérés sur les documents graphiques.

Le règlement écrit définit les prescriptions visant à préserver et/ou mettre en valeur ces éléments: patrimoine architectural et paysager, parc et espaces verts urbains, boisements et haies, arbres

remarquables, zone humide, éléments de continuité écologique de la trame verte ou bleue, terrain cultivé à protéger en zone urbaine.

- Préservation de la diversité commerciale
- Secteur d'exploitation de carrière

Ce secteur correspond au périmètre de la carrière autorisée par arrêté préfectoral dans le quartier de Sablons

4 ème partie Evaluation environnementale

I. Résumé non technique

1. Présentation du projet de PLU

La commune fait partie de la communauté de communes Valence Romans Agglo, et du périmètre du SCoT du Grand Rovaltain. Le territoire communal est relativement vaste et longe l'Isère sur sa lisière sud-est.

La commune est marquée par l'importance de l'agriculture qui couvre 83,2 % du territoire en 2018, notamment des plantations de noyers, des grandes cultures et des bâtiments d'élevage.

Un centre commercial comprenant 35 enseignes est également présent sur la commune et constitue le principal espace commercial.

Enfin une carrière en exploitation se trouve dans le quartier Sablons.

1.1 Les grands objectifs de la commune

Les grands objectifs de la commune portés par le PADD s'articulent autour de 3 axes stratégiques :

- Recentrer le développement de l'habitat dans le village tout en poursuivant l'amélioration de la qualité de vie
- Poursuivre un développement économique diversifié et adapté
- Préserver les richesses naturelles et paysagères du territoire

1.2 Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

Pour éviter les effets de saupoudrage et ainsi préserver l'environnement agricole et naturel, les OAP sont concentrées autour de l'urbanisation existante : trois OAP sectorielles.

- OAP secteur Vieux village

Au total c'est un programme comprenant 8 à 10 logements qui s'implantera sur ce secteur. Un second programme de quatre à six logements de type groupé ou intermédiaire en R+1 sera aménagé sur le secteur sud.

- OAP Secteur Trois Croix Joyeuse

Ce secteur concerne deux tènements non bâtis.

- Terrain est : logements collectifs ou intermédiaires le long de la rue de la Joyeuse, logements groupés dominant et en R+1, programme de logements comprenant 10 à 12 logements de type groupé ou intermédiaire

Terrain ouest : logements groupés dominants et en R+1 maximum comprenant 15 à 17 logements de type individuel et individuel groupé ou intermédiaire.

- OAP Secteur projet intergénérationnel

Ce secteur concerne un terrain non bâti de 1,4 ha situé au sud-est du village, occupé actuellement par une prairie.

- Emplacements réservés (ER)

La majorité des ER sont soit intégrés au milieu urbanisé et prennent place sur des zones imperméabilisées, soit intégrés à des OAP.

Seul l'ER n°14 est susceptible de présenter des impacts sur l'environnement : terrain de sport et espaces verts.

- Projets en extension de l'urbanisation or OAP/ER

Certaines zones U font l'objet d'extensions limitées sur des zones déjà dédiées à des activités :

- Dépôt bus VRM en secteur UI : construction terminée
- Zone d'activités intercommunale en secteur UI,
- Hangar avions en zone ULa

1.3 Synthèse du projet de PLU

La commune prévoit un potentiel 106 à 122 logements au total dont:

- 87 à 101 logements localisés dans les OAP
- 8 à 9 logements localisés dans 3 dents creuses
- 3 logements localisés dans trois lots non vendus
- 4 à 5 logements localisés dans 4 divisions potentielles
- 4 logements dans 3 dents creuses et une division potentielle

Le PLU fixe un objectif de densité moyenne de 32 logement/ha dans les OAP et limite les surfaces constructibles pour l'habitat aux environs de 5 ha dans l'enveloppe urbaine.

Des emplacements sont réservés au profit de la commune sur une surface très limitée d'environ 4 ha au total, pour l'aménagement de voiries urbaines, l'aménagement de cheminements piétons et cycles, la création de stationnement public, la création de terrain de sport.

2. Justification du projet de PLU et solutions de substitution

2.1 Justification globale du projet

9 des 10 principaux objectifs du PADD ont pour vocation d'engager la commune dans un projet de long terme respectueux de son site, de ses milieux naturels et agricoles, mais aussi de son histoire et son patrimoine bâti. Le projet communal va promouvoir des modes de vie, des déplacements et des aménagements, des constructions allant dans le sens d'une maîtrise de la consommation d'espaces et respectueux de l'environnement.

Sur le territoire, les hypothèses de croissance démographique sont encadrées d'une part par le SCoT du Grand Rovaltain et d'autre part sont déclinées à l'échelle communale par le PLH Valence Romans Agglomération. Elles sont ainsi traduites par un objectif maximal de production de logements. Le projet de PLU est compatible avec cet objectif qui représente une croissance de l'ordre de 0,4 % par an.

En ce qui concerne la ressource en eau potable, le projet de PLU s'est appuyé sur le schéma directeur d'alimentation en eau potable élaboré en 2021 par le syndicat des eaux. Un nouveau SDAEP est en cours de réalisation. Il permettra d'affiner et préciser les réponses du projet réalisé en 2021 et surtout de définir un bilan besoins/ressources en corrélation avec les évolutions démographiques et les contraintes de plus en plus prégnantes quant à la disponibilité de la ressource en eau (en quantité et qualité) à l'horizon 2040.

Les nouvelles zones à urbaniser UA, UE, UT et AUo représentent 5 ha entièrement situées dans l'enveloppe urbaine. L'objectif est de viser une densité minimale de 32 logements par hectare dans les zones d'urbanisation future, afin de lutter contre l'étalement urbain.

Les secteurs concernés par les OAP imposent des objectifs environnementaux avec

- La préservation de la ripisylve de la Joyeuse
- Le maintien des franges boisées, arbres et alignements existants,
- Une limitation de l'imperméabilisation,
- Inscription de la plantation de haies spécifiques
- Une harmonisation de l'aspect des constructions en harmonie avec l'ensemble du secteur concerné par les OAP préservant le paysage local
- Une implantation et une hauteur des constructions permettant de préserver les vues existantes sur le grand paysage
- La favorisation de la gestion des eaux pluviales à travers les ouvrages paysagers permettant outre la gestion des eaux pluviales d'intégrer ces ouvrages dans le paysage et de favoriser la faune en ville et la trame bleue urbaine
- La favorisation des déplacements mode doux

Le règlement graphique et écrit intègre également les enjeux environnementaux spécifiques à la commune, à travers selon les zones :

- Des trames spécifiques identifiant la trame verte et les zones humides associées à des règlements spécifiques permettant de préserver ces secteurs ;
- Le maintien ou le remplacement des arbres, notamment la protection d'arbres remarquables ;

- L'identification des bâtiments pouvant changer de destination, participant à la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- La préservation du patrimoine bâti remarquable du centre bourg et des éléments de patrimoine dispersés sur le territoire ;
- Des emplacements réservés permettant le développement des modes actifs (création de cheminements piétons et cycles) ou de trame verte urbaine (création de jardin public) ;
- Une trame spécifique pour les pelouses sèches permettant de limiter les impacts sur ces habitats naturels d'intérêt ;
- La protection de certains linéaires de haies ;
- La conception de clôtures perméables à la petite faune en limite avec une zone A ou N ;
- L'inscription d'un traitement environnemental et paysager dans les espaces urbains, favorables à la faune et la flore en ville : plantations composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, évitement des haies uniformes, interdiction d'une liste d'essences invasives, perméabilité des espaces ;
- La plantation des aires de stationnement ;
- Le maintien d'une surface non imperméabilisée.

2.2 Adaptation aux enjeux environnementaux de la commune et solutions de substitution

L'analyse de l'évolution des surfaces entre le PLU en vigueur et le projet de PLU permet de figurer les évolutions favorables du zonage vis-à-vis de la consommation d'espace. Un certain nombre de zones aménageables/urbanisables dans le PLU de 2023 a été supprimé ou réduit dans le projet de PLU. Ces évolutions limitent de 48 ha la consommation d'espaces agricoles et naturels.

2.3 Rationalisation de l'utilisation de l'espace

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie passée et la consommation prévue dans le futur PLU permet d'attester une division par 2 de la consommation d'espaces.

Au total, 69 % du territoire communal est classé en zone A et 21,6 % en zone N, soit un total de 90,7 % du territoire communal classé en zone N et A.

2.4 Optimisation des déplacements et des stationnements

Le PADD prend en compte la thématique des déplacements puisqu'il fixe les objectifs de :

- favoriser les déplacements (piétons, cycles) vers les équipements collectifs de proximité
- développer les commerces et services dans le centre
- prévoir des traversées piétonnes de la Joyeuse.

2.5 Incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables

Le PADD incite à l'utilisation d'énergies renouvelables en :

- poussant la production de logements à fort niveau de performance énergétique et carbone ;
- encourageant l'efficacité énergétique des constructions et la production d'énergies renouvelables.

2.6 Conservation des fonctionnalités écologiques et des habitats naturels d'intérêt

Les zones à enjeux pour les milieux naturels sont préservées par le règlement graphique (ZNIEFF, zone humide).

Les zones évoluant au PLU ne sont pas situées au niveau du corridor écologique régional, ni au niveau de corridors locaux ou coupures à l'urbanisation. Les grandes zones perméables à la faune sont classées en A ou N, assurant leur inconstructibilité.

Le corridor aquatique et terrestre de la Joyeuse est préservé et protégé par un zonage N et « Zone humide ».

2.7 Articulation avec les documents cadres

Les différentes orientations retenues dans le PLU sont en cohérence avec les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Climat Air Énergie Territorial, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le SAGE Bas Dauphiné et plaine de Valence, le Contrat de Rivière Joyeuse, Chalon et Savasse, la Stratégie Locale de Gestion des Risques Inondation,

le Schéma Directeur Départemental d’Alimentation en Eau Potable et le Plan de Gestion du Risque Inondation.

3. Synthèse des enjeux identifiés, des impacts du PLU et des mesures
Cette synthèse est présentée de la page 63 à 68 sous forme de tableau dans le dossier.

II. Présentation du projet de PLU

Cette partie a été traitée de manière plus succincte dans « 3^{ème} partie § 1 »

1. Contexte communal

Il est présenté ci-dessus dans le résumé non technique.

2. Les grands objectifs de la commune

Le projet d’aménagement et de développement durables (PADD) donne les orientations générales du PLU qui sont d’assurer un équilibre entre :

- Recentrer le développement communal dans le village, tout en poursuivant l’amélioration de la qualité de vie
 - Maîtriser le développement des secteurs d’équipements et d’activités d’intérêt communal à l’ouest du territoire, en cohérence avec les orientations du SCoT
- et
- Préserver les activités agricoles
 - Protéger et valoriser les ressources naturelles et le patrimoine paysager du territoire
 - Favoriser une utilisation raisonnée des ressources

Les grands objectifs de la commune s’articulent dans le PADD autour de 3 grandes orientations.

2.1 Recentrer le développement de l’habitat dans le village tout en poursuivant l’amélioration de la qualité de la vie

- Organiser une offre d’habitat diversifiée dans l’enveloppe urbaine du village, pour répondre aux besoins cadres par le Programme Local de l’Habitat (PLH)

Maîtriser la croissance démographique à environ + 0,4 % par an et en moyenne

Organiser la production d’environ 90 logements neufs pour 12 ans à partir de la mise en œuvre du futur PLU

Poursuivre la diversification de l’offre de logements en terme de mode d’occupation et de formes urbaines

Accueillir les nouveaux logements à l’intérieur de l’enveloppe urbaine

Utiliser les possibilités de changement de destination.

- Poursuivre le renforcement et l’amélioration des trois polarité du village
- Valoriser l’identité villageoise et poursuivre l’amélioration de la qualité de vie

2.2 Poursuivre un développement économique diversifié et adapté

- Maîtriser le développement de la zone d’activité économique & d’intérêt intercommunal à l’ouest du territoire
- Renforcer les activités économiques nécessaires à la vie locale
- Pérenniser des activités agricoles diversifiées
- Améliorer l’offre touristique et de loisirs

2.3 Préserver les richesses naturelles et paysagères du territoire

- Réduire la consommation d’espace et l’étalement urbain
- Concentrer le développement à l’intérieur des enveloppes urbaines pour éviter la consommation d’espaces naturels et agricoles
- Atteindre un objectif de densité moyenne pour l’habitat d’au moins 32 logements par hectare dans les zones à urbaniser et les dents creuses de plus de 1800 m²
- Favoriser la sobriété foncière dans les zones d’activités
- Tendre vers une réduction globale de la consommation d’espace de moitié par rapport à la consommation constatée entre 2012 et 2021.

- Améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire
- Conserver le large corridor d'intérêt régional entre le piémont du Vercors et les collines du Nord Drôme
- Protéger le réservoir de biodiversité du confluent de la Joyeuse avec l'Isère
- Préserver voire restaurer la fonctionnalité de la trame bleue (Isère et Joyeuse et en particulier la zone humide liée à la Joyeuse)
- Favoriser la biodiversité aux abords et sur les constructions
- Conserver et renforcer une trame verte urbaine.
- Contribuer à une utilisation raisonnée des ressources
- Réserver la ressource en eau qualitativement et quantitativement
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leur source
- Généraliser la récupération des eaux de pluie
- Protéger les zones humides
- Conserver le caractère naturel ou agricole sur les périmètres de protection des captages d'eau potable
- Ne développer l'urbanisation que dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif, ou dont le raccordement est programmé.
- Encourager l'efficacité énergétique des constructions et la production d'énergies renouvelables.

3. Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

3.1 Les orientations d'aménagement et de programmation

Pour éviter les effets de saupoudrage et ainsi préserver l'environnement agricole et naturel, les OAP sont concentrées au niveau de l'urbanisation existante. Ces secteurs ouverts à l'urbanisation font l'objet de trois OAP sectorielles :

- une OAP dans le vieux village en zone UA, UE et UT destinée à des espaces publics et à du logement (2,5 ha)
- Une OAP en zone AUo dans le secteur Trois Croix Joyeuse destinée à de l'habitat (1,27 ha)
- Une OAP en zone UA destinée à un projet intergénérationnel (1,4 ha)

Les secteurs « Vieux Village » et « Trois Croix Joyeuse » sont des secteurs de toute façon constructibles, car situés dans les parties actuellement urbanisées du village. Le PLU encadre leur urbanisation ce qui permet de mettre en place les mesures d'évitement et de réduction mentionnés via le règlement et les OAP.

Un permis d'aménager a déjà été accordé sur le secteur intergénérationnel et son aménagement a démarré.

3.2 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sur au nombre de 21. Certains sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement du fait de leur emprise supérieure à 1000 m². Les emplacements sont réservés, pour majorité au profit de la commune:

- Pour l'aménagement de voiries : 1,3,4,7, 8,10,15,16, 17, 18,19, 20,21
- Pour l'aménagement de cheminements piétons et cycles : 9,11, 12,13,
- Pour l'aménagement de terrains de sport : 14,
- Pour la création de stationnement public : 2, 5,6.

Seul l'ER n° 14 est susceptible de présenter des impacts sur l'environnement.

3.3 Projet en extension de l'urbanisation hors OAP/ER

Certaines zones U font l'objet d'extensions limitées sur des zones déjà dédiées à des activités :

- Dépôt bus VRM en secteur UI : construction terminée
- Zone d'activités intercommunale en secteur UI,
- Hangar avions en zone ULa.

4. Synthèse du projet de PLU

La commune prévoit un potentiel 106 à 122 logements au total dont :

- 87 à 101 logements localisés dans les OAP
- 8 à 9 logements localisés dans 3 dents creuses <3000 m²
- 3 logements localisés dans 3 lots non vendus
- 4 à 5 logements localisés dans 4 divisions potentielles <3000 m²
- 4 logements dans 3 dents creuses et une division potentielle.

Des emplacements sont réservés au profit de la commune, sur une surface très limitée d'environ 4 ha au total.

III. Justification environnementale du PLU

1. Justification globale du projet

La justification globale du projet a été développée précédemment dans le résumé non technique § 2.1 « justification globale du projet »

S'ajoutent :

Comme le prévoit la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021, les capacités de construction dans les espaces déjà urbanisés sont mobilisées en priorité (« dents creuses », division de terrains déjà bâtis, mobilisation de locaux vacants renouvellement urbain). L'analyse des capacités de construction à l'intérieur de ces espaces urbanisés a montré qu'elles sont suffisantes pour répondre en totalité aux objectifs de production de logements, ce qui permet à la commune de ne pas inscrire des extensions urbaines au PLU.

Le PLU a pour objectif de pérenniser des activités agricoles diversifiées; il s'attache à maintenir les conditions d'exercice des activités agricoles. L'agriculture est garante de la préservation de surfaces non artificialisées. La zone agricole est significativement étendue par rapport au PLU antérieur suite au reclassement de zones urbaines ou à urbaniser.

2. Adaptation aux enjeux environnementaux de la commune et solutions de substitution

Ce paragraphe a été reproduit dans le résumé non technique § 2.2

Les nouvelles zones urbaines font l'objet d'OAP, ce qui permet de mettre en place les mesures d'évitement et de réduction.

Une carte fait apparaître l'évolution PLU actuel/projet de PLU.

3. Rationalisation de l'utilisation de l'espace - trajectoire « ZAN »

La consommation prévisionnelle d' ENAF est inférieure à la trajectoire théorique ZAN.

Le projet de PLU respecte donc la trajectoire de réduction de la consommation d'espace fixée par la Loi Climat et Résilience d'août 2021.

4. Optimisation des déplacements et des stationnements

Le PADD prend en compte la thématique des déplacements.

5. Incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables

Le PADD incite à l'utilisation d'énergies renouvelables.

6. Conservation des fonctionnalités écologiques et des habitats naturels d'intérêt

Les zones à enjeux pour le milieu naturel sont préservées par le règlement graphique (ZNIEFF, zone humide).

Les zones évoluant au PLU ne sont pas situées au niveau du corridor écologique régional, ni au niveau de corridors locaux ou coupures à l'urbanisation. Les grandes zones perméables à la faune sont classées en A ou N, assurant leur inconstructibilité.

En dehors de la zone urbaine, l'ensemble des parcelles boisées situées sur la frange sud du territoire communal sont protégées.

Le projet de PLU n'impacte donc pas les fonctionnalités écologiques du territoire.

7. Prise en compte des risques naturels et des enjeux liés à l'eau

La commune de Saint-Paul les Romans dispose d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) approuvé en 2007. La cartographie des risques et le règlement associé ont été actualisés par un PAC de février 2023. La commune est exposée aux risques d'inondations et fait partie du territoire à risque important (TRI) d'inondations de Romans-sur-Isère.

En 2023, un Porter à connaissance des services de l'État pour le risque d'inondations de la Joyeuse actualise la connaissance du risque.

Les OAP, ER et autres projets sont en majorité soumis à des risques faibles à modérés ou bien non concernés par ces risques. Seule une surface minimale de l'OAP du secteur Trois Croix Joyeuse est concernée par un aléa fort. À ce titre, les constructions respecteront les prescriptions/interdictions du règlement du PAC.

L'ensemble de la commune est concerné par un risque sismique modéré de niveau 3.

La commune est exposée à un potentiel radon faible et un risque de retrait-gonflement des argiles faible.

Par ailleurs, les urbanisations prévues sont situées en dehors des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable. Les secteurs d'urbanisation n'auront ainsi aucun impact direct sur la ressource en eau potable.

En ce qui concerne la ressource en eau potable, un nouveau SDAEP est en cours de réalisation. Il permettra d'affiner et de définir les besoins/ressources, en corrélation avec les évolutions démographiques, quant à la disponibilité de la ressource en eau (en quantité et en qualité) à l'horizon 2040.

En ce qui concerne les eaux pluviales, l'application des mesures de gestion permettra de maîtriser les rejets d'eaux pluviales vers l'aval et ainsi de limiter les impacts indirects sur les inondations.

8. Compatibilité avec les documents cadres

Les différentes orientations retenues dans le PLU sont en cohérence avec tous les documents cadres.

IV. Perspective d'évolution de l'environnement sans mise en œuvre du PLU

Un tableau récapitule les différentes évolutions mises en œuvre du PLU.

V. Incidences notables sur l'environnement et mesures envisagées

1. Climat et adaptation au changement climatique

Les projets envisagés sur le territoire communal auront une incidence sur la sensation de surchauffe estivale.

Les projets d'urbanisation présenteront une vulnérabilité aux enjeux liés aux ruissellements et aux inondations. Ils devront respecter les prescriptions du PPR et du PAC.

Les projets d'urbanisation et l'installation d'habitants supplémentaires sur la commune engendreront des besoins plus importants en eau potable.

L'évolution de l'urbanisation aura donc des effets sur la santé humaine.

Aucune mesure d'évitement ne se voit développée pour la présente révision du PLU.

Aucune mesure de réduction complémentaire à celles détaillées ne se voit nécessaire. En effet les effets de l'imperméabilisation autorisée par le projet de PLU se verront réduits par le maintien d'espaces verts et de surfaces éco-aménageables et par des mesures de gestion pluviale.

Les mesures envisagées dans le cadre du projet contribuent à :

- Lutter contre la sensation de surchauffe estivale et les effets d'îlots de chaleur urbains ;
- Préserver les ressources en eau potable via la valorisation de l'eau de pluie comme ressource ;
- Se prémunir des effets des phénomènes extrêmes en favorisant la gestion des eaux pluviales par infiltration.

2. Milieu physique

Le projet de PLU intègre les périmètres de protection des captages utilisés pour l'alimentation en eau de la commune et préserve une occupation des sols naturelle à leur aplomb évitant de ce fait toute augmentation des pressions qualitatives sur cette ressource.

Le projet de PLU aura un impact négatif sur la recharge des eaux souterraines.

Les urbanisations prévues sont majoritairement à usage résidentiel et ne sont pas de nature à engendrer des prélèvements d'eau souterraine. Elles devront néanmoins se conformer au règlement du SAGE afin de respecter les mesures relatives à la ZRE et à la ZSEA.

Le projet de PLU contribue à la préservation de la qualité des milieux récepteurs en orientant les nouvelles constructions sur les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif ou dont le raccordement est programmé.

Le projet de PLU n'a pas d'incidence sur les risques naturels car il intègre les prescriptions et recommandations des règlements associés.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, le forage des Balmas dispose d'une faible marge de capacité qui pourrait néanmoins lui permettre d'alimenter les secteurs à urbaniser. Le schéma directeur en cours de réalisation permettra d'affiner ces connaissances et d'adapter la croissance démographique de la commune à la disponibilité de sa ressource.

Assainissement : augmentation des effluents à traiter. La capacité de traitement actuel de la station d'épuration ne permet pas d'accueillir des effluents supplémentaires.

Eaux pluviales : augmentation des surfaces imperméabilisées. La mise en place de mesures de gestion pluviale est nécessaire pour réduire les effets de l'imperméabilisation.

Le PLU est sans incidence sur les risques naturels.

La mise en œuvre du PLU ne nécessite pas de mesures compensatoires pour le milieu physique.

3. Milieu humain

- Énergie: Augmentation limitée des consommations énergétiques : sensibilité faible
- Flux, déplacements et nuisances : génération de 295 déplacements automobiles supplémentaires/jour qui n'auront pas d'effet notable sur le bruit et la qualité de l'air : sensibilité modérée
- Bilan carbone: Émission de 128.73 tCO₂ d'émissions ponctuelles et émissions de 105.4 tCO₂ annuellement : sensibilité modérée
- Risques technologiques: Pas d'incidence : sensibilité nulle
- Pollution des sols: Pas d'incidence : sensibilité nulle
- Gestion des déchets: Génération d'un maximum de 62t de déchets, ce qui n'aura pas d'effet sur la gestion et capacité de traitement des déchets : sensibilité faible

4. Milieu naturel

- Zones naturelles remarquables identifiées sur le plan de zonage en zone N ou A , elles ne sont donc pas impactées par le projet de PLU.
- Habitats naturels: Les impacts du PLU sur les habitats naturels peuvent être considérés comme faibles.
- Trame verte et bleue: L'urbanisation prévue a donc peu d'incidence sur les corridors écologiques et ne perturbera pas les déplacements de la faune.
- Espèces floristiques et faunistiques: Le projet de PLU aura peu d'incidence sur la faune et la flore à enjeux de la commune.

L'analyse et la prise en compte du milieu naturel en amont de la réalisation du PLU permet d'éviter et de réduire les impacts sur les habitats remarquables et de préserver les corridors écologiques. Les zones à enjeux de biodiversité ayant été évitées, la mise en œuvre du PLU ne nécessite pas la mise en place de mesures compensatoires pour le milieu naturel.

VI. incidences et mesures sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

Sont décrits dans cette partie tous les secteurs qui évoluent dans le cadre du projet de PLU :

- Secteurs ouverts à l'urbanisation faisant l'objet d'une OAP
- Les emplacements réservés de taille significative

Un tableau récapitule les incidences.

- Les zones déjà urbanisables (zone U) qui ne l'ont pas été jusqu'à présent et resteront en zone U lorsque leur superficie est significative

VII. Incidences sur Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune.

En conclusion la révision du PLU ne présente pas d'incidence notable de nature à porter atteinte à la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Sables de l'herbasse et des Balmes de l'Isère ».

VIII. Articulation avec les documents de portée supérieure

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, doit être décrit l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans au programme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Grand Rovaltain est en vigueur depuis le 17 janvier 2017. Il est en cours de révision depuis le 18/10/2022.

Toutefois, le SCoT en vigueur étant ancien, il est nécessaire de s'assurer de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur suivants :

- Règles générales du STRADDET
- SDAGE Rhône Méditerranée 2022–2027
- Objectifs de protection du SAGE du Bas Dauphiné Plaine de Valence
- Objectifs de gestion des risques définis par le PGRI Rhône Méditerranée 2022–2027
- PCAET

IX. Indicateurs de suivi du PLU

Les indicateurs de suivi choisis pour la commune ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul (voir tableau)

X. Méthodologie

2 . PADD

Ce document a déjà été développé précédemment (§II Présentation du projet de PLU Page 23)

Les orientations générales pour le PLU :

Recentrer le développement communal dans le village, tout en poursuivant l'amélioration de la qualité de vie

Maîtriser le développement des secteurs d'équipements et d'activités d'intérêt intercommunal à l'ouest du territoire, en cohérence avec les orientations du SCoT

Préserver les activités agricoles

Protéger et valoriser les ressources naturelles et le patrimoine paysager du territoire

Favoriser une utilisation raisonnée des ressources

1 - Recentrer le développement communal dans le village, tout en poursuivant l'amélioration de la qualité de vie

1.1 Organiser une offre d'habitat diversifiée dans l'enveloppe urbaine du village, pour répondre aux besoins cadrés par le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- Maîtriser la croissance démographique à environ plus 0,4 % par an en moyenne
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements en terme de mode d'occupation et de formes urbaines
- Accueillir les nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Utiliser les possibilités de changement de destination

1.2 Poursuivre le renforcement et l'amélioration des trois polarités du village

- Mettre en œuvre le projet innovant Re-sources et renforcer le pôle d'équipements publics autour de l'école et du complexe sportif et culturel
- Mettre en valeur et développer le vieux village, entre la mairie et l'église
- Poursuivre la requalification et la sécurisation du centre autour de la RD 92N

1.3 Valoriser l'identité villageoise et poursuivre l'amélioration de la qualité de vie

- Préserver les morphologies urbaines et favoriser l'intégration paysagère et urbaine
- Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire et l'amélioration des circulations douces
- Renforcer et valoriser la trame verte et bleue du village et notamment la Joyeuse

2 - Maîtriser le développement des secteurs d'équipements et d'activités d'intérêt intercommunal à l'ouest du territoire, en cohérence avec les orientations du SCoT

2.1 Maîtriser le développement de la zone d'activité économiques et économiques d'intérêt intercommunal à l'ouest du territoire

- En lien avec la communauté d'agglomération, poursuivre le développement de la zone d'activités économiques et de Saint-Véran dans le périmètre de l'enveloppe urbaine existante

2.2 Renforcer les activités économiques nécessaires à la vie locale

- Permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le village
- Préserver le commerce de proximité
- Maintenir les espaces réservés aux activités artisanales locales au nord de la RD92N
- Poursuivre l'exploitation de la carrière quartier le sablon dans le cadre de l'autorisation d'exploiter

2.3 Pérenniser des activités agricoles diversifiées

- Préserver les conditions d'exploitation
- Préserver les terres agricoles et éviter leur mitage

2.4 Améliorer l'offre touristique et de loisirs

- Favoriser la valorisation touristique de l'ancienne propriété de caractère au sud du village
- Prendre en compte les projets sports et loisirs autour de l'aérodrome et du tennis club
- Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments de l'espace rural pour des gîtes ou chambres d'hôtes
- Poursuivre l'aménagement d'itinéraires piétons et cycles

3 - Préserver les activités agricoles

3.1 Réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain

- Concentrer le développement à l'intérieur des enveloppes urbaines pour éviter la consommation d'espace naturel et agricole
- Atteindre un objectif de densité moyenne pour l'habitat
- Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités
- Tendre vers une réduction globale de la consommation d'espace

3.2 Améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire

- Conserver le large corridor d'intérêt régional entre le piémont du Vercors et les collines du Nord Drôme
- Protéger le réservoir de biodiversité du confluent de la Joyeuse avec l'Isère
- Préserver, voire restaurer, la fonctionnalité de la trame bleue (Isère et Joyeuse) et en particulier de la zone humide liée à la Joyeuse
- Favoriser la biodiversité aux abords et sur les constructions

- Conserver et renforcer une trame verte urbaine

3.3 Contribuer à une utilisation raisonnée des ressources

- Préserver la ressource en eau qualitativement et quantitativement et notamment prendre en compte les zones de sauvegarde exploitées des captages ciblées dans le SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence
- Encourager l'efficacité énergétique des constructions et la production d'énergies renouvelables

4 - Protéger et valoriser les ressources naturelles et le patrimoine paysager du territoire

5 - Favoriser une utilisation raisonnée des ressources

3 . OAP - Orientations d'aménagement et de programmation

Préambule

1. Contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En préambule, les articles L. 151–6, L. 151–6–1, L. 151–6–2, L.151–7 du code de l'Urbanisme

2. Opposabilité des orientations d'aménagement et de programmation

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

3. Les différentes orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU de Saint-Paul les Romans comprend des OAP sectorielles qui concernent des secteurs à vocation principale d'habitat :

- dans le secteur du Vieux Village ;
- dans le secteur des Trois Croix ;
- pour le projet d'habitat intergénérationnel

1. Secteur Vieux Village–zones UA-UE-UT

L'OAP concerne plusieurs tenements situés entre la rue du Colombier et la rue du Gât :

- un terrain non bâti adossé à une habitation comportant seulement quelques arbres
- trois parcelles à l'abandon depuis plusieurs années et envahies par la végétation
- au sud de la rue du Gât la propriété Chaptal à l'abandon dans son parc arboré.

Programmation urbaine :

- valorisation et amélioration des espaces et équipements publics avec :
 - aménagement d'une « coulée verte » entre la mairie et l'église
 - aménagement et mise en valeur des espaces arborés situés au sud de l'église et du jardin public existant pour la création de stationnements ombragés et d'espaces verts publics.
- développement de l'habitat avec :
 - deux secteurs dans la partie nord de part et d'autres de la coulée verte avec opérations d'habitat;
 - un secteur au sud (0,2 ha) pour une opération d'habitat groupé en R+1, à structurer le long de la future voie de desserte et d'une liaison piétonne Est-Ouest à créer.

2. Secteur Trois Croix Joyeuse - zones AUo

Ce secteur concerne deux tenements non bâtis :

- un terrain (0,53 ha) adossé à une habitation à l'angle des chemins de la Joyeuse et des Trois Croix
- un terrain (0,74 ha) enserré entre plusieurs lotissements d'habitat, qui comporte une voie d'accès à l'une des constructions du lotissement au nord. La partie sud est occupée par des jardins potagers ou d'agrément, le reste est une friche sans aucune végétation arbustive ou arborée.

Ces deux tènements font chacun l'objet d'une zone AUo: zone à urbaniser constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble après réalisation des travaux de mise en conformité de la station d'épuration de Romans.

Échéancier prévisionnel d'urbanisation de ces zones AUo: après 2030

Principes d'aménagement :

La programmation urbaine est fixée par un règlement écrit décrivant les types de bâtiments possibles.

Les déplacements sont gérés et anticipés pour avoir une cohérence dans ce nouveau quartier.

Pour une insertion architecturale, urbaine et paysagère, l'orientation des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies.

Pour la qualité environnementale et la mise en valeur des continuités écologiques:

- le règlement impose un espace vert collectif d'un seul tenant représentant au moins 10 % de la surface des opérations de + de 4 logements, qui comportera obligatoirement des arbres.
- la préservation de la plus grande partie de la haie vive existante sur le secteur Est est impérative.

3. Secteur projet intergénérationnel

Ce secteur concerne un terrain non bâti de 1,4 ha environ situé au sud-est du village.

Il est actuellement occupé par une prairie.

Objectifs globaux liés aux défis de la ville durable :

- sobriété dans l'usage des ressources : Objectif de labellisation : certification HQE/BREEAM
- résilience par l'adaptation des villes: Conception bioclimatique, végétalisation importante, mutualisation des espaces communs.
- Inclusion sociale et les transitions démographiques: quartier intergénérationnel et solidaire qui favorise le vivre ensemble et le lien social, réponse aux problématiques d'isolement spécifiques des communes rurales et périurbaines.
- Productivité urbaine: mixité sociale et fonctionnelle du programme, optimisation des équipements publics avec mixité d'usage, organisation collective qui favorise le vivre ensemble, le lien social et les initiatives.

Programmation urbaine :

Sont attendus au moins 50 logements, donc 30 logements sociaux minimum avec des formes d'habitat diversifiées.

Déplacements

Le quartier sera desservi par les voies existantes. Les accès seront regroupés autant que possible. Les emprises des places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- le secteur sera organisé autour des espaces communs généreux qui comprendront des jardins partagés, aire de jeux et des espaces verts arborés
- implantation du bâti : les constructions seront organisées autour de jardins partagés en arc de cercle afin de proposer des vues sur le Vercors
- les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec l'ensemble du secteur concerné par l'OAP.

Qualité environnementale et mise en valeur des continuités écologiques

- une haie champêtre constituée d'essences locales diversifiées sera implantée au nord du secteur
- les espaces non bâtis et non nécessaires à la circulation devront être fortement végétalisés.
- Les espaces de stationnement seront obligatoirement ombragés par des arbres.
- le règlement impose des clôtures de type haie vive pouvant être doublée d'un grillage et perméable à la petite faune.

4 . Règlement

4a. Règlement (pièce écrite)

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.
Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L 101-3.
À ces fins le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Remarque Commissaire Enquêteur:

Ajout de la cote en B2 1,20 m/TN

4b. Règlement (pièces graphiques)

4b-1 Plan d'ensemble au 1/5000

4b-2 Plan du bourg ou 1/2500

5. Annexe Servitudes d'Utilité Publique

- Liste
- Plan
- Arrêté protection captage

6 . Annexe Plan de Prévention des Risques Inondations

- Arrêté Préfectoral n° 07-6295 du 18 décembre 2007
- Rapport de présentation approuvé le 18 décembre 2007
- Règlement
- Zonage réglementaire

Rapport de présentation

Le plan de prévention des risques naturels (PPRn) d'inondation de la Joyeuse est établi en application des textes codifiés dans le Code de l'Environnement.

Les dispositions du PPRn prévalent sur celles du PLU en cas de dispositions contradictoires.

La Joyeuse se jette dans l'Isère à l'aval de Saint-Paul lès Romans, au terme d'un parcours d'une vingtaine de kilomètres, drainant une superficie totale de 40 km².

Des trois communes concernées par le PPRn, l'agglomération de Saint-Paul lès Romans est la plus exposée aux risques d'inondation.

Le règlement et le zonage réglementaire définissent les zones concernées et les contraintes à respecter.

7. Annexes sanitaires

- réseau d'eau potable/notice et plan

La commune fait partie de deux Unités de Distribution Indépendantes (UDI) :

- celle de Saint-Paul lès Romans assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de l'Herbasse (SIEH) qui correspond à la grande majorité de la commune et dont le captage est le puits de Balmas.
- celle de « Romans moyen service » à l'ouest qui est partagé avec une partie de Romans.

Le forage de Balmas capte l'eau souterraine de l'aquifère profond de la Molasse.

La commune possède également un puits de secours au même endroit.

Ces deux forages sont protégés par un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique.

Il n'existe pas de Schéma Directeur d'Alimentation d'Eau Potable (SDAEP) à l'échelle de la commune ou du SIEH.

Un SDAEP est en cours d'élaboration depuis 2024 pour une finalisation prévue en 2026.

La gestion quantitative de l'AEP est un enjeu fort. Suite à la nouvelle autorisation de prélèvement de l'AEP du 19 septembre 2022, la ressource présente une marge de prélèvement faible. Le schéma directeur en cours d'élaboration permettra de définir un bilan besoins/ressources afin d'adapter l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau potable.

– réseau et zonage d'assainissement/notice et plan

La station d'épuration traitant les eaux usées collectives de Saint-Paul lès Romans est actuellement en surcharge et ne permet pas de traiter les effluents communaux de manière conforme. Une extension de la station sera finalisée d'ici 2027 afin de satisfaire les besoins intercommunaux.

– élimination des déchets/notice

La compétence Déchets est assurée par Valence Romans Agglo qui organise la collecte et le traitement des ordures ménagères sur les 54 communes de son territoire.

8 . Autres annexes

–Périmètre de Taxe d'Aménagement Majorée

–Délibérations soumettant les clôtures à Déclaration Préalable

–Délibération soumettant les ravalements à Déclaration Préalable

–Délibération instaurant le permis de démolir

–Zone de bruit : périmètre et arrêté

–Zone à risque d'exposition au plomb

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier :

Le dossier résumé ci-dessus est complet et détaillé.

Sa mise en ligne sur le site de la commune et sur un écran interactif dans le hall de la mairie favorise l'information du public.

Le rapport de présentation en 4 parties (pièces la Ib 290 pages) est un document essentiel du dossier ; il explique et développe les choix retenus.

J'estime qu'il est complet et que l'exposé des objectifs d'urbanisation avec une consommation modérée des espaces agricoles et naturels est clair.

L'offre de logements diversifiée est décrite pour permettre le développement démographique.

La cote manquante (1,20m/TN) dans le règlement du risque inondation signalée par la DDT sera ajoutée.

Le résumé non technique est quelque peu « noyé » dans le dossier de présentation (pièce Ib 4^{ème} partie Evaluation Environnementale) ; il aurait pu être isolé.

L'état de la ressource en eau et du traitement des eaux usées est pris en compte dans le dossier et développé pour le mettre en adéquation avec l'offre de logements.

En conclusion, ce dossier volumineux permet une information complète pour le public.

E- AVIS des Personnes Publiques Associées, de l'AE et de la CDPENAF

Avis des Personnes Publiques Associées

Avis des services de l'Etat, Direction Départementale des Territoires (DDT)

Avis de la Chambre d'agriculture

Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône Alpes (DREAL)

Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Avis du syndicat mixte SCoT du Grand Rovaltain

Avis du Département de la Drôme

Avis de Réseau de Transport d'Électricité (RTE)

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Avis de la CDPENAF
Décision de l'Autorité Environnementale MRAe

1 - Avis des Personnes Publiques Associées

Services de l'État, Direction Départementale des Territoires:

Dans son courrier du 20 octobre 2025, la Préfète (Direction Départementale des Territoires - Service Aménagement du Territoire et des Risques - Pôle Aménagement) émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserves :

- de conditionner l'urbanisation sur l'OAP « Secteur Vieux Village » à la fin des travaux sur la station d'épuration (2028), a minima par le biais de l'échéancier des OAP ;
- de prendre en compte les activités économiques et touristiques dans la démonstration de l'adéquation ressource–besoins en eau ;
- de justifier davantage le besoin d'extension pour les activités de l'aérodrome, d'ajouter une limite maximale en surface de plancher nouvellement créée, de mettre en place une OAP sur ce secteur et de démontrer davantage la compatibilité avec le SCoT Grand Rovaltain ;
- d'appliquer une OAP sur la zone de Saint-Vérant, en s'inspirant de l'OAP 1 « Allobroges » du PLU de Romans-sur-Isère, qui concerne la zone d'activités voisine ;
- d'ajouter la côte de référence manquante dans le règlement du risque d'inondation de la zone B2 correspondant à 1,20 m/TN.

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

La DDT indique que ce projet arrêté a fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en séance du 16 octobre 2025 qui a rendu un avis favorable sous réserves.

Sont joints 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 dans la synthèse ci-dessous des avis des Services de l'État sur ce projet arrêté le 23 juillet 2025 :

I- Approche thématique

Sur les besoins en logements:

- les éléments du contexte

Le PLU prévoit de recentrer le développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine du village afin de limiter l'étalement urbain et rapprocher les logements des services et des commerces.

- La dynamique démographique

La projection démographique traduit la volonté communale de maîtriser la croissance, de corriger la surproduction constatée dans le précédent PLH et de s'inscrire dans une trajectoire compatible avec les principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les exigences de sobriété foncière.

- La production de logements

Le PADD prévoit la réalisation de 90 logements sur 12 ans.

Cet objectif est compatible avec l'objectif maximum de 86 logements prévus par le PLH.

- Vacance et attractivité

La commune connaît une attractivité résidentielle en progression, traduite par une baisse régulière de la vacance.

- Diversification de l'offre de logements

Le PLU introduit les objectifs qualitatifs de diversification de production sur les 12 années de sa mise en œuvre.

Cette orientation permet de limiter l'étalement pavillonnaire et de mettre en place des formes d'habitats plus denses, mieux adaptées aux évolutions démographiques tout en respectant les objectifs du PLH (20 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur la production neuve totale).

- En conclusion:

La croissance démographique annuelle prévue dans le projet de PLU est cohérente au regard du contexte communal et intercommunal et respecte le PLH. Toutefois, le nombre d'habitants qu'il est prévu d'accueillir est à clarifier et à mettre en cohérence tout au long du PLU.

Le nombre de logements prévu dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) correspond aux objectifs du PLH.

La stratégie du projet de PLU arrêté est cohérente sur le volet « Habitat ».

Analyse globale du PLU sur le volet foncier:

L'analyse de la consommation passée entre 2011 et 2021 correspond à une consommation de 22,73 ha.

La commune comptabilise dans son projet de PLU arrêté 11,21 ha entre 2021 et 2031 et ne prévoit pas de consommation d'espace entre 2031 et 2034.

- Le calcul de la consommation globale des espaces agricoles naturels et forestiers :

La surface prélevée pour l'ensemble des sites semble bien proportionnée aux besoins communaux et intercommunaux pour répondre aux besoins en logements, en équipements ou en activités économiques.

- Le calcul au titre de la loi Climat et Résilience :

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience qui vise à limiter l'étalement urbain et la consommation excessive des espaces.

- Sur le foncier à vocation d'habitat :

L'assiette des tènements sur laquelle s'applique la densité est à clarifier et doit être à minima celle du SCoT et du PLH (terrains > 0,3 ha).

La densité de 23 logements/ha demandée sur l'OAP n° 2 «Trois Croix Joyeuse » mériterait d'être rehaussée à 32 logement/ha. Toutefois cette densité faible est compensée par les densités élevées des autres OAP.

- Sur le foncier à vocation économique et à vocation touristique :

L'extension d'1 ha située à proximité de l'aérodrome doit être davantage justifiée. Une OAP doit être ajoutée pour démontrer la bonne utilisation de l'extension projetée.

La zone d'activités de Saint-Vérant (3,91 ha ou au moins la grosse dent creuse de 2,68 ha), prévue dans la stratégie de développement économique de Valence Romans Agglomération, nécessite la mise en œuvre d'une OAP s'inspirant de l'OAP n°1 « Allobroges » du PLU de Romans-sur-Isère. L'urbanisation doit également être conditionnée par la mise en conformité de la station d'épuration. Aucune extension supplémentaire ne pourra être acceptée sur ce Pôle Romans Nord-Est jusqu'en 2040, afin de respecter les équilibres du bassin de vie concernant les activités industrielles et artisanales.

- Sur le foncier pour les équipements publics :

Le projet de PLU prévoit de conforter les équipements publics existants. Pour cela, la commune utilise 3 ha d'espaces agricoles et forestiers , dont deux en extension.

Sur les risques naturels et technologiques:

- Sur les risques naturels

Retrait–gonflement des argiles

Dans le paragraphe 6.3 du rapport de présentation il serait pertinent de rappeler que la prise en compte du risque « retrait–gonflement des argiles » n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives.

Prise en compte du risque d'inondation dans les OAP

Les OAP n°1 « Vieux Village » et n° 2 «Trois Croix Joyeuse » ont des parcelles impactées par le risque inondation de la Joyeuse.

Ajout d'une cote de référence dans le règlement écrit

Il est demandé de compléter le règlement écrit par l'ajout de la cote de référence de la zone B2 qui est de 1,20 m/TN.

- Sur les risques technologiques

Deux zones « carrière » ne sont plus à conserver sur le règlement graphique, leur exploitation étant terminée.

Sur la préservation des ressources et du patrimoine naturel :

- Les espaces naturels

Le projet de PLU arrêté est plutôt vertueux sur le volet espaces naturels. En effet, les deux principaux espaces à enjeux identifiés au STRADDET sont préservés. Les corridors locaux sont classés dans leur totalité en zone A et N. Et dans la zone urbaine, plusieurs éléments sont préservés de manière à maintenir une trame verte : espaces verts , linéaires de l'ancien canal, berges de la Joyeuse.

- La qualité de l'eau potable

La commune est concernée par la présence d'un captage public protégé d'alimentation en eau potable sur son territoire « Balmas ». La commune est alimentée en eau classée A : eau de bonne qualité, compatible avec le développement de la commune.

- La quantité d'eau

Sur le volet quantitatif de la ressource en eau, le document expose clairement les enjeux liés à la préservation de la ressource en eau, avec la situation de la commune au sein du territoire Drôme des Collines, territoire en déficit quantitatif pour la ressource. Les données du SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence, du Plan de Gestion de la Ressource en Eau Drôme des Collines sont bien intégrées.

Le projet démographique est basé sur l'accueil de 215 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Le rapport de présentation indique que pour la population actuelle, le puits de Balmas est exploité à 92 % de ses capacités. L'accueil de plus de 200 habitants supplémentaires se situe dans la marge restante. Le rapport de présentation conclut à juste titre qu'il convient de conditionner l'accueil de la population à la disponibilité de la ressource.

En conclusion sur ce volet, on peut souligner que la problématique liée à l'adéquation entre urbanisation et ressource disponible est bien posée et engagée dans le document.

- L'assainissement

La station d'épuration intercommunale de Romans-sur-Isère présente des non-conformités. Cependant Valence Romans Agglomération (VRA) s'est engagé dans un programme d'action permettant de garantir la conformité du système sur la collecte et le traitement d'ici 2028 et le projet de PLU tient compte de cette problématique en retardant l'un des projets d'habitat via l'échéancier des OAP.

En conclusion :

La problématique de la quantité d'eau comme celle de la conformité du système d'assainissement sont bien identifiés comme des enjeux forts dans le diagnostic du PLU.

Le PLU montre que les travaux sont engagés pour le retour à la conformité de la station de d'épuration intercommunale. Toutefois le PLU devrait prévoir des restrictions à l'urbanisation pour l'OAP « Vieux Village » par le biais de l'échéancier des OAP, comme le PLU le propose déjà pour l'OAP « Trois Croix-Joyeuse ».

Par contre, le PLU ne présente pas de bilan ressources–besoin en eau potable et renvoie sa réalisation à un schéma directeur de l'eau potable en cours de révision. Le PLU précise que le forage desservant le village conserve une marge suffisante pour accueillir la population nouvelle projetée sans dépasser l'autorisation de prélèvement annuelle. Cependant, l'analyse besoin–ressources en eau n'est pas complète et ne prend pas en compte tous les usages (notamment les activités économiques ou les projets touristiques projetés), ce qui pourrait amener à différer l'urbanisation de certains secteurs selon les résultats de cette analyse.

II- Remarques après analyse des différentes pièces du projet de PLU Sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD prône le recentrage de l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie et prévoit de développer des voies de circulation douce entre les quartiers et un lien avec le plan vélo intercommunal.

Sur le rapport de présentation :

Dans le rapport de présentation, il apparaît les données à clarifier :

- densité moyenne pages 11 et 71 à 100
- classement des voies bruyantes

• Le volet transition écologique et énergétique

Le diagnostic socio-économique et urbain apporte une bonne présentation du territoire, de ses spécificités et de ses enjeux.

Sur les déplacements, il est important de retenir que le Département projette la réalisation de pistes cyclables en sus de celles établies par le plan de déplacement de Valence Romans Agglomération. Les déplacements piétons et vélo sont relativement sécurisés .

Dans l'étude environnementale le projet PLU traite de différentes thématiques et appelle des remarques et observations suivantes:

- optimisation des modes de déplacements
- le PADD favorise les constructions à haut potentiel énergétique et la production d'énergie renouvelable
- le bilan carbone est à saluer, avec des mesures pertinentes de réduction pour limiter les impacts
- l'analyse des incidences notables du PLU sur l'environnement souligne aussi les effets néfastes du PLU révisé de manière honnête.
- la présentation des mesures Éviter, Réduire, Compenser pour limiter les effets est intéressante.
- le PLU apparaît en cohérence avec les objectifs visés par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).
- une réflexion sur l'inter modalité pourrait être ajoutée dans les projets d'aménagement à venir.

• La lutte anti vectorielle

La présence du moustique tigre sur un territoire est une problématique qui concerne de nombreux secteurs avec des impacts potentiels d'ordres sanitaires et économiques mais également sur la qualité de vie.

Le contrôle des maladies vectorielles et des vecteurs participant à leur propagation constitue un enjeu majeur de santé publique.

Cette thématique n'est pas abordée dans le PLU. Il est demandé de l'aborder dans le rapport de présentation. De plus il est demandé d'intégrer des dispositions réglementaires concernant la lutte anti vectorielle.

Sur les dispositions du règlement écrit :

- Le volet transition écologique et énergétique

Compléter ou préciser que les nouvelles constructions doivent prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture dans les zones concernées

Le paragraphe stationnement pourrait être complété pour préciser que les revêtements perméables doivent être privilégiés.

- Les ouvrages de transport d'électricité

Indiquer les mentions développées en annexe dans le courrier de RTE dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public électricité.

- Les dispositions liées aux exploitations agricoles

La surface minimale d'installation

Il est demandé de retirer la phrase suivante : « l'exploitation agricole est ainsi définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définies à l'article L.311-1 du Code rural ».

L'interdiction de l'aspect brillant des bardages métalliques des bâtiments agricoles

La disposition interdisant l'aspect brillant des bardages métalliques en page 75 du règlement écrit se comprend pour des raisons paysagères. Il est également souhaitable de préconiser une intégration paysagère par l'implantation de haies plurispécifiques.

L'interdiction des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation dans 40 % de la zone agricole

Dans les zones Ac et Aa qui représentent 40 % de la zone agricole, soit plus de 400 ha sur 1069 ha, les ICPE soumises à autorisation sont interdites. Il est regrettable de restreindre l'activité agricole même si des justifications sont apportées dans le rapport de présentation sur les motifs de cette interdiction.

La restriction est plus importante en zone Aa où seule l'extension des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation est autorisée et où les nouvelles fermes ne pourront donc pas s'implanter.

Cette question mérite une réflexion sur l'équilibre entre les différents enjeux dans les espaces agricoles et une révérification des délimitations de chaque secteur afin de ne pas contraindre exagérément l'exploitation agricole mais en respectant les objectifs des deux motifs de protection.

Le règlement des extensions et annexes d'habitations existantes dans les zones A et N

Le projet de PLU présente des règles différentes dans la zone A et dans la zone N concernant le règlement des extensions et des annexes des habitations existantes, sur : la surface totale maximale et la hauteur des bâtiments.

Sur ce point, il est conseillé de respecter les éléments de cadrage de la CDPENAF.

Sur le règlement graphique :

- Les ouvrages de transport d'électricité

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans des protections d'espaces boisés. Compte tenu des contraintes de ces deux régimes, ceux-ci risquent d'entraver la réalisation de l'entretien de la ligne qui nécessite des coupes régulières. Il apparaît donc nécessaire de procéder à une suppression partielle ou totale de ces espaces.

- Les dispositions liées aux exploitations agricoles

L'enclavement d'une exploitation agricole en zone d'activités économiques

Une exploitation agricole est située en zone Uic (siège d'exploitation + bâtiments agricoles) sur la parcelle ZM 0439. Même si le règlement autorise l'extension des bâtiments agricoles existants, l'avenir de cette exploitation agricole au milieu de la zone U semble compromise.

Les changements de destination de bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-11 2°CU

13 changements de destination sont identifiés sur le règlement graphique. Le PLU montre leurs photos mais ne présente pas la destination, le contexte ni le projet à venir. Plusieurs changements de destination font l'objet de réserves ou d'un avis défavorable de nos services ::

Changement de destination n°2 (parcelle WK 62) : avis réservé : plus d'usage agricole mais est inclus dans le périmètre de réciprocité d'un bâtiment d'élevage

Changement de destination n°4 (parcelle WE 104) : avis défavorable en l'état, car le hangar attenant semble toujours fonctionnel et le projet n'est pas expliqué

Changement de destination n° 10 (parcelle WH 108) : avis réservé car il se situe à proximité d'une ferme et qu'il manque des éléments pour statuer sur le projet prévu dans ce bâtiment

Changement de destination n° 13 (parcelle WM 16) avis réservé car il s'agit d'une exploitation au milieu de champs, et qu'il manque des éléments pour statuer sur la situation.

Les emplacements réservés (ER) situés sur des espaces agricoles ou en frange

Certains emplacements réservés se situent sur des espaces agricoles (ER 15, 16, 17 et 18) et doivent limiter la consommation d'espace agricole induite par ces aménagements routiers projetés. L'ER 11 quant à lui est situé dans l'enveloppe urbaine mais il est en frange des espaces agricoles.

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

Le schéma de principe de l'OAP « Vieux Village » pourrait faire apparaître les stationnements envisagés et l'OAP pourrait prévoir des stationnements sécurisés pour vélo.

Sur les annexes :

La SNCF a modifié l'emprise de ses servitudes pour instaurer un faisceau plus large. Il est donc demandé de mettre à jour les annexes du PLU avec le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexée à ce courrier.

Par ailleurs il est demandé d'annexer au PLU l'arrêté préfectoral n° 26-2020-07-02-001 du 2 juillet 2020 instaurant des Servitudes d'Utilité Publique au droit d'une ancienne installation de stockage de déchets (Éts Chambard & Compagnie – Lieu-dit des Sablons)

Réponses de la commune sur les réserves de la DDT :

Dans son courrier du 20 octobre 2025, la Préfète (Direction Départementale des Territoires - Service Aménagement du Territoire et des Risques - Pôle Aménagement) émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserves :

• *de conditionner l'urbanisation sur l'OAP « Secteur Vieux Village » à la fin des travaux sur la station d'épuration (2028), a minima par le biais de l'échéancier des OAP*

L'OAP du secteur Vieux village sera complétée en ce sens

• *de prendre en compte les activités économiques et touristiques dans la démonstration de l'adéquation ressource-besoins en eau ;*

La démonstration de l'adéquation besoins-ressource en eau sera réalisée dans le cadre du Schéma directeur.

• *de justifier davantage le besoin d'extension pour les activités de l'aérodrome, d'ajouter une limite maximale en surface de plancher nouvellement créée, de mettre en place une OAP sur ce secteur et de démontrer davantage la compatibilité avec le SCoT Grand Rovaltain ;*

Une OAP sera mise en place pour ce secteur et les justifications seront complétées.

• d'appliquer une OAP sur la zone de Saint-Véran en s'inspirant de l'OAP n°1 « Allobroges » du PLU de Romans-sur-Isère, qui concerne la zone d'activités voisine ;
Une OAP sera mise en place pour ce secteur.

• d'ajouter la cote de référence manquante dans le règlement du risque d'inondation de la zone B2 correspondant à 1,20 m/TN.

La cote manquante sera ajoutée dans le règlement écrit

Avis du commissaire enquêteur :

*J'estime que les réserves formulées sont prises en compte par la commune.
La problématique de la quantité d'eau comme celle de la conformité du système d'assainissement sont bien identifiés et restent des enjeux forts pour la programmation de l'urbanisation future.*

13 changements de destinations sont identifiés dans le règlement graphique. Leur autorisation fera l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

Chambre d'agriculture

Dans son courrier du 20 octobre 2025, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable et « ne peut que constater l'impact remarquablement modéré du projet sur l'activité agricole communale. Les partis d'urbanisation retenus, significativement tournés vers la sobriété foncière et la préservation des espaces agricoles doivent ici être salués. Aussi pour toutes ces raisons, la compagnie consulaire émet un avis favorable à la procédure de révision du PLU de Saint-Paul les Romans, en comptant que les remarques exposées soient prises en considération.

I. Sur la consommation d'espaces agricoles

- Volet habitat

Le volet habitat du PLU se singularise par des partis pris résolument protecteurs des enjeux agricoles : la détermination du nombre de logements à produire, la localisation des zones d'habitat traduit un remarquable effort d'évitement des espaces agricoles, le dimensionnement des zones d'habitat est relativement satisfaisant, d'importantes surfaces cultivées actuellement dédiées à l'accueil d'habitat sont reclassées en zone agricole à la faveur de cette procédure de révision.

- Volet activités

Quelques surfaces possédant encore des enjeux agricoles sont dédiées à l'accueil d'activités économiques ou d'infrastructures d'intérêt collectif. Pour autant, aucune n'appelle un avis défavorable de la part de la Chambre d'agriculture : zone d'activité de Saint-Véran (2,68 ha), zone ULa dédiée aux activités de l'aérodrome (extension de 0,90 ha), équipements sportifs et espaces verts envisagés sur l'emplacement réservé n°14.

II. Sur le traitement de l'activité agricole par le règlement

- Le classement des terres cultivées/cultivables

Quelques parcelles cultivées et/ou cultivables font improprement l'objet d'un classement en zone N ou d'une protection : parcelle WN 50 quartier Mingauds, parcelle WI 10 et WI 36 chemin du Grand Bois.

- Les changements de destination d'anciennes dépendances agricoles

Le PLU désigne 13 anciennes dépendances agricoles au titre du changement de destination.

À titre préventif nous attirons l'attention sur deux bâtiments susceptibles de poser difficulté :

Bâtiment n°4 (WE 104) Ce dernier se situe au sein d'un siège d'exploitation et pourrait compromettre ce dernier si d'aventure le projet en lien ne visait pas à répondre aux besoins de l'exploitant (diversification, hébergement de la main-d'œuvre.....)

Bâtiment n° 11 (WN2) La présence d'un bâtiment d'élevage avicole à 90 m au nord pourrait emporter l'application potentielle de la règle dite de « réciprocité » des permis de construire déposé ultérieurement lors de l'examen, la Chambre d'Agriculture pourra apprécier leur impact sur l'activité agricole.

- Le règlement écrit de la zone agricole

La rédaction du règlement écrit de la zone A répond globalement à nos attentes

Avis du commissaire enquêteur

Je note l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture qui « ne peut que constater l'impact remarquablement modéré du projet sur l'activité agricole communale ».

DREAL

Dans son courrier du 8 septembre 2025, la DREAL fait part des observations suivantes :

- Servitudes d'utilité publique :

Il convient d'annexer au document l'Arrêté préfectoral numéro 26–2020–07–02–001 du 2/7/2020 instaurant des servitudes d'utilité publique au droit d'une ancienne installation de stockage de déchets (établissements Chambard et compagnie- lieu-dit les Sablons)

- Rapport de présentation

Il conviendrait de mettre à jour le document par la prise en compte de la cessation d'activité de l'exploitation de la carrière (quartier des Sablons) actée le 19/02/2025.

- Observations sur le tome 1

Il serait opportun de citer les établissements industriels en activité :

Drômoise de céréales et BRCM (installation de traitement)

- Observations sur le tome 2

La phrase « le PLU ne génère pas de nouveau risque » est à corriger par « la révision du PLU n'a pas d'incidence notable sur les risques technologiques »

- Règlement écrit et règlement graphique

Il semble opportun de modifier le zonage suite à la cessation d'activité de la carrière. Il n'est plus utile de maintenir une zone « carrière », l'exploitant a procédé à une remise en état de type agricole.

L'installation de traitement de matériaux de la société Budillon Rabatel est toujours en fonctionnement, il n'est donc pas forcément nécessaire que les parcelles concernées restent en zone « carrière », un secteur autorisant les ICPE pourrait convenir.

Avis du commissaire enquêteur :

Ces remarques devront être prises en compte par la commune.

ARS

Dans son courrier du 4 septembre 2025, l'ARS émet un avis favorable sous réserve que la commune intègre dans son PLU des dispositions concernant la lutte anti-vectorielle.

Il conviendra d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages susceptibles de favoriser la stagnation de l'eau donc l'apparition des gîtes larvaires (ex toits terrasses).

Qualité de l'air : cette thématique est prise en compte dans le PLU.

Nuisances sonores : cette thématique est prise en compte dans le PLU

Promotion des mobilités douces et renforcement de la proximité: le PLU prend en compte cette thématique

Adaptation au changement climatique: cette thématique est prise en compte dans le PADD.

Lutte anti-vectorielle: cette thématique n'est pas abordée dans le PLU.

Préservation des ressources en eau potable: la commune est alimentée par une ressource en eau unique, vulnérable en cas de pollution ou de baisse de la ressource.

Promouvoir un habitat sain: le PLU prend en compte cette thématique.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note un avis favorable sans réserve. Les remarques sont prises en compte dans le dossier.

SCoT du Grand Rovaltain

Dans son courrier du 3 novembre 2025, considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de révision du PLU, le bureau syndical donne un avis favorable sans réserve sur le projet de révision de PLU assorti des remarques suivantes:

- Adéquation de la ressource en eau potable

La commune doit s'assurer auprès du syndicat des eaux de sa capacité d'approvisionner en AEP les développements à hauteur de l'accroissement de la population et des activités prévues au PLU.

- Assainissement collectif

Le projet de PLU doit conditionner la réalisation de la nouvelle zone d'activités intercommunale à la réalisation effective des travaux d'assainissement prévu par VRA (STEP de Romans)

- Corridor écologique d'intérêt régional

Le projet de PLU gagnerait à prolonger au nord de la voie ferrée la zone agricole Aa actuellement située au sud afin de préserver la qualité paysagère et environnementale de l'espace agricole lequel est situé sur un corridor écologique déclaré par la Région d'intérêt régional.

- OAP Trois Croix Joyeuse

De manière à mieux maîtriser la production de logements, le projet gagnerait à phaser l'ouverture à l'urbanisation d'une des 2 zones AUo du secteur « Trois Croix Joyeuse » par un échancier adapté.

- Zone UI intercommunale

Considérant la surface (2,68 ha) de cette zone en extension au sud de Saint-Véran, le PLU doit encadrer son urbanisation par une OAP permettant d'organiser les principes d'aménagement et d'insertion au sein des espaces agricoles.

- Nouvelle zone ULa

Considérant la surface (1,08 ha) de la zone, le PLU gagnerait à préciser les règles d'implantation des futures constructions.

- Qualité environnementale

Le règlement gagnerait à étendre l'usage de matériaux drainants et la plantation d'arbres pour la réalisation des aires de stationnement dans l'ensemble des zones, y compris A et N.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable sans réserve du SCoT du Grand Rovaltain.

Département de la Drôme

Dans son courrier, le Département émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations.

Au titre des bâtiments:

Aucune observation à formuler

Au titre des déplacements:

La voie verte de la vallée de l'Isère se nomme désormais « Bella via ».

L'OAP secteur du Vieux village n'impacte pas le réseau routier départemental.

L'OAP du secteur des Trois Croix, desservi par le chemin des Trois Croix Est raccordé à la RD 92N par un carrefour sécurisé.

L'OAP Secteur projet intergénérationnel n'impacte pas le réseau routier départemental.

Pour l'ER 19, le carrefour giratoire est réalisé depuis plusieurs années.

Pour l'ER 20, la contre-allée semble réalisée dans une version définitive.

Au titre de l'environnement:

Au titre de la gestion de l'eau et du SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence :
Le rapport de présentation identifie bien la tension sur la ressource en eau et prévoit de conditionner l'urbanisation à la disponibilité de la ressource.

Au titre de l'activité agricole:

Dans son PLU, la commune affiche les objectifs de pérenniser des activités agricoles diversifiées en préservant les terres agricoles et les conditions d'exploitation.

Ces engagements sont pleinement cohérents avec les orientations départementales.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable du Département

Les observations sur la nécessité d'une analyse de l'adéquation des besoins avec la ressource en eau sont bien identifiées par la commune.

RTE - Réseau de transport d'Électricité

Dans son courrier du 28 août 2025 à la DDT de la Drôme, RTE demande de procéder au déclassement des EBC sous la ligne 63 kV N°1 Pizançon- Saint Hilaire.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune devra prendre en compte cette demande.

INAO (Institut National de l'origine et de la Qualité)

Dans son courrier du 25 août 2025, l'INAO indique, après étude du dossier, qu'il n'a pas de remarque à formuler sur ce projet de PLU, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence notoire sur les AOC/AOP et IGP concernées.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

Valence Romans Agglo - Direction Habitat Urbanisme et Aménagement

Dans son courrier du 17 octobre 2025, Valence Romans Agglo se prononce pour un avis favorable avec une réserve et des remarques qu'il est demandé de prendre en compte.

Compétence habitat

Réserve :

De manière à respecter les objectifs territorialisés du PLH, la commune s'est engagée à limiter sa production de logements en gelant sur la durée du PLU la construction du secteur « Trois Croix ». Ce secteur fait ainsi l'objet d'une convention de réserve foncière avec l'EPOA pour une durée de 10 ans, dont l'Agglo est partie prenante. L'urbanisation du secteur ne devrait donc pas intervenir avant 2035 et non 2030 comme le prévoit la commune.

Cette correction doit être apportée au rapport de présentation ainsi que dans les OAP.

Remarques:

Le PLH autorise la commune à construire un volume maximum de 9 logements/an en moyenne. De ce volume doit toutefois être soustrait le bilan excédentaire des réalisations passées depuis 2018.

Il convient de préciser l'objectif de PADD en modifiant la phrase : « organiser la production d'environ 90 logements neufs » par « organiser la production de maximum 90 logements neufs sur 12 ans soit 7,5 logements par an en moyenne.

Des remarques soulignent l'importance de temporiser l'urbanisation du secteur Trois Croix Joyeuse

Compétence biodiversité–paysage

Ces enjeux sont bien retranscrits dans le cadre du PADD. Toutefois il est dommage qu'ils n'aboutissent pas à une traduction réglementaire que ce soit par une trame sur le règlement graphique ou une OAP spécifique Trame verte et bleue

Compétence assainissement et gestion des eaux pluviales

Des prescriptions sur le règlement écrit sont également proposées.

Service commun ADS

Quelques remarques et points de vigilance sur le règlement écrit : hauteur des constructions, surface éco aménageable, stationnements, continuités écologiques.

Compétence GEMAPI

Les remarques émises par le service GEMAPI ont été prises en compte par la commune.

Pour améliorer certains points il serait nécessaire de :

–ajouter dans le règlement de la zone N une disposition permettant l'entretien (cours d'eau) pour la gestion des risques ainsi que les aménagements de protection contre les inondations et de restaurations.

– Élargir l'emprise du canal de crue de la Joyeuse sur la portion aval au niveau de l'EBC combe de patience notamment sur la partie Est pour pouvoir envisager les travaux du projet Joyeuse (protection inondation et revitalisation du cours d'eau) plan joint

Compétence protection de la ressource en eau

Il est demandé de rajouter une précision concernant la Zone de Sauvegarde sur la partie est de la commune qui correspond au captage d'eau potable des Tricots de la ville de Romans, classé « prioritaire » par le SDAGE.

Compétence énergies renouvelables

Les zones d'accélération ENR (photovoltaïque), cette notion semble absente des documents du PLU.

Compétence urbanisme et aménagement durable

Un espace enherbé entre l'espace agricole et résidentiel (secteur des terrains des Rigauds) semblerait très pertinent.

Avis du commissaire enquêteur :

La Direction Habitat et Urbanisme de Valence Romans Agglo se prononce pour un avis favorable avec une réserve et des remarques développées ci-dessus qu'il conviendra de prendre en compte.

Valence Romans Mobilités

Dans son courrier du 20 octobre 2025, Valence Romans Mobilités émet un avis favorable assorti des remarques :

Préciser stationnement vélo dans le règlement et représenter le projet « Cyclo » mené conjointement par VRM et le département de la Drôme.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observation concernant l'avis favorable de Valence Romans Mobilités

SNCF Immobilier

Dans son courrier du 20 octobre 2025, la SNCF Immobilier indique que le projet nécessite quelques modifications afin de s'inscrire en cohérence avec les exigences d'exploitation, de maintenance, de sécurité et développement du domaine public ferroviaire.

La commune est traversée par la voie de chemin de fer « ligne 908000–1 de Valence à Moirans ».

Ces points sont les suivants :

- demande de dérogation aux dispositions des articles II.3 (hauteurs) II.4 (Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures) et II.5 (Traitement environnemental et paysager) dans les zonages A et Ui en faveur des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Correction de la représentation graphique de la servitude d'utilité publique T1 figurant en annexe 5. Elle doit prendre la forme d'une bande dont les extrémités sont des lignes tracées à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante.

Avis du commissaire enquêteur :

La correction de la représentation graphique devra être prise en compte par la commune.

2. CDPENAF

Dans son courrier du 23 octobre 2025, la CDPENAF a émis un avis simple au regard de l'objectif de préservation des espace agricoles, naturels et forestiers:

- Avis favorable au titre de la réduction des espaces naturels agricoles et forestiers sous réserve de justifier que les secteurs d'extension des zones d'activités économiques existantes sont bien inclus dans la procédure de révision du SCoT en cours de réflexion et sont intégrés dans la stratégie foncière globale du territoire de l'agglomération
- Avis favorable au titre de l'article L. 151–12 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'ajuster, en zone A, la hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation comme inscrit dans les éléments de cadrage de la CDPENAF.

La saisine porte sur :

- la possibilité d'autoriser des extensions et annexes aux habitations existantes au sein des zones A et N conformément à l'article L 151–12 du CU ;
- la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers conformément aux articles L. 153–17 du CU et L. 112-1-1 du CRPM.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au titre de la réduction des espaces naturels agricoles et forestiers.

Les changements de destination en zone A feront l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

Dans la zone Ui intercommunale, la zone en extension devra encadrer son urbanisation par une OAP (avis du SCOT).

3. MRAe

Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes

Dans son courrier du 24 octobre 2025, la MRAe adresse son avis délibéré (n°2025-ARA-AUPP-1723)

Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur la révision du PLU élaborée par la commune de Saint-Paul les Romans. Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux du PLU. L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation qui restitue l'évaluation environnementale réalisée, en application de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme (résumé non technique à mettre en exergue ; cohérence des données à vérifier dans l'ensemble du dossier ; articulation avec les documents de rang supérieur au PLU ; justification des choix ; indicateurs de suivi) et d'étudier l'opportunité d'ajouter au PLU de nouvelles mesures réglementaires visant à mieux prendre en compte la gestion économe de l'espace à partir des dernières données officielles publiées (consommation d'espace, population), la biodiversité et les milieux naturels, la gestion de la ressource en eau au regard de la sensibilité du territoire en la matière, les risques sanitaires liés à la pollution des sols et à la présence du moustique tigre, les gaz à effet de serre induits par les déplacements motorisés dans un contexte de changement climatique.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation de la révision du PLU et enjeux environnementaux

1.1 Contexte de la révision du PLU

Dans ce paragraphe la MRAe reprend les données géographiques, démographiques, les enjeux environnementaux, la consommation foncière exposés dans le rapport de présentation.

1.2 Présentation de la révision du PLU

Le projet de révision du PLU a pour objectifs de :

- recentrer le développement communal dans le village, tout en poursuivant l'amélioration de la qualité de vie ;
- maîtriser le développement des secteurs d'équipements et d'activité d'intérêt intercommunal à l'ouest du territoire en cohérence avec les orientations du SCoT ;
- préserver les activités agricoles ;
- protéger et valoriser les ressources naturelles et le patrimoine paysager du territoire ;
- favoriser une utilisation raisonnée des ressources.

Sont développés les éléments démographiques et les prévisions de logements avec 3 OAP sectorielles, les surfaces disponibles réservées aux activités économiques, 13 bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet de changement de destination, 20 emplacements réservés essentiellement consacrés à des travaux de voirie ou à l'aménagement d'espaces publics avec la création d'un terrain de sport en zone naturelle de loisirs.

Le projet a également pour objectif de réduire localement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de moitié par rapport à la consommation constatée entre 2011 et 2021 en mobilisant pour la période 2021 à 2031, une surface de 11,21ha.

La commune ayant prescrit la révision de son PLU le 21/07/2022 (après le 8 décembre 2020, date d'entrée en vigueur de la loi d'accélération et de simplification de l'action publique), celle-ci est soumise à évaluation environnementale de manière systématique.

1.3 Principaux enjeux environnementaux de la révision du PLU et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la consommation d'espace ;
- la biodiversité et les milieux naturels au regard de l'ensemble des zones artificialisées ;
- la ressource en eau ;
- le risque d'inondation ;
- les risques sanitaires liés aux sols pollués et à la présence du moustique tigre ;
- les gaz à effet de serre liés aux déplacements dans un contexte de changement climatique.

2. Analyse du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement par le PLU

2.1 Observations générales

L'Autorité environnementale recommande de placer le résumé non technique (RNT) de manière à faciliter son accès par le public et de s'assurer que l'ensemble des éléments du dossier comprennent des données cohérentes.

2.2 Articulation du projet de PLU avec les autres plans, documents et programmes

En matière d'analyse de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, le rapport de présentation porte sur l'articulation du PLU avec le SCoT en vigueur, le STRADDET, le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027, les objectifs de protection du Sage du bas Dauphiné–Plaine de Valence, le PGRI (2022-2027), le contrat de rivière Joyeuse–Chalon et Savasse, les stratégies locales de gestion des risques inondations (SLGRI) « Isère » et « Affluents de l'Isère » ainsi que le plan Climat–Air–Energie territorial (PCAET) de Valence Romans Agglo.

L'autorité environnementale recommande d'explicitier la bonne articulation du PLU avec le programme local de l'habitat (PLH) de Valence Romans agglomération et le plan de déplacements urbains (PDU) porté par Valence Romans mobilités.

2.3 État initial de l'environnement, incidences du PLU sur l'environnement et mesures ERC

2.3.1 Gestion économe de l'espace

L'Autorité environnementale recommande de :

- actualiser les données :
 - passées et projetées en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - portant sur le nombre d'habitants passé et projeté à partir des dernières données INSEE;
- déterminer clairement les surfaces de la zone naturelle dédiée à l'exploitation de la carrière pour mieux identifier les surfaces artificialisées du territoire autorisées par le PLU.

2.3.2 Biodiversité et milieux naturels

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement en matière de biodiversité au sein des OAP et des emplacements réservés et de présenter les mesures réglementaires correspondantes selon la séquence d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation visant à préserver ce patrimoine naturel.

2.3.3 Gestion de l'eau

L'autorité environnementale recommande de conditionner les ouvertures urbanisation à la confirmation de la disponibilité de la ressource en eau potable nécessaire aux besoins de la population projetée.

S'agissant du traitement des eaux usées par la station de Romans sur Isère, il est précisé dans le tome 1 du rapport de présentation que les travaux d'extension et de mise aux normes seront entrepris pour gérer les charges de pollution correspondantes. Par mesure de précaution, dans l'attente que les travaux soient réalisés, le règlement écrit du PLU prévoit que les aménagements des zones à urbaniser AUo soient conditionnés à la réalisation des dits travaux.

2.3.4 Risque naturel d'inondations

Le dossier ne précise pas si le PAC de 2023 (Porter à Connaissance) qui actualise le PPRn de 2007, intègre le changement climatique.

Ce volet de l'évaluation environnementale n'appelle pas d'observations particulières.

2.3.5 Les risques sanitaires liés aux sols pollués et à la présence du moustique tigre

L'Autorité environnementale recommande de compléter le projet de PLU, de dispositions réglementaires permettant de :

- s'assurer qu'en cas de changement d'usage au sein des 13 sites identifiés comme potentiellement pollués et avant le dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme, les porteurs de projet soient astreints à justifier la gestion de la pollution des sols et à démontrer l'absence d'impact pour les personnes et l'environnement dans le cadre des futures usages ;
- lutter contre la prolifération du moustique tigre.

2.3.6 Les émissions des gaz à effet de serre liées aux déplacements

L'autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale en présentant un bilan carbone du PLU (avant/après) intégrant les déplacements, en précisant comment la commune vise l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050 et en proposant des mesures de réduction et de compensation pour atteindre cette neutralité ;
- proposer des mesures complémentaires visant à diminuer l'autosolisme et encourager le recours au covoiturage, à l'autopartage, à la pratique du vélo pour contribuer à la diminution des gaz à effet de serre.

2.4 Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquelles le projet du PLU a été retenu

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation en approfondissant la présentation de toutes les solutions de substitution raisonnables et en les comparant au regard de critères environnementaux et de santé.

2.5 Dispositif de suivi proposé

L'Autorité environnementale recommande d'ajouter :

- les indicateurs de suivi portant sur la santé humaine (qualité de l'air, pollution des sols) ;
- pour chaque enjeu identifié dans l'évaluation environnementale, le service responsable du suivi des indicateurs, les valeurs de référence et des valeurs cibles correspondantes, pour s'assurer de l'efficacité des mesures retenues et le cas échéant, proposer des mesures correctives en cas de non atteinte ou de dépassement des valeurs cibles.

Avis du commissaire enquêteur :

*Je n'ai pas d'observation à formuler sur cet avis complet de la MRAe.
La commune a pris connaissance de ce courrier.*

F- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES

Lors de l'enquête, la participation a été très importante, aussi j'ai rencontré 36 personnes. 33 observations ont été inscrites dans le registre d'enquête et j'ai enregistré 25 courriers annexés au registre.

Ces observations ont été transmises à la commune sous forme de PV d'enquête le lundi 12 janvier et elle m'a adressé son mémoire en réponse le 26 janvier 2026.

Je peux donc émettre un avis à ces observations.

Un certain nombre d'observations concerne des demandes de constructibilité des terrains.

Cependant,

les Lois-cadres : SRU (lutte contre l'étalement urbain) - Grenelle (protection de l'environnement) - ALUR (accès au logement) - ZAN (lutte contre l'artificialisation des sols) et

les documents supra communaux SCoT (Schéma de Cohésion territoriale) – PLH (Programme Local de l'Habitat), imposent aux communes une contrainte de densification de l'urbanisation de leur territoire.

La limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et les projections démographiques définissent les critères de l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sont situées dans l'enveloppe urbaine et disposent de l'accès aux réseaux.

Les personnes rencontrées et les sujets abordés sont les suivants :

Monsieur COLIAT Jean-Jacques a inscrit une observation dans le registre lors de la permanence du 29/11/2025 : (Observations 1 et 12 – Courrier annexé au registre n°2)

« demande de classement des parcelles ZO 205 à 209 et 210 et 211 à placer en zone constructible « secteur le Manisey »

Lors de la permanence du 5/12/2025 Monsieur COLIAT a déposé un courrier du 29/11/25 enregistré annexe 2.

Son objectif est de « faire passer toutes les parcelles ZO 205 à 209, 240 et 241 situées au Manisey en constructibles.

Il semble que ce qui l'empêche c'est que cette partie soit classée UDC secteur de la zone UD où seules les annexes aux habitations sont autorisées. »

Il ne « comprend pas ce qui a motivé de placer cette zone en parcelles non constructibles et demande de déclasser le secteur UDC pour permettre la construction de toutes les parcelles mentionnées précédemment comme cela aurait dû être fait depuis longtemps. »

Réponse de la commune :

Ces parcelles sont classées en secteur UAa, correspondant à une zone de jardins attenant à des habitations le long de la RD92N à l'entrée Ouest du village, dans lequel seules les annexes et les extensions des habitations existantes au sud sont autorisées. Ce secteur correspond à l'ancien secteur UDC du PLU, délimité pour tenir compte des contraintes de ce secteur étroit entre habitations et RD92N : enclavement, nuisances sonores liées à la route à grande circulation et de son impact paysager sur cette entrée de village. La commune souhaite maintenir ce secteur qui permet de tenir compte de ces contraintes. Avis défavorable à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

En raison des contraintes exprimées par la commune, j'estime que le règlement de la zone ne peut être modifié, et que ces parcelles devront rester classées en UAa

Monsieur et Madame GAMON Jean ont déposé une observation dans le registre lors de la permanence du 29/11/2025 concernant le changement de destination d'un hangar. (Observation 2 – Courrier annexé au registre n° 7).

« Nous maintenons notre demande suite au courrier du 3 mars 2025 ».

Ce courrier est annexé au registre en annexe 7.

Il indique : « N'ayant plus l'usage de mon hangar agricole construit sur la parcelle WK 26 je souhaiterais que ce bâtiment puisse faire l'objet d'un changement de destination. »

Sont joints des photos et un plan.

Réponse de la commune :

Ce hangar est constitué d'une structure métallique légère, très dégradée sur certaines parties et il est non clos à l'exception d'une petite partie au Nord qui comporte des murs en moellons autour de la structure métallique. Les hangars ouverts ne sont pas considérés comme des bâtiments au sens du code de l'urbanisme (un bâtiment est une construction close et couverte) et la transformation en habitation de la partie nord ne paraît pas envisageable dans le cadre de la structure actuelle et nécessiterait une démolition reconstruction, opération qui ne relève pas non plus du changement de destination. Avis défavorable à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

J'estime qu'en application de la préservation des terres agricoles et en application du règlement de la zone A, ce hangar ne peut faire l'objet d'un changement de destination. Rappel : le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Monsieur et Madame RODILLON Jacques se sont présentés lors de la permanence du 29/11/2025 et ont déposé une observation dans le registre. (Observations 3 et 31 – Courrier annexé au registre n° 8)

Courrier à venir.

Monsieur RODILLON Jacques s'est présenté lors de la permanence du 5/1/26. Il remet un courrier enregistré en annexe 8.

L'objet du courrier : demande de changement de destination de bâtiments anciens sur la parcelle cadastrale WI 102.

Il indique : « les bâtiments concernés sont d'anciens bâtiments à usage agricole/de stockage, existant de longue date. Ils sont constitués de murs en maçonnerie traditionnelle et d'une structure porteuse mixte et couverts par une toiture à deux pans. »

« Dans le cadre d'un projet de valorisation du bâti existant », il souhaiterait savoir si le projet de changement de destination de ses bâtiments vers un usage d'habitation est possible.

Sont joints des photos et un plan cadastral.

Réponse de la commune :

Il s'agit effectivement de bâtiments clos en maçonnerie traditionnelle à l'exception d'un appentis ouvert sur la partie Est du bâtiment n°1. Avis favorable pour repérer la patrie fermée (ouest du bâtiment 1 et le bâtiment 2) pour le changement de destination, en rappelant que la demande de permis sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que la réponse favorable de la commune est complète et que la demande sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Monsieur FRIOL Jean-Paul et Monsieur FRIOL Jean Alexandre se sont présentés lors de la permanence du 29/11/2025, ont inscrit leur nom dans le registre. (Observation 4 – Courrier annexé au registre n°19)

Courrier à venir

Le courrier daté du 11/12/25 est enregistré en annexe 19.

Il concerne la proposition d'évolution du zonage concernant la parcelle WD 120.

Cette parcelle est actuellement classée en zone agricole et la demande vise à la requalifier en terrain constructible.

Il s'agit d'une « noyeraie en fin de cycle et fragilisée: âge avancé des noyers, dégâts subis lors des tempêtes de 2019, contraintes liées au voisinage immédiat du lotissement, conjoncture défavorable du marché de la noix.»

« Le contexte urbain cohérent avec une ouverture à l'urbanisation : localisation au sein de la zone du bourg, parcelle totalement hors zone inondable, voisinage direct d'un lotissement déjà structuré, accès immédiat aux réseaux et à la voirie. »

« Projet bénéfique pour la commune et le propriétaire : pour la commune, opportunité de renforcer le développement du bourg sans étalement, accueillir de nouveaux habitants et valoriser une parcelle déjà entourée d'urbanisation. Pour le propriétaire : donner un avenir viable à un terrain qui ne présente plus de potentiel agricole. »

Le courrier est signé par quatre personnes du groupement foncier agricole SJA.

Réponse de la commune :

Le PADD du projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation aux dépens d'espace agricole, car les surfaces non bâties situées dans l'enveloppe urbaine du village sont suffisantes pour répondre aux besoins en matière d'habitat, ces besoins étant cadrés par le PLH.

En outre, aucune extension urbaine n'aurait été envisageable sur ce secteur, le SCOT ayant inscrit un front urbain à ne pas dépasser correspondant à la limite de l'urbanisation actuelle. Enfin, il peut être noté que la parcelle est concernée en grande partie par un risque inondation (zone R4). Par conséquent, un avis défavorable est apporté à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

En raison des textes cités en début de chapitre et des contraintes qui en découlent, l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine du village.

La réponse de la commune est satisfaisante.

J'estime donc que l'urbanisation de la parcelle WD120 ne peut être retenue.

Monsieur CHAMPALLE Patrick (observation 5)

Madame SORBE GOBINET Brigitte (observation 6)

Madame GARNIEL Emmanuelle (observation 7)

Madame ROUX Aurélie Représente le syndic le Clos du Murier.(observation 8)

Courrier annexé au registre n°9

Ces quatre personnes se sont présentées lors de la permanence du 29/11/2025.

Le dossier complet de la demande est envoyé par mail le 8/12/2025 et enregistré en annexe 9.

Leur demande concerne l'OAP Trois Croix Joyeuse en zone AUo.

Le courrier électronique adressé par Aurélie ROUX indique que ce dossier est déposé au nom du syndic de copropriété et représente les 10 propriétaires du lotissement « le Clos du Murier ».

Le dossier comporte :

1- localisation et situation du lotissement « le Clos du Murier »

2- le projet de révision du PLU

« 2 tènements sont identifiés dans le projet de révision du PLU afin de créer des zones à urbaniser. Il s'agit des parcelles ZO 275 et 797 attenantes au lotissement.

3- problématiques du lotissement actuelles à prendre en compte dans la zone à urbaniser

a) Parcelle ZO 275 (champs + parking)

- « Suppression de plus de la moitié du parking du lotissement

La zone à urbaniser vient englober plus de la moitié du parking du lotissement ne laissant aucune voie d'accès sans parking à la propriété en bout de lotissement référencé ZO 266.

Cela supprime également les places de stationnement du lotissement pour les propriétaires comme pour les éventuels visiteurs. Il resterait seulement sept places de stationnement pour tout le lotissement.

Il se pose également la question des places de stationnement du futur lotissement.

- Règlement du lotissement du Clos du Mûrier

Les propriétaires souhaitent que le parking existant soit conservé et que le futur lotissement prenne uniquement l'emprise du champ actuel.

Les propriétaires ne veulent pas que la zone à urbaniser soit raccordée au réseau du lotissement sachant que le syndic paye les factures d'électricité etc., le lotissement étant privé et non communal.

Il est donc non envisageable que la zone à urbaniser soit raccordée au réseau du lotissement. Ils devront être raccordés avec le lotissement du Maniscey.

b) Parcelle ZO 275 (parking) ZO 797, ZO 273 (voiries)

- La zone à urbaniser prévoit la réalisation de voirie qui va impacter la tranquillité la sécurité du lotissement.

Les propriétaires demandent une grande vigilance sur le sujet.

c) Voirie d'accès et parcelle ZO 272 : si les accès desservent la future zone à urbaniser, les propriétaires demandent que les voiries et réseaux soit rétrocédés à la commune et ne restent pas à la charge du syndic. Un engagement écrit de la commune sera demandé.

4- compte rendu de la réunion publique d'information du 29 septembre 2024

Les propriétaires demandent pourquoi on prévoit d'urbaniser la zone et notamment les parcelles ZO 275 et 797 alors qu'il a été présenté le contraire en réunion publique.

Le compte rendu de la réunion publique est joint à ce dossier.

Sont joints également le dossier du lotissement et le règlement du Clos du Murier.

Réponse de la commune :

3- Problématiques actuelles du lotissement : les points mentionnés seront à considérer au moment de la mise en œuvre opérationnelle d'un projet sur les zones concernées, qui ne devraient pas être urbanisées avant 2035.

4- Le compte-rendu de la réunion publique mentionne 'les zones AU qui constituaient des extensions de l'urbanisation aux dépens de l'espace agricole, seront reclassées en zone agricole dans le futur PLU'. Il s'agit des zones AU (à urbaniser) qui, dans le PLU actuel, s'étendent au-delà des limites de l'enveloppe urbaine du village. Les parcelles ZO 275 et 797, d'une part sont classées en zone U (urbaine) et non en zone AU (à urbaniser) dans le PLU actuel et d'autre part sont situées dans l'enveloppe urbaine du village: elles ne sont donc pas concernées par la mention figurant dans le compte-rendu de la réunion publique.

Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que la réponse de la commune est complète et satisfaisante.

Monsieur MOTTET Cédric et Madame ELDIN Émilie se sont présentés lors de la permanence du 29/11/2025 et ont déposé l'observation : (Observation 9 - Courrier annexé au registre n°10)

« Terrain WH88 : demande de changement de classement de naturel à constructible ».

Ils enverront un courrier.

Le courrier a été reçu en mairie le 20 novembre 2025 et enregistré en annexe 10.

La demande concerne l'examen de la constructibilité de la parcelle WH 88.

Ils indiquent : « actuellement classée en zone naturelle dans le PLU, cette parcelle est située au cœur d'un secteur déjà bâti, entourée de terrains comportant des habitations existantes. Ce type d'emplacement est qualifié de « dent creuse » en urbanisme.

Malgré cette situation géographique favorable cette parcelle n'a pas été intégrée en zone constructible. »

« Les raisons sont les suivantes : implantation au milieu de parcelles déjà construites permettant une continuité cohérente avec le tissu urbain existant, présence de l'eau directement sur la parcelle et proximité immédiate du réseau électrique, possibilité de réaliser une construction parfaitement intégrée dans son environnement. »

Sont joints plan, photo aérienne et facture de raccordement d'eau.

Réponse de la commune :

Le très faible nombre et la dispersion des constructions existantes dans ce secteur situé au cœur de l'espace rural ne permettent pas de le considérer comme un espace urbanisé. Il est en outre situé très à l'écart du village. Les surfaces non bâties situées dans l'enveloppe urbaine du village sont par ailleurs suffisantes pour répondre aux besoins en matière d'habitat. Enfin, ce secteur n'est pas identifié comme une enveloppe urbaine au SCOT, il ne peut servir de support à une urbanisation nouvelle. Par conséquent, un avis défavorable est apporté à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

En raison des textes cités en début de chapitre et des contraintes qui en découlent, l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine du village.

La réponse de la commune est satisfaisante au regard des règles imposées.

J'estime donc que l'urbanisation de la parcelle WH88 ne peut être retenue.

Monsieur JAY Jean-François (Observations 10 - 13 - 19 - 25 et 33 - Courrier annexé au registre n°21)

Monsieur JAY s'est présenté lors de la permanence du 29/11/2025 (Obs 10) et a déposé l'observation suivante :

« Ma demande est acceptée concernant la rectification de l'erreur matérielle de changement de destination d'un bâtiment de plus de 60 m² ».

Documents remis enregistrés en annexe 21 :

-« Non pas un champ agricole déclaré à la PAC. Mais un lotissement avec 5 villas construites, le canal Bia bouché, alors classé en EBC et patrimoine communal ancestral étoile rouge. »

(photos jointes)

-La parcelle agricole avec réserve sur le PLU pour zone verte, activités sportives plein air, écoles futur, canal Bia, les EBC (photos jointes)

-Photo du bâtiment à identifier en rouge (extraits du dossier de PLU) »

Lors de la permanence du 5/12/2025 (Obs 13) Monsieur JAY a donné des documents « pour émettre certaines réserves comme la MRAe le préconise ».

Délibération du Conseil Municipal du 14/12/2022 : approbation de la modification n°3 bis du PLU
Décision du Tribunal administratif du 21/06/2018

Lors de la permanence du 10/12/2025 (Obs 19), Monsieur JAY enverra un courrier récapitulatif ses observations, enregistré en annexe 23

Préfecture de la Drôme : Révision du PLU, cartographie risque inondation

Remarques

Lors de la permanence du 18/12/25 (Obs 25) Monsieur JAY inscrit la remarque suivante « pour l'ASPPE donne des documents du PPRN 2007 qui représente le canal Bia comme cours d'eau avec : faire des réserves pour remettre son parcours sur le PLU avec étoile rouge et les EBC 2 x 3 km. »

Documents enregistrés en annexe 24 :

« Réserve concernant la suppression du parcours du canal ancestral Bia sur la carte de la révision du PLU (carte et extrait du PPRn) »

Préfecture de la Drôme : intégration du risque inondation-proposition de règlement

Sont également remis des documents cadastraux en A3

Lors de la permanence du 5/1/26 (Obs 33) Monsieur JAY a inscrit : « concernant le porter à connaissance de 2023 il est précisé les inondations en Q100, aujourd'hui l'Agglo Valence Romans a financé une nouvelle carte d'inondations pour faire le le PPI Saint-Paul les Romans est inondé par la Joyeuse uniquement en Q1000. L'eau ne va pas à Framatome. »

Il remet plusieurs dossiers pour preuves. Il indique également que le CERCA est non marqué.

Réponse de la commune :

Beaucoup d'observations disparates et peu explicites n'appellent pas de réponse particulière. Une demande concerne la possibilité de repérer un bâtiment en maçonnerie traditionnelle situé sur la parcelle WE5 pour le changement de destination : avis favorable pour réparer la partie Est de l'ensemble de dépendances côté Sud, (le reste étant en ruine), en rappelant que la demande de permis sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF. A noter : un autre bâtiment (le long de la voie au Nord) est déjà repéré sur la même parcelle.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable de la commune pour le changement de destination de la partie EST du bâtiment situé sur la parcelle WE5.

Rappel : le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

En ce qui concerne le canal Bia, je me suis rendu sur le chemin de la Forge et j'ai constaté qu'il n'était plus visible.

Le rôle du canal Bia, mentionné dans le PPRn de 2007 ne concerne pas la présente enquête publique.

Les services de l'Etat, par le courrier de la DDT ne formulent pas de remarque sur l'application du PPRn de 2007 actualisé par un Porter à Connaissance (PAC) de 2023.

D'autre part, je note que le canal Bia n'est pas retenu dans le Patrimoine Culturel de la commune.

Le projet de révision du PLU prévoit un déplacement doux le long du chemin de la Forge identifié par un Emplacement Réservé (ER12).

Monsieur CHABERT Denis (Observation 11 – Courrier annexé au registre n°1)

s'est présenté lors de la permanence du 5/12/2025 et a déposé l'observation suivante :

« J'ai demandé un changement de destination pour ma propriété située AB9 de la commune »

Il a déposé un courrier enregistré en annexe 1.

Il indique « Unique propriétaire des bâtiments de ferme qui n'ont plus d'usage agricole depuis de nombreuses années et n'ont plus vocation à en avoir. »

Il « souhaite le redonner une nouvelle vie et demande le changement de destination des dépendances en pierre dans le cadre du nouveau PLU afin de pouvoir éventuellement les aménager en habitation. »

Il joint « quelques photos où il indique en jaune les parties concernées.» ainsi qu'un plan.

Réponse de la commune :

Il s'agit de dépendances en dur attenantes de part et d'autre à une maison d'habitation : avis favorable pour les repérer pour le changement de destination, en rappelant que la demande de permis sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable de la commune pour le changement de destination de la propriété située AB9.

Rappel : le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Madame THOMAS Christine

Madame BAZZOLI Agnès

Monsieur COMBET Fabrice

Ces trois personnes se sont présentées lors de la permanence du 10/12/2025 et ont inscrit leur nom sur le registre. (Observation 14)

« L'observation concerne les parcelles 110 et 141 Quartier Le Sablon. Actuellement en zone UDI et donc constructible, le futur PLU envisage cette zone en UDx et de ce fait hormis les extensions à l'existant aucune possibilité de futures constructions.

Ce secteur est desservi par le réseau collectif pour l'assainissement.

La requête serait de garder ce secteur avec un potentiel pour de futures constructions.»

Réponse de la commune :

Ce quartier à l'écart du village, s'est implanté au fil du temps dans un secteur en grande partie boisé. Il est situé dans le corridor écologique d'importance régionale qui fait le lien entre la vallée de l'Isère et les collines du Nord Drôme. Par ailleurs, ce quartier n'est pas identifié comme une enveloppe urbaine au SCOT, il ne peut donc être le support d'une nouvelle urbanisation. C'est pourquoi, en cohérence avec les orientations du SCOT, le PADD indique que ce secteur n'a pas vocation à accueillir de constructions nouvelles (seule l'évolution des habitations existantes y sera autorisée). La trame boisée existante est en outre protégée compte tenu des enjeux environnementaux liés au corridor écologique régional. Par conséquent, un avis défavorable est apporté à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

En raison des textes cités en début de chapitre et des contraintes qui en découlent, l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine du village.

La réponse de la commune est satisfaisante au regard des règles imposées.

J'estime que l'urbanisation des parcelles 110 et 141 quartier le Sablon ne peut être retenue.

Monsieur ESCOFFIER Bernard s'est présenté lors de la permanence du 10/12/2025, il a inscrit son nom sur le registre et sa demande concerne la parcelle ZK198. (Observation 15 – Courrier annexé au registre n°11)

Le courrier de Monsieur ESCOFFIER reçu le 31/12/25 est enregistré en annexe 11.

La demande concerne le déclassement EBC de la parcelle ZK 198 de 3000 m².

Il indique : « nous avons entretenu ce bois en le débroussaillant, l'aérant, le taillant de sorte que les arbres se sont épanouis et ont beaucoup grandi et grossi.

Ce classement a des conséquences sur le devenir du terrain : interdiction de construire sur un EBC. Est-il normal, voire légal de ne pas être informé par écrit du classement EBC d'une partie de notre terrain ?

Nous souhaitons construire une maison sur la partie non classée EBC. Est-ce possible ? »

Réponse de la commune :

La parcelle ZK198 est classée en zone Udx dans laquelle seules les évolutions des habitations existantes (extensions et annexes) seront autorisées, en dehors des espaces boisés protégés, qui sur cette parcelle ne concernent que son pourtour. Une nouvelle habitation ne pourra donc pas être implantée sur cette parcelle, mais uniquement une extension de l'habitation existante et/ou l'édification d'annexe à cette habitation. (Voir les motivations de ce classement dans la réponse à la remarque précédente).

Les communes ne sont pas légalement tenues d'informer individuellement chaque propriétaire des évolutions apportées au document d'urbanisme. C'est lors de l'enquête publique que les propriétaires peuvent s'informer de ces évolutions.

Avis du commissaire enquêteur :

En raison des textes cités en début de chapitre et des contraintes qui en découlent, l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine du village.

J'estime que la réponse de la commune est complète : la parcelle ZK198 est classée en zone Udx correspondant au quartier de la Gébeline (zone urbaine qui correspond aux quartiers d'habitat excentrés).

Monsieur **FIGUEROA Christophe** (Observation 15 - Courrier annexé au registre n°12) s'est présenté lors de la permanence du 10/12/2025, a inscrit son nom dans le registre et sa demande concerne la parcelle ZK0197.

Un courrier suivra.

Le courrier de Monsieur Figueroa reçu le 31/12/25 est enregistré en annexe 12.

Sa demande concerne le déclassement EBC de la parcelle ZK0197.

Ses questions : « Est-il normal, voire légal de ne pas être informé par écrit du classement EBC d'une partie de notre terrain ? Nous souhaitons construire une maison sur la partie non classée EBC. Est-ce possible ? Faire une division parcellaire de notre terrain ? »

« En 2003 nous avons construit une maison d'habitation sur la parcelle ZK 0197 avec fosse septique et réseau d'épandage conforme. En 2018, à la demande de la commune la maison a été raccordée au réseau collectif. Si ce n'est pas légal, nous demandons le remboursement de la facture »

Est jointe la facture de branchement assainissement.

Réponse de la commune :

La parcelle ZK197 est dans la même situation que la ZK198 : voir les réponses apportées à la remarque précédente.

Avis du commissaire enquêteur :

En raison des textes cités en début de chapitre et des contraintes qui en découlent, l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine du village.

J'estime que la réponse de la commune est complète : la parcelle ZK0197 est classée en zone UDX correspondant au quartier de la Gébelinière (zone urbaine qui correspond aux quartiers d'habitat excentrés).

Monsieur et Madame RIVOIRE Béatrice et Marc se sont présentés lors de la permanence du 10/12/2025 et ont remis un courrier classé en annexe 3 du registre. (Observation 16 – Courrier annexé au registre n°3)

Il « s'oppose catégoriquement au projet de classement en zone naturelle NC des parcelles AB 363, 365 et 367 m'appartenant.

Positionnement de cet îlot : enclavé dans un secteur d'habitat (l'accès se faisant depuis la voirie publique chemin de la Forge)

Dimension : surface réduite de 5643 m²

État actuel : prairie partiellement arborée, non cultivée depuis plus de 20 ans »

Il demande un classement en zone constructible.

Réponse de la commune :

Ce tènement avait été envisagé pour être classé en zone constructible. Il n'a finalement pas été retenu car :

- Les surfaces non bâties situées au cœur de l'enveloppe urbaine du village étaient suffisantes pour répondre aux besoins en matière d'habitat, qui sont cadrés par le PLH. Il faut noter que compte tenu de la densité minimale à respecter en cohérence avec les orientations du SCOT qui est de 32 logements par ha, ce terrain de 5600 m² représenterait un potentiel de 17 logements s'il était constructible.

- Ce tènement est ouvert sur l'espace agricole et présente un caractère naturel renforcé par la plantation récente d'arbres.

Le classement en zone constructible pourra être envisagé lors de la prochaine révision du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune est complète et satisfaisante au regard des règles imposées.

En raison des textes cités en début de chapitre (SCoT et PLH), j'estime que l'urbanisation des parcelles ne peut être retenue dans la présente révision du PLU.

Madame FRACHON Françoise (Observation 17)

Madame ALLONCLE Martine

se sont présentées lors de la permanence du 10/12/2025, ont inscrit leur nom dans le registre et demandent « des renseignements sur les parcelles 802/804 ». Zone P2a.

Un courrier suivra (voir Obs 21)

Monsieur PALLAIS Jean-Paul (Observation 18 – Courrier annexé au registre n°4)

s'est présenté lors de la permanence du 10/12/2025, a inscrit son nom dans le registre, et sa demande concerne la parcelle WB56.

Il remet deux courriers identiques datés du 3/7/2017 et du 5/1/2022 enregistrés en annexe 4.

Il « réitère sa demande du 3 juillet 2017, de bien vouloir transformer en zone constructible le terrain situé WB 56 (en face du lotissement des Petits Mas).

Étant propriétaire de ce terrain et sachant que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement passent sur cette terre ou à proximité, je souhaiterais pouvoir bénéficier d'une partie de cette parcelle pour construire, à titre privé un lot de trois habitations.

Une de ces constructions serait pour mon usage personnel en prévision de l'aggravement de mon état de santé. »

Réponse de la commune :

Le PADD du projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation aux dépens d'espace agricole, car les surfaces non bâties situées dans l'enveloppe urbaine du village sont suffisantes pour répondre aux besoins en matière d'habitat, qui sont cadrés par le PLH. En outre, aucune extension urbaine n'aurait été envisageable sur ce secteur, le SCOT ayant inscrit un front urbain correspondant à la limite de l'urbanisation actuelle à l'Est, qui ne doit donc pas être dépassée. Enfin, il peut être noté que la parcelle est concernée par des risques inondation (zones R1, R2, R3 et R4). Par conséquent, un avis défavorable est apporté à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

En raison des textes cités en début de chapitre et des contraintes qui en découlent, l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine du village.

La réponse de la commune est complète au regard des règles imposées.

J'estime que l'urbanisation de la parcelle WB56 ne peut être retenue.

Monsieur GAMPOUROU Adolphe s'est présenté lors de la permanence du 10/12/2025, a inscrit son nom dans le registre et déposé son observation : (Observation 19 – Courrier annexé au registre n°13)

« Membre du bureau collégial de l'ASPPE (Association Saint Pauloise pour la Protection de l'Environnement), j'ai envoyé de la part de l'ASPPE un dossier contenant des motifs de refuser l'avis favorable sans remarques ou réserves ».

Deux courriers électroniques identiques ont été adressés au commissaire enquêteur le 8/12/2025 et ont été enregistrés en annexe n°13.

L'ASPPE pense que « le projet du PLU ne saurait être approuvé en l'état. »

Le bureau collégial de l'ASPPE retient « 4 griefs majeurs qui empêchent un avis favorable :

- non respect du code de l'urbanisme
- non-respect du PPRn de décembre 2007
- non-respect du vote du Conseil Municipal du 9 avril 2025
- non-respect de la cartographie IGN»

1- non-respect du code de l'urbanisme :

Le canal Bia est un ouvrage hydraulique du XIIIe siècle. Pour tous les Saint Paulois, il était un élément important du patrimoine local.

Depuis sa création il parcourt le nord-est du village puis serpente le long du chemin de la Forge (carte Cassini et carte napoléonienne de 1819- pièce n°2)

Or le nouveau PLU fait disparaître ce patrimoine, aussi bien dans le village que le long du chemin de la Forge (pièce n°4).

Il s'agit d'un élément remarquable, repéré au code de l'urbanisme et protégé à ce titre. D'ailleurs sur le plan de zonage du PLU actuel, il est représenté avec des étoiles rouges (CF pièce n°5).

En faisant disparaître ce patrimoine local pourtant protégé par le code de l'urbanisme en tant qu'élément remarquable, le nouveau PLU ne respecte pas ce code de l'urbanisme.

2- non-respect du PPRn de décembre de 2007:

Dans le plan de prévention des risques naturels inondations de la Joyeuse approuvé le 18/12/2007 il est dit, s'agissant du canal Bia que :

« si des débordements venaient à survenir, ils proviendraient d'une mauvaise utilisation courante de l'ouvrage (problème lié à la gestion du canal). Le fonctionnement de cet ouvrage doit donc être intégré dans le plan communal de sauvegarde de la commune ».

Ce PLU qui fait disparaître purement et simplement le canal montre ici « une mauvaise utilisation de cet ouvrage ».

Ce PLU va donc à l'encontre du PPRn de la Joyeuse de 2007 toujours en vigueur.

3- non-respect du vote du conseil municipal du 9 avril 2025

Le Bia n'est plus en eau depuis 2008 suite à une injonction de la Police des eaux qui prétendait qu'il n'y avait pas de droits d'eau pour ce canal (les recherches dans les archives locales viennent de prouver le contraire)

Le canal est encombré de gravats le long du chemin de la Forge donnant l'impression d'un chemin de terre. Mais suite à la médiation organisée le 2/4/2025 par l'intermédiaire du Défenseur Des Droits, le maire s'est engagé à faire le nécessaire pour le dégager.

Ce compromis a été approuvé par vote par le conseil municipal le 9 avril 2025.

Or le nouveau PLU ignore ce vote puisque le Bia disparaît complètement.

4- la modification injustifiée de la cartographie IGN

La cartographie IGN Géoportail fait du canal Bia un cours d'eau temporaire (pièce n°3)

Or sur ce PLU objet de l'enquête publique, le Bia a totalement disparu.

Cette cartographie IGN Géoportail se retrouve de ce fait modifié sans l'aval de personne.

Pour conclure

Nous pensons que le nouveau PLU devrait préserver le Bia dans son tracé d'origine et non le faire disparaître. Et comme l'exige le PPRn, son fonctionnement devrait être intégré dans le plan de sauvegarde communal de la commune

En ce qui concerne la voie douce ER 12 que l'on voit en lieu et place du canal, nous proposons que cette voie longe effectivement le chemin de la Forge mais du côté de l'implantation des anciens poteaux et pylônes électriques, côté devenu libre depuis leur arasement en 2024.

La voie ER 12 assurera donc la liaison entre les cheminements piétons ER11 et ER13 (pièce n°7) »

Il a été rejoint par **Monsieur JAY** lors de cette permanence qui fera suivre un courrier récapitulatif ses observations et enregistré en annexes 21 à 24.

Réponse de la commune :

1 - non-respect du code de l'urbanisme :

Le nouveau PLU n'a pas le pouvoir de faire disparaître un patrimoine. Le canal du Bia était en partie protégé dans le PLU précédent comme élément de patrimoine bâti au titre de l'article L123-1-5 7°, en vigueur à l'époque. Ce type de protection est aujourd'hui régi par l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ces protections relèvent de l'appréciation de la commune, compétente en matière de PLU, qui décide donc de leur instauration ou de leur suppression.

En l'occurrence, cette protection paysagère au titre de patrimoine bâti concernait des portions de canal soit enterrées soient à l'état de fossé le long de voies. En outre, cette protection était très sommairement justifiée dans le PLU précédent : voir ci-après l'extrait du rapport de présentation du PLU actuel justifiant cette protection :

Les éléments du patrimoine bâti :

Plusieurs éléments du patrimoine bâti ont été repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques. Ce sont soit des édifices particuliers, soit des ouvrages ou des éléments du petit patrimoine, qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, témoins de la mémoire des lieux, mais parfois plus ou moins laissés à l'abandon (ancien canal, lavoirs...).

D'autre part, le règlement écrit ne fixait aucune prescription particulière pour la protection de cet élément de patrimoine se bornant à indiquer que sa démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir sans l'interdire (la délivrance d'un permis de démolir étant également du ressort du Maire).

Dans le cadre de la révision du PLU, il a été estimé que la protection telle que prévue dans le PLU actuel n'était pas adaptée aux enjeux que présente cet ancien canal, autrefois alimenté par la Joyeuse et qui n'est plus en service depuis 2008. Ainsi, il a été décidé dans le cadre de la révision du PLU :

- de supprimer la protection au titre d'élément paysager sur les parties enterrées et celles qui n'apparaissent plus que comme un fossé de cet ancien canal,
- de protéger les portions aériennes de cet ancien canal qui jouent aujourd'hui un rôle en tant que coulées vertes au sein de l'urbanisation du village. En effet, les eaux pluviales qui y

arrivent ont contribué à la végétalisation de certaines portions. Dans le projet de PLU, les portions aériennes de ce canal qui constituent aujourd'hui des coulées vertes dans le village sont protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Le PLU a donc été adapté aux évolutions de la situation de cet ancien canal qui n'est plus en service depuis 2008.

2 - non-respect du PPRn de décembre de 2007:

Il peut être d'abord précisé que la DDT, qui est en charge de l'application du PPRn, n'a pas signalé dans son avis un quelconque non-respect du PPRn de 2007.

L'extrait de PPRn de 2007 annexé à la présente observation mentionne une mauvaise utilisation de cet ouvrage, qui justifiait d'intégrer son fonctionnement au Plan communal de sauvegarde. Mais cet ouvrage n'est plus utilisé (il n'est plus mis en eau) depuis 2008 donc il ne peut plus avoir de mauvaise utilisation.

Enfin, le fait de ne pas protéger un ouvrage hydraulique en tant qu'élément de paysage est sans lien avec son éventuel fonctionnement hydraulique.

3 - non-respect du vote du conseil municipal du 9 avril 2025

Le fait de ne pas protéger un ouvrage comme élément paysager dans un PLU n'est pas synonyme de disparition de l'ouvrage et est sans lien avec son entretien.

4 - la modification injustifiée de la cartographie IGN

Le règlement graphique du PLU est établi sur le fond de plan cadastral (parcellaire et bâti) fourni par l'administration.

Avis du commissaire enquêteur :

Les réponses de la commune sont très détaillées sur le canal BIA et je n'ai pas d'observation complémentaire.

En ce qui concerne le canal Bia, je me suis rendu sur le chemin de la Forge et j'ai constaté qu'il n'était plus visible.

Le rôle du canal Bia, mentionné dans le PPRn de 2007 ne concerne pas la présente enquête publique.

Les services de l'Etat, par le courrier de la DDT ne formulent pas de remarque sur l'application du PPRn de 2007 actualisé par un Porter à Connaissance (PAC) de 2023.

D'autre part, je note que le canal Bia n'est pas retenu dans le Patrimoine culturel de la commune.

Le projet de révision du PLU prévoit un déplacement doux le long du chemin de la Forge identifié par un Emplacement Réservé (ER12).

Madame CAMACHO Jessica pour les **Carrières Benoît Gauthier** (Observation 20 – Courrier annexé au registre n°14)

s'est présentée lors de la permanence du 18/12/25. Elle doit envoyer un courrier de demande de photovoltaïque.

Un courrier électronique reçu le 2/1/26 est enregistré en annexe 14.

Le contexte est exposé dans le courrier.

La société Carrières Benoît Gauthier indique: «Notre requête concerne la délimitation d'un secteur Npv sur les parcelles ZI 0036, ZI 0037 et ZI 0139 dans lequel les installations photovoltaïques seront explicitement autorisées.

Modifier les caractéristiques de la zone N en ajoutant : « un secteur Npv, où l'implantation d'une centrale photovoltaïque est autorisée ».

- Les panneaux photovoltaïques seront implantés sur des terrains de remblais destinés initialement au stockage de matériaux inertes. Il ne s'agit ni de zone agricole, ni de zone boisée.

- Le secteur est constitué pour partie d'un sol compacté artificialisé et pour partie d'un taillis non entretenu.

Afin de faciliter à terme l'implantation du futur parc photovoltaïque sur les parcelles ZI 036, ZI 0037 et ZI 0139 nous sollicitons la délimitation du secteur Npv sur l'ensemble des parcelles.

Cette demande s'inscrit dans un projet de territoire qui allie l'optimisation du foncier et l'indépendance énergétique. Ce projet contribue au développement équilibré du territoire, à la préservation de l'environnement et de la qualité du cadre de vie puisqu'aucune zone agricole ou naturelle ne sera supprimée. »

Réponse de la commune :

Sur la question de l'implantation de centrales photovoltaïques (PV) en zone A ou N, le code de l'urbanisme a significativement évolué, notamment depuis la Loi APER du 10/03/2023. Le règlement du projet de PLU autorise dans l'ensemble des zones agricoles et naturelles ce que permet le code de l'urbanisme à savoir « les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Les centrales PV entrent dans la catégorie des *constructions nécessaires à des équipements collectifs*, qui peuvent donc être autorisées en zone A et N, à condition de satisfaire aux conditions mentionnées.

Depuis la Loi APER, l'article L 111-29 du code de l'Urbanisme précise comment s'apprécie la compatibilité d'une centrale PV avec l'exercice d'une activité agricole sur les terrains naturels, agricoles et forestiers (NAF).

« Aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques, ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées dans un document-cadre ... »

Ce document-cadre départemental va prochainement être arrêté par le préfet de la Drôme suite à la consultation par voie électronique organisée par la préfecture du 18/12/2025 au 15/01/2026.

Le projet de document cadre drômois :

- répertorie des parcelles identifiées individuellement communes par commune
- liste les terrains présentant des caractéristiques particulières permettant d'y implanter des centrales PV (article R.111-58 du Code de l'urbanisme).

Il n'est pas possible de délimiter en zone N ou en zone A des secteurs dans lesquels seraient autorisés des centrales photovoltaïques en s'affranchissant de cette nouvelle réglementation. A partir du moment où les terrains considérés répondent aux critères du document cadre, le photovoltaïque pourra être autorisé en zone A ou N générique.

Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que la réponse de la commune est précise et détaillée.

Le prochain document cadre départemental relatif aux installations PV permettra de déterminer les terrains répondant aux critères de celui-ci.

Madame FRACHON Françoise (Observation 21 – Courrier annexé au registre n°6) s'est présentée lors de la permanence du 18/12 2025. Elle dépose une lettre de 2 pages et 6 pièces jointes enregistrées en annexe 6.

Dans son courrier, elle adresse ses réserves sur le projet de PLU :

« 1- les tracés ne correspondent pas à la réalité sur le terrain. La parcelle AC 641 a été découpée en AC 802 de 486 m² qui supporte l'abri à voiture et AC 803 de 3455 m² pour le reste de la surface. Une largeur de 5 m existe entre la limite sud de mon terrain AC 802 et l'angle de la parcelle AC 91. (Plan cadastral et photos joints)

2- Sur cette parcelle AC 802 (ex 641) le 22/12/2022 j'ai obtenu de la part de la mairie une autorisation de construction d'un abri à voiture, sans aucune réserve ni observation concernant une éventuelle voie de circulation. (documents joints)

3- Sur le plan page 34, il est noté le tracé du chemin intitulé « liaison piétonne au sein d'un espace public ». Lorsqu'on regarde le plan du secteur UE, le même emplacement ER9 se définit comme « coulée verte et cheminement piéton ». Étant donné la surface, on peut penser que ce sera une voie de circulation et un parking pour des véhicules motorisés. (Documents joints)

4- Lorsque j'avais déposé un permis d'aménager sur mes terrains AC 641 et AC 335, celui-ci a été refusé par la mairie et validé par le tribunal administratif (valable jusqu'en décembre 2026).

La sortie de ce lotissement était prévu sur le chemin de l'église. Le constructeur a finalement abandonné le projet. (Documents joints)

5- Dans la délibération du 21 mai 2025 (jointe) il est question de parking sur la parcelle AC 91 future AC 798 mais qui ne figure pas sur le plan du PLU (documents joints).

6- trois servitudes existent sur ces terrains :

- accès du terrain AC 259 au terrain 803 par large portail

- accès entre le terrain AC 334 et le AC 335

- l'emplacement d'un forage AC 801 limitrophe du AC 803 »

D'autres réserves personnelles sont détaillées dans le courrier.

Sont joints :

1. Le plan cadastral de la propriété AC 802 (ex 641) et deux photos des lieux

2. La déclaration de construire un abri du 14/11/2022 avec le plan de situation et de masse et le certificat de non opposition au projet

3. Le plan du dossier PLU secteur à enjeux page 34 et le plan des terrains dans la zone UE

4. Le plan parcellaire et situation réseaux pour le projet de lotissement 7 villas, l'arrêté du maire du 10/7/20, le jugement du tribunal administratif de Grenoble du 19/12/23

5. La délibération du 21 mai 2025 concernant les futurs stationnements sur la parcelle AC 91 pour servir à l'immeuble le Clos des hirondelles

6. Le plan des lieux

Réponse de la commune :

1- La trame d'espace vert urbain concernant la parcelle 802 n'est pas incompatible avec la présence d'un abri pour voiture existant

2- L'emplacement réservé n°8 pour la voirie concerne uniquement la bordure sud-est de la parcelle 802 et ne concerne donc pas l'abri voiture existant.

3- L'objet de l'emplacement réservé est celui défini dans la liste figurant sur le règlement graphique : l'ER9 étant réservé pour « coulée verte et cheminement piéton » il ne pourra être affecté qu'à cet usage et pas à la circulation de véhicules motorisés.

4- RAS- Le projet de lotissement a effectivement été retiré

5- Dans la délibération mentionnée il n'est pas question de parking mais de permettre l'accès aux stationnements situés derrière les logements.

6- Les servitudes mentionnées seront à considérer au moment de la mise en œuvre opérationnelle d'un projet sur les parcelles concernées.

Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que les réponses de la commune sont suffisamment détaillées.

Je n'ai pas d'observation complémentaire.

Monsieur NEYRON Yannick (Observation 22) s'est présenté lors de la permanence du 18/12/25. Son observation concerne « un bâtiment sur la parcelle WL 69 pour un changement de destination et la demande reste entière ».

Réponse de la commune :

Comme il l'avait déjà été répondu lors de la révision précédente du PLU, le bâtiment sur la parcelle WL69 est déjà à vocation d'habitat, il n'a donc pas à être repéré pour le changement de destination.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note que la réponse de la commune est positive.

Madame POUZIN Françoise (Observation 23 – Courrier annexé au registre n°5)

s'est présentée lors de la permanence du 18/12/25. Elle remet un dossier enregistré en annexe 5 pour un projet photovoltaïque sur la parcelle ZI 130, 129 et 127.

Les parcelles concernées sont cadastrées ZI n°130, ZI n° 129 et ZI n° 127 situées au lieu-dit « le Sablon » représentant une superficie totale d'environ 16 ha.

Après avoir préalablement exposé, la situation foncière, historique et état du site, les prescriptions préfectorales et conséquences sur l'état du site, l'objet et fondement réglementaire de la demande, l'impact sur le PLU,

elle demande que le PLU:

- « 1. identifie explicitement le site comme secteur favorable à l'implantation d'installations photovoltaïques par un classement en Ne
2. retire la mention « zone de carrière » au document graphique répondant ainsi à la demande de la MRAe
3. permettre l'instruction future d'une demande de permis de construire pour une centrale photovoltaïque au sol, conforme au Code de l'énergie, au décret numéro 2024-318 du 8 avril 2024, à l'arrêté du 29 décembre 2023 et au document cadre applicable. »

Sont joints des plans et des photos.

Réponse de la commune :

Sur la question de l'implantation de centrales photovoltaïques (PV) en zone A ou N, voir la réponse apportée à l'observation 20.

Sur la trame de carrières dans le document graphique : suite à la fin de l'exploitation de carrières la trame de carrière sera supprimée du règlement graphique du PLU. Nota : cette suppression a également été proposée par la DDT dans son avis.

Par ailleurs, cette carrière est située en zone N dans le projet de PLU : il sera proposé de l'inclure dans le secteur agricole adjacent (Ac), puisque sa remise en état a été réalisée pour une vocation agricole conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral qui régit la fin d'exploitation de cette carrière.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note les réponses précises de la commune concernant l'implantation de centrales PV et la fin de l'exploitation de carrières.

Madame COUTAS et Monsieur BELLION-EDESE (Observation 24 – Courrier annexé au registre n°15) se sont présentés lors de la permanence du 18/12/25 concernant la parcelle ZA000198. La question : « la parcelle est concernée par une zone faiblement inondable malgré qu'elle soit surélevée par rapport à son niveau zéro. On s'interroge sur le comblement du Bia. Ils adressent un courrier électronique le 5/1/26 enregistré en annexe 15.

Ce courrier expose trois observations :

- « 1. Classement partiel de notre parcelle en zone faiblement inondable.

Une partie de notre parcelle numéro 198 est actuellement classée en zone faiblement inondable. La zone concernée, située en bordure de la parcelle a été surélevée il y a environ 15 ans afin de permettre la création du chemin d'accès à notre habitation.

Cette surélévation a eu pour effet de mettre l'ensemble de la parcelle au même niveau altimétrique que la zone limitrophe, laquelle est, pour sa part, classée en zone non inondable.

Il semble donc que cet élément factuel n'a pas été prise en compte dans le classement proposé.

Au regard de cette situation il nous paraît légitime que cette réalité de terrain soit intégrée à l'analyse et que l'intégralité de la parcelle soit exclue du zonage inondable dans le cadre du PLU révisé.

2. Sécurité des accès et circulation sur le chemin de la Forge

Cinq habitations ont récemment été édifiées en vis-à-vis direct de l'entrée de notre propriété. Les accès à ces habitations semblent avoir été créés à l'aplomb immédiat de notre entrée, sans décalage suffisant.

Cette configuration soulève de réelles interrogations en matière de sécurité routière. Un décalage de quelques mètres des accès aurait permis de limiter les risques de conflits de circulation et d'améliorer la visibilité.

Le chemin de la Forge est une voie très fréquentée.

Dans ce contexte, il nous semble indispensable que la révision du PLU prenne en compte la problématique de la sécurité des accès et de la circulation.

3. Comblement du Bia le long du chemin de la Forge

Le Bia circulant en bordure du chemin de la Forge a été totalement comblé sur toute sa longueur. Il nous semble néanmoins important de rappeler que la mairie s'est formellement engagée, par délibération du conseil municipal et par écrit, à procéder à son rétablissement.

À ce jour cet engagement n'a pas été mis en œuvre. Plus encore, le tracé du Bia a disparu de la représentation artistique du projet Re-source, dont le démarrage des travaux est annoncé pour début 2026.

Nous souhaitons donc que la commune manifeste sa volonté de respecter les engagements pris en réintégrant clairement le tracé du Bia et en programmant son rétablissement effectif. »

Réponse de la commune :

1 Il s'agit de la parcelle ZA 198. Le classement ou non en zone inondable n'est pas du ressort de la commune, mais relève du pôle risque de la DDT

2. Les mesures d'apaisement de la circulation ne sont pas du ressort du PLU

3- Le comblement ou l'entretien du Bia n'est pas du ressort du PLU

Avis du commissaire enquêteur :

Je note les réponses de la commune.

Le PPRn est établi par les services de l'Etat et ses dispositions prévalent sur celles du PLU.

En ce qui concerne le canal Bia, je me suis rendu sur le chemin de la Forge et j'ai constaté qu'il n'était plus en visible.

Le rôle du canal Bia, mentionné dans le PPRn de 2007 ne concerne pas la présente enquête publique.

Les services de l'Etat, par le courrier de la DDT ne formulent pas de remarque sur l'application du PPRn de 2007 actualisé par un Porter à Connaissance (PAC) de 2023.

Le projet de révision du PLU prévoit un déplacement doux le long du chemin de la Forge identifié par un Emplacement Réservé (ER12).

Monsieur JAY (Observation 25)

Voi Observation 10

Monsieur BOIS Alexandre (Observation 26 – Courriers annexés au registre n°16)

s'est présenté lors de la permanence du 5/1/26 et a inscrit son observation dans le registre.

Il «souhaiterait que soit pris en compte dans le nouveau PLU une polyvalence dans la destination des bâtiments agricoles classés ICPE quartier «les Linguenes » et « les Ores ».

Il « conçoit que depuis l'installation de la station de compostage en 1999, la commune a fait le choix de développer sa partie commerciale et que le développement d'ICPE puisse générer des odeurs pouvant créer des tensions avec les nouveaux riverains. »

Il «souhaiterait que sa station de compostage (bâtiments existants) bénéficie d'une certaine polyvalence et que si l'activité ICPE venait à être abandonnée, qu'il soit possible de faire d'autres activités «hors agricoles» telles que stockage/Bureau/commerce.

En effet ces bâtiments sont alimentés en eau et en électricité et bordent un chemin communal tout proche de la zone d'activité commerciale (CF : courrier recommandé du 24 juin 2025)

D'autre part il « souhaiterait que la maison et parcelle WH 111 situées quartier « la Taille » bénéficient d'une pastille sur toute ou partie permettant ainsi de créer un petit appartement destiné à une ou deux personnes créant ainsi une ambiance bienveillante entre les différents voisins. Ces parcelles sont bien desservies en accès, réseau eau et électricité en abondance. Aucun foncier ne sera impacté (CF courrier recommandé du 24 juin 2025) »

Il dépose trois courriers datés du 30 août 2016, du 19 février 2025, et du 24 juin 2025 relatifs à l'observation développée ci-dessus et enregistrés en annexe 16.

Réponse de la commune :

- Sur la demande d'évolution des bâtiments agricoles classés ICPE : situés en zone agricole du PLU, ces bâtiments ont été autorisés parce qu'ils étaient nécessaires à l'exploitation agricole. En effet, seules les constructions nécessaires ou dans le prolongement de l'exploitation agricole peuvent être autorisés en zone agricole, en application du code de l'urbanisme. Leur évolution vers des activités non liées à l'agriculture n'est donc pas envisageable en zone agricole. D'autre part, aucune extension des zones d'activités n'est prévue au PADD ni envisagée de ce côté : les surfaces de développement des zones économiques sont limitées par le SCOT et les surfaces encore disponibles à l'intérieur des zones Ui sont suffisantes pour répondre aux besoins en la matière. En outre le SCOT a défini un front urbain qui fige l'urbanisation des zones d'activités de St- Véran dans leur limite Est actuelle.

- Sur la demande de pastiller la parcelle WH111 pour créer un logement : Les surfaces non bâties situées dans l'enveloppe urbaine du village sont suffisantes pour répondre aux besoins en matière d'habitat de la commune, ces besoins étant en outre cadrés par le PLH. Cette parcelle n'est pas située dans un secteur identifié comme une enveloppe urbaine au SCOT, il ne peut servir de support à une urbanisation nouvelle.

Par conséquent, un avis défavorable est apporté à ces demandes.

Avis du commissaire enquêteur :

Sur la demande d'évolution des bâtiments agricoles classés ICPE, la réponse de la commune est cohérente au regard du PADD et du SCOT.

Sur la demande de pastiller la parcelle WH111, en raison des textes cités en début de chapitre et des contraintes qui en découlent, l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine du village.

J'estime que l'urbanisation de cette parcelle WH111 ne peut être retenue.

Monsieur VYE Jean-Baptiste (Observation 27)

s'est présenté lors de la permanence du 5/1/26 et a inscrit sur le registre : « propriétaire ICPE ». Après avoir lu l'observation précédente, sa demande est identique à celle de Monsieur Bois Alexandre.

Réponse de la commune :

Voir réponse à l'observation n°26

Avis du commissaire enquêteur :

Sur la demande d'évolution des bâtiments agricoles classés ICPE, la réponse de la commune est cohérente au regard du PADD et du SCOT.

En raison des textes cités en début de chapitre et des contraintes qui en découlent, l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine du village.

J'estime que l'urbanisation de cette parcelle ne peut être retenue.

Madame BOIS Nicole (Observation 28 – Courrier annexé au registre n°17)

s'est présentée lors de la permanence du 5/1/26. Son observation concerne la parcelle WH 111 pour laquelle elle souhaite une pastille permettant la rénovation de sa maison. Elle « confirme le courrier du 24/6/2025 adressé à la mairie. »

Ce courrier est enregistré en annexe 17.

Réponse de la commune :

La rénovation d'une maison est possible sans qu'il soit besoin de « pastille ».

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire particulier.

Monsieur et Madame DERLY Alain (Observation 29)

Se sont présentés lors de la permanence du 5/1/26 et ont inscrit leur observation sur le registre.

« Suite à notre rencontre ce jour étant propriétaire de la parcelle WL 47 depuis de nombreuses années je souhaiterais pouvoir construire une habitation pour notre retraite et parceller pour notre enfant. »

Réponse de la commune :

Cette parcelle est située en zone agricole du PLU, à l'écart des zones urbaines, la construction d'une habitation n'y est donc pas possible.

Avis du commissaire enquêteur :

En raison des textes cités en début de chapitre et des contraintes qui en découlent, l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine du village.

La réponse de la commune est précise.

J'estime que l'urbanisation de cette parcelle WL47 ne peut être retenue.

Madame MOTTET Françoise (Observation 30 – Courrier annexé au registre n°18)

s'est présentée lors de la permanence du 5/1/26. Elle fera parvenir dans la journée un mail pour quatre demandes.

Dans son courrier électronique du 5/1/26 enregistré en annexe 18, il formule ses interrogations :

1. La parcelle 803 est-elle en zone constructible ?
2. Les parcelles 111 et 112 sont-elles est en zone constructible ? Où en est le projet d'urbanisme R+2 ?
3. Les parcelles 338–346–347–344 et 743 sont-elles toujours en zone inondable ?
4. Les parcelles 365 et 367 sont-elles en zone constructible ?
5. Les parcelles 55 et 56 passent elles aussi en constructible ?

Elle joint des plans cadastraux.

Réponse de la commune :

Cette observation concerne uniquement des demandes de renseignements.

1 - La parcelle 803 est-elle en zone constructible ? oui, la parcelle AC 803 est classée en zone UA. Une partie est concernée par un emplacement réservé pour l'aménagement d'une coulée verte avec un cheminement piéton.

2 - Les parcelles 111 et 112 sont-elles est en zone constructible ? Oui les parcelles AC111 et 112 sont classée en zone UA. Cependant la parcelle AC111 est concernée par un emplacement réservé pour l'extension de l'espace vert communal au Nord et pour l'aménagement d'un espace de stationnement ombragé. Où en est le projet d'urbanisme

R+2 ? Il n'y a pas de projet en cours sur ces parcelles mais l'OAP prévu dans le PLU prévoit des constructions en R+1 sur la parcelle AC112

3 - Les parcelles 338–346–347–344 et 743 sont-elles toujours en zone inondable ? Ces parcelles sont concernées uniquement par des risques faibles d'inondation (zone verte ou zone bleue)

4 - Les parcelles 365 et 367 sont-elles en zone constructible ?

Voir la réponse à l'observation n°16

5 - Les parcelles 55 et 56 passent elles aussi en constructible ?

Voir la réponse à l'observation n°18

Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que cette observation composée uniquement de questions a obtenu toutes les réponses de la commune.

Monsieur RODILLON Jacques Observation 31-
remet son courrier enregistré en annexe 8 (voir Observation 3)

Monsieur MOLLE Roger (Observation 32)

s'est présenté lors de la permanence du 5/1/26. Il a inscrit sur le registre « Parcelle non en vente, je la garde pour mes enfants et petits-enfants. »

Réponse de la commune :

RAS

Avis du commissaire enquêteur :

Observation non précisée qui n'appelle pas de commentaire.

Monsieur JAY (Observation 33)

a inscrit une observation dans le registre le 5/1/26 voir Observation 10

Monsieur RIVOIRE Vincent

a adressé un courrier le 20 décembre 2025, enregistré en annexe 20.

Il représente la SCI de la Forge et le Groupement Foncier Agricole de la Commanderie.

L'objet : Contestation du classement « patrimoine architectural et paysager à protéger »

Il « ne conteste nullement l'intérêt historique général de la Commanderie dans l'histoire locale. En revanche, la protection intégrale telle qu'envisagée dans le PLU apparaît disproportionnée au regard de l'état réel des bâtiments, de la valeur patrimoniale effective, et surtout des conséquences très contraignantes que ce classement ferait peser sur tout projet de réhabilitation visant à rénover ou à créer de nouveaux logements, projet pourtant cohérent avec les enjeux d'habitat du territoire. »

Pour les raisons développées dans le courrier, il « sollicite la révision du périmètre de protection afin qu'il soit proportionné à l'intérêt patrimonial réel. »

Il « entrevoit plusieurs solutions :

Ne protéger que les éléments réellement anciens et significatifs et exclure les bâtiments remaniés dont la valeur est faible,

Transformer la protection en simple recommandation architecturale, permettant un contrôle qualitatif sans blocage ou prévoir un avis simple plutôt qu'un jugement contraignant sur les autorisations de travaux. »

Il « demande que le classement proposé soit reconsidéré afin d'adopter une protection ciblée et adaptée à la réalité du site ce qui permettrait de concilier préservation patrimoniale et projet de réhabilitation utile à la commune. »

Réponse de la commune :

Il peut être précisé en préambule que la protection instaurée sur le secteur de la Commanderie au titre de l'article R151-19 du code de l'urbanisme est du ressort de la commune et n'est pas comparable à une protection de type « monument historique » (en particulier, les demandes d'autorisation d'urbanisme ne sont pas soumises à un avis de l'ABF). Les secteurs ainsi protégés doivent uniquement respecter les prescriptions définies par le règlement du PLU. Dans le projet de PLU les prescriptions définies par le règlement pour les « Bâtiments et ensembles bâtis protégés » (en page 10 du règlement au point 5) sont les suivantes :

La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine est interdite.

Les travaux concernant ces constructions, qu'il s'agisse de réhabilitation, aménagements ou extensions, devront être compatibles avec leur caractère architectural et tendre à conserver leur qualité originelle, et notamment :

- leur unité architecturale sera respectée,

- les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment.

L'isolation par l'extérieur de ces bâtiments est interdite.

Les observations de M Rivoire seront néanmoins examinées plus précisément en vue d'adapter la protection envisagée aux enjeux patrimoniaux de l'ensemble bâti considéré.

Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que la commune répond favorablement à la demande.

Annexe 25

La commune transmet un courrier de **Monsieur BOSSANNE Gérard** daté du 27/11/24 concernant un changement de destination sur la parcelle VM 17.

Si ce courrier concerne la révision du PLU, il est rédigé hors dates de l'enquête publique.

G- ANALYSE DU PROJET ET CONCLUSION

Le PLU de la commune de Saint Paul lès Romans, adopté le 6 novembre 2007, a fait l'objet de 3 modifications, les 08 juin 2010, 10 mai 2011 et décembre 2022. **Il nécessite** une procédure d'évolution qui relève d'une révision..

Préambule :

Le PLU de Saint Paul les Romans se situe en bas d'une chaîne composée par le cadre législatif en vigueur :

Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU 2000)

Loi Grenelle I (2009)

Loi Grenelle II (2010)

Loi ALUR pour l'accès au Logement et Urbanisme Rénové (2014)

Loi Climat et Résilience (2021)

Loi ZAN - Zéro Artificialisation Nette (2023)

Des documents de planification supra-communaux s'ajoutent :

SCoT Grand Rovaltain (2017)

STRADDET (2019)

Saint Paul les Romans est située dans la vallée de l'Isère au Nord Est du département de la Drôme. Elle compte 1893 habitants en 2021. Son territoire s'étend sur 1577 ha. Elle est traversée par la RD92N et la voie ferrée Valence-Grenoble.

Les secteurs urbanisés comprennent principalement le village et la zone commerciale et artisanale de Saint Véran.

En outre, 2 petits quartiers d'habitat pavillonnaire à proximité de Romans (Buisnières et Gebelinière) et un secteur de loisirs (aérodrome et tennis-club- quartier des Chasses).

Par rapport au PLU précédent, les grandes orientations du PADD évoluent significativement avec la prise en compte des orientations du SCoT du Grand Rovaltain et du PLH de Valence Romans Agglo qui traduisent les exigences réglementaires de la consommation d'espace et de l'étalement urbain (Grenelle de l'Environnement et Loi ALUR).

Le PADD prend également en compte la Loi Climat et Résilience et la Loi ZAN.

Le PLU doit permettre de promouvoir un développement axé sur la maîtrise de la consommation foncière, mais aussi des déplacements et de la dépense énergétique.

Il s'inscrit dans la recherche d'un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ces projets d'intérêt général ont été exposés dans le dossier soumis à l'enquête mais peuvent parfois, s'opposer aux projets individuels d'urbanisation.

Une partie des observations du public a concerné les demandes de classement en zone constructible.

L'analyse ci-dessous résulte de l'étude du dossier, des observations du public, des avis des PPA, de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF.

Un mémoire en réponse de la commune a répondu aux observations.

Le Maire et le DGS ont été particulièrement disponibles pour répondre à mes sollicitations.

Analyse :

L'urbanisation

L'objectif de la commune est de **recentrer** le développement de l'habitat dans le village.

Le nouveau PLU prévoit une consommation de 11,21 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 contre 22,73 ha dans la décennie précédente.

Des zones urbaines ou urbanisables ont été reclassées en zone A.

La commune a décidé de renforcer la centralité du village en développant des programmes de logements essentiels pour l'objectif de **diversification** au sein de l'espace urbain.

La commune bénéficie d'un cadre rural préservé, tout en étant très proche du pôle urbain de Romans. Elle est considérée comme un **pôle péri-urbain** dans le SCoT. Elle bénéficie donc d'une attractivité certaine.

La croissance démographique maîtrisée à + 0,4% par an en moyenne (PADD) implique d'organiser la production d'environ 90 logements neufs sur 12 ans.

Le PLH fixe un objectif maximal de 4,7 logements par an pour 1000 habitants soit 8,7 logements par an pour la commune soit 110 logements pour 12 ans.

Les logements excédentaires réalisés en 2018-2024 devront être déduits.

La commune prévoit un potentiel de 106 à 122 logements au total dont :

L'urbanisation devra être conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau et aux travaux d'extension et de mise aux normes de la STEP de Romans selon un échéancier

3 OAP ont été définies dans et proche de l'enveloppe urbaine.

Une OAP Secteur Vieux Village (zones UA, UE et UT) destinée à des espaces publics et à du logement, constituée de plusieurs tènements :

- un terrain non bâti attenant à une habitation (0,5 ha)
- 3 parcelles à l'abandon (0,15 ha, 0,25 ha et 0,25 ha)
- une propriété à l'abandon (1,2 ha)

Une OAP Secteur Trois Croix Joyeuse en zone AUo destinée à de l'habitat, constituée de 2 tènements non bâtis (0,53 ha et 0,74 ha)

Cette OAP sera réalisée après les travaux sur la STEP de Romans.

Une OAP en zone UA destinée à un projet intergénérationnel pour créer un lieu de vie intergénérationnel et solidaire associant habitat et espaces partagés en continuité du pôle d'équipements publics (1,4 ha)

Les Emplacements Réservés permettront d'aménager les voiries et d'améliorer les circulations douces.

L'activité agricole

L'occupation du sol de la commune Saint Paul les Romans se caractérise par une large dominante du milieu agricole qui couvre plus de 69 % du territoire communal (1577 ha).

Les productions végétales sont dominées par les grandes cultures de céréales et oléo-protéagineux (60%) et les noyeraies (22%). On dénombre 6 exploitations avec élevage.

La zone agricole est significativement étendue par rapport au PLU antérieur suite au reclassement de zones urbaines ou à urbaniser :

- autour du village : zones AU en zone A (19,39 ha)
- au sud du Parc Saint Paul : zone AUi en zone A (13 ha)
- quartier des Chasses : zone UL en zone A (9,9 ha)

La Chambre d'Agriculture constate « l'impact remarquablement modéré du projet sur l'activité agricole communale » et la CDPENAF "un avis favorable".

Le projet de PLU prévoit 13 changements de destination d'anciens bâtiments ou dépendances agricoles situés en zone A et N (conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme). Les demandes devront recevoir un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPF.

Plusieurs changements de destination font l'objet de réserves ou d'un avis défavorable de la DDT.

L'activité commerciale et artisanale

La commune accueille sur son territoire le parc d'activités intercommunal structurant de Saint Véran qui s'inscrit dans le prolongement de celui de Romans.

Dans le cadre de l'objectif de réduction de la consommation d'espace, des limites sont fixées dans le SCoT.

D'autre part, le projet prévoit de préserver le commerce de proximité dans le secteur de la RD92N au centre du village pour les habitants et les entreprises et de maintenir les espaces réservés aux activités artisanales locales au nord de la RD92N.

Le projet de PLU, en regroupant les nouveaux logements dans le village consolide le commerce de centre-ville.

Les milieux naturels

La zone N représente 21,6% du territoire soit 90,7% avec la zone A.

Les zones à enjeux pour les milieux naturels sont préservées par le règlement graphique (ZNIEFF, zone humide).

Les zones évoluant au PLU ne sont pas situées au niveau du corridor écologique régional, ni au niveau de corridors locaux ou coupures à l'urbanisation. Les grandes zones perméables à la faune sont classées en A ou N, assurant leur inconstructibilité.

Le corridor aquatique et terrestre de la Joyeuse est préservé et protégé par un zonage N et « Zone humide ».

Le SCoT met en avant les mêmes orientations concernant les corridors écologiques et les éléments remarquables de la trame verte et bleue.

Le niveau d'enjeu pour les fonctionnalités écologiques peut être considéré comme modéré sur la partie Sud du territoire et faible sur la partie Nord.

Les risques :

Le Plan de Prévention des Risques naturels de 2007 (PPRn) complété par un PAC de 2023 augmente la sécurité des populations exposées aux risques en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et notamment de la Joyeuse.

Les déplacements :

La RD92N traverse l'espace urbain d'Ouest en Est, classée à grande circulation.

La voie ferrée Valence-Grenoble traverse la commune parallèlement à la RD92N.

Le réseau urbain Citéa dessert la commune.

Les aménagements existants permettent des déplacements piétons et vélos plutôt sécurisés.

Le projet de piste cyclable porté par le Département facilitera les trajets à vélo vers Romans.

Les Emplacements réservés permettront d'aménager les voiries et d'améliorer les circulations douces.

Conclusions :

Après avoir étudié le dossier, effectué plusieurs visites de terrain, étudié les observations du public, les avis des PPA, de l'Autorité Environnementale, de la CDPENAF :

Avis des Personnes Publiques Associées

Avis des services de l'Etat

Avis de la Chambre d'agriculture

Avis de la DREAL

Avis du SCoT du Grand Rovaltain

Avis du Département

Avis de RTE

Avis de l'INAO

Avis de Valence Romans Agglo

Avis de SNCF Immobilier

Avis de la CDPENAF

Avis de la MRAe

et les réponses de la Commune,

je peux exposer mes conclusions avec les éléments suivants :

Points forts :

La commune de Saint Paul lès Romans, à dominante rurale est située dans la périphérie urbaine de la ville de Romans.

Elle est considérée comme un pôle périurbain dans l'armature territoriale du SCOT et possède un PLU qui date de 2007.

- 1 - Le projet de **révision du PLU** est rendu **impératif** pour la prise en compte des orientations du SCOT et du PLH de Valence Romans Agglo qui traduisent les exigences réglementaires de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain (loi Grenelle et loi ALUR)
- 2 - Le projet de PLU s'inscrit dans les **objectifs de réduction de consommation d'espace**. Le projet d'urbanisation comptabilise une consommation 11,21 ha entre 2021 et 2031 contre 22,73 ha dans la décennie précédente.
- 3 - Le projet de révision du PLU affiche **une cohérence avec le PADD** qui définit des orientations claires:
 - Recentrer le développement de l'habitat dans le village
 - Poursuivre un développement économique diversifiée et adapté
 - Préserver les richesses naturelles et paysagères du territoire
- 4 - La commune est un pôle d'emplois notamment grâce au développement de la zone commerciale en continuité de Romans et connaît une activité résidentielle en progression.
Le PADD prévoit de **maîtriser la croissance démographique à environ + 0,4 % par an** en moyenne Ce qui implique la réalisation de 90 à 110 logements sur 12 ans. Cet objectif est encadré par le SCOT et le PLH.
- 5 - La commune a décidé de **diversifier** l'offre de logements et de limiter l'étalement urbain en renforçant la centralité du village.
- 6 - Pour préserver l'environnement agricole et naturel, la création de logements se fera notamment par 3 OAP concentrées au niveau de l'urbanisation existante:
 - OAP secteur Vieux Village
 - OAP secteur Trois Croix Joyeuse
 - OAP secteur Intergénérationnel
- 7 - Le projet prend en compte la thématique des déplacements et incite à l'utilisation d'énergies renouvelables.
Des modes de déplacement doux sont en cours d'étude et d'aménagement (ER)
- 8 - Le PLU a pour objectif de **pérenniser des activités agricoles diversifiées** ; la zone agricole est significativement étendue par rapport au PLU antérieur suite au reclassement de zones urbaines ou à urbaniser.
Le projet de PLU est compatible avec les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.
La consommation prévisionnelle d'ENAF est inférieure à la trajectoire théorique ZAN.
D'autre part, le dossier présente 13 changements de destination qui pourront éventuellement compléter l'offre de logements.
- 9 - Les différentes orientations retenus dans le PLU sont en cohérence avec les objectifs fixés par les documents cadres supra communaux.
- 10 - Les emplacements réservés sont au nombre de 21 essentiellement consacrés à des travaux de voirie, à l'amélioration des circulations douces et à l'aménagement des espaces publics avec la création d'un terrain de sport en zone naturelle de loisirs.

- 11 – Les milieux naturels : La zone N représente 21,6% du territoire soit 90,7% avec la zone A. Le niveau d'enjeu pour les fonctionnalités écologiques peut être considéré comme modéré sur la partie Sud du territoire et faible sur la partie Nord.
- 12 – Le projet de révision du PLU n'a pas d'incidence notable sur les risques technologiques

Points à aménager :

- 1 - La commune est exposée aux risques d'inondations. Elle dispose d'un PPRn approuvé en 2007 et actualisé par un PAC de février 2023.
Les OAP, ER et autres projets sont en majorité soumis à des risques faibles à modérés ou non concernés par ces risques. Seule une surface minimale de l'OAP du secteur Trois Croix Joyeuse est concernée par un aléa fort. À ce titre, les constructions respecteront les prescriptions/interdictions du règlement du PAC.
- 2 - En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, le forage des Balmas dispose d'une faible marge de capacité qui pourrait néanmoins lui permettre d'alimenter les secteurs à urbaniser .
Le Schéma Directeur (SDAEP), en cours de réalisation, permettra d'affiner ces connaissances et d'adapter la croissance démographique de la commune à la disponibilité de la ressource.
- 3 - En ce qui concerne l'assainissement, la capacité de traitement actuel de la station d'épuration de Romans ne permet pas d'accueillir des effluents supplémentaires.
L'échéancier des OAP permettra de tenir compte de cette problématique.
- 4 - Sur le foncier à vocation économique (zone intercommunale UI), une OAP devra être ajoutée pour encadrer son urbanisation.
- 5 - Pour l'extension d'1 ha située à proximité de l'aérodrome en zone ULa, il sera nécessaire de préciser les règles d'implantation.
- 6 - Les changements de destination (13) sont identifiés sur le règlement graphique. Ils devront présenter la destination et le projet avant présentation du dossier pour avis conforme de la CDPENAF.

Dans le cadre de l'enquête publique dont j'étais chargé, j'ai pris connaissance des pièces du dossier et vu les lieux concernés.

Monsieur le Maire de Saint Paul les Romans a ouvert le registre d'enquête et veillé à l'accomplissement de toutes les formalités d'affichage.

J'ai reçu 36 personnes, individuellement.

Au total, 33 observations sont consignées dans le registre d'enquête, 25 courriers ont été annexés dans le registre.

Le registre d'enquête a été clos par mes soins.

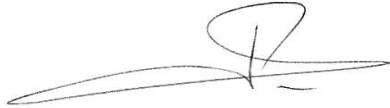
J'ai adressé un Procès-verbal des observations du public et reçu un Mémoire en réponse de la commune de Saint Paul les Romans.

J'ai dressé le présent rapport d'enquête pour le remettre à Monsieur le Maire.

Après avoir analysé le projet de révision du PLU de la commune de Saint Paul les Romans soumis à l'enquête publique,

je peux exposer mes conclusions motivées figurant dans le document B annexé au présent rapport.

Le 05 février 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' and 'C' followed by a horizontal line.

Le commissaire-enquêteur Gérard CLERC