

# Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE



Prescription : 21/07/2022

**Arrêt : 23/07/2025**

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**BEAUR**

Urbanistes

10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère

04 75 72 42 00  
contact@beaur.fr

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables P.A.D.D.

## Rappel du code de l'urbanisme

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** définit :

- Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection** des espaces naturels, agricoles et forestiers, **et de préservation ou de remise en bon état** des continuités écologiques.

- Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.** Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant 6 ans après l'élaboration du PLU.*

*(Loi Climat du 22/08/2021)*

## SAINT-PAUL-LES-ROMANS, le contexte :

\* **Un territoire de plaine le long de l'Isère**, en limite du pôle urbain de Romans, et traversé par deux axes structurants Est-Ouest (RD92N et voie ferrée).

\* **Une commune multipolaire :**

> Le **village** s'est développé dans plusieurs directions le long de la route de Grenoble et des anciens chemins de part et d'autre de la Joyeuse au gré des opportunités. Le tissu urbain est assez relâché et présente des discontinuités avec plusieurs tènements non bâtis.

Le village ne possède pas de véritable centre mais **plusieurs polarités** peuvent être distinguées :

- le pôle où sont regroupés les commerces et services le long de la RD92N,
- le pôle vieux village avec l'église et la mairie, lui-même éclaté,
- le pôle équipements publics (écoles et complexe sportif et culturel).

> **Le secteur de St-Véran**, limitrophe de Romans à l'ouest, où est implantée une vaste **zone commerciale et artisanale**, qui prolonge la zone des Allobroges à Romans.

> **Le secteur des Chasses** au Nord-Ouest, avec les bâtiments et équipements de l'aérodrome et du tennis-club de Romans.

\* **Quelques quartiers excentrés** dans l'espace rural entre le village et Romans ont connu une urbanisation plus ou moins diffuse pour de l'habitat individuel : les Buissières, la Gébelinière, Pétrole.

\* Un **territoire de plaine marqué par l'agriculture** avec de nombreuses plantations de noyers, des grandes cultures et des bâtiments d'élevage « hors sol ».

\* Une carrière en **exploitation quartier Sablons**.

\* Une centrale photovoltaïque implantée sur une ancienne décharge.

\* Un **paysage rural** mis en valeur par la Joyeuse, l'Isère et leur ripisylve, mais également marqué par les infrastructures qui le fragmentent : voie ferrée et RD 92N.

\* Des **enjeux environnementaux** forts au niveau de la confluence entre la Joyeuse et l'Isère et un corridor écologique d'importance régionale entre l'Isère et les collines au nord de la commune.

\* Des **risques inondations liés à la Joyeuse**.

## LES ORIENTATIONS GENERALES POUR LE P.L.U.

- **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 de l'habitat 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)

Le PLH Valence Romans Agglo 2024-2029 fixe pour les communes péri-urbaines de Romans **un objectif maximal de production de logements neufs de 4,7 logements par an pour 1000 habitants**. Pour Saint-Paul-les-Romans, qui compte 1862 habitants en 2022, l'objectif maximal est ainsi de près de 9 logements par an.

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

*Pour rappel, le niveau de croissance enregistré entre 2014 et 2020 est d'environ 0,5 %.*

Ainsi, à partir d'une population de **1862 habitants en 2022**, la population 2034 atteindrait environ **1970 habitants**.

### ■ Organiser la production d'environ 90 logements neufs pour 12 ans à partir de la mise en œuvre du futur PLU (Ce qui correspond au maximum de production fixé par le nouveau PLH réduit des logements excédentaires produits par rapport au PLH 2018-2023)

### ■ Poursuivre la diversification de l'offre de logements en termes de mode d'occupation et de formes urbaines :

- pour permettre l'accueil de toutes les catégories de population, notamment des jeunes ménages, mais également des « seniors » encore autonomes
- afin de réduire la consommation d'espace pour l'habitat

La production de logements neufs aura pour objectif de tendre à :

- un **minimum de 50% de logements individuels groupés ou intermédiaires**
- entre **25 et 35% de logements collectifs**
- un **maximum de 25% de logements individuels purs**.

Un **minimum de 20% de logements sociaux** sur la production de logements neufs sera également recherché.

La mise en œuvre du projet d'habitat intergénérationnel porté par la commune depuis plusieurs années s'inscrit dans cette volonté de diversification des formes d'habitat.

### ■ Accueillir les nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : terrains non bâtis, dents creuses, divisions potentielles, renouvellement urbain (changement de destination, réhabilitations,...)

> Le **village** dispose de capacités de constructions suffisantes dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en matière d'habitat.

> Le **quartier des Buissières**, à l'écart du village, dispose d'une capacité de densification limitée, compte-tenu de sa densité actuelle et du faible nombre de dents creuses.

> Les autres secteurs excentrés (Gébelinière notamment) n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions compte tenu de leur éloignement du village et du fait qu'ils ne sont pas identifiés comme enveloppe secondaire dans le SCOT.

■ **Utiliser les possibilités de changement de destination** d'anciens bâtiments de l'espace rural, qui contribuera à la mobilisation de locaux vacants, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

## **1.2. Poursuivre le renforcement et l'amélioration des 3 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 :**

> **Créer un lieu de vie intergénérationnel et solidaire** associant habitat et espaces partagés en continuité du pôle d'équipement publics communaux

Ambitions de ce projet « Re-Sources » :

- **Créer un quartier intergénérationnel, participatif, solidaire** pour répondre aux problématiques d'isolement et aux enjeux du bien-vieillir à domicile.

- **Accueillir des locataires de tous les âges**, qui pourront se retrouver pour partager des repas, des services, des connaissances, des objets, des conseils...

- Densifier l'habitat dans le secteur des équipements publics en **produisant des logements sociaux dans l'enveloppe urbaine.**

- **Intégrer une offre de restaurant intergénérationnel** permettant la rencontre des habitants du Lieu de Vie avec les élèves des écoles.

- **Produire des logements à fort niveau de performance énergétique et carbone.**

- **Développer de nouvelles pratiques d'aménagements des espaces publics :** diminuer l'imperméabilisation des sols, développer des espaces verts structurants à travers les espaces publics et les jardins partagés pour lutter contre les îlots de chaleur urbaine et renforcer le confort des habitants.

- **Mailler le futur quartier avec les quartiers alentours** pour assurer son articulation et son intégration dans le village.

> Anticiper l'aménagement d'espaces de sport et loisirs de plein air supplémentaires.

> Faciliter les cheminements doux dans et vers ce pôle d'équipements et le futur quartier.

### ■ Mettre en valeur et développer le vieux village, entre la mairie et l'église :

> **Développer l'habitat** entre la rue du Colombier et la rue du Gat, dans la continuité des opérations en cours ou en projet, en l'adaptant à la morphologie du village : structuration du bâti sur la rue, cœur d'îlot végétalisé, bâti en R+1, ....

> **Développer et aménager des espaces publics** autour de l'église :

- Réhabilitation d'un ancien bâtiment pour des salles communales et associatives,
- Aménagement d'un parc public et de stationnements ombragés en continuité du jardin public « Chaptal » en préservant au maximum les arbres existants.

> **Favoriser la réhabilitation** pour une valorisation touristique de la propriété de caractère à l'abandon au sud de la rue du Gat, en préservant son parc arboré.

### ■ Poursuivre la requalification et la sécurisation du centre autour de la RD92N :

- Requalification de la traversée de la RD92N et de la place de la Fabrique (en cours).
- Requalification de l'ancienne gare et de ses abords.
- Permettre l'implantation de nouvelles activités de commerces et services dans le centre.

## 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 et aménagements :

> **Organiser l'urbanisation des terrains et dents creuses les plus importantes** en tenant compte de la nécessaire **adaptation aux changements climatiques** avec :

- des formes urbaines adaptées au contexte villageois et aux besoins en matière de logements,
- un maillage de la desserte avec les voies périphériques,
- une forte présence du végétal adapté au climat,
- la limitation des surface imperméables,
- des espaces communs de qualité : espaces verts, stationnement,...
- le maintien ou la création de continuités piétonnes et cyclables.

> **Préserver le caractère aéré et vert du village** en préservant, requalifiant ou créant des cœurs d'îlots vert, des arbres remarquables, des jardins arborés, des espaces verts collectifs diversifiés ;

> **Intégrer les constructions au paysage urbain ou naturel** : en gérant les hauteurs, volumes, l'orientation, l'implantation par rapport à l'espace public des bâtiments, l'aspect des façades sur rue, des clôtures et des annexes, le maintien ou la création d'espaces verts et arborés...

> **Soigner le traitement des franges urbaines** avec les espaces agricoles et les entrées de ville ;

> **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de caractère.**

## ■ Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire et l'amélioration des circulations douces

- > Dans le centre village : nouvelle traversée piétonne de la Joyeuse.
- > Finaliser la connexion piétonne entre le pôle d'équipements et la Salle des fêtes.
- > Aménagement d'une voie entre le chemin du stade et le chemin de la Forge.

## ■ Renforcer et valoriser la trame Verte et Bleue du village et notamment la Joyeuse

- > Restaurer la continuité verte de la Joyeuse dans la traversée du village
- > Concevoir l'aménagement du vieux village comme un poumon vert, en préservant au maximum les arbres existants
- > Accompagner la connexion piétonne vers la salle des fêtes d'une haie champêtre
- > Renforcer la végétalisation du pôle d'équipements
- > Encourager le renforcement et la diversification des espaces verts

### Schéma d'illustration des orientations en matière d'habitat et qualité de vie

#### Accueillir les nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :

-  Au **village** qui dispose de capacités de construction suffisantes
-  Au **quartier des Buisnières**, avec une capacité de densification limitée

#### Organiser l'urbanisation des terrains et dents creuses les plus importantes

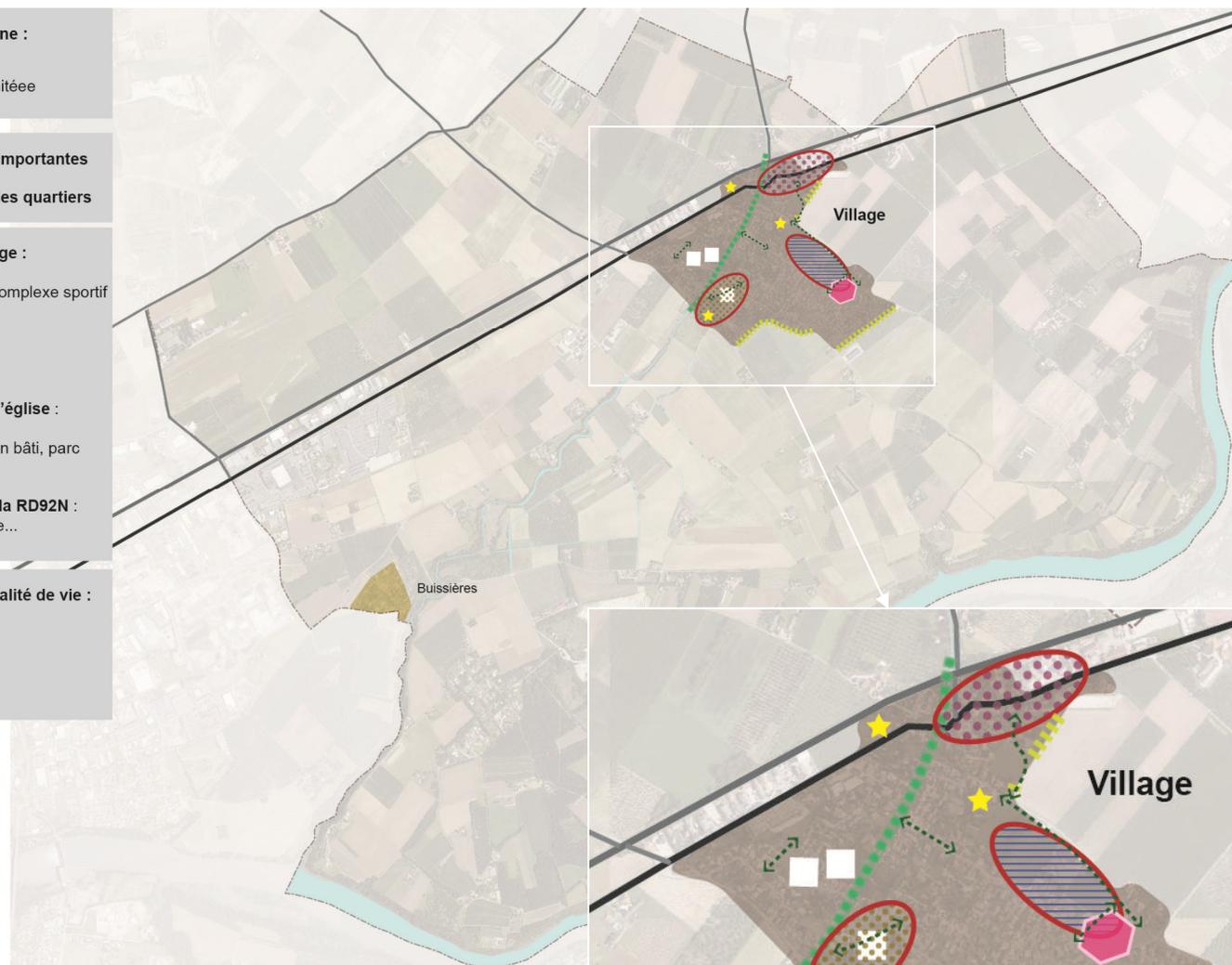
-  Créer un lieu de vie intergénérationnel, solidaire et maillé avec les quartiers

#### Poursuivre le renforcement et l'amélioration des 3 polarités du village :

-  Renforcer le **pôle d'équipements publics** autour de l'école et du complexe sportif et culturel :
  - nouvelle cantine articulée avec le projet intergénérationnel
  - prévoir l'aménagement d'un autre terrain de foot
  - faciliter les cheminements doux dans et vers ce pôle
-  Mettre en valeur et développer le **vieux village, entre la mairie et l'église** :
  - développer un habitat adapté à la morphologie du village
  - développer et aménager des espaces publics : réhabilitation ancien bâti, parc public, stationnement ombragé...
-  Poursuivre la requalification et la sécurisation du **centre autour de la RD92N** :
  - requalification de la traversée, place de la Fabrique, ancienne gare...
  - permettre l'implantation de commerces et services

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

-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de caractère
-  Restaurer la continuité verte de la Joyeuse dans le village
-  Soigner le traitement des franges urbaines avec l'espace agricole
-  Poursuivre l'amélioration des circulations douces



## 2. Poursuivre un développement économique diversifié et adapté

### 2.1. Maîtriser le développement de la zone d'activités économiques et commerciales 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 commerciales de St-Véran dans le périmètre de l'enveloppe urbaine existante :

+ en favorisant la sobriété foncière ;

+ en favorisant des aménagements plus durables : favoriser les solutions de mobilité alternatives, améliorer la biodiversité, préserver la ressource en eau, maîtriser les dépenses énergétiques, promouvoir les énergies renouvelables,...

### 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 dans le secteur RD92N au centre village.

■ 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 :

- permettre l'évolution des structures agricoles ;

- limiter les risques de conflits d'usage : traitement des interfaces entre espaces agricoles et secteurs habités.

■ Préserver les terres agricoles et éviter leur mitage.

### 2.4. Améliorer l'offre touristique et de loisirs

---

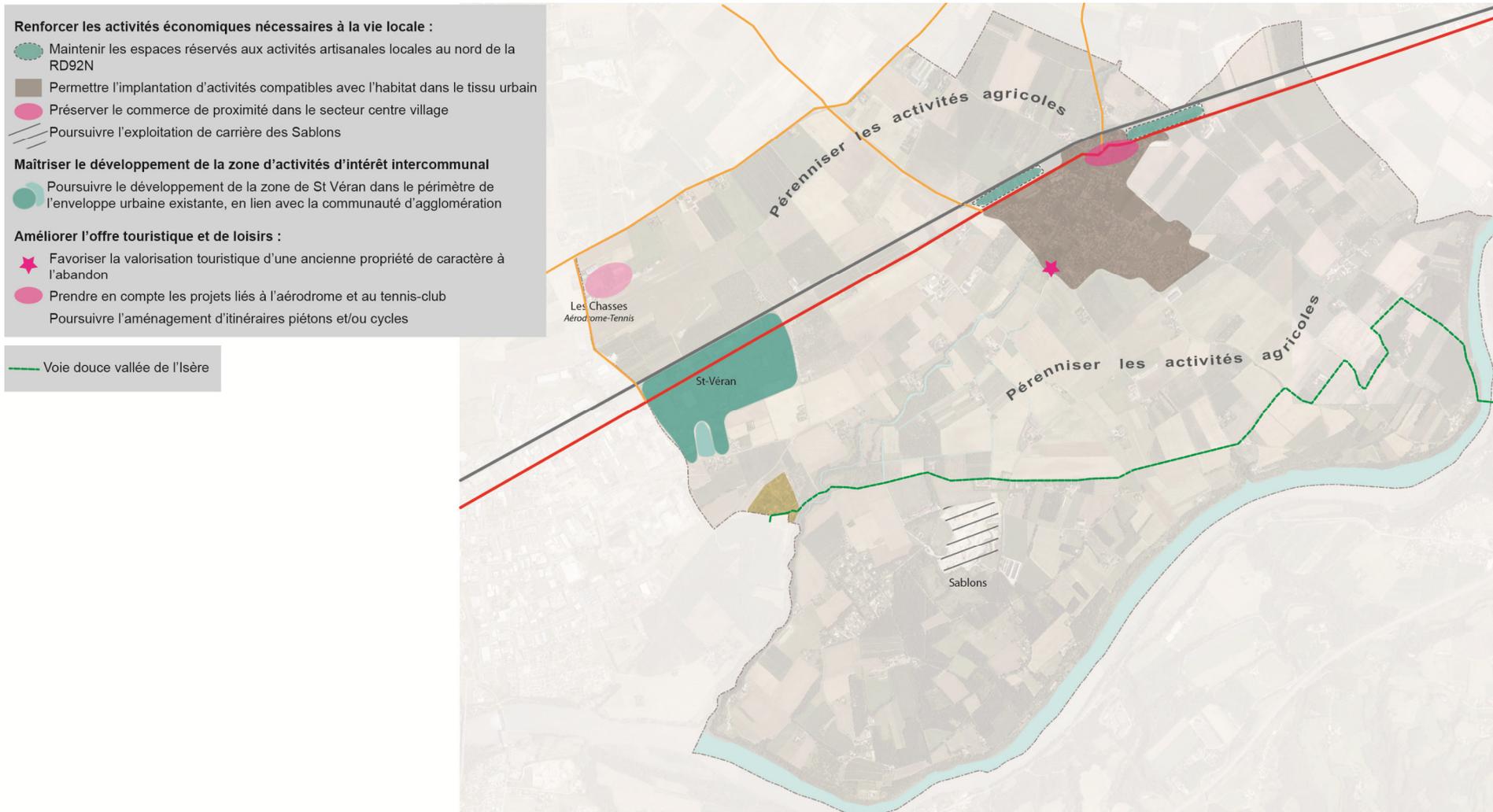
■ Favoriser la valorisation touristique de l'ancienne propriété de caractère à l'abandon au sud du Village.

■ 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 ou chambre d'hôtes.

■ Poursuivre l'aménagement d'itinéraires piétons et cycles.

### Schéma d'illustration des orientations concernant l'agriculture, l'économie et le tourisme



## 3. Préserver les richesses naturelles et paysagères du territoire

### 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** d'au moins 32 logements par hectare (dans les zones à urbaniser et les dents creuses de plus de 3000 m<sup>2</sup>)
  
- **Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités** : organisation et compacité des bâtiments, donner une autre fonction aux espaces de gestion des eaux pluviales, ...
  
- **Tendre vers une réduction globale de la consommation d'espace** de moitié par rapport à la consommation constatée entre 2012 et 2021

### 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** :
  - > en conservant des zones de coupure à l'urbanisation
  - > en renforçant les continuités locales, notamment boisées, dans ce secteur.
  
- **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** :
  - > en préservant les berges de l'urbanisation et en définissant une bande tampon adaptée pour la Joyeuse qui est identifié comme cours d'eau à restaurer
  
- **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 :**

- Limiter l'imperméabilisations des sols
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leur source
- Généraliser la récupération des eaux de pluie pour les usages qui ne nécessitent pas d'eau potable
- 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**

### Schéma d'illustration des orientations en matière d'environnement

#### Améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire



Conserver le large corridor d'intérêt régional :  
> en conservant des zones de coupure à l'urbanisation  
> en renforçant les continuités locales, notamment boisées



Protéger le réservoir de biodiversité : confluent Joyeuse - Isère

Préserver voire restaurer la fonctionnalité de la trame bleue :

Joyeuse (dans le village)

Isère (ripisylve)

Favoriser la biodiversité aux abords des constructions et renforcer une trame verte urbaine

#### Préserver la ressource en eau :



Protéger les zones humides



Conserver le caractère naturel ou agricole sur les périmètre de protection des captages d'eau potable

