Compte-rendu
de la REUNION PUBLIQUE d'information et d'échanges
sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
Vendredi 20 septembre 2024 à 19 h 00

Environ 50 personnes étaient présentes à cette réunion.

Objet de la réunion : Présentation du cadre réglementaire et de la procédure, d'une synthèse du diagnostic, des grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de PLU et du projet de zonage, suivie d'un temps d'échanges.

M. Le Maire et Mme ROLLET, adjointe à l'urbanisme, accueillent les participants et dressent rapidement le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :
Le PLU actuellement en vigueur a été adopté en 2010. Le contexte et la réglementation ayant beaucoup évolués entre temps, une révision de ce PLU est nécessaire.
La révision du PLU est encadrée par de nombreux documents supra-communaux et en particulier :

- le **SCOT** (Schéma de cohérence territoriale) **Grand Rovaltain**.
- le **PLH** (Programme Local de l'Habitat) **de Valence Romans Agglo**, qui fixe un nombre maximal de logements neufs à produire annuellement.

Ils laissent ensuite la parole à Mme BARNERON du bureau d'études BEAUR, qui **présente :**

- le cadre réglementaire et supra-communal,
- une synthèse du diagnostic,
- les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- le projet de zonage.

Après la présentation de ces différents éléments (voir le diaporama annexé au compte-rendu), **la parole est donnée au public.**

Les sujets et questions suivantes sont abordés par les participants :

- *Qu'entend-t-on par « artificialisation » ?*

L'artificialisation des sols comprend toutes les évolutions qui conduisent à la disparition de leur caractère agricole ou naturel, et donc notamment de la réalisation de constructions et d'infrastructures (routes, stationnements,….)

- *Des précisions sont demandées concernant le projet « InterGénérationnel » : date de mise en œuvre, typologie des logements, nombre de stationnements prévus ?*

Un permis d'aménager a été déposé au mois de juillet pour ce projet, dont l'aménagement devrait donc démarrer en 2025.
Ce projet comportera 50 logements collectifs en majorité à caractère social, ainsi que 5 habitations individuelles.
Il est prévu une place de stationnement par logement.

- Une place de stationnement par logement pour ce projet « InterG » est jugée trop faible et risque d'entraîner du stationnement anarchique.

Il est prévu de favoriser les déplacements non motorisés : cheminements piétons, renforcement des transports en commun et de co-voiturage … en outre, une partie des logements étant réservés à des personnes âgées, le nombre de véhicules sera moindre.

- La question du devenir des zones à urbaniser « AU » figurant dans le PLU actuel est posée.

Comme il l'a été montré sur le projet de zonage, les zones AU, qui constituaient des extensions de l'urbanisation aux dépens d'espaces agricoles, seront reclassées en zone agricole dans le futur PLU. en effet, les surfaces constructibles à l'intérieur du village sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements.

- A quoi correspond la petite zone « N » qui apparaît sur le projet de zonage du secteur des Grands Mâts dans le village ?

Il s'agit d'un terrain sur lequel des arbres ont été plantés et que les propriétaires entendent maintenir à l'état naturel.

- Qu'en sera-t-il de l'eau d'irrigation pour les futures constructions ?

La commune est desservie par un réseau collectif d'irrigation géré par le SID (Syndicat d'irrigation drômois) et distinct du réseau d'eau potable.

- Pourquoi les possibilités de construction seront-elles différentes sur le quartier de la Gébelinière et celui de Buissières ?

Le SCOT Grand Rovaltain, avec lequel le PLU de St-Paul-lès-Romans doit être compatible, prévoit que l'accueil de nouvelles constructions peut se faire uniquement au niveau des enveloppes urbaines identifiées sur la cartographie du SCOT :

- les enveloppes urbaines dites « principales » peuvent accueillir des constructions dans leur périmètre actuel, ainsi que, si besoin, en extension par rapport à l'urbanisation actuelle ;
- les enveloppes urbaines dites « secondaires » ne peuvent accueillir des constructions que dans leur périmètre actuel.

Or, dans la cartographie du SCOT :

- le quartier de Buissières est identifié comme une enveloppe urbaine « secondaire » et pourra donc accueillir de nouvelles constructions à l'intérieur de son périmètre actuel. Il est à noter que ces possibilités de constructions restent très limitées, étant donné que la plupart des parcelles sont déjà bâties.
- le quartier de la Gébelinière n'est pas identifié comme une enveloppe urbaine et ne pourra donc pas accueillir de nouvelles constructions. Seules des évolutions des habitations existantes seront admises. En outre, ce quartier présente des enjeux de préservation de la trame boisée existante.

- Quand sont prévus les travaux d'aménagement de la Joyeuse ?

Le projet d'aménagement de la Joyeuse, porté par la communauté d'agglomération, ayant fait l'objet de recours juridique, la date des travaux ne pourra être connue tant que la dernière décision du tribunal n'est pas rendue.

- La question de l'entretien de la bande de terrain qui correspond à l'ancien canal du Bia est posée, ainsi que celle du devenir de ce canal.

Ces questions ne relèvent pas du ressort du PLU, cependant il est précisé que cet ancien canal n'a plus, et ne pourra plus avoir, de fonction de canal, comme l'avaient démontré les études hydrauliques concernant la Joyeuse.
En ce qui concerne la question de l'entretien de la bande de terrain, Monsieur le Maire propose d'organiser une réunion avec les riverains concernés.

- Quel sera le devenir de la carrière des Sablons ?.

L'exploitation de cette carrière devrait cesser en 2025 et sa remise en état consister en la restitution d'un secteur à usage agricole.

- Quelles seront les possibilités d'évolution des habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle ?.

Ces possibilités devraient peu évoluer par rapport au PLU actuellement en vigueur. Ce dernier avait été modifié afin de prendre en compte les évolutions réglementaires en la matière : les extensions et les annexes, dans certaines limites de surface, resteront donc autorisées.

- A quelle date devrait avoir lieu l'enquête publique sur le PLU révisé ?.

Compte-tenu des délais prévisibles pour finaliser le projet de PLU et réaliser son évaluation environnementale et du fait que l'enquête publique n'intervient qu'après la consultation officielle des différents services (durant 3 mois), elle ne devrait pas débuter avant le printemps prochain.

Aucune autre question n'étant soulevée, Monsieur le Maire conclut la réunion en remerciant les participants.

COMMUNE DE St Paul Lès Romans

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique

Vendredi 20 septembre 2024 – 19h00

Ordre du jour

I. **Plan Local d'Urbanisme : cadre réglementaire et supra communal**

II. Synthèse du diagnostic et de l' état initial de l'environnement

III. Grandes orientations du PADD
(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

IV. Projet de zonage et secteurs à enjeu

V. Echanges

Un PLU … qu'est-ce que c'est ?

Un document de planification à l'échelle du territoire communal pour les 10 à 12 ans à venir.

> un **projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)** qui exprime les choix en matière de développement urbain et économique, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des paysages ;

> des **documents réglementaires traduisant ce projet**.

La composition du PLU

Le **PADD**
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le diagnostic
Les motifs
L'évaluation environnementale

Le **Rapport de Présentation**

Les Documents réglementaires

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
OAP

Le **Règlement** :
Plan de zonage et règlement écrit

Les principales Lois qui ont défini les PLU

2000 - Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

- Création des PLU (pour remplacer les Plan d'Occupation des Sols)
- Impose les principes du développement durable

2010 - Loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)

- Favorise un urbanisme **économe** en ressources foncières et énergétiques et préservant les continuités écologiques

2014 - Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- Freiner l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain

2021 - Loi Climat et Résilience

- Objectif de **réduction de 50% de la consommation d'espace** d'ici 2031
- Objectif de **Zéro Artificialisation Nette** d'ici à 2050.

Objectifs des PLU : La gestion économe du sol au cœur du projet

> Urbaniser en priorité les dents creuses dans le tissu urbain

> Faciliter la reconversion de friches urbaines

> Limiter les extensions urbaines sur des secteurs à enjeux agricole ou environnemental

> Stopper l'urbanisation éloignée des pôles urbains et / ou diffuse

Documents cadres supra-communaux

Le PLU de Saint-Paul-les-Romans doit être compatible avec :

> Le SDAGE Rhône Méditerranée → *Limiter l'imperméabilisation – Protéger les zones humides – Préserver la qualité des eaux*
(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)

> Le Plan de gestion des risques inondation

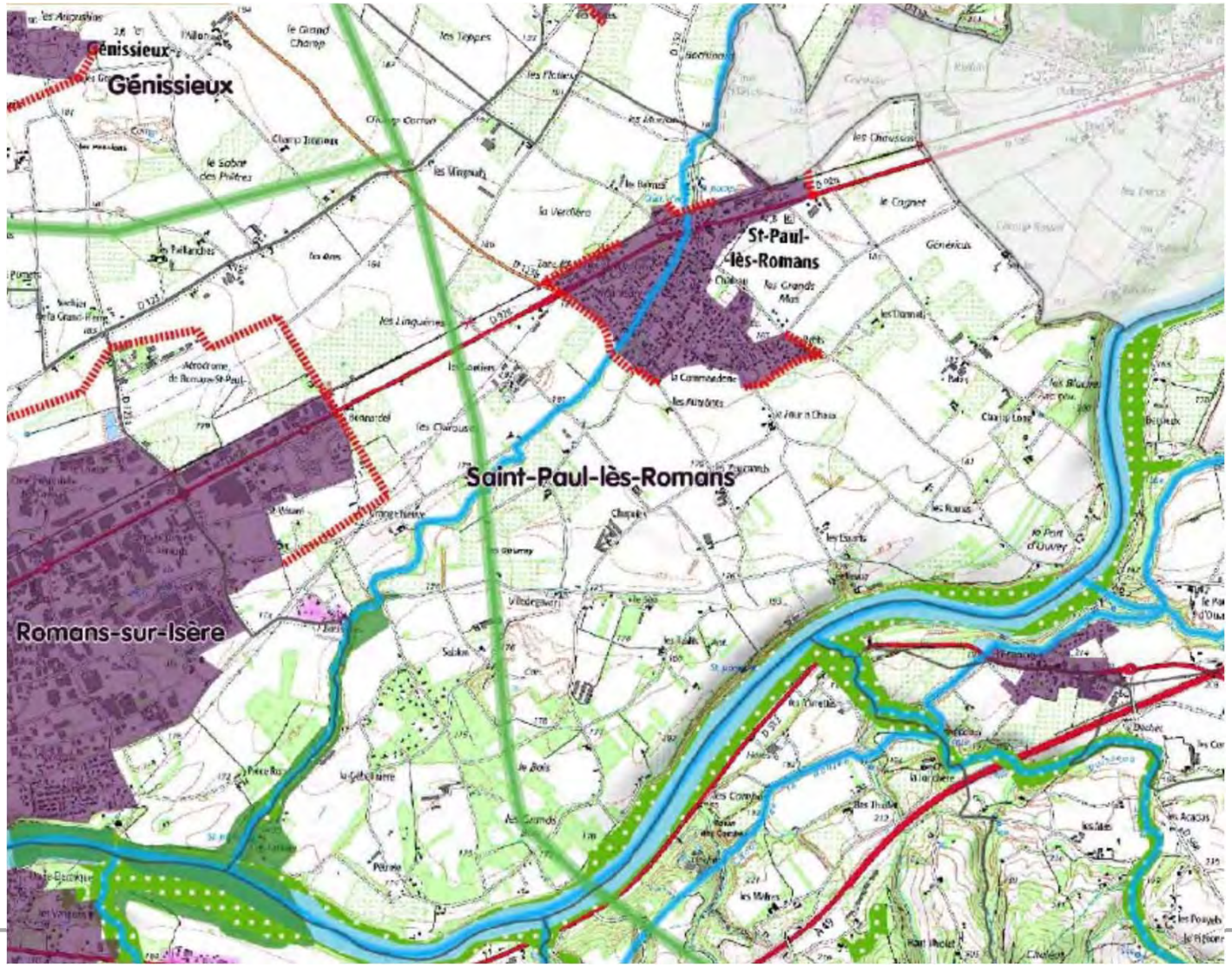
> Le SDRADDET Auvergne Rhône-Alpes → *Economiser le foncier et les ressources*
(Schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires)

> Le SCOT Grand Rovaltain
(Schéma De Cohérence Territoriale)
→ *Maîtriser la consommation foncière : objectif de densité minimale moyenne de 32 logements/ha*
→ *Développement limité aux enveloppes urbaines principales*

> Le Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo → *Objectif maximal de production de 18 logements neufs par an en moyenne – Objectif minimal de logements sociaux (20%)*

SCoT Grand Rovaltain

St-Paul est un **Pôle périurbain**
- Objectif de densité moyenne : **32 log/ha**
- Développement urbain à localiser **dans ou en continuité des enveloppes urbaines principales** définies au SCOT. Les enveloppes urbaines secondaires peuvent seulement être densifiées.
- **Respect des fronts urbains** et corridors écologiques



Déroulement de la procédure d'élaboration du PLU

Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU : 21/07/2022

Phase d'étude d'élaboration du PLU :

Diagnostic territorial - Enjeux

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

OAP – Règlement

Evaluation environnementale

Réunions avec les **personnes publiques associées**:
État – Région - Département - Chambres consulaires – SCOT- Communauté d'Agglomération- …

Concertation avec le public

Selon les modalités définies dans la délibération

Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU

Consultations obligatoires : personnes publiques associées, CDPENAF *(Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)*

Enquête publique

Ajustement du PLU pour prendre en compte l'enquête publique et les avis

Délibération du conseil municipal **approuvant** le PLU

Ordre du jour

I. Plan Local d'Urbanisme : cadre réglementaire et supra communal

II. Synthèse du diagnostic et de l' état initial de l'environnement

III. Grandes orientations du PADD
(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

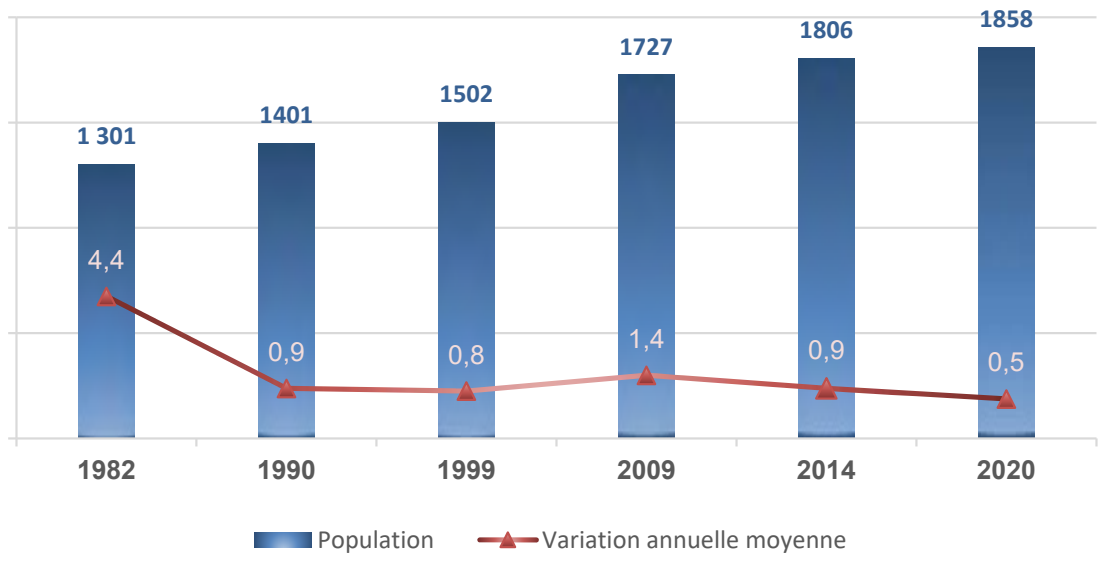
IV. Projet de zonage et secteurs à enjeu

V. Echanges

Tendances socio-démographiques

Evolution de la population communale

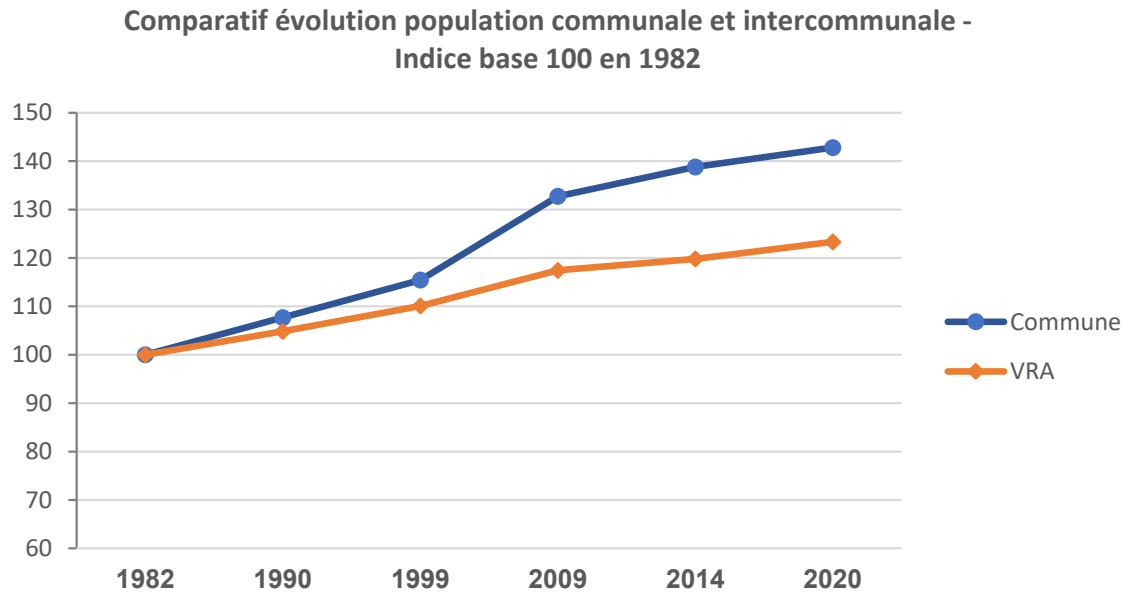
Une démographie dynamique



Croissance démographique assez soutenue :
Taux de croissance annuel moyen de
+ 0,7 % sur 11 ans (2009 – 2020)
(+ 131 habitants)

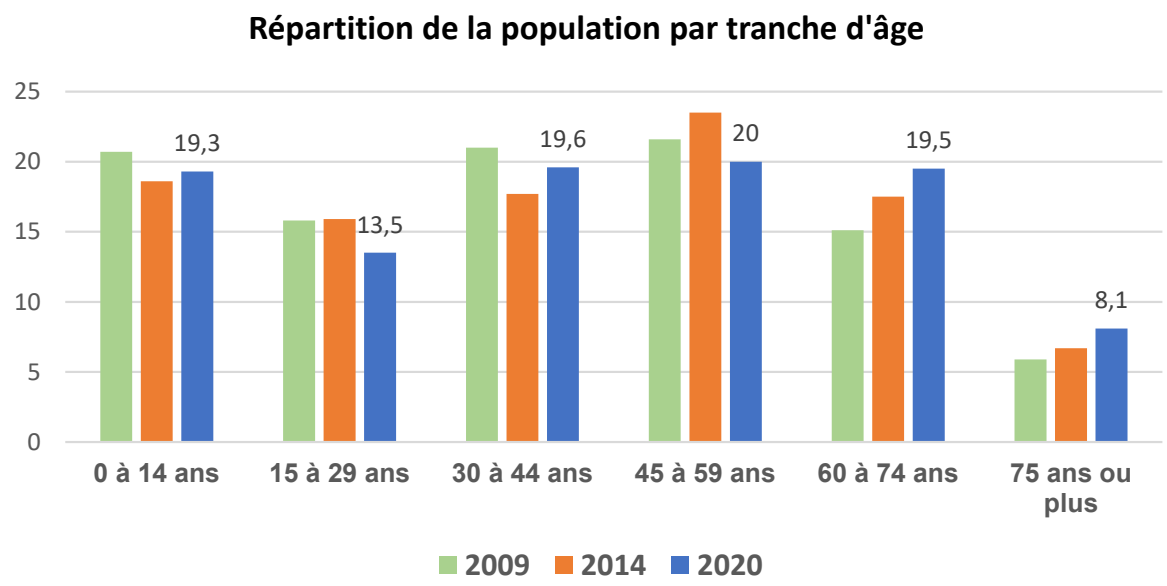
Tassement depuis 2014 : **+ 0,5 % en 6 ans**

Croissance communale supérieure à la croissance de l'agglo sauf depuis 2014 : Sur 6 ans (2014-2020) la population communale évolue au même rythme que celle de VRA



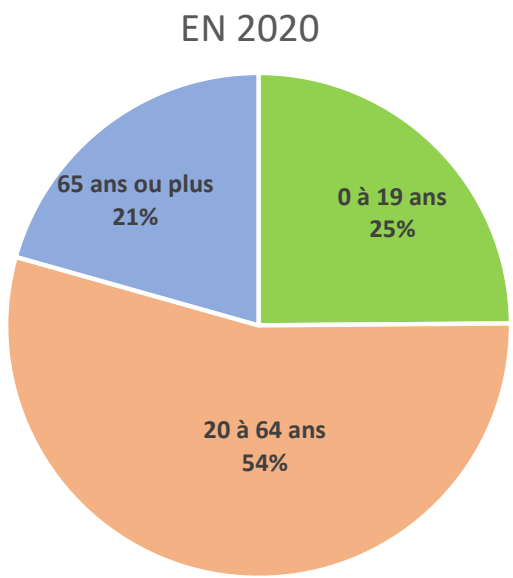
Tendances socio-démographiques

Une tendance au vieillissement de la population



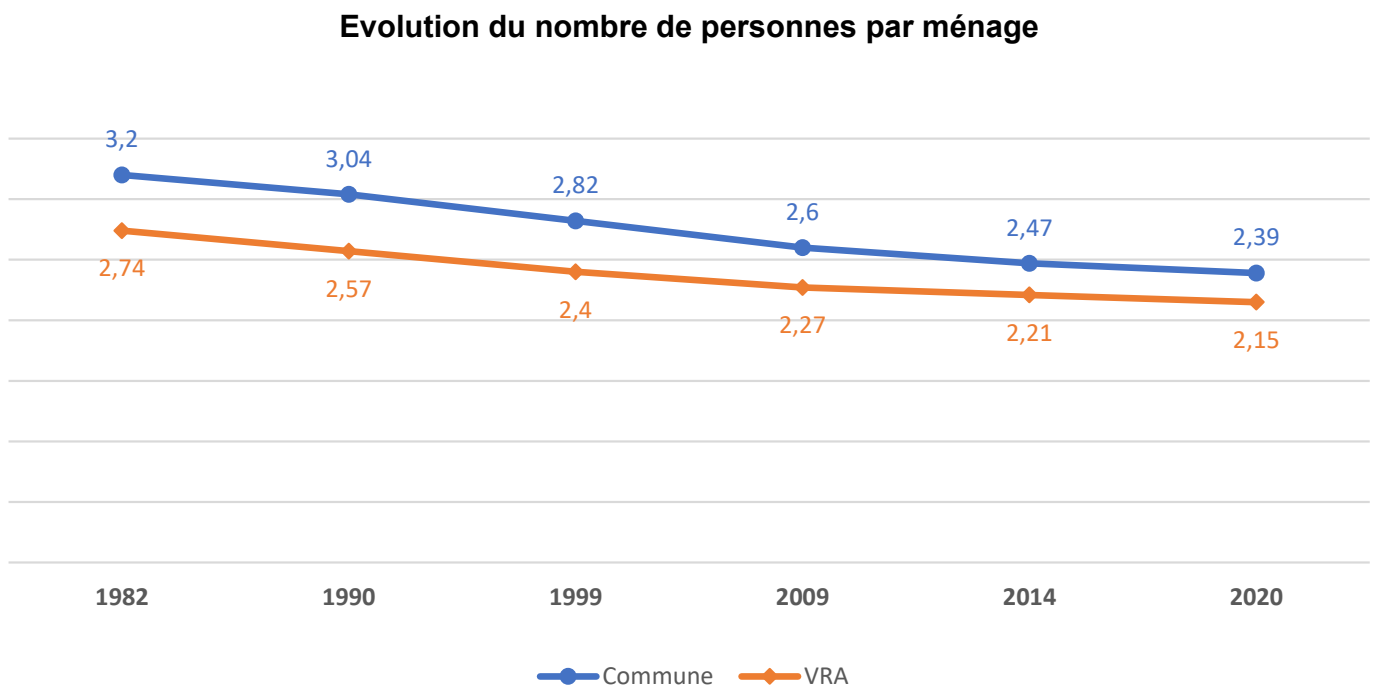
Une **tendance au vieillissement de la population** :
> La part des plus de 60 ans augmente alors que celle des moins de 30 ans diminue depuis 10 ans

Une **population un peu plus jeune que la moyenne de l'agglo** :
> **indice de jeunesse 2020 de 0,90 contre 0,89 pour VRA**
(part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans)



Tendances socio-démographiques

Diminution de la taille des ménages

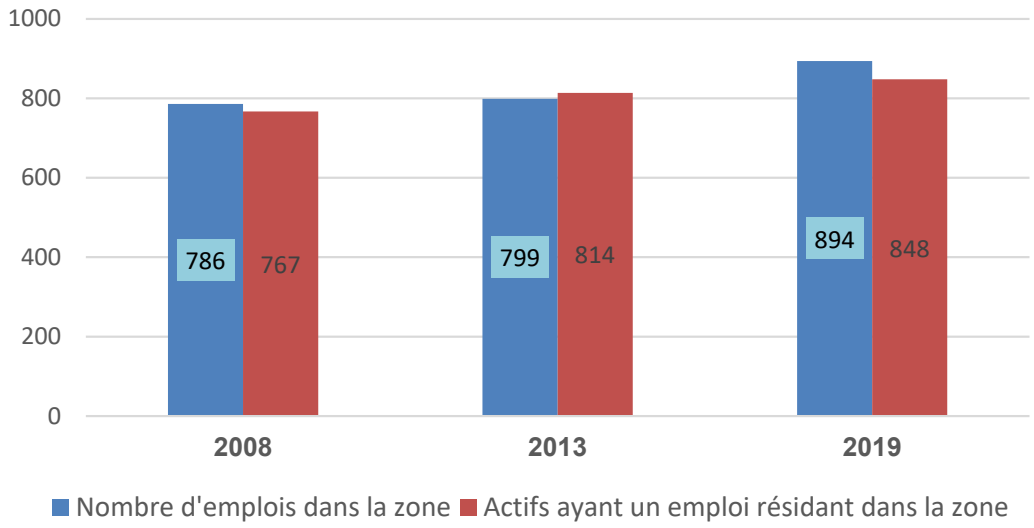


La diminution du nombre de personnes par ménage se poursuit en s'atténuant avec en moyenne **2,39 personnes par ménage en 2020**.
Un nombre de personnes par ménage toujours supérieur à celui de l'agglo.

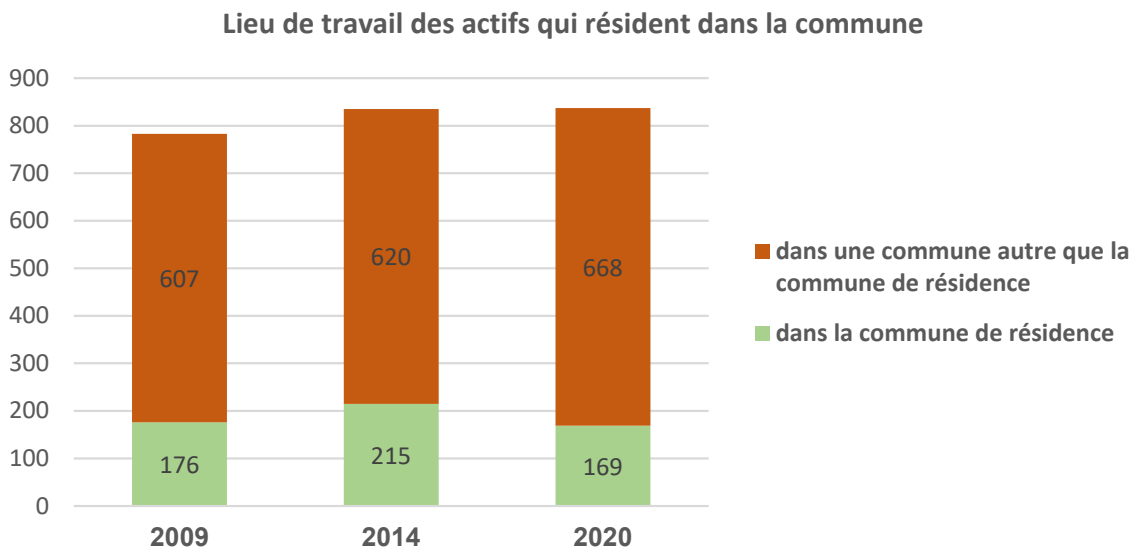
Nota : entre 2014 et 2020, 25 logements ont été nécessaires uniquement pour compenser la diminution du nombre de personnes par ménage (soit 4 par an).

Tendances socio-démographiques

Emplois / Migrations journalières



Le nombre d'emplois sur la commune dépasse maintenant le nombre d'actifs y habitant



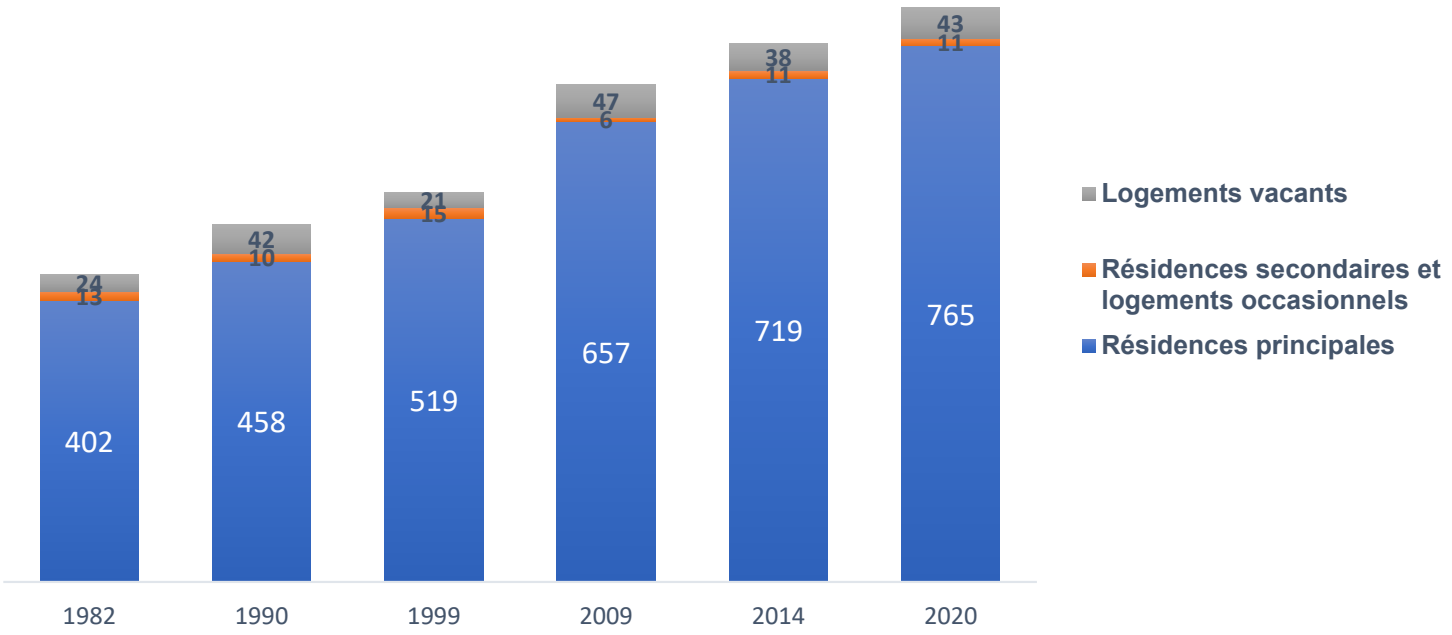
20 % des actifs habitant la commune y travaillent aussi, contre 25,8 % en 2014

Les migrations journalières concernent donc 79,8% des actifs

Et concernent principalement le bassin d'emploi romanais

Habitat - Logement

Évolution et répartition des logements



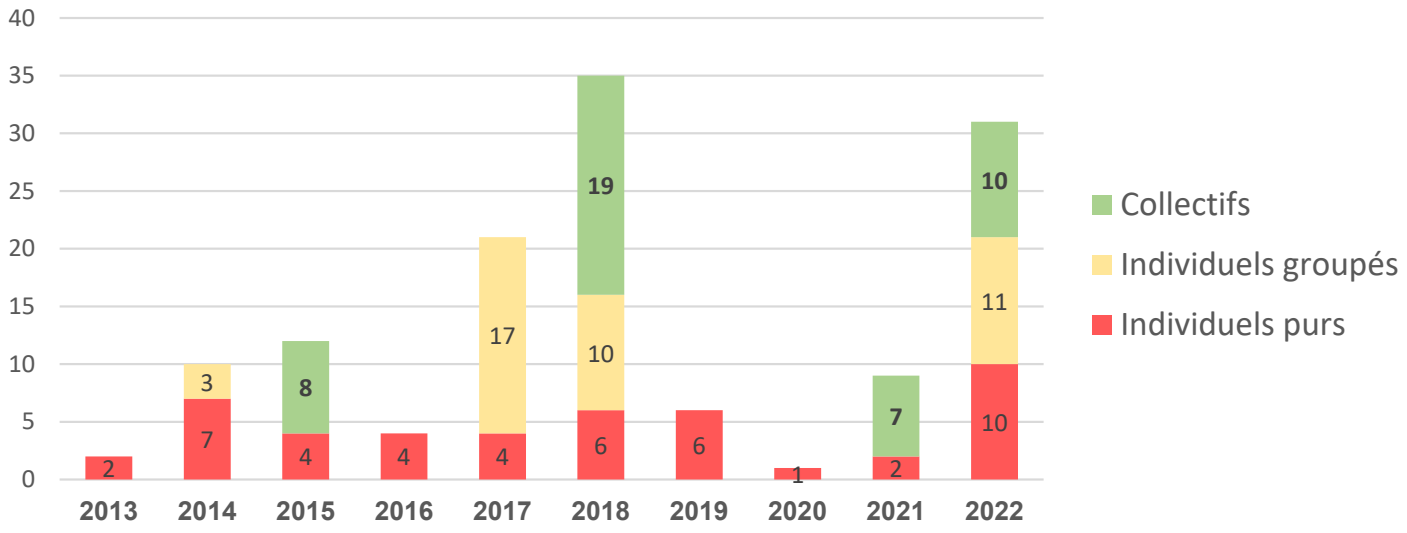
Résidences principales : 93,4 %.
Taux de vacance peu élevé : 5,3 %
Résidences secondaires ou occasionnelles : 1,3 %

A l'échelle de VRA :
Taux de logements vacants plus important : 9,1 %
Résidences secondaires ou occasionnelles : 2,6%
88,2% de résidences principales

Rythme de construction

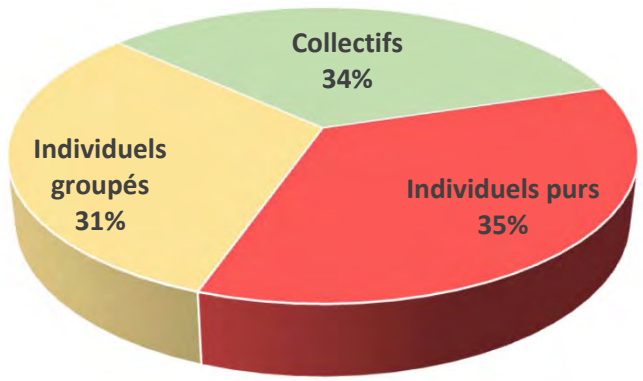
Typologie des logements autorisés

Source Sitadel



Moyenne annuelle	2013-2017	2018-2022
Total	**9,8 / an**	**16,4 / an**
Individuel pur	4,2 / an	5 / an
Individuel groupé	4 / an	4,2 / an
Collectif	4,2 /an	7,2 / an

Répartition des logements commencés par typologie entre 2013 et 2022



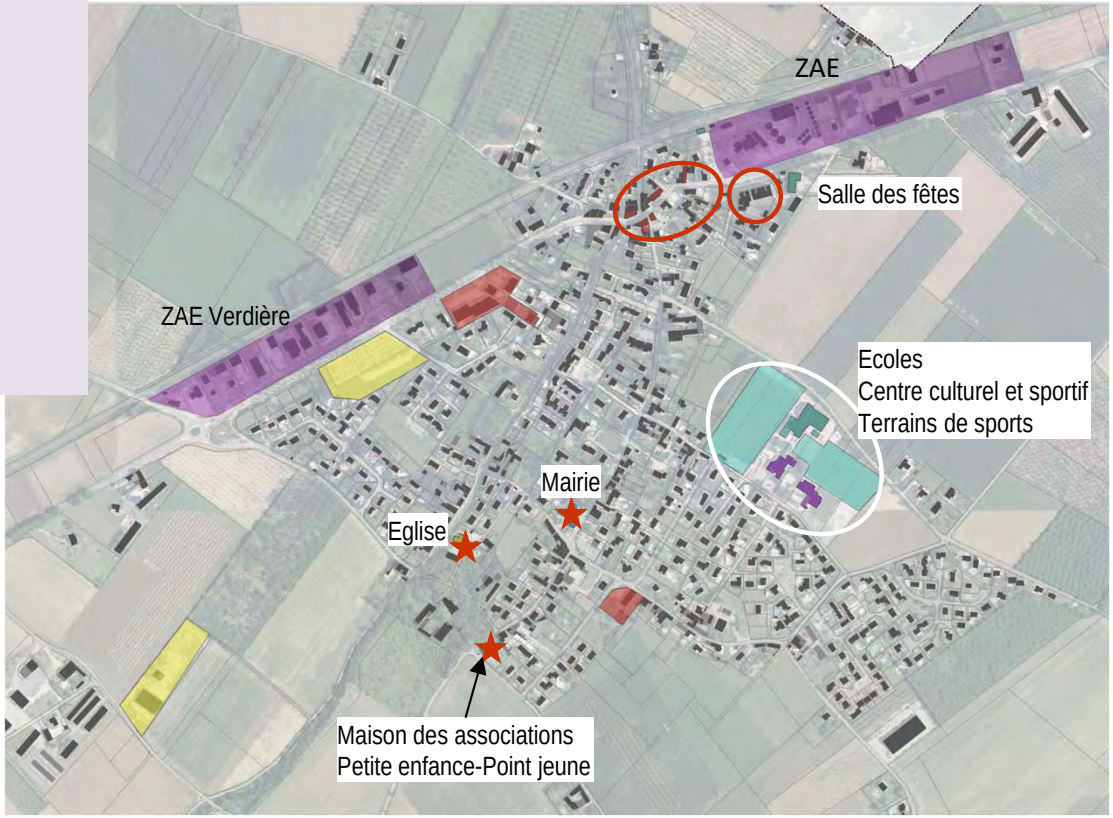
Activités économiques / Équipements collectifs - Village

- **Zones d'activités économiques**

La Verdière (Entrée Ouest) : zone intercommunale

Entrée Est : *avec 1 ICPE (A) Drômoise de céréales*

- Commerces et services sur la RD92n



- **Ecoles**

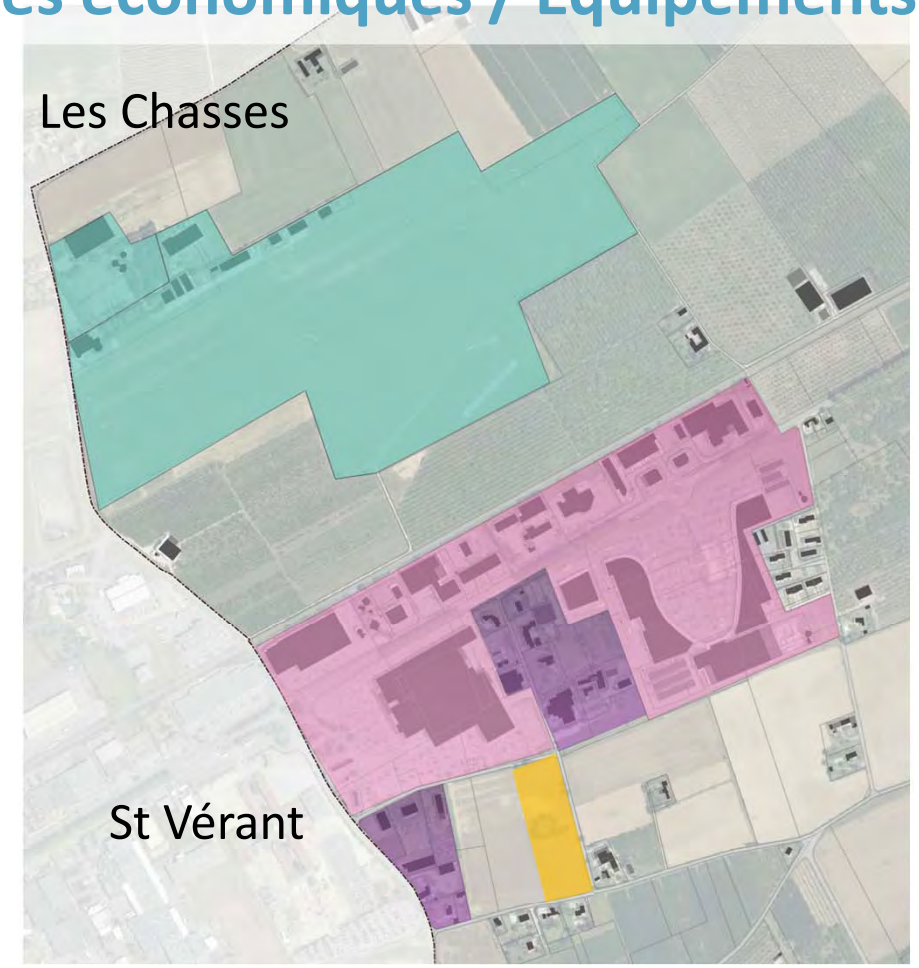
Maternelle (3 classes)
Élémentaire (6 classes)
Accueil périscolaire
Cantine

- **Centre culturel et sportif**

Installations récentes (2017) autour du gymnase d'origine : nouveaux vestiaires, halle couverte et salle polyvalente
Terrains de foot- Tennis

- **Salle des fêtes**

Activités économiques / Équipements collectifs Hors village



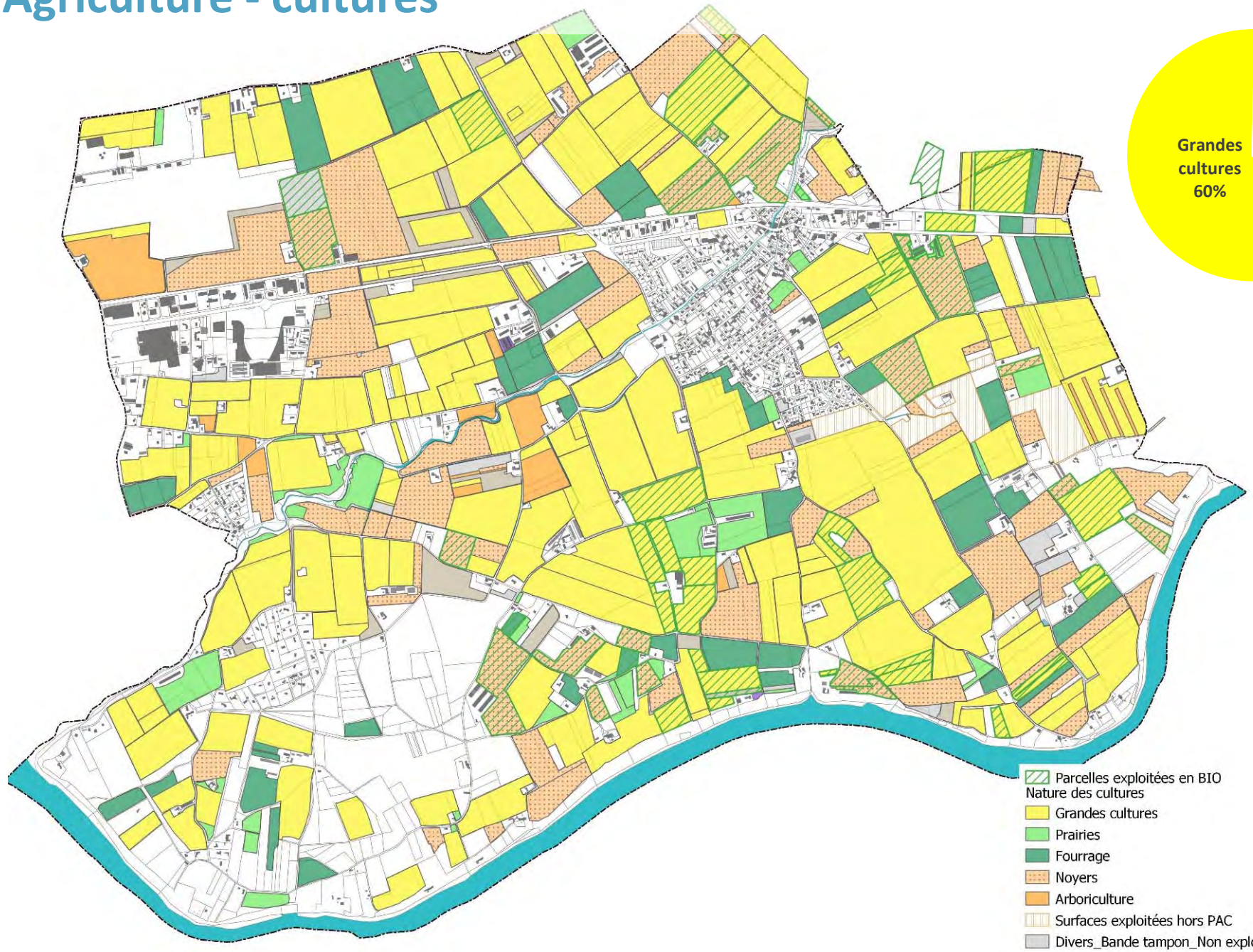
- **Les Chasses** :
  Aérodrome / tennis club

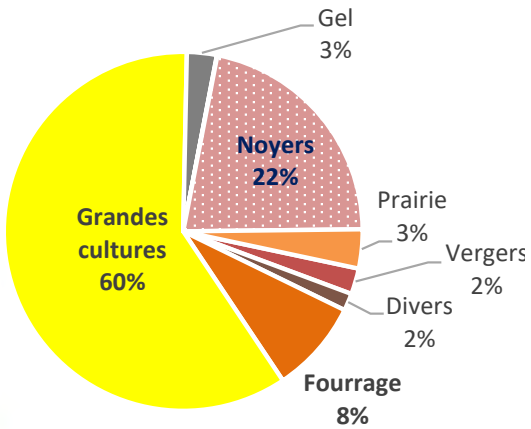
- **St Vérant**
  Zone commerciale et artisanale
  + dépôt de bus VRM

- **Carrière en exploitation**

- **Centrale photovoltaïque**

Agriculture - cultures





Surfaces PAC 2021 : 966 ha (dont 119 ha BIO = 12,3%)
Soit 62 % du territoire communal

Agriculture - exploitations

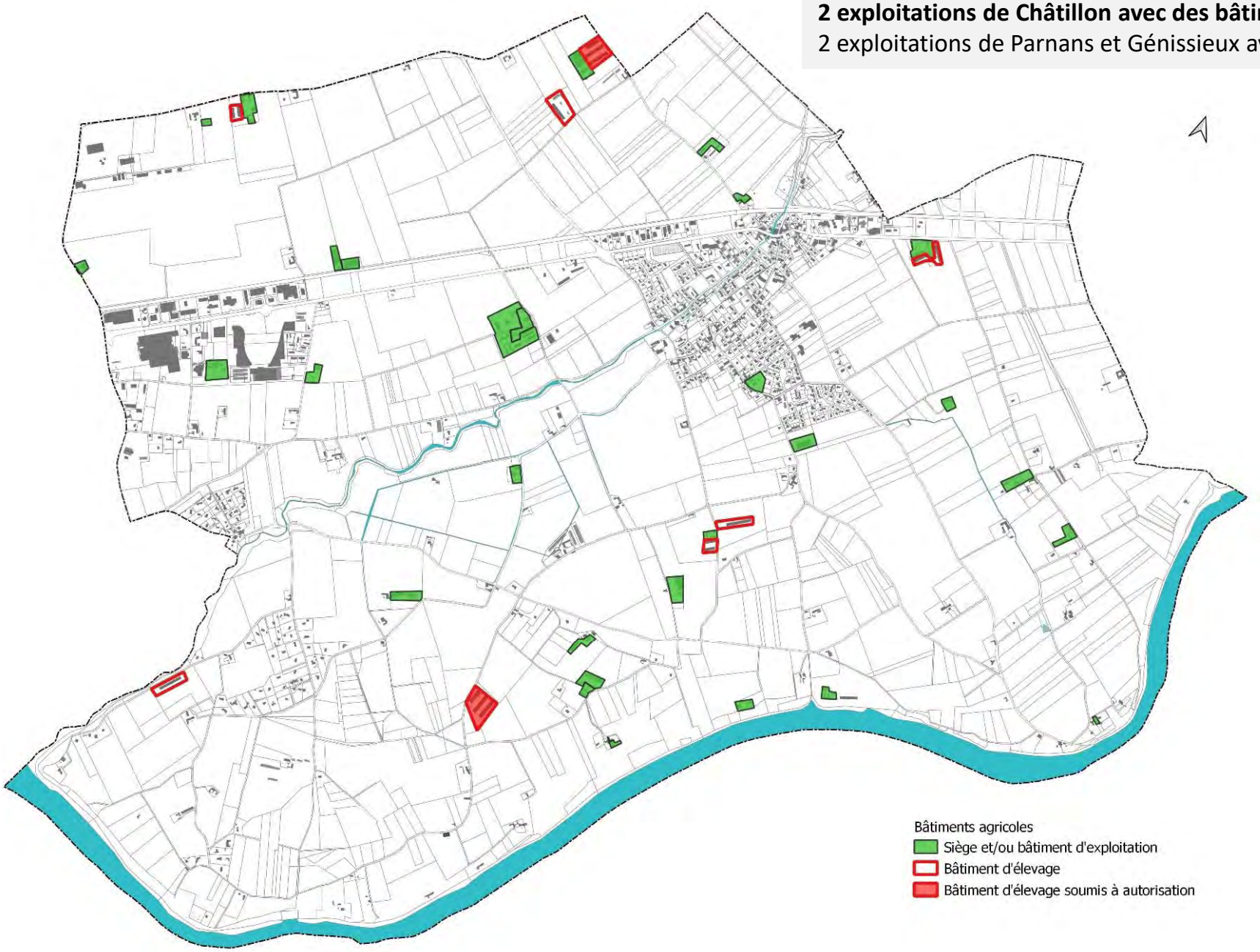
19 exploitations agricoles siégeant à St-Paul dont :

- 13 cultures seules (grandes cultures et noyers ..)
- 6 cultures + élevage (5 volailles – 1 chèvres lait + veaux + ruches)

+ 1 station d'expérimentation

2 exploitations de Châtillon avec des bâtiments d'élevage sur St-Paul

2 exploitations de Parnans et Génissieux avec un hangar sur St-Paul



MILIEU NATUREL – Zonages patrimoniaux et inventaires

Aucune zone de protection réglementaire, ni Natura 2000

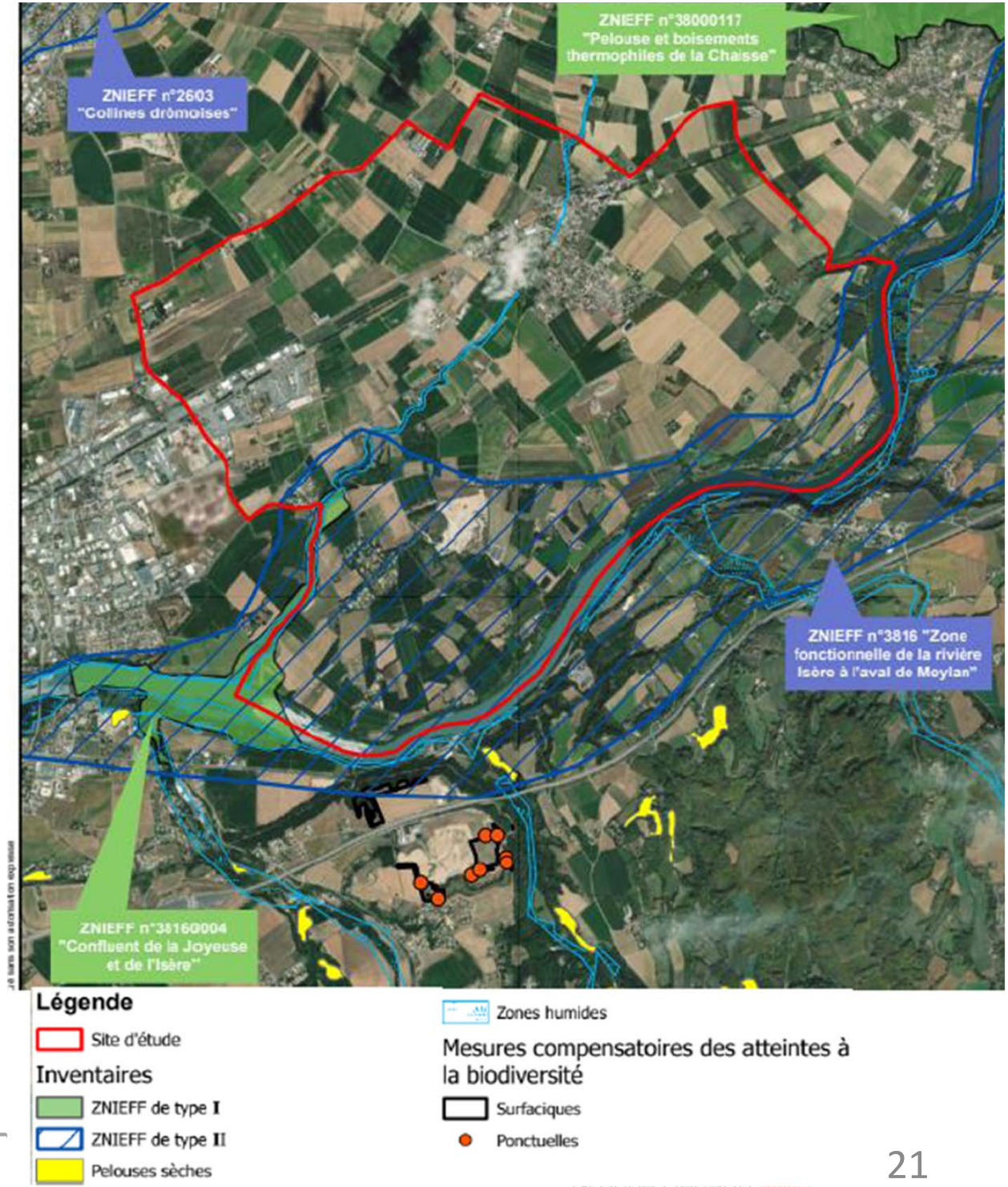
1 ZNIEFF type 1 **: confluent Joyeuse-Isère**

1 ZNIEFF type 2 : zone fonctionnelle de **l'Isère**

2 zones humides : **Isère et Joyeuse**

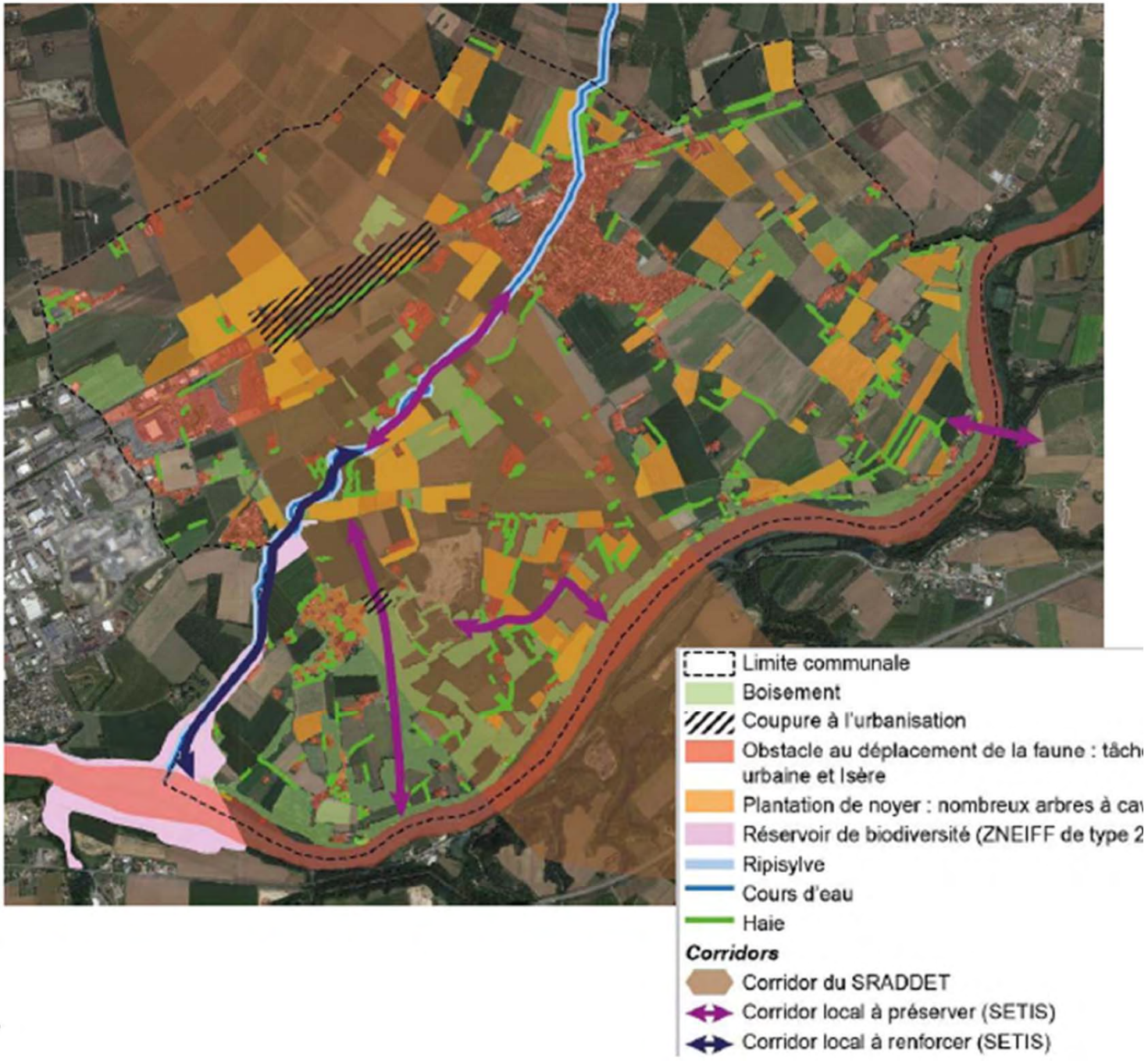
→ ***Nécessité de prise en compte des enjeux environnementaux avant toute perturbation***

→ ***Conservation des zones humides***

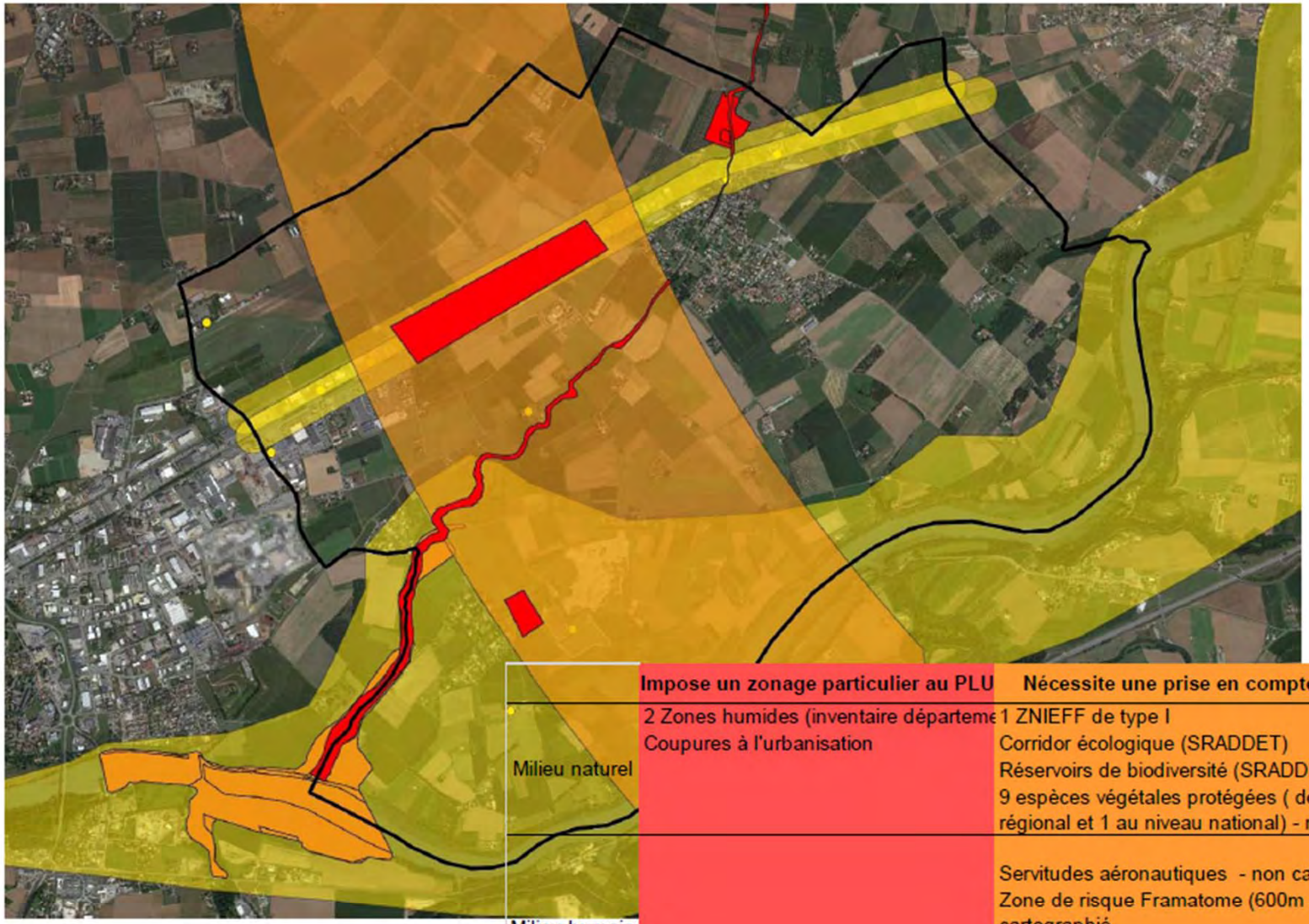


MILIEU NATUREL – Fonctionnalités écologiques - Synthèse

- → *Conforter la trame verte et bleue*
- → *Préserver les berges de la Joyeuse (et de l'Isère) de l'urbanisation avec la mise en place d'une bande tampon non constructible*
- → *Conservation des zones humides*



HIÉRARCHISATION DES ENJEUX



	Impose un zonage particulier au PLU	Nécessite une prise en compte dans le PLU	Pas d'incidences sur le PLU
Milieu naturel	2 Zones humides (inventaire departeme Coupures à l'urbanisation	1 ZNIEFF de type I Corridor écologique (SRADDET) Réservoirs de biodiversité (SRADDET) 9 espèces végétales protégées (dont 8 au niveau régional et 1 au niveau national) - non cartographié	1 ZNIEFF de type II
Milieu humain		Servitudes aéronautiques - non cartographié Zone de risque Framatome (600m au PPI) - non cartographié RD92N et voie ferrée classée catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre	11 sites Casias, 1 site Basol
Milieu physique	PPRn (Plan de Prévention des Risques naturelles) Risque Inondation de la Joyeuse - non cartographié Perimètre de protection du captage d'eau potable		Risque sismique et construction parasismique réglementaire de niveau 3 - non cartographié

SETIS Groupe Degaud

MILIEU PHYSIQUE – Eau potable

- Compétence : **Syndicat Intercommunal des Eaux de l'Herbasse** ;
- Commune située en ZRE : **zone de répartition des eaux**
- **Un captage d'eau potable avec un périmètre de protection**

Il faudra justifier de la capacité de la ressource en eau potable à répondre aux besoins de développement

MILIEU PHYSIQUE – Assainissement

- Compétence : Valence Romans Agglo
- Eaux usées traitées dans la station d'épuration de Romans actuellement en surcharge
  - → Programme de travaux en cours pour mettre cette station aux normes d'ici 2028

MILIEU PHYSIQUE – RISQUES NATURELS

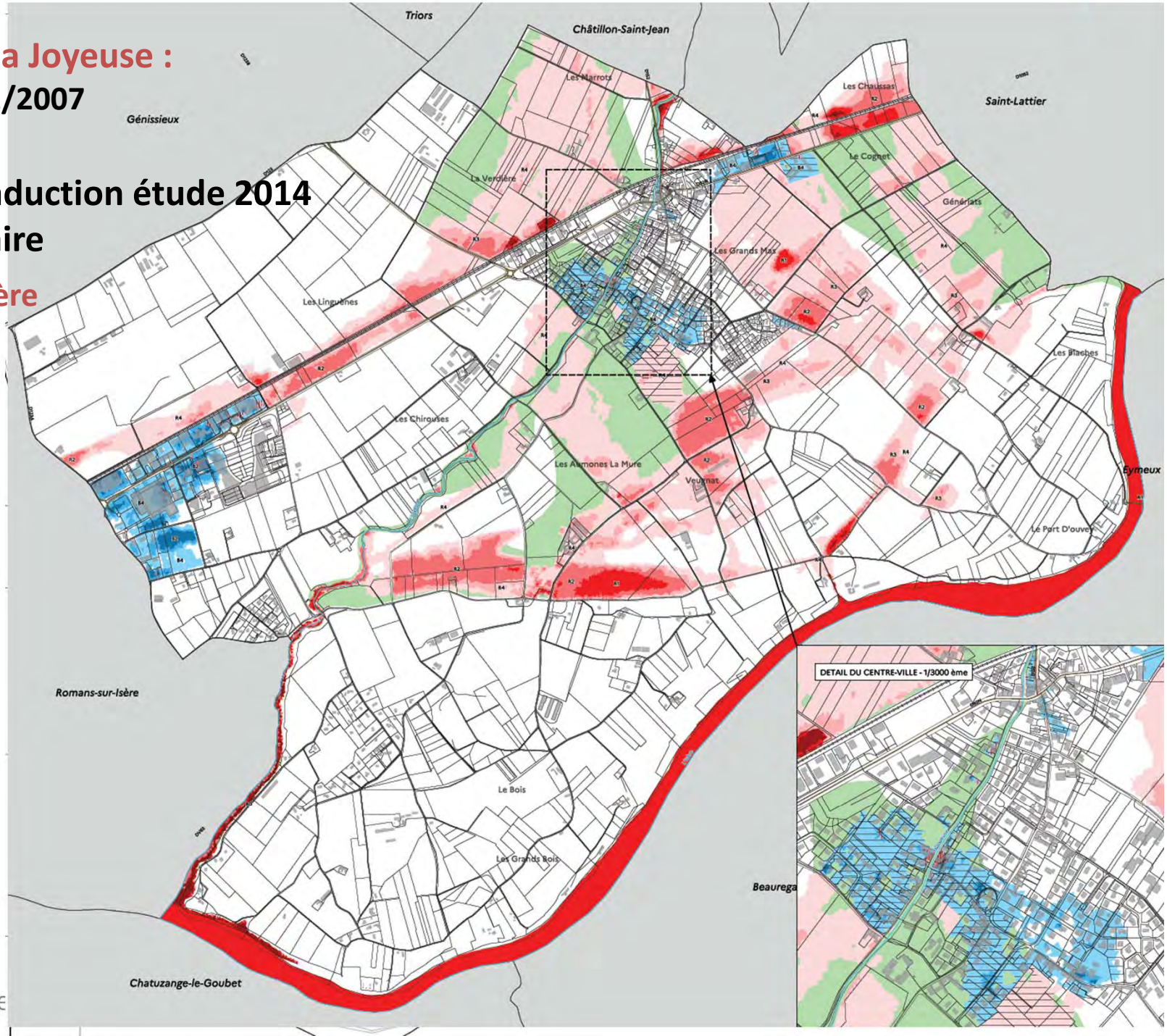
Risque inondation de la Joyeuse :

> PPRi approuvé le 18/12/2007

> Etude Hydrétudes 2014

> PAC 16/02/2023 : traduction étude 2014 en zonage réglementaire

Risque inondation de l'Isère



Ordre du jour

I. Plan Local d'Urbanisme : cadre réglementaire et supra communal

II. Synthèse du diagnostic et de l' état initial de l'environnement

III. Grandes orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

IV. Projet de zonage et secteurs à enjeu

V. Echanges

- **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

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

- Au village (capacités de construction suffisantes)
- Au quartier des Buissières (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*

Mettre en valeur et développer le vieux village, entre la mairie et l'église :
- habitat adapté à la morphologie du village
- espaces publics : réhabilitation ancien bâti, parc public, stationnement ombragé...

Poursuivre la requalification et la sécurisation du centre autour de la RD92N

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

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

2. Poursuivre un développement économique diversifié et adapté

Renforcer les activités économiques nécessaires à la vie locale

Maintenir les espaces réservés aux activités artisanales locales au nord de la RD92N

Permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain

Préserver le commerce de proximité dans le secteur centre village

Poursuivre l'exploitation de carrière des Sablons

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

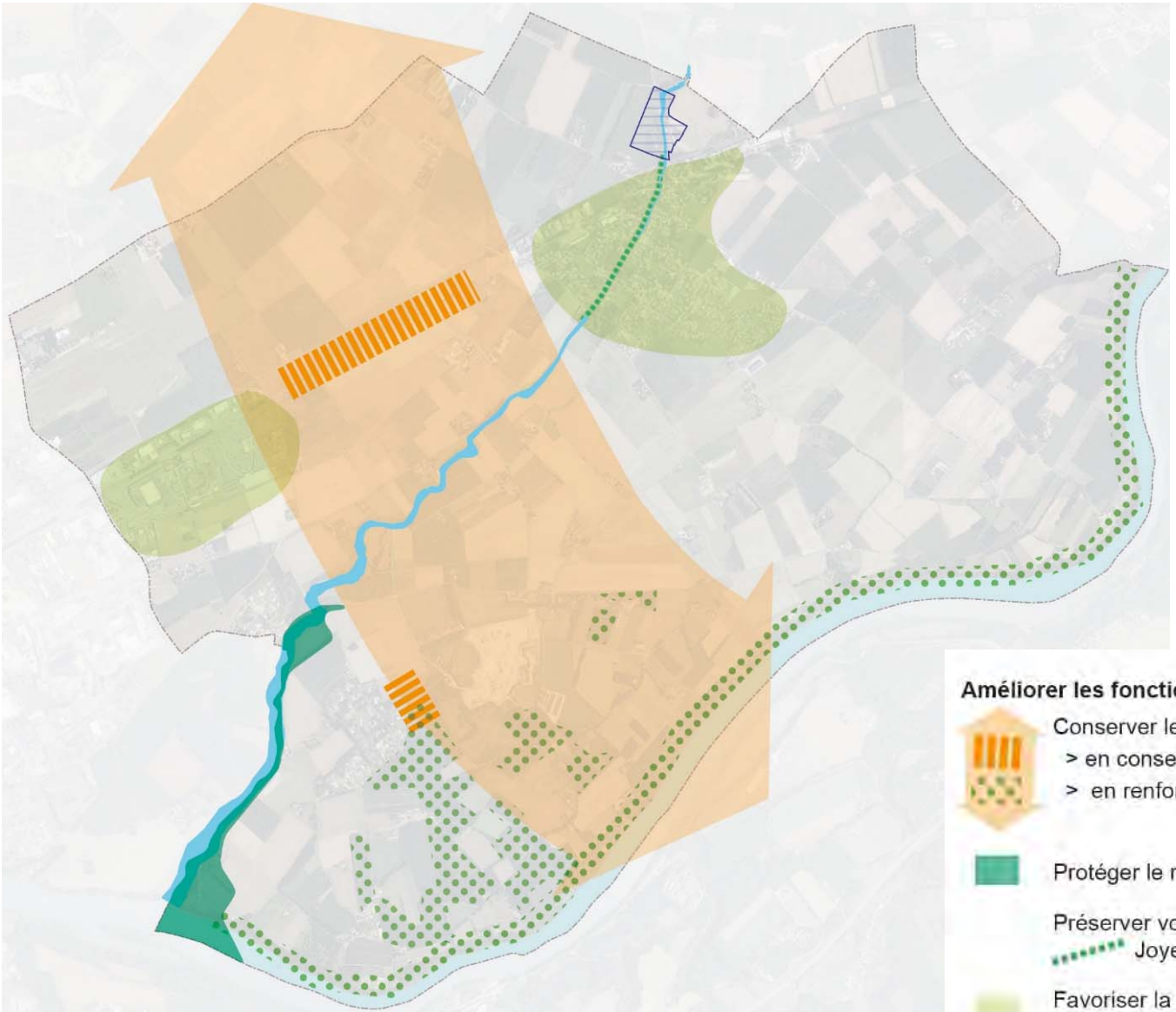
Poursuivre le développement de la zone de St Véran dans le périmètre de l'enveloppe urbaine existante, en lien avec la communauté d'agglomération

Améliorer l'offre touristique et de loisirs

Favoriser la valorisation touristique d'une ancienne propriété de caractère à l'abandon

Prendre en compte les projets liés à l'aérodrome et au tennis-club

3. Préserver les richesses naturelles et paysagères du territoire



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

Ordre du jour

I. Plan Local d'Urbanisme : cadre réglementaire et supra communal

II. Synthèse du diagnostic et de l' état initial de l'environnement

III. Grandes orientations du PADD
(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

IV. Projet de zonage et secteurs à enjeu

V. Echanges

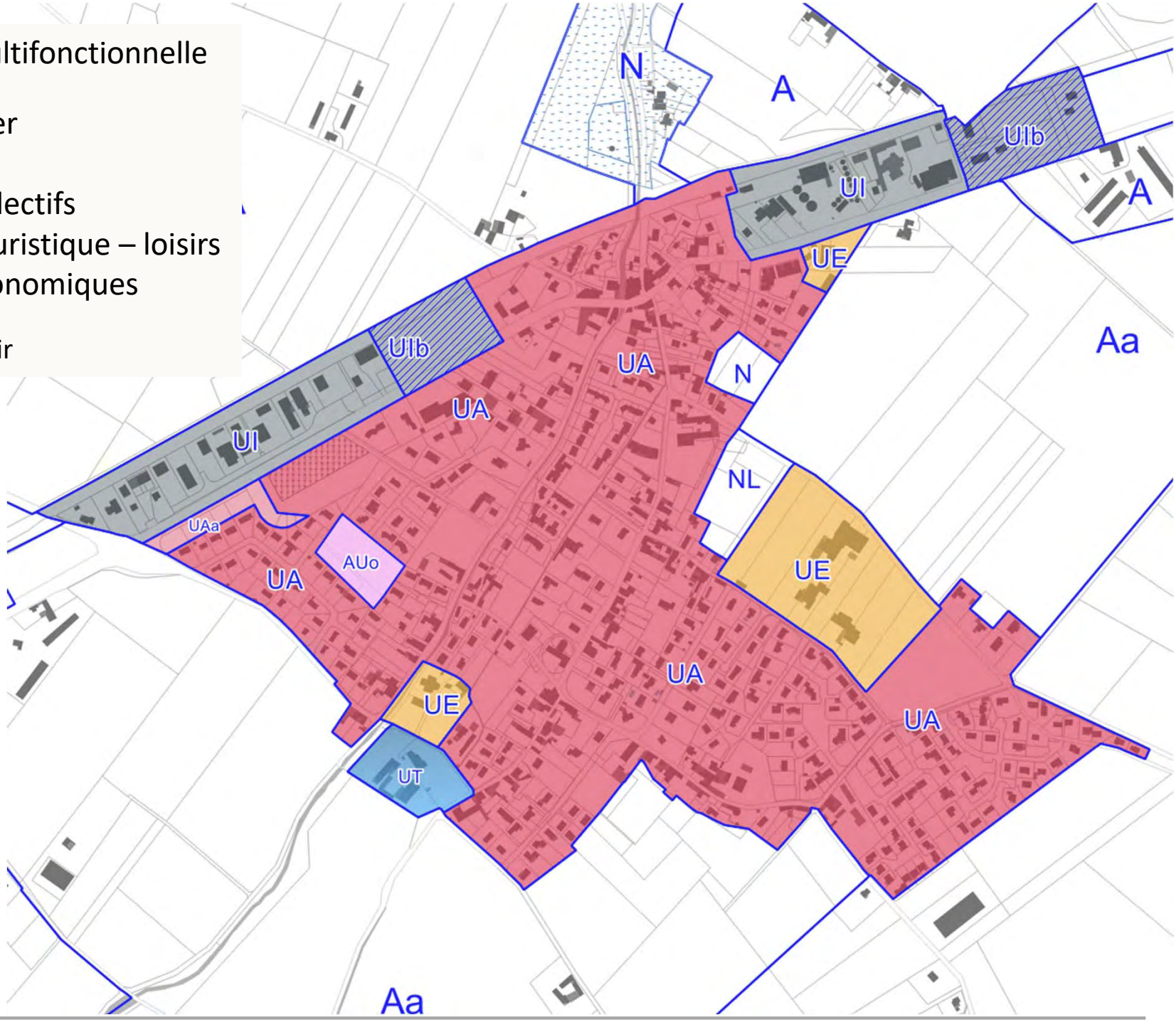
Zonage

Village

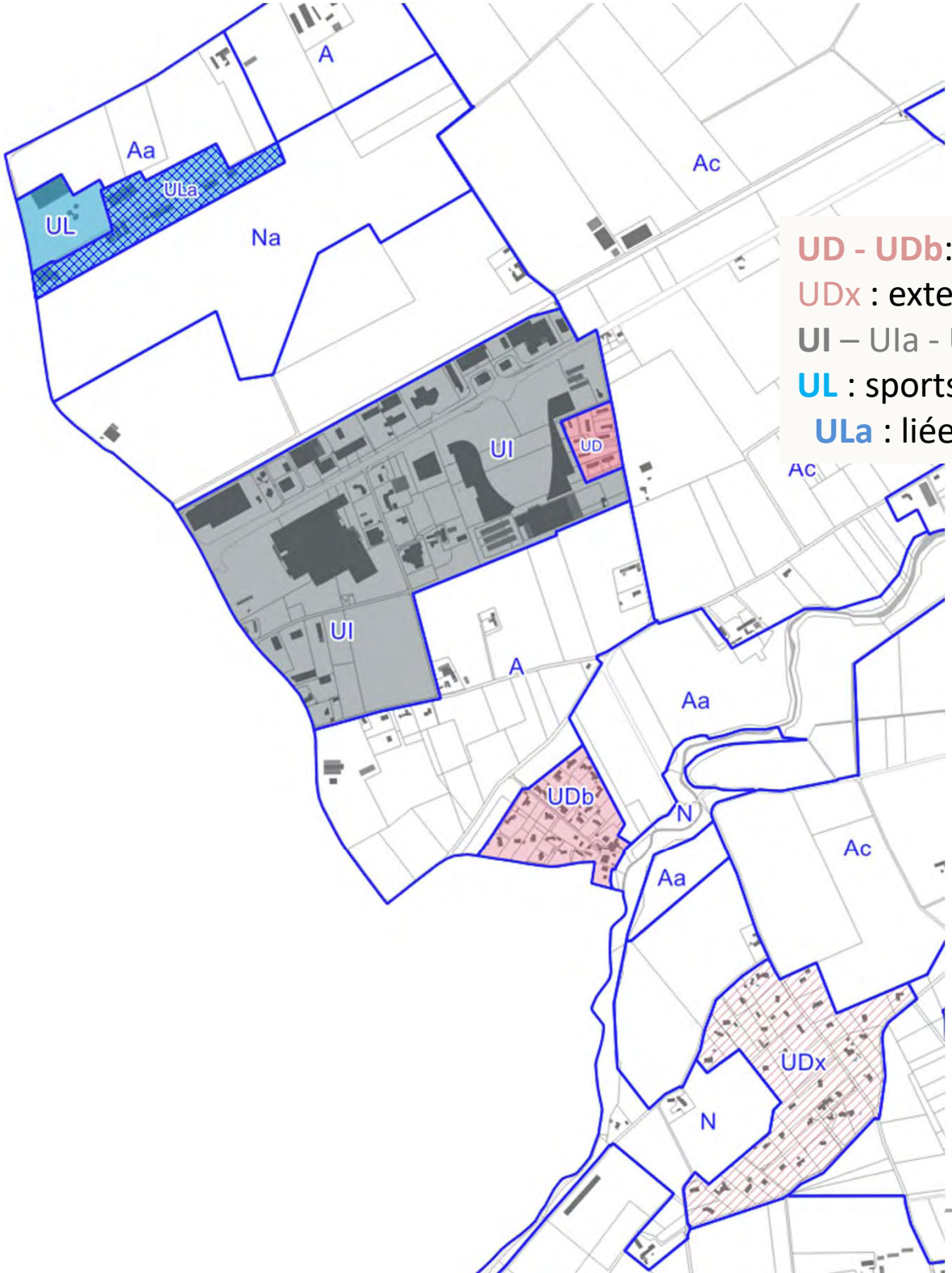
UA : zone urbaine multifonctionnelle
UAa : annexes uniquement
AUo : zone à urbaniser

UE : équipements collectifs
UT : hébergement touristique – loisirs
UI - UIb : activités économiques

NL : sports loisirs plein air



Zonage



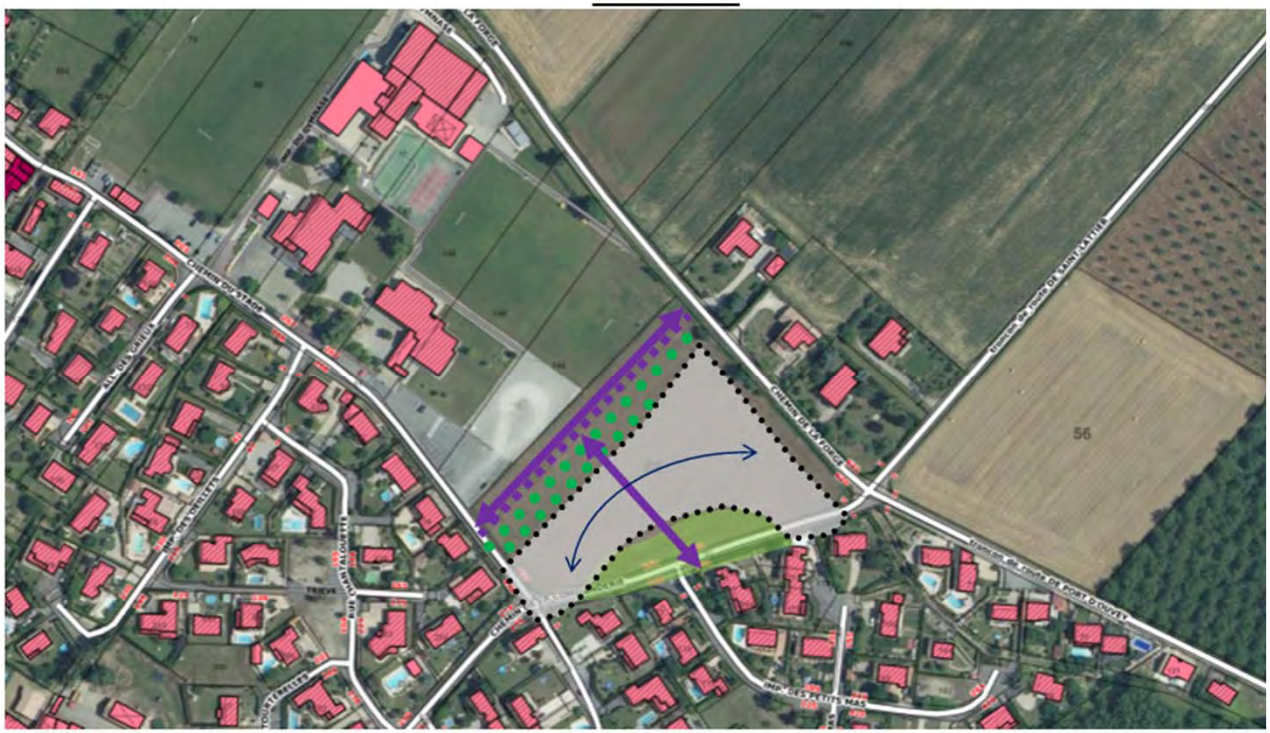
UD - UDb: habitat
UDx : extensions et annexes uniquement
UI – UIa - UIc : activités économiques
UL : sports loisirs
ULa : liée à l'aérodrome

Secteurs à enjeux

Secteur Trois Croix - Joyeuse

Secteurs à enjeux

Projet inter Générationnel



Liaisons douces (tracé indicatif)

Organisation du bâti

zone d'implantation du bâti (emprise indicative)

bande plantée (emprise indicative)

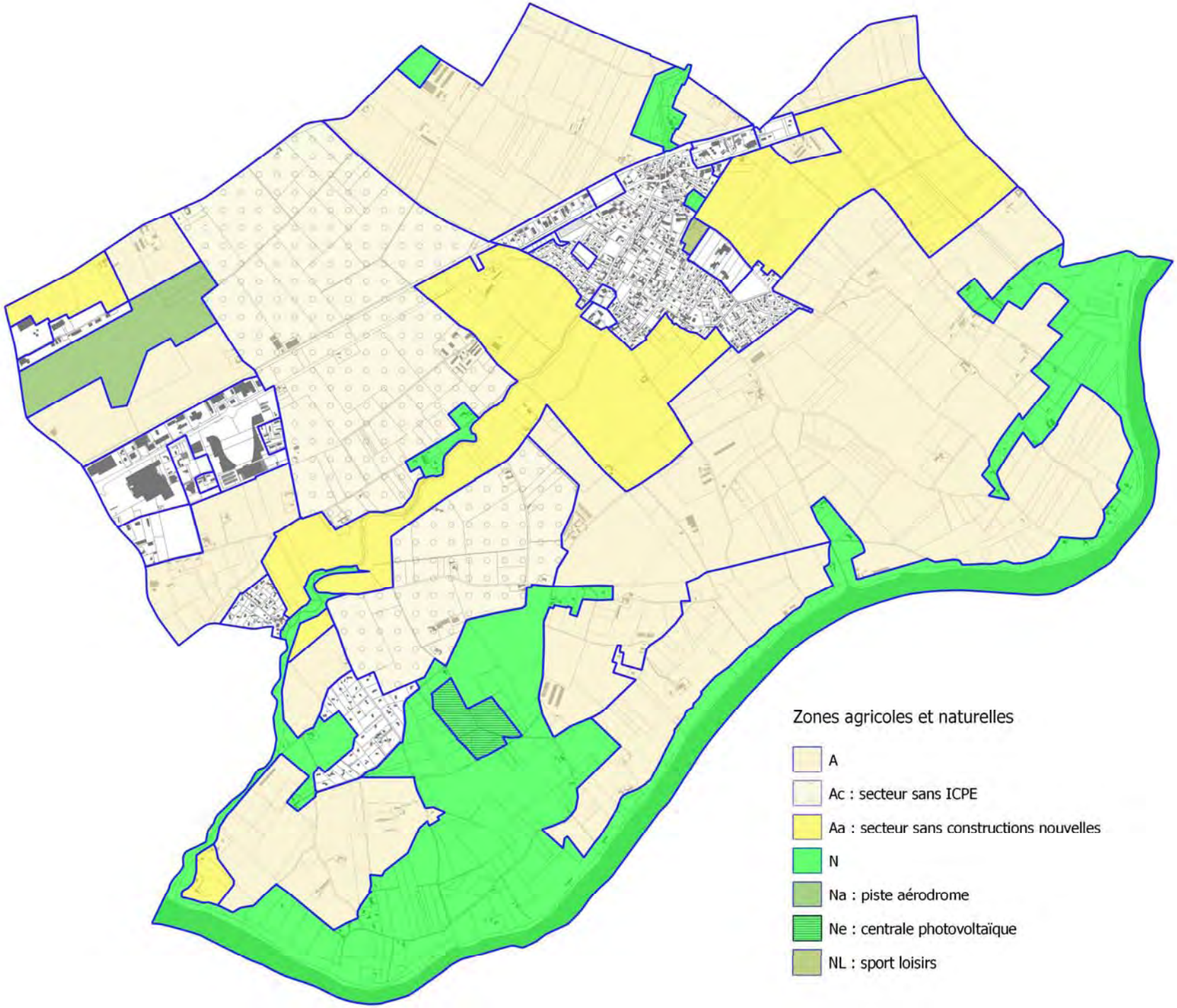
parc, jardin partagé

Au moins 50 logements dont 30 logements sociaux minimum

- **Typologie de logements** : Logements collectifs, intermédiaires / groupés / individuels comprenant des T1 au T4 - limité au R+2.
- **Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage** : Les constructions seront organisées autour des jardins partagés
- **Implantation du bâti** : devra s'organiser en arc de cercle afin de proposer les vues sur Vercors.

Sobriété dans l'usage des ressources et adaptation au changement climatique :
- Objectif Certification HQE / BREEAM
- Conception bioclimatique
- Végétalisation importante
- Mutualisation des espaces communs

Zones agricoles et naturelles



Ordre du jour

I. Plan Local d'Urbanisme : cadre réglementaire et supra communal

II. Synthèse du diagnostic et de l' état initial de l'environnement

III. Grandes orientations du PADD
(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

IV. Projet de zonage et secteurs à enjeu

V. Echanges