

Axe 1 : Affirmer la fonction économique du territoire saint-romanais : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES		TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES : Règlement écrit, graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation
1.1 - Conforter l'activité agricole et spécifiquement l'activité nucicole qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale.		
<p>1.1.1 Stopper l'artificialisation des terres : les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Lutter contre l'étalement de la ville en réduisant la consommation d'espace pour l'habitat à moins de 10 hectares sur les douze années à venir (parcelles constructibles non bâties et tènements bâtis de plus de 3000m² et générant du potentiel constructible à vocation d'usages mixtes (habitat, services, commerces, équipements, ...)).</p> <p>La commune de Saint-Romans se fixe l'objectif, pour la durée d'application du PLU, de réduire d'au moins 20% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf par rapport à ce qui a été fait sur la période 2006-2017 (912m²). Soit un objectif de consommation moyenne de 750m² par futur logement neuf construit.</p>	<p>Le potentiel constructible du PLU en cours, qui avoisine 18 Ha, est ramené à 9,5 Ha dans le projet du 8 novembre 2017.</p>	
<p>De plus, le secteur des Bavognes dédié exclusivement à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs résidentiels représente 9,5Ha dont 5,9 Ha sont urbanisables à court et moyen terme sur un principe de phasage dans le temps et 3,6 Ha sont maintenus en réserve foncière à plus long terme.</p> <p>Au-delà de ces espaces nécessaires pour le développement attendu au cours des 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis, hors activités économiques, seront reclassés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation.</p>	<p>Le secteur des Bavognes fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui se traduit par la délimitation dans le règlement graphique de 2 secteurs 1AU1 (phase 1), 1 secteur 1AU2 et 1 secteur 1AU3 (phase 2), pour un total de 5,9 Ha.</p> <p>L'emprise foncière qui nécessitera la création d'un accès routier spécifique est classé en zone 2AU, pour une urbanisation à plus long terme (phase 3).</p>	
<p>Stopper le mitage des espaces agricoles de la plaine et des collines en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitant la constructibilité autour du bâti existant de la plaine et des coteaux. - Conservant uniquement des capacités résiduelles d'accueil dans les hameaux. 	<p>Le PLU identifie 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur Ay, pouvant accueillir des constructions non nécessaires à l'activité agricole : il s'agit d'un secteur accueillant une activité artisanale et donc de permettre de nouvelles constructions qui seraient nécessaires à sa pérennité voire à son développement. Il a une emprise de 3350m². - Les secteurs N11 autour de la base de loisirs du Marandan, autorisant les constructions à usage de loisirs, de tourisme, ainsi que leurs annexes. <p>Les secteurs Nh du PLU en cours, pouvant accueillir de nouveaux bâtiments d'habitation, sont supprimés.</p> <p>Les bâtiments existants non nécessaires à l'activité agricole et situés dans les zones A et N sont identifiés selon leur localisation, leur desserte par les réseaux et leur volumétrie : selon ces critères sont autorisés : leur changement de destination à vocation d'habitat, leur extension dans la limite de 40m² d'emprise au sol, la possibilité de réaliser une construction annexe de 40m² d'emprise au sol maximum à une distance maximale de 20m du bâtiment d'habitation associé, une possibilité d'aménagement dans les volumes existants.</p> <p>Au Bois de Claix, les 2 zones AU (urbanisation future) sont supprimées.</p> <p>A Monteux, Gaillardonnière et Malot, la zone U est délimitée au plus près du bâti existant, offrant ainsi un potentiel de développement uniquement en dent creuse / densification.</p> <p>Au total, le potentiel constructible des hameaux, de près de 7Ha dans le PLU en cours, est ramené à 1,71 Ha.</p>	
<p>Matérialiser des limites urbaines lisibles et durables à l'est et au sud du bourg (limites intangibles du Schéma de Cohérence Territoriale) et au niveau de l'église de manière à protéger les espaces agricoles.</p>	<p>A l'est du Bourg, la limite à l'urbanisation est définie à travers un emplacement réservé pour la création de stationnement public à proximité de l'église.</p> <p>Au sud du Bourg, la limite à l'urbanisation est matérialisée par un Espace Boisé Classé à Créer par le règlement graphique, qui correspond à l'obligation de planter une haie arbustive, affichée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones AU des Condamines.</p>	
<p>1.1.2 Pérenniser et protéger l'activité agricole, notamment les terres irriguées et les noyeraies.</p> <p>Reserver aux seules occupations agricoles les terres déjà exploitées, y compris en bordure du centre bourg.</p>	<p>Toutes les parcelles exploitées identifiées sur la carte de l'occupation agricole en 2015 réalisée par un exploitant agricole sont classées en zone A (agricole).</p> <p>L'exploitation agricole implantée entre la RD1532 et le bourg historique est maintenue en zone A et ses parcelles de proximité sont reclassées en zone A.</p> <p>Le règlement de la zone A est simplifié pour n'autoriser que les constructions nécessaires aux activités agricoles. Les habitations des exploitants agricoles sont réglementées au titre des locaux accessoires aux bâtiments agricoles.</p>	
1.2 - Accompagner le développement touristique qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale, en connexion avec le massif du Vercors.		
<p>Conforter et pérenniser les activités de la base de loisirs du Marandan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En permettant les projets d'aménagement et d'amélioration de l'offre d'accueil et d'hébergement du site (aire d'accueil de camping-cars). - En intégrant la sensibilité écologique du secteur (zones humides, Marais des Sagnes, protection des abords du plan d'eau). 	<p>La base de loisirs et ses abords aménagés sont classés Nt dans le PLU, autorisant uniquement les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ainsi qu'à la vocation touristique du secteur, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif).</p> <p>2 secteurs Nt1 sont délimités autour du camping et des terrains de tennis, dans lesquels sont autorisées également les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier, touristique et de services, dans la limite de 40m² d'emprise au sol, permettant la création, le cas échéant, de bâtiments techniques annexes aux activités de loisirs, ainsi que l'aménagement et le développement du camping.</p> <p>Les zones humides de l'étang du Marandan et du Marais des Sagnes sont identifiées sur le règlement graphique et des règles de protection leurs sont associées : toute construction y est interdite + mise en place de règles de gestion adaptées au caractère humide de la zone.</p> <p>Une zone tampon de protection des abords du Marandan et du Marais des Sagnes est définie sur le règlement graphique, interdisant toutes nouvelles constructions à l'exception de l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, et limitant fortement les occupations et utilisations du sol.</p>	
1.3 Renforcer l'attractivité du territoire pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales, en périphérie du centre bourg, pour affirmer la position de la commune comme pôle économique et d'emplois à l'échelle intercommunale		
<p>Renforcer la cohérence et l'attractivité des zones d'activités existantes en prévoyant des règles de bonne insertion du bâti dans son site et de traitement des abords publics et privés.</p>	<p>Dans ces secteurs, classés UI dans le projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un alignement des futures constructions est imposé (implantation avec un recul de 5m) pour composer un corps de rue dans ces secteurs tout en tenant compte de l'étroitesse des voies. - La mitoyenneté autorisée est maintenue. - La hauteur maximale est maintenue à 12m en tout point du bâtiment depuis le terrain naturel. - La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est renforcée pour favoriser des volumes simples et une architecture intégrée. - Le traitement des abords, espaces libres et clôtures est réglementé pour favoriser la présence du végétal. 	
<p>Prévoir, en continuité de l'existant, un nouveau site d'accueil pour les entreprises au lieu-dit les Bavognes.</p>	<p>Le secteur des Bavognes fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui se traduit par la délimitation dans le règlement graphique de 2 secteurs 1AU1 (phase 1), 1 secteur 1AU2 et 1 secteur 1AU3 (phase 2), pour un total de 5,9 Ha.</p> <p>L'emprise foncière qui nécessitera la création d'un accès routier spécifique est classé en zone 2AU, pour une urbanisation à plus long terme (phase 3).</p>	
<p>Garantir la performance des activités par l'accessibilité à internet en anticipant la bonne desserte des communications numériques dans les projets futurs.</p>	<p>Dans les zones U et 1AU sont réglementées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'obligation de raccordement au réseau de fibre optique lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée. - La nécessité de prévoir, pour tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant, la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit. 	
1.4 Conforter l'activité commerciale du centre bourg, garante d'une offre locale de proximité aux habitants.		
<p>Renforcer la présence des commerces de proximité du carrefour des 4 Routes jusqu'au bureau de tabac :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En privilégiant les commerces de détail sur cet espace. - En améliorant le stationnement nécessaire à leur fréquentation et leur pérennité. - En améliorant les accès piétons entre les secteurs résidentiels et le centre bourg : depuis les Mayettes, préservation des abords de la rive gauche du Merdaret pour un aménagement à long terme. 	<p>Le règlement graphique identifie 2 linéaires commerciaux, aux 4 Routes et dans la rue principale du Bourg : les surfaces de plancher à destination de commerce et activités de service ne peuvent changer de destination que pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, commerce et activité de service, ou bureau.</p> <p>Dans la zone UI, la destination commerciale et activités de service est interdite à l'exception du commerce de gros. Les surfaces de vente liées aux activités autorisées dans la zone restent possibles dans la mesure où elles constituent un local accessoire au local principal.</p> <p>Un emplacement réservé est créé aux 4 Routes sur l'ancien tènement ACTIS, afin d'y aménager une aire de stationnement public.</p> <p>L'emplacement réservé inscrit au PLU pour aménager une connexion piétonne entre la zone résidentielle des Mayettes et le Bourg historique est conservé (ER1 sur le règlement graphique).</p> <p>La rive gauche du Merdaret est classée en zone A, garantissant sa préservation à terme pour y permettre un aménagement.</p>	
<p>Profiter de la position stratégique du carrefour des 4 Routes pour optimiser son occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En prévoyant l'aménagement d'un parking relais favorable à la pratique de co-voiturage - En conservant la vocation commerciale du secteur. 	<p>Un emplacement réservé est créé aux 4 Routes sur l'ancien tènement ACTIS, afin d'y aménager une aire de stationnement public : ER12 sur le règlement graphique.</p> <p>Le linéaire commercial défini impose pour les bâtiments existants et futurs uniquement les destinations : équipements d'intérêt collectif et services publics, commerce et activité de service, ou bureau.</p>	

Schéma de synthèse de l'axe 1 du PADD

