

## CHAPITRE IV – MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI

---

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement
2. Articulation du projet de PLU avec les documents supra communaux
3. Incidences du projet de PLU sur l'état initial de l'environnement
4. Mesures adoptées limiter les impacts du plan sur l'environnement



# 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement

Comme indiqué dans le chapitre 5, le PADD a été élaboré à partir :

- Du diagnostic communal,
- Du travail réalisé par les élus de la commune, accompagnés par les Personnes Publiques Associées, qui ont mis en évidence les enjeux en termes d'aménagement et de développement,
- Des documents et réflexions cadres à différentes échelles qui s'appliquent à la commune dont le principal est le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012, qui identifie la commune de Saint-Romans comme pôle d'appui et touristique dans son armature hiérarchisée des pôles urbains et définit les orientations, objectifs et recommandations qui s'y rattachent.

Une attention particulière a été portée sur la dimension environnementale du territoire communal au sens large, ses caractéristiques, ses enjeux et les orientations adéquates à inscrire dans le PLU pour garantir un développement cohérent.

Le tableau de synthèse qui suit présente le croisement des différentes sources de réflexions sur les thématiques à traiter dans le PADD, et les orientations qui en ont découlé.

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  | ORIGINE DU CHOIX  |
|--|---|
| <b><u>Axe 1 – Affirmer la fonction économique du territoire saint-romanais : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.</u></b>  |   |
| <b>1.1 - Conforter l'activité agricole et spécifiquement l'activité nucicole qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale.</b>   |   |
| <p><u>1.1.1 Stopper l'artificialisation des terres : les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.</u></p> <p>La commune de Saint-Romans se fixe l'objectif, pour la durée d'application du PLU, de réduire de 20% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf par rapport à ce qui a été fait sur la période 2006-2017 (908m<sup>2</sup>). Soit un objectif de consommation moyenne de 730m<sup>2</sup> par futur logement neuf construit sur les parcelles non bâties.</p> <p>Les parcelles constructibles non bâties et les tènements bâtis de plus de 3000m<sup>2</sup> et générant du potentiel constructible à vocation d'usages mixtes (habitat, services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...) ne devront pas dépasser 9,31 Ha pour les 12 années à venir.</p> <p>Au-delà de ces espaces nécessaires pour le développement attendu au cours des 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis seront reclassés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation.</p> | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un potentiel foncier constructible résiduel dans le PLU supérieur aux objectifs de consommation foncière du SCOT, donc à réduire.</li> <li>- Une consommation foncière moyenne de 908m<sup>2</sup> par logement neuf construit entre 2006 et 2017, à réduire.</li> </ul> <p>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectifs de consommation foncière du SCOT à 12 ans : 10,77 Ha maximum.</li> </ul>   |
| <p>De plus, le secteur des Bavorgnes dédié exclusivement à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs résidentiels représente 8,38 Ha urbanisables selon un phasage dans le temps : une première phase de 4,73 Ha et une seconde de 3,64 Ha.</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>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saint-Romans est avec Saint-Just-de-Claix, le principal pôle industriel et artisanal du secteur en rive gauche de l'Isère, que la CCSMVI souhaite conforter à travers la création d'une nouvelle zone d'activités en continuité des sites existants. Ce projet pourra répondre aux besoins d'installation de nouvelles entreprises sur le secteur et surtout au maintien des entreprises déjà installées qui souhaitent se développer.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner le développement économique sur la commune, en continuité des zones d'activités existantes.</li> </ul> <p>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCOT identifie le site des Bavorgnes comme espace dédié aux activités économiques incompatibles avec l'habitat.</li> </ul> |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES   | ORIGINE DU CHOIX   |
|---|--|
| <b>Axe 1 – Affirmer la fonction économique du territoire saint-romanais : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.</b>  |  |
| <b>1.1 - Conforter l'activité agricole et spécifiquement l'activité nucicole qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale.</b>  |  |
| <p>Stopper le mitage des espaces agricoles de la plaine et des collines en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitant la constructibilité autour du bâti existant de la plaine et des coteaux.</li> <li>- Conservant uniquement des capacités résiduelles d'accueil dans les hameaux.</li> </ul> | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'activité agricole de Saint-Romans est présente et dynamique, orientée, selon la topographie, sur des cultures de haute valeur ajoutée (noyers) ou céréalières dans la plaine et d'élevage sur les pentes du Vercors. Se pose la question du mitage de la plaine agricole par une urbanisation qui s'est développée le long des voiries, et qui pourrait, à terme porter atteinte à cette dimension identitaire de la commune.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter au maximum les risques de nuisances et de gêne entre les habitants et les exploitants agricoles.</li> </ul> <p>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCOT préconise de protéger l'ensemble des espaces agricoles de toute urbanisation pour pérenniser ces espaces de production.</li> </ul> |
| <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>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu paysager delimitier l'urbanisation au sud des Condamines et à l'est de l'église, pour préserver la structure du Bourg et limiter son étalement.</li> </ul> <p>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCOT définit des limites à l'urbanisation à long terme à respecter dans les documents d'urbanisme locaux.</li> </ul>   |
| <p><u>1.1.2 Pérenniser et protéger l'activité agricole, notamment les terres irriguées et les noyeraies :</u></p> <p>Réserver aux seules occupations agricoles les terres déjà exploitées, y compris en bordure du centre bourg.</p>  | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'activité agricole de Saint-Romans est présente et dynamique, orientée, selon la topographie, sur des cultures de haute valeur ajoutée (noyers) ou céréalières dans la plaine et d'élevage sur les pentes du Vercors. Se pose la question du mitage de la plaine agricole par une urbanisation qui s'est développée le long des voiries, et qui pourrait, à terme porter atteinte à cette dimension identitaire de la commune.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter au maximum les risques de nuisances et de gêne entre les habitants et les exploitants agricoles.</li> </ul> <p>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCOT préconise de protéger l'ensemble des espaces agricoles de toute urbanisation pour pérenniser ces espaces de production.</li> </ul> |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  | ORIGINE DU CHOIX  |
|--|---|
| <b>Axe 1 – Affirmer la fonction économique du territoire saint-romanais : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.</b>   |   |
| <b>1.2 Accompagner le développement touristique qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale, en connexion avec le massif du Vercors.</b>  |   |
| <p>Conforter et pérenniser les activités de la base de loisirs du Marandan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, développement de la capacité d'accueil du camping...).</li> <li>- En intégrant la sensibilité écologique du secteur (zones humides, Marais des Sagnes, protection des abords du plan d'eau).</li> </ul> | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La base de loisirs du Marandan et son site d'activités et d'hébergement concentrent l'essentiel de l'économie touristique du territoire communal. Les projets de diversification de l'offre d'hébergement devraient permettre de conforter l'activité existante.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir l'activité de loisirs et économique du Marandan, lieu touristique privilégié des saint-romanais et du secteur.</li> </ul>  |
| <b>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</b>  |   |
| <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>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le diagnostic paysage et patrimoine cible les zones artisanales et industrielles comme nécessitant une requalification (espaces publics et privés, perméabilité piétonne).</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité des zones artisanales actuelles de la commune.</li> </ul>  |
| <p>Prévoir, en continuité de l'existant, un nouveau site d'accueil pour les entreprises au lieu-dit les Bavorgnes.</p>   | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saint-Romans est avec Saint-Just-de-Claix, le principal pôle industriel et artisanal du secteur en rive gauche de l'Isère, que la CCSMVI souhaite conforter à travers la création d'une nouvelle zone d'activités en continuité des sites existants. Ce projet pourra répondre aux besoins d'installation de nouvelles entreprises sur le secteur et surtout au maintien des entreprises déjà installées qui souhaitent se développer.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner le développement économique sur la commune, en continuité des zones d'activités existantes.</li> </ul> <p>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCOT identifie le site des Bavorgnes comme espace dédié aux activités économiques incompatibles avec l'habitat.</li> </ul> |
| <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>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Code de l'Urbanisme impose dans le PADD la mise en œuvre d'orientations en faveur du développement des communications numériques.</li> </ul>  |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  | ORIGINE DU CHOIX   |
|--|--|
| <b><u>Axe 1 – Affirmer la fonction économique du territoire saint-romanais : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.</u></b>  |  |
| <b>1.4 Conforter l'activité commerciale du centre bourg, garante d'une offre locale de proximité aux habitants.</b>  |  |
| <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"> <li>- En privilégiant les commerces de détail sur cet espace.</li> <li>- En améliorant le stationnement nécessaire à leur fréquentation et leur pérennité.</li> <li>- En améliorant les accès piétons entre les secteurs résidentiels et le centre bourg : depuis les Mayettes.</li> </ul> | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La structure commerciale de Saint-Romans est « à minima », mais toutefois présente, avec un délaissement des locaux de la rue principale du cœur de Bourg au profit du carrefour des 4 Routes, situé sur l'axe très fréquenté de la RD1532 et donc capteur d'une clientèle potentielle plus importante. Ce qui pose la question de la vitalité du cœur de Bourg, problématique aujourd'hui généralisée à l'échelle du territoire national.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir le commerce local en lui offrant une possibilité d'implantation au plus près des axes de passage tout en conservant la possibilité de réinvestir la rue principale du Bourg.</li> </ul> |
| <p>Profiter de la position stratégique du carrefour des 4 Routes pour optimiser son occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En prévoyant l'aménagement d'un parking relais favorable à la pratique de co-voiturage,</li> <li>- En conservant la vocation commerciale du secteur.</li> </ul>  | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La structure commerciale de Saint-Romans est « à minima », mais toutefois présente, avec un délaissement des locaux de la rue principale du cœur de Bourg au profit du carrefour des 4 Routes, situé sur l'axe très fréquenté de la RD1532 et donc capteur d'une clientèle potentielle plus importante. Ce qui pose la question de la vitalité du cœur de Bourg, problématique aujourd'hui généralisée à l'échelle du territoire national.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaménager le secteur des 4 Routes et notamment l'ancien tènement ACTIS.</li> <li>- Renforcer l'attractivité du secteur pour conforter les commerces existants.</li> </ul>                       |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES   | ORIGINE DU CHOIX  |
|---|---|
| <b><u>Axe 2 – Mieux vivre dans la commune</u></b>   |   |
| <b>2.1 – Mieux se déplacer : optimiser les déplacements tous modes en adéquation avec le développement attendu / connecter le centre bourg avec les secteurs périphériques résidentiels.</b>  |   |
| <p>2.1.1 Favoriser les modes doux de déplacements entre les différents quartiers à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En aménageant un maillage piéton en continuité de la rue des Gérins,</li> <li>- En prévoyant l'aménagement d'un maillage piéton entre les quartiers sud de la commune et le groupe scolaire.</li> <li>- En aménageant un maillage piéton entre la place de la Mairie et les quartiers en rive gauche du Merdaret</li> <li>- En prévoyant le stationnement pour les vélos pour chaque immeuble d'habitation et de bureau.</li> </ul> | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La faible présence d'itinéraires aménagés dédiés aux modes doux n'incite pas à délaisser la voiture au profit de la marche ou du vélo pour les déplacements intra-communaux.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre les liaisons piétonnes entre le futur secteur résidentiel des Condamines et les Ecoles en évitant le "verrou" du centre bourg.</li> </ul> <p>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES (SCOT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir une composition urbaine et un aménagement des espaces publics favorables à la pratique des modes doux.</li> <li>- Eviter la dispersion géographique de l'habitat.</li> </ul> |
| <p>2.1.2 Améliorer les déplacements en mode routier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'accessibilité routière de certains quartiers ou équipements :</li> </ul> <p>⇒ Le groupe scolaire et le centre bourg par la future zone économique des Bavorgnes en apportant une grande qualité à cet axe intégrant notamment des déplacements en modes doux sécurisés et espaces plantés.</p> <p>⇒ Des Condamines à la route du Vieux Pressoir.</p> <p>Prévoir d'améliorer l'accès du centre bourg depuis les "4 Routes" (aménagement du carrefour).</p>  | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maillage viarie du territoire communal présente plusieurs strates, des voiries départementales de connexion avec le reste du territoire aux chemins d'exploitation agricoles.</li> <li>- La faible présence d'itinéraires aménagés dédiés aux modes doux n'incite pas à délaisser la voiture au profit de la marche ou du vélo pour les déplacements intra-communaux.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les liaisons routières entre les différents quartiers de la commune notamment pour faciliter l'accès aux équipements publics et aux commerces.</li> </ul>   |
| <p>2.1.3 Contribuer à favoriser les pratiques d'autopartage et de covoiturage en prévoyant l'aménagement d'un parking destiné à cette pratique aux 4 Routes.</p>  | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'offre de transport en commun qui dessert la commune n'est pas compétitive et la voiture reste le moyen de locomotion indispensable pour les déplacements des habitants, tant sur la commune que vers l'extérieur.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaménager le secteur des 4 Routes et notamment l'ancien tènement ACTIS.</li> </ul>  |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  | ORIGINE DU CHOIX  |
|--|---|
| <b><u>Axe 2 – Mieux vivre dans la commune</u></b>  |   |
| <b>2.2 – Mieux habiter ensemble</b>  |   |
| <p>Inciter à la mixité sociale dans les secteurs de développement et dans le centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En prévoyant une part de logements sociaux adaptés sur le futur secteur résidentiel des Condamines, dans le respect du tissu bâti résidentiel du quartier.</li> <li>- En favorisant la diversité des formes bâties qui permettent une diversité des types de logements et une accessibilité au plus grand nombre : habitat individuel classique mais aussi habitat mitoyen, groupé, collectif.</li> </ul> | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de grands logements qui correspond aux produits recherchés par les familles, au détriment des petits logements qui permettent de répondre aux besoins des ménages en début de leur parcours résidentiel, avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Risque de spécialisation de l'offre et frein à l'installation des ménages jeunes, porteurs de dynamique démographique, faute de trouver des produits adaptés à leur budget.</li> <li>⇒ Un accompagnement des parcours résidentiels limité (décohabitation, adaptation du logement en fonction de l'évolution du ménage...).</li> </ul> </li> </ul> <p>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES (SCOT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer une offre locative et en accession financièrement abordable : prioriser la réalisation de logements sociaux dits « ordinaires ».</li> </ul> |
| <p>Conforter la vocation résidentielle du centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En adoptant une densité compatible avec son rôle de centralité villageoise dans les dents creuses.</li> <li>- Dans le bâti existant en encadrant les réhabilitations et en encourageant le réinvestissement des grandes bâtisses anciennes, favorables à la création de logements locatifs ; en aménageant du stationnement à proximité de l'Eglise pour les besoins éventuels des logements réhabilités dans le centre ancien.</li> </ul>     | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse patrimoniale du centre Bourg : maillage dense, homogénéité des volumes, mitoyenneté et alignement des bâtiments.</li> </ul> <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le développement résidentiel au plus près des commerces et des équipements centralisés sur le Bourg.</li> </ul> <p>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES (SCOT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en oeuvre les dispositifs adaptés à la requalification du parc existant.</li> </ul>   |
| <p>Améliorer et anticiper l'articulation entre les futurs secteurs résidentiels et les zones d'activités en aménageant des espaces verts plantés, cheminements piétons, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la rue des Gérins qui fait l'articulation entre zones résidentielles et zones artisanales,</li> <li>- Sur le futur secteur résidentiel des Condamines.</li> </ul>   | <p>DIAGNOSTIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones d'activités sont positionnés en articulation entre les quartiers d'habitat des Condamines, des Mayettes et le centre-village. Certaines rues en impasse, l'interruption de cheminements piétons limitent ici aussi les liaisons douces entre les quartiers et les accès au centre bourg.</li> <li>- Les "nouveaux quartiers" : juxtaposés les uns à côté des autres, les quartiers ne sont pas pour autant homogènes et leur articulation peut être difficile (voies en impasse, interruption des cheminements piétons...).</li> </ul>   |
| <p>Prévoir des espaces publics dans le futur secteur résidentiel des Condamines.</p>   | <p>CHOIX DES ELUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmer des lieux de rencontre de proximité, dans le tissu bâti pavillonnaire.</li> </ul>   |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES   | ORIGINE DU CHOIX  |
|---|---|
| <b>Axe 2 – Mieux vivre dans la commune</b>  |   |
| <b>2.3 – Accompagner le développement / améliorer le fonctionnement des équipements publics en adéquation avec les besoins induits par le développement de la commune.</b>  |   |
| Prévoir le développement d'équipements à proximité du groupe scolaire : terrain de sport, salle polyvalente...  | DIAGNOSTIC :<br>- Les équipements publics sont regroupés au Bourg, ce qui crée une vraie centralité pour la commune.<br>CHOIX DES ELUS :<br>- Conforter le seueur du groupe scolaire comme centralité pour les équipements, en complément de la place de la Mairie.<br>DOCUMENTS ET REFLEXIONS CADRES (SCOT) :<br>- Dans les pôles d'appui, l'objectif est de créer les conditions permettant de maintenir, conforter, développer et diversifier l'offre de commerces, services et équipements. |
| Prévoir l'extension du cimetière.   |   |
| Confirmer la vocation d'équipement public des terrains de sport des Bouffardières.  |   |
| <b>2.4 – Préserver la qualité du cadre environnemental</b>  |   |
| Préserver et intégrer les éléments emblématiques du patrimoine bâti saint-romansais :<br>- Les édifices remarquables<br>- Les belles demeures<br>- Les parcs des demeures bourgeoises<br>- Les édifices singuliers.<br>- Le Bourg historique. | DIAGNOSTIC :<br>- Inventaire des édifices remarquables à préserver.<br>- Centre bourg homogène à valoriser.   |
| Préserver et restaurer l'espace de fonctionnement du marais des Sagnes et protéger les autres zones humides du territoire.  | DIAGNOSTIC :<br>- Inventaire des milieux humides du territoire communal, à préserver.<br>- Préconisations SAGE et SDAGE.  |
| Préserver l'espace de fonctionnement des petits cours d'eau (ruisseau de Robeyere, ruisseau de Férié, ruisseau des Cantes) depuis les collines jusqu'à la plaine.   | DIAGNOSTIC :<br>- Identification des cours d'eau de RObeyere, de Férié et des Cantes comme éléments de connexion biologique.  |
| Maintenir les possibilités de circulations animales le long de l'Isère, au niveau des collines du Nord-Est au Sud-Ouest, le long du vallon de Chaussère.  | DIAGNOSTIC ET DOCUMENTS CADRES :<br>- Identification de plusieurs corridors et sites d'intérêt supracommunaux par le SCOT, le SRCAE...  |
| Préserver les milieux naturels les plus riches : les berges de l'Isère, le rocher de Monteux.   |   |
| Préserver les milieux forestiers du bois de Claix en l'inscrivant en Espace Boisé Classé.   | DIAGNOSTIC :<br>- Le Bois de Claix est l'espace forestier le plus important de la plaine de Saint-Romans, et joue à ce titre le rôle de réservoir pour la faune locale.<br>CHOIX DES ELUS :<br>- Volonté de préserver cet espace boisé de tout développement agricole ou urbain.  |

## 2. Articulation avec les documents supra-communaux

### 2.1 Documents concernés

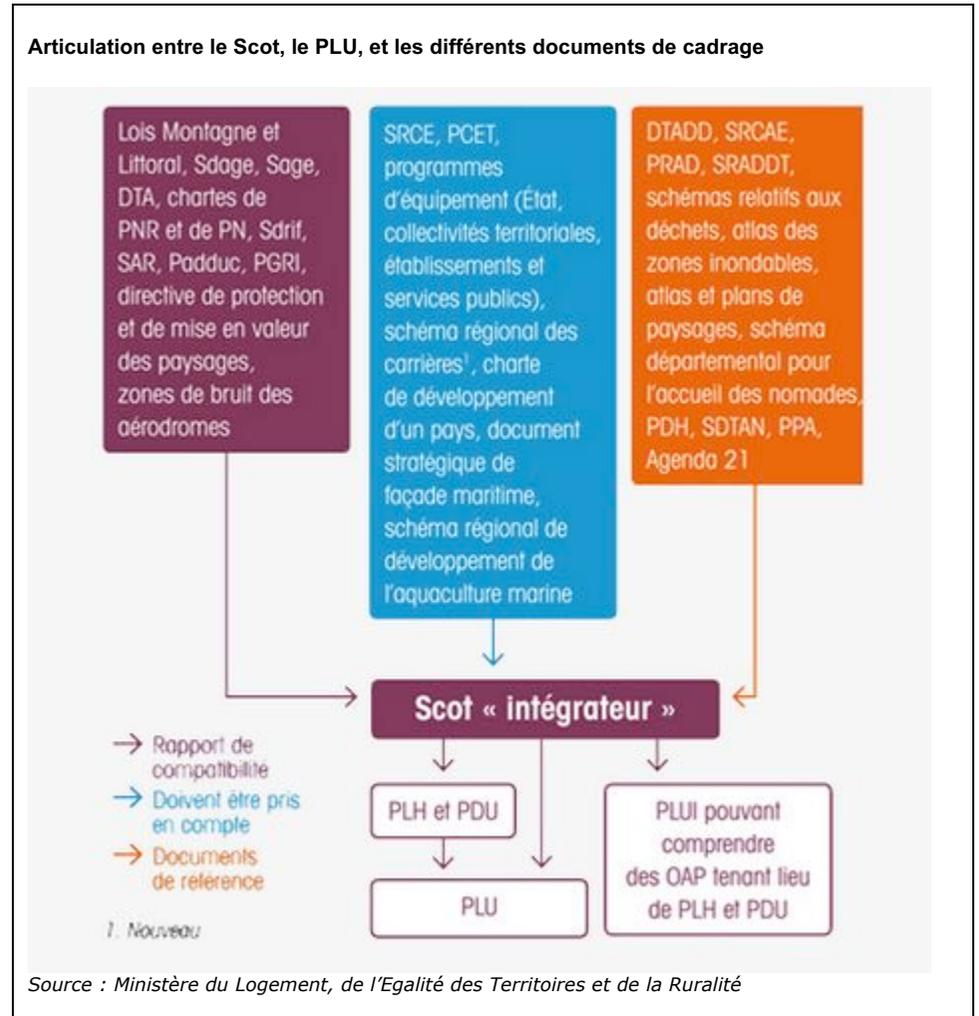
La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec le SCoT, intérateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR...). La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi ALUR va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUI, cartes communales) doivent être rendus compatibles.

Toutefois, compte-tenu des décalages de calendrier, le PLU de Saint-Romans doit prendre en compte un certain nombre de documents qui n'ont pas été intégrés dans le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, approuvé en 2012 :

- Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Rhône-Alpes, adopté le 19/06/2014,
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la Région Rhône-Alpes, adopté en 2014,
- Le Plan régional de l'agriculture durable 2012-2019.

A préciser que la Charte du Parc du Vercors, élaborée en 2008, est prise en compte par le SCOT.

Les documents de référence sont cités dans chacun des chapitres traitant des thématiques concernées, notamment dans l'état initial de l'environnement.



## 2.2 Compatibilité du PLU avec la Loi Montagne

Les dispositions particulières aux zones de montagne sont issues de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « Loi Montagne ». Désormais intégrée au Code de l'Urbanisme, elle pose un certain nombre de principes, notamment la reconnaissance de la spécificité du territoire montagnard et la nécessité d'un équilibre entre développement et protection du territoire.

Elle limite, sauf dérogation, les possibilités d'urbanisation à la « continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées » (article L122-5 du code de l'urbanisme).

La commune de Saint-Romans est concernée sur une partie de son territoire par la Loi Montagne, il s'agit des secteurs de Monteux et des Roussets. Voir carte en partie Introduction du présent document.

Le PLU respecte la loi montagne, en ne prévoyant pas d'extension d'urbanisation en dehors de la stricte continuité avec les espaces actuellement urbanisés du hameau de Monteux. En dehors de ce hameau existant, le secteur soumis à la Loi Montagne est classé en zone naturelle N ou en zone agricole A.

En zones A et N, seules sont autorisées les constructions à destination agricole et forestière, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les habitations par changement d'affectation de bâtiments identifiés (1 seul bâtiment concerné sur le secteur, bâtiment n°14, voir chapitre 5 paragraphe 6.6).

Pour les habitations existantes, 2 règles :

- Pour les bâtiments non identifiés sur le règlement graphique, une seule construction annexe peut être autorisée par bâtiment d'habitation, limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise, située dans un rayon de 20 m autour du bâtiment associé et réalisée dans la continuité du bâti existant. Les extensions sont limitées à 40m<sup>2</sup> de l'emprise du bâtiment à la date d'entrée en vigueur du PLU.

- Pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique (corps de ferme, grands volumes), uniquement possibilité d'étendre la surface de plancher dédiée à l'habitation dans le volume existant jusqu'à 250m<sup>2</sup>.

## 2.3 Compatibilité avec le projet de DTA des Alpes du Nord

Sous le pilotage de la DREAL Rhône-Alpes, les services de l'État ont élaboré, en association avec les collectivités locales, le projet de Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes du Nord.

Ce document d'urbanisme fixe, sur le territoire des Alpes du Nord et du Sillon Alpin, les orientations stratégiques de l'État :

- Organiser la métropole du Sillon alpin dans un espace multipolaire.
- Garantir le droit au logement, par une offre diversifiée et accessible à tous.
- Préserver un système d'espaces naturels et ruraux et les ressources naturelles et patrimoniales.
- Organiser la poursuite du développement économique, et s'appuyer sur les pôles de compétitivité.
- Pérenniser le potentiel touristique.
- Garantir un système de transport durable, pour les liaisons internationales.

Le projet de DTA des Alpes du Nord a été soumis à avis des personnes publiques associées et à enquête publique début 2010. La commission d'enquête a remis un avis favorable assorti de réserves importantes. Parallèlement, la loi dite Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010, a modifié le régime juridique des DTA non-encore approuvées : elles deviennent des DTADD dont les procédures d'élaboration, le contenu et la portée juridique diffèrent des anciennes DTA. Le décret en Conseil d'État de la DTA des Alpes du Nord n'ayant pas été pris, se pose la question de la transformation du projet actuel de DTA des Alpes du Nord en DTADD.

La DTA n'ayant pas été approuvée, elle n'est pas opposable aux documents d'urbanisme.

## 2.4 Compatibilité avec le SCoT de la Région Grenobloise

Le SCoT de la région urbaine grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012, concerne 273 communes. Il définit comme principal objectif la satisfaction durable des besoins des habitants. Pour cela, il identifie particulièrement la sauvegarde des espaces naturels et agricoles, la réduction et la maîtrise des consommations d'énergie, la limitation de l'exposition des populations aux pollutions, nuisances et risques, l'optimisation des déplacements le développement de l'emploi ainsi que sa répartition équilibrée sur le territoire, la qualification et la répartition de l'offre de logements.

Le SCoT définit des objectifs de construction de logements cohérents avec les objectifs de structuration du territoire et de maîtrise des besoins de déplacements : pour les « pôles d'appui » du Sud-Grésivaudan, **l'objectif moyen de construction par an et pour 1000 habitants est de 5,5 logements au maximum**. Ces objectifs s'appliquent à chaque commune.

Ces objectifs s'appliquent sur la durée prévisionnelle du PLU. Toutefois, pour les communes ayant construit moins de logements que l'objectif pour la période comprise entre la date d'approbation du SCoT et celle de leur PLU, un « rattrapage » est possible.

Pour lutter contre l'étalement urbain et permettre la diversification des formes bâties, le SCoT fixe comme objectif, pour le SuGrésivaudan, de passer d'une production nouvelle orientée à 60% vers l'habitat individuel « isolé » et à 40% vers les autres formes d'habitat.

Ainsi la consommation des espaces non bâtis est limitée, par la mise en place d'une superficie moyenne maximale pour les différents types d'habitat : 700 m<sup>2</sup> /logement pour l'habitat individuel isolé, 350 m<sup>2</sup>/logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif.

Ces objectifs sont traduits ci-dessous pour la commune de Saint-Romans.

| Objectif théorique logements SCOT  |            |
|--|------------|
| Objectif de construction de 5,5 logements neufs pour 1000 habitants                    | 5,5        |
| Recensement INSEE 2014 population communale : 1751 habitants                           | 1767       |
| Estimation de la population 2017 avec variation +0,4% annuelle 2009-2014               | 1788       |
| Objectif annuel de construction de logements neufs pour St Romans :                    | 9,8        |
| <b>Objectif statistique maximal de logements neufs à 12 ans à inscrire dans le PLU</b> | <b>118</b> |

| Permis de Construire accordés et mis en chantier à prendre en compte depuis le 1er mars 2013 : | Logements : | Bonus / Décote : |
|--|-------------|------------------|
| 2013 : 16 maisons individuelles  | 16          | -6,2             |
| 2014 : 7 maisons individuelles   | 7           | 2,8              |
| 2015 : 2 maisons individuelles   | 2           | 7,8              |
| 2016 : 5 maisons individuelles   | 5           | 4,8              |
| 2017 : 9 maisons individuelles   | 9           | 0,8              |
| Total ajustement potentiel logements   |             | 10,2             |
| <b>Objectif maximal de logements neufs à 12 ans à inscrire dans le PLU :</b>                   |             | <b>128</b>       |

| Objectifs maximaux consommation foncière et logements réajustés :   | Logements : | Consommation foncière en m <sup>2</sup> : |
|---|-------------|---|
| 128 logements dont :  |             |   |
| 60% individuels (consommation moyenne de 700m <sup>2</sup> /logement)   | 77          | 53846                                     |
| 40% autres (habitat groupé, intermédiaire, collectif..., consommation moyenne de 350m <sup>2</sup> /logement) | 51          | 17949                                     |
| <b>Total potentiel maximal à inscrire au PLU Logements / Consommation foncière dédiée au logement en Ha :</b> | <b>128</b>  | <b>7,18</b>                               |
| Consommation foncière supplémentaire de 50% pour les autres besoins urbains                                   |             | 3,59                                      |
| <b>Objectif maximal à inscrire dans le PLU Logements / Hectares :</b>   | <b>128</b>  | <b>10,77</b>                              |

Le PLU est compatible avec le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, en prévoyant 9,31 Ha de surfaces constructibles non bâties, pour les besoins de développement de l'habitat et des équipements.

Concernant la consommation foncière pour le développement économique, le SCOT identifie les abords de la RD1532 des Bavognes aux Condamines sont identifiés comme espace économique dédié, principalement pour accueillir les activités non compatibles avec l'habitat, le tertiaire d'entreprise ainsi que les services nécessaires aux entreprises et aux employés de la zone concernée. **La totalité des zones UI et 1AUi du PLU dédiées spécifiquement aux activités économiques sont délimitées sur cette emprise.**

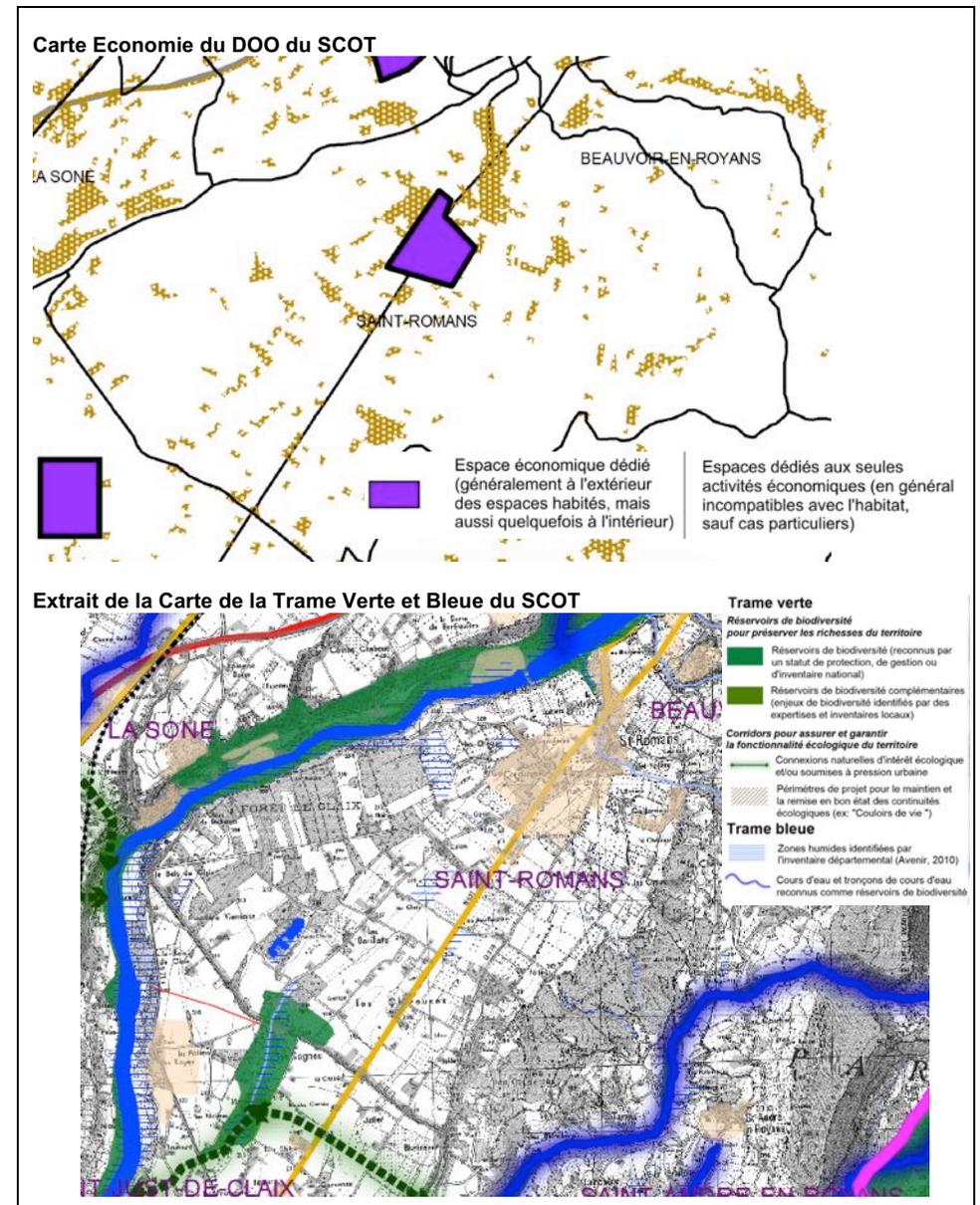
Pour les zones 1AUi, le phasage de leur ouverture à l'urbanisation permet une consommation progressive de ce foncier dédié, avec dans un premier temps 4,73Ha et dans un second 3,64Ha.

Afin d'assurer le maintien et/ou la remise en état des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux), le SCoT s'appuie sur sa trame verte et bleue. Les PLU doivent **préserver les réservoirs de biodiversité**, favoriser les continuités aquatiques et le cas échéant, délimiter et rendre inconstructibles les corridors écologiques.

Sur le territoire de Saint-Romans :

- Les réservoirs de biodiversité identifiés correspondent à la ZNIEFF de l'Isère et au Marais des Sagnes : classement Aco et Nco dans le PLU + trame zone humide et espace tampon de la zone humide : inconstructibles.
- 2 corridors sont identifiés : le long de l'Isère en Nord-Sud et le long du Vallon de Chaussère en Est-Ouest : **classement Aco et Nco dans le PLU, inconstructibles.**
- Les zones humides inventoriées et réelles **sont également identifiées sur le règlement graphique** : aucune possibilité de nouvelle construction et uniquement des occupations et utilisations liées à leur fonctionnement.

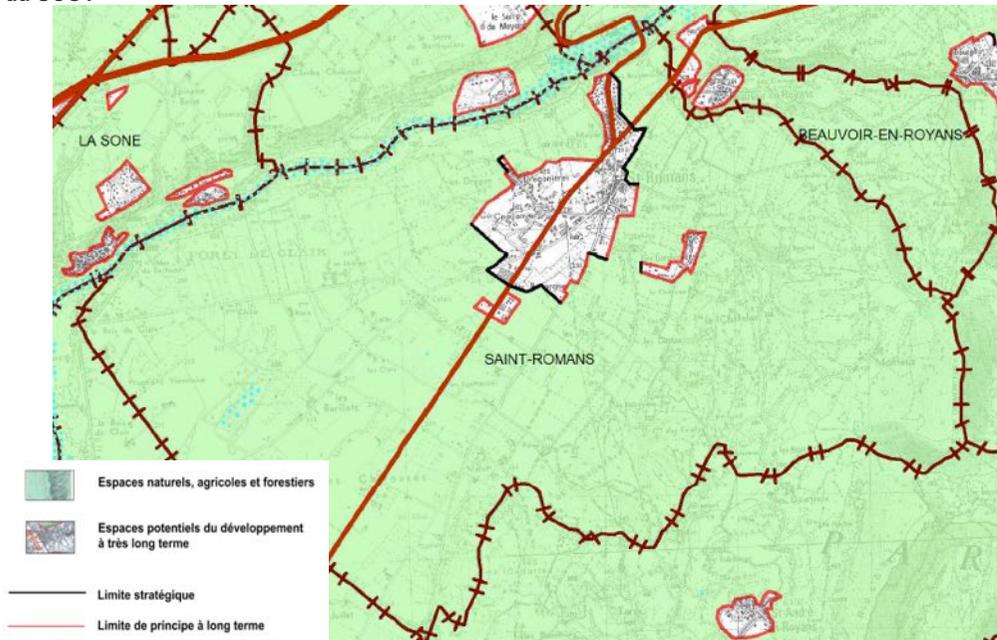
**Le PLU est compatible avec le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, en préservant l'ensemble des réservoirs de biodiversité.**



Le SCoT définit également des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- des limites stratégiques, qui une fois délimitées par les PLU, deviennent pérennes ;
- des limites de principes à long terme, qui peuvent évoluer (à surface de développement égale).

**Extrait de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT**



**Le PLU est compatible avec le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise en respectant les limites de principes définies pour la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers : les zones U et 1AU du Bourg et de Gaillardonnière s'inscrivent à l'intérieur de ces limites.**

A noter que les zones UB des autres hameaux : Bois de Claix, Barillats, Malot et Monteux sont délimitées au plus près du bâti existant.

## 2.5 Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE) 2016-2021 et le Programme de mesures qui l'accompagne ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et sont entrés en vigueur le 21 décembre 2015. Ils fixent la stratégie 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Le SDAGE retient 9 orientations fondamentales (voir chapitre 3).

Le PLU de Saint-Romans adopte différentes mesures importantes pour la préservation des milieux aquatiques de son territoire, en conformité avec les orientations du SDAGE :

- **L'identification des zones humides inventoriées et réelles** : le règlement y interdit toute construction, les occupations et utilisations du sol qui sont de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, ainsi que l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, excepté pour les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.
- **La préservation de l'espace de fonctionnalité du Marais des Sagnes et du Marandan**, zones humides les plus importantes et les plus sensibles : délimitation d'un espace tampon autour de ces sites, inconstructible, même pour les activités agricoles.
- **La localisation de l'essentiel du potentiel constructible dans les secteurs desservis en assainissement collectif (111 logements sur 129 logements neufs projetés), et la vérification des capacités de la ressource en eau potable** (tous les logements projetés dans le PLU sont situés sur des parcelles raccordées ou raccordables en eau potable par le réseau intercommunal).

## 2.6 Prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Rhône-Alpes

Le Conseil Régional de Rhône-Alpes a adopté le 19 juin 2014 son Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Celui-ci définit, à l'échelle régionale, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à préserver ou à remettre en bon état. Il définit également des « espaces perméables », terrestres ou liés aux milieux aquatiques, qui permettent d'assurer la cohérence de la Trame verte et bleue, en complément des corridors écologiques, en traduisant l'idée de connectivité globale du territoire. Ils sont globalement constitués par une nature dite « ordinaire » mais indispensable au fonctionnement écologique du territoire régional.

Sur le territoire de Saint-Romans, l'ensemble du territoire est considéré comme « relativement perméable » à la faune, la plaine agricole étant pour partie mitée par l'habitat. Les cours d'eau de l'Isère, de Chaussère et du Merdaret sont considérés comme « espace perméable lié aux milieux aquatiques ». Le marais des Sagnes est identifié comme réservoir de biodiversité.

Ces éléments sont sensiblement similaires à la Trame Verte et Bleue du SCOT de la Région Grenobloise.

**Ainsi, les orientations du SRCE sont traduites dans le PLU de manière similaire à celles du SCOT. Voir paragraphe 2.4 du présent chapitre.**

## 2.7 Prise en compte des Plans Climat Energie Territoriaux

Le Schéma régional Rhône-Alpes climat air énergie a été adopté en 2014. Ce document, élaboré conjointement par la Région et l'Etat, fixe l'objectif de réduire de 21 % la consommation d'énergie primaire, de 30 % l'émission de gaz à effet de serre et d'augmenter la part des énergies renouvelables de 30 % d'ici 2020. Il précise aussi les orientations et les principaux modes d'action à mettre en œuvre pour parvenir à ces engagements. Le Schéma concerne également la qualité de l'air respiré par les Rhônalpins. Trafic routier, chauffage au bois ont un fort impact sur la santé des Rhônalpins, notamment dans les grandes agglomérations et les vallées alpines.

Le PLU de Saint-Romans prend en compte les objectifs des PCET principalement en localisant le développement à proximité des équipements, dans le Bourg, afin de réduire les besoins de déplacements, et en soutenant la production d'énergies renouvelables :

- Les éoliennes sont autorisées (à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques).
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés avec des recommandations de bonne intégration dans la toiture : regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses), alignements à trouver avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

## 2.8 Prise en compte des Schémas des carrières

Un Schéma Régional des carrières est en cours d'élaboration pour la région Auvergne Rhône-Alpes.

Une ancienne carrière est présente sur le territoire communal, au Bois de Claix, dont la exploitation a été arrêtée en 2016, conformément à l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation. Face aux enjeux de cadre de vie et paysagers, les élus n'ont pas autorisé le renouvellement de l'exploitation. **Voir chapitre 3 paragraphe 2.2.2.**

Les carrières sont interdites dans toutes les zones du PLU.

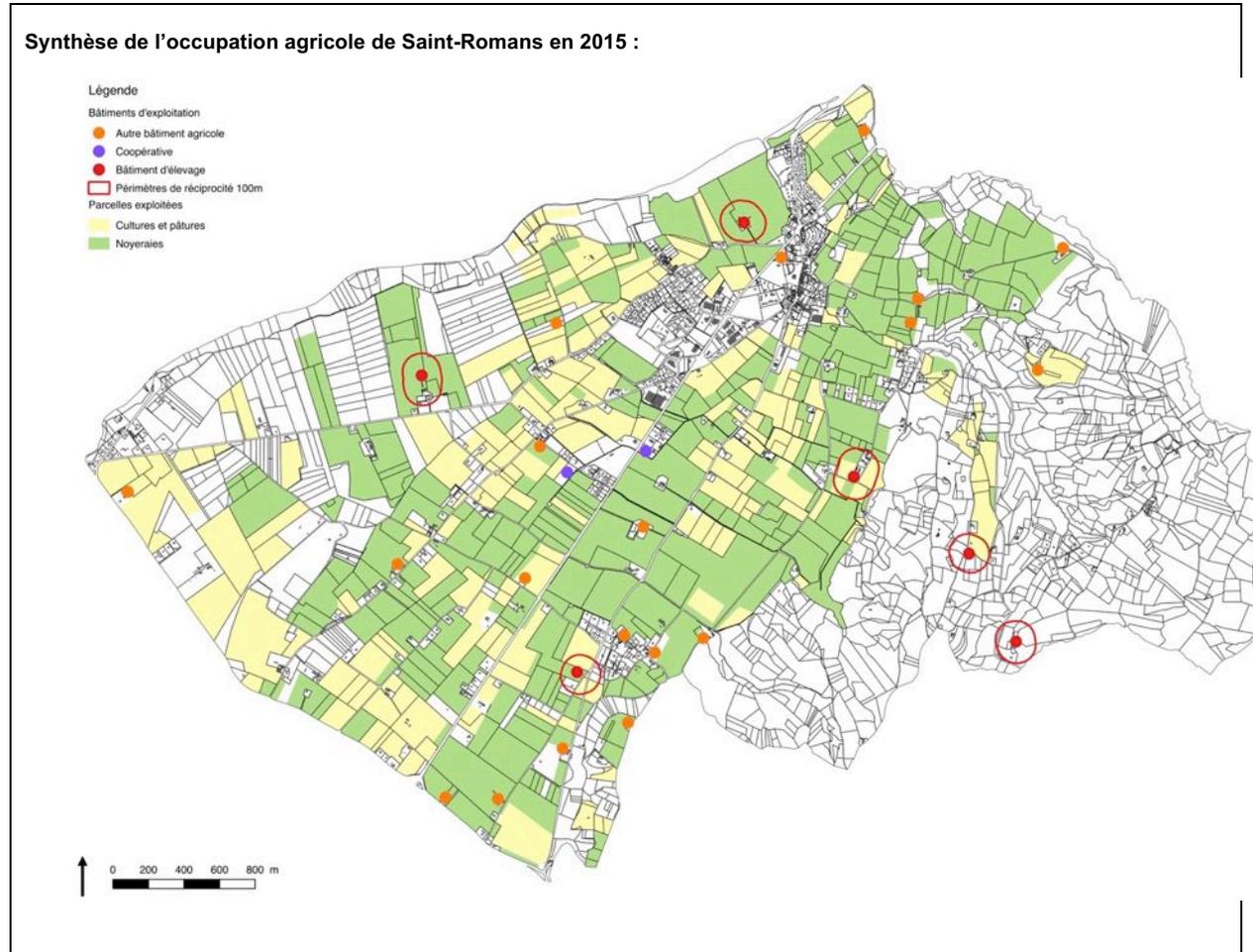
## 2.9 Le Plan régional de l’agriculture durable 2012-2019

Le plan régional de l’agriculture durable (PRAD) a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 février 2012. Créé par la loi de modernisation de l’agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, le PRAD fixe les orientations stratégiques de l’État pour l’agriculture et l’agroalimentaire, et les traduit en projets opérationnels.

L’objectif de ce plan est de permettre à l’agriculture et à l’agroalimentaire de répondre à un triple défi : le défi alimentaire, le défi territorial et le défi environnemental, dans un contexte socio-économique en changement. Il a pour ambitions majeures l’amélioration du revenu et des conditions de travail des exploitations agricoles, et la contribution à un développement durable des territoires, intégrant les enjeux environnementaux, économiques, sociaux et de gouvernance.

**Voir paragraphe 3.3 du chapitre 1.**

Le PLU de Saint-Romans prend en compte les enjeux agricoles en classant en zone A les espaces exploités inventoriés, en réduisant au maximum la consommation d’espace pour l’urbanisation, en localisant les bâtiments d’élevage et en limitant les possibilités d’habitat dans la plaine uniquement sur le bâti existant (14 bâtiments autorisés à changer de destination dans les zones A et N du PLU, possibilités d’extension des habitations existantes), sans possibilité de nouvelles constructions pour cette destination.



### 3. Incidences du projet de PLU sur l'état initial de l'environnement

#### 3.1 Synthèse des orientations du PLU susceptibles d'avoir un effet sur l'environnement

##### 3.1.1 Croissance de la population

Le potentiel constructible du PLU permet la construction de 135 logements neufs, dont 17 en densification de parcelles déjà bâties, soit un potentiel d'accueil d'environ 380 nouveaux habitants.

De plus, **15 bâtiments ont été repérés pour changer de destination dont 14 dans les zones A et N**. Ils représentent un potentiel supplémentaire qui ne peut toutefois être comptabilisé au même titre que le potentiel de logements neufs : sur les 12 dernières années, seul 4 bâtiments ont été transformés en logement (**voir chapitre 3 paragraphe 6**).

Cette croissance reste hypothétique, la commune n'ayant pas la maîtrise foncière des parcelles constructibles ni des bâtiments réhabilitables. Néanmoins, cette capacité de développement projeté est cohérente avec les projections de croissance de la population annoncés dans le chapitre 1 du présent document.

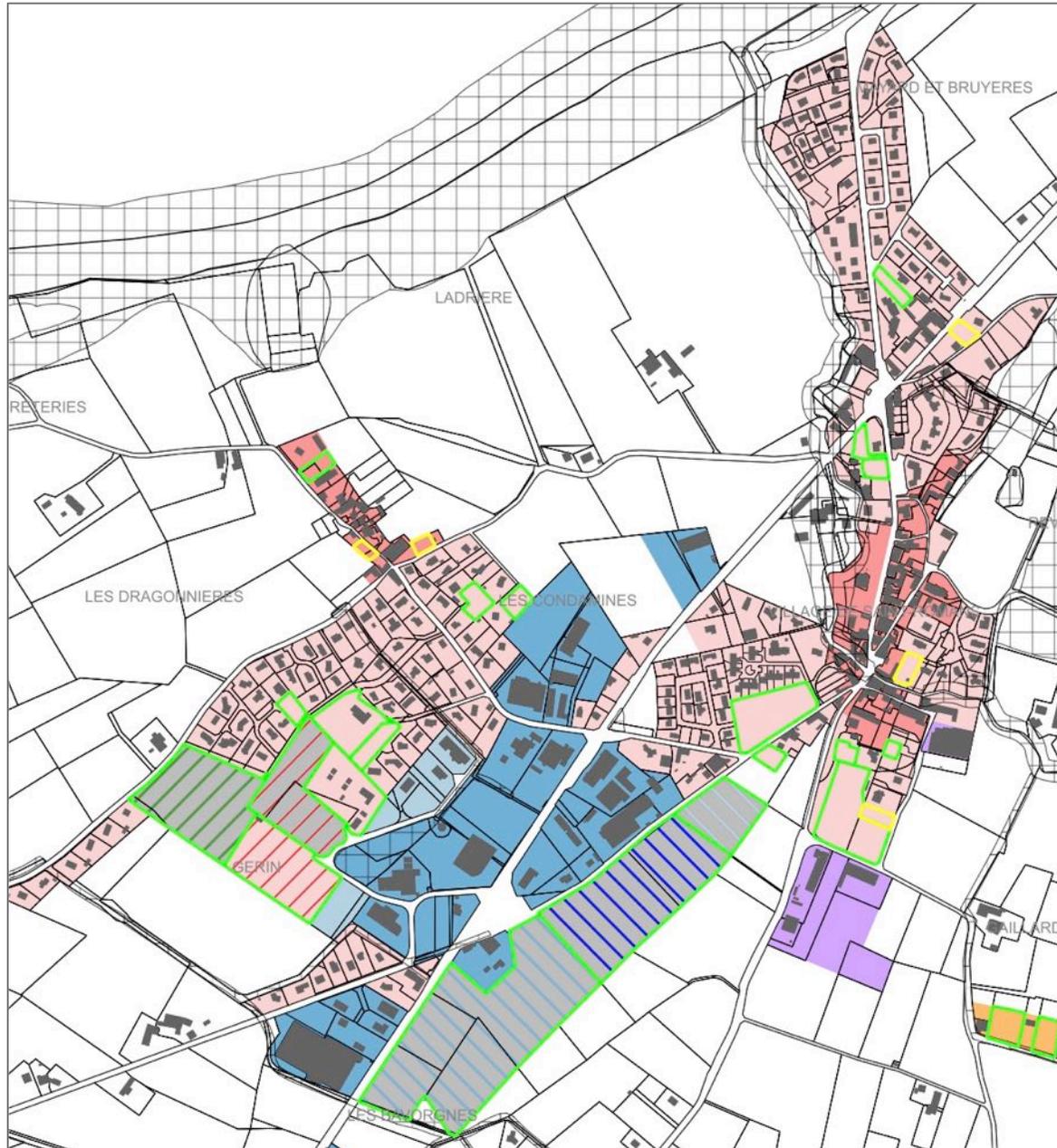
##### 3.1.2 Localisation du développement

Le PLU offre des possibilités de construction principalement sur le Bourg – Espace Préférentiel de Développement, comme le montre le tableau ci-contre. Le reste du potentiel se répartit entre les hameaux de la commune.

En termes de surface, le total constructible est d'environ 10 Ha, dont 21% en densification de parcelles déjà bâties et 79% en consommation foncière d'espaces non bâtis, naturels ou agricoles.

| Lieu  | Potentiel de logements neufs au PLU | Potentiel de réinvestissement du bâti existant | Total      |
|---|-------------------------------------|--|------------|
| Le Bourg – Espace préférentiel de développement | 114                                 | 0  | 114        |
| Gaillardonnière                                 | 5                                   | 1  | 6          |
| Malot   | 5                                   | 0  | 5          |
| Monteux   | 5                                   | 0  | 5          |
| Les Barillats                                   | 2                                   | 0  | 2          |
| Le Bois de Claix                                | 4                                   | 0  | 4          |
| <b>Total</b>                                    | <b>135</b>                          | <b>0</b>                                       | <b>136</b> |

**Le potentiel constructible au Bourg**



**Légende**

- Potentiel constructible en densification
- Potentiel constructible en consommation foncière
- Prescriptions réglementaires
- Risque moyen à fort carte des aléas : inconstructible sauf exceptions
- Zones A Urbaniser
  - 1AUb1 : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle des Condamines
  - 1AUb2 : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle des Condamines
  - 1AU1 : zone d'urbanisation future des Bavorgnes dédiée aux activités économiques - phase 1
  - 1AU2 : zone d'urbanisation future des Bavorgnes dédiée aux activités économiques - phase 2
  - 1AU3 : zone d'urbanisation future des Bavorgnes dédiée aux activités économiques prioritairement tertiaires - phase 2
- Zones Urbanisées
  - UA : zone urbanisée résidentielle mixte du centre historique
  - UB : zone urbanisée résidentielle mixte
  - UB1 : zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux : assainissement individuel
  - UB1pe : zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux incluse dans le périmètre éloigné de protection du captage des Chirouses
  - UE : zone urbanisée réservée aux équipement collectifs et services publics
  - Ui : zone urbanisée réservée aux activités économiques artisanales et industrielles
  - Ui1 : zone urbanisée réservée aux activités économiques prioritairement tertiaires
  - UB2 : zone urbanisée résidentielle mixte qui doit accueillir au moins 10% de logements sociaux

**Le potentiel constructible à Gaillardonnière**



**Le potentiel constructible aux Barillats**



**Légende**

- Potentiel constructible en densification
- Potentiel constructible en consommation foncière
- Prescriptions réglementaires**
- Risque moyen à fort carte des aléas : inconstructible sauf exceptions
- Zones A Urbaniser**
- 1AUb1 : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle des Condamines
- 1AUb2 : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle des Condamines
- 1AUj1 : zone d'urbanisation future des Bavorgnes dédiée aux activités économiques - phase 1
- 1AUj2 : zone d'urbanisation future des Bavorgnes dédiée aux activités économiques - phase 2
- 1AUj3 : zone d'urbanisation future des Bavorgnes dédiée aux activités économiques prioritairement tertiaires - phase 2
- Zones Urbanisées**
- UA : zone urbanisée résidentielle mixte du centre historique
- UB : zone urbanisée résidentielle mixte
- UB1 : zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux : assainissement individuel
- UB1pe : zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux incluse dans le périmètre éloigné de protection du captage des Chirouses
- UE : zone urbanisée réservée aux équipements collectifs et services publics
- Ui : zone urbanisée réservée aux activités économiques artisanales et industrielles
- Ui1 : zone urbanisée réservée aux activités économiques prioritairement tertiaires
- UB2 : zone urbanisée résidentielle mixte qui doit accueillir au moins 10% de logements sociaux

**Le potentiel constructible à Monteux**



**Légende**

- Potentiel constructible en densification
- Potentiel constructible en consommation foncière
- Prescriptions réglementaires
- Risque moyen à fort carte des aléas : inconstructible sauf exceptions
- Zones A Urbaniser
- 1AUb1 : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle des Condomines
- 1AUb2 : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle des Condomines
- 1AUi1 : zone d'urbanisation future des Bavorngnes dédiée aux activités économiques - phase 1
- 1AUi2 : zone d'urbanisation future des Bavorngnes dédiée aux activités économiques - phase 2
- 1AUi3 : zone d'urbanisation future des Bavorngnes dédiée aux activités économiques prioritairement tertiaires - phase 2
- Zones Urbanisées
- UA : zone urbanisée résidentielle mixte du centre historique
- UB : zone urbanisée résidentielle mixte
- UB1 : zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux : assainissement individuel
- UB1pe : zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux incluse dans le périmètre éloigné de protection du captage des Chirouses
- UE : zone urbanisée réservée aux équipements collectifs et services publics
- Ui : zone urbanisée réservée aux activités économiques artisanales et industrielles
- Ui1 : zone urbanisée réservée aux activités économiques prioritairement tertiaires
- UB2 : zone urbanisée résidentielle mixte qui doit accueillir au moins 10% de logements sociaux

**Le potentiel constructible à Malot**



### Le potentiel constructible au Bois de Claix



## 3.2 Incidences sur les milieux physiques

### 3.2.1 Effets sur le sol et le sous-sol

Les terrains constructibles sont tous situés au sein des enveloppes bâties du Bourg et des hameaux existants (voir localisation du potentiel constructible au paragraphe précédent), implantés sur les parties les plus plates du territoire communal, y compris à Malot. De ce fait, les terrassements seront limités, ce qui contribuera à réduire les impacts sur les sols.

De plus, le règlement écrit apporte des règles et des recommandations pour l'implantation des constructions par rapport au terrain, et notamment :

« Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

*L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter de terrassements (talus/déblais/remblais) après construction.*

*Les bâtiments sur buttes sont interdits.*

Les dénivelées, générées par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront limitées. »

### 3.2.3 Prise en compte du climat

Les secteurs de développement sont situés pour l'essentiel dans le Bourg, qui bénéficie d'une bonne orientation, et où l'ensoleillement est optimal du fait de son implantation dans l'espace le plus ouvert du territoire communal.

Les zones UB2, 1AUb1 et 1AUb2 des Condamines, sur lesquelles est projeté le développement urbain le plus important (68 logements au total), favorise majoritairement une orientation nord-sud des bâtiments.

### 3.3 Incidences sur les ressources naturelles

#### 3.3.1 L'eau

##### □ Les eaux superficielles et souterraines.

La commune est longée par la rivière Isère qui reçoit les eaux des petits cours d'eau qui descendent des contreforts du Vercors et traversent le territoire communal d'Est en Ouest (voir chapitre 3 paragraphe 2.1). Ces cours d'eau, de nature torrentielle plus ou moins forte, contribuent aux continuités écologiques et génèrent des risques de débordement qui sont identifiés par des zones d'aléas identifiées sur la carte des aléas (**voir chapitre 3 paragraphe 4.1 et plan 4.2.4 du PLU**) : leurs abords sont classés en zones d'aléa fort de crue torrentielle avec une bande d'inconstructibilité de part et d'autre. Le Merdaret, qui traverse le Bourg, est frappé d'inconstructibilité sur une emprise de 20m de part et d'autre de ses berges. Ce qui garantit la préservation de son fonctionnement.

##### □ L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune se fait par le captage des Chirouzes, principale ressource du réseau intercommunal d'eau potable.

Le projet de développement communal, avec une estimation d'accueil d'environ 400 nouveaux habitants, 150 logements supplémentaires, est en adéquation avec les capacités des captages, qui sont suffisants pour répondre à cet accroissement de population. **Voir chapitre 3 paragraphe 2.1.2.**

Le PLU reporte les périmètres du captage des Chirouzes sur le règlement graphique, pour lequel une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est en cours d'instruction, et mentionne dans le règlement le respect des prescriptions d'urbanisme des rapports hydrogéologiques : zonages Ape et Apr. Le périmètre de protection immédiat du captage n'est pas repris car il se constitue d'une seule parcelle, acquise par la collectivité.

##### □ La gestion et le traitement des eaux usées

Le PLU intègre les dispositions du zonage d'assainissement révisé et qui fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLU. (**voir paragraphe 2.1.3 du Chapitre 3**)

Le projet de PLU présente un développement urbain centré sur les secteurs du Bourg qui sont raccordés au réseau public d'assainissement. Sur les 135 logements en construction neuve projetés, 116 sont situés dans la zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement, soit 86% du développement attendu.

L'assainissement individuel préconisé sur le reste du territoire communal, avec des filières recommandées selon l'aptitude des sols, aura un impact très limité sur les cours d'eau récepteurs dans le sens où les futures constructions autorisées seront équipées d'installations conformes à la réglementation en vigueur : zones UB1, UB1pe, A et N.

##### □ La gestion des eaux pluviales

Au vu des problématiques traitées sur la commune ainsi que des débits générés par les cours d'eau du territoire, le zonage des eaux pluviales a été élaboré parallèlement au PLU.

**Voir paragraphe 2.1.4 du Chapitre 3.**

Le zonage des eaux pluviales définit 4 types de zones :

- Zones rouges : zones urbaines où les eaux pluviales sont gérées prioritairement à la parcelle, où le raccordement sur le réseau public est autorisé exclusivement si la capacité du réseau est suffisante.
- Zones jaunes : zones où les eaux pluviales sont gérées exclusivement à la parcelle, soit par infiltration, soit par rétention avant rejet au milieu hydraulique existant.
- Zones blanches : zones à caractère naturel où l'imperméabilisation des terrains est limitée au maximum.

La majorité des emprises foncières identifiées comme potentiels pour des constructions neuves autorisées par le PLU sont situées dans des zones jaunes, donc à l'infiltration prioritaire des eaux pluviales.

Sont prévus également la réalisation de plusieurs ouvrages qui permettront de résoudre les disfonctionnements constatés dans la plaine : bassins de rétention et fossés. **(voir chapitre 4 du présent Rapport de Présentation).**

La mise en œuvre des prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales permettra de limiter et de compenser les impacts de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.

Ses prescriptions sont reprises dans le règlement du PLU, dans chacune des zones ainsi qu'en annexe n°5 du Règlement écrit.

### 3.3.2 Les ressources air, sol et énergie

#### □ La qualité de l'air : les déplacements

L'augmentation de la population communale (+ 400 habitants projetés) entraînera mécaniquement une augmentation des déplacements.

En l'absence de transports en commun, les déplacements extra-communaux, majoritaires en raison du nombre importants d'actifs qui travaillent en dehors de la commune, il n'y a pas vraiment d'alternative à l'échelle supra-territoriale.

Toutefois, à l'échelle du territoire communal, les déplacements doux sont encouragés à travers la mise en place dans le PLU de plusieurs emplacements réservés pour réalisation de chemins piétons, en lien avec le développement résidentiel en périphérie du Bourg centre et la centralité des commerces et des équipements publics sur le Bourg centre. Le renforcement du réseau d'itinéraires piétons sécurisés, notamment pour accéder aux écoles, devrait inciter à délaisser la voiture pour certains déplacements intra-communaux.

#### □ Les sols et l'exploitation des carrières

L'autorisation d'exploitation de la carrière du Bois de Claix a pris fin en 2016. Les carrières sont interdites dans toutes les zones. **Voir chapitre 3 paragraphe 2.2.2.**

#### □ Les énergies renouvelables

L'augmentation de la population communale (+400 habitants) entrainera mécaniquement une augmentation des consommations énergétiques dans les domaines résidentiels et tertiaires. Toutefois, le PLU prévoit différentes mesures pour faciliter le développement des énergies renouvelables :

- Autorisation des éoliennes répondant aux besoins domestiques.
- Autorisation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, avec des préconisations permettant leur bonne intégration paysagère.
- Préconisations dans le règlement pour favoriser les implantations qui tiennent compte de l'orientation : « L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été. »

### 3.4 Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels

#### 3.4.1 Les milieux naturels et les espèces

D'une manière générale, la délimitation des zones constructibles U et 1AU au plus près des enveloppes bâties du Bourg et des hameaux constitue de fait une mesure favorable à la préservation des milieux naturels et des espèces, par une limitation de l'étalement urbain.

##### □ Les espaces boisés

Les grands espaces forestiers du territoire communal sont classés en zone N, de même que les quelques bosquets de la plaine agricole et l'espace forestier du Bois de Claix. Le règlement y interdit toute construction à l'exception de celles nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif.

Les habitations existantes dans ces zones ont des possibilités d'extension et de construction d'annexes qui restent limitées et évitent la dispersion des constructions :

- Pour les bâtiments d'habitation non identifiés : 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 1 construction annexe, dans un rayon de 20m autour du bâtiment principal, la totalité des annexes, existantes et futures, étant limitée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour les bâtiments d'habitation identifiés : uniquement des possibilités d'extension de la surface de plancher destinée à l'habitation dans le volume existant, et pas de possibilité de construction annexe.
- 1 seul bâtiment est autorisé à changer de destination en zone N.

A noter également qu'environ 190 Ha sur les 651Ha que représente la zone N dans le PLU de Saint-Romans bénéficient d'une protection renforcée :

- les espaces forestiers du Bois de Claix sont classés en Espaces Boisés Classés : 65,8 Ha
- Les secteurs Nco et la trame zones humides, avec une inconstructibilité généralisée, pour des motifs de préservation de la biodiversité et de la ressource : 124,22Ha.

##### □ Les espaces agricoles

Les espaces agricoles de la commune, exploités et exploitables, sont classés en zone A. Comme en zone N, le règlement y interdit toute construction à l'exception de celles nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif.

Même principe pour les habitations existantes + la possibilité de changement de destination pour 13 bâtiments et la délimitation de 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour permettre l'évolution de bâtiments d'activité non agricole (**voir paragraphes 6.5 et 6.6 du chapitre 5**).

A noter également que près de 96 Ha sur les 982 Ha que représente la zone A dans le PLU de Saint-Romans bénéficient d'une protection renforcée, avec une inconstructibilité généralisée, pour des motifs de préservation de la biodiversité et de préservation de la ressource : secteurs Aco, Apr, trames zones humides et espace tampon de la zone humide.

### 3.4.2 Les inventaires et espaces d'intérêts communautaires, les fonctionnalités écologiques

#### **En complément des paragraphes 2.4, 2.5 et 2.6 du présent chapitre.**

Le PLU n'altère pas les milieux naturels remarquables inventoriés sur le territoire, qui participent aux équilibres naturels du territoire.

Il définit un projet d'aménagement et de développement qui concerne les parties déjà urbanisées ou comprises dans les enveloppes bâties du territoire.

Il prend en compte la richesse de ces milieux par un zonage adapté, une protection renforcée par rapport au PLU avant révision, ce dernier n'identifiant de manière spécifique que les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Ainsi dans le PLU, sont identifiés :

- les corridors terrestres au nord et au sud dans leur intégralité ainsi que les principales ZNIEFF : secteurs Nco et Aco.
- Les zones humides ainsi que l'espace tampon du Marandan et du Marais des Sagnes : trame spécifique sur le document graphique. Le règlement y interdit notamment toute construction ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
- Les petits cours d'eau des Cantes, de Férié et de Bouffardières, dans un objectif de préservation de leur espace de fonctionnement.

**Voir chapitre 5 paragraphe 6.8.**

### 3.5 Incidences sur les risques et nuisances

#### 3.5.1 Les risques naturels

La commune est couverte par une carte des aléas réalisée en 2005. **Voir paragraphe 4.1 du chapitre 3.**

Le projet de PLU prend en compte les risques naturels identifiés sur la carte et reporte les zones impactées sur le règlement graphique.

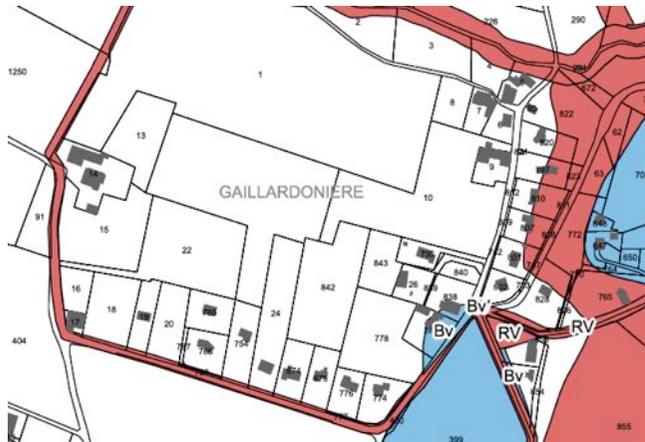
Ainsi, il évite de localiser des secteurs de développement au sein des zones à risques. Les zones de risque moyen à fort sont par définition inconstructibles. Certains morceaux de parcelles en zone U sont concernés par cette interdiction : ils ont été maintenus dans la zone urbaine par souci de lisibilité du zonage.

Les zones constructibles concernées par des risques naturels : le Bourg et tous les hameaux, à l'exception du Bois de Claix, sont concernés.

Le règlement du PLU reporte ces risques sur les documents graphiques du règlement et spécifiquement sur le plan 4.2.4 ; les prescriptions réglementaires en annexe 3 du règlement écrit. Les détails de la carte des aléas sont annexés en pièce 5.5 du PLU.

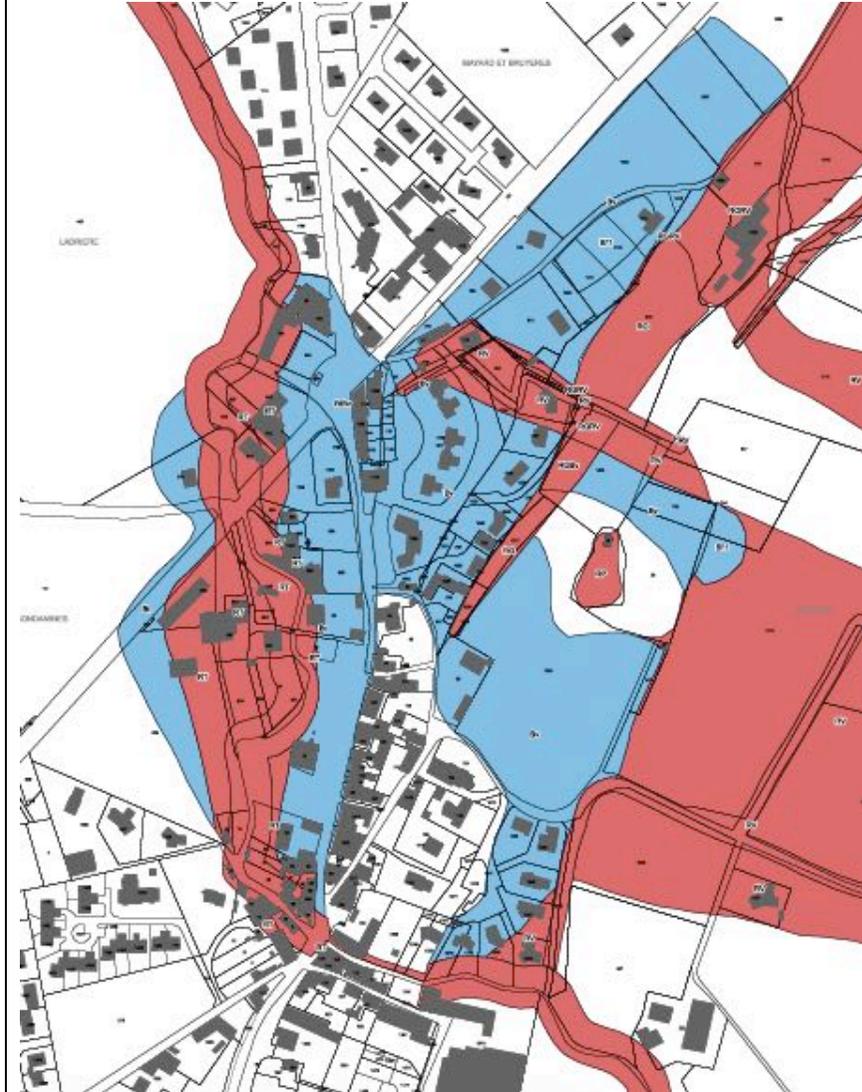
#### Extrait du règlement graphique des zones U impactées par des risques naturels

**Gaillardonnière - risques faibles en zone bleu et risque moyens à forts en zone rouge : ruissellements de versant et glissements de terrain.**



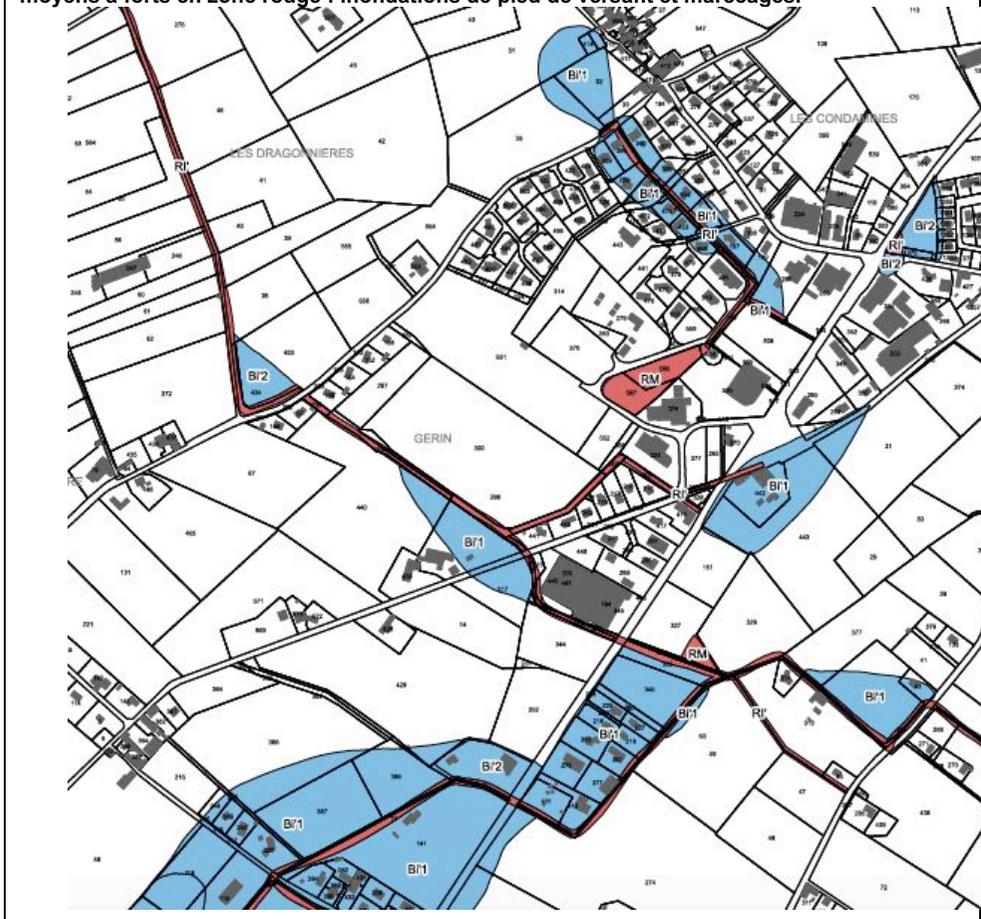
#### Extrait du règlement graphique des zones U et 1AU impactées par des risques naturels

**Dans le centre Bourg – risques faibles en zone bleu et risque moyens à forts en zone rouge : crues torrentielles (le Merdaret), ruissellements de versant et glissements de terrain.**

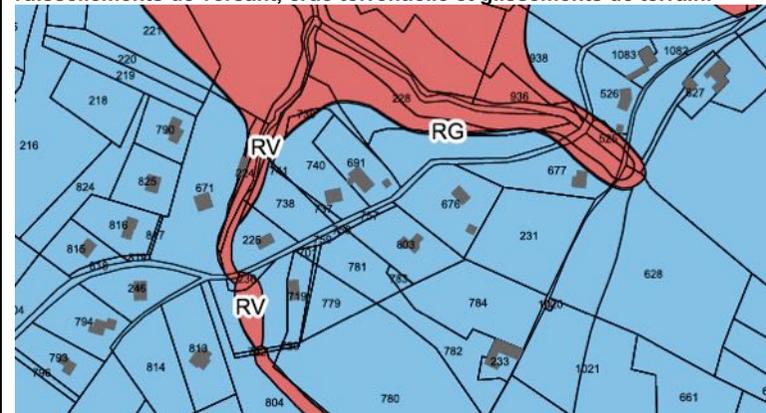


**Extrait du règlement graphique des zones U et 1AU impactées par des risques naturels**

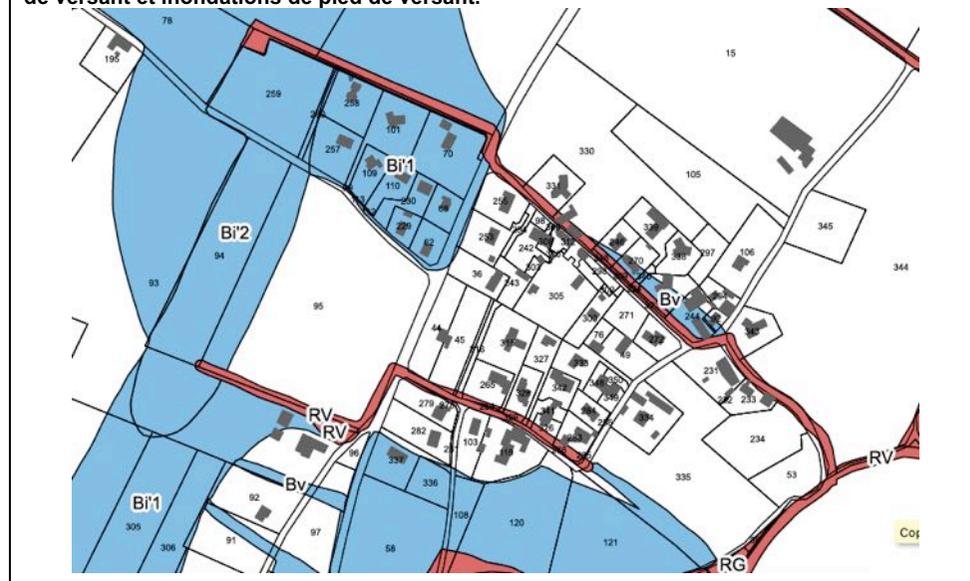
**Aux Condamines et aux Bavorgnes, aux Barillats – risques faibles en zone bleu et risque moyens à forts en zone rouge : inondations de pied de versant et marécages.**



**Extrait du règlement graphique des zones U impactées par des risques naturels**  
**Monteux – risques faibles en zone bleu et risque moyens à forts en zone rouge : ruissellements de versant, crue torrentielle et glissements de terrain.**



**Extrait du règlement graphique des zones U impactées par des risques naturels**  
**Malot – risques faibles en zone bleu et risque moyens à forts en zone rouge : ruissellements de versant et inondations de pied de versant.**



### 3.5.2 Les risques technologiques

Comme indiqué dans le **paragraphe 4.2 du Chapitre 3**, 2 ICPE sont en activité sur le territoire communal, dans la zone d'activités des Condamines. Le futur secteur de développement résidentiel des Condamines (1AUB1, 1AUB2 et UB2) est située à proximité de l'ICPE de l'entreprise Barthélémy, qui est une centrale à béton. Un espace tampon a toutefois été prévu à travers les 2 secteurs UI1 qui ont pour vocation d'accueillir des activités tertiaires et devraient créer un écran urbain.

Le transport de matières dangereuses est autorisés sur la RD1532. Aucun secteur de développement résidentiel n'est prévu à proximité de cet axe.

### 3.5.3 Les nuisances

Comme indiqué dans le **paragraphe 4.3 du chapitre 3**, les nuisances existantes sur le territoire ont trait au bruit et à la présence de bâtiments d'élevage agricole.

Par rapport au bruit, la RD1532 est classée voirie à grande circulation avec une zone de bruit associée : aucun secteur de développement résidentiel n'est prévu à proximité de cet axe.

Les zones d'activités peuvent également générer des nuisances sonores, d'où la mise en place d'un espace tampon entre le futur résidentiel des Condamines et la zone artisanale existante, à travers les 2 secteurs UI1 qui ont pour vocation d'accueillir des activités tertiaires et devraient créer un écran urbain. A noter que la future zone d'activités des Bavognes (secteurs 1AUj) est délimitée sur un secteur non attenant à des zones résidentielles.

Concernant les bâtiments d'élevage agricole, aucun secteur de développement résidentiel n'est prévu à proximité.

### 3.5.4 La gestion des déchets

La communauté de communes de Saint-Marcellin-Vercors-Isère est en charge de la compétence déchets.

D'une façon générale, la croissance mesurée de la commune ne modifiera pas de façon significative les conditions de collecte et de traitement des ordures ménagères. Le développement est de plus concentré sur le Bourg, qui accueille les principaux points de regroupement de collecte des ordures ménagères et du tri.

## **3.6 Incidences sur le cadre de vie : paysage et patrimoine**

Les enjeux paysagers et patrimoniaux présentés au **paragraphe 5.8 du chapitre 3** sont pris en compte de la manière suivante :

- Limites de l'urbanisation à matérialiser dans le Bourg : pour la limite au niveau des Condamines, matérialisation par la création d'un alignement boisé le long du futur quartier résidentiel, inscrit dans l'OAP et traduit en Espace Boisé Classé à Créer dans le règlement graphique du PLU. Pour la limite au niveau du cimetière et de l'église, création d'un emplacement réservé pour parking public sans nouvelle zone d'urbanisation au-delà.
- Urbanisation à limiter sur les hameaux traditionnels ou contemporains : les zones constructibles (UB1) des hameaux de Gaillardonnière, les Barillats, Monteux, Malot et le Boix de Claix sont délimitées au plus près du bâti existant, sans étirement de l'urbanisation.
- Centre bourg homogène à valoriser : le centre historique est classé en zone UA avec des règles propres à préserver ses caractéristiques urbanistiques et architecturales.
- Zones artisanales et industrielles des Condamines à requalifier : le règlement de la zone UI prévoit plusieurs dispositions favorables à l'amélioration de la qualité des espaces publics et urbanistique de ces secteurs : alignement du bâti pour composer les fronts de rue, traitement qualitatif des clôtures, principes de proportionnalité des volumes des bâtiments à respecter, règles de bonne insertion dans le site par rapport au terrain.
- Edifices remarquables de 1<sup>er</sup> plan à protéger : identification des éléments bâtis sur le règlement graphique et règles de protection associées.
- Edifices remarquables de 2<sup>nd</sup> plan à préserver leur aspect depuis l'espace public : identification des éléments bâtis sur le règlement graphique et règles de protection associées, avec encadrement des possibilités d'extension par rapport à l'espace public.
- Emprises des périmètres des monuments historiques : les deux emprises des périmètres des monuments historiques de La Sône et Beauvoir-en-Royans sont préservées de toute urbanisation : aucune zone U ou 1AU n'y est délimitée. De plus, l'ancienne carrière

### 3.7 Incidences sur la consommation des espaces naturels et agricoles

#### 3.7.1 Les potentiels constructibles et la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

| Identification sur le plan   | Localisation    | Potentiel constructible (m2) | Mode d'urbanisation | Potentiel logements |
|--|-----------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TISSU BÂTI EXISTANT (unités foncière déjà bâties &lt; 3000m2)</b> |                 |                              |                     |                     |
| 501  | Le Bourg - EPD  | 816                          | Diffus              | 1                   |
| 502  | Le Bourg - EPD  | 950                          | Diffus              | 1                   |
| 503  | Le Bourg - EPD  | 1051                         | Diffus              | 1                   |
| 504  | Le Bourg - EPD  | 587                          | Diffus              | 1                   |
| 505  | Le Bourg - EPD  | 475                          | Diffus              | 1                   |
| 506  | Bois de Claix   | 799                          | Diffus              | 1                   |
| 507  | Monteux         | 1156                         | Diffus              | 1                   |
| 508  | Gaillardonnière | 1112                         | Diffus              | 1                   |
| <b>TOTAL POTENTIEL de densification</b>  |                 | <b>6946</b>                  |                     | <b>8</b>            |

Localisation du potentiel constructible : voir paragraphe 3.1 du présent chapitre.

Les zones UA, UB, UB1, UB2, UB1pr et 1Aub du PLU offrent un potentiel de construction de 135 logements neufs dont :

- 110 sur des parcelles non bâties, donc en consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers,
- 17 sur des parcelles bâties de plus de 3000m2,
- 8 qui peuvent être créés par densification de parcelles bâties de moins de 3000m2.

A cela s'ajoute un potentiel de réinvestissement du bâti existant de l'ordre de 15 logements (voir chapitre 2).

| Identification sur le plan  | Localisation    | Superficie du tènement | Tènement >3000m2 bâti | Potentiel constructible (m2) | Mode d'urbanisation  | Potentiel logements |
|---|-----------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Potentiel logements en construction neuve sur des parcelles non bâties</b> |                 |                        |                       |                              |                      |                     |
| <b>LE BOURG - ESPACE PREFERENTIEL DE DEVELOPPEMENT</b>                        |                 |                        |                       |                              |                      |                     |
| 9   | Condamines      | 1440                   |                       | 1440                         | Diffus               | 2                   |
| 10  | Condamines      | 1164                   |                       | 1164                         | Diffus               | 1                   |
| 11  | Condamines      | 1021                   |                       | 1021                         | Diffus               | 1                   |
| 12  | Condamines      | 1016                   |                       | 1016                         | Diffus               | 1                   |
| 13  | Condamines      | 1900                   |                       | 1900                         | Diffus               | 2                   |
| 14  | Condamines      | 5505                   | Oui                   | 2505                         | Diffus               | 3                   |
| 15  | Condamines      | 12996                  |                       | 12996                        | OAP Condamines       | 16                  |
| 43  | Village         | 979                    |                       | 979                          | Diffus               | 1                   |
| 44  | Lucioles        | 7066                   | Oui 3 PC déposés      | 5552                         | Diffus - lotissement | 11                  |
| 45  | Moleron 2       | 8786                   | Oui 3 PC déposés      | 6590                         | Diffus - lotissement | 9                   |
| 46  | Village         | 985                    |                       | 985                          | Diffus               | 1                   |
| 51  | Village         | 844                    |                       | 843                          | Diffus               | 1                   |
| 60  | 4 Routes        | 1142                   |                       | 1142                         | Diffus               | 1                   |
| 61  | Village         | 981                    |                       | 981                          | Diffus               | 1                   |
| 62  | Moleron 1       | 468                    |                       | 468                          | Diffus - lotissement | 1                   |
| 80  | Condamines      | 7883                   | Oui                   | 4883                         | Diffus               | 5                   |
| 90  | Condamines      | 13359                  |                       | 13359                        | OAP Condamines       | 23                  |
| 91  | Condamines      | 18081                  |                       | 18081                        | OAP Condamines       | 29                  |
| <b>TOTAL Espace Préférentiel de Développement</b>                             |                 |                        |                       | <b>75904</b>                 |                      | <b>109</b>          |
| <b>HAMEAUX</b>  |                 |                        |                       |                              |                      |                     |
| 16  | Gaillardonnière | 1269                   |                       | 1269                         | Diffus               | 1                   |
| 17  | Gaillardonnière | 1709                   |                       | 1709                         | Diffus               | 1                   |
| 18  | Gaillardonnière | 2273                   |                       | 2273                         | Diffus               | 2                   |
| <b>Total</b>  |                 |                        |                       | <b>5251</b>                  |                      | <b>4</b>            |
| 21  | Malot           | 4904                   | Oui                   | 1904                         | Diffus               | 2                   |
| 22  | Malot           | 1136                   |                       | 1138                         | Diffus               | 1                   |
| 24  | Malot           | 3702                   | Oui                   | 702                          | Diffus               | 1                   |
| 25  | Malot           | 3662                   | Oui                   | 662                          | Diffus               | 1                   |
| <b>Total</b>  |                 |                        |                       | <b>4406</b>                  |                      | <b>5</b>            |
| 38  | Monteux         | 3583                   | Oui                   | 583                          | Diffus               | 1                   |
| 39  | Monteux         | 1157                   |                       | 1157                         | Diffus               | 1                   |
| 41  | Monteux         | 1126                   |                       | 1126                         | Diffus               | 1                   |
| 81  | Monteux         | 3279                   | Oui                   | 279                          | Diffus               | 1                   |
| <b>Total</b>  |                 |                        |                       | <b>3145</b>                  |                      | <b>4</b>            |
| 1   | Barillats       | 1529                   |                       | 1529                         | Diffus               | 2                   |
| <b>Total</b>  |                 |                        |                       | <b>1529</b>                  |                      | <b>2</b>            |
| 6   | Bois de Claix   | 5903                   | Oui                   | 2903                         | Diffus               | 3                   |
| <b>Total</b>  |                 |                        |                       | <b>2903</b>                  |                      | <b>3</b>            |
| <b>TOTAL Hameaux</b>  |                 |                        |                       | <b>17234</b>                 |                      | <b>18</b>           |
| <b>TOTAL POTENTIEL (Ha / Logements)</b>                                       |                 |                        |                       | <b>9,31</b>                  |                      | <b>127</b>          |
| <b>Consommation moyenne de foncier par logement (m2)</b>                      |                 |                        |                       | <b>733</b>                   |                      |                     |

Par rapport à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, constatée ces 12 dernières années (voir chapitre 3 paragraphe 6) :

- La consommation moyenne de terrain par logement en construction neuve sur des parcelles non bâties passe de 908m<sup>2</sup> pour la période 2006-2017 à un objectif de 733 m<sup>2</sup> pour la période 2018-2030, soit une réduction moyenne de 30%.
- Entre 2006 et 2017, 5 logements ont été construits dans les zones A et N du PLU en vigueur, pour une consommation foncière de 1,06Ha. Dans le PLU révisé, aucune construction de logement n'est prévue dans les zones A et N du PLU révisé, seules les possibilités de réinvestissement du bâti existant, de l'ordre de 15 logements, sera possible, donc sans aggraver le mitage de l'espace agricole ni consommer d'espaces naturels, agricole ou forestiers.
- La consommation foncière totale pour la construction de logements neufs est estimée à un peu plus de 8Ha sur la période 2006-2017. Le PLU révisé projette une consommation d'espaces naturels et agricoles de 9,31 Ha, soit une augmentation de 16% par rapport à la période précédente. Toutefois, cette consommation foncière augmentée a pour but d'accueillir plus de logements, avec une densité plus importante, donc un développement urbain de manière plus économe.

Sur les 150 nouveaux logements potentiels projeté dans le PLU révisé, 57 sont situés en extension du tissu bâti existant du bourg et des hameaux, soit 38% du potentiel attendu. Est comptabilisée comme urbanisation en extension la zone 1AU<sub>i</sub>2 et la zone UB3 des Condamines, pour un potentiel total estimé de 45 logements.

**L'espace préférentiel de développement demandé par le SCOT correspond à Saint-Romans à l'enveloppe urbaine du Bourg, dans la mesure où elle regroupe la majorité des secteurs résidentiels, d'activité et d'équipements ; qui englobe toutes les zones U et AU de ce secteur. Ainsi, 109 des 127 logements en consommation foncière sont prévus dans ce périmètre, soit 85% du potentiel projeté, ce qui est largement supérieur à l'objectif du SCOT d'inscrire au moins 50% du développement urbain dans l'espace préférentiel de développement.**

**En conclusion, cette consommation foncière et ces objectifs de production de logements sont compatibles avec les préconisations du SCOT de la Région Grenobloise (voir paragraphe 2.4 du présent chapitre).**

## 3.7.2 Les surfaces des zones du PLU : bilan et évolution par rapport aux zones du POS

□ *Tableau comparatif des surfaces du PLU en vigueur et du PLU révisé*

| Zones PLU en vigueur                               | Superficie en Ha | Zones PLU révisé    | Superficie en Ha | Evolution     |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------|
| <b>Zones urbanisées et à urbaniser</b>             |                  |                     |                  |               |
| Ua   | 3,77             | UA                  | 5,55             | 1,78          |
| U  | 35,15            | UB (compris UB2)    | 41,83            | 6,68          |
| Ub (compris Ub1)                                   | 30,02            | UB1 (compris UB1pe) | 23,62            | -6,40         |
|  |                  | UE                  | 7,06             | 7,06          |
| Ui (compris Uia)                                   | 17,05            | UI (compris UI1)    | 19,85            | 2,80          |
| AU   | 14,74            | 1AUb                | 3,14             | -11,59        |
|  | 0,00             | 1AUi                | 8,38             | 8,38          |
| <b>TOTAL zones urbanisées et à urbaniser :</b>     | <b>100,73</b>    |                     | <b>109,44</b>    | <b>8,71</b>   |
| <b>Zones agricoles</b>                             |                  |                     |                  |               |
| A  | 954,29           | A                   | 865,17           |               |
|  |                  | Aco                 | 6,83             |               |
|  |                  | Ape + Apr           | 110,53           |               |
|  |                  | Ay                  | 0,33             |               |
| <b>TOTAL zones agricoles :</b>                     | <b>954,29</b>    |                     | <b>982,86</b>    | <b>28,57</b>  |
| <b>Zones naturelles</b>                            |                  |                     |                  |               |
| N  | 592,29           | N                   | 469,03           |               |
| Nt   | 15,04            | Nco                 | 124,22           |               |
| Ne + Nh  | 43,56            | Nt                  | 18,26            |               |
| Ny   | 0,33             | Nt1                 | 2,43             |               |
| <b>TOTAL zones naturelles :</b>                    | <b>651,22</b>    |                     | <b>613,93</b>    | <b>-37,29</b> |
| <b>SUPERFICIE COMMUNALE NUMERIQUE : 1706,24 Ha</b> |                  |                     |                  |               |

L'évolution des zones U et AU est présentée dans les paragraphes suivants, par secteur. Au total, ce sont 8,71 Ha de zones constructibles qui sont prises sur les espaces naturels et agricoles, ce qui correspond à peu de choses près à l'emprise des zones 1AUi pour la future zone d'activités des Bavorgnes. Ainsi, le développement urbain, hors développement économique, est contenu dans les mêmes surfaces que le PLU en vigueur. A noter que les secteurs de hameaux (UB+UB1 dans le PLU en vigueur, UB1 dans le PLU révisé) sont réduits de 6,40Ha de zone constructible, en cohérence avec l'objectif de maintenir

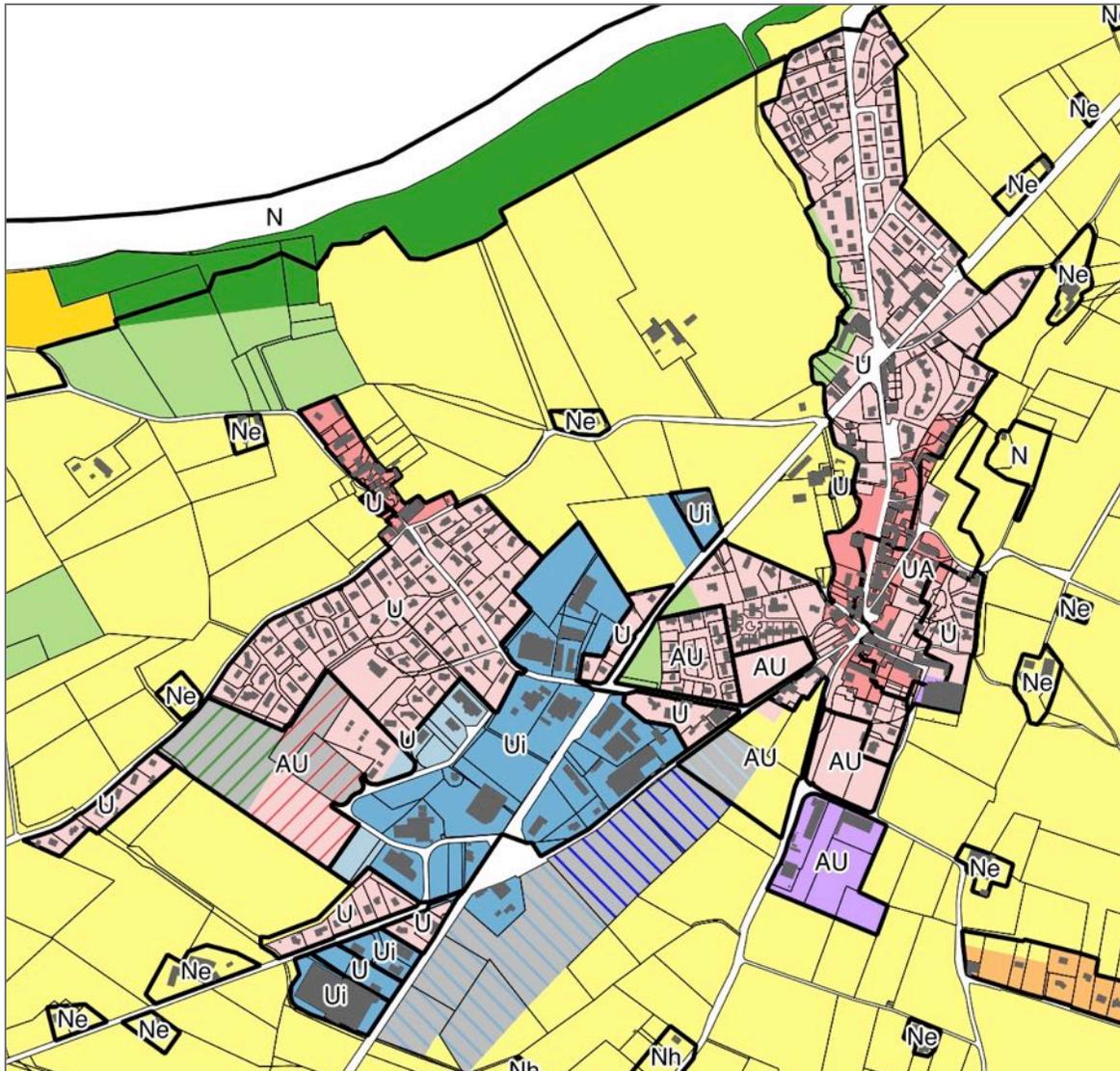
La répartition dans le PLU des zones A et N a été réalisée conformément aux usages et occupations actuels des sols et au potentiel agronomique des terres (boisements classés N, terres agricoles classées A issues du diagnostic agricole), ce qui amène à un gain de la zone agricole de 28,57 Ha.

La zone N se voit amputée de 37,29Ha, ce qui correspond pour partie à la nouvelle répartition avec la zone agricole. A souligner la disparition des secteurs Ne et Nh, qui représentent 43,56Ha dans le PLU en vigueur et offrent des possibilités d'extension (Ne) et de nouvelle construction (Nh) au milieu de la plaine agricole. Les constructions existantes de ces secteurs sont gérées dans le PLU révisé avec uniquement au plus des possibilités d'extension, ce qui réduit les possibilités de mitage des espaces agricoles. Le secteur Nt est étendu entre les 2 versions de PLU, en cohérence avec l'occupation de la zone de loisirs.

Le secteur Ny du PLU en vigueur et Ay du PLU révisé sont identiques.

□ Principales évolutions du zonage par secteur

**Le Bourg**



**LES ZONES URBAINES**

- UA : Zone urbanisée résidentielle mixte, tissu bâti ancien et traditionnel.
- UB : Zone urbanisée résidentielle mixte.
- UB1 : Zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux : assainissement individuel.
- UB1pe : Zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux incluse dans le périmètre de protection du captage des Chirouses.
- UB2 : Zone urbanisée résidentielle mixte des Condamines.
- UE : Zone urbanisée réservée aux équipements collectifs et services publics.
- UI : Zone urbanisée réservée aux activités économiques artisanales et industrielles.
- UI : Zone urbanisée réservée aux activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels.

**LES ZONES A URBANISER**

- 1AUB1: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle des Condamines.
- 1AUB2: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle des Condamines.
- 1AU1: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques – phase 1.
- 1AU1: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques – phase 2.
- 1AU3: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels – phase 2.

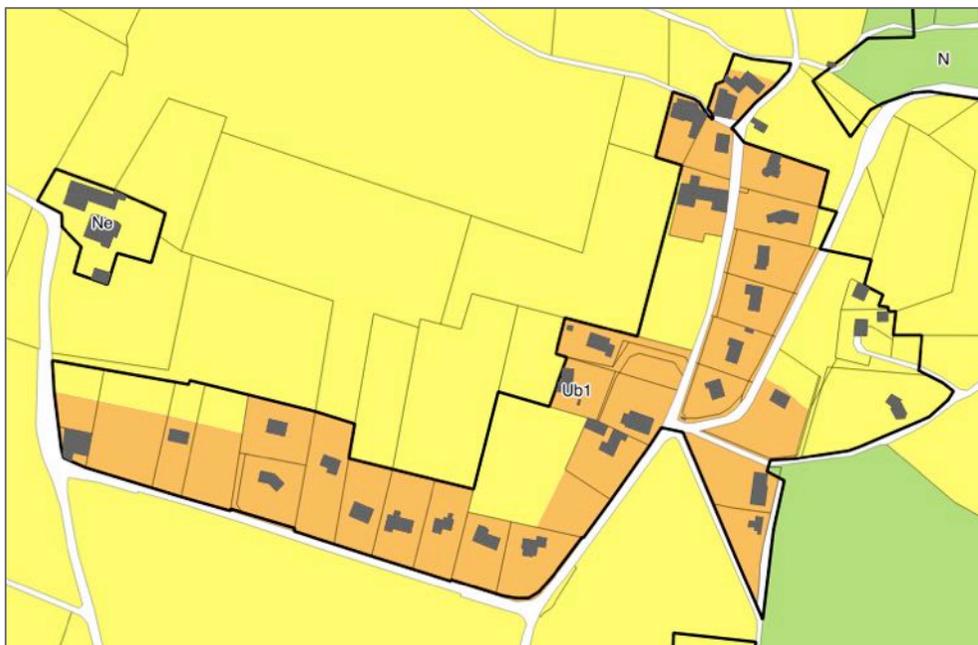
**LES ZONES AGRICOLES**

- A : Zone agricole.
- Aco : Secteur agricole contribuant aux continuités écologiques.
- Ape : Secteur agricole inclus dans le périmètre éloigné du captage des Chirouses.
- Apr : Secteur agricole inclus dans le périmètre rapproché du captage des Chirouses.
- Ay : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour confortement d'activité artisanale.

**LES ZONES NATURELLES**

- N : Zone à caractère naturel.
- Nco : Secteur à caractère naturel contribuant aux continuités écologiques.
- Nt : Secteur à caractère naturel réservé à l'exploitation de la base de loisirs du Marandan.
- Nt1 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pouvant accueillir des nouvelles constructions à destination touristique et de loisirs pour le confortement de la base de loisirs du Marandan.

Gaillardonnière



**LES ZONES URBAINES**

- UA : Zone urbanisée résidentielle mixte, tissu bâti ancien et traditionnel.
- UB : Zone urbanisée résidentielle mixte.
- UB1 : Zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux : assainissement individuel.
- UB1pe : Zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux incluse dans le périmètre de protection du captage des Chirouses.
- UB2 : Zone urbanisée résidentielle mixte des Condamines.

- UE : Zone urbanisée réservée aux équipements collectifs et services publics.
- UI : Zone urbanisée réservée aux activités économiques artisanales et industrielles.
- UI : Zone urbanisée réservée aux activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels.

**LES ZONES A URBANISER**

- 1AUb1: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle des Condamines.
- 1AUb2: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle des Condamines.
- 1AUi1: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques – phase 1.
- 1AUi1: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques – phase 2.
- 1AUi3: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels – phase 2.

Les Barillats



**LES ZONES AGRICOLES**

- A : Zone agricole.
- Aco : Secteur agricole contribuant aux continuités écologiques.
- Ape : Secteur agricole inclus dans le périmètre éloigné du captage des Chirouses.
- Apr : Secteur agricole inclus dans le périmètre rapproché du captage des Chirouses.
- Ay : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour confortement d'activité artisanale.

**LES ZONES NATURELLES**

- N : Zone à caractère naturel.
- Nco : Secteur à caractère naturel contribuant aux continuités écologiques.
- Nt : Secteur à caractère naturel réservé à l'exploitation de la base de loisirs du Marandan.
- Nt1 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pouvant accueillir des nouvelles constructions à destination touristique et de loisirs pour le confortement de la base de loisirs du Marandan.

**Monteux**



**LES ZONES URBAINES**

- UA : Zone urbanisée résidentielle mixte, tissu bâti ancien et traditionnel.
- UB : Zone urbanisée résidentielle mixte.
- UB1 : Zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux : assainissement individuel.
- UB1pe : Zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux incluse dans le périmètre de protection du captage des Chirouses.
- UB2 : Zone urbanisée résidentielle mixte des Condomines.
- UE : Zone urbanisée réservée aux équipements collectifs et services publics.
- UI : Zone urbanisée réservée aux activités économiques artisanales et industrielles.
- UI : Zone urbanisée réservée aux activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels.

**LES ZONES A URBANISER**

- 1AUb1: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle des Condomines.
- 1AUb2: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle des Condomines.
- 1AUi1: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques – phase 1.
- 1AUi1: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques – phase 2.
- 1AUi3: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels – phase 2.

**Malot**



**LES ZONES AGRICOLES**

- A : Zone agricole.
- Aco : Secteur agricole contribuant aux continuités écologiques.
- Ape : Secteur agricole inclus dans le périmètre éloigné du captage des Chirouses.
- Apr : Secteur agricole inclus dans le périmètre rapproché du captage des Chirouses.
- Ay : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour confortement d'activité artisanale.

**LES ZONES NATURELLES**

- N : Zone à caractère naturel.
- Nco : Secteur à caractère naturel contribuant aux continuités écologiques.
- Nt : Secteur à caractère naturel réservé à l'exploitation de la base de loisirs du Marandan.
- NT1 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pouvant accueillir des nouvelles constructions à destination touristique et de loisirs pour le confortement de la base de loisirs du Marandan.

### Le Bois de Claix



#### LES ZONES URBAINES

- UA : Zone urbanisée résidentielle mixte, tissu bâti ancien et traditionnel.
- UB : Zone urbanisée résidentielle mixte.
- UB1 : Zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux : assainissement individuel.
- UB1pe : Zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux incluse dans le périmètre de protection du captage des Chirouses.
- UB2 : Zone urbanisée résidentielle mixte des Condamines.
- UE : Zone urbanisée réservée aux équipements collectifs et services publics.
- UI : Zone urbanisée réservée aux activités économiques artisanales et industrielles.
- UI : Zone urbanisée réservée aux activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels.

#### LES ZONES A URBANISER

- 1AUb1: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle des Condamines.
- 1AUb2: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle des Condamines.
- 1AU1: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques – phase 1.
- 1AU1: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques – phase 2.
- 1AU1: Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels – phase 2.

### Le Marandan



#### LES ZONES AGRICOLES

- A : Zone agricole.
- Aco : Secteur agricole contribuant aux continuités écologiques.
- Ape : Secteur agricole inclus dans le périmètre éloigné du captage des Chirouses.
- Apr : Secteur agricole inclus dans le périmètre rapproché du captage des Chirouses.
- Ay : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour confortement d'activité artisanale.

#### LES ZONES NATURELLES

- N : Zone à caractère naturel.
- Nco : Secteur à caractère naturel contribuant aux continuités écologiques.
- Nt : Secteur à caractère naturel réservé à l'exploitation de la base de loisirs du Marandan.
- NT1 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pouvant accueillir des nouvelles constructions à destination touristique et de loisirs pour le confortement de la base de loisirs du Marandan.

## 4. Mesures adoptées limiter les impacts du plan sur l'environnement

Les impacts du PLU sont synthétisés dans la **partie 3 du présent chapitre**.

### 4.1 Démarche adoptée pour éviter les impacts sur l'environnement

L'ensemble des réflexions mises en œuvre pour l'élaboration du PLU ont visé à limiter ses impacts sur l'environnement et les paysages. Notamment, dès le début des réflexions, ont été réalisés d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part une analyse paysagère, et ce afin d'intégrer les enjeux de préservation à l'amont des réflexions sur les possibilités de développement de la commune.

### 4.2 Mesures prises pour réduire les impacts du projet

Les principaux impacts du projet retenu et les mesures adoptées sont synthétisés ci-dessous :

- La carte des réalisée en 2005 et déjà intégrée au PLU en vigueur s'impose au PLU et garantit la prise en compte des risques naturels. Les prescriptions règlementaires associées sont intégrées au règlement écrit du PLU.
- Les principaux espaces de biodiversité (ZNIEFF, corridors, zones humides) sont situés à l'écart des secteurs de développement et leur fréquentation ne sera pas accrue du fait des projets, il n'y aura donc aucun impact sur ces espaces. Ils sont cependant identifiés et préservés, via des zonages spécifiques Aco, Nco, trame zone humide, où toute construction est interdite à l'exception des abris pour animaux parqués et des équipements d'intérêt collectif.

- D'après le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable réalisé en 2017 par le SIEPIA, l'alimentation en eau potable, la ressource en eau et le réseau existant sont suffisants pour répondre aux besoins de la population future.
- Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont en majorité situés dans les secteurs d'assainissement collectif. Dans certains des secteurs d'assainissement non collectif, la présence de risques de glissement de terrain interdit l'infiltration des eaux. Des filières de traitement adaptées (filtres à sables ou autres systèmes drainés) devront être mis en place, et ponctuellement des réseaux d'eaux pluviales devront être mis en place pour acheminer les eaux après traitement jusqu'aux cours d'eau. Ces secteurs ne présentent toutefois aucun potentiel de développement urbain souhaité.
- La station d'épuration de Saint-Nazaire en Royans, qui traite les eaux usées de la majorité de la population communale, a une capacité estimée à 22000 EH, ce qui est largement suffisant pour les besoins actuels et futurs projetés.
- Le zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisé parallèlement au PLU est pris en compte dans le projet de PLU, et toutes les emprises foncières identifiées comme potentiels pour des constructions neuves autorisées sont situées dans des zones à l'infiltration prioritaire des eaux pluviales.
- Les éléments du patrimoine bâti emblématiques du territoire communal sont identifiés et protégés réglementairement dans le PLU.



## CHAPITRE 5 – JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU

---

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
2. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD.
3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent selon les caractéristiques des constructions.
4. La complémentarité de ces dispositions réglementaires avec les OAP.
5. La délimitation des zones urbaines, des zones agricoles et des zones naturelles.
6. Autres dispositions du PLU nécessitant une justification.



# 1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## Rappel de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit : 1° 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 ; 2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet de l'équipe municipale pour les années à venir. Il est élaboré à partir :

- Du PADD initial du PLU approuvé en 2007 et révisé en 2010,
- Du diagnostic communal,
- Du travail réalisé par les élus de la commune, accompagnés par les Personnes Publiques Associées, qui ont mis en évidence les enjeux en termes d'aménagement et de développement,
- Des documents et réflexions cadres à différentes échelles qui s'appliquent à la commune dont le principal est le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012, qui identifie la commune de Saint-Romans comme pôle d'appui et touristique dans son armature hiérarchisée des pôles urbains et définit les orientations, objectifs et recommandations qui s'y rattachent.

**Il est proposé une déclinaison du projet communal en 8 grandes orientations, qui s'organisent autour des 2 enjeux majeurs du développement du territoire et du cadre de vie issus des réflexions menées avec le groupe de travail :**

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

**2 - Mieux vivre dans la commune.**

**Un objectif transversal majeur se retrouve à travers les 8 orientations déclinées : Conforter la centralité et renforcer la vitalité du centre bourg.**

Cet objectif est ressorti comme la préoccupation majeure des élus au cours des séances de travail. Différents outils sont mis en œuvre pour y répondre : différents aménagements, installation d'équipements publics du centre bourg ont été ou seront effectués (travaux d'aménagement de la voirie, création de parking, création d'un parc de jeux, sécurisation piétonne, travaux d'aménagement sur le Merdaret, d'une place, ...). Concernant le PLU, conforter la centralité et renforcer la vitalité du centre bourg est un objectif transversal à l'ensemble du PADD, il trouve sa traduction dans les 2 axes thématique du PADD.

Il a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 18 octobre 2016.

**Dans le paragraphe 1 du chapitre 4 est présenté le tableau de synthèse du croisement des différentes sources de réflexions sur les principales thématiques à traiter dans le PADD, et les orientations qui en ont découlé.**

## 2. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent sur les territoires à enjeux de la commune (quartier ou secteur) les grandes orientations de développement inscrites dans le PADD. Ces orientations ne sont pas assimilables à un plan masse et restent schématiques ; elles donnent des indications sur le devenir d'un site, à savoir les grandes lignes de son futur aménagement comme les dessertes (point de branchement avec les voies existantes par exemple) ou l'organisation générale du bâti (prise en compte des coupures vertes, du paysage, type d'implantation...).

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une restructuration ou un développement. Ainsi, les opérations d'aménagement et les projets de construction qui seront décidés dans ces secteurs devront être compatibles avec ces schémas et donc en respecter l'esprit.

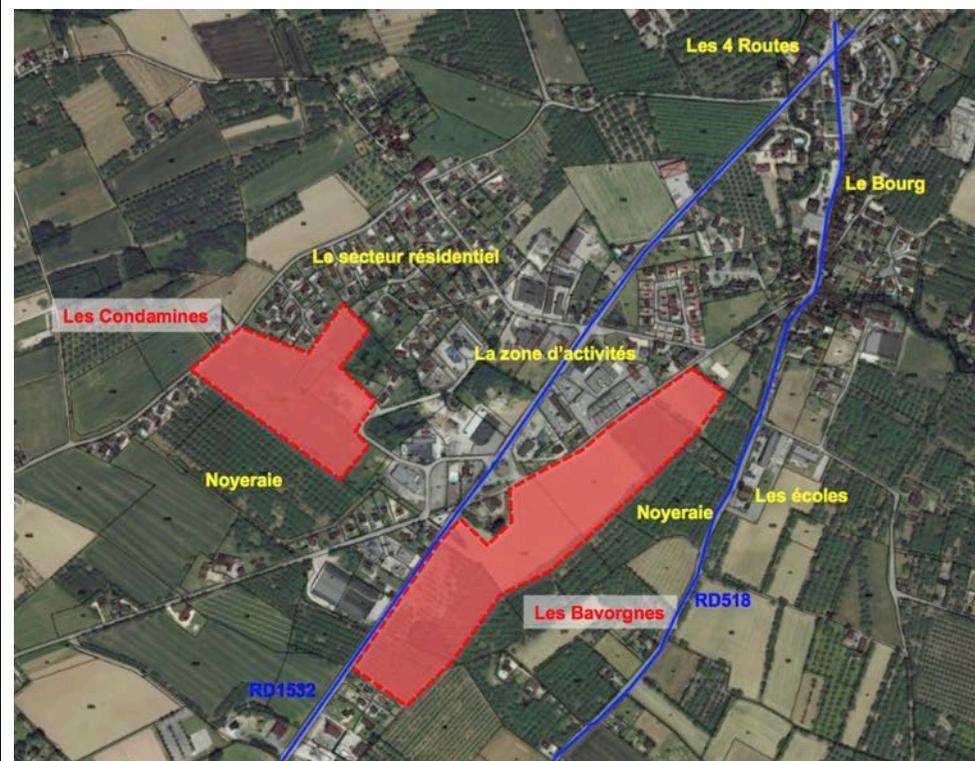
Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romans compte 2 secteurs qui font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Les Condamines, à vocation résidentielle.
- Les Bavorgnes, à vocation économique.

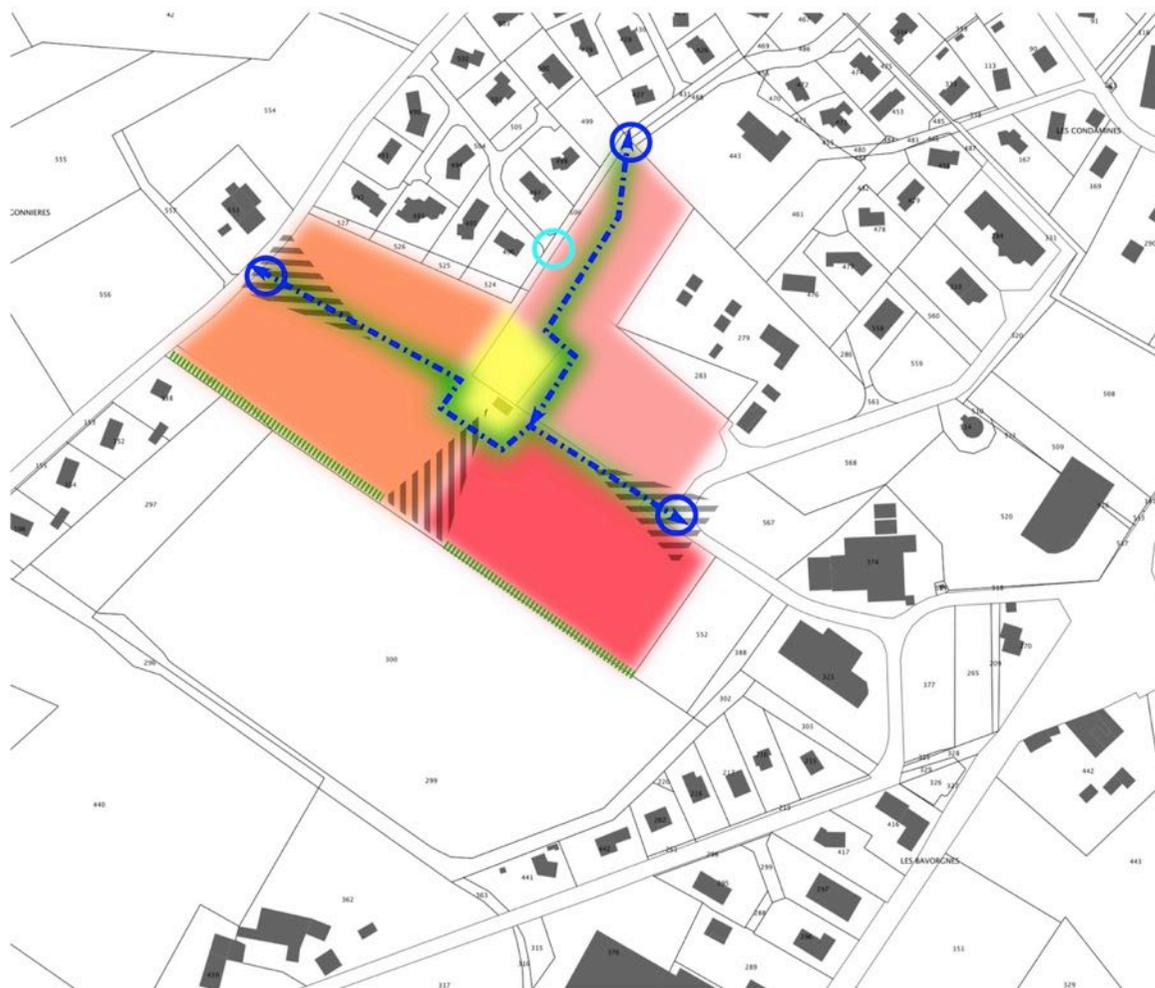
Ces deux secteurs sont situés à la périphérie du Bourg de Saint-Romans, dans l'Espace Préférentiel de Développement (**voir pièce n°3 du PLU**).

Ces secteurs de projet et les principes d'aménagement qui leurs sont apposés résultent directement de la traduction des orientations du PADD sur le territoire communal. Ils répondent plus spécifiquement aux orientations et objectifs du PADD comme exposé ci-après.

Localisation des 2 secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :



| <b>Orientation d'Aménagement et de Programmation des Condamines</b>  |  |
|--|--|
| <b>Orientations du PADD</b>  | <b>Prise en compte dans l'OAP</b>  |
| <p><b>Conforter l'activité agricole et spécifiquement l'activité nucicole qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale.</b></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><b>Mieux se déplacer : optimiser les déplacements tous modes en adéquation avec le développement attendu / connecter le centre bourg avec les secteurs périphériques résidentiels.</b></p> <p>Améliorer les déplacements en mode routier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'accessibilité routière de certains quartiers ou équipements : Des Condamines à la route du Vieux Pressoir.</li> </ul> <p><b>Mieux habiter ensemble</b></p> <p>Inciter à la mixité sociale dans les secteurs de développement et dans le centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En prévoyant une part de logements sociaux adaptés sur le futur secteur résidentiel des Condamines, dans le respect du tissu bâti résidentiel du quartier.</li> <li>- En favorisant la diversité des formes bâties qui permettent une diversité des types de logements et une accessibilité au plus grand nombre : habitat individuel classique mais aussi habitat mitoyen, groupé, collectif.</li> </ul> <p>Améliorer et anticiper l'articulation entre les futurs secteurs résidentiels et les zones d'activités en aménageant des espaces verts plantés, cheminements piétons, ... Sur le futur secteur résidentiel des Condamines.</p> <p>Prévoir des espaces publics dans le futur secteur résidentiel des Condamines</p> | <p>Le projet urbain prévoit la plantation d'une haie arbustive sur sa limite sud, pour qualifier la limite entre espace urbanisé et espace agricole. Cela traduit, au sud du Bourg, la limite à l'urbanisation, qui est matérialisée par un Espace Boisé Classé à Créer sur le règlement graphique.</p> <p>Le projet urbain prévoit l'aménagement d'un maillage de voiries pour la desserte interne du futur secteur résidentiel et sa connexion avec les voies adjacentes : la rue des Gérins, la rue du Vieux Pressoir et la rue Brenier de Montmorand.</p> <p>Le projet urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exige au moins 10% de logements sociaux sur chacun des 3 secteurs d'aménagement.</li> <li>- Prévoit un minimum de logements groupés, intermédiaires ou collectifs sur chacun des 3 secteurs, favorisant ainsi l'habitat autre que la maison individuelle classique.</li> <li>- Préconise une implantation des constructions au plus près de la voirie et avec la recherche d'une mitoyenneté, permettant ainsi d'ouvrir le champ des possibilités en matière de typologies de logements et de formes architecturales.</li> <li>- Prévoit un traitement végétal du maillage viaire, ainsi que l'aménagement d'un espace vert central.</li> <li>- Prévoit dans ses principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter l'aménagement d'un espace collectif central pour créer un lieu de rencontres.</li> </ul> |



## Orientation d'Aménagement et de Programmation des Condamines

### Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter :

#### Secteurs d'implantation de nouvelles constructions à destination principale d'habitat :

Dans un objectif de mixité sociale (du logement pour tous) et de modération de la consommation foncière :

- Formes bâties attendues : individuelle mais également intermédiaire et collective.
- Au moins 10% de logements sociaux sont exigés sur chacun des secteurs.
  - Mitoyenneté recherchée.
  - Implantation des constructions avec un recul maximum de 5m par rapport à l'alignement des voies pour créer un front de rue.
  - Recul libre par rapport aux voies pour les parcelles dont l'accès se fera par le sud, pour une meilleure exposition des jardins.
  - Hauteur maximale autorisée : R+1+combles, pour garantir l'intégration avec le tissu pavillonnaire environnant.

-  Secteur 1 : 16 logements attendus dont au moins 30% sous forme groupée, intermédiaire ou collective.
-  Secteur 2 : 23 logements attendus dont au moins 25% sous forme groupée, intermédiaire ou collective.
-  Secteur 3 : 29 logements attendus dont au moins 20% sous forme groupée, intermédiaire ou collective.

#### Réalisation d'un maillage viaire qui dessert le secteur et connecte les quartiers entre eux :

-  Accès obligatoires à créer pour desservir les futures constructions, depuis la rue du Vieux Pressoir, l'allée des Gerins, la route Brenier de Montmorand.  
Entrées de quartier à qualifier : végétalisation, aménagement de micro espaces publics.
-  Maillage viaire routier et piéton à créer / organiser à l'intérieur de la zone (tracé indicatif) :
  - connexion avec toutes les rues adjacentes (cf. ci-dessus),
  - qualité paysagère (emprise piétonne et plantée à aménager),
  - aménagement d'espaces publics de type placette et/ou espaces de loisirs greffés sur le maillage piétonnier complémentaire,
  - poches de stationnement extérieur mutualisé à créer le long des voiries à raison d'au moins 1 place pour 2 logements.
-  Connexion piétonne à prévoir avec l'allée de Noémie pour connecter les lotissements résidentiels entre eux.

#### Trame verte et paysagère structurante :

-  Accompagnement du maillage viaire par un traitement végétal (cf. ci-dessus).
-  Espace vert central à aménager : plantations, pelouse, circulations piétonnes : tracé indicatif.
-  Espace arboré à planter pour traiter et qualifier la limite entre espace urbanisé et espace agricole.
-  Perspectives paysagères à conserver via un recul des constructions.

| <b>Orientation d'Aménagement et de Programmation des Bavorgnes</b>  |  |
|---|--|
| <b>Orientations du PADD</b>   | <b>Prise en compte dans l'OAP</b>  |
| <p><b>Conforter l'activité agricole et spécifiquement l'activité nucicole qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale.</b></p> <p>Stopper l'artificialisation des terres : le secteur des Bavorgnes dédié exclusivement à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs résidentiels représente 8,38 Ha urbanisables selon un phasage dans le temps : une première phase de 4,73 Ha et une seconde de 3,64 Ha.</p> <p><b>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.</b></p> <p>Prévoir, en continuité de l'existant, un nouveau site d'accueil pour les entreprises au lieu-dit les Bavorgnes.</p> <p><b>Mieux se déplacer : optimiser les déplacements tous modes en adéquation avec le développement attendu / connecter le centre bourg avec les secteurs périphériques résidentiels.</b></p> <p>Favoriser les modes doux de déplacements entre les différents quartiers à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement : En prévoyant l'aménagement d'un maillage piéton entre les quartiers sud de la commune et le groupe scolaire.</p> <p>Améliorer les déplacements en mode routier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'accessibilité routière de certains quartiers ou équipements : Le groupe scolaire et le centre bourg par la future zone économique des Bavorgnes en apportant une grande qualité à cet axe intégrant notamment des déplacements en modes doux sécurisés et espaces plantés.</li> </ul> | <p>Le projet urbain prévoit un aménagement en 2 temps avec une première phase sur la partie sud, conditionnée par la réalisation de la voie de desserte depuis le rond-point de la RD1532, puis une seconde phase accessible directement depuis la rue de la Plaine.</p> <p>Le projet urbain est défini sur un site en continuité immédiate des zones artisanales existantes, le long de la rue de la Plaine.</p> <p>Le projet urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoit l'aménagement d'un ou plusieurs cheminements piétons depuis la rue de la Plaine jusqu'au groupe scolaire, qui pourront s'appuyer sur les haies de noyers encore en place sur le site.</li> <li>- Prévoit à terme la réalisation d'une voie routière de connexion entre la rue de la Plaine et le groupe scolaire, qui s'appuiera sur la voie de desserte nécessaire pour l'urbanisation de la première tranche du projet urbain, et qui permettra de relier directement les secteurs résidentiels du sud du Bourg au groupe scolaire sans avoir à passer par le verrou du Bourg.</li> </ul> |

OAP des Bavorgnes – Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



**Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter :**

-  Emprise de la future zone d'activité des Bavorgnes : 8,4 Ha.
-  Phase 1 : 4,73 Ha : secteur 1AUI1.
-  Phase 2 : 3,64 Ha : secteurs 1AUI2 et 1AUI3.
-  Implantation des futures constructions avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 : création d'un front bâti et maintien de la visibilité sur l'axe, hauteurs des futures constructions épannelées.
-  Nouvelle voirie publique de desserte interne à créer. Tracé de principe.
-  Points d'entrée et de sortie de la future voirie de desserte interne : connexion à moyen terme entre la RD1532 et la RD518.
-  Possibilité d'accès aux tènements de la phase 2 directement depuis la rue de la Plaine. Tout accès direct depuis la RD1532 est interdit.
-  1 ou plusieurs itinéraires piétons sécurisés à aménager pour créer les connexions entre les futurs secteurs résidentiels prévus au PLU et le groupe scolaire. Tracés de principe non arrêtés.
-  Terres agricoles exploitées en noyeraies : à conserver.
-  Haies de noyers à conserver en cas de support pour aménager un chemin piéton.
-  Espace boisé/planté (noyers) maintenu en espace naturel pour maintenir un axe de passage de la grande faune et une coupure verte avec le secteur résidentiel au sud de la zone de projet.

### 3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent selon les caractéristiques des constructions

Dans cette partie du Rapport de Présentation est présentée la manière dont les orientations du projet communal, le PADD, ont été traduites dans le règlement écrit et graphique. Egalement les évolutions par rapport au PADD débattu en Conseil Municipal le 18 octobre 2016 et la justification de ces évolutions.

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  | TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE, ET LES OAP   |
|--|---|
| <b><u>Axe 1 – Affirmer la fonction économique du territoire saint-romans : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.</u></b>  |   |
| <b>1.1 - Conforter l'activité agricole et spécifiquement l'activité nucicole qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale.</b>   |   |
| <p><u>1.1.1 Stopper l'artificialisation des terres : les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.</u></p> <p>La commune de Saint-Romans se fixe l'objectif, pour la durée d'application du PLU, de réduire de 20% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf par rapport à ce qui a été fait sur la période 2006-2017 (908m<sup>2</sup>). Soit un objectif de consommation moyenne de 730m<sup>2</sup> par futur logement neuf construit sur les parcelles non bâties.</p> <p>Les parcelles constructibles non bâties et les tènements bâtis de plus de 3000m<sup>2</sup> et générant du potentiel constructible à vocation d'usages mixtes (habitat, services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...) ne devront pas dépasser 9,31 Ha pour les 12 années à venir.</p> <p>Au-delà de ces espaces nécessaires pour le développement attendu au cours des 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis seront reclassés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation.</p> | <p>Le potentiel constructible résiduel du PLU en vigueur pour les secteurs mixtes, qui avoisine 16 Ha (voir chapitre 2 du présent document), est ramené à 9,31 Ha dans le projet de révision.</p> <p>Le projet de révision du PLU identifie 9,31 Ha de surfaces non bâties constructibles pouvant accueillir de nouvelles constructions. Soit une réduction de la consommation d'espaces naturels et/ou agricole par logement projeté de 730m<sup>2</sup>, soit une baisse de 20% par rapport à la période 2006-2017 (908m<sup>2</sup>). Ainsi, le projet de révision du PLU prévoit un développement urbain moins consommateur de foncier et une densité urbaine plus importante qu'au cours de la période précédente.</p> |
| <p>De plus, le secteur des Bavorgnes dédié exclusivement à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs résidentiels représente 8,38 Ha urbanisables selon un phasage dans le temps : une première phase de 4,73 Ha et une seconde de 3,64 Ha.</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 Bavorgnes fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui se traduit par la délimitation dans le règlement graphique de 2 secteurs : 1AUi1 (phase 1) et 1AUi2, pour un total de 8,38 Ha.</p>   |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES   | TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE, ET LES OAP  |
|---|--|
| <b><u>Axe 1 – Affirmer la fonction économique du territoire saint-romanais : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.</u></b>   |  |
| <b>1.1 - Conforter l'activité agricole et spécifiquement l'activité nucicole qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale.</b>  |  |
| <p>Stopper le mitage des espaces agricoles de la plaine et des collines en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitant la constructibilité autour du bâti existant de la plaine et des coteaux.</li> <li>- Conservant uniquement des capacités résiduelles d'accueil dans les hameaux.</li> </ul> | <p>Le PLU identifie 2 types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 3350m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les secteurs Nt1 autour de la base de loisirs du Marandan, autorisant les constructions à usage de loisirs, de tourisme, ainsi que leurs annexes.</li> </ul> <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 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la possibilité de réaliser une construction annexe de 40m<sup>2</sup> 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 prioritairement en dent creuse / densification.</p> <p><b>Au total, le potentiel constructible des hameaux, de 6,15 Ha dans le PLU en cours, est ramené à 1,71 Ha.</b></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 sur 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><u>1.1.2 Pérenniser et protéger l'activité agricole, notamment les terres irriguées et les noyeraies :</u></p> <p>Réserver 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), à l'exception de la future zone d'activités des Bavorgnes.</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>   |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  | TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE, ET LES OAP   |
|--|---|
| <b>Axe 1 – Affirmer la fonction économique du territoire saint-romanais : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.</b>   |   |
| <b>1.2 Accompagner le développement touristique qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale, en connexion avec le massif du Vercors.</b>  |   |
| <p>Conforter et pérenniser les activités de la base de loisirs du Marandan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, développement de la capacité d'accueil du camping...).</li> <li>- En intégrant la sensibilité écologique du secteur (zones humides, Marais des Sagnes, protection des abords du plan d'eau).</li> </ul> | <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 Maradan 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> |
| <b>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</b>  |   |
| <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"> <li>- 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'é étroitesse des voies.</li> <li>- La mitoyenneté autorisée est maintenue.</li> <li>- La hauteur maximale est maintenue à 12m en tout point du bâtiment depuis le terrain naturel.</li> <li>- La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est renforcée pour favoriser des volumes simples et une architecture intégrée.</li> <li>- Le traitement des abords, espaces libres et clôtures est réglementé pour favoriser la présence du végétal.</li> </ul>   |
| <p>Prévoir, en continuité de l'existant, un nouveau site d'accueil pour les entreprises au lieu-dit les Bavorgnes.</p>   | <p>Le secteur des Bavorgnes fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui se traduit par la délimitation dans le règlement graphique de 3 secteurs 1AUi1 (phase 1), 1AUi2 et 1AUi3 (phase 2).</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 est réglementée 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.</p>   |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES   | TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE, ET LES OAP  |
|---|--|
| <b><u>Axe 1 – Affirmer la fonction économique du territoire saint-romansais : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.</u></b>  |  |
| <b>1.4 Conforter l'activité commerciale du centre bourg, garante d'une offre locale de proximité aux habitants.</b>   |  |
| <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"> <li>- En privilégiant les commerces de détail sur cet espace.</li> <li>- En améliorant le stationnement nécessaire à leur fréquentation et leur pérennité.</li> <li>- En améliorant les accès piétons entre les secteurs résidentiels et le centre bourg : depuis les Mayettes, <del>préservation des abords de la rive gauche du Merdaret pour un aménagement à long terme.</del></li> </ul> | <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 commerce 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><b>La rive gauche du Merdaret est classée en zone A, garantissant sa préservation à terme pour y permettre un aménagement. Toutefois, les élus n'ont à ce jour pas établi de programmation pour ce projet.</b></p> |
| <p>Profiter de la position stratégique du carrefour des 4 Routes pour optimiser son occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En prévoyant l'aménagement d'un parking relais favorable à la pratique de co-voiturage,</li> <li>- En conservant la vocation commerciale du secteur.</li> </ul>   | <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>   |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES   | TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE, ET LES OAP  |
|---|--|
| <b><u>Axe 2 – Mieux vivre dans la commune</u></b>   |  |
| <b>2.1 – Mieux se déplacer : optimiser les déplacements tous modes en adéquation avec le développement attendu / connecter le centre bourg avec les secteurs périphériques résidentiels.</b>  |  |
| <p>2.1.1 Favoriser les modes doux de déplacements entre les différents quartiers à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En aménageant un maillage piéton en continuité de la rue des Gérins,</li> <li>- En prévoyant l'aménagement d'un maillage piéton entre les quartiers sud de la commune et le groupe scolaire.</li> <li>- En aménageant un maillage piéton entre la place de la Mairie et les quartiers en rive gauche du Merdaret</li> <li>- En prévoyant le stationnement pour les vélos pour chaque immeuble d'habitation et de bureau.</li> </ul>           | <p>Création de l'emplacement réservé n°8 entre la rue des Gérins et la route Sablière de la Condamine, pour aménager une connexion piétonne.</p> <p>La connexion piétonne entre les quartiers sud de la commune et le groupe scolaire est intégrée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Bavorgnes.</p> <p>L'emplacement réservé n°1, déjà présent dans le PLU en cours, est maintenu pour aménager la connexion piétonne entre les Mayettes et le Bourg est maintenu.</p> <p>Le règlement écrit des zones U prévoit des obligations de réalisation de stationnement vélo pour les bâtiments d'habitation et de bureau : pour chaque construction à destination d'habitation comportant au moins 4 logements et pour les constructions à destination de bureau, au moins 1 espace de stationnement pour les vélos d'une surface minimum de 5 m2 devra être aménagé + des règles de configuration et d'intégration de ces espaces dédiés par rapport au bâti associé.</p> |
| <p>2.1.2 Améliorer les déplacements en mode routier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'accessibilité routière de certains quartiers ou équipements : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le groupe scolaire et le centre bourg par la future zone économique des Bavorgnes en apportant une grande qualité à cet axe intégrant notamment des déplacements en modes doux sécurisés et espaces plantés.</li> <li>⇒ Des Condamines à la route du Vieux Pressoir.</li> </ul> </li> <li>- <del>Prévoir d'améliorer l'accès du centre bourg depuis les "4 Routes" (aménagement du carrefour).</del></li> </ul> | <p>La connexion piétonne entre les quartiers sud de la commune et le groupe scolaire est intégrée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Bavorgnes.</p> <p>L'OAP des Condamines affiche dans ses principes d'aménagement et de composition urbaine la création d'un maillage de voiries pour la desserte interne du futur secteur résidentiel et le connecter avec les quartiers riverains. Des principes d'accompagnement végétal de ces voiries sont également inscrits.</p> <p><b>Le carrefour des 4 Routes concerne 2 routes départementales. A ce titre, son aménagement relève de la compétence du Département et non de la commune. En l'absence de réflexion menée à ce jour, cette orientation est supprimée du PADD.</b></p>  |
| <p>2.1.3 Contribuer à favoriser les pratiques d'autopartage et de covoiturage en prévoyant l'aménagement d'un parking destiné à cette pratique aux 4 Routes.</p>  | <p>L'emplacement réservé n°12 est créé aux 4 Routes sur l'ancien tènement ACTIS, afin d'y aménager une aire de stationnement public.</p>   |

| <p style="text-align: center;"><b>PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b></p>  | <p style="text-align: center;"><b>TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE, ET LES OAP</b></p>  |
|--|--|
| <p><b><u>Axe 2 – Mieux vivre dans la commune</u></b></p>   |  |
| <p><b>2.2 – Mieux habiter ensemble</b></p>   |  |
| <p>Inciter à la mixité sociale dans les secteurs de développement et dans le centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En prévoyant une part de logements sociaux adaptés sur le futur secteur résidentiel des Condamines, dans le respect du tissu bâti résidentiel du quartier.</li> <li>- En favorisant la diversité des formes bâties qui permettent une diversité des types de logements et une accessibilité au plus grand nombre : habitat individuel classique mais aussi habitat mitoyen, groupé, collectif.</li> </ul> | <p>Le règlement impose au moins 10% de logements sociaux sur les secteurs 1AUb1, 1AUb2 et 1AUb3 (les Condamines), en cas de réalisation d'un programme de logements.</p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Condamines prévoit un minimum de logements collectifs sur chacun des 3 secteurs, favorisant ainsi l'habitat autre que la maison individuelle classique.</p> <p>D'une manière générale, dans les zones U, l'implantation en limite séparative est autorisée. L'emprise au sol maximale dans ces zones est supprimée par rapport au PLU en cours, permettant ainsi d'ouvrir le champ des possibilités en matière de typologies de logements et de formes architecturales.</p>                                    |
| <p>Conforter la vocation résidentielle du centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En adoptant une densité compatible avec son rôle de centralité villageoise dans les dents creuses.</li> <li>- Dans le bâti existant en encadrant les réhabilitations et en encourageant le réinvestissement des grandes bâtisses anciennes, favorables à la création de logements locatifs ; en aménageant du stationnement à proximité de l'Eglise pour les besoins éventuels des logements réhabilités dans le centre ancien.</li> </ul>     | <p>D'une manière générale, dans les zones U, l'implantation en limite séparative est autorisée. L'emprise au sol maximale dans ces zones est supprimée par rapport au PLU en cours, permettant ainsi d'ouvrir le champ des possibilités en matière de typologies de logements et de formes architecturales.</p> <p>Le règlement n'entrave pas le réinvestissement du bâti existant pour la création de logements. Notamment dans la zone UA du centre bourg : pas de limitation de surfaces de plancher, pas d'obligation de réaliser le stationnement associé en cas de changement de destination pour de l'habitation.</p> <p>L'emplacement réservé n°9 est créé pour aménager du stationnement public à proximité de l'église.</p>          |
| <p>Améliorer et anticiper l'articulation entre les futurs secteurs résidentiels et les zones d'activités en aménageant des espaces verts plantés, cheminements piétons, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la rue des Gérins qui fait l'articulation entre zones résidentielles et zones artisanales,</li> <li>- Sur le futur secteur résidentiel des Condamines.</li> </ul>   | <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Condamines prévoit un traitement végétal du maillage piéton, ainsi que l'aménagement d'un espace vert central.</p> <p>Ce dernier élément est traduit dans le règlement écrit de la zone 1AUb : un espace vert paysager ouvert au public devra être aménagé dans le respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Pour la zone UI (rue des Gérins notamment), le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour le traitement des limites entre espace public et espace privé, ciblées sur les clôtures : interdiction des brise-vue, hauteur limitée à 2m, matériau grillage gris ou vert, ou haie ; murs et clôtures opaques interdits.</p> |
| <p>Prévoir des espaces publics dans le futur secteur résidentiel des Condamines.</p>   | <p>L'OAP des Condamines prévoit dans ses principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter l'aménagement d'un espace collectif central de type placette et/ou terrain de loisirs pour créer un lieu de rencontres.</p>   |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  | TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE, ET LES OAP   |
|--|---|
| <b><u>Axe 2 – Mieux vivre dans la commune</u></b>  |   |
| <b>2.3 – Accompagner le développement / améliorer le fonctionnement des équipements publics en adéquation avec les besoins induits par le développement de la commune.</b> |   |
| Prévoir le développement d'équipements à proximité du groupe scolaire : terrain de sport, salle polyvalente...   | <p>Le groupe scolaire et ses abords sont classés en zone UE dédiée aux équipements publics.</p> <p>L'emplacement réservé n°3 sur le secteur est maintenu.</p> <p>Est classé également en zone UE la caserne des pompiers, rue du 19 mars 1962, qui a vocation à accueillir le futur pôle enfance-jeunesse, et création de l'emplacement réservé n°13 attenant pour aménager ses espaces extérieurs et créer un accès piéton depuis la route de Capitan.</p> |
| Prévoir l'extension du cimetière.  | Création d'un emplacement réservé n°10 dédié à cet aménagement.   |
| Confirmer la vocation d'équipement public des terrains de sport des Bouffardières.   | Les emprises (terrains de sports, accès et stationnement) sont classées en zone UE dédiée aux équipements publics.  |

| PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  | TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE, ET LES OAP  |
|--|--|
| <b>Axe 2 – Mieux vivre dans la commune</b>   |  |
| <b>2.4 – Préserver la qualité du cadre environnemental</b>   |  |
| <p>Préserver et intégrer les éléments emblématiques du patrimoine bâti saint-romanais :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les édifices remarquables</li> <li>- Les belles demeures</li> <li>- Les parcs des demeures bourgeoises</li> <li>- Les édifices singuliers.</li> <li>- Le Bourg historique.</li> </ul> | <p>Sont identifiés sur le règlement graphique une dizaine de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des édifices remarquables et des ensembles de fermes traditionnelles : préservation maximale de leur aspect extérieur : interdiction de construire des annexes, reconstruction à l'identique des bâtiments, préservation ou reconstruction des clôtures en limite de l'espace public (murs, portails).</li> <li>- Des demeures bourgeoises : préservation de leur implantation en retrait de l'espace public avec interdiction de construire des annexes entre le bâtiment principal et l'espace public, conservation des arbres des parcs, notamment, et prescriptions réglementaires qui permettent de conserver leurs caractéristiques architecturales et volumétriques identitaires tout en permettant l'évolution du bâti (extensions), préservation ou reconstruction à l'identique des éléments de clôtures en limite de l'espace public : murs, portails.</li> <li>- Des édifices singuliers : préservation des spécificités des bâtiments, aucune modification des volumes ou de l'aspect extérieur n'est autorisée.</li> </ul> <p>Le Bourg historique est classé en zone UA avec des dispositions réglementaires qui permettent de préserver ses caractéristiques urbaines et architecturales.</p> |
| <p>Préserver et restaurer l'espace de fonctionnement du marais des Sagnes et protéger les autres zones humides du territoire.</p>  | <p>Toutes les zones humides inventoriées sont identifiées sur le Règlement Graphique avec une trame spécifique : 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>   |
| <p>Préserver l'espace de fonctionnement des petits cours d'eau (ruisseau de Robeyere, ruisseau de Férié, ruisseau des Cantes) depuis les collines jusqu'à la plaine.</p>   | <p>Le Règlement précise que pour les tènements mitoyens des ruisseaux de Robeyere, de Férié et des Cantes, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau et de préservation de leur espace de fonctionnement.</p>   |
| <p>Maintenir les possibilités de circulations animales le long de l'Isère, au niveau des collines du Nord-Est au Sud-Ouest, le long du vallon de Chaussère.</p>  | <p>Ces secteurs sont classés en zones Aco / Nco : toute construction y est interdite à l'exception des abris pour animaux parqués et des installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics + les clôtures doivent être adaptées au passage de la grande faune.</p> <p>Un espace agricole est maintenu au sud de la future zone d'activités des Bavorgnes afin de préserver une circulation à proximité du Bourg (voir OAP des Bavorgnes).</p>  |
| <p>Préserver les milieux naturels les plus riches : les berges de l'Isère, le rocher de Montoux.</p>   | <p>Ces secteurs sont classés en zones Aco / Nco : toute construction y est interdite à l'exception des abris pour animaux parqués et des installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics + les clôtures doivent être adaptées au passage de la grande faune.</p>   |
| <p>Préserver les milieux forestiers du bois de Claix en l'inscrivant en Espace Boisé Classé.</p>   | <p>Les parcelles forestières du secteur du Bois de Claix sont tramées en Espaces Boisés Classés sur le Règlement Graphique : toute coupe et abattage d'arbre est soumise à déclaration.</p>  |

## 4. La complémentarité de ces dispositions réglementaires avec les OAP

Dans cette partie du Rapport de Présentation est présentée la manière dont les principes mis en œuvre dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont traduits dans le règlement écrit et graphique, pour une complémentarité des outils opposables afin d'atteindre les objectifs fixés.

| OAP des Condamines  | Traduction dans le règlement écrit et graphique   |
|---|---|
| <p><b>Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter :</b></p> <p><b>Secteurs d'implantation de nouvelles constructions à destination principale d'habitat :</b></p> <p>Dans un objectif de mixité sociale (du logement pour tous) et de modération de la consommation foncière :</p> <p>Formes bâties attendues : individuelle mais également intermédiaire et collective.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins 10% de logements sociaux sont exigés sur chacun des secteurs.</li> <li>- Mitoyenneté recherchée.</li> <li>- Implantation des constructions avec un recul maximum de 5m par rapport à l'alignement des voies pour créer un front de rue.</li> <li>- Recul libre par rapport aux voies pour les parcelles dont l'accès se fera par le sud, pour une meilleure exposition des jardins.</li> <li>- Hauteur maximale autorisée : R+1+combles, pour garantir l'intégration avec le tissu pavillonnaire environnant.</li> </ul> <p> Secteur 1 : 16 logements attendus dont au moins 30% sous forme groupée, intermédiaire ou collective.</p> <p> Secteur 2 : 23 logements attendus dont au moins 25% sous forme groupée, intermédiaire ou collective.</p> <p> Secteur 3 : 29 logements attendus dont au moins 20% sous forme groupée, intermédiaire ou collective.</p> <p><b>Réalisation d'un maillage viaire qui dessert le secteur et connecte les quartiers entre eux :</b></p> <p> Accès obligatoires à créer pour desservir les futures constructions, depuis la rue du Vieux Pressoir, l'allée des Gérins, la route Brenier de Montmorand.<br/>Entrées de quartier à qualifier : végétalisation, aménagement de micro espaces publics.</p> <p> Maillage viaire routier et piéton à créer / organiser à l'intérieur de la zone (tracé indicatif) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- connexion avec toutes les rues adjacentes (cf. ci-dessus),</li> <li>- qualité paysagère (emprise piétonne et plantée à aménager),</li> <li>- aménagement d'espaces publics de type placette et/ou espaces de loisirs greffés sur le maillage piétonnier complémentaire,</li> <li>- poches de stationnement extérieur mutualisé à créer le long des voiries à raison d'au moins 1 place pour 2 logements.</li> </ul> <p> Connexion piétonne à prévoir avec l'allée de Noémie pour connecter les lotissements résidentiels entre eux.</p> <p><b>Trame verte et paysagère structurante :</b></p> <p> Accompagnement du maillage viaire par un traitement végétal (cf. ci-dessus).</p> <p> Espace vert central à aménager : plantations, pelouse, circulations piétonnes : tracé indicatif.</p> <p> Espace arboré à planter pour traiter et qualifier la limite entre espace urbanisé et espace agricole.</p> <p> Perspectives paysagères à conserver via un recul des constructions.</p> | <p>La zone de projet est découpée en 3 secteurs afin de permettre une urbanisation graduée : UB2 pour le secteur qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, 1AUb1 et 1AUb2.</p> <p>Pour garantir une accessibilité au plus grand nombre, chacun des secteurs devra prévoir au moins 10% de logements sociaux.</p> <p>Le règlement est inspiré du secteur UB, pour accueillir une mixité des fonctions et des usages compatibles avec le caractère résidentiel du village, dans un objectif de diversification des types de logements, d'optimisation du foncier et de la meilleure intégration urbanistique et architecturale avec le tissu bâti environnant.</p> <p>Un espace boisé classé <b>à planter, de type haie</b>, est apposé sur la limite sud de la zone de projet (secteurs UB et 1AUb2 concernés) pour traiter et qualifier la limite entre espace urbanisé et espace agricole.</p> <p>Chacun des secteurs 1AUb1 et 1AUb2 s'ouvrira à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui intégrera notamment les dispositions réglementaires spécifiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pour le secteur UB2</b>, l'accès à l'opération se fera depuis l'allée des Gérins.</li> <li>- <b>Pour le secteur 1AUb1</b>, l'accès à l'opération se fera depuis la rue du Vieux Pressoir avec une connexion avec l'allée des Gérins.</li> <li>- <b>Pour le secteur 1AUb2</b>, l'accès à l'opération se fera depuis la rue Brenier de Montmorand avec une connexion avec l'allée des Gérins.</li> <li>- 50% minimum de la surface du tènement support de la construction devront être maintenus en pleine terre*.</li> <li>- Un espace vert paysager ouvert au public devra être aménagé.</li> <li>- Du stationnement extérieur à usage collectif devra être aménagé sur le tènement de chacune des opérations, à raison d'au moins 1 place pour 2 logements prévus.</li> </ul> |

| OAP des Bavorgnes  | Traduction dans le règlement écrit et graphique  |
|--|--|
| <p><b>Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Emprise de la future zone d'activité des Bavorgnes : 8,4 Ha.</li> <li> Phase 1 : 4,73 Ha : secteur 1AU1.</li> <li> Phase 2 : 3,64 Ha : secteurs 1AU2 et 1AU3.</li> <li> Implantation des futures constructions avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 : création d'un front bâti et maintien de la visibilité sur l'axe, hauteurs des futures constructions épannelées.</li> <li> Nouvelle voirie publique de desserte interne à créer. Tracé de principe.</li> <li> Points d'entrée et de sortie de la future voirie de desserte interne : connexion à moyen terme entre la RD1532 et la RD518.</li> <li> Possibilité d'accès aux tènements de la phase 2 directement depuis la rue de la Plaine. Tout accès direct depuis la RD1532 est interdit.</li> <li> 1 ou plusieurs itinéraires piétons sécurisés à aménager pour créer les connexions entre les futurs secteurs résidentiels prévus au PLU et le groupe scolaire. Tracés de principe non arrêtés.</li> <li> Terres agricoles exploitées en noyeraies : à conserver.</li> <li> Haies de noyers à conserver en cas de support pour aménager un chemin piéton.</li> <li> Espace boisé/planté (noyers) maintenu en espace naturel pour maintenir un axe de passage de la grande faune et une coupure verte avec le secteur résidentiel au sud de la zone de projet.</li> </ul> | <p>La zone de projet est découpée en 3 secteurs afin de permettre une urbanisation phasée dans le secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phase 1 : secteur 1AU1</li> <li>- Phase 2 : secteurs 1AU2 et 1AU3.</li> </ul> <p>Chacun des secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 s'ouvrira à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun des secteurs.</p> <p>Le règlement est inspiré du secteur UI.</p> <p>En application des dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme (voir étude complémentaire en annexe du présent document), un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 est imposé pour les futures constructions, permettant ainsi de créer un front bâti miroir avec les constructions existantes situées de l'autre côté de la RD1532.</p> <p>Un emplacement réservé n°14 est créé pour aménager la voirie internet qui desservira la secteur 1AU1 puis à terme le bouclage avec la RD518.</p> <p>L'extrémité sud de la zone de projet est maintenue en zone Agricole, préservant ainsi le secteur boisé et de noyers, un axe de passage pour la grande faune aux abords du Bourg, et une coupure végétale avec le secteur mixte résidentiel / activités situé au sud.</p> |

## 5. La délimitation des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles

En application de l'article R151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit et graphique du PLU de Saint-Romans contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des zones U, AU, A et N.

### 5.1 Les zones du PLU

#### □ Les zones urbaines dites zones U

Le Code de l'Urbanisme précise : « peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

**Le PLU comprend 8 types de zones urbaines : UA, UB, UB1, UB1pe, UB2, UE, UI, UI1.**

#### □ La zone A Urbaniser dite zone AU

Le Code de l'Urbanisme précise : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

**Le PLU comprend 5 zone à urbaniser : 1AUB1, 1AUB2, 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3.**

#### □ Les zones agricoles dites zones A et les zones naturelles dites zones N

Le Code de l'Urbanisme précise : « Peuvent être classées en zones agricoles dites 'zones A' les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Les zones naturelles et forestières sont dites 'zones N'. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

En zone A et en zone N peuvent être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements : dans le PLU de Saint-Romans, les zones A et N comprennent près de 200 bâtiments d'habitations pour lesquels les conditions d'extension et d'annexes sont définies par le règlement et 14 bâtiments autorisés à changer de destination (voir paragraphe 6.5).

Le règlement peut enfin délimiter, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Article L151-13 du Code de l'Urbanisme). **3 secteurs de ce type sont délimités : il s'agit des secteurs Ay et Nt1 (voir paragraphe 6.6 plus loin).**

**Le PLU comprend 5 types de zones agricoles : A, Aco, Ape, Apr et Ay, et 4 types de zones naturelles : N, Nco, Nt et Nt1.**

**5.2 Caractéristiques des zones du PLU**

|  | UA   | UB  | UE   | UI   |
|--|--|---|--|--|
| <b>Caractère et spécificités de chacune des zones</b>                        | <p>Il s'agit des tissus bâtis du Bourg historique et du hameau des Dragonnières. Ces secteurs sont constitués d'un tissu bâti ancien aux caractéristiques urbanistiques et architecturales traditionnelles identitaires. Les règles d'urbanisme sont basées sur le mode d'implantation et les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti traditionnel, favorisant ainsi sa mise en valeur, tout en prenant en compte les besoins et usages actuels.</p> | <p>Il s'agit des tissus bâtis récents à caractère pavillonnaire réalisés en extension du Bourg, ainsi qu'aux hameaux de la commune, constitués principalement de ce type de tissu bâti. Les règles d'urbanisme sont basées sur le mode d'implantation du tissu bâti traditionnel, favorisant ainsi une greffe réussie et répondant ainsi aux objectifs de modération de la consommation d'espace en permettant une densification urbaine, tout en prenant en compte les besoins et usages actuels.</p> <p>3 secteurs :</p> <p>UB1 pour les hameaux en assainissement individuel.</p> <p>UB2, intégré à l'OAP des Condamines.</p> <p>UB1pe : à Malot, inclus dans le périmètre de protection du captage des Chirouzes.</p> | <p>Il s'agit des espaces réservés aux équipements publics d'intérêt collectif. Ils accueillent actuellement les équipements scolaires de la commune et ont vocation à accueillir une salle polyvalente, également le stade. Ces secteurs étant sous maîtrise publique, les règles d'urbanisme sont souples pour permettre l'insertion des équipements futurs projetés.</p> | <p>Il s'agit des secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques, artisanales et industrielles. L'optimisation du foncier et la recherche d'une intégration urbanistique et paysagère sont privilégiées.</p> <p>Le règlement graphique distingue le secteur UI1, réservé à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels.</p> |
| <b>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.</b> | <p>Dans un objectif de mixité des usages et des fonctions, toutes les destinations de constructions sont autorisées sauf la destination « exploitation agricole et forestière », qui pourrait générer de nouvelles nuisances incompatibles avec les habitations.</p>   |   | <p>Afin de conforter la vocation de ces secteurs sont interdites toutes les destinations autres que « équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p>   | <p>Afin de conforter la vocation de ces secteurs sont interdites toutes les destinations autres que celles liées aux activités artisanales et industrielles.</p> <p>Dans les secteur UI1 sont également autorisés les bureaux.</p>   |

|  | UA  | UB   | UE  | UI   |   |
|--|---|--|---|--|---|
| <b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b> | L'objectif des règles définies est d'adopter un règlement général qui permette la protection et la réhabilitation du bâti traditionnel identitaire de la commune dans les zones UA, tout en permettant des constructions contemporaines qui répondent aux modes de vie et besoins actuels des habitants, dans les zones UB.<br>Sont ainsi réglementés :   |  | L'objectif des règles est d'adopter un règlement simple et souple qui s'adapte aux spécificités des constructions liées aux équipements publics et à leur vocation.<br>Sont ainsi réglementés : | L'objectif des règles est d'adopter un règlement qui permettra d'améliorer la qualité urbanistique et paysagère de ces espaces souvent peu qualitatifs du fait de leur vocation, et de rendre une certaine qualité aux espaces publics (rues), amenés à être traversés par les riverains. Sont ainsi réglementés : |   |
|  | La volumétrie et l'implantation des constructions, avec l'objectif d'avoir des volumes simples qui se rapprochent du bâti traditionnel.   |  |   |  |   |
|  | La hauteur des constructions, avec un maximum à 12m au faitage en cohérence avec le bâti traditionnel, et 12,50m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.  | La hauteur des constructions, avec un maximum à 9m au faitage en cohérence avec le bâti traditionnel, et 9,50m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse. | La hauteur des constructions, avec un maximum à 12m au faitage en cohérence avec le bâti traditionnel, et 12,50m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.                            | La hauteur des constructions, avec un maximum à 12m au faitage en cohérence avec le bâti traditionnel, et 12,50m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.   |   |
|  | L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public, définie au plus près des voiries pour poursuivre l'effet-rue des tissus bâtis anciens : possibilité d'implantation à l'alignement.   |  | Implantation libre, en cohérence avec la spécificité des constructions et installations prévues.  |  | L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public doit se faire avec un alignement de 5m, afin de favoriser une composition de rue. |
|  | L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, laissée libre pour optimiser les surfaces foncières   |  |   | L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives autorisée sur limite pour optimiser le foncier.   |   |
|  | L'insertion des constructions dans le site, avec une adaptation à la pente recherchée le cas échéant, une limitation de l'impact paysager des accès.<br>Dans le secteur UA, pas d'extensions sur la façade principale pour préserver le caractère bâti.   |  |   |  |   |
|  | Les façades et les ouvertures, dans un objectif de simplicité et d'harmonie visuelle.<br>Les toitures, afin de garantir l'harmonie architecturale des hameaux tout en permettant les éléments adaptés aux usages d'aujourd'hui (panneaux solaires, toitures terrasses sur des volumes secondaires).<br>Les clôtures, qui font l'objet d'une attention toute particulière dans la mesure où elles constituent l'élément principal qui crée l'ambiance de la rue et de l'espace public.<br>Le stationnement, réglementé selon les destinations et selon les besoins associés.   |  |   |  |   |
| <b>Equipements et réseaux</b>  | Pas de règles spécifiques, le développement urbain étant prévu de manière très limitée et diffuse, toutes les voiries de la commune sont suffisamment calibrées et sécurisées.  |  |   |  |   |
|  | Le règlement précise que toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et en électricité par les réseaux publics.<br>Il définit des règles spécifiques d'implantation des coffrets de raccordement électrique, recommandés par le Syndicat des Energies de l'Isère pour une meilleure gestion.<br>Concernant les eaux pluviales, le règlement reprend les dispositions du zonage des eaux pluviales annexé en 5.4.1b du PLU : l'infiltration est préconisée.<br>La gestion des eaux usées se fait par raccordement au réseau public pour les secteurs UA, UB, UB2, UI, UI1, UE et par dispositif individuel pour les secteurs UB1 et UB1pe. |  |   |  |   |

|  | 1AUb   | 1AUi   |
|--|--|--|
| <b>Caractère et spécificités de chacune des zones</b>                              | <p>Il s'agit de 2 secteurs, 1AUb1 et 1AUb2, destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le secteur des Condamines.</p> <p>Ces secteurs ont vocation à accueillir une mixité des fonctions et des usages compatibles avec le caractère résidentiel du tissu bâti environnant, dans un objectif de diversification des types de logements et d'optimisation du foncier.</p> <p>Ces secteurs pourront s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur.</p>  | <p>Il s'agit de 3 secteurs, 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3, destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le secteur des Bavorgnes.</p> <p>Ils ont vocation à accueillir de nouvelles activités économiques, artisanales et industrielles. L'optimisation du foncier et la recherche d'une intégration urbanistique et paysagère sont privilégiées. Le secteur 1AUi3 est réservé à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques compatibles avec la proximité du quartier résidentiel des Mayettes et des Lucioles.</p> <p>Ces secteurs pourront s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur.</p> |
| <b>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.</b>       | <p>Dans un objectif de mixité des usages et des fonctions, toutes les destinations de constructions sont autorisées sauf la destination « exploitation agricole et forestière », qui pourrait générer de nouvelles nuisances incompatibles avec les habitations.</p> <p>En matière de mixité fonctionnelle et sociale, il est imposé au moins 10% de logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements.</p>  | <p>Afin de conforter la vocation de ces secteurs sont interdites toutes les destinations autres que celles liées aux activités artisanales et industrielles.</p> <p>Dans les secteur AUi3 sont également autorisés les bureaux.</p>  |
| <b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b> | <p>L'objectif des règles définies est d'adopter un règlement général permettant des constructions contemporaines qui répondent aux modes de vie et besoins actuels des habitants intégrés au tissu bâti existant et proches des caractéristiques du bâti traditionnel de la commune.</p> <p>Les règles définies sont ainsi similaires à celles prévues pour les secteurs UB.</p>   | <p>L'objectif des règles est d'adopter un règlement qui permettra de proposer un espace de zone d'activités présentant une qualité architecturale, urbanistique et paysagère et de produire des espaces publics de qualité, qui seront amenés à être traversés par les riverains.</p> <p>Les règles définies sont ainsi similaires à celles prévues pour les secteurs UI, avec une spécificité d'implantation sur le secteur 1AUi1 par rapport à la RD1532, en application de l'étude dérogatoire à l'article L111-8 (voir annexe du présent rapport de présentation), qui permettra un traitement qualitatif des abords de cet axe.</p>                           |
| <b>Equipements et réseaux</b>  | <p>Des conditions spécifiques de desserte et d'accès, en cohérence avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Le règlement précise que toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et en électricité par les réseaux publics.</p> <p>Il définit des règles spécifiques d'implantation des coffrets de raccordement électrique, recommandés par le Syndicat des Energies de l'Isère pour une meilleure gestion.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, le règlement reprend les dispositions du zonage des eaux pluviales annexé en 5.4.1b du PLU : l'infiltration est préconisée.</p> <p>La gestion des eaux usées se fait par raccordement au réseau public. Des dispositions spécifiques pour la gestion des eaux résiduaires industrielles dans les secteurs 1AUi1, AUi2 et 1AUi3.</p> |  |

|  | A   | Aco  | Ape et Apr  | Ay   |
|--|---|--|---|--|
| <b>Caractère et spécificités de chacune des zones</b>                              | Terres agricoles exploitées et exploitables, délimitées en cohérence avec le diagnostic agricole (voir Chapitre 1).   | Terres agricoles qui contribuent aux continuités écologiques : : I s'agit de la ZNIEFF des bords de l'Isère, terres exploitées par l'agriculture (article R151-43 4°).   | Terres exploitées et exploitables incluses dans les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'eau potable des Chirouzes (article 151-43 5°). | Secteur de taille et de capacité d'accueil limité, pour la pérennité et le développement d'une activité artisanale existant dans la zone agricole.<br>Voir paragraphe 6.6 du présent chapitre.   |
| <b>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.</b>       | Est autorisée uniquement la destination de constructions « exploitation agricole ou forestière », et ce dans un objectif de garantir la vocation de ces espaces.  | Pour garantir le libre passage de la faune, toute construction y est interdite, à l'exception des abris pour animaux parqués et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, et des possibilités d'extension et de construction annexe des bâtiments d'habitation existants et de ceux autorisés à changer de destination. | Mêmes règles que pour la zone A mais avec les prescriptions issues du rapport de l'hydrogéologue.   | Sont autorisées uniquement les destinations et sous-destinations de constructions suivantes : activité agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.<br>Sont autorisés uniquement les possibilités d'extension et de construction annexe des bâtiments existants. |
| <b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b> | <p>Comme dans la zone U, l'objectif des règles définies est d'adopter un règlement général qui permette la protection et la réhabilitation du bâti traditionnel identitaire de la commune tout en permettant des constructions contemporaines qui répondent aux besoins des exploitations agricoles. Sont ainsi réglementés les mêmes caractéristiques qu'en zone U.</p> <p>Distinction est cependant faite entre les bâtiments d'exploitation agricole et les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, l'objectif ici est d'adopter un règlement qui permette leur intégration paysagère tout en permettant de répondre aux besoins de l'activité : hauteur maximale portée à 12m, implantation exigée au plus près des voiries.</li> <li>- Pour les bâtiments d'habitation et autres constructions, les mêmes règles qu'en zone UB sont appliquées, ceci dans un objectif d'intégration paysagère.</li> <li>- Les constructions annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal auquel elles se rattachent, excepté pour la hauteur et l'emprise au sol (voir paragraphe 6.5).</li> </ul> |  |   |  |
| <b>Equipements et réseaux</b>  | <p>Pas de règles spécifiques de conditions de desserte et d'accès, les secteurs A sont desservis par des voiries suffisamment calibrées et sécurisées pour les usages qu'il en est fait.</p> <p>Le règlement précise que toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et en électricité par les réseaux publics. La possibilité d'une alimentation en eau privée est toutefois autorisée, sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées</p> <p>Les règles spécifiques d'implantation des coffrets de raccordement électrique, recommandées par le Syndicat des Energies de l'Isère pour une meilleure gestion, sont reprises dans cette zone.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, le règlement reprend les dispositions du zonage des eaux pluviales annexé en 5.4.1b du PLU : l'infiltration est préconisée.</p> <p>La gestion des eaux usées se fait par raccordement au réseau public lorsqu'il existe ou par dispositif individuel.</p>   |  |   |  |

|  | N  | Nco  | Nt  | Nt1   |
|--|--|--|---|---|
| <b>Caractère et spécificités de chacune des zones</b>                              | Espaces naturels principalement boisés et non exploités par l'agriculture (voir Chapitre 1).   | Espaces naturels qui contribuent aux continuités écologiques : il s'agit de la ZNIEFF des bords de l'Isère, du vallon de Chaussère et du rocher de Monteux (article R151-43 4°).   | Espace à caractère naturel qui accueille la base de loisirs du Marandan et ses abords.  | Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour permettre l'aménagement et le développement de la base de loisirs du Marandan.<br>Voir paragraphe 6.6 du présent chapitre.   |
| <b>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.</b>       | Sont autorisées uniquement les destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière », et ce dans un objectif de garantir la vocation naturelle de ces espaces et les possibilités d'exploitation économique de la forêt.   | Pour garantir le libre passage de la faune, toute construction y est interdite, à l'exception des abris pour animaux parqués et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, et des possibilités d'extension et de construction annexe des bâtiments d'habitation existants et de ceux autorisés à changer de destination. | Est autorisée uniquement la destination de constructions « hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration » ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif. | Est autorisée uniquement la destination de constructions « hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration », ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif.<br>Sont autorisés les possibilités d'extension et de construction annexe des bâtiments existants ainsi que la possibilité de réaliser de nouvelles constructions limitées à 40m2 d'emprise au sol.<br>Voir paragraphe 6.6 du présent chapitre. |
| <b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b> | Les règles sont identiques à celles de la zone A.<br>Distinction est également faite entre les bâtiments d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière et les autres constructions, sur les mêmes principes qu'en zone A.   |  |   |   |
| <b>Equipements et réseaux</b>  | Pas de règles spécifiques de conditions de desserte et d'accès, les secteurs N sont desservis par des voiries suffisamment calibrées et sécurisées pour les usages qu'il en est fait.<br>Le règlement précise que toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et en électricité par les réseaux publics. La possibilité d'une alimentation en eau privée est toutefois autorisée, sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées<br>Les règles spécifiques d'implantation des coffrets de raccordement électrique, recommandées par le Syndicat des Energies de l'Isère pour une meilleure gestion, sont reprises dans cette zone.<br>Concernant les eaux pluviales, le règlement reprend les dispositions du zonage des eaux pluviales annexé en 5.4.1b du PLU : l'infiltration est préconisée.<br>La gestion des eaux usées se fait par raccordement au réseau public lorsqu'il existe ou par dispositif individuel. |  |   |   |

## 6. Autres dispositions réglementaires du PLU nécessitant une justification

Les PLU comprend les autres dispositions graphiques ci-après :

### AUTRES INFORMATIONS ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

-  Constructions nouvelles non cadastrées.
  -  Bâtiments d'élevage agricole soumis à des conditions de distance au titre de l'article L111-3 du Code Rural, et leurs périmètres de réciprocité.
  -  ER1 Emplacements réservés (voir tableau ci-dessous).
  -  Recul minimal des constructions : 10m par rapport à l'alignement de la RD1532.
  -  Linéaire commercial.
  -  Bâtiments d'habitation existant avec possibilité d'extension de la surface de plancher dédiée à l'habitation dans le volume existant.
  -  Bâtiments isolés en zone agricole autorisés à changer de destination.
  -  Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).
  -  Éléments du patrimoine bâti à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur.
  -  Espace boisé classé à créer.
- Espaces, secteurs et éléments contribuant aux continuités écologiques :**
-  Zone humide.
  -  Zone tampon dédiée à la protection des zones humides.
  -  Espace boisé classé.
- Secteurs exposés à des risques naturels, en application des dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme (se reporter au règlement graphique n°4.2.4 ainsi qu'à l'annexe n°5.5 du PLU).**
-  Secteurs inconstructibles sauf exceptions.
  -  Secteurs constructibles sous conditions.

### 6.1 Les bâtiments d'élevage agricole soumis à des conditions de distance au titre de l'article L111-3 du Code Rural

L'article L 111-3 du Code Rural précise que : «lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme (...). »

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».

**Le PLU de Saint-Romans ne prévoit pas de déroger à ces règles de distance. Seule la zone U du hameau de Malot est impactée par cette disposition et aucun potentiel de nouvelle construction n'y est défini.**

## **6.2 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L151-41 du code de l'urbanisme)**

Le PLU localise 14 emplacements réservés, portés sur le document graphique, qui permettront à la commune de réaliser les objectifs du PADD (voir tableau ci-contre), à savoir :

- Axe 1 : Conforter l'activité commerciale du centre bourg, garante d'une offre locale de proximité aux habitants : ER12, ER1.
- Axe 2 : Favoriser les modes doux de déplacements entre les différents quartiers à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement : ER1, ER8, ER13.
- Axe 2 : Améliorer les déplacements routiers : ER14.
- Axe 2 : Contribuer à favoriser les pratiques de l'autopartage et de covoiturage en prévoyant l'aménagement d'un parking destiné à cette pratique aux 4 Routes : ER12.
- Axe 2 : Mieux habiter ensemble : conforter la vocation résidentielle du centre bourg : ER9.
- Axe 2 : Accompagner le développement, améliorer le fonctionnement des équipements publics en adéquation avec les besoins induits par le développement de la commune : ER3, ER10, ER13.

Sont également créés 6 emplacements réservés pour améliorer la gestion des eaux pluviales, dans la plaine et à proximité du cimetière : ER5, ER11, ER15, ER16, ER17, ER18.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exceptions prévues aux par le Code de l'Urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés par le code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

| N°   | Destination  | Bénéficiaire           | Superficie |
|------|--|------------------------|------------|
| ER1  | Aménagement d'un chemin piéton largeur 2m entre la rue de la Plaine et l'allée des Jardins   | Commune                | 320 m2     |
| ER3  | Création d'équipement public et aménagement d'un nouvel accès sur le secteur des Ecoles  | Commune                | 6 543 m2   |
| ER5  | Création d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales au nord du cimetière   | Commune                | 564 m2     |
| ER8  | Aménagement d'un chemin piéton largeur 2m entre la rue des Gérins et la route Sablière de la Condamine   | Commune                | 147 m2     |
| ER9  | Aménagement d'un parking aux abords de l'Eglise  | Commune                | 3 854 m2   |
| ER10 | Extension du cimetière   | Commune                | 2 848 m2   |
| ER11 | Création d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales le long du cimetière   | Commune                | 2 414 m2   |
| ER12 | Aménagement d'un parking aux 4 Routes  | Commune                | 2 101 m2   |
| ER13 | Aménagement d'un chemin piéton largeur 2m et aménagement des abords extérieurs du futur pôle enfance-jeunesse, rue du 19 mars 1962                                   | Commune                | 4 888 m2   |
| ER14 | Aménagement d'une voirie de desserte de la future zone d'activités de Bavognes et de bouclage entre la route de la Plaine et la route de Pont en Royans - largeur 8m | Communauté de Communes | 7 692 m2   |
| ER15 | Aménagement d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales  | Commune                | 855 m2     |
| ER16 | Aménagement d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales  | Commune                | 3 043 m2   |
| ER17 | Création de fossés d'évacuation pour la gestion des eaux pluviales   | Commune                | 17 3308 m2 |
| ER18 | Création de fossés d'évacuation pour la gestion des eaux pluviales   | Commune                | 721 m2     |

### **6.3 Les règles graphiques d'implantation des constructions (article R151-11 du code de l'urbanisme)**

Une ligne d'implantation des constructions est portée sur le règlement graphique du PLU, en dérogation à la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies qui est inscrite dans le règlement écrit. Cette implantation spécifique est issue de l'étude située en annexe 1 du présent document pour lever la bande d'inconstructibilité aux abords des voies classées à grande circulation (article L111-8 du code de l'urbanisme), qui s'applique pour les abords de la RD1532, sur une profondeur de 75m.

Ainsi, cette implantation spécifique est la traduction de l'objectif du PADD de « 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 » en « Prévoyant, en continuité de l'existant, un nouveau site d'accueil pour les entreprises au lieu-dit les Bavorgnes ».

L'objectif recherché est une implantation des futures constructions qui permettra d'optimiser le foncier dédié à l'installation de nouvelles activités économiques tout en composant un front bâti le long de la RD1532 en cohérence avec le tissu bâti existant de l'autre côté de cet axe.

Ainsi, alors que la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public dans les zones 1AU est la suivante :

« Les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies. »

La ligne d'implantation graphique impose un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement de la RD1532.

### **6.4 Les linéaires commerciaux (article R151-37 3° du code de l'urbanisme)**

Deux linéaires commerciaux sont portés sur le règlement graphique du PLU, en application de l'article R151-37 3° du code de l'urbanisme qui stipule : « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions. »

Cette règle est la traduction de l'objectif du PADD de « Conforter l'activité commerciale du centre bourg, garante d'une offre locale de proximité aux habitants. » en « Renforçant la présence des commerces de proximité du carrefour des 4 Routes jusqu'au bureau de tabac : privilégier les commerces de détail sur cet espace. »

L'objectif recherché est de garantir la mixité fonctionnelle du centre bourg et sa vitalité, en évitant que sa résidentialisation ne touche les locaux adaptés à l'accueil d'activités et de services du quotidien.

Ainsi, alors que la règle générale dans les zones UA et UB, la règle générale autorise toutes les destinations de constructions et installations à l'exception des exploitations agricoles et forestières, **sur les linéaires commerciaux repérés sur le règlement graphique**, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations sur les surfaces de plancher situées en rez-de-chaussée à l'exception de :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activité de service.
- Bureau.

## **6.5 Les bâtiments isolés en zone agricole autorisés à changer de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme) – et les possibilités d'évolution des habitations en zone agricole et naturelle (article L151-12 du code de l'urbanisme)**

Le PLU de Saint-Romans identifie près de 235 bâtiments cadastrés dans les zones Agricole et Naturelle, dont :

- Près de 200 bâtiments d'habitations.
- Une quarantaine de bâtiments présentant une autre destination, agricole ou autre.

Ces bâtiments ont été analysés avec les élus de Saint-Romans au regard des critères suivants :

- La destination et l'usage actuels.
- Les volumes qu'ils représentent.
- L'état des réseaux : assainissement, eau potable, électricité, voirie.
- La situation agricole du bâtiment et des emprises foncières proches.

Ainsi, 3 types de règles ont été définies pour réglementer les possibilités d'évolution de ces bâtiments, sans porter atteinte à la vocation agricole et naturelle de la plaine et des coteaux, et dans le but de stopper le mitage de ces espaces accentué par le PLU en cours qui autorise les nouvelles constructions d'habitations sur certains secteurs (Nh) :

- Pour les bâtiments d'habitation existants non identifiés sur le règlement graphique, la règle générale avec des possibilités d'extension et de construction de bâtiment annexe limitées.
- Pour les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le règlement graphique, qui constituent de gros volumes bâtis, la possibilité d'étendre la surface de plancher destinée à l'habitation, mais uniquement dans le volume existant et sans possibilité de construction annexe.
- Pour les bâtiments autorisés à changer de destination, identifiés sur le règlement graphique, des possibilités de création de surface de plancher limitée, dans le volume existant, et de construction annexe

### 6.3.1 Les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes – Article L151-12 du Code de l'Urbanisme

D'une manière générale, les possibilités d'extension d'un bâtiment existant et de construction d'un bâtiment annexe de petite dimension ne portent pas atteinte à l'activité agricole présente sur la commune. D'une manière générale, les possibilités d'extension et de construction d'un bâtiment annexe de petite dimension ne portent pas non plus atteinte à la qualité des sites, dans la mesure où les extensions autorisées sont limitées et les constructions annexes également, en nombre, en emprise au sol, avec une obligation d'implantation à proximité du bâtiment d'habitation associé, donc par déduction préférentiellement sur l'unité foncière de l'habitation et non sur des tènements agricoles, ce qui évite le mitage paysager, et agricole. Ainsi, les conditions de hauteur, d'emprise et de densités des extensions et annexes autorisées sont les suivantes :

| <b>Pour les 150 Bâtiments d'habitation existants non repérés sur le règlement graphique.</b> |   |                             |  |                           |
|--|---|-----------------------------|--|---------------------------|
| Précisions du règlement  | <b>Zone A<br/>Extension</b>   | <b>Zone N<br/>Extension</b> | <b>Zone A<br/>Annexes</b>  | <b>Zone N<br/>Annexes</b> |
| Zone d'implantation  | Les extensions autorisées doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple). Elles doivent composer avec le bâti existant. |                             | Dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation associé.  |                           |
| Conditions de hauteur  | Hauteur maximale autorisée : celle du bâtiment existant sur lequel elle est appuyée.  |                             | Hauteur maximale autorisée : 3,50m en tout point du bâtiment.  |                           |
| Conditions d'emprise au sol  | L'emprise au sol de l'extension est limitée à 40m <sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.   |                             | L'emprise au sol est limitée à 30m <sup>2</sup> pour le total des annexes, y compris celles qui existent à la date d'approbation du PLU.<br>Les piscines sont limitées à 40m <sup>2</sup> d'emprise au sol (bassin). |                           |
| Conditions de densité  | L'extension est limitée à 40m <sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.   |                             | Le total des constructions annexes ne doit pas dépasser 30m <sup>2</sup> d'emprise au sol, y compris celles qui existent à la date d'approbation du PLU.<br>Les piscines sont également autorisées.                  |                           |

Parmi les bâtiments d'habitation existants, 46 sont constitués de grands bâtiments souvent de type corps de ferme, présentant des volumes importants et par là-même des possibilités de réinvestissement conséquents et largement suffisants pour les besoins d'extension des parties habitées.

Dans le but de limiter la résidentialisation de la plaine et des coteaux agricoles, les élus de Saint-Romans ont fait le choix de ne pas autoriser les extensions et les constructions annexes pour ces bâtiments, et de permettre l'extension des surfaces de plancher dédiées à l'habitation dans les volumes existants, avec une limitation qui évitera la création de plusieurs logements.

Ainsi, pour ces bâtiments, les règles sont les suivantes :

| <b>Pour les 46 Bâtiments d'habitation existants repérés sur le règlement graphique.</b> |   |                             |   |                           |
|---|---|-----------------------------|---|---------------------------|
| Précisions du règlement   | <b>Zone A<br/>Extension</b>   | <b>Zone N<br/>Extension</b> | <b>Zone A<br/>Annexes</b>   | <b>Zone N<br/>Annexes</b> |
| Zone d'implantation   | Aucune extension du volume bâti n'est autorisée.  |                             | Aucune construction annexe n'est autorisée.<br>Les piscines sont autorisées dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé. |                           |
| Conditions de hauteur   | Sans objet.   |                             | Sans objet.   |                           |
| Conditions d'emprise au sol   | L'extension de la surface de plancher destinée à l'habitation dans le volume existant est autorisée dans la limite de 250m <sup>2</sup> . |                             | Les piscines sont limitées à 40m <sup>2</sup> d'emprise au sol (bassin).  |                           |
| Conditions de densité   | La densité bâtie est inchangée.   |                             | Seules les piscines sont autorisées comme constructions annexes.  |                           |

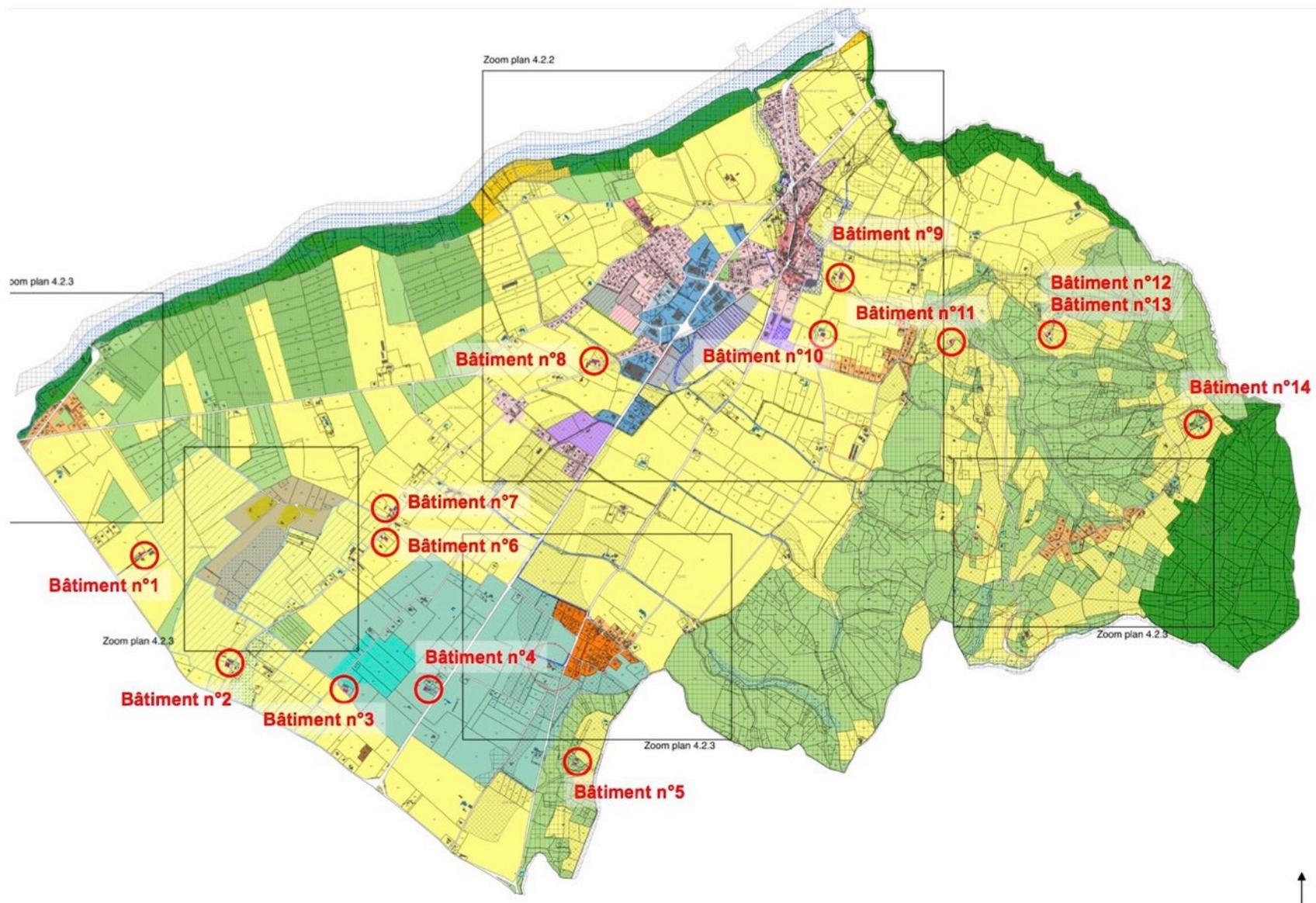
### 6.3.2 Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination – Article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Sur la quarantaine de bâtiments recensés et présentant une autre destination que l'habitation, 14 bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Dans un but d'optimiser le réinvestissement de ces bâtiments, les destinations autorisées pour ces constructions dans le règlement du projet de PLU sont :

- Exploitation agricole ou forestière.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : uniquement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Habitation.

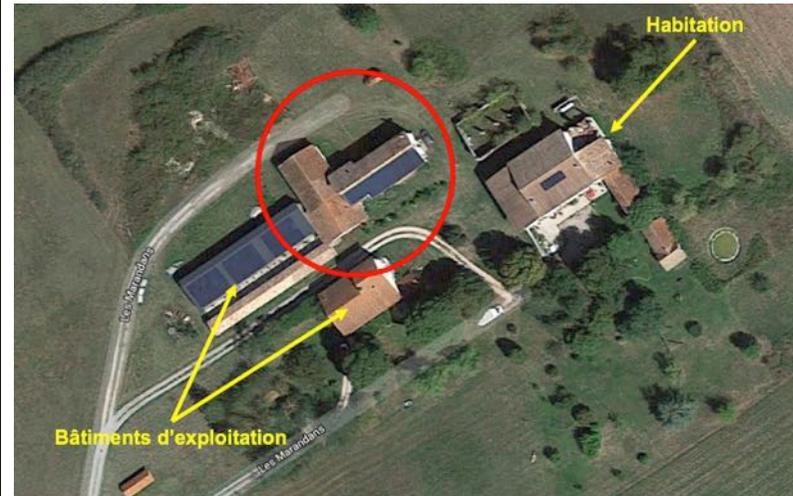
Extrait du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme



|  |   |
|--|---|
| <b>Bâtiment n°1</b>                            |   |
| <b>Localisation</b>                            | Les Marandans – parcelle ZH203.   |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Bâtiment annexe au sein d'un corps de ferme.  |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le zonage d'assainissement de la commune.   |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | NON.  |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une partie d'un bâtiment traditionnel d'activité agricole, qui présente un intérêt patrimonial du fait de la préservation de ses caractéristiques architecturales traditionnelles : volume et forme de la toiture, aspect général des matériaux. Le bâtiment est situé au sein d'un corps de ferme qui présente plusieurs bâtiments.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m garantit le maintien du caractère groupé du groupe de constructions sans mitage de l'espace agricole et permettra de conserver ses caractéristiques patrimoniales avec des règles adaptées dans le PLU.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°1 n'a donc aucun impact sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b> | Le bâtiment est actuellement utilisé pour l'activité agricole du corps de ferme dont il fait partie, mais qui ne comprend pas d'élevage, ce qui limite fortement les nuisances et rend compatible le changement de destination pour de l'habitation. |
|---------------------------------------|--|

Vue aérienne



Extrait du règlement graphique



| <b>Bâtiment n°2</b>                            |  |
|--|--|
| <b>Localisation</b>                            | Les Sagnes – parcelle ZH188.   |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Grange traditionnelle.   |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le zonage d'assainissement de la commune.  |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | NON.   |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une grange traditionnelle qui présente un intérêt patrimonial du fait de la préservation de ses caractéristiques architecturales traditionnelles : volume et forme de la toiture, aspect général des matériaux.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m2 maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m garantit le maintien du caractère groupé du groupe de constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra de conserver ses caractéristiques patrimoniales avec des règles adaptées dans le PLU.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°2 n'a donc aucun impact sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b> | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à plus de 800m.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°2 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
|---------------------------------------|---|

**Vue aérienne**



**Vue depuis la route des Sagnes**



**Extrait du règlement graphique**



|  |   |
|--|---|
| <b>Bâtiment n°3</b>                            |   |
| <b>Localisation</b>                            | Les Chirouzes – parcelle ZE312.   |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Grange traditionnelle.  |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement collectif sur le zonage d'assainissement de la commune.   |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | NON.  |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une grange traditionnelle, composante d'un ancien corps de ferme, qui présente un intérêt patrimonial du fait de la préservation de ses caractéristiques architecturales traditionnelles : volume et forme de la toiture, aspect général des matériaux.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m garantit le maintien du caractère groupé du groupe de constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra de conserver ses caractéristiques patrimoniales avec des règles adaptées dans le PLU.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°3 n'a donc aucun impact sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b> | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à plus de 600m.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°3 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
|---------------------------------------|---|

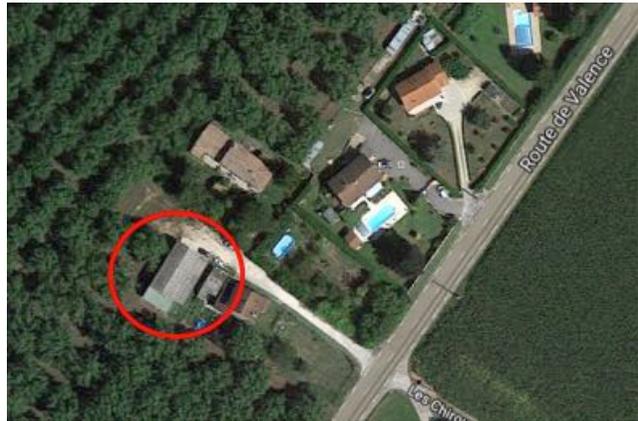
Vue aérienne



Extrait du Règlement Graphique



| Bâtiment n°4                                   |   |
|--|---|
| <b>Localisation</b>                            | Les Chirouzes – parcelle ZE131.   |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Hangar non agricole.  |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le zonage d'assainissement de la commune.   |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | NON.  |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une construction contemporaine, sans aucune qualité architecturale excepté son implantation et son volume, en cohérence avec les constructions traditionnelles voisines.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m autour garantit le maintien du caractère groupé des constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra d'améliorer l'aspect extérieur de cette construction.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°4, et les possibilités de remaniement de son aspect extérieur, auront donc un impact positif sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|  |   |
|--|---|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b>  | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à plus de 500m.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°4 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
| <p><b>Vue aérienne</b></p>  <p><b>Extrait du Règlement Graphique</b></p>  |   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Bâtiment n°5</b>                            |   |
| <b>Localisation</b>                            | Le Petit Bois et les Côtes – parcelle C115.   |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Grange traditionnelle.  |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le zonage d'assainissement de la commune.   |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | OUI. Risques faibles de glissement de terrain identifiés sur la carte des aléas (voir plan 4.2.4 et annexe 5.5 du PLU).   |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une grange traditionnelle, composante d'un ancien corps de ferme, qui présente un intérêt patrimonial du fait de la préservation de ses caractéristiques architecturales traditionnelles : volume et forme de la toiture, aspect général des matériaux.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m garantit le maintien du caractère groupé du groupe de constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra de conserver ses caractéristiques patrimoniales avec des règles adaptées dans le PLU.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°5 n'a donc aucun impact sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b> | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à plus de 200m.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°5 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
|---------------------------------------|---|

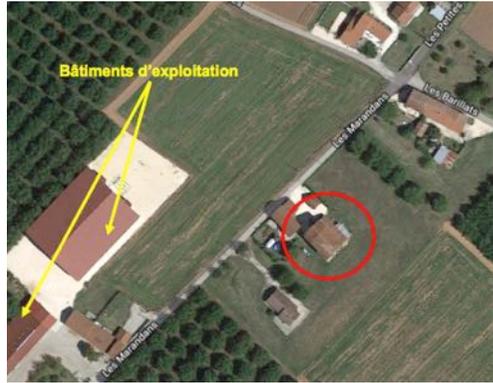
Vue aérienne



Extrait du Règlement Graphique



|  |   |
|--|---|
| <b>Bâtiment n°6</b>                            |   |
| <b>Localisation</b>                            | Les Barillats – parcelle ZE341.   |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Grange traditionnelle.  |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le zonage d'assainissement de la commune.   |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | NON   |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une grange traditionnelle, composante d'un ancien corps de ferme, qui présente un intérêt patrimonial du fait de la préservation de ses caractéristiques architecturales traditionnelles : volume et forme de la toiture, aspect général des matériaux.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m garantit le maintien du caractère groupé du groupe de constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra de conserver ses caractéristiques patrimoniales avec des règles adaptées dans le PLU.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°6 n'a donc aucun impact sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|   |  |
|---|--|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b>   | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à 120m.</p> <p>Toutefois, l'implantation de la construction autorisée à changer de destination, de manière groupée par rapport aux autres constructions du hameau, et ses possibilités d'extension limitée ne n'aggraveront pas la situation par rapport à l'exploitation existante.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°6 n'a donc pas d'impact sur l'activité agricole.</b></p> |
| <p><b>Vue aérienne</b></p>  <p><b>Vue depuis la route des Marandans</b></p>  <p><b>Extrait du Règlement Graphique</b></p>  |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Bâtiment n°7</b>                            |  |
| <b>Localisation</b>                            | Les Petites Chirouzes – parcelle ZC160.  |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Grange traditionnelle, remaniée.   |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le Zonage d'assainissement de la commune.  |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | NON.   |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une grange traditionnelle remaniée sans aucune qualité architecturale excepté son implantation et son volume, en cohérence avec les constructions voisines.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m autour garantit le maintien du caractère groupé des constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra d'améliorer l'aspect extérieur de cette construction.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°7, et les possibilités de remaniement de son aspect extérieur, auront donc un impact positif sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|   |   |
|---|---|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b>   | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à 200m.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°7 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
| <p><b>Vue aérienne</b></p>                     | <p><b>Vue depuis la route des Petites Chirouzes</b></p>    |
| <p><b>Extrait du Règlement Graphique</b></p>  |   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Bâtiment n°8</b>                            |  |
| <b>Localisation</b>                            | Gérin – parcelle ZA362.  |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Bâtiment annexe traditionnel à un corps de ferme.  |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le Zonage d'assainissement de la commune.  |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | NON.   |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une grange traditionnelle, composante d'un ancien corps de ferme, qui présente un intérêt patrimonial du fait de la préservation de ses caractéristiques architecturales traditionnelles : volume et forme de la toiture, aspect général des matériaux.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m2 maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m garantit le maintien du caractère groupé du groupe de constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra de conserver ses caractéristiques patrimoniales avec des règles adaptées dans le PLU.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°8 n'a donc aucun impact sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|   |   |
|---|---|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b>   | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à 500m.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°8 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
| <p><b>Vue aérienne</b></p>                     | <p><b>Vue depuis la route du stade :</b></p>   |
| <p><b>Extrait du Règlement Graphique</b></p>  |   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Bâtiment n°9</b>                            |   |
| <b>Localisation</b>                            | Revolet – parcelle A222.  |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Bâtiment annexe traditionnel à un corps de ferme.   |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le Zonage d'assainissement de la commune.   |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | NON.  |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une grange traditionnelle, composante d'un ancien corps de ferme, qui présente un intérêt patrimonial du fait de la préservation de ses caractéristiques architecturales traditionnelles : volume et forme de la toiture, aspect général des matériaux.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m garantit le maintien du caractère groupé du groupe de constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra de conserver ses caractéristiques patrimoniales avec des règles adaptées dans le PLU.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°9 n'a donc aucun impact sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|  |   |
|--|---|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b>  | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à 350m.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°9 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
| <p><b>Vue aérienne</b></p>  <p><b>Extrait du Règlement Graphique</b></p>  |   |

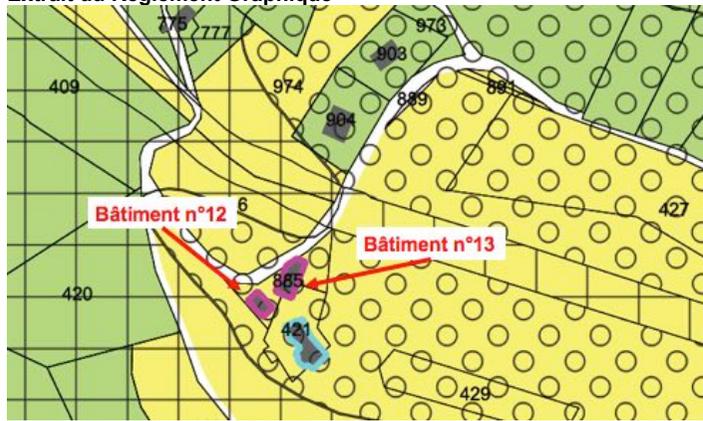
|  |  |
|--|--|
| <b>Bâtiment n°10</b>                           |  |
| <b>Localisation</b>                            | Gaillardonnière – parcelle B14.  |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Bâtiment annexe traditionnel à un corps de ferme.  |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le Zonage d'assainissement de la commune.  |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | NON.   |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une grange traditionnelle, composante d'un ancien corps de ferme, qui présente un intérêt patrimonial du fait de la préservation de ses caractéristiques architecturales traditionnelles : volume et forme de la toiture, aspect général des matériaux.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m garantit le maintien du caractère groupé du groupe de constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra de conserver ses caractéristiques patrimoniales avec des règles adaptées dans le PLU.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°10 n'a donc aucun impact sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|   |  |
|---|--|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b>   | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à 500m.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°10 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
| <p><b>Vue aérienne</b></p>  <p><b>Vue depuis la route de Gaillardonnière</b></p>  <p><b>Extrait du Règlement Graphique</b></p>  |  |

| <b>Bâtiment n°11</b>                           |  |
|--|--|
| <b>Localisation</b>                            | Le Châtelard – parcelle B71.   |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Grange traditionnelle.   |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le Zonage d'assainissement de la commune.  |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | OUI. Risques faibles de glissement de terrain identifiés sur la carte des aléas (voir plan 4.2.4 et annexe 5.5 du PLU).  |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'une grange traditionnelle, qui présente un intérêt patrimonial du fait de la préservation de ses caractéristiques architecturales traditionnelles : volume et forme de la toiture, aspect général des matériaux.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement du bâtiment existant ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m2 maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m garantit le maintien du caractère groupé du groupe de constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra de conserver ses caractéristiques patrimoniales avec des règles adaptées dans le PLU.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°11 n'a donc aucun impact sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|  |  |
|--|--|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b>  | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à 300m.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°11 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
| <p><b>Vue aérienne</b></p>  <p><b>Extrait du Règlement Graphique</b></p>  |  |

| <b>Bâtiments n°12 et n°13</b>                  |   |
|--|---|
| <b>Localisation</b>                            | Chabaroc – parcelles A885 et A421.  |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Bâtiments annexes à un corps de ferme.  |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Les bâtiments sont desservis par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le Zonage d'assainissement de la commune.   |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | OUI. Risques faibles de glissement de terrain identifiés sur la carte des aléas (voir plan 4.2.4 et annexe 5.5 du PLU).   |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit de deux constructions contemporaines, sans aucune qualité architecturale excepté leur implantation et leur volume, en cohérence avec les constructions traditionnelles voisines.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement de ces bâtiments ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m autour garantit le maintien du caractère groupé des constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra d'améliorer l'aspect extérieur de cette construction.</p> <p><b>Le changement de destination des bâtiments n°12 et n°13, et les possibilités de remaniement de leur aspect extérieur, auront donc un impact positif sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|  |   |
|--|---|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b>  | <p>Les bâtiments ne sont pas utilisés par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à 600m.</p> <p><b>Le changement de destination des bâtiments n°12 et 13 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
| <p><b>Vue aérienne</b></p>  <p><b>Vue depuis la route de Chabaroc</b></p>  |   |
| <p><b>Extrait du Règlement Graphique</b></p>   |   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Bâtiment n°14</b>                           |   |
| <b>Localisation</b>                            | Monteux – parcelle A554.  |
| <b>Nature du bâtiment</b>                      | Bâtiment annexe à un corps de ferme.  |
| <b>Desserte par les équipements publics</b>    | Le bâtiment est desservi par tous les réseaux et en zone d'assainissement non collectif sur le Zonage d'assainissement de la commune.   |
| <b>Présence de risques naturels</b>            | OUI. Risques faibles de glissement de terrain identifiés sur la carte des aléas (voir plan 4.2.4 et annexe 5.5 du PLU).   |
| <b>Impact sur la qualité paysagère du site</b> | <p>Il s'agit d'un hangar en tôle, sans aucune qualité architecturale excepté son implantation et son volume, en cohérence avec les constructions traditionnelles voisines.</p> <p>Un changement de destination pour de l'habitation, qui générerait à terme le réinvestissement de ce bâtiment ainsi que la possibilité de réaliser un bâtiment annexe de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dans un rayon de 20m autour garantit le maintien du caractère groupé des constructions sans mitage de l'espace naturel et permettra d'améliorer l'aspect extérieur de cette construction.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°14, et les possibilités de remaniement de son aspect extérieur, auront donc un impact positif sur la qualité paysagère du site.</b></p> |

|  |  |
|--|--|
| <b>Impact sur l'activité agricole</b>  | <p>Le bâtiment n'est pas utilisé par une activité agricole professionnelle.</p> <p>Le bâtiment d'activité agricole le plus proche est à plus d'1km.</p> <p><b>Le changement de destination du bâtiment n°14 n'a donc aucun impact sur l'activité agricole.</b></p> |
| <p><b>Vue aérienne</b></p>  <p><b>Extrait du Règlement Graphique</b></p>  |  |

## **6.6 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (article L151-13 du code de l'urbanisme)**

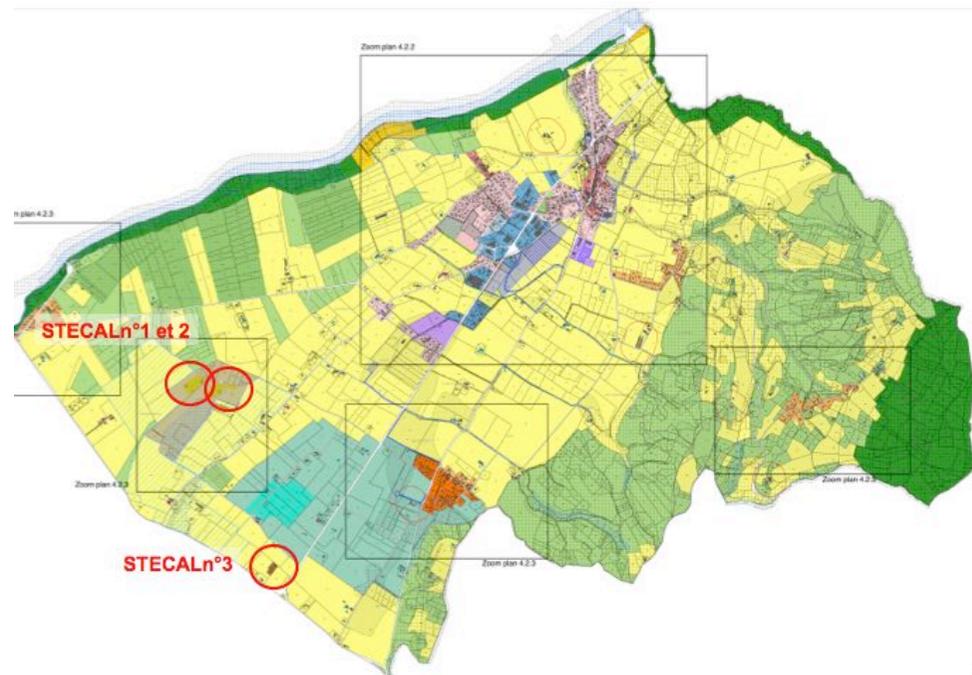
Le PLU identifie 1 secteur dans la zone A et 2 secteurs dans la zone N qui accueillent des activités économiques non agricoles et non forestières. Il s'agit du secteur Ay aux Chirouzes et des 2 secteurs Nt1 au Marandan.

Pour les STECAL n°1 et 2, ils sont la traduction de l'orientation n°1.2 du PADD « **Accompagner le développement touristique qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale, en connexion avec le massif du Vercors – Conforter et pérenniser les activités de la base de loisirs du Marandan en permettant les projets d'aménagement et d'amélioration de l'offre d'activités d'accueil et d'hébergement du site** ».

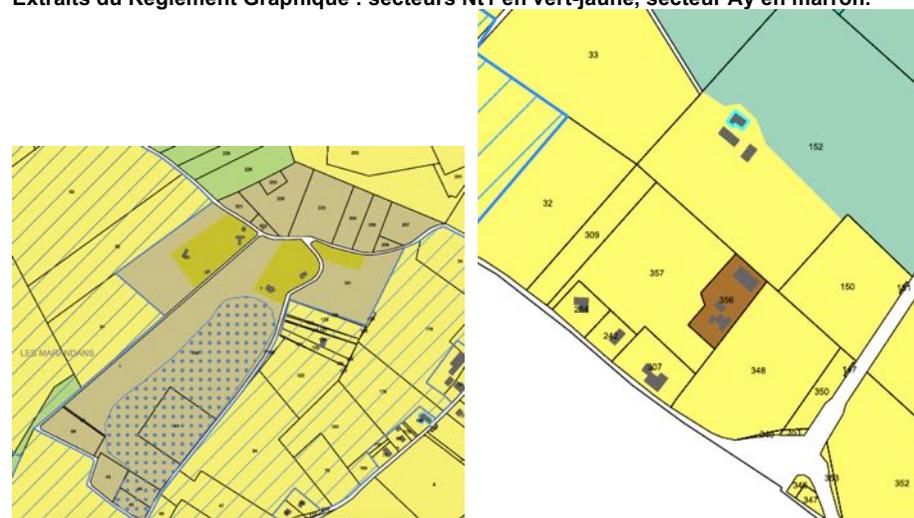
Pour le STECAL n°3, il est la traduction de l'orientation n°1.1 du PADD « **Conforter l'activité agricole et spécifiquement l'activité nucicole qui offre une visibilité de la commune à l'échelle régionale - Stopper le mitage des espaces agricoles de la plaine et des coteaux.** »

Il a pour objectif de conforter une activité artisanale implantée dans la plaine agricole, source d'emploi, sans porter atteinte au caractère agricole du secteur, en cohérence avec le titre de l'axe 1 du PADD « **Affirmer la fonction économique du territoire saint-romanais : l'économie au cœur du développement communal et moteur de sa vitalité.** »

### Localisation des STECAL



Extraits du Règlement Graphique : secteurs Nt1 en vert-jaune, secteur Ay en marron.



|  |  |
|--|--|
| <b>STECAL n°1 et n°2</b>   |  |
| <b>Localisation</b>  | <p>Marandan – parcelles ZH151, ZH161, ZH165.</p>    |
| <b>Surface et nature des sols occupés / nombre et usage des constructions présentes</b>        | <p>STECAL n°1 : emprise foncière de 1,15Ha qui représente en partie de l'emprise du camping existant, où sont implantées les constructions techniques et de services : accueil, restauration.</p> <p>STECAL n°2 : emprise foncière de 1,23Ha occupée par les terrains de tennis, le pool-house, le restaurant du site et un parking.</p> |
| <b>Desserte par les équipements publics – conditions de raccordement aux réseaux</b>           | <p>Les 2 secteurs, implantés en bordure de la route d'accès à la base de loisirs, sont desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité et en zone d'assainissement collectif sur le zonage d'assainissement de la commune (voir annexe n°5.4.1a du PLU).</p>  |
| <b>Présence de risques naturels</b>  | <p>NON.</p>  |
| <b>Distance vis-à-vis de sièges d'exploitations ou de bâtiments agricoles les plus proches</b> | <p>Aucun bâtiment d'activité agricole n'est présent à proximité immédiate des 2 secteurs.</p> <p>Les bâtiments d'exploitation agricole les plus proches sont situés au sud-est aux Barillats (250m), en bordure de l'espace tampon de préservation du site naturel du Marandan, et au sud-ouest aux Marandans (500m).</p>                |

|  |  |
|--|--|
| <b>Nombre et usage des constructions à venir</b>   | <p>Les 2 secteurs ont vocation à accueillir les constructions nécessaires au confortement et au développement touristique du site du Marandan : petits chalets et autres types d'hébergement en dur pour le camping, bâtiments techniques pour la future aire d'accueil de camping-cars, bâtiments d'accueil pour les activités de services et de loisirs, amélioration des logements existants. Ainsi, le règlement autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les sous-destination de constructions suivantes : hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration.</li> <li>- L'extension du bâti existant dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.</li> <li>- Les constructions nouvelles dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- Une seule construction annexe par bâtiment d'habitation, dans un rayon de 20m autour du bâtiment associé et dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le total des annexes, y compris celles qui existent déjà.</li> <li>- Les piscines dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et jusque 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul> |
| <b>Dispositions réglementaires qui permettent d'assurer l'insertion des futures constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone.</b> | <p>Les 2 STECAL sont délimités sur des terrains déjà occupés par des activités humaines liées à la base de loisirs : camping, terrains de sports, parking. Ils sont donc délimités au sein du périmètre de la base de loisirs et ne consomment en aucun cas des surfaces agricoles ou des espaces à caractère naturel.</p> <p>Les conditions de réglementation de nouvelles constructions, d'extension du bâti existant et d'annexes sont limitées à des emprises au sol maximales de 40m<sup>2</sup>, évitant ainsi toute évolution vers une urbanisation autre que celle liée à la vocation touristique et de loisirs du site.</p> <p>Les conditions d'extensions et de constructions annexes sont les mêmes que celles autorisées pour les bâtiments d'habitation existants. Voir paragraphe 6.5 du présent chapitre.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <b>STECAL n°3</b>   |  |
| <b>Localisation</b>   | <p>Les Chirouzes – parcelle ZE356.</p>   |
| <b>Surface et nature des sols occupés / nombre et usage des constructions présentes</b> | <p>Emprise foncière de 3 347m<sup>2</sup>, occupée par une maison d'habitation et son annexe de type garage, ainsi qu'un bâtiment d'activité de type hangar.</p>   |
| <b>Desserte par les équipements publics – conditions de raccordement aux réseaux</b>    | <p>Le secteur est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité et en zone d'assainissement non collectif sur le zonage d'assainissement de la commune (voir annexe n°5.4.1a du PLU).<br/>Il est accessible depuis 2 voiries départementales, la RD1532 et la RD71, en limite sud de la commune.</p> |
| <b>Présence de risques naturels</b>   | <p>NON.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Distance vis-à-vis de sièges d'exploitations ou de bâtiments agricoles les plus proches</b>   | <p>Aucun bâtiment d'activité agricole n'est présent à proximité immédiate du secteur.<br/>Le bâtiment d'exploitation agricole le plus proche est situé au sud-est aux Chirouzes (300m), de l'autre côté de la RD1532.</p>   |
| <b>Nombre et usage des constructions à venir</b>   | <p>L'objectif étant ici de conforter l'activité artisanale existante, seules des possibilités d'extension des bâtiments existants et de constructions annexes à raison de 1 par bâtiment principal, soit 2 au total, sont autorisées.<br/>Ainsi, le règlement autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les sous-destination de constructions suivantes : autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire, en plus de celles autorisées en zone A.</li> <li>- L'extension du bâti existant dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.</li> <li>- Une seule construction annexe par bâtiment principal existant (soit 2), dans un rayon de 20m autour du bâtiment associé et dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le total des annexes, y compris celles qui existent déjà.</li> <li>- Les piscines dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et jusque 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul> |
| <b>Dispositions réglementaires qui permettent d'assurer l'insertion des futures constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone.</b> | <p>L'emprise foncière du STECAL est délimitée au plus près du bâti existant et de l'emprise dédiée à l'activité artisanale, empêchant ainsi toute nouvelle consommation de surfaces agricoles ou des espaces à caractère naturel.<br/>Les conditions d'extensions et de constructions annexes sont les mêmes que celles autorisées pour les bâtiments d'habitation existants. Voir paragraphe 6.5 du présent chapitre.</p>  |

## **6.7 Les éléments du patrimoine bâti à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur (article R151-41 du code de l'urbanisme)**

Cette disposition réglementaire traduit l'orientation du PADD 2.4 « **Préserver la qualité du cadre environnemental - Préserver et intégrer les éléments emblématiques du patrimoine bâti saint-romanais : les édifices remarquables, les belles demeures, les parcs des demeures bourgeoises, les édifices singuliers, le Bourg historique.** »

Le Bourg historique est constitué d'un tissu bâti ancien aux caractéristiques urbanistiques et architecturales traditionnelles identitaires. Ainsi, il est classé en zone UA dans le PLU, comme le hameau ancien des Dragonnières qui présente les mêmes caractéristiques urbanistiques et patrimoniales. Les règles d'urbanisme sont basées sur le mode d'implantation et les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti traditionnel, favorisant ainsi sa mise en valeur, tout en prenant en compte les besoins et usages actuels.

Le diagnostic du patrimoine bâti (Chapitre 3) a permis d'identifier plusieurs éléments bâtis identitaires de la commune de Saint-Romans auxquels il convient de porter une attention particulière d'un point de vue réglementaire pour garantir leur préservation et leur lecture dans le paysage bâti communal.

Le règlement graphique identifie ainsi 11 bâtiments ou groupes de bâtiments comme patrimoine bâti :

- Le Château de la Grange et ses dépendances (A), considéré comme ensemble d'édifices remarquables.
- Les fermes de Férié (B), des Bouffardières (C), de Revolet (K), considérés comme édifices remarquables également.
- Les maisons bourgeoises des Barillats (F), du Bourg (G), des Fétérées (D), des Marandans (E) et du centre village (H),

- Le colombier de la ferme de Férié (J) et la chapelle du château de la Grange (I), considérés comme édifices singuliers.

Tous ont à ce jour été préservés d'aménagements qui auraient pu dénaturer ces édifices.

A chacun de ces types de patrimoine sont associées des règles ayant pour objectif de permettre leur évolution liée aux usages qu'il en est fait, tout en conservant leurs caractéristiques spécifiques et patrimoniales :

Ainsi, d'une manière générale :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.
- Doivent être conservés les éléments qui caractérisent chaque bâtiment et qui permettent de conserver la lecture de leur destination d'origine : forme des ouvertures, modénatures, forme de la toiture, préservation des éléments de clôture caractéristiques (murs, portails, grilles...)

Ensuite :

- Pour les édifices remarquables (A, B, C et K) et les édifices singuliers (I et J), il est exigé le maintien des volumes existants, hauteur, de l'aspect extérieur..., ainsi que la préservation des arbres des parcs qui les accompagnent.
- Pour les maisons bourgeoises (D, E, F, G, H), les possibilités d'extension et de constructions annexes sont fortement encadrées (pas de surélévation, extension possible uniquement sur les façades qui ne donnent pas sur une rue ou une voie publique et dans l'alignement ou en retrait du bâtiment principal), et les édicules de jardin doivent être conservés, ainsi que la préservation des arbres des parcs qui les accompagnent pour les élément F et G.

## **6.8 Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques** **(article R151-43 4° et 6° du code de l'urbanisme)**

Le PLU reporte plusieurs éléments dans ses documents graphiques qui contribuent aux continuités écologiques, en traduction de l'orientation 2.4 du PADD « **Préserver la qualité du cadre environnemental** » :

### □ Les Espaces Boisés Classés

Le Bois de Claix représente le seul espace forestier conséquent de la plaine de Saint-Romans, et à ce titre représente une zone refuge pour la faune locale, à conserver. C'est dans cette perspective qu'il est identifié comme Espace Boisé Classé.

Les emprises ont été délimitées selon la réelle occupation des sols : sont classées uniquement les emprises boisées, pour un total de 65,8 Ha.

Est également affiché, dans le cadre de l'OAP des Condamines, un espace boisé classé à créer pour la constitution d'une haie boisée qui marquera la limite entre espace urbanisé et espace agricole.

### □ Les secteurs Aco et Nco

Le règlement graphique identifie, à travers ces secteurs :

- Les deux secteurs de corridors recensés par les études supracommunales et notamment la trame verte et bleue du SCOT (voir chapitre 3) : les bords de l'Isère (Nord-Sud, également ZNIEFF) et le vallon de Chaussère (Est-Ouest).
- Le Rocher de Montoux, faisant partie de la ZICO des Hauts Plateaux du Vercors (voir chapitre 3).

Dans un objectif de maintien de leur équilibre biologique, toutes les constructions et installations y sont interdites à l'exception :

- Des abris pour animaux parqués.
- Des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des possibilités d'aménagement et d'extension des bâtiments existants.

**Aucun bâtiment d'activité agricole n'est implanté dans ces emprises.**

### □ La trame zone humide

Le règlement graphique identifie les 6 secteurs de zone humide inventoriés sur le territoire communal et réels, de différents niveaux mais qui présentent tous un intérêt de préservation et de protection (voir chapitre 3) :

- L'Isère et ses espaces associés,
- Les vallons du Tarze et de Robeyere, sur les contreforts du Vercors,
- Les reliquats de zones humides de la terrasse alluviale, dans la plaine : le Marandan et le marais des Sagnes.

Dans un objectif de maintien de leur équilibre biologique, le règlement y interdit toute construction, les occupations et utilisations du sol qui sont de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide ainsi que les affouillements et exhaussements de sol le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, excepté pour les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

Y sont autorisés uniquement les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### □ La zone tampon dédiée à la protection des zones humides

Dans un objectif de maintien de l'équilibre biologique du Marais des Sagnes et du Maranda, les 2 zones humides situées dans la plaine agricole et qui présentent des enjeux au regard de l'activité agricole qui y est pratiquée alentours, une zone tampon a été définie autour de ces deux espaces sensibles.

Dans cette zone tampon, tramée sur le règlement graphique, le règlement écrit précise :

- Toute nouvelle construction est interdite à l'exception de l'aménagement des constructions existantes autorisé (habitations notamment).
- Les autres occupations et utilisations du sol, et notamment celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sont autorisées à la condition de ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité.
- Le drainage des sols est autorisé à condition que les eaux soient rejetées dans l'espace de fonctionnalité ou dans la zone humide.

□ Les ruisseaux de Férié, des Cantes et de Bouffardières

Ces cours d'eau, parfois matérialisés sous forme de fossés qui récupèrent les eaux de ruissellement des coteaux du Vercors, jouent un rôle dans la fonctionnalité écologique du territoire en ce sens où ils constituent des liaisons hydrauliques entre les coteaux et la plaine.

Ainsi, leurs espaces de fonctionnement sont à préserver, dans un objectif à la fois écologique (permettre le développement d'une vie aquatique) et hydraulique (améliorer les conditions d'écoulement et réduire le risque inondation).

Ils sont donc identifiés sur le règlement graphique, et la règle associée dans le règlement écrit est la suivante :

**« Pour les tènements mitoyens des cours d'eau qui contribuent aux continuités écologiques repérés sur le règlement graphique, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau et de préservation de leur espace de fonctionnement. »**

## **6.9 Les secteurs où les nécessités de l'hygiène et de la protection contre les nuisances justifient des conditions spéciales (article R151-34 1° du code de l'urbanisme)**

Le territoire communal accueille 1 captage d'eau potable qui a fait l'objet d'une délimitation de périmètres de protection : le captage des Chirouzes.

Ainsi, un rapport d'hydrogéologue agréé existe, qui donne des prescriptions d'usage et de construction à respecter pour garantir la qualité de la ressource en eau potable.

Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est en cours d'instruction, portée par la Communauté de Communes, compétente en alimentation en eau potable.

Ces secteurs, là où ils se situent, présentent des enjeux spécifiques de préservation, au regard de la proximité des plusieurs exploitations agricoles et d'habitations, notamment le hameau de Malot.

Dans l'attente de l'aboutissement de cette procédure, les périmètres de protection rapprochée et éloignée sont reportés sur le règlement graphique du PLU à travers les secteurs Apr, Ape et UB1pe pour les secteurs de Malot inclus, et les prescriptions d'urbanisme du rapport hydrogéologique sont portées dans le règlement écrit :

Pour les secteurs Apr sont interdits :

- Les constructions de toute nature, L'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées d'origine ménagère, agricole ou industrielles,
- Le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques et produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'exploitation des eaux souterraines,
- L'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol,
- Le creusement ou le remblaiement de grandes excavations.

Pour les secteurs Ape et UB1pe sont autorisés :

- La création de décharges de produits industriels ou domestiques, et tous autres produits susceptibles d'altérer les qualités des eaux, qu'après une étude hydrogéologique approfondie et présentation d'une étude d'impact et en tout état de cause que si l'imperméabilisation totale du site est réalisée.
- L'installation de réservoirs ou de dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques à conditions que ces réservoirs soient en conformité avec la réglementation en la matière et après avis du Conseil départemental d'Hygiène ou de l'administration responsable.
- L'exploitation nouvelle des eaux souterraines, dans les limites imposées de durée et de débit, après accord de l'administration responsable.
- L'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées d'origine industrielle ou domestique, après une étude hydrogéologique approfondie démontrant l'innocuité du rejet par rapport au captage et parés avis du Conseil départemental d'Hygiène ou de l'administration responsable.
- L'épandage d'engrais à condition qu'il respecte des mesures agro-environnementales tendant à réduire les teneurs moyennes en nitrates et en pesticides en deçà de la norme de qualité.

**Pour le périmètre éloigné (« pe »), ces prescriptions sont les seules citées dans le rapport de l'hydrogéologue. Elles sont reprises à titre indicatif dans le règlement mais ne correspondent pas à des prescriptions d'urbanisme.**

## **6.10 Les secteurs où l'existence de risques naturels justifient des conditions spéciales (article R151-34 1° du code de l'urbanisme)**

Le PLU prend en compte les risques naturels portés à la connaissance de la commune par la carte des aléas réalisée en 2005 (voir annexe n°5.5 du PLU et plan n°4.2.4).

Le PLU affiche une trame spécifique sur le règlement graphique pour les secteurs qui sont touchés par un risque faible ou un risque fort ou moyen identifié sur la carte de l'arrêté :

- Zones de risques forts, inconstructibles sauf exceptions.
- Zones de risques faibles, constructibles sous conditions.

Le plan 4.2.4 du règlement graphique reprend également cette trame sous forme de couleurs rouge et bleu ainsi que le détail des zones d'aléas.

Les règles associées aux différentes zones d'aléas sont exposées en annexe 3 du règlement écrit et citées dans les paragraphes 1.2 des zones U, 1AU, A et N, de même que le report au plan 4.2.4 et à l'annexe 5.5 du PLU.

D'une manière générale, la délimitation des zones U constructibles exclut les zones de risques forts de l'arrêté, excepté quand ces emprises traversent les tissus bâtis :

- Au Bourg pour la traversée du Merdaret et d'autres petits cours d'eau avec des risques de crues torrentielles ou inondations de pied de versant,
- Dans la zone d'activités pour un secteur en dent creuse soumis à un risque fort de marécage,
- A Gaillardonnière pour un risque de glissement de terrain qui longe des parcelles bâties,
- A Monteux pour un risque de ruissellement de versant qui traverse le hameau,
- A Malot pour des risques de ruissellement de versant et d'inondations de pieds de versant qui traversent le hameau.

## CHAPITRE 6 – INDICATEURS NECESSAIRES A L'APPLICATION DU PLAN

---



Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour analyser l'évolution de ces thématiques, les indicateurs ci-après devront être renseignés.

En complément, une analyse qualitative permettrait d'évaluer les évolutions du paysage ; elle pourrait prendre la forme d'un reportage photographique sur une dizaine de points typiques et stratégiques en matière d'évolutions paysagères, notamment au niveau des entrées de hameaux.

| Indicateur   | Source  | Fréquence |
|--|---|-----------|
| Population totale  | Taxe d'habitation                                       | Annuelle  |
| Nombre de constructions neuves (nombre de logements créés, par type : individuel strict, groupé, collectif ou intermédiaire) | Permis de Construire                                    | Annuelle  |
| Nombre de réhabilitations permettant la création d'une offre de logement (nombre de logements créés)                         | Permis de Construire                                    | Annuelle  |
| Nombre total de logements  | Permis de construire                                    | Annuelle  |
| Nombre de logements vacants  | Taxe d'habitation                                       | Annuelle  |
| Nombre de logements sociaux  | Permis de Construire                                    | Annuelle  |
| Consommation d'espace (bilan des surfaces urbanisées)  | Analyse spécifique sur la base des Permis de construire | Annuelle  |
| Densité nette de logements (nombre de logements/hectare)   | Calcul sur la base des données ci-dessus                | Annuelle  |
| Nombre de constructions (y compris extensions et annexes) dans les zones N et A  | Analyse spécifique sur la base des Permis de construire | Annuelle  |
| Consommation d'eau potable   | Donnée communale  | Annuelle  |
| Charge en entrée de la station d'épuration   | Donnée intercommunale                                   | Annuelle  |
| Nombre de logements raccordés à la STEP intercommunale   | Donnée communale  | Annuelle  |
| Changement de destination des bâtiments ciblés dans les zones A et N du PLU  | Permis de construire                                    |           |

# ANNEXE – ETUDE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111-8 DU CODE DE L'URBANISME

---

1. Préambule
2. Introduction
3. Les nuisances
4. La sécurité
5. La qualité architecturale
6. La qualité de l'urbanisme et des paysages
7. Traduction dans le PLU



# 1. Préambule

## **Rappel du principe de la constructibilité interdite le long des grands axes routiers dans le Code de l'Urbanisme**

### Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

### Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **Article L111-8**

**Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

## 2. Introduction

La Communauté de Communes Saint-Marcellin-Vercors-Isère, compétente en matière de développement économique sur son territoire, souhaite compléter l'offre d'accueil d'entreprises industrielles et artisanales, en cohérence avec la demande qui s'exprime sur son territoire, en confortant et développant les principales zones d'activités existantes.

La commune de Saint-Romans accueille historiquement de l'activité économique artisanale et industrielle, initiée au XIXème siècle avec les filatures. La commune a naturellement continué à accueillir des entreprises artisanales et industrielles, aujourd'hui implantées sur 3 zones artisanales réparties le long de la RD1532 à la sortie du Bourg historique : la zone industrielle des Condamines, la zone industrielle Espace Royans, la zone industrielle des Bavorgnes.

Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Romans est proposée l'aménagement d'un nouveau site d'accueil d'activités industrielles et artisanales, en continuité immédiate des sites existants.

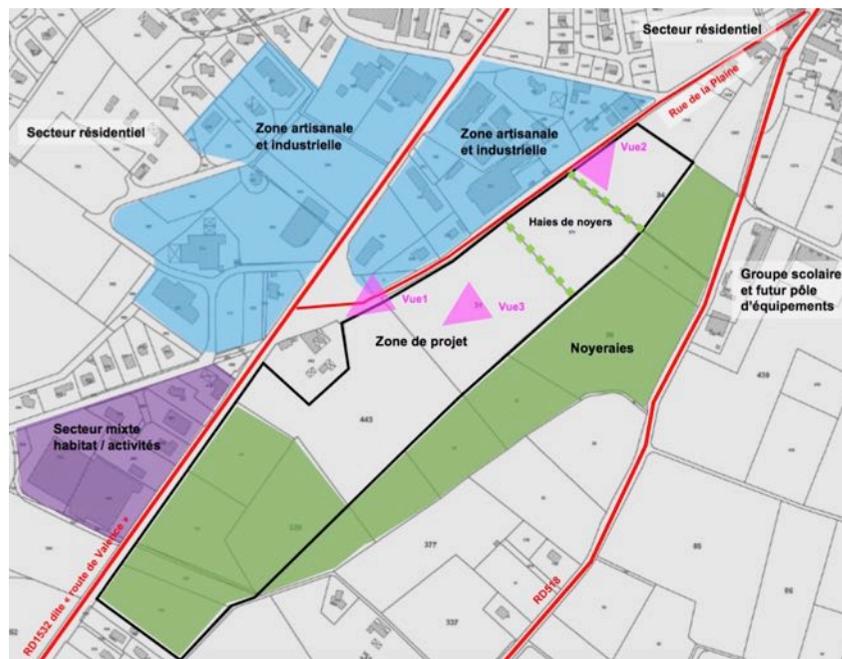
La zone de projet se compose d'un tènement situé en continuité du bourg de Saint-Romans et en bordure des zones artisanales et industrielles existantes, au lieu-dit Les Bavorgnes. Elle représente une emprise de 9,55 Ha non bâtis et plans, découpés en une quinzaine de parcelles, en partie privées et en partie propriétés de la Communauté de Communes Saint-Marcellin Vercors Isère.

Elle fait partie d'un tènement agricole qui s'étend entre la rue de la Plaine et la RD1532 dite 'route de Valence' à l'ouest et la RD518 à l'est. La zone de projet s'articule entre le futur secteur résidentiel des Condamines et le pôle d'équipements futurs et du groupe scolaire.

**Localisation du site d'implantation de la future zone d'activité par rapport aux zones industrielles existantes : extrait du plan de la ville.**



**Etat des lieux, présentation du site et de son contexte**



Les emprises qui longent la RD1532 sont frappées d'inconstructibilité en vertu des articles L111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme du fait du classement de cet axe en voie à grande circulation.

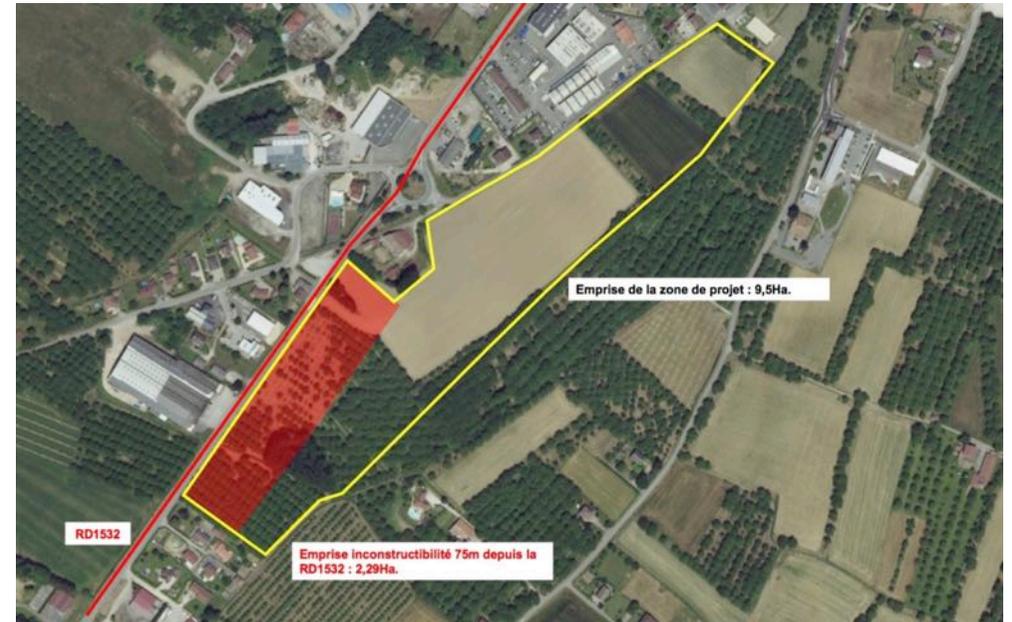
Dans le PLU en vigueur, le site retenu est classé en zone A et pour une partie en zone AU.

L'objet de la présente note est de proposer un recul des futures constructions par rapport à la RD1532 inférieur à 75m pour permettre la pleine constructibilité du site, et de justifier de sa compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

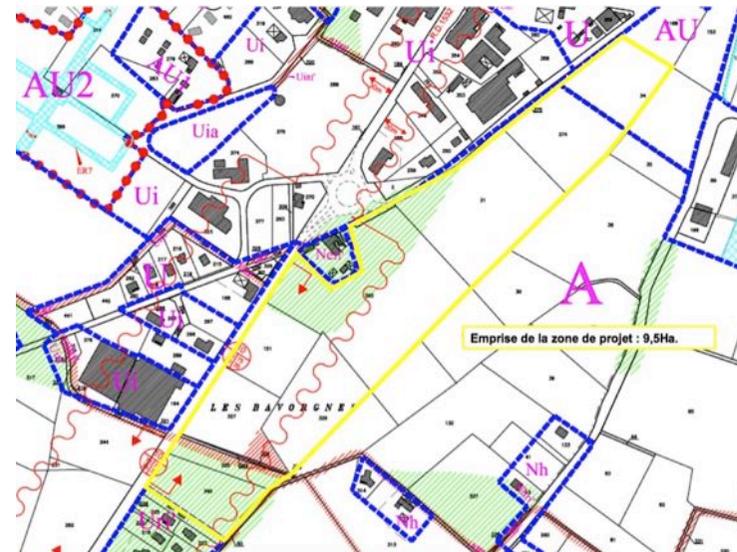
**Il est ainsi proposé le classement du site en 3 secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3 avec un recul des constructions par rapport à la RD1532 de 10m minimum par rapport à l'alignement. L'extrémité sud est maintenue en zone A.**

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de ces 3 secteurs est traitée dans le PLU à travers la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU) avec un règlement adapté aux objectifs qualitatifs attendus sur le secteur.

**Inconstructibilité de la zone de projet causée par le recul de 75m par rapport à l'axe de la RD1532**



**Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romans en vigueur**



### 3. Les nuisances

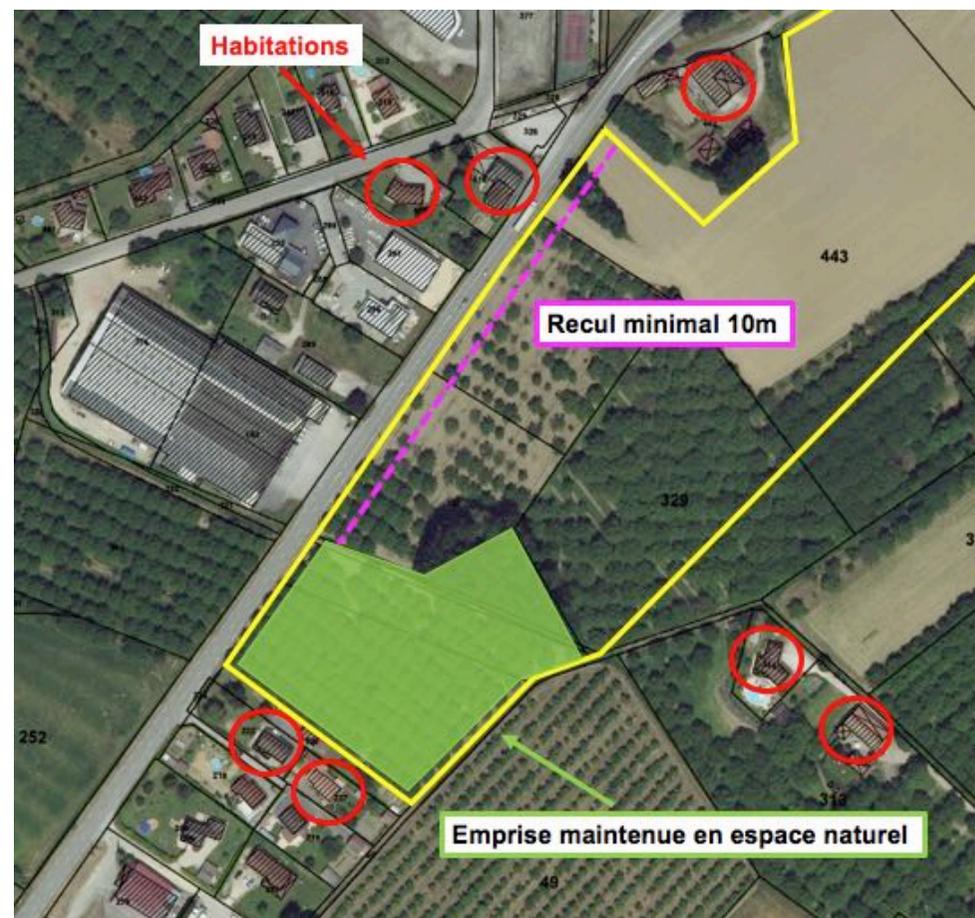
Pour limiter les nuisances liées à la proximité de la RD1532 mais également les nuisances éventuelles générées par le projet urbain, il est proposé les dispositions suivantes :

- Par rapport au cadre biologique, une gestion adaptée des eaux pluviales avec l'obligation de gestion à la parcelle prioritairement par infiltration et préalablement stockée dans des ouvrages de rétention adaptés. Afin de respecter le cadre environnemental existant, maintien d'un espace à caractère naturel au sud de la zone de projet, maintenu en zone A dans le PLU révisé, pour maintenir un axe de passage de la grande faune.
- Par rapport au cadre bâti environnant :
  - Maintien d'un espace à caractère naturel au sud de la zone de projet, maintenu en zone A dans le PLU révisé, qui créera une coupure verte isolante avec le secteur résidentiel au sud de la zone de projet.
  - Un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 avec un épandage des hauteurs des futures constructions : limitée à 9m jusqu'à 20m de l'alignement de la RD1532, puis possibilité de monter à 12m, évitant ainsi un masque volumétrique pour les habitations implantées de l'autre côté de la RD1532.
- Par rapport à la RD1532, l'interdiction d'installer des habitations. Le règlement de la zone 1AUI interdit strictement cette destination de construction. L'objectif étant ici de limiter le risque d'un développement résidentiel annexe aux activités économiques, qui serait peu qualitatif au regard de la proximité de cet axe de transport.

Dans ce contexte, les nuisances sonores engendrées par la RD1532 ne sont pas génératrices de désagréments pour les usagers de la zone, qui seront essentiellement des travailleurs de journée.

**Ainsi, le recul minimal des futures constructions ramené à 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 ne générera pas de nuisances supplémentaires, tant pour les usagers de l'axe routier, les riverains, que pour les futurs usagers du secteur.**

Localisation des habitations par rapport à la zone de projet



## 4. La sécurité

Les éléments à prendre en compte sont :

- L'accès : quel impact sur la circulation de la RD1532 ?
- La visibilité par rapport à la RD1532, qui est très bonne compte tenu de son tracé en ligne droite à cet endroit-là.

Le parti d'aménagement présenté dans l'OAP du PLU prévoit les dispositions suivantes au regard de la circulation routière et de la sécurité :

- L'accès aux 3 zones 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3 et aux opérations se fera depuis la rue de la Plaine. Tout accès direct depuis la RD1532 est interdit.
- Les constructions du secteur 1AUi1 (secteur sujet de la présente étude) seront desservies par une voirie interne à aménager depuis la rue de la Plaine. A moyen terme, cette voie pourra être prolongée jusqu'à la RD518 afin de créer une nouvelle desserte de liaison entre les secteurs résidentiels de l'ouest et les équipements publics de l'est.
- Le positionnement de l'accès et le type de carrefour proposés veilleront à répondre aux exigences de sécurité liées au statut de la RD1532 et au rond-point d'entrée.
- De plus, concernant la visibilité sur la RD1532, l'épannelage des hauteurs de 9m dans les 20m puis 12m au-delà garantit la visibilité. De plus, pour ne pas déranger l'attention visuelle des conducteurs utilisant la RD1532, il est préconisé la réalisation de bâtiments simples et fonctionnels, qui s'inséreront dans un espace aménagé de manière parfaitement intégrée dans le site, sans créer un « événement surprenant » susceptible de détourner leur attention.

**Ainsi, le recul minimal des futures constructions ramené à 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de l'axe routier, ni à celle des futurs usagers du secteur.**

**Vues sur la RD1532 en direction du nord – la zone de projet est à droite sur les photos.**



## 5. La qualité architecturale

La structure du bâti alentour présente un bâti hétéroclite, entre bâtiments d'activités et habitations individuelles, sans qualité architecturale spécifique ni liée à l'identité patrimoniale de la commune.

L'objectif est donc de garantir une qualité architecturale pour ce secteur qui va constituer la porte d'entrée sud du Bourg de Saint-Romans, donc un effet vitrine et identitaire pour le territoire à mettre en avant.

Le règlement de la zone 1AUI incite tout constructeur à porter une attention particulière à la qualité architecturale des bâtiments, notamment à travers la composition des volumes, le traitement des façades, l'insertion dans le site et l'adéquation avec la topographie du terrain.

Il est ainsi exigé pour les futures constructions :

- Une volumétrie simple, en cohérence avec la style traditionnel local.
- Une hauteur limitée à 12m au faîtage et 12,50m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, en cohérence avec le bâti environnant.
- La recherche d'une bonne insertion des constructions dans le site, avec notamment l'interdiction de bâtiments sur butte et des recommandations d'implantation par rapport à l'exposition au soleil et aux vents dominants.
- Une harmonie des couleurs et une simplicité des éléments de façade, avec interdiction de la couleur rouge, non « naturelle » dans le cadre bâti et naturel local, et plutôt des couleurs à choisir dans la gamme de teintes issues du paysage (gris, beiges, ocres jaune à brun...) ou dans des teintes des matériaux bruts (inox, alu, verre, bois...).
- Des toitures de forme simple et à inclinaison continue, ou des toitures-terrasses.

### Le bâti environnant autour de la zone de projet



De plus, l'OAP réalisée pour la zone 1AUI comprend un référentiel pour le traitement architectural des bâtiments :

### Le traitement architectural préconisé pour les bâtiments : référentiel issu de la zone d'activités Eurékalp à Saint-Vincent-de-Mercuze (intégré à l'OAPdu PLU).

Composition de façades par une répartition équilibrée entre bois et métal / parement, volumétrie du bâtiment, la pente de toiture et les matériaux employés (façades métal, couleurs).



Répartition équilibrée des matériaux qui composent la façade : bois et béton, en cohérence avec le volume de la construction.



## 6. La qualité de l'urbanisme et des paysages

La zone de projet fait partie d'un tènement agricole occupé par des cultures et des noyers. La zone de projet concerne la partie plane de cet ensemble agricole, occupée principalement par des cultures au nord et des noyers au sud (le long de la RD1532). Les pentes qui montent du milieu de cet ensemble vers la RD518 à l'est sont occupées par des plantations de noyers.

Le terrain en lui-même ne présente pas de qualité paysagère particulière, mais plusieurs éléments paysagers peuvent être relevés :

- Des perspectives sur les contreforts du Vercors à l'est, qui peuvent être préservées.
- Des haies de noyers dans la partie nord qui structurent l'espace.
- Un espace planté de noyers dans la partie sud le long de la RD1532 qui apaise l'entrée de la commune.

**La vue depuis la RD1532 en direction du Sud**



**La vue depuis la RD1532 en direction du Nord**



**La plantation de noyers qui qualifie l'entrée sud de la commune.**



**Les haies de noyers dans la partie Nord.**



**La perspective sur les contreforts du Vercors depuis la RD1532.**

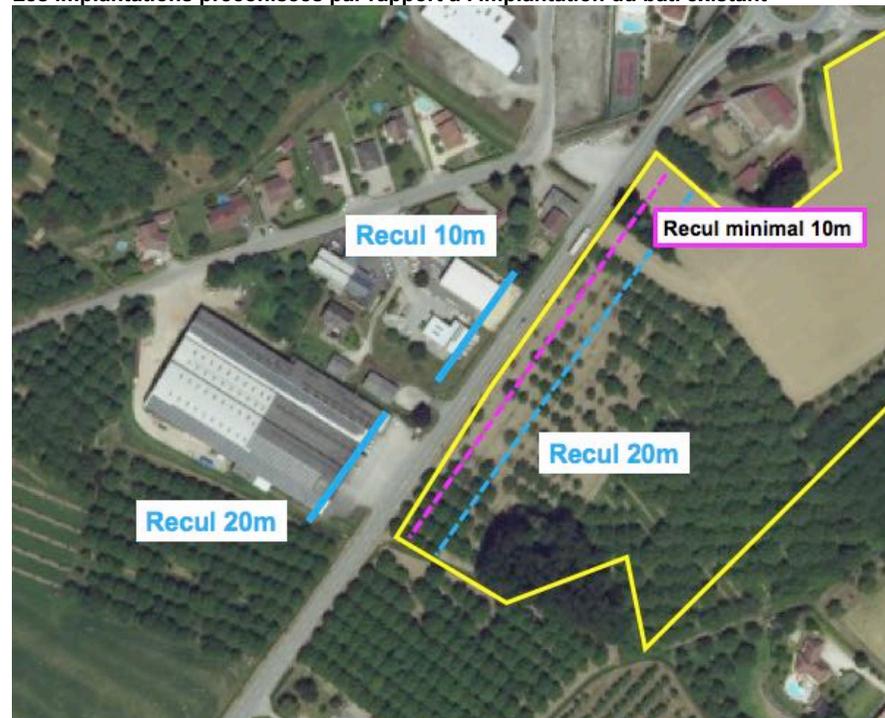


Au regard de cette analyse et des enjeux qui en découlent, les dispositions prises pour l'intégration du projet urbain dans son environnement urbain et paysager sont les suivantes :

- **La préservation des vues sur le grand paysage et les contreforts du Vercors** en arrière-plan par une hauteur maximale limitée à 9m et 9,50m à l'acrotère en cas de toiture-terrace, dans une bande de 20m depuis l'alignement de la RD1532.
- **La gestion de « porte d'entrée » de la commune** par la recherche de la création d'un front bâti le long de la RD1532 : le recul minimal de 10m des futures constructions par rapport à l'alignement de la RD1532 fait écho à l'implantation du bâti existant de l'autre côté de cet axe, ce qui créera une harmonie bâtie et visuelle.
- **Le traitement paysager et qualitatif des espaces extérieurs, qui pourront être vus depuis la RD1532 :**
  - Un traitement spécifique des clôtures, par des grillages gris ou vert, à l'aspect le plus transparent, et/ou des haies mélangées d'essences locales.
  - Les espaces libres et de stationnement doivent être traités de manière qualitative : végétalisation, création de cheminements piétons dédiés le cas échéant, mise en œuvre de revêtements perméables... avec des prescriptions dans l'OAP et des éléments retranscrits en règles dans le règlement du PLU (obligation de plantations pour les aires de stationnement...).
  - L'interdiction d'aménager des aires de stockage en façade de la RD1532.

Enfin, à l'intérieur de la zone de projet, des préconisations qui garantissent une composition urbaine et paysagère de qualité, comme **la composition d'un corps de rue** à partir des voiries internes avec un alignement obligatoire à 5m des voies (autres que la RD1532).

Les implantations préconisées par rapport à l'implantation du bâti existant



**Ainsi, le recul minimal des futures constructions ramené à 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 permettra la mise en œuvre d'une composition architecturale, urbaine et paysagère qui contribuera à apporter de la qualité à cette entrée de commune et à la structurer en articulation avec les éléments paysagers du site.**

Toutes les dispositions prises sur l'intégration architecturale, urbanistique et paysagère du projet d'urbanisation, ainsi que la prise en compte des nuisances et de la sécurité sont retranscrites en termes de compatibilité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation associée, ou en termes de conformité réglementaire dans le Règlement de la zone 1AUI.

## 7. Traduction dans le PLU

### **7.1 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « des Bavorgnes »**

#### Le parti d'aménagement retenu :

Le projet urbain propose l'urbanisation de 8,38Ha pour accueillir le développement économique projeté par l'intercommunalité, de manière graduée dans le temps et en cohérence avec le cadre bâti environnant.

Ainsi, une première phase en partie sud de 4,73Ha et une seconde phase en partie nord de 3,64Ha. Les emprises les plus proches du bourg et des secteurs résidentiels ne pourront accueillir que des activités compatibles avec la proximité résidentielle.

#### Le fonctionnement viaire :

Afin de tenir compte des enjeux de la circulation sur la RD1532, aucun accès ne sera autorisé depuis cet axe. Les accès se feront depuis la rue de la Plaine, avec création d'une voirie interne pour desservir le secteur sud et qui sera prolongée à terme pour réaliser une connexion routière avec la RD518.

Pour faciliter les modes doux et l'accès aux écoles, un ou plusieurs cheminements piétons seront à aménager, préférentiellement dans la partie nord de la zone de projet.

#### La trame bâtie :

Une implantation du bâti qui crée un alignement total ou partiel le long des espaces publics et des voiries :

Pour le secteur sud, le long de la RD1532, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement, afin de créer un front bâti en miroir avec les bâtiments situés de l'autre côté de la RD1532.

Le long de la rue de la Plaine, une implantation obligatoire à 5m de l'alignement, permettant ainsi de composer un front de rue dans la continuité du tissu bâti résidentiel du Bourg.

Un épannelage des hauteurs sur le secteur sud qui permet de conserver la vue depuis l'axe routier sur le paysage lointain des contreforts du Vercors et de limiter l'effet masse le long de cet axe.

#### La trame végétale et paysagère :

La préservation des alignements de noyers (conserver les existants ou les recomposer) dans la partie nord du fait de leur appui pour l'aménagement de chemins piétons traversants (rue de la plaine – RD518).

La préservation des vues sur les contreforts du Vercors depuis la RD1532 et sur le Bourg historique depuis la rue de la Plaine par des alignement et des reculs des constructions à respecter.

La conservation de l'espace boisé au sud, pour maintenir un axe de passage de la faune à proximité du Bourg, et une coupure végétale avec le secteur mixte résidentiel / activités situé au sud.

Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



**Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter :**

-  Emprise de la future zone d'activité des Bavorgnes : 8,4 Ha.
-  Phase 1 : 4,73 Ha : secteur 1AU1.
-  Phase 2 : 3,64 Ha : secteurs 1AU2 et 1AU3.
-  Implantation des futures constructions avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 : création d'un front bâti et maintien de la visibilité sur l'axe, hauteurs des futures constructions épannelées.
-  Nouvelle voirie publique de desserte interne à créer. Tracé de principe.
-  Points d'entrée et de sortie de la future voirie de desserte interne : connexion à moyen terme entre la RD1532 et la RD518.
-  Possibilité d'accès aux tènements de la phase 2 directement depuis la rue de la Plaine. Tout accès direct depuis la RD1532 est interdit.
-  1 ou plusieurs itinéraires piétons sécurisés à aménager pour créer les connexions entre les futurs secteurs résidentiels prévus au PLU et le groupe scolaire. Tracés de principe non arrêtés.
-  Terres agricoles exploitées en noyaies : à conserver.
-  Haies de noyers à conserver en cas de support pour aménager un chemin piéton.
-  Espace boisé/planté (noyers) maintenu en espace naturel pour maintenir un axe de passage de la grande faune et une coupure verte avec le secteur résidentiel au sud de la zone de projet.

## 7.2 Création de 3 secteurs 1AUi et maintien de la partie sud en zone A

La zone de projet est découpée en 3 secteurs afin de permettre une urbanisation graduée et la prise en compte de l'occupation urbaine environnante :

- Le secteur 1AUi1, sur la partie sud de la zone de projet, s'ouvrira à l'urbanisation en priorité.
- Les secteurs 1AUi2 et 1AUi3, situés au centre et au nord de la zone de projet s'ouvriront à l'urbanisation, sans priorité, une fois le secteur 1AUi1 urbanisé.
- Le secteur 1AUi3, situé au plus près des secteurs résidentiels des Mayettes et des Lucioles, est réservé aux activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.

Chacun des secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3 s'ouvrira à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun des secteurs.

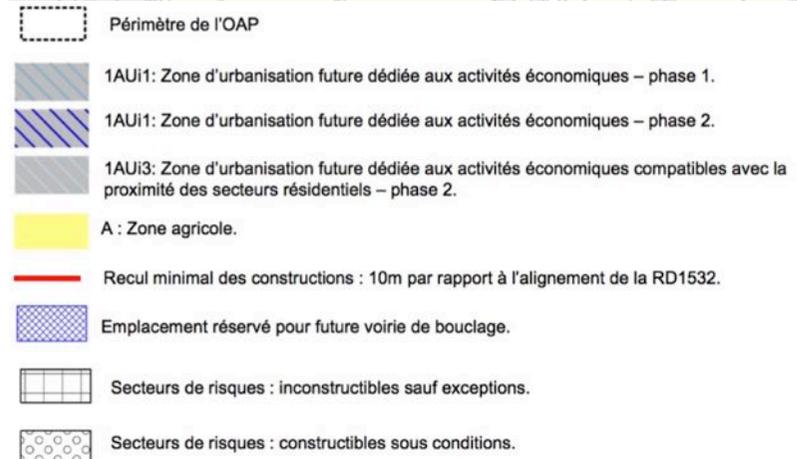
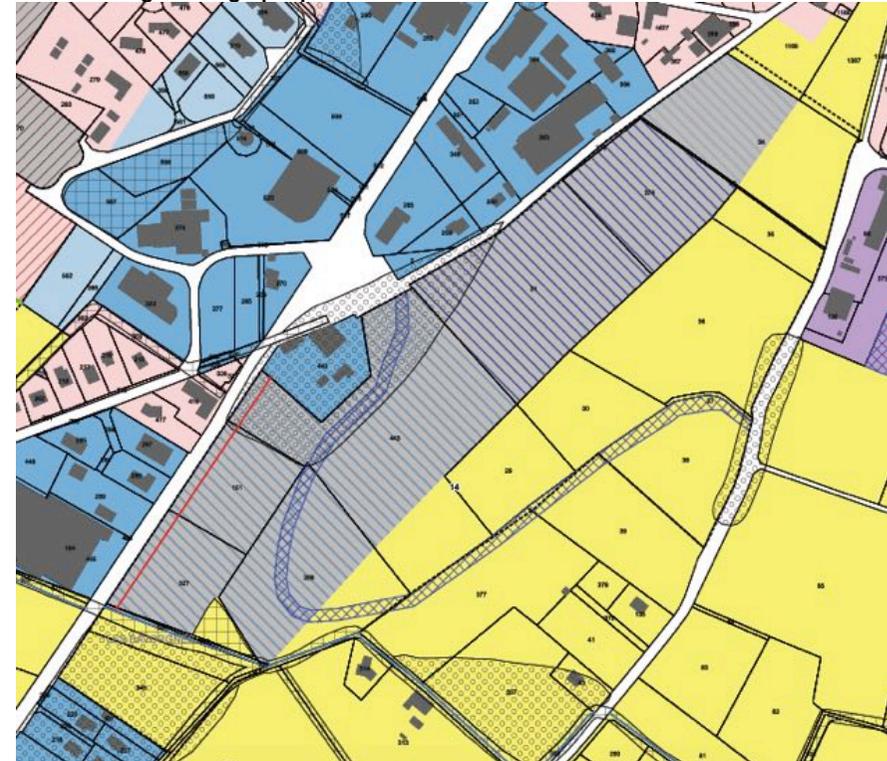
L'extrémité sud de la zone de projet est maintenue en zone Agricole, préservant ainsi le secteur boisé et de noyers, un axe de passage pour la grande faune aux abords du Bourg, et une coupure végétale avec le secteur mixte résidentiel / activités situé au sud.

En application des dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 est imposé pour les futures constructions, permettant ainsi de créer un front bâti miroir avec les constructions existantes situées de l'autre côté de la RD1532.

Un emplacement réservé n°14 est créé pour aménager la voirie internet qui desservira le secteur 1AUi1 puis à terme le bouclage avec la RD518.

Le règlement est inspiré du secteur UI.

Extrait du règlement graphique du PLU



La prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages est traduite ainsi dans le règlement de la zone 1AU1 :

## **1AU1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **1AU1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

#### Rappels :

- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du code de l'urbanisme).
- Pour la définition des destinations et sous-destinations de constructions, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement.

#### 1AU1.1.1 Dans les secteurs 1AUB1 et 1AUB2 sont interdites les destinations de constructions et installations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.

#### 1AU1.1.2 Dans les secteurs 1AUI1 et 1AUI2 sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole.
- Habitation.
- Commerce et activités de services à l'exception du commerce de gros.
- Bureaux.

#### 1AU1.1.4 Dans le secteur 1AUI3 sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Habitation.
- Commerce et activités de services à l'exception de la sous-destination commerce de gros.
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à l'exception des sous-destinations Industrie et Bureau.

### **1AU1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

1AU1.2.1 Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun des secteurs, dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

1AU1.2.2 Tous travaux ayant pour objet la destruction totale ou partielle d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

1AU1.2.3 Les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif), sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

1AU1.2.4 Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux paragraphes suivants.

#### 1AU1.2.5 Sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

- Les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de sols\* autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrain pour le camping ou le caravanning.
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.

#### 1AU1.2.6 De plus, dans les secteurs 1AUB1 et 1AUB2, sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisations ou à enregistrement.

#### 1AU1.2.7 De plus, dans le secteur 1AUI3, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles

n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage notamment par les bruits, les odeurs, les fumées, une circulation abusive, ou ne présentant pas un risque d'incendie accru.

#### 1AU1.2.8 De plus, l'urbanisation des secteurs 1AUI2 et 1AUI3 ne pourra se faire qu'à l'issue de l'urbanisation des secteurs 1AUI1, dans un objectif de phasage de l'urbanisation.

#### 1AU1.2.9 De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur le règlement graphique, se reporter à

l'annexe 3 du présent règlement, au règlement graphique plan n°4.2.4 ainsi qu'à l'annexe n°5.5 du PLU.

### **1AU1.3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Pour chacun des secteurs 1AUB1 et 1AUB2, en cas de réalisation d'un programme de logements, ce dernier devra comporter au moins 10% de logements sociaux.

**1AU2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****1AU2.1 Dispositions et rappels généraux**1AU2.1.1 Rappels réglementaires :

Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...

Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.

Les futures constructions et occupations du sol devront respecter les principes de composition urbaine définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 du PLU.

1AU2.1.2 Généralités applicables à tous les projets :

Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes pour avis (conseil gratuit).

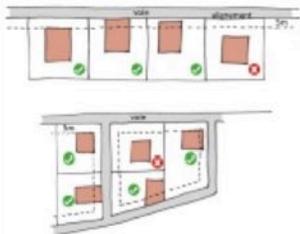
Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction, ainsi que l'harmonie paysagère des lieux.

Les constructions nouvelles (extension d'un bâtiment existant ou nouveau bâtiment) doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- De la composition des façades situées sur les parcelles limitrophes.
- Des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant.
- De la volumétrie des toitures et de leur polychromie.

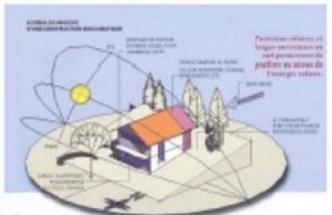
**1AU2.2 Volumétrie et implantation des constructions**

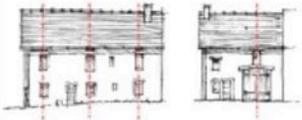
|   | Règles   | Recommandations et illustrations  |
|---|--|---|
| <u>1AU2.2.1 La volumétrie des constructions</u> | <p>Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire.</p> <p>Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée.</p> <p>Les extensions présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.</p> <p>Les constructions devront respecter les zones d'implantation des constructions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).</p>   | <p>Il est recommandé d'avoir un plan plus long que large (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).</p> <p><u>Illustration de la recommandation :</u></p> |
| <u>1AU2.2.2 La hauteur des constructions</u>    | <p><u>Définitions :</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée <u>en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel* avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment</u>, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs...</p> <p><b>Dans les secteurs 1Aub1 et 1Aub2</b>, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUI1, 1AUI2 et 1AUI3</b>, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><b>De plus, dans le secteur 1AUI1</b>, lorsque les constructions sont édifiées à moins de 20m de l'alignement de la RD1532, leur hauteur sera limitée à 9 mètres, et 9,50m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p> <p><u>De plus, la hauteur des éoliennes autorisées est limitée à 12m.</u> Elle s'apprécie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'extrémité des pales, y compris lorsque l'éolienne est implantée sur un support (bâtiment, par exemple).</p> |   |

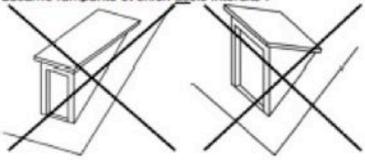
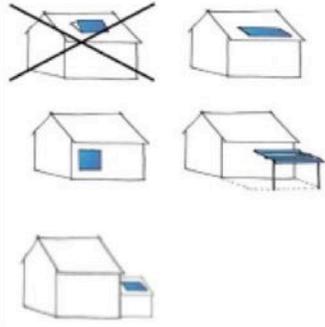
| Règles  |  |
|---|--|
| <p><b>1AU2.2.3</b><br/><u>L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.</u></p> | <p><b>Définitions :</b><br/>Les règles d'implantations mentionnées dans le présent paragraphe s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.<br/>L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement* des voies existantes ou à créer.<br/>Les règles d'implantation s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUB1 et 1AUB2</b>, les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement*,</li> <li>- soit avec un retrait de 5 mètres <u>maximum</u> par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p>Illustration de la règle :</p>  <p>Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, l'implantation par rapport aux voies est laissée libre lorsque la voie principale d'accès au tènement foncier du permis de construire est située au sud du tènement.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUI1, 1AUI2 et 1AUI3, en l'absence d'indication portée au règlement graphique</b>, les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies.</p> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport à l'alignement* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R &gt; \text{ou} = H</math>.</p> <p>Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.</p> |

| Règles   |   |
|--|---|
| <p><b>1AU2.2.4</b><br/><u>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> | <p><b>Définitions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</li> <li>- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...<u>excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</u></li> <li>- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs 1AUB1 et 1AUB2</b>, l'implantation est laissée libre.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUI1, 1AUI2 et 1AUI3</b>, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur au moins une des limites séparatives, sauf quand cette limite séparative est aussi une limite de zone,</li> <li>- Soit avec une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.</li> </ul> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R &gt; \text{ou} = H</math>.</p> <p>Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.</p> |

1AU2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

| Règles  | Recommandations et illustrations   |
|---|--|
| <p><b>Par rapport au terrain</b><br/>Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.</p>  | <p><b>Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.</b></p>  <p>Source illustration : Interland.</p> <p>Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.</p>   |
| <p><b>1AU2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</b></p> <p>Les dénivelés, générés par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront inférieurs à 70 cm. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.</p> <p>L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue la plus proche de l'accès au terrain.</p> <p>L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.</p> | <p><b>Par rapport au soleil</b><br/>L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan, par la distribution intérieure des pièces, doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants selon les différentes utilisations.<br/>L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.<br/>Schéma de principe d'implantation par rapport au soleil et aux vents dominants.</p>  <p>Source : Habiter en Belledonne.</p> |

|   | Règles  |
|---|---|
| <p><b>1AU2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</b></p> <p><b>Généralités</b></p> | <p>Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.<br/>Les couleurs des matériaux de toiture, de façade et de menuiseries seront choisies en harmonie avec les maisons des parcelles contiguës.<br/>Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).</p> <p>Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).<br/>Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées...), autres éléments de décors (lambrequins...).</p>  |
| <p><b>Aspect des façades</b></p>  | <p>Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade, excepté pour les éléments de menuiseries et d' huisseries.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives, à l'exception du rouge.</li> <li>- En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans la gamme de teintes issues du paysage (gris, beiges, ocres jaune à brun...) ou dans des teintes des matériaux bruts (inox, alu, verre, bois...).</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2, les façades seront :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur, le gris ciment et le blanc cassé sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les enduits auront une facture fine ou lissée</li> <li>- Soit en pierres apparentes ou en galets.</li> </ul> <p>Le bardage (bois, métal...est autorisé. Sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations sur un même bâtiment) sont à éviter.</p> |
| <p><b>Les ouvertures</b></p>  | <p>Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal.</p>  <p>Dessins Laurent Le Corroller</p> <p>Les volets roulants installés auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur*.</p> <p>Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, et non bombés. Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement*, tout devra être mis en oeuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.</p>   |

|  | Règles   |  | Règles   | Recommandations et illustrations |
|--|--|--|--|----------------------------------|
| <p><u>1AU2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures</u></p> | <p>Les toitures seront de forme simple, à inclinaison continue.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2, les pentes de toit devront être comprises entre 30 et 50 %.</b></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles remplissent une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).</p> <p><b>De plus, dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les toitures terrasses doivent représenter au maximum 50% des surfaces de toitures de l'opération, dans un objectif de diversité des formes urbaines.</b></p> <p>Les toitures à deux pans inversés sont interdites.</p> <p>Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extension* d'une construction existante. Elles devront s'harmoniser avec la toiture existante.</p> <p>Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment et devra être sensiblement parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, les débords de toitures de 50cm minimum sont obligatoires.</li> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, l'aspect tuile rouge vieilli est obligatoire.</li> <li>- Les lucarnes, chiens-assis, chiens-couchés ou autres ouvertures en excroissance sont interdits. Seuls les châssis ou fenêtres de toit (velux) sont autorisés. Ils devront être alignés avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.</li> </ul> <p>Lucarne rampante et chien assis interdits :</p>  <p>Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.</p> <p>Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie du toit la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives</p> | <p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures (suite)</u></p>   | <p>Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent.</p> <p>Proposition d'intégration de panneaux solaires :</p>  <p>Auteur : C. Bonneton, paysagiste-urbaniste.</p> |                                  |
|  | <p><u>1AU2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les enseignes</u></p>  | <p><b>Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.</b></p> <p>Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.</p> | <p><u>1AU2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les enseignes</u></p>  | <p><b>Règles</b></p>             |
|  | <p>Sauf impossibilité techniques à justifier, les dispositifs externes des installations techniques, des appareils thermiques et aérauliques, des machineries d'ascenseur, des pompes à chaleur, etc., doivent être dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public et de manière à générer une nuisance moindre pour les riverains.</p> <p><u>Dans tous les cas :</u></p> <p>En cas d'installation en façade, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé, sauf impossibilité technique à justifier.</p> <p>A l'exception des descentes d'eaux pluviales, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.</p>  |  |  |                                  |

## 1AU2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions

### 1AU2.4.1 Les clôtures

#### Pour rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Il n'est pas obligatoire de clore.

#### Les règles :

- En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les enduits auront une facture fine ou lissée, le blanc pur est interdit.
- Les armoires techniques seront insérées dans l'épaisseur des murs de clôture
- *Recommandations : dans la mesure du possible, l'ensemble des limites d'une propriété sera de même facture.*

#### Dans les secteurs 1AUB1 et 1AUB2 :

- En limite des voies ou emprises publiques ou des voies privées en tenant lieu, les clôtures édifiées seront constituées :
  - Soit d'un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
  - Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit ou en galets.
  - Les clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales (voir annexe n°2 du règlement).
  - Les dispositifs de brise-vue\* sont interdits.
- En limite séparative\*, outre les types de clôture autorisés ci-dessus, sont également autorisés les murs pleins d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre, enduit ou en galets.
- Les clôtures situées implantées en limite avec une limite de zone A ou N doivent être constituées de haies bocagères aux espèces locales variées.

#### Dans les secteurs 1AUI1, 1AUI2 et 1AUI3 :

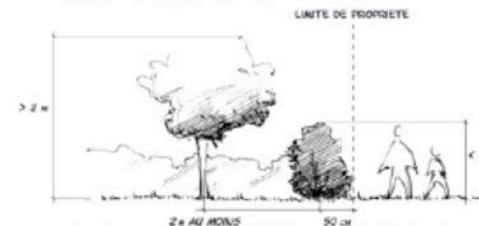
- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 2 m de haut, elles seront grises ou vertes et réalisées en grillage.
- Les effets d'escalier devront être évités.
- Les clôtures pourront être constituées de haies mélangées d'essences locales (voir annexe n°2 du règlement). La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\* sera de 2m une fois la végétation développée.

### 1AU2.4.2 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- *Recommandation : les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.*
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.
- Les chemins piétons seront traités avec un revêtement perméable.
- **De plus, dans les secteurs 1AUB1 et 1AUB2 :**
  - 50% minimum de la surface du tènement support de la construction devront être maintenus en pleine terre\*.
  - Un espace vert paysager ouvert au public devra être aménagé dans le respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

### 1AU2.4.3 Les plantations

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe n°2 du présent règlement.
- Les haies monospécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence de végétal sont interdites.
- *Recommandation pour les haies brise vent : voir lexique annexé.*
- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



- Les arbres abattus seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.
- Les Espaces Boisés Classés à créer seront des arbres, haies ou massifs arborés composés uniquement d'essences du lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.

## 1AU2.5 Stationnement

### 1AU2.5.1 Rappels au titre du Code de l'Urbanisme

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### 1AU2.5.2 Caractéristiques des aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les normes s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux surfaces de plancher existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux surfaces de plancher créées dans les volumes existants, au-delà de 20 m2.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur, sous réserve des minimums définis au paragraphe 2.5.3 ci-après.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de celles-ci.
- Emprise au sol d'un emplacement : 25 m2, y compris les accès immédiats.

### 1AU2.5.3 Quantités requises

- **Dans les secteurs 1AUB1 et 1AUB2 :**
  - Sous-destination logement : 1 place minimum par tranche entamée de 55m2 de surface de plancher\* nouvellement créée et en tout état de cause, 2 places de stationnement minimum par unité d'habitation.
  - Sous-destination hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par chambre.
  - Destination commerce et activités de services et sous-destination bureau : selon les besoins de l'opération avec un minimum de 1 place par tranche entamée de 25m2 de surface de plancher.
  - Autres destinations autorisées : selon les besoins de l'opération.
  - Parmi les places de stationnement créées, chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble conduisant à la création de plusieurs logements, du stationnement extérieur à usage collectif devra être aménagé sur le tènement de l'opération, à raison d'au moins 1 place pour 2 logements prévus, dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).
- **Dans les secteurs 1AUI1, 1AUI2 et 1AUI3 :**
  - Sous-destination Industrie : une place par tranche entamée de 75m2 de surface de plancher\*.
  - Sous-destination entrepôt : 1 place par tranche entamée de 200m2 de surface de plancher.
  - Sous-destination bureau et surfaces commerciales (y compris en local accessoire aux activités autorisées dans la zone) : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
  - Autres destinations autorisées et occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

### 1AU.2.5.4 Stationnement des vélos

- Pour chaque construction à destination d'habitation comportant au moins 4 logements et pour les constructions à destination de bureau, au moins 1 espace de stationnement pour les vélos d'une surface minimum de 5 m2 devra être aménagé.
- Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les constructions à destination de bureau, les locaux seront au moins abrités et facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

### 1AU2.5.5 Traitement paysager des aires de stationnement et de stockage

- Les espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, dalles alvéolaires, herbe...).
- **Dans le secteur 1AUI1**, les aires de stockage en façade de la RD1532 sont interdites.
- Concernant l'aménagement d'espaces de stationnements groupés (à partir de 5 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), il sera planté un arbre de haute-tige toutes les 5 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisées. Pour des arbres de haute-tige en milieu imperméabilisé, on prévoira des fosses de plantations de 8 m3 /arbre. Un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).
- Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.
- Toute aire de service ou de stockage devra être protégée des perceptions visuelles extérieures par des haies vives, panneaux, murets ou palissades.

**1AU3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX****1AU3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**1AU3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- Rappel du Code de l'Urbanisme : les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1AU3.1.2 Accès aux voies ouvertes au public.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.
- De plus, pour les tènements qui jouxtent la RD1532, toute nouvelle construction qui nécessitera un accès depuis cet axe devra utiliser un accès déjà existant, ou mutualiser un nouvel accès avec au moins une autre construction.
- Les accès devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU :
  - **Pour le secteur 1AUB1**, l'accès à l'opération se fera depuis la rue du Vieux Pressoir avec une connexion avec l'allée des Gérins.
  - **Pour le secteur 1AUB2**, l'accès à l'opération se fera depuis la rue Brenier de Montmorand avec une connexion avec l'allée des Gérins.
  - **Pour les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3**, l'accès aux opérations se fera depuis la rue de la Plaine. Tout accès direct depuis la RD1532 est interdit.

1AU3.1.3 Caractéristiques des voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- **Pour les secteurs 1AUB1 et 1AUB2** : les caractéristiques des voiries internes à chaque secteur devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU.
- Les principes de circulations piétonnes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU devront être mis en œuvre.

**1AU3.2 Desserte par les réseaux**1AU3.2.1 Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement.Desserte par le réseau public d'eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau de distribution du service public d'eau potable, sauf si elle peut être alimentée par une autre ressource déclarée auprès de la Mairie et répondant aux exigences sanitaires nationales et départementales.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages domestiques extérieurs et intérieurs (toilettes et lavage du linge) doit être déclarée auprès de la Mairie.
- Lorsque la construction est alimentée à la fois par le réseau public d'eau potable et par une ressource autre que l'eau potable publique, les réseaux d'alimentation devront obligatoirement être totalement indépendant et clairement identifiés en tout point de la construction. Le Service Public de l'Eau Potable est en droit de vérifier le respect de cette exigence et de contrôler les usages de l'eau provenant d'une autre ressource que le réseau public de distribution d'eau potable.
- Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable d'une construction ou d'une installation pour tout autre usage de l'eau est soumis à l'autorisation du Service Public de l'Eau Potable qui est droit de refuser ou de restreindre la fourniture de l'eau potable pour les besoins du service.

Desserte par les réseaux publics d'énergie et notamment d'électricité

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.
- Les coffrets de raccordement électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur domaine public, soit de préférence en limite de propriété.
- Les solutions de raccordement électrique devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée.

Conditions relatives à l'assainissement eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions desservies qui produisent des eaux usées domestiques.
- Les constructions sont considérées comme desservies dès lors qu'elles ont un accès direct au réseau public de collecte des usées ou indirect, par l'intermédiaire d'un réseau privée d'un lotissement ou d'une servitude de passage (désenclavement ou jardin). Pour ce dernier cas, le Service Public d'Assainissement peut refuser l'utilisation d'une canalisation commune à plusieurs constructions. Les constructions sont considérées comme raccordables même dans le cas où il est nécessaire de mettre en place un dispositif de relèvement des eaux pour permettre leur déversement dans le réseau public de collecte eaux usées.
- L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public de collecte des usées n'est pas autorisée.
- Les constructions qui produisent des eaux usées assimilées domestiques bénéficient d'un droit de raccordement au public d'assainissement collectif dans la limite de la capacité de la station d'épuration. Les constructions concernées par ces dispositions sont les suivantes : commerces, hébergement, restauration, activités tertiaires, activités artisanales, activités de soins, etc...
- Ce droit doit être précisé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cadre de l'autorisation de déversement, le Service Public d'Assainissement peut fixer des prescriptions particulières (prétraitement par exemple).

- Les constructions ou installations qui produisent des eaux usées autres que domestiques ne bénéficient pas d'un droit de raccordement au public d'assainissement collectif. Les constructions ou installations concernées par ces dispositions sont les suivantes : activités industrielles (agro-alimentaire, chimie, traitement de surface des pièces métalliques), activités de production agricole, etc.
- Ces constructions devront prioritairement être équipées d'une installation d'assainissement non collectif permettant le traitement des usées produites conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être autorisée par les Services de la Préfecture et le cas échéant, par le Service Public d'Assainissement pour les usages de l'eau assimilables à des fins domestiques. Tout permis de construire devra être accompagné de l'avis de conformité délivré par le Service Public d'Assainissement.
- Dans le cas où il serait toutefois envisagé le traitement de ces eaux usées par le système public d'assainissement collectif, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation de déversement du Service Public d'Assainissement qui sera délivrée, après avis des différentes structures concernées par le déversement, sur la base d'un dossier technique qui permettra de vérifier que les eaux usées pourront être traitées par la station d'épuration publique. L'autorisation de déversement, qui sera délivrée pour une durée donnée, pourra fixer différentes prescriptions techniques et financières liées à l'acceptation de ces eaux usées dans le système d'assainissement.

1AU3.2.2 Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales\* et de ruissellement

- **Tout projet nouveau devra respecter les dispositions de gestion des eaux pluviales présentées en annexe 5 du présent règlement.**

- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle, sans raccordement au réseau public.
- Néanmoins, lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible (perméabilité du sol nulle, configuration du tènement, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes, exclusivement si la capacité du réseau est jugée comme suffisante par l'autorité compétente. Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

1AU3.2.3 Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communications électroniques

- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à 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.