

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1
RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : **06 NOV 2007**

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE

BEUA – BLANCHET Pascale - Urbaniste 3 rue Sergent BLANDAN 26500 BOURG LES VALENCE

ARIES. BERRON Paul - Architecte urbaniste – 11 rue Louis VERDET 26000 VALENCE

BARNIER Delphine - Paysagiste - 11 Rue du Vieux Village 26800 MONTISON

COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS
PLAN LOCAL D'URBANISME

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

<u>CHAPITRE I. LES GRANDES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES</u>	p : 8
<u>I . La géographie générale</u>	p : 9
<ul style="list-style-type: none">- Situation- Organisation du réseau viaire et articulation des infrastructures- Les caractéristiques géographiques- Implantation du village en un lieu stratégique	
<u>II - Les composantes paysagères</u>	p :12
<ul style="list-style-type: none">- Eau et relief- Végétation, Agriculture et attraits touristiques	
<u>III . Evolution de l'extension urbaine et des voies de communications dans le temps</u>	p : 14
<ul style="list-style-type: none">- XIX ème siècle (Source cadastre Napoléon)- XX ème siècle (Source fond cadastral)- Fin XX ème et début XXI ème siècle (Source document du P.O.S)	

Chapitre II. LES DONNEES PHYSIQUES ET SOCIO - ECONOMIQUES

p : 17

I. L'occupation du sol d'aujourd'hui : quelques problématiques spatiales fortes

p : 18

- Le secteur aggloméré : un urbanisme « éclaté », et peu lisible :
- La problématique des infrastructures routières
- Les équipements publics de superstructure
- En milieu rural : des bâtiments d'intérêt à l'abandon

II. La structure démographique et le parc de logements:

p : 24

- Population, activité habitat

III. L'activité agricole et les perspectives d'évolution :

p : 30

- Etat des lieux et perspectives

IV. Les grandes caractéristiques urbaines :

p : 32

IV.A - Le cadre bâti

- Cadre naturel
- Réseau viaire
- Le village / l'agglomération / les entrées

IV.B- Le patrimoine

- Les richesses archéologiques et historiques
- Constructions et matériaux
 - Les maisons de village

- Les fermes et bâtiments agricoles dans l'espace rural

V. Les grandes caractéristiques paysagères

p : 40

- . Les axes et lignes de forces
- . Les ouvertures visuelles et vues panoramiques
- . Le couvert végétal
- . Les entités paysagères et les enjeux de paysage

V..A – Les Plaines

- Plaine d'Openfield
- Plaine des Vergers
- Plaine Bocagère

V.B – Les espaces sensibles

- Secteur des Marrots
- Secteur de Grande Neuve, Les Goureyes et Les Sablons

V.C – La ripisylve de l'Isère

V.D – La ripisylve de la Joyeuse et son canal d'irrigation

V.E – Routes paysage

- Couloir de communication
- Voies communales

V.F - Zone d'activité

V.G - Le village (frange urbaine)

CHAPITRE III. LE CADRE DE REFLEXION ET LES CONTRAINTES POUR L'ELABORATION DU PLU

I. Le cadre de la réflexion

P :57

p : 58

Le cadre législatif et institutionnel (exposé dans le porter à connaissance et la contribution de l'état, personnes associées.)

II. Les contraintes et les données physiques sur le territoire communal :

p : 59

Les contraintes

Voir cartographie de synthèse des contraintes physiques et des données à prendre en compte

II.A – Espaces naturels

- Les berges de l'Isère et la « retenue de Pizançon »

II.B – Protection des ressources naturelles

- Captages « puits des Balmars »

II.C - Agriculture

- Les exploitations agricoles et les bâtiments d'élevage :

II.D – Risques naturels et technologiques

- Risques d'inondation de la Joyeuse :
- Submersions des terrains en rive de l'Isère

II.E- Installations spécifiques

- Carrière

- Impact des lignes E.D.F. haute tension

II.F – Patrimoine bâti

- Sites archéologiques

II G- Infrastructures de transport

- Aérodrome de Saint Paul Lès Romans
- La voie SNCF
- R.D. 6092 (ancienne Route Nationale 92 aujourd'hui déclassée en départementale, Zone de bruit , Loi Barnier

Les dispositions en matières d'assainissement et d'eau potable

p : 68

II. H- Assainissement

II. I - Eau potable

CHAPITRE IV . LES ENJEUX POUR LE PLU

p : 71

I .Le bilan du POS actuel

p : 72

- Historique du plan d'occupation des sols.
- Considérations générales
- Le POS en secteur aggloméré :

II. Les attentes de la commune pour l'élaboration du PLU

p : 77

III. Les politiques à mettre en œuvre et les territoires à enjeux pour le PLU p : 78

- Le PADD pour une politique globale
- Les espaces à enjeux : cartographie

CHAPITRE V . LES DISPOSITIONS DU PLU p : 76

I. Les dispositions réglementaires : limitations administratives à l'utilisation de l'espace

- Les zones urbaines
- La zone agricole p : 81
- La zone naturelle
- Les dispositions générales
- Les emplacements réservés

II. Prise en compte des servitudes d'utilité publique p : 104

III. Justifications des dispositions du P.L.U. p : 105

- Vis-à-vis des grands principes généraux des lois d'urbanisme p : 111

- Principe d'équilibre
- Diversité des fonctions urbaines, et gestion économe de l'espace
- Modalités retenues pour la préservation et mise en valeur de l'environnement
- Prise en compte de la loi Barnier

- Au regard des objectifs du PLU en matière de politique habitat

p : 112

- adéquation des objectifs population – habitat, avec la politique territoriale mise en œuvre sur la commune, au travers du PLU
- cohérence entre les objectifs nationaux, le PLH intercommunal, et la politique communale mise en œuvre

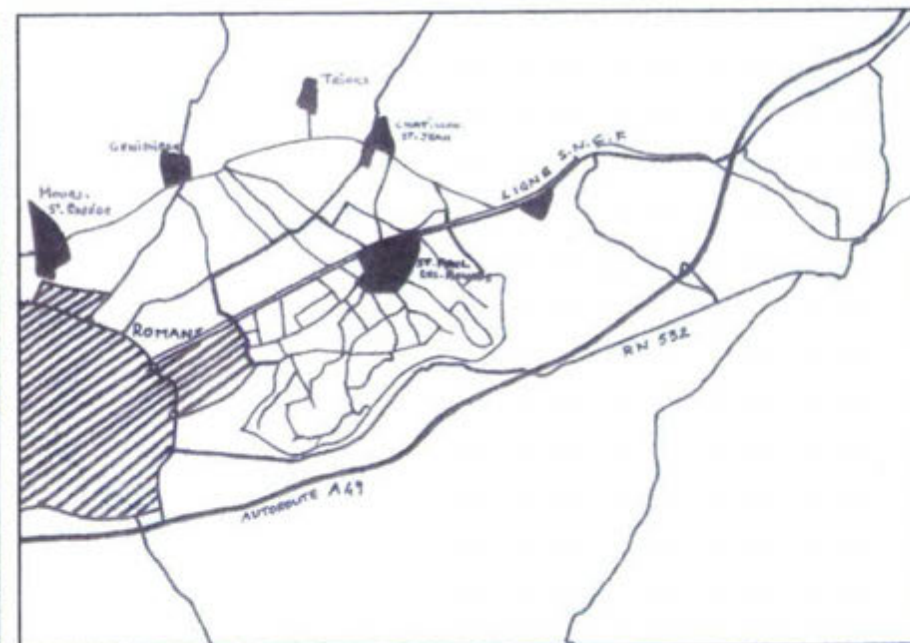
CHAPITRE I. LES GRANDES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

CHAPITRE I. LES GRANDES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

I – La géographie générale

- Situation
infrastructures

- Organisation du réseau viaire et articulation des



Le territoire géographique de Saint-Paul-les-Romans se compose d'une plaine alluviale, façonnée par l'Isère et de reliefs collinaires coiffés de boisements verdoyants, qui dessinent les limites Nord et Sud de ce secteur.

Une voie de communication, qui s'inscrit en pieds des versants exposés au Sud (Adret) et qui dessert l'ensemble des villages présents sur le site (Génissieux, Châtillon Saint-Jean), marque de façon très nette la frontière entre Plaine et Coteaux.

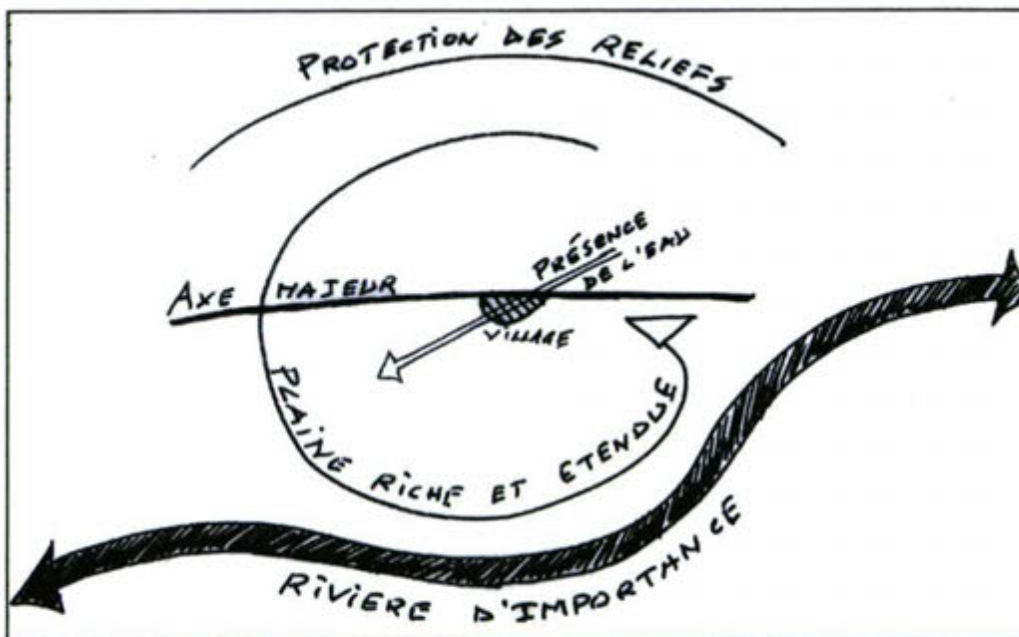
La majorité des villages s'implante principalement au débouché des vallons, délaissant les reliefs au profit des replats pour s'ouvrir sur la plaine et s'orienter plein Sud.

La commune de Saint-Paul-les-Romans se distingue de cet agencement spatial en prenant place au centre de la plaine (que couvre la totalité de ses limites administratives) lui offrant l'opportunité d'une situation centrale ainsi que l'attrait et l'agrément de la présence de la rivière de la Joyeuse en rive de laquelle, il se développera.

- Les caractéristiques géographiques



- Implantation du village en un lieu stratégique



Ce site est aussi très marqué par la présence de la ville de Romans qui constitue la plus grosse entité urbaine de ce territoire et vient rejoindre Saint-Paul sur une partie de sa limite communale Ouest

Toute une trame d'infrastructure compose et découpe ce territoire.

Le territoire de Saint-Paul est parcouru par une route principale (ancienne voie romaine) qui s'étire sur un axe Est-Ouest. Ce tracé en ligne tendue a été, dans le courant du XXème siècle, dupliquée pour créer une ligne de chemin de fer qui s'inscrit en parallèle à la route en comptant un recul d'une trentaine de mètres.

Ces infrastructures affirment et confortent cet axe comme étant un axe d'importance dans les déplacements humains et les échanges commerciaux.

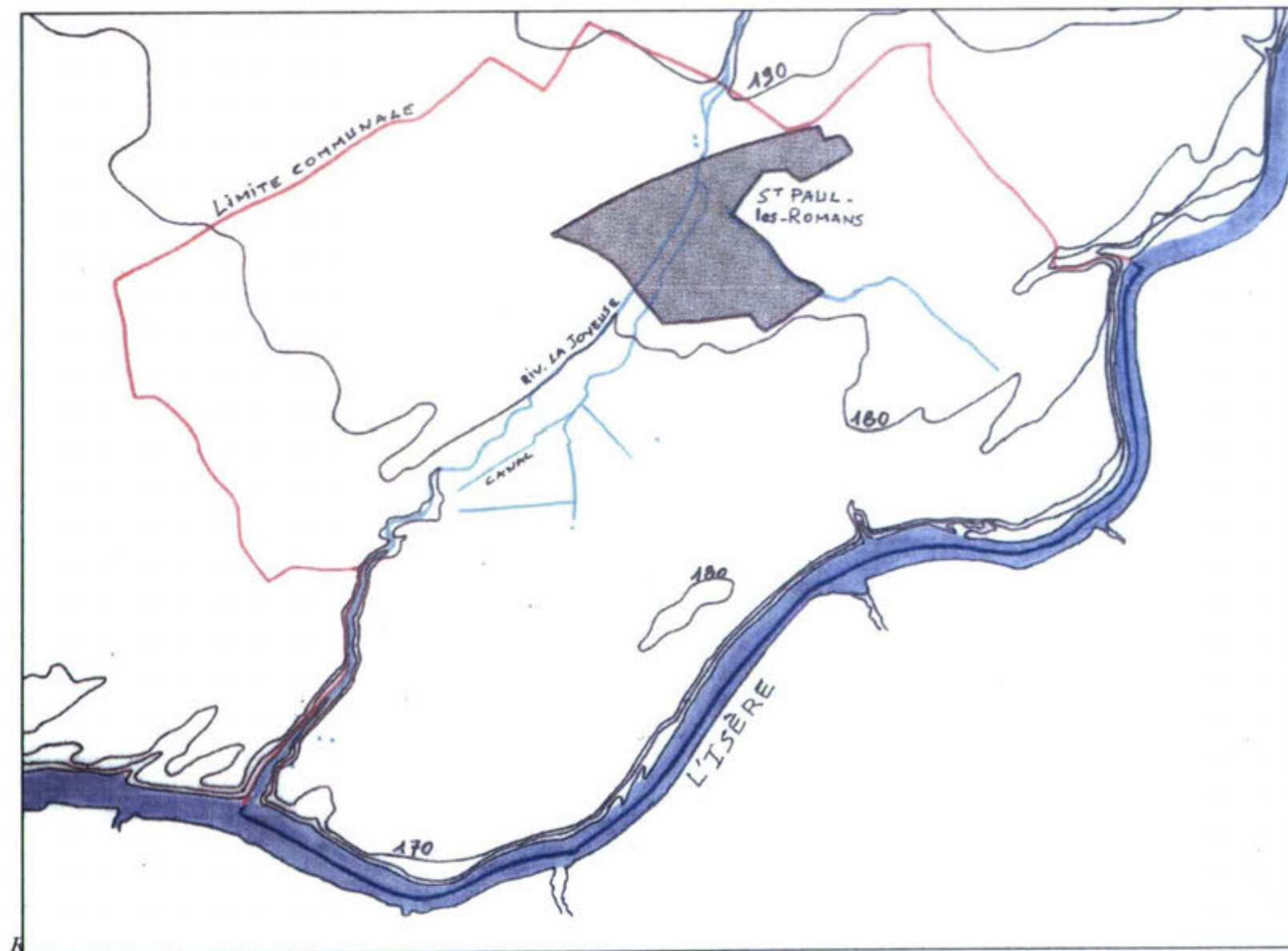
Toutefois, ils séparent le territoire communal en 2 entités distinctes :

- la Plaine Nord, sur laquelle se dessine une trame viaire lâche et rectiligne qui relie le village de Saint-Paul-Les-Romans aux autres villages alentours, situés en piémont des reliefs.
- la Plaine Sud, sur laquelle se dessine une trame viaire dense et sinueuse qui couvre et relie les différents lieux dits entre eux.

Une fois l'Isère franchie, la route nationale 532 reliant Valence à Grenoble ainsi que le tracé de l'Autoroute A49, s'imposent comme axes majeurs de communications et offrent à la commune de Saint-Paul-les-Romans une situation attractive : proximité de Romans, axes routiers d'importance, paysages de qualités et variés (Montagnes du Vercors, collines, plaine, rivières).

II - Les composantes paysagères

Eau et relief



L'ensemble du territoire communal s'inscrit dans la plaine sans connaître aucun relief, hormis l'empreinte du passage de l'eau fortement marquée par l'érosion.

Ainsi, la rivière de la Joyeuse qui arbore un caractère torrentiel, compte, à la confluence avec l'Isère une hauteur de berge d'une vingtaine de mètres environ, témoignage de l'impétuosité de cette rivière et de la constitution géologique du sol, composé de roches tendres. Ce qui a valu au village de Saint-Paul-les-Romans de s'en préserver par l'endiguement complet de son cours d'eau sur l'emprise du village et de l'exploiter par la création d'un canal d'irrigation permettant d'alimenter les cultures maraîchères et fruitières sur le quartier des Gourrey.

Illustration de l'ensemble des voies de circulation qui desservent l'entité villageoise de Saint-Paul-les-Romans.

CARTE 1 - XIX ème siècle (source cadastre Napoléonien)

Le village s'organise en bordure de voie (lieu de négoce) de façon plus ou moins continu pour ensuite se parsemer en unité plus ou moins isolée. L'importance et l'attrait de l'eau influe sur l'organisation générale du village qui se développe suivant un axe Nord-Est Sud-Ouest,

La voie de communication se situe alors en limite extérieure nord du village.

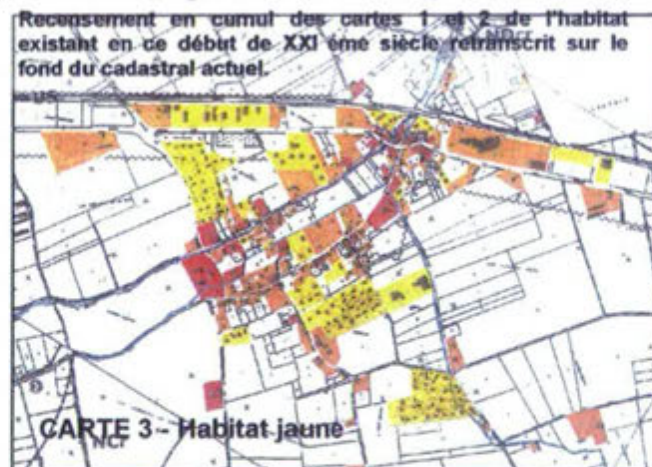
CARTE 2 - XX ème siècle (source photo aérienne de 1972)

Les abords de la voie de communication sont colonisés par l'activité commerciale et industrielle et inscrit cette route comme un axe majeur d'échange. Le bâti quand à lui se densifie le long des voies secondaires et au centre du village.

La voie devient de plus en plus attractive et aspire à une extension du village sur ses rives.

CARTE 3 - Fin XXème et début XXIème siècle (source cadastre actuel))

Explosion du secteur d'habitat qui jusqu'alors s'organisait en longeant les rives de sa rivière.



XIX ème siècle (source cadastre Napoléonien)

Le village s'organise en bordure de voie (lieu de négoce) de façon plus ou moins continu pour ensuite se parsemer en unités plus ou moins isolées. L'importance et l'attrait de l'eau influe sur l'organisation générale du village qui se développe suivant un axe Nord-Est Sud-Ouest,
La voie de communication se situe alors en limite extérieure nord du village.

XX ème siècle (source fond cadastral)

Les abords de la voie de communication sont colonisés par l'activité commerciale et industrielle et inscrit cette route comme un axe majeur d'échange. Le bâti quand à lui se densifie le long des voies secondaires et au centre du village.
La voie devient de plus en plus attractive et aspire à une extension du village sur ses rives.

Fin XXème et début XXIème siècle (source document du P.O.S)

Explosion du secteur d'habitat qui jusqu'alors s'organisait en longeant les rives de sa rivière.

Chapitre II. LES DONNEES PHYSIQUES ET SOCIO – ECONOMIQUES

Chapitre II. LES DONNEES PHYSIQUES ET SOCIO - ECONOMIQUES

1. L'occupation du sol d'aujourd'hui : quelques problématique spatiales

- Le secteur aggloméré : un urbanisme « éclaté », et peu lisible :

- un centre urbain « bicéphale » ; le bourg présente en fait deux entités urbaines, constituées des deux hameaux anciens : le bourg qui s'est étiré le long de la nationale, et le secteur mairie. Cette configuration conduit à une perception d'absence de véritable centre ville. Un des objectifs majeur du PLU sera de tenter de créer cette centralité.



Le bourg



La mairie

- un réseau viaire peu structurant : autour de ces « deux centres », les quartiers récents se sont fortement développés, ainsi que dans le tissu interstitiel ; mais le réseau viaire peu structuré et mal

- hiérarchisé, relie mal ces quartiers entre eux, avec le tissu ancien, et avec les services, eux même épars
- des services épars ; ils sont parsemés sur l'ensemble du secteur aggloméré, mal reliés par le réseau viaire, qui de plus, fait trop largement la part à la circulation automobile.
 - des interfaces urbain - rural non traitées : le développement des quartiers récents s'est opéré sans prendre en considération les espaces ruraux préexistants, (c.f.étude paysagère), et les transitions sont plutôt des confrontations :
 - espace de différenciation à l'Ouest et au Sud
 - espace de transition peu défini à l'Est



Des franges urbaines peu traitées



L'ensemble de ces caractéristiques fait de Saint Paul Les Romans une agglomération mal identifiable, alors que, pourtant, elle recèle des secteurs remarquables ! l'église, la Joyeuse, le patrimoine villageois, les 'bâtisses » agricoles, les espaces boisés, etc....



Des espaces et un patrimoine de qualité



- La problématique des infrastructures routières

La route nationale, RN 92, devenue départementale, et les routes départementales, au Nord, dont la RD qui assure la limite Nord de la commune, présentent des difficultés :

- **La RN 92** : c'est une route à grande circulation, et des contraintes fortes s'y rattachent : (c.f. chapitre III contraintes). Au-delà des aspects règlementaires, cette voie est cause de nuisances graves, notamment dans la traversée du bourg. Au cours de l'étude pour la révision du PLU, ce point particulier a été examiné : la perspective d'une **déviation de la RN**, en contournant le village par le Nord a été évoquée lors d'une réunion avec les services concernés (Direction Départementale de l'Equipeement). Cette solution, pourtant avantageuse pour le devenir du village, n'a pas été retenue.



La Rn 92 , dans le bourg

- **La RD 123, reliant Chatillon Saint Jean à Romans** : cette voirie très empruntée présente plusieurs carrefours dangereux ; mauvaise visibilité, vitesse élevée des véhicules, absence de piste cyclable,etc..

Les autres voies sont constituées par le réseau des voies communales et des chemins ruraux, qui ont généralement de faibles caractéristiques, trafic, voirie, car répondant à la desserte locale et agricole de la commune.

Toutefois, certaines voies communales ont un rôle plus important et assurent une fonction de liaisons inter quartiers entre les différents hameaux ou en direction du centre de l'agglomération ; c'est le cas pour la voie communale reliant Saint Paul à Romans, au Sud, et à l'écart de la RN 92.

- Les équipements publics de superstructure

Equipements scolaires : école primaire et maternelle publique

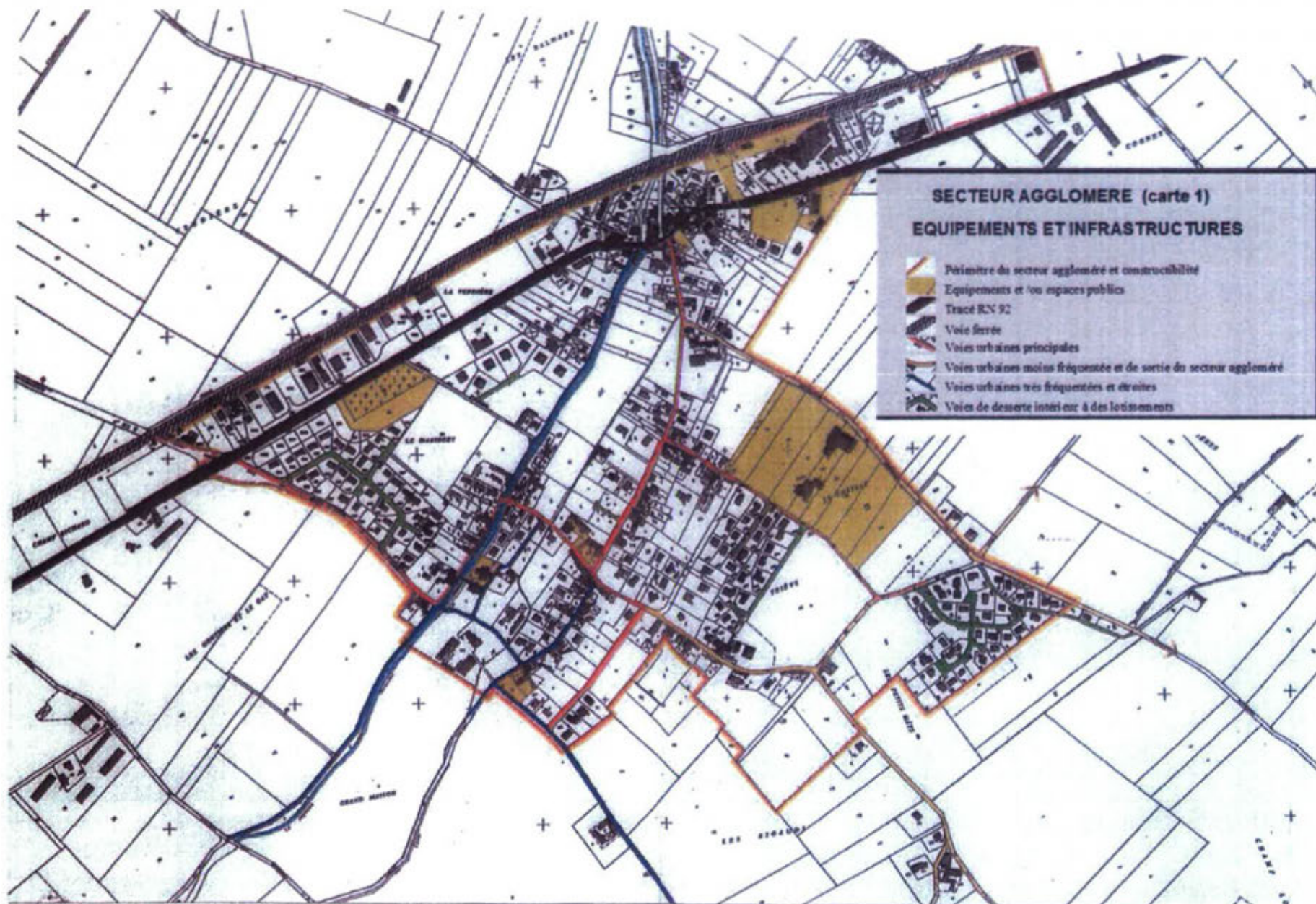
Equipements socioculturels : salle des fêtes, Cette salle est suffisante quant à sa capacité, mais sa situation ses accès, et ses possibilités de stationnement sont à revoir.

Equipements sportifs : terrains de sport, et gymnase.

- En milieu rural : des bâtiments d'intérêt à l'abandon

Si l'activité agricole est encore bien présente sur la commune (c.f. supra), et ses espaces bien conservés, il reste que de nombreux bâtiments agricoles, épars dans la plaine, sont en état d'abandon ; d'autres ont été réhabilités, souvent sans respect du caractère du patrimoine existant et traditionnel. Le PLU devra prendre en compte cette problématique

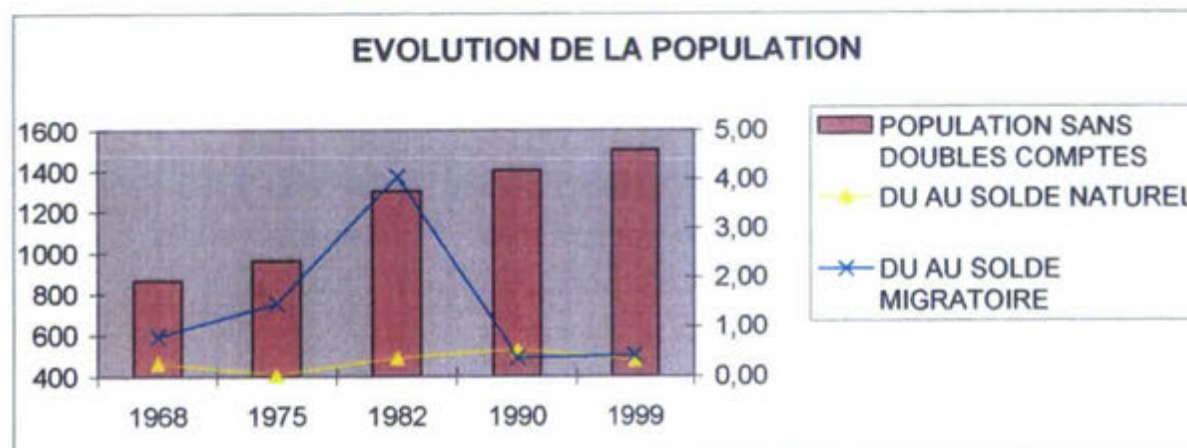




II. La structure démographique et le parc de logements:

Une population

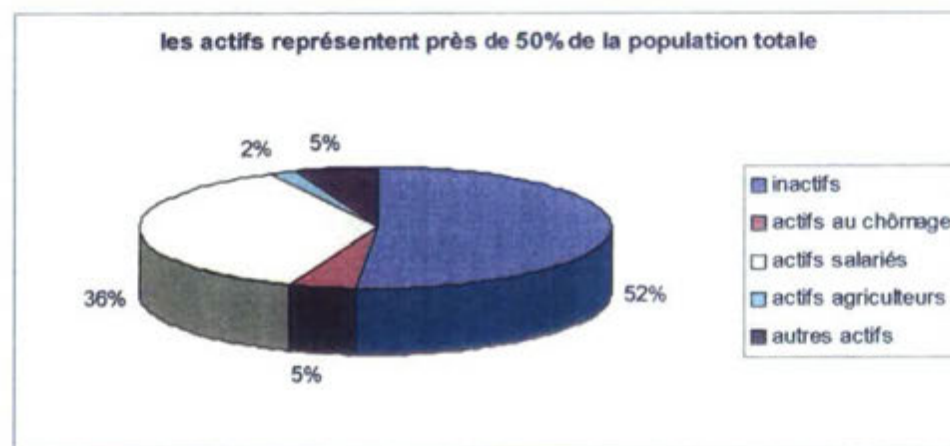
...qui se stabilise après l'explosion des années 80



Source : INSEE

Après une très forte augmentation, principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants fin des années 70 début 80, la population de St Paul est toujours en progression. Soldes naturels et migratoires s'équilibrent désormais pour stabiliser le taux de croissance total sur la période autour de 7.2% (0.8% /an), soit quasiment celui du canton (8% sur la période et 0.88% /an).

...plus active que dans l'ensemble du département...

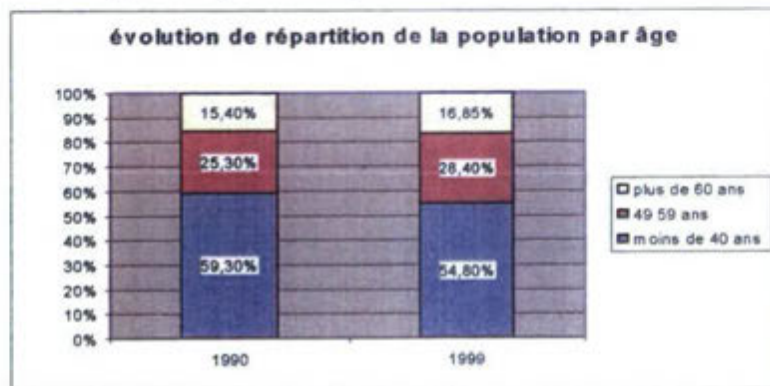


Les actifs représentent 48 % de la population totale, dont une grande majorité de salariés (83% des actifs occupés).

Le taux de chômage (9%) est bien inférieur à celui de la moyenne du département (25%).

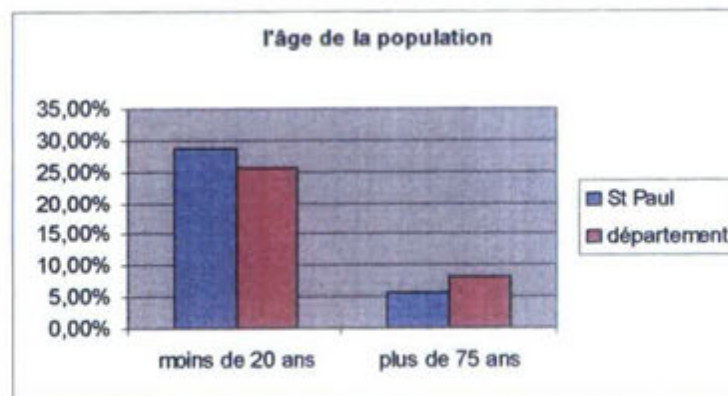
Seule une petite partie des actifs travaille sur la commune, alors qu'ils étaient majoritaires jusqu'en 1975. Les emplois hors du département ne cessent quant à eux d'augmenter, ce qui s'explique notamment par la proximité du département de l'Isère.

...encore jeune, mais qui vieillit...



Source : INSEE

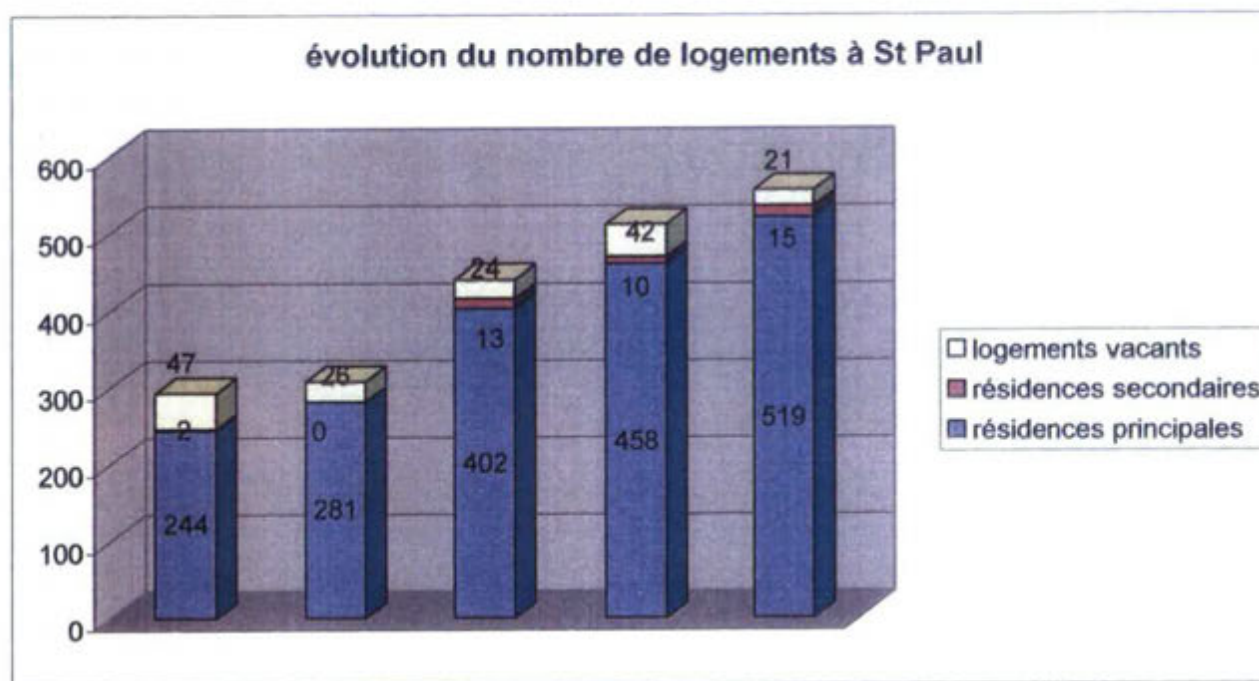
La population est plus jeune que dans l'ensemble du département et les moins de 40 ans restent majoritaires. Cependant, leur part a diminué depuis 1982 (64% alors) tandis que celle des plus de 50 ans augmente légèrement et préfigure un certain vieillissement.



Source : INSEE

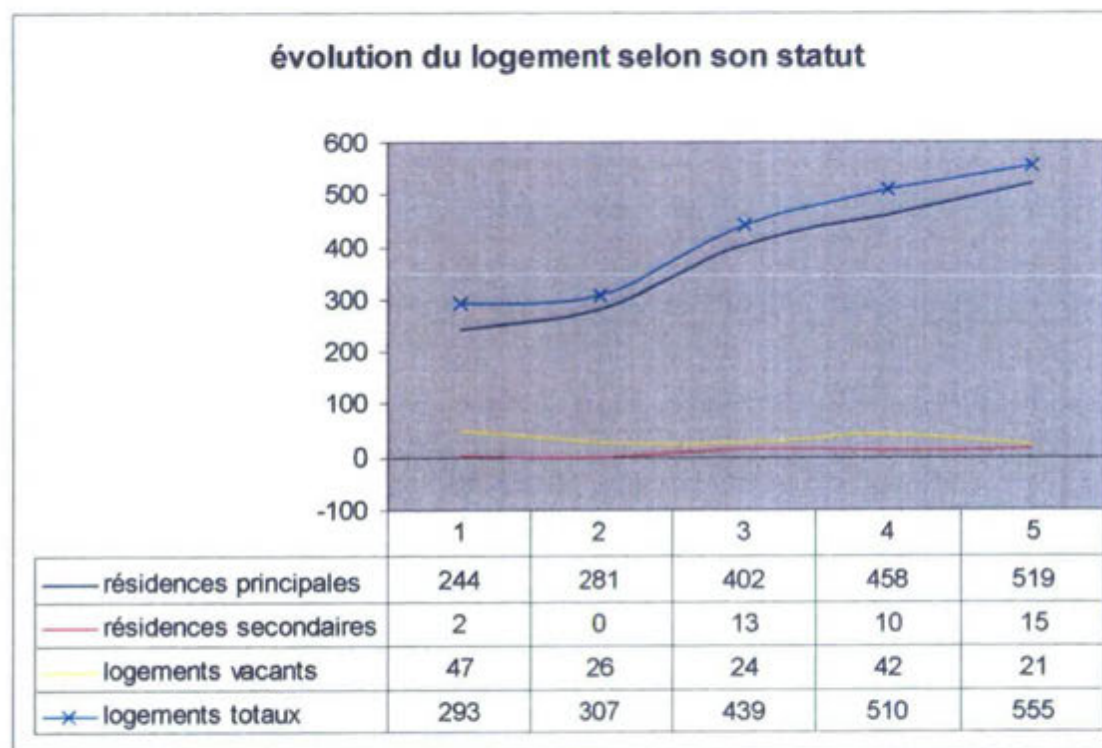
La taille des ménages a elle aussi évolué en passant de 3,04 à 2,83 personnes par foyer, avec une forte augmentation de foyer de 2 personnes et un ralentissement de ceux de 4. Cela peut correspondre à l'arrivée de jeunes couples sans enfants, ou au départ de ceux-ci une fois adultes.

...et dont la densité s'accroît



On note en effet une densification du parc d'habitation, puisque le nombre de logements est en augmentation perpétuelle depuis 1968 ; il a évolué de près de 9% de 1990 à 1999.

Alors que la part des résidences secondaires et des logements occasionnels augmentent nettement, on note un « remplissage » des logements vacants qui ne représentent plus que 3,8% des habitations. St Paul est donc soumis à une forte pression foncière, qui va en accélérant.

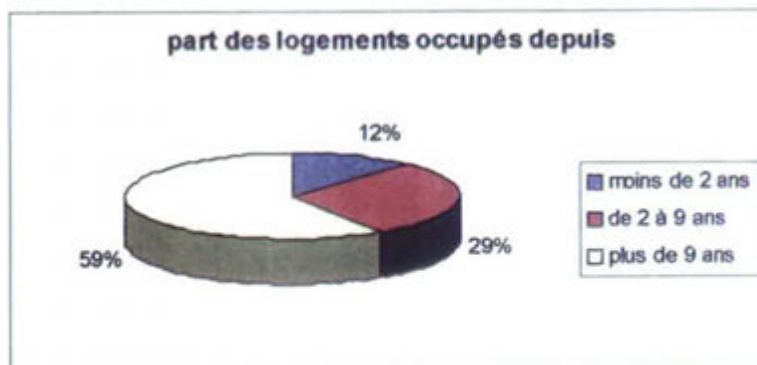


Source : INSEE

Le parc immobilier

1. utilisé par des propriétaires, qui s'attachent au territoire

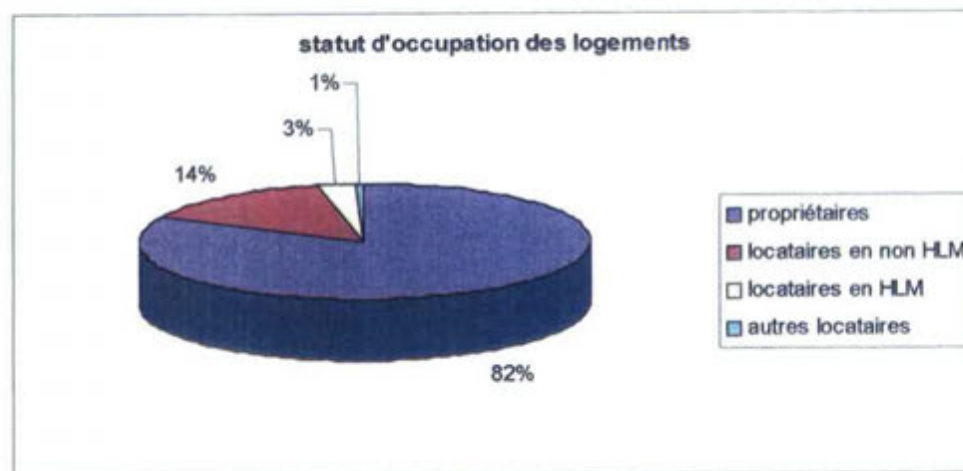
Près de $\frac{3}{4}$ des habitants sont propriétaires de leur résidence principale.



Source : INSEE

60% de la population habite St Paul depuis plus de 9 ans, et à peine 12% depuis moins de deux ans. Il s'agit surtout de petits appartements (une à deux pièces) occupés par une population relativement jeune. On peut donc dire que les habitants ne se contentent pas de transiter par St Paul, mais se stabilisent sur le territoire.

2. insuffisant en matière de logement social et collectif



Source : INSEE

Seuls 3,3% des habitants vivent dans un logement HLM.

Il s'agit essentiellement d'un logement individuel, puisque seulement 7% des logements sont compris dans des immeubles collectifs. L'accès à ce type d'habitation représente pourtant à lui seul la moitié de l'augmentation du parc depuis 1990.

Les objectifs de mixité sociale et de diversité du parc locatif fixés dans le cadre de la Loi SRU ne sont donc pas atteints.

III. L'activité agricole

- Etat des lieux et perspectives

Malgré la pression urbaine engendrée par la proximité de l'agglomération de Romans, Saint Paul Les Romans conserve encore aujourd'hui un caractère agricole affirmé en raison de l'étendue de son territoire, d'un relief peu chahuté, de la valeur agronomique des sols de la plaine alluviale de L'Isère, des structures d'exploitation...qui ont permis le maintien d'une agriculture intensive tournée vers la céréaliculture, l'arboriculture et l'élevage hors sol. Comme dans la quasi-totalité des communes, les exploitations agricoles sont de moins en moins nombreuses, les cessations d'activité donnant lieu par ailleurs à l'augmentation de la taille des exploitations restant en place.

Selon les données du dernier Recensement Général Agricole de 2000 :

En 1988 : 60 exploitations étaient dénombrées sur la commune ;

En 2000 : ces exploitations n'étaient plus qu'au nombre de 35, dont 21 recensées comme des exploitations professionnelles.

(l'exploitation professionnelle est une exploitation dont le nombre d'unité de travail annuel [U.T.A.] est supérieur ou égal à 0,75 et dont la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé).

Parallèlement, le nombre de chefs d'exploitation est en diminution : 47 chefs d'exploitation ou co-exploitants en 2000, contre 68 en 1988.

Le nombre de ces exploitants travaillant à temps plein sur l'exploitation a diminué de moitié entre 1988 et 2000, ils n'étaient plus que 13 au dernier recensement.

En 2000, la superficie agricole utilisée (S.A.U.) des exploitations s'élève à 1082 ha, dont :

- 852 ha de terres labourables,
- 43 ha de superficie toujours en herbe (très peu d'élevage « extensif » sur la commune).

Dans les productions agricoles dominant les cultures (céréales, cultures fourragères et oléagineux, tabac mais qui est en régression), et l'élevage (volailles hors sol surtout : poulets de chair, volailles fermières et poules pondeuses, quelques bovins, un élevage de porcs et un élevage de chèvres...).

L'arboriculture est également très présente avec 139 ha de surface en vergers « six espèces » (pommes surtout). Par ailleurs 47 ha étaient exploités en noyeraie, ces surfaces progressent, la totalité du territoire communal étant incluse dans l'aire A.O.C. « noix de Grenoble ».

Cette S.A.U. est en moyenne à cette même date, de l'ordre de 49 ha pour une exploitation professionnelle.

L'ensemble des exploitations représente un potentiel de 70 U.T.A. (quantité de travail pour 70 personnes travaillant à temps plein sur une année). En 2000, la population familiale active travaillant sur les exploitations (y compris les chefs d'exploitation) s'élève à 69 personnes

Selon les sources communales :

En 2003, 23 exploitations viables sont répertoriées sur la commune, dont 4 sont susceptibles de disparaître à court terme.

24 bâtiments d'élevage ont été localisés sur l'ensemble du territoire communal (c.f. carte des contraintes).

A également été signalée au titre des activités agricoles, la station des « Haras d'Annecy » pour la reproduction des équidés (une vingtaine de chevaux).

Plusieurs sièges d'exploitation, et quelques bâtiments d'élevage sont localisés dans l'agglomération du village ou en périphérie de secteurs urbanisés. Confrontée à la pression urbaine, la délocalisation de plusieurs de ces bâtiments d'élevage est envisagée à plus ou moins long terme. A noter, la présence d'un élevage caprin (environ 80 chèvres) au sud du village, dont la pérennité est plus ou moins aléatoire.

Parmi les quatre sièges d'exploitation localisés dans le village, l'un est en cours de cessation d'activités, un second a un avenir incertain (élevage caprin), les deux derniers sont des exploitations qui se maintiennent, mais qui sont tournées vers la céréaliculture et la polyculture.

La commune ayant été remembrée en 1961 sur 1364 hectares, la trame agricole est peu morcelée. L'espace agricole s'organise sur un parcellaire largement ouvert, à grandes mailles orthogonales, et globalement orienté par l'axe du cours de l'Isère.

Il existe peu de friches sur la commune (sauf à proximité de la carrière) en raison de l'absence de déprise agricole. En effet, la pression foncière est forte de la part des agriculteurs ainsi que pour l'urbanisation. D'autre part, il n'existe que très peu de terrain difficilement mécanisables ou à faible valeur agronomique.

IV. Les grandes caractéristiques urbaines :

IV.A - Le cadre bâti

. Cadre naturel

La commune s'étend sur la plaine de l'Isère dont le couloir d'écoulement en constitue l'une des limites, naturelle.

- L'assiette se compose de sables et limons du quaternaire. La plaine est en légère déclivité vers le sud et les premiers contreforts du Vercors en confirment la limite. A partir des caractéristiques géologiques, l'activité humaine a su s'intéresser aux prélèvements d'argiles (pisés), de molasse et de galets.

. Réseau viaire

Il ne semble pas que ce réseau ait subi de modifications depuis la parution du cadastre dit Napoléonien : un réseau de chemins vicinaux converge vers l'actuelle RN 92 (voie très ancienne) au point où le petit affluent de l'Isère, la Joyeuse, traverse la nationale. C'est ce point qui a vu le développement du centre bourg actuel, bien regroupé, que l'on traverse après y avoir été conduit par les alignements de platanes.

Ce cheminement et le parcours de ce réseau viaire permettent d'apprécier à quel point ce cadre agricole (bâtiments compris) est plutôt bien préservé.

Il permet aussi de mesurer la nécessité de traiter mieux les entrées de bourg.

. Le village / l'agglomération / les entrées

. Le Village :

Bien que logiquement organisé en fronts de façades assez continues de part et d'autres de la traversée de la RN 92, le village s'étend néanmoins dans trois directions principales. Mais en leur convergence, on n'a pas véritablement d'effet de centre bourg. Si le long de la traversée de la RN 92 les fronts de façades sont plus continus, ce sont plutôt la discontinuité et le relâchement qui prévalent dans les autres directions (le long de la Joyeuse et actuelle rue menant à la mairie).

Dans le centre bourg les commerces sont peu nombreux et leur activité passablement mise à mal par le trafic traversant qu'écoule la RN 92. Ce sont non seulement les conditions d'habitabilité et de cadre de vie qui souffrent de ce trafic (bruit, vibrations, pollutions de l'air...), mais également les façades des bâtiments.

La frange nord du village, limitée par le passage de la voie ferrée Valence → Grenoble a été lotie de constructions récentes, plutôt discontinues et d'une écriture urbanistique et architecturale en rupture avec celles du centre bourg originel.

L'évolution du centre bourg peut être comprise à partir du résumé suivant :

- Elle se fait à partir d'un réseau viaire qui n'a pas été modifié (ou fort peu) depuis le début du XIXème siècle.
- Ceci explique l'étirement du village dans plusieurs directions

- Sa fondation s'organise à partir de l'axe principal de circulation et de la présence du château de l'époque ; les empreintes du bâti sont alors en ordre continu et sur des tènements assez importants ;
- Fin XIXème, la création de la voie ferrée contient toute velléité de développement vers le nord et induit logiquement l'implantation de la gare et de son esplanade « hors murs », si l'on peut dire.

Mais à l'époque, un autre pôle existait déjà, de l'autre côté de la Joyeuse. Il est constitué par l'actuelle église, l'actuelle mairie, quelques constructions en ordre continu le long des voies (fonction agricole) et quelques domaines de caractère marqué. Cette composition n'est pas dense et elle est reliée au centre bourg originel par deux voies (Joyeuse et rue de la mairie) bordées de constructions en ordre discontinu.

. L'agglomération :

C'est à partir de ces deux pôles que le développement de l'agglomération actuelle s'est opéré au gré des opportunités foncières, laissant de larges espaces vides, aujourd'hui en friche et sans doute cultivés dans un passé pas si lointain que cela.

Cette stratégie du « coup par coup », peu organisée, induit aujourd'hui deux aspects préoccupants :

- 1) la nature même des opérations de construction (lots, lotissements, maisons pavillonnaires diffuses sur petits parcellaire, ...) qui donnent des franges d'agglomération sans caractère car les pavillons et leurs accessoires (clôtures, haies, accès, ...) sont en rupture brutale avec les larges espaces agricoles très organisés (champs, noyeraies, ...) en bordure desquels ils cessent...sans qu'il y ait de raisons apparentes pour qu'ils ne continuent pas un jour leur progression somme toute anarchique.
- 2) En dépit d'orientations dans l'ensemble bienvenues et induites par le POS, ce manque d'organisation et de hiérarchisation du territoire et des besoins contrôlés induit de véritables problèmes et dysfonctionnements au niveau des dessertes (liaisons automobiles et piétonnières inter quartier, entrées et sorties d'agglomération, traversées, ...)

Et l'agglomération, pas plus que le centre bourg, ne disposent d'un (ou plusieurs ?) véritable(s) centre(s).

. Les entrées

Au premier examen, la question des entrées ne semble se poser qu'à propos des entrées Est et Ouest dans le centre bourg et sur le tracé de la RN 92. Malgré la présence des alignements de platanes et leur interruption aux portes du village ancien, aucune porte n'existe comme telle aux entrées du centre bourg. Venant de l'Est, le silo et un vaste espace sans qualification marquée précèdent l'entrée dans le centre bourg.

En venant de l'Ouest, un carrefour (rond point à venir) précède un alignement de constructions récentes et hétérogènes (silhouettes, affectations) très en retrait de la RN 92 et qui, de ce fait, conserve un caractère totalement routier mais certainement pas urbain. Et l'on arrive soudainement sur les premières constructions érigées en bord de voie et dans la sinuosité traversant le centre bourg.

On trouvera sans doute comment organiser les entrées dans ce bourg à partir desquelles la circulation automobile pourra devenir urbaine et non plus seulement routière

Les entrées de ville



Ouest



Est



IV.B - Le patrimoine

. Les richesses archéologiques et historiques

On conçoit assez bien que cette plaine ancienne ait inspiré l'implantation de villas romaines, à proximité d'un axe de communication confirmé de longue date. Deux sites vestiges identifiés en témoignent en tout cas (les Migrants, Bonnardel, ...).

Il est aussi question d'une église XI^e s. aujourd'hui disparue (quartier ST Veran).

Historiquement plus proche de notre époque, la fondation de la commanderie de St Paul remonte au XII^e s. (1150). Il s'agit aujourd'hui d'une propriété privée (siège d'exploitation) qui ne se visite pas.

Plan de masse sur quadrilatère, les corps de bâtiments principaux s'élèvent sur 3 niveaux, sur 3 des côtés, les murailles restent aujourd'hui imposantes et encadrent une cour enchevêtrée de bâtiments disparates liés à l'activité agricole contemporaine.

De l'époque de la fondation subsistent :

- Des débris sculptés (colonne avec écusson aux armes d'un commandeur du XII^e s.)
- Les communs, au sud

Puis, chronologiquement :

- Sur la parois sud, des traces de mâchicoulis qui couronnaient la muraille
- Au nord, le corps d'habitation restauré du XV^e s. (fenêtres à meneaux)
- Un escalier central du XVII^e s. avec un garde corps en fer forgé
- La façade sud-ouest, démantelée et reconstruite en 1860, dans le style XIX^e s. c'est la pièce maîtresse visible de l'agglomération et même de toute la commune.

Dans le village, de manière très éparse, quelques encadrements de baies (surtout de portails) et autres corbeaux de balcon se donnent encore à voir.

Au chapitre du patrimoine public ou privé/ collectif (parce qu'il prend place dans le cadre de vie), l'attention est retenue par :

- l'ancienne gare SNCF et sa « mise en scène »
- l'actuelle mairie / ancienne école
- la grande cheminée de la tuilerie ROMATIF, emblème et mémoire d'une activité aujourd'hui disparue (depuis une vingtaine d'années).
- Deux ou trois beaux spécimens de sièges d'exploitation, parfois avec parcs, intégrés (2 ou 3) dans le tissu de l'actuelle agglomération ou encore répartis dans les grands espaces agricoles communaux.

Au chapitre du petit patrimoine, à l'exception de quelques croix de calvaires (rarement d'intérêt artistique)¹, les systèmes d'arrosage et canaux en constituent l'essentiel. Ils posent la question de l'entretien, la remise en service, la mise en sécurité et celle du prétexte possible à des itinéraires piétonniers de promenade et de découverte. Enfin, il serait très souhaitable d'envisager la protection (inventaire supplémentaire des monuments historiques) de quelques ensembles remarquables de la commune : l'ancienne commanderie, la propriété Pouzin, l'ancienne gare SNCF, son allée d'accès et son espace, la cheminée , ...

. Constructions et matériaux

• Les maisons de village

Par leur style ou l'ordonnement des façades, ces constructions ne présentent pas une grande variété de style d'origine. Ce style, simple, est la règle générale dans le pays de Romans.

Sur plan généralement rectangulaire, elles s'élèvent sur 2 à 3 niveaux avec combles de type galetas plus ou moins habitables. L'ordonnement des façades sur rue est sobre, fait d'alignements plutôt rigoureux (baies axées) et les ouvertures qui prédominent actuellement sont généralement d'écriture XIX^e s. (rapport hauteur / largeur = 1,4 environs, verticalement).

Deux à trois baies (et / ou portes) occupent la travée principale sur rues. Les menuiseries des fenêtres sont à dominante bois, à deux vantaux subdivisés et volets bois se rabattants en façade.

Les encadrements et les ouvertures de façades sont assez généralement en pierres meulières (molasse) taillées, souvent en légère sailli pour arrêter l'épaisseur de l'enduit de façades appelé à les recouvrir. Car, si quelques

¹ A vérifier

exemples montrent des façades où le matériau de construction et de remplissage est apparent (principalement galets et molasse travaillée), c'est dans la plupart des cas le résultat d'une décrépitude ou celui, faute de moyens ou d'intérêt, d'un non achèvement de la construction. En tout cas, pas un effet de style volontaire de la part des constructeurs et propriétaires de l'époque.

Quelques encadrements d'ouvertures (fin XIX^e début XX^e s.) généralement savoureux mais peu « savants » sont réalisés en briques pleines vraisemblablement fabriquées sur place.

Toujours avec un égout sur rue principale, les toitures sont à 2, 3 ou 4 pans, arêtières, faîtières et tuiles mécaniques plates de terre cuite rouge ou tuiles canal.

En bas de pente, les passées de toitures sont en bois apparents (voliges et chevrons) et alternent avec des génoises en moyenne à deux rangs. Quelques passées de toiture en pignon à bois apparent (sortie de poutre, chevrons et voliges).

Quelques corps creux dans le tissu « urbain », plus ou moins affectés encore à cet usage, témoignent de l'existence, à l'origine, de « cours de fermes » pour ces maisons « de ville » (côté rues) qui étaient aussi des sièges d'exploitation agricole.

• Les fermes et bâtiments agricoles dans l'espace rural

En règle générale, ce sont de gros corps de bâtiments organisés autour d'une cour ouverte sur les meilleures orientations (sud et ouest), ou encloses de murs. Ce corps d'habitation, souvent important (R+1 à R+2), délimite la cour avec les annexes (hangars, préaux, appentis, ...). La couverture du corps d'habitation peut être à 2, 3 ou 4 pentes, avec une faîtière dans tous les cas.

La composition d'ensemble est souvent forte et remarquable, confirmée par des arbres de hautes tiges (bosquets, alignements le long de chemins d'accès privés...)

L'ordonnancement des façades et les matériaux de construction sont assez semblables à ceux du centre bourg. Quelques percements aléatoires indiquent un usage plus rural et les pignons, souvent exposés aux orientations les moins favorables, sont généralement aveugles.

Les annexes agricoles sont moins élevées, de couverture simple (deux pans maximum) et généralement beaucoup plus longues que larges. Quelques séchoirs à noix, petites annexes ou bardages de fenêtres, construites savoureusement en bois, méritent d'être sauvés, entretenus et mis en valeur.

Si « en ville », l'enjeu principal de l'entretien, mise en valeur, réhabilitation (réhabilitation) tient en premier lieu aux réponses qui pourront être données pour améliorer le cadre de vie (nuisances notamment dues à la circulation), en milieu agricole - où le cadre de vie est heureux - les enjeux sont plus nombreux et plus complexes.

- Assurer le maintien de l'activité agricole
- Assurer le meilleur voisinage possible entre activité agricole et lieux de résidence
- Permettre d'éventuelles réaffectations d'usage sans compromettre les deux points précédents
- Contrôler les démolitions et transformations intempestives
- Inciter à la suppression des annexes utilitaires sans aucune valeur et qui sont désaffectées ou vouées à l'être.

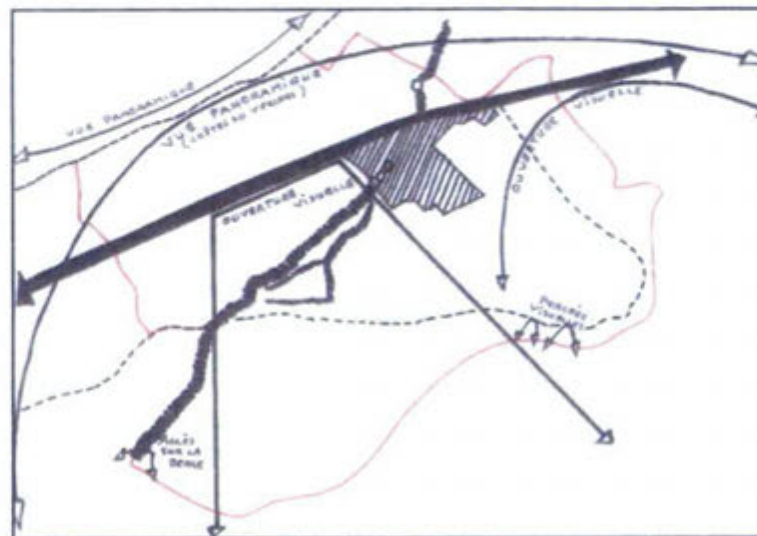
Dans ces domaines, il conviendra d'élaborer des règles fondamentales pour « encadrer » l'évolution et les mutations du bâti.

V . Les grandes caractéristiques paysagères

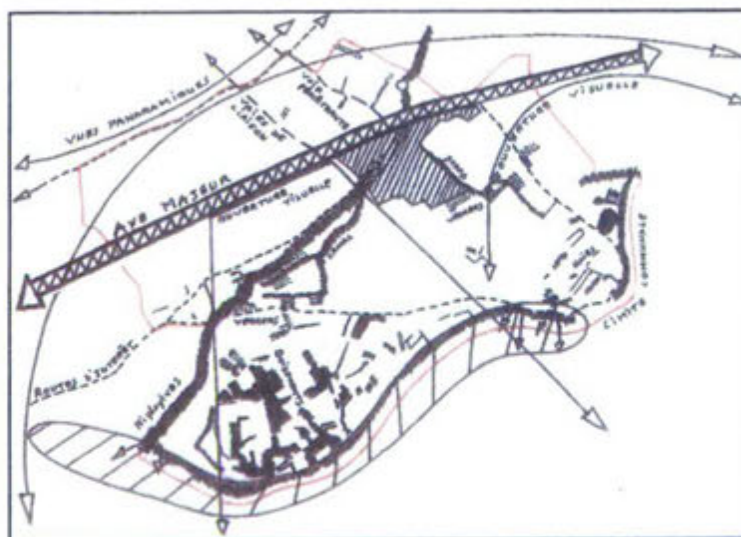
Les axes et lignes de forces panoramiques



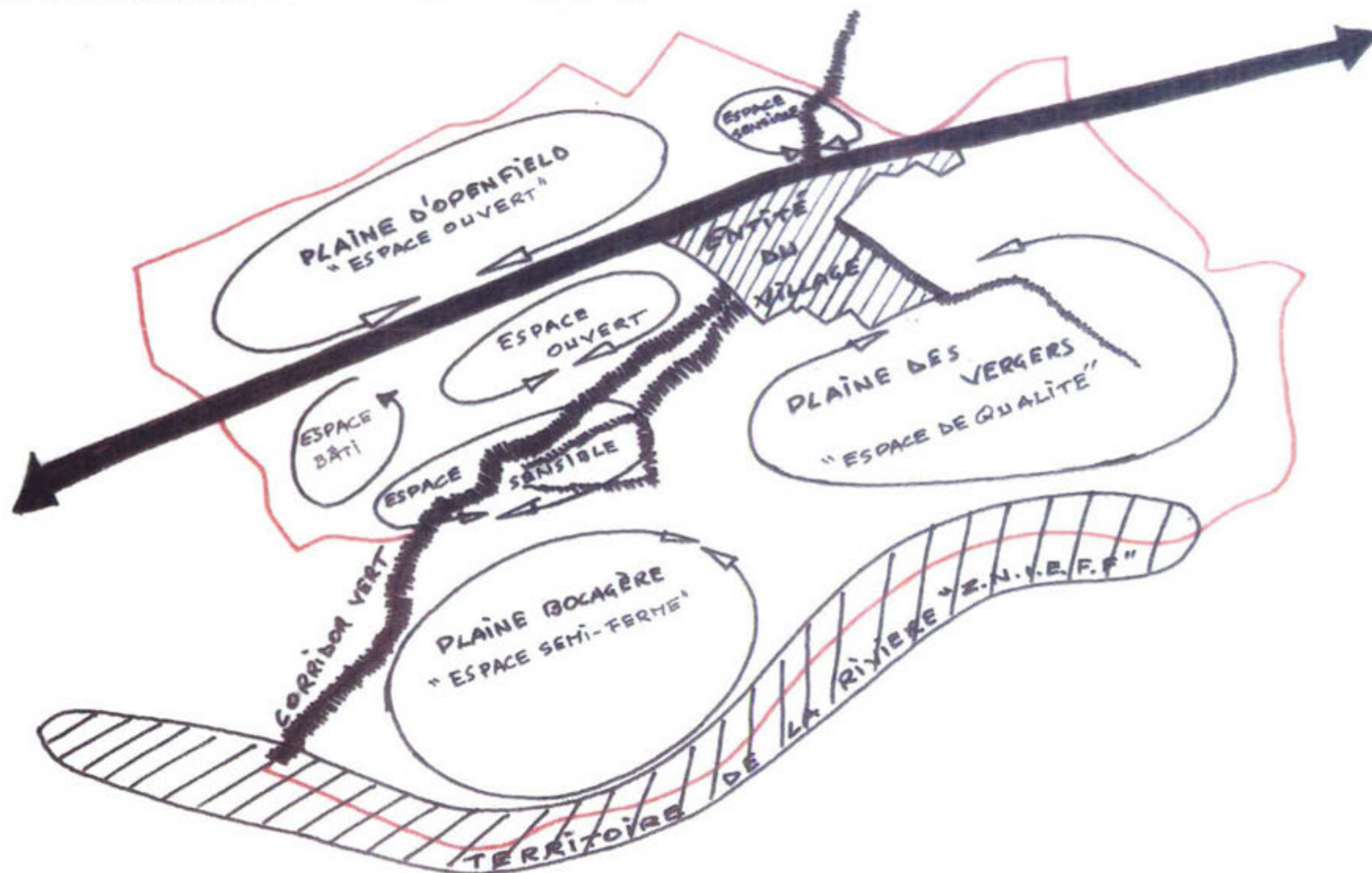
Les ouvertures visuelles et vues



Le couvert végétal



Les entités paysagères et les enjeux de paysage





V. A - LES PLAINES :

Le territoire communal se distingue par l'homogénéité de son sous sol (plaine alluviale qui offre à l'agriculture un support riche et propice à son développement et sur lequel n'existe que de très rare terrain de faible valeur agronomique)

La trame parcellaire se développe en tènements orthogonaux qui s'inscrivent suivant l'axe de la Joyeuse. Ses limites se dessinent en un patchwork qui distingue les différents types de cultures mises en œuvre.

Seuls quelques éléments végétaux viennent souligner la trame agraire tels que : haies, boisements et arbres isolés.

Présence de corps de ferme massifs implantés en bordure de route (Plaine d'Openfield), au milieu des cultures (Plaine des Vergers) et à la croisée des chemins (Plaine bocagère) et accompagnés d'arbres dans leur cour de ferme et leur pourtour.

Trop souvent les abords de ferme souffrent d'un aspect désastreux et engendrent souvent le mécontentement de la collectivité. Des actions peuvent être menées pour contrecarrer cette double pollution aussi bien visuelle que physique :

Au niveau de l'exploitant, il peut s'engager à ranger ou à se débarrasser de l'ensemble de ses encombrants (dépôts de matériaux et de matériel divers) et de tout le vieux matériel.

Au niveau de la commune, elle peut s'organiser pour mettre en place de fréquentes collectes pour évacuer ferraille, emballages de produits phytosanitaires et autres ...

Les éléments conflictuels ou perturbants :

- Entrée peu entretenue de l'accès à la carrière au « Sablon »
- Décharges sauvages : , lieu dit Les Blaches » à proximité de l'Isère et au niveau du pont de Buissières au bords de la Joyeuse..

LES ENJEUX :

Plaine d'Openfield :

Comment raccrocher ce morceau de territoire à l'ensemble du territoire communal ?

Plaine des Vergers :

Comment maintenir et préserver le caractère agricole de la plaine tout en répondant aux besoins d'extension de l'urbanisation?

Plaine Bocagère :

Comment concilier activité agricole, implantation de bâti privatif et préservation du paysage?



OBJECTIFS sur l'ensemble des PLAINES:

Maintenir la diversité des cultures et les cultures spécifiques de la Drôme des collines (Vergers de noix).

Préserver les éléments végétaux de qualité qui ponctuent et structurent le paysage: alignements d'arbres en entrée de propriété, arbres remarquables dans une cour de ferme, arbres isolés dans un champs ou en bord de chemin, bosquet d'arbres en lisière de corps de ferme.

Nettoyer et entretenir les abords de ferme

Intégrer les bâtiments d'élevage par une végétation d'accompagnement de leurs abords.

Organiser un ramassage plus fréquent des encombrants

Supprimer et réhabiliter les lieux de dépôts sauvages d'ordures

Préserver et entretenir les éléments structurants végétaux : alignements d'arbres, bosquets, arbres en isolé.

Prévoir d'enfouir les réseaux aériens lors de la réalisation de tout projet d'aménagement (notamment sur la voirie).

Plaine d'Openfiel : Milieu très ouvert

Les Ores - Les Linguère :

- Activités agricoles qui s'organisent en grandes entités parcellaires céréalières.

La Verdière :

- Etendues de cultures accompagnées de quelques verger

OBJECTIFS :

Recréer une trame agricole riche et variée par la plantation de haies brise-vent accompagnées de fossés d'irrigations sur ses limites parcellaires

Plaine des Vergers : Milieu ouvert

Les Veugnards - Les Essarts - Les Routes - Champ-Long :

- Séquence paysagère marquée par la présence de vergers de Noyers
- Etendues de cultures accompagnées de quelques boisements

OBJECTIFS :

Conforter et maintenir la présence des vergers de Noyers

Conserver et protéger les parcelles boisées existantes

Maintenir et entretenir les haies brise-vent existantes

Encourager la plantation d'un nouveau réseau de haies pour unifier l'ensemble.



Plaine Bocagère : Milieu semi-fermé

Sablon - La Gébélière - Pétrole - Les Grand Bois - Le Bois - Les Taillis:

- Couvert forestier
- Maillage de haies
- Vergers de Noyer
- Haies de clôture en limite des propriétés d'habitations.

OBJECTIFS :

Protéger l'ensemble des boisements existants

Inciter à l'entretien ou au renouvellement des haies situées en bord de route

Renforcer le réseau de haies existantes par une plantation systématique de haies brise-vent en limites parcellaires.

Maintenir la diversité des cultures et les cultures spécifiques de la Drôme des collines (noix).

Entretien et nettoyer les abords de ferme

Supprimer et réhabiliter les lieux de dépôts sauvages d'ordures

Organiser un ramassage plus fréquents des encombrants

Préserver et entretenir les éléments structurants végétaux : alignements d'arbres, bosquets, arbres en isolé.

Intégrer et entretenir les éléments structurants végétaux dans le paysage.





B - ESPACES SENSIBLES :

Caractère marqué des lieux et qualité des paysages

Secteur des Marrots

Espace de transition fort :

- Entité villageoise - Couloir induit par la présence de la RN et la ligne de chemin de fer - Milieu pastoral très marqué et préservé (évoque la vie champêtre, la campagne)

Secteur de Grande Neuve - Les Gourrey et Les Sablons :

Espace de liaison riche en diversité

- Corridor végétal de la Joyeuse reliant le village à l'Isère -
- Lieu de convergence et de franchissement de la Joyeuse reliant (en dehors de RN 92) le village, et l'ensemble de tout le territoire communal situé au Sud du tracé de la RN à Romans.

ENJEU :

- **Maintenir et conforter** une agriculture basée sur la polyculture qui est garante de qualité du cadre de vie, de biodiversité et de richesses paysagères.
- **Maîtriser et limiter** l'extension de l'urbanisation en se raccordant aux seuls hameaux existants.





V.C - RIPISYLVE DE LA JOYEUSE ET DE SON CANAL D'IRRIGATION :

- Corridor de verdure qui serpente et traverse l'ensemble du territoire communal sur un axe Nord-Est Sud-Ouest et révèle l'implantation et d'extension du village
- Véritable cordon ombilical entre le village et sa confluence avec l'Isère

ENJEU :

Comment réaffirmer et mettre en valeur la présence de l'eau (rivière - canaux - fossés) et les éléments qui la composent (ponts, martelières, rives, berges) sur l'ensemble de la commune ?

OBJECTIFS :

Mettre en valeur l'ensemble du parcours de l'eau sur le territoire communal : rivière, canaux, fossé par la création de chemins piétonniers

Reprendre contact avec la rivière par l'aménagement de sentiers piétonniers

Dessiner sa linière attenante au territoire agricole

Conforter la présence de la rivière de la Joyeuse par une régénération et recolonisation de sa ripisylve. Véritable corridor vert

Mettre en valeur tous les éléments qui témoignent de la présence de l'eau : Canal, Martelières, Fossés.

LA RIPISYLVE DE L'ISERE :

- Site naturel d'importance sous couvert d'une Z.N.I.E.F.F de type 1
- Berge conquise par l'implantation d'habitats privés
- La ripisylve forme un rideau de verdure qui révèle la présence de la rivière mais occulte toute ouverture visuelle
- Inexistence d'un cheminement pédestre en rive droite de l'Isère
- Présence en certains points donnés de percées visuelles

ENJEU :

Comment reconquérir et pratiquer de nouveau la rive droite de l'Isère pour réaffirmer la présence de cette rivière d'importance sur toute l'assise Sud du territoire communal ?

OBJECTIFS :

Ouvrir un itinéraire de promenade en rive de l'Isère.



V. D - ROUTES PAYSAGE

Couloir de communication (RN 92)

A l'origine 2 systèmes de routes composaient le territoire :

- l'un local constitué de sentiers ou chemins et de routes grossières destinées à la circulation locale, étroitement accordés à la trame agraire
- l'autre régionale ou nationale qui s'articule sur 3 particularités :
 - l'ampleur des dimensions (les routes ne servent pas à relier ou irriguer la campagne mais à desservir les villes, les lieux de la cité).
 - absence de prise en compte des particularités locales du paysage (parcellaire agricole, topographie, réseau hydraulique etc...)
- accent mis sur fonctions militaires et commerciales. Déplacement rapide des armées et transit fluide des marchandises.

Le système de route le plus célèbre a été élaboré en France au XVII et XVIII ème siècle :

Le double alignement d'arbres ornant les bords de routes (routes larges et droites aux bords spacieux et dégagés) constituait des éléments saillants dans le paysage rappelant à tout voyageur ou citadin le pouvoir royal. C'est seulement depuis une génération que nous reconnaissons enfin la beauté de ses voies larges et directes, sillonnant les campagnes avec leur perspective d'arbres.

Le Romantisme du XIX ème siècle les trouvait monotone, artificielles et sans vie, le gouvernement français en a récemment déclaré certaines monuments nationaux.

Impact actuel :

- Fracture ou cassure du territoire qui divise et dissocie le Nord-Est du Sud-Ouest de la commune causé par l'affirmation de la RN 92 (comme axe de transit majeur) et le tracé de la ligne du chemin de fer.
- Geste végétal fort (alignement de Platanes) d'accompagnement d'une route d'importance qui **périclité**.

ENJEU :

Comment requalifier cet axe majeur de communication et effacer l'effet de coupure suscité sur le territoire communal ?

OBJECTIFS :

Dessiner l'espace entre la RN et la voie SNCF pour en requalifier le lieu

Reconquérir, conserver et préserver l'effet d'accueil qu'offre l'alignement de Platanes l'artère de circulation principales (RN 92)

Préserver de larges ouvertures visuelles en bordure de Nationale

Mettre en scène les entrées de village par des aménagements de qualité



- ROUTES PAYSAGE : voies communales

Ces routes permettent de comprendre et d'appréhender l'ensemble du territoire.

Elles découpent le parcellaire agricole (organisation majoritairement perpendiculaire à la route) mais sont peu perceptibles de part la platitude de relief et l'inexistence d'éléments paysagers d'accompagnements : alignements d'arbres, haies, bosquets etc...

PISTE :

Chercher à tisser un réseau :

- de sentiers piétonniers (le long des rives de la Joyeuse et de l'Isère),
- de chemins et de routes (trajets vélo ou voiture) qui permettra d'appréhender et de découvrir l'ensemble des richesses patrimoniales (corps de ferme, habitats anciens situés dans le village, calvaire à la croisé des chemins....) et naturelles (entités paysagères, vues panoramiques, rivières et canaux) qui constituent la diversité des paysages de St Paul les Romans et de parcourir l'ensemble du territoire communal en toute quiétude.

OBJECTIFS :

Restructurer l'espace par l'aménagement des routes départementales et communales

Permettre un cheminement aisé des vélos et piétons.

Sécuriser les carrefours

Requalifier et restructurer les voies d'importances

Prendre conscience de l'intérêt et de la qualité de cadre de vie qu'offre l'alignement d'arbres en bordure de route pour agrémenter et rendre plus lisible l'espace paysager constitué par les cultures en champs ouverts

- **Reconquérir** l'effet d'accueil qu'offre la plantation d'arbres d'alignements sur les artères de circulations principales (routes départementales, entrées du village)
- **Générer** un réseau de circuits de randonnées sur l'ensemble du territoire communal qui permette d'emprunter dans leurs diversités : routes, chemins et sentiers afin d'appréhender toute la richesse et la diversité de lieux et de sites de la commune.

Mettre en valeur, entretenir et préserver le petit patrimoine qui accompagne et ponctue le linéaire des voies de circulations.

ZZONE D'ACTIVITE :

La zone d'activité se situe en limite Ouest de la commune et s'inscrit dans le prolongement et la continuité de la zone industrielle de Romans.

Sa situation, très en retrait et éloignée de l'entité villageoise et son profil mono spécifique de pôle économique, a créée une très forte tension entre urbanité et ruralité qui l'isole de son contexte territorial. Cela se traduit par des problèmes :

- d'échelles (volume bâti, type architectural, consommation de l'espace),
- d'identité du territoire communal (proximité de hameaux, implantation et traduction des données du site)
- d'affectation de l'espace en figeant et limitant son occupation à un seul type de vocation, condamnant, par la même, d'autres possibilités d'usage sur toute son emprise.

Sa vocation d'offrir une vitrine commerciale s'affirme et génère une très forte concurrence foncière

ENJEU

Comment restituer et greffer au territoire communal toute cette zone qui lui échappe en lui redonnant corps ?

OBJECTIFS :

Opter pour un plan de masse de la future zone d'activité qui s'appuie sur le parcellaire existant, préserve et compose avec les éléments existants qui dessinent et composent le lieu (arbres, haies, bosquets, muret, fossés) afin de s'inscrire en cohérence et en continuité avec le site

Composer l'implantation des futurs bâtiments avec les quelques maisons d'habitations existantes pour ne pas les marginaliser mais les incorporer et intégrer à l'ensemble du projet de la zone.

Respecter et s'inspirer d'une forme d'architecture qui prenne en compte des volumes, matériaux et orientations des bâtis situés aux alentours de la zone

Dessiner l'ensemble de la zone pour obtenir non pas un effet de « zone » déconnectée de tout mais bel et bien un morceau de territoire a part entière et lieu d'urbanité conciliant habitations privatives et activités commerciales.

Définir un parti d'aménagement qui

- décline une trame végétale de liaison et d'accompagnement à l'échelle des volumes bâtis,
- génère des espaces de circulation reliés à ses sentiers piétonniers et voie cyclable
- maîtrise et garantisse une unité de la signalétique des différentes enseignes et de leurs abords (clôture, portail, devanture)

En tout état de cause, l'extension de ce nouveau secteur économique se doit d'être formulé au travers :

- d'un projet d'urbanisme (volet économique et étude des potentialités restantes sur les anciennes zones artisanales)
- d'une étude paysagère et architecturale aboutie et dessinée

Eléments conflictuels et perturbants :

- Zone industrielle qui s'étend le long de la route nationale, à l'entrée sud-ouest



F - LE VILLAGE :

L'écriture villageoise est perçue et ressentie de manière très différente suivant la route empruntée. Ainsi se dévoile 4 entités villageoises distinctes les unes des autres :

1 - Village rue :

Traversé du village par la RN 92 qui offre un **front bâti continu**, accompagné de route secondaire bordée de maisons.

C'est le volume architectural de la maison qui fait la frontière entre espace public et espace privé = **effet de couloir** fermé sans centralité évidente ou affirmée.

Des **percées visuelles** très cadrées permettent au regard de s'échapper un instant sur de longues perspectives vers les horizons lointains.



2 - Village jardin :

Concentré le long des **rives de la Joyeuse et du canal**.

C'est le mur de clôture (généralement en galet) ou un pan des murs du bâti qui fait la frontière entre espace public et espace privé = effet couloir semi- fermé.

De grandes **ouvertures visuelles** aèrent la trame urbaine et offre des vis-à-vis sur les jardins.



3 - Village éclaté :

Extension urbaine rapide et « sauvage » sous forme de lotissement.

C'est la route qui dessine la frontière entre espace public et espace privé = effet de labyrinthe et de désorientation.

d'une paupérisation du type de plantation (éternelle haie de Thuyas ou de Laurier palme)

Le paysage urbain se ferme et se banalise de plus en plus par une perte des fluidités possible de vues et une paupérisation d'idée de nature au travers de plantations stériles et monotones (haies de Thuyas ou de Laurier-palme).

4 - Village fantôme :

Depuis la campagne environnante, aucune silhouette du village n'apparaît. Les limites entre bâti et campagne n'existent pas. Le village n'est jamais perçu dans son ensemble. Seul le silo et l'alignement majestueux de Platanes s'imposent et offrent un repère à ce vide horizontal.

Aucune limite ne s'affirme, ni se dessine = effet d'inexistence.

LES ESPACES PUBLICS :

D'autre part, le village souffre d'un manque d'espaces publics de qualités qui lui confère un caractère triste et peu soigné par un recourt systématique de revêtements de sols en bitume et le désagrément visuel des poubelles de tri.

Bien que fédérateur de l'organisation de l'ensemble du village, les berges et le lit de la Joyeuse ne connaissent qu'un vulgaire aménagement en béton sans souci d'accueil pour le piéton (pas de cheminement possible, pas de franchissement autre que les ponts utilisés pour les circulations des voitures).



LES ENTREES DE VILLES :

Les entrées de village, depuis la RN 92 sont largement mitées par des abords négligés (espaces encombrés d'enseignes publicitaires, hangars et silos peu revalorisant situés en vis-à-vis, façades des maisons peu entretenues etc..) et une écriture d'entrée de ville strictement routière et réservé à l'usage exclusif de véhicules motorisés

Seul l'alignement d'arbres, malgré sa fragmentation de plus en plus marqués, donne au lieu un brin de « noblesse » et quelque peu soigné de l'espace pourtant très vite battu en brèche par l'image asphyxiante de la traversée du village.

Les éléments conflictuels et perturbants du village :

- Les entrées de village sur la RN92 (image dévalorisantes des abords)
- La traversée du village par la RN 92
- La traversée du village en longeant la Joyeuse
- Espaces publics de médiocre qualité



LES ENJEUX PAYSAGERS :

Comment recomposer un tissu urbain unificateur et identitaire ?

Comment réinvestir l'espace urbain pour enrayer le 'tout voiture' ?



OBJECTIFS sur l'ensemble du village :

Composer et dessiner les franges urbaines (limite entre village et campagne) par une lisière végétale (alignement d'arbres, haies champêtres etc....)

Maîtriser l'extension urbaine par une écriture plus dense et l'aménagement d'espaces publics garants d'une grande qualité de cadre de vie où piéton, vélo et voiture trouvent leur place et cohabitent en bonne intelligence

Reconquérir et redynamiser la restauration et l'occupation du bâti ancien sur l'ensemble du village

Conserver des espaces ouverts et libres de toutes constructions



Travailler la liaison entre l'espace public et l'espace privée
Protéger les éléments végétaux de **belle envergure** du domaine privé ou public.

Réglementer la plantation rattachée aux terrains constructibles pour favoriser la présence de haies mixtes et variées (haie champêtre). Proscrire toutes végétations telles que : Cupressocyparis, Thuyas, Chamaecyparis, Laurier-palme

OBJECTIFS sur l'espace public :

Reconquérir les berges de la rivière par un aménagement d'espace public en plein cœur du village

Mener sur l'ensemble des places et espaces publics du centre village une réflexion globale d'aménagements.

Préserver les éléments construits : murets en galet

Maintenir les percées visuelles où ouvertures visuelles

Conserver et préserver le caractère rural de la commune par l'usage de matériaux identitaire (galet, molasse)

OBJECTIFS sur les entrées de villes

Requalifier et restaurer la traversée du village par la route nationale : sécuriser son itinéraire et restaurer les façades du front bâti

Prévoir d'enfouir les réseaux aériens lors de la réalisation de tout projet d'aménagement.

Regrouper et intégrer au projet d'ensemble les enseignes publicitaires et d'information.

Maîtriser l'implantation et l'urbanisation des zones industrielles en lisière de ville ou de bourg



G - Recensement des différents paramètres paysagers d'intérêts:

- **Couvertures végétales**
 - Boisements
 - Parcelles boisées
 - Ripisylves
- **Les éléments végétaux remarquables**
 - Alignement d'arbres le long de la route nationale
 - Arbres remarquables en bord de route ou au sein de certaines propriétés
 - Vergers de Noyers et autres fruitiers
 - Lignes d'arbres en limite parcellaire agricole
- **Les thèmes d'importances**
 - **La présence de l'eau** : Rivières - Canal et Fossés
 - **Les routes paysages** pour la particularité des sites qu'elles traversent et les ouvertures visuelles qu'elles offrent.
 - **Les lieux de découvertes et de promenades** du territoire par différents modes de déplacements : routes, sentiers, chemins, allées

Les éléments végétaux remarquables





Préserver les arbres remarquables situés en entrée de propriété, au sein d'une cour de ferme, isolés dans un champ ou situés en bordure de route.



Protéger l'ensemble des boisements, haies et alignements d'arbres existants

A titre de recommandation :



Renforcer le réseau de haies existant par une plantation de haies en limite parcellaire pour unifier l'ensemble.

CHAPITRE III. LE CADRE DE REFLEXION ET LES CONTRAINTES POUR L'ELABORATION DU PLU

CHAPITRE III. LE CADRE DE REFLEXION ET LES CONTRAINTES POUR L'ELABORATION DU PLU

I. Le cadre de la réflexion

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont « cadrées » par les conditions fixées par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 et, « Habitat et urbanisme » du 02 Juillet 2003 ; qui se donnent pour ambition de promouvoir un développement urbain équilibré, cohérent, et durable, intégrant simultanément les différents champs du développement local.

Elles doivent respecter notamment trois grands principes suivants :

- **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, le développement rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs du développement durable ;
- **la diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain ainsi que dans l'habitat rural tout en prévoyant des capacités de construction suffisante pour des besoins immédiats et futurs dans les domaines de l'habitat, du commerce, des activités sportives et culturelles, des équipements publics, des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces sonores, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En matière de solidarité et de coopération intercommunale, la commune adhère à la Communauté des Communes du Pays de Romans, CCPR, qui regroupe les communes de la couronne Nord (canton) de Romans, et s'est dotée de la compétence notamment en matière de : schéma directeur / schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.), Habitat, économie.

Située dans le périmètre de l'agglomération romano-péageoise, l'application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme impliquera, pour l'applicabilité du PLU, et en l'absence d'un SCOT approuvé, une dérogation préfectorale pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces (après avis de la commission départementale des sites).

II. Les contraintes et les données physiques affectant le territoire communal :

Les contraintes

L'état des lieux permet de mettre en évidence les différentes contraintes qui peuvent être recensées sur l'ensemble du territoire, consécutives aux caractéristiques du milieu et à certains types d'infrastructures ou d'occupations du sol implantées sur ce territoire ou en périphérie de celui-ci :

II.A – Espaces naturels

Les berges de l'Isère et la « retenue de Pizançon »

Le sud du territoire communal, en bordure de l'Isère est touché par la Z.N.I.E.F.F. de type 1 : « retenue de Pizançon ».

Elle fait partie des zones humides écologiquement importantes recensées dans la Drôme

C'est une zone floristiquement et faunistiquement riche, car le milieu est très particulier. Il s'agit d'un cordon plus ou moins régulier constitué de talus avec pelouses sèches à orchidées sur les berges hautes et de roseaux en partie basse qui abritent de nombreuses espèces, essentiellement d'oiseaux.

En périphérie, les reliques de boisements collinéens à chêne blanc dominant, s'accompagnant également de boisements humides (ripisylves de la Joyeuse, anciennes carrières...) enrichissent la diversité de ce milieu.

Canards, foulques, grèbes, cygnes tuberculés peuvent se rencontrer sur la retenue elle-même. Dans les roseaux, en bordure de l'Isère, la nidification de nombreuses espèces est importante même si elle est parfois dérangée par l'importance des variations du niveau de l'eau (foulques, poules d'eau mais aussi petits passereaux comme les rousserolles,...). Certaines espèces, rares dans la région, telles que le héron pourpré sont des nicheurs possibles, dans la ripisylve (boisements en bordure de cours d'eau) et leur installation pourrait se développer dans un court avenir...

Enfin au printemps, la roselière est également utilisée comme zone de nourrissage (beaucoup d'insectes) et comme halte migratoire pour la quasi-totalité des espèces inféodées au milieu et insectivores (locustelle, phragmite,...).

Ce biotope (milieu physique et biologique) constitue une unité très sensible au fragile équilibre qui doit être préservée de tout aménagement ou construction susceptibles d'altérer l'équilibre de ce milieu.

Cet inventaire Z. N. I. E. F. F. de la région Rhône – Alpes, qui date de 1991 est en cours de réactualisation. Une nouvelle zone de type 1 est notamment proposée dans le cadre de l'actualisation de cet inventaire : « Le Confluent de la Joyeuse et de l'Isère » :

L'intérêt de cette zone qui s'étend sur 76,2 hectares, réside dans la variété de la faune aquatique (oiseaux, petits mammifères, batraciens...) qui bénéficie d'un milieu humide diversifié.

Après le pont de Buissières, la Joyeuse sinue sous les Aulnes glutineux et les Peupliers noirs, au fond d'une jolie combe, qui entaille la plaine jusqu'à l'Isère. Les zones de courant rapide alternent avec des zones plus calmes. Cette variété de faciès joue un rôle dans la diversité de la faune aquatique. Régulièrement observé sur cette portion de la Joyeuse, et nichant probablement dans de petites falaises au bord de l'eau, le Martin-pêcheur a donné son nom au sentier qui longe la rivière. Les bords de l'Isère sont soulignés de roselières, surtout en rive gauche, en face du confluent de la Joyeuse. Sur ce secteur assez difficile d'accès, les observations permettent d'envisager la nidification du Héron pourpré. Ce petit héron, peu répandu dans le département de la Drôme, a la particularité de nicher à même le sol dans de vastes massifs de roseaux. Ces zones marécageuses à hautes herbes abritent très certainement des fauvettes paludicoles, comme la Rousserolle effarvate, observée vers Pizançon, ou la Rousserolle turdoïde, observée plus en amont. Les observations de chauves-souris sous le pont de Buissières révèlent l'importance de la rivière pour ces mammifères volants. La Joyeuse constitue, en effet, le secteur de chasse de ces animaux encore méconnus. L'un des habitants du pont est le Vespertilion à moustache. Pesant moins de sept grammes, c'est l'un des plus petits mammifères d'Europe. Le Triton palmé et la Salamandre tachetée vivent à proximité du ruisseau. Parmi les nombreuses libellules qui volent dans les parages, on peut noter le Caloptérix méditerranéen, l'Isère constituant une de ses limites de répartition, et le Cordulégastre annelé. Un sentier balisé part du pont de Buissières, serpente le long de la Joyeuse en la franchissant par de petits ponts en bois, puis rejoint l'entrée de la combe sur l'Isère. La jonction avec Pizançon et les berges de l'Isère n'est pas possible, mais ce petit sentier, qui a fait l'objet d'un petit livret descriptif, n'en demeure pas moins apprécié des promeneurs.

Dans ce nouvel inventaire, l'ancienne Z.N.I.E.F.F. « Retenue de Pizançon » est maintenue, mais rattachée à l'ensemble plus vaste : « **Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Grenoble** » qui intègre l'ensemble fonctionnel formé par le cours inférieur de l'Isère, ses annexes fluviales et les zones humides voisines.

II.B – Protection des ressources naturelles

Captages « puits des Balmars »

Le sous-sol très perméable, rend les nappes souterraines peu profondes (nappes des alluvions quaternaires) très sensibles à la pollution (nitrate, pesticides, pollution chimique ou bactériologique). La commune a notamment été classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole (arrêté du 17 juin 2002). Cet aquifère est conservé comme puits de secours.

Un forage plus profond assure l'alimentation en eau potable de Saint Paul Lès Romans. Le forage : « puits des Balmars » situé au nord de l'agglomération en bordure de la voie ferrée et de la R.D.152 fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurant des périmètres de protection (immédiat et rapproché) dans lesquels les constructions sont soumises à des règles très strictes (constructions interdites dans le périmètre immédiat).

Dans le périmètre rapproché, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être raccordées à un réseau d'égout et à un réseau d'eaux pluviales étanche.

II.C - Agriculture

Les exploitations agricoles et les bâtiments d'élevage :

La richesse agronomique des terres de la plaine, qui sont en outre en grande partie irriguées constitue un enjeu économique pour le maintien de l'activité agricole. Les sièges d'exploitation sont généralement localisés au cœur des espaces agricoles, d'autres dans ou, en périphérie de certains secteurs de l'agglomération. Pour certains sièges, la pérennité de l'exploitation est assurée, et nécessite que le développement de l'urbanisation soit compatible avec un fonctionnement viable de ces exploitations. Pour les bâtiments d'élevage en activité, il est nécessaire de préserver les abords de ces bâtiments de toute habitation nouvelle non agricole, de manière à ce

qu'il n'y ait pas conflit entre ces deux types d'occupation du sol, mais également à ce que l'habitat ne remette pas en cause l'extension future de ces structures agricoles.

A ce titre, la loi d'orientation agricole du 5 Janvier 2006 institue des règles de réciprocité autour des bâtiments d'élevage dans un périmètre variant de 50 à 100 mètres en fonction de la nature et de l'importance de l'élevage. Toute habitation nouvelle est interdite dans ce périmètre à l'exception de celle de l'agriculteur, et inversement tout bâtiment d'élevage soumis à cette législation doit s'implanter à cette distance minimum des habitations.

II.D – Risques naturels et technologiques

Risques d'inondation de la Joyeuse :

Le Nord-Est du territoire communal, et notamment la zone urbanisée, est soumis au risque d'inondation de la Joyeuse. En effet, l'agglomération est la plus exposée au risque car traversée sur plus de 700 m par la Joyeuse qui s'écoule dans un cuvelage béton dimensionné pour évacuer les crues courantes mais pas les crues centenales.

La rivière a déjà fait l'objet de débordements dont le plus important date du 15 septembre 1968.

Afin de programmer les travaux nécessaires à la réduction des crues de la Joyeuse, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement de la rivière a fait réaliser en 1999 par GEOPLUS une étude d'inondabilité, qui identifie trois aléas : faible, moyen, fort, en fonction des vitesses d'écoulement et des hauteurs d'eau en crue centennale.

Les zones les plus vulnérables (habitations, bâtiments publics, routes) exposées à un aléa fort sont les suivantes :

- RD 152 (et habitations en bordure) à l'amont de la voie S.N.C.F.,
- chemin de la Joyeuse (et habitations en bordure) jusqu'au pont Joseph Pouzin, puis sur 300 m à l'amont du pont des Gontiers,
- cimetière.

Les zones vulnérables soumises à un aléa moyen sont :

- lotissement de Maniscey (en partie),
- quartier en rive gauche compris entre la Joyeuse et le canal de 250 m à l'amont du pont du Colombier jusqu'au pont Joseph Pouzin (plus 2 habitations situées à l'aval en rive gauche de celui-ci).

Dans ces zones, il s'agit de réduire, voire d'interdire toute construction nouvelle.

Dans les secteurs à aléa faible, les constructions sont soumises à des conditions spécifiques visant à réduire le risque. En amont et en aval, il conviendra d'éviter les occupations du sol qui auraient pour incidence d'aggraver les risques ou de réduire les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

Submersion des terrains en rive de l'Isère

Les terrains situés en bordure immédiate de l'Isère peuvent faire l'objet d'une submersion et occupation temporaire liée à l'utilisation de l'énergie hydroélectrique. Ils font l'objet d'une servitude d'utilité publique.

Risques technologiques :

Il existe plusieurs établissements classés dangereux sur la commune ou à proximité.

Usine F.B.F.C. :

L'usine F.B.F.C. implantée dans la zone industrielle de Romans et dont les risques potentiels sont de type nucléaire, entraîne des restrictions sur le territoire de SAINT-PAUL-LESROMANS en ce qui concerne les autorisations d'occupation du sol.

Certains ateliers de l'usine présentent des risques d'accidents nucléaires. Ces ateliers génèrent :

- Une zone de protection dans un rayon de 200 m où les constructions (d'habitation surtout) sont très strictement limitées,
- Une zone de mise en œuvre du Plan Particulier d'Intervention dans un rayon de 600 m où les constructions pouvant entraîner la concentration de personnes sont interdites.

Silos de la Coopérative Drômoise de Céréales

La Coopérative Drômoise de Céréales comprend plusieurs silos de stockage de céréales de construction béton ou métallique qui sont des établissements classés dangereux.

Suite aux graves accidents survenus à Blaye en Gironde le 20 août 1997, un arrêté ministériel du 29 juillet 1998 a introduit de nouvelles dispositions concernant la prise en compte des risques aux abords de ce type d'installations.

En conséquence, la réglementation a édicté des zones de risques autour des installations concernées dans le but de réduire le nombre de personnes exposées aux risques : distance d'éloignement d'au moins 50 mètres dans laquelle il paraît souhaitable de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles constructions.

II.E- Installations spécifiques

Carrières :

Une carrière est en activité sur la commune.

- Carrière de la Société Drôme Granulats au lieu-dit « Le Sablon » autorisée par arrêté préfectoral du 18 juin 1993, et ayant fait l'objet d'une extension autorisée le 13 juillet 2001, pour une durée de 15 ans.

Remise en état et affectation ultérieure de ce site d'environ 12 ha (réaménagement agricole prévu) à intégrer dans les dispositions du P.L.U.

Impact des lignes E.D.F. haute tension

La ligne 150 KV Pizançon – Saint Hilaire Beauvoir est répertoriée comme servitude (servitude I4) et traverse le territoire communal du d'ouest en Est, et surplombe notamment la partie nord-ouest de l'agglomération (secteur d'activités de la Verdière). Il est déconseillé de construire et d'habiter sous ce type d'infrastructure.

II.F – Patrimoine bâti

Sites archéologiques

Plusieurs sites de richesses archéologiques sont recensés par la D.R.A.C. sur la commune :

- Quartier des Mingauds : Villa gallo-romaine (200 ans avant J.C. à IV ème - V ème après J.C.). Portique avec bassin, 3 pièces mosaïquées sur l'aile nord du portique : 1964 : mosaïques (« saisons », « d'Orphée » et « travaux d'Hercule » avec 6 emblema polychromes, classées M.H. comme objets mobiliers 8 mai

1978) dont les deux dernières sont déposées au musée de Valence. La parcelle 50, section WN, réserve archéologique, est propriété de la commune.

Céramique gallo-romaine estampillée.

Découverte fortuite d'époque gallo-romaine.

- Quartier de Bonnardel : Gisement gallo-romain.
- Chaussas : Vestiges médiévaux.
- Saint-Vérant : Vestiges gallo-romains et médiévaux. Mentions du XI^e s. dans le Cartulaire de Romans.
- Les Ores : Tène III et époque gallo-romaine.

II. G- Infrastructures de transport

Aérodrome de Saint Paul Lès Romans :

La commune dispose, au Nord-Ouest du territoire, d'un aérodrome avec servitudes de dégagements approuvées par arrêté ministériel du 27 juillet 1975.

Cette servitude (périmètre de dégagement) doit être modifiée pour être adaptée à la configuration des infrastructures actuelles de l'aérodrome.

Dans ce périmètre, la hauteur des autorisations de constructions ne pourra être supérieure à celle définie par la future servitude. Accès sécurisé par le Nord.

La voie SNCF

La voie ferrée Valence –Grenoble produit un « effet de coupure » entre l'agglomération et l'espace agricole de la partie septentrionale du territoire communal.

Mais l'impact le plus important est représenté par les nuisances sonores pour les espaces riverains de cette voie, même si cette voie n'est pas classée bruyante. Ainsi, l'implantation de nouvelles habitations en bordure immédiate de la voie ferrée est à éviter.

Des servitudes (T1) relatives au chemin de fer s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie SNCF et imposent un recul minimum à respecter vis à vis de la voie, à toutes constructions, excavations, murs de clôture, dépôts de matières inflammables, plantations...

R.D. 6092 (ancienne Route Nationale 92 aujourd'hui déclassée en départementale) :

Zones de bruit:

La commune de Saint Paul les Romans, et notamment la partie nord de l'agglomération, est traversée d'Ouest en Est par la RD 6092, infrastructure de transports terrestres supportant un trafic important et classée en voie bruyante au titre de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Un zonage "bruit" a été délimité par un arrêté préfectoral du 2 mars 1999 dans lequel les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolation acoustique.

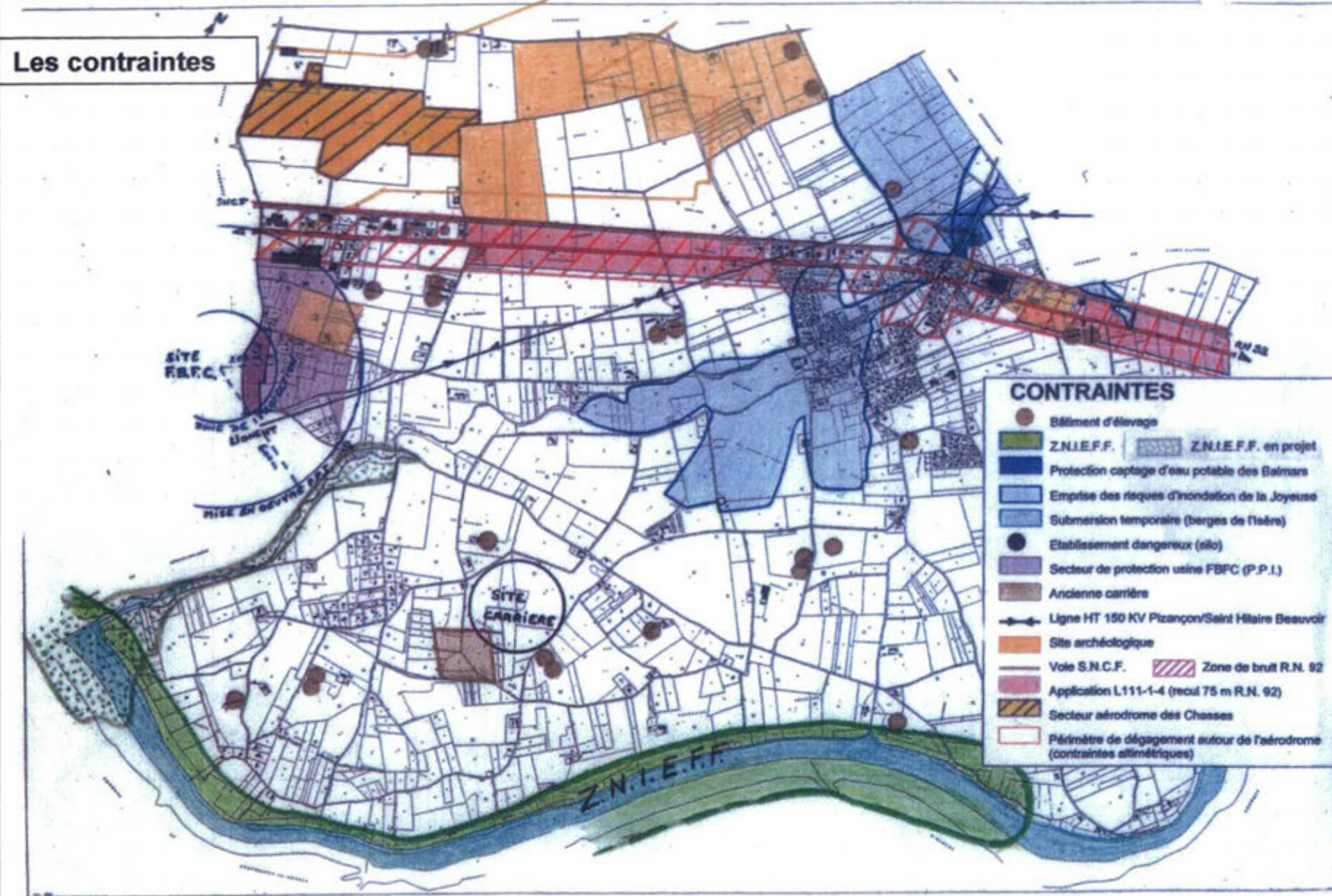
La largeur affectée par le bruit de part et d'autre de la voie est de 100 mètres (classement en catégorie 3, type de tissu ouvert) sauf dans la traversée du centre urbain ancien où la largeur affectée par le bruit de part et d'autre de la voie est portée à 250 mètres (classement en catégorie 2, profil en U) .

Les nuisances « bruit » sont à prendre en compte dans l'aménagement et l'organisation spatiale du développement de l'urbanisation, et constituent une contrainte importante vis à vis des zones d'habitat.

Application de l'article L 111-1-4 « loi Barnier »

La R.D. 6092 est une infrastructure routière classée à grande circulation. Les terrains proches de cette infrastructure sont touchés par l'application de la Loi Barnier qui vise à améliorer la qualité urbaine des entrées de ville aux abords des grands axes de circulation. Elle impose l'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies en dehors des espaces urbanisés, si le P.L.U. ne prévoit pas de règles justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cette interdiction de construire ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, aux constructions existantes et aux constructions nécessaires aux infrastructures routières.

Les contraintes



Les dispositions en matière d'assainissement et d'eau potable

II. H - Assainissement

Eléments relatifs à l'assainissement

Equipements actuels d'assainissement collectif

Le réseau de transport

L'ensemble des effluents de la commune transite dans un collecteur qui se raccorde au réseau existant de Romans sur Isère, et abouti à la station d'épuration intercommunale (travaux réalisés en 2004 -2005).

Le réseau de collecte

Le réseau d'assainissement collectif de ST PAUL LES ROMANS est de type unitaire (collecte des eaux usées et des eaux pluviales sur la même canalisation) pour le centre du village (habitat ancien). Il est en service depuis 1958.

La structure se décompose en trois branches principales dont les dimensions s'étagent du diamètre 200 mm au 400 mm.

Ces trois branches se rejoignent au lieu-dit « La Commanderie » pour ne former qu'une seule artère, dimensionnée en diamètre 500 mm, qui se développe sous le chemin communal jusqu'au lieu-dit « Bellevue ».

Les travaux d'assainissement les plus récents concernent les lotissements construits en périphérie du village :

- Les Petits Mats,
- Trièves,
- Le Maniscey
- Chantalouette
- Champfleuri.

Ils ont été réalisés en séparatif.

II. I - Eau potable

Eléments relatifs au réseau d'adduction d'eau potable

1 – ALIMENTATION

La commune de ST-PAUL-LES-ROMANS est alimentée par un réseau communal.

L'eau provient d'un puits situé au Nord de l'agglomération à proximité de la voie ferrée

GRENOBLE - VALENCE et de la RD 152 (Route de CHATILLON-ST-JEAN), en rive droite de la Joyeuse dans la nappe souterraine de la Plaine Romanaise. : le Puits des « Balmars » (forage profond) ; ce puits fait l'objet d'une servitude d'utilité publique : périmètre de protection (c. f paragraphe contraintes). il existe un captage complémentaire (captage du Puits des Balmars), considéré comme vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et qui est conservé comme puits de secours.

L'eau est refoulée dans un réservoir surélevé qui dessert gravitairement le réseau.

2-RESEAU

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau.

La canalisation la plus importante est celle située le long de la RN 92 (diamètre 150) ; cette canalisation assure la desserte du lotissement industriel de St-Vérant.

La partie actuellement urbanisée de la commune (le bourg, le secteur autour de la Mairie et les extensions récentes) est desservie par une canalisation de diamètre 100 qui se prolonge dans la majorité des cas par une canalisation Ø 63

Globalement, la desserte est donc correctement assurée. Seuls deux points paraissent poser des problèmes :

- certaines bouches à incendie sont installées sur des réseaux de diamètre 63, ce qui devrait rendre aléatoire leur fonctionnement
- le secteur de la Gébelinière, dans lequel on retrouve plus d'une vingtaine de constructions, et qui n'est desservi que par une canalisation de diamètre 63.

CHAPITRE IV . LES ENJEUX POUR LE PLU

CHAPITRE IV . LES ENJEUX POUR LE PLU

I. Le bilan du POS actuel

Historique du Plan d'Occupation des Sols.

La présente révision est la troisième du Plan Local d'Urbanisme : le POS a été approuvé le 05/12/79 ; puis révisé le 18/02/92, avec deux modifications : le 30/03/93 et 10/08/95 ; Une seconde révision est intervenue le 04/12/2001, avec une modification au 04/11/2003.

Considérations générales

Le POS de la commune de Saint Paul Les Romans organise un urbanisme qui, en « grande masse », définit des secteurs qui sont cohérents :

- les zones constructibles, urbanisées ou non, s'organisent autour de l'agglomération existante ; elles sont cependant peu homogènes et forment plus un ' assemblage ' de quartiers qu'un véritable secteur urbain.
- les secteurs agricoles et naturels sont assez homogènes : pas ou peu de mitage (seules deux zones NB assez « compactes » à l'Ouest de la commune), mais souvent en contact, voire en « confrontations » difficiles, avec les zones urbaines, et les limites de zones ainsi que le traitement des franges sont souvent flous

Le POS en secteur aggloméré : c.f. cartes suivantes

- Des contraintes fortes :

- une zone de bruit très étendue le long de la RN 92 ; cette zone s'élargit au Nord et au Sud du bourg centre, touchant particulièrement des secteurs d'habitat
- des secteurs d'inondabilité, le long de la Joyeuse, et très largement en débord de ses rives, rendant inconstructibles des secteurs pourtant situés au coeur de la zone agglomérée

- Un développement urbain récent important mais « mono spécifique » et mal relié

- le potentiel de constructibilité est, à la date d'arrêt du PLU, quasiment utilisé :
- mais un développement urbain 'mono forme'
 - 93 % des résidences principales en habitat individuel pur
 - 21% de logements locatifs, et seulement 3.3% de locatif social
- ainsi que les quartiers nouveaux sont souvent mal reliés entre eux, mal reliés avec le tissu urbain existant et les services

- Des secteurs non construits au sein de la zone agglomérée :

- **un secteur « stratégique »**, constructibles non encore construit : le secteur NAa, en bordure de la Joyeuse, est particulièrement sensible : en plein cœur de la zone agglomérée, entre les deux secteurs historiques du village : le bourg le long de la RN 92, et le secteur « mairie ». Ces parcelles ont fait l'objet, au cours de l' étude pour la révision du PLU, d'un examen et de propositions particulières qui a donné suite à un projet d'urbanisation prenant en compte un certain nombre de considérations en matière de politique habitat (programme locatif et accession groupée), urbaines (plan masse, voirie, cheminement piéton en bordure de Joyeuse, densité et forme

d'habitat,...), architecturales (parti architectural, hauteur des constructions,...), A la date d'arrêt du PLU, l'urbanisation de ce secteur est en cours.

- **des secteurs à construire** : divers secteurs NAa sont soit en cours de construction (Le Manicet), soit en projet (' Les Petits Mas', ' Trieve ')

- **un secteur d'urbanisation future à considérer** : le devenir du secteur NA 'du Château', à l'Est, coincé entre deux zones urbaines, dont la zone de loisir et d'équipement public dans sa frange Est, est à définir en particulier en ce qui concerne sa vocation.

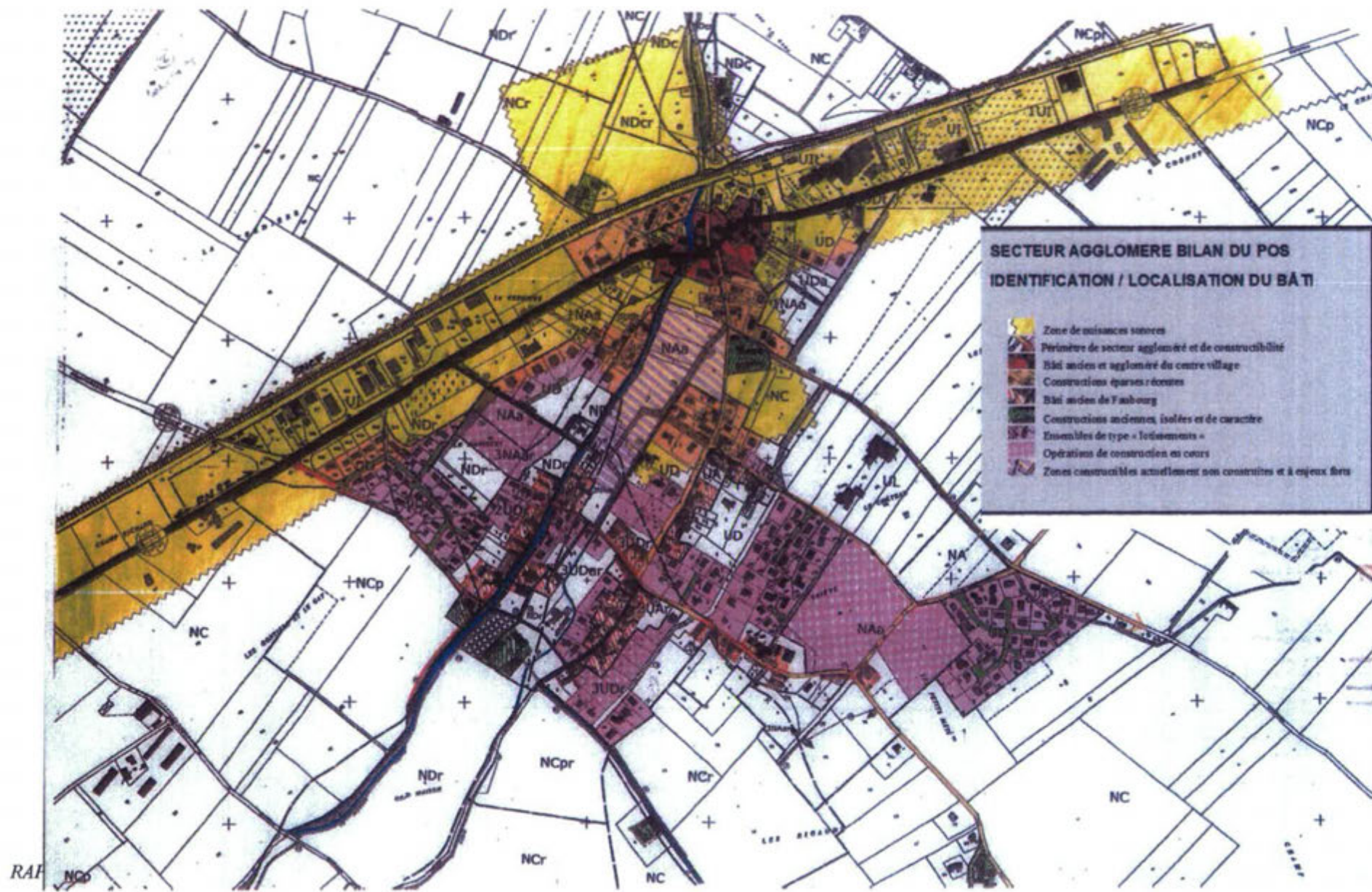
- **une « enclave » agricole à enjeux**: le secteur NC, en plaine partie urbanisée, est un secteur, à l'évidence, en questionnement.

- **un espace boisé de qualité** : au Sud u bourg, un secteur planté de grands arbres, en lisière d'une propriété bâtie d'importance, et catégorié en espace boisé classé, est de premier intérêt du point de vue :paysager et urbain,

- **Des emplacements réservés nombreux** : ils ont pour vocation de créer un réseau de voiries structurant ; peu ont été réalisés et un des objectifs majeurs affiché par la municipalité est de rechercher un meilleur fonctionnement urbain au travers d'un maillage plus cohérent.

La zone d'activité

- **Le secteur de Saint Véran** : à l'Est de la commune, le POS permet l'urbanisation de ce secteur, en prenant en compte le risque technologique ; il prévoit également une zone d'urbanisation future dans les parties Est et Sud Est du périmètre promu à une vocation d'activité économique, ainsi que des emplacements réservés pour l'organisation générale de la zone. Le devenir de ce secteur est à considérer en partenariat avec la CCPR, en fonction des opportunités foncières et de la volonté de réalisation de la zone.



II. Les attentes de la commune pour l'élaboration du PLU

Les objectifs de la municipalité, tels que définis dans le cahier des charges pour la révision du PLU, peuvent de décliner ainsi :

- Le développement de nouvelles zones d'habitat : cet objectif se justifie par :

- la forte demande d'habitat exprimée sur la commune, située en première couronne et à quelques kilomètres de la commune centre de l'agglomération Romano – Péageoise.

- une rétention foncière forte dans les zones constructibles : lors de la prescription de la mise en révision du POS, de nombreux terrains réputés constructibles étaient gelés par leur propriétaires ;

- cette situation, à la date d'arrêt du PLU, n'est plus d'actualité puisque la quasi-totalité des terrains constructibles sur la commune est, soit construite, soit en cours de processus de construction

- La réorientation du développement du village

- en fonction des risques d'inondation ; risques importants répertoriés le long de la rivière 'La Joyeuse', au centre et à l'Ouest de la partie agglomérée,

- en corrélation avec les évolutions attendues du réseau collecteur d'assainissement : raccordement de l'ensemble du réseau à la station intercommunale d'épuration (Romans), par le biais de l'installation d'un réseau collecteur nouveau à l'Est et au Sud de la partie agglomérée. Les nouveaux espaces de développement doivent tenir compte de cette infrastructure.

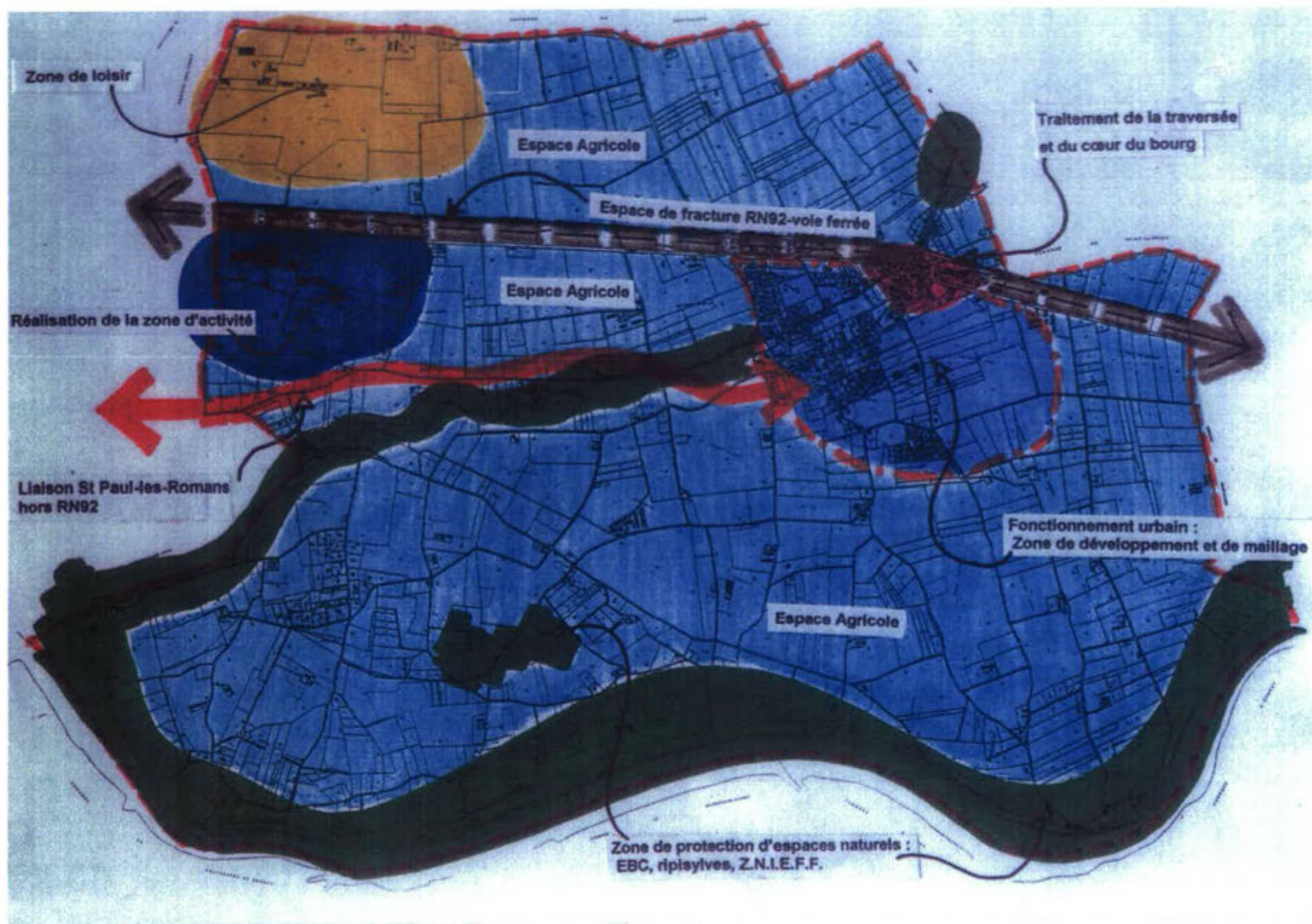
- **La nécessité de réaliser un schéma de voiries permettant d'assurer une meilleure cohérence de l'organisation urbaine :** au regard des opérations de lotissement récemment réalisées, et en évitant les échanges difficiles entre la commune de Saint Paul les Romans et Romans, par la route nationale.

- **La prise en compte des occupations du sol en zone agricole du POS (zone Nc) :** notamment la zone de loisirs 'des Chasses', à proximité de l'aérodrome.

III. Les politiques à mettre en œuvre et les territoires à enjeux

Le PADD pour une politique globale

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose l'ensemble de la politique municipale dans les champs multiples de l'intervention publique. L'action sur le territoire, et directement traductible au travers du Plan Local d'Urbanisme, portera sur les espaces où les enjeux, discernés tout au long du diagnostic qui précède, trouveront leur prolongement.



Les grands enjeux pour le PLU, déjà explicités dans les pages ci-dessus, sont résumés dans la cartographie page précédente :

- en terme de développement de l'habitat : celui-ci se fera essentiellement autour du village actuel ; les principes de la loi SRU seront ainsi respectés. Quelques zones, très peu et de surfaces réduites, seront cependant dédiées à l'urbanisation à vocation d'habitat, à l'extérieur de la partie agglomérée. Ce thème trouvera également un prolongement dans les perspectives de transformation possibles de bâtiments anciens, désaffectés de leur vocation agricole, en milieu rural (perspective intéressante du point de vue de l'impact visuel sur le paysage)

- en terme de fonctionnement urbain : ce thème recouvre aussi bien les questions de circulation, internes à la partie agglomérée, et inter urbaines (relations avec la commune centre), et les équipements et services publics (c.f.PADD et ci-dessus).

- sur le plan du développement de l'activité économique : ce thème trouvera bien sur son prolongement au sein du secteur de St Verran, mais aussi au sein de l'agglomération.

- la protection de l'activité agricole, et la mise en valeur des paysages s'y afférant, seront pris en compte, avec un accent particulier sur les secteurs d'approche du village et le traitement des 'franges' existantes et à venir,

- enfin, les préoccupations de protection des milieux naturels (grands paysages ou entités, ainsi que les éléments individualisés), trouveront leur concrétisation dans les zonages et règlements sur ces espaces ou éléments.

La politique municipale mise en œuvre au travers des dispositions du PLU ci après exposées, exprime la prise en compte de ces enjeux territoriaux.

CHAPITRE V . LES DISPOSITIONS DU PLU

I. Les dispositions réglementaires : limitations administratives à l'utilisation de l'espace

L'emprise retenue pour les zones à bâtir (opérationnelles et destinées à une urbanisation à plus long terme) a été définie pour répondre aux besoins des perspectives du développement de l'urbanisation au cours des dix prochaines années, conformément aux orientations du P.A.D.D.

Sachant que la pression urbaine est importante, la délimitation des zones urbanisables (U, AUo et AU) vise à maîtriser le développement des constructions, en corrélation notamment avec l'existence et la programmation des équipements de viabilité. Développement à court terme ciblé sur les quartiers déjà équipés ou pouvant l'être rapidement (Les Rigauds par exemple au niveau de l'agglomération, La Gébelinière et autres quartiers dans la partie rurale du territoire, où l'aptitude des sols permet de mettre en place des dispositifs d'assainissement non collectif).

La vocation des zones UA, UD, AUo, même si l'affectation dominante est l'habitat, est de maintenir la mixité des fonctions urbaines : habitat, commerces, services, petites activités artisanales non nuisantes..., sont notamment admis dans l'ensemble de ces zones.

Les zones Urbaines « U »

Ces zones disposent de l'ensemble des équipements et peuvent être construites immédiatement.

UA : Zone urbaine correspondant aux noyaux urbains anciens

Cette zone s'étend sur deux parties de l'agglomération

- le noyau bâti ancien situé de part et d'autre de la route nationale regroupant commerces et services,
- le centre bourg autour de l'église, de la mairie, ainsi que le long des voies qui irriguent ces espaces à partir de la Joyeuse et de la R.D. 6092

Cette zone présente une forme urbaine à caractère plutôt dense, regroupant des constructions anciennes généralement implantées à l'alignement des voies et espaces publics, et en ordre continu.

Les dispositions de la zone UA, ont pour objectif de privilégier cette forme urbaine groupée et continue du bâti (implantation des constructions imposée à l'alignement et sur une au moins des limites séparatives) pour maintenir l'identité de cœur d'agglomération.

Dans la zone UA, sont interdites les constructions et occupations du sol qui peuvent être sources de nuisances ou qui sont incompatibles avec la fonction urbaine du centre bourg (activités pouvant être sources de nuisances pour le voisinage de l'habitat). Les constructions nécessaires au fonctionnement du centre urbain (équipements, activités commerciales, petit artisanat non nuisant, services...) sont autorisées.

Les conditions d'implantation des constructions imposent d'une manière générale, l'édification des constructions à l'alignement des voies et espaces publics, de façon à conserver la structure "urbaine" des rues du village. Des adaptations sont toutefois admises pour le bâti édifié en retrait de l'alignement, et pour les piscines.

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres sauf dans le cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants dépassant la hauteur limite (dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux).

Concernant la hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques, elle est limitée à 1,60 m. De plus, la hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,50 mètre, sauf en cas de réfection ou d'extension de murs de clôture existants.

Secteur UAa des Rigauds faisant l'objet d'orientations d'aménagement particulières

Les constructions qui se réaliseront dans ce secteur pourront se desservir à partir d'une voie à aménager telle que définie dans les orientations d'aménagement de ce quartier.

Dans le cadre de la modification N°1 le secteur UAa a été réduit et pour partie, reclassé en zone AU (parcelles non desservies par les équipements de viabilité).

UD : quartier périphérique de développement urbain à dominante d'habitat (extension agglomération , hameaux)

Cette zone correspond aux quartiers d'extension urbaine, à dominante d'habitat, souvent individuel, et où le bâti présente une forme urbaine « discontinue ». Ces quartiers sont localisés :

- soit au niveau de l'agglomération : Maniscey, Trieve, Les Petits Mats, opération de lotissement en cours au village en bordure de la Joyeuse,
- soit, au sein de l'espace agricole ou naturel de la plaine, à partir de petits pôles déjà bâtis (Les Routes, Le Grand Bois), ainsi qu'au niveau de hameaux constitués ou confortés par le développement de l'habitat résidentiel (La Gébelinière, Les Buissières).

C'est une zone urbanisable immédiatement, qui est desservie par l'ensemble des équipements (réseau viaire, eau, électricité, assainissement collectif ou possibilité de mettre en place des dispositifs d'assainissement autonome).

En fonction des caractéristiques des quartiers, des conditions environnementales, des dispositions relatives à l'assainissement (la zone UD générique étant raccordée au réseau d'assainissement collectif)..., quatre secteurs spécifiques ont été créés au sein de cette zone :

- Le secteur UD_a comportant des bâtiments agricoles existants en activité. Il a été défini sur deux unités foncières agricoles implantées au cœur de l'agglomération, afin de ne pas geler l'évolution et pénaliser le devenir de ces exploitations. Dans ce secteur les nouvelles constructions à usage agricole ne présentant pas des nuisances vis à vis de l'habitat sont autorisées, ainsi que l'extension des constructions agricoles existantes. Dans le cadre de la modification N°1, une partie de l'un des secteurs UD_a localisé dans le village n'ayant pas d'affectation agricole est reclassée en zone UA.
- Le secteur UD_b, délimité sur les quartiers de La Gébelinière, du Grand bois, des Routes, dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit être d'au moins 2500 m² pour. Cette surface minimum va permettre la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur ; elle a pour objectif également de maintenir les composantes environnementales, c'est-à-dire préserver le caractère peu dense et boisé qui confère un intérêt paysager à ce secteur :

- ⇒ En limitant la division des unités parcellaires et la multiplication des constructions dans ces quartiers afin de maintenir des espaces libres autour des constructions de manière à ce qu'ils soient plantés ou végétalisés,
- ⇒ En facilitant la mise en place ou le renforcement du maillage végétal autour des constructions, qui se traduit également par un réseau d'espaces boisés classés sur les documents graphiques.

- Le secteur UDc, situé en bordure de la R.D. 92N et en limite du cimetière : ce secteur, linéaire, très étroit, « coincé » entre de l'habitat existant et la route à grande circulation, présente des contraintes importantes : difficultés de désenclavement, de raccordement au réseau d'assainissement collectif, proximité immédiate des nuisances de la route départementale. Ces éléments ont conduit à limiter l'accueil de nouvelles habitations dans ce secteur où ne sont autorisées que les annexes aux habitations existantes.
- Le secteur UDd des Bussières, où un COS faible a été instauré, afin de préserver le caractère ouvert du paysage et les espaces boisés au Sud du secteur

Dans la zone UD, des indications portées sur les documents graphiques imposent un recul de 20 mètres aux constructions en façade de la R.D. 92N dans la continuité des prescriptions mises en place dans le P.O.S. (ancien secteur INAa du P.O.S.) en application de la loi Barnier.

En l'absence d'indication figurant sur les documents graphiques, les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies ou selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci. Dans le secteur UDc, ce recul est porté à 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 92N
- sur une au moins des limites séparatives, ou selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à :

- 11 mètres dans la zone UD générique
- 9 mètres dans le secteur UDb, qui touche les hameaux et les zones d'habitat hors agglomération.

Concernant les clôtures à l'alignement des voies publiques, les règles sont les mêmes que dans la zone UA, la commune souhaitant harmoniser la hauteur et l'aspect extérieur des clôtures dans l'ensemble des zones à dominante « habitat ».

UE : Zone urbaine à vocation d'accueil d'espaces et d'équipements d'intérêt collectif

Cette zone s'étend à deux quartiers de l'agglomération :

- le quartier du Château qui comprend déjà des équipements collectifs (terrains de sport, école primaire...). Ces équipements sont appelés à se renforcer (délocalisation de l'école maternelle) et ce site a pour vocation de devenir un pôle d'équipements fédérateur d'une certaine centralité, à l'articulation du centre bourg et des futurs quartiers d'habitat des Grands Mats.
- Le quartier situé en bordure de la R.D. 92N intégrant l'actuelle salle des fêtes.

Cette zone a pour vocation l'accueil d'équipement d'intérêt collectif : extension des équipements existants ou création de nouveaux équipements, aménagement d'espaces ouverts au public. Les constructions d'habitat sont notamment interdites dans cette zone.

La hauteur au sommet des constructions, de par leur nature, est limitée à 13 mètres.

UI : Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales

Elle correspond aux différents sites d'activités présents sur le territoire communal et qui sont tous localisés en bordure de la R.D. 92N, et touchés par l'application de la « Loi Barnier » :

- Zone à dominante d'activités commerciales à Saint Vérand, incluant notamment un hypermarché.
- Zone à dominante industrielle et artisanale à l'entrée Est de l'agglomération, incluant notamment le silo de la Société Coopérative Agricole Drômoise de Céréales,
- Zone à dominante artisanale et commerciale de la Verrière côté ouest de l'agglomération. Elle a été étendue dans le cadre de la révision, intégrant un tènement foncier réservé au développement de l'habitat dans le précédent document d'urbanisme.

La zone UI est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage), et sous réserve que l'habitation soit intégrée dans le volume du bâtiment d'activités.

La zone UI de Saint Vérand a été étendue dans sa partie sud (**secteur Ula**) qui dispose des équipements de viabilité nécessaires, mais où les conditions d'aménagement doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement » définies sur le quartier de Saint Vérand. Dans ce secteur Ula touché par le périmètre d'intervention instauré autour des ateliers de FBFC, les constructions à usage d'équipement collectif, d'hôtel ou de restaurant, de commerces, de services et, d'une manière générale tout établissement recevant du public, sont interdits.

Un secteur Ulb est créé sur les secteurs de La Verdière et à l'entrée Est de l'agglomération, qui fait l'objet de dispositions spécifiques en application de la loi Barnier :

- accès unique à partir de la R.D. 92N,
- recul minimum de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la R.D. 92n sauf indications contraires portées au plan,
- hauteur limitée à 8 mètres pour les constructions en façade de la R.D. 92n au lieu de 15 mètres sur l'ensemble de la zone UI.

Un secteur Ulc comportant des bâtiments agricoles existants en activité est créé sur le quartier de Saint Vérand dans le cadre de la modification N°1, il se substitue à l'ancien secteur 1AUoi et autorise l'extension des bâtiments agricoles existants, ainsi que les constructions à usage agricole autres que les bâtiments d'élevage.

Des dispositions spécifiques sont mises en place pour les clôtures à l'alignement des voies publiques : murs de hauteur limitée à 0,50 m ainsi que grille ou treillis pouvant être doublés d'une haie vive. Ces dispositions s'appliquent également à l'extension de la zone d'activités de Saint Vérand (classement en AUoi).

UL : Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités et d'hébergement de loisirs

Cette zone située aux Chasses s'étend en limite de Romans et de Génissieux et englobe notamment un terrain de camping fermé à ce jour (Ville de Romans).

Cette zone comprend le secteur ULa réservé aux activités de loisirs liées à l'aérodrome.

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 11 mètres, mais ces constructions doivent respecter, outre les dispositions de la servitude T5 de dégagement de l'aérodrome de SAINT-PAUL-LES-ROMANS, les contraintes de hauteur imposées par l'usage de la piste de l'aérodrome qui ne sont pas entièrement prises en compte dans le cadre de la servitude.

Les Zones à Urbaniser « AU »

Les zones AU « fermées » (urbanisation ultérieure après modification ou révision du P.L.U.) :

La zone à urbaniser présente aujourd'hui un caractère naturel, mais est destinée à recevoir ultérieurement des constructions (urbanisation future à plus long terme) lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Elle constitue une réserve potentielle pour le développement futur de l'urbanisation et permet de maîtriser et de gérer l'espace à urbaniser, qui pourra être « mis sur le marché » au fur et à mesure des besoins. L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme, s'il s'avère que les zones opérationnelles n'offrent plus suffisamment de capacité d'accueil et lorsque les équipements nécessaires peuvent être mis en place.

Deux types de zones AU « fermées » à Saint Paul lès Romans :

- La zone AU à vocation dominante d'habitat qui s'étend en périphérie Est de l'agglomération, au sud de la R.D. 92N. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée en grande partie par la réalisation du collecteur d'assainissement (cadre intercommunal), mais des aménagements autres seront également nécessaires : aménagement desserte de ce quartier et carrefour à partir de la R.D. 92N, maillage viaire interne... Des

« orientations d'aménagement » ont été précisées sur ce quartier dans un souci de cohérence par rapport au fonctionnement du tissu bâti environnant.

- La zone AU_i à vocation d'activités économiques :

Elle correspond à l'extension sud-est de la zone d'activités de Saint Vérant, où dans ce secteur la capacité des équipements est insuffisante.

Dans la zone AU, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics.

Les Zones AU « ouvertes » opérationnelle, en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone

La zone AU_o est une zone à urbaniser « opérationnelle » c'est à dire qui peut être urbanisable sans modifier le P.L.U., en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de ces zones, mais qui nécessite des aménagements complémentaires pour être urbanisables au niveau de la « parcelle à bâtir ».

Deux types de zones AU « ouvertes » à Saint Paul lès Romans :

- **La zone AU_o à vocation dominante d'habitat :**

Cette zone constitue les extensions urbaines de l'agglomération, côté sud-ouest du centre bourg aux Rigauds et aux Petits Mats. Elle comprend :

- **La zone 1AU_o** des Petits Mats qui peut accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de cette zone 1AU_o.
- **La zone 2AU_o** des Rigauds qui peut être ouverte à l'urbanisation et accueillir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans la zone 2AU_o des Rigauds, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers »), et définies sur le quartier des Rigauds.

Le quartier des Rigauds a fait l'objet d'une étude « Approche environnementale de l'Urbanisme » qui a conduit à modifier les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et les orientations d'aménagement retenues sur ce quartier dans le cadre de la modification n°1.

- **La zone AUoi à vocation d'activités économiques :**

Cette zone constitue l'extension de la zone d'activités de Saint Vérand et a pour vocation dominante l'accueil d'activités de commerces et de services. Dans cette zone les installations et constructions projetées doivent se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le quartier de Saint Vérand.

Le périmètre de la zone AUoi ainsi que les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement retenues sur ce quartier ont été modifiés dans le cadre de la modification n°1 pour intégrer un projet d'implantation commerciale sur l'ensemble de cette zone.

La Zone A : Zone agricole

La zone A est la zone agricole à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, et du potentiel économique des terres agricoles. Elle s'étend sur les secteurs à fort enjeu agricole définis dans le cadre des orientations. Elle intègre les sièges d'exploitation en activité, les bâtiments agricoles et bâtiments d'élevage, les terres agricoles à protéger strictement en raison notamment de leur valeur agronomique.

La zone agricole comprend le secteur AP présentant un enjeu de protection par rapport à la mise en valeur des sites et paysages de la commune (entrées agglomération : ouvertures visuelles à partir de la R.D. 92N) .

Pour les constructions nouvelles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics, ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (habitat, bâtiments agricoles) sont autorisées.

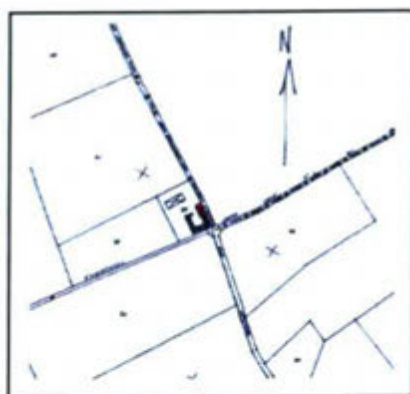
Dans le secteur AP, (protection « paysage »), toute construction nouvelle même agricole, est interdite à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (sous conditions)

Pour les constructions existantes, si l'affectation prévue est nécessaire à l'exploitation agricole, l'extension ou le changement d'affectation est autorisé.

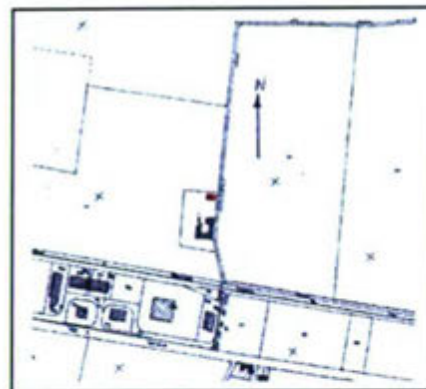
Dans la zone A, ont toutefois été identifiés des bâtiments agricoles qui ont perdu leur usage, mais qui présente un intérêt architectural ou patrimonial. Pour ces constructions le changement de destination à des fins d'habitation est autorisé à condition que le volume initial de la construction ne soit pas modifié après travaux.

Les bâtiments agricoles, identifiés en zone agricole, et pouvant faire l'objet d'un changement de destination

1 – Les Mingauds



2- Le Chasse



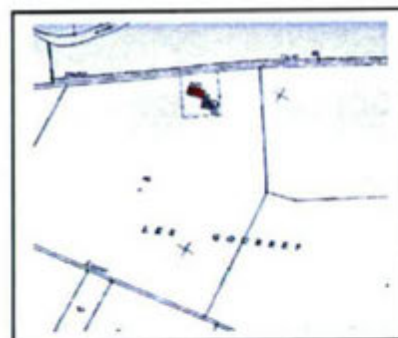
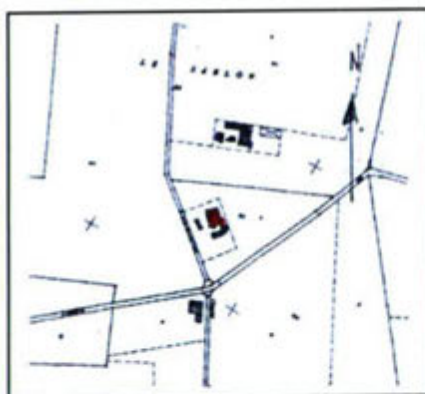
3 – Les Buisnières



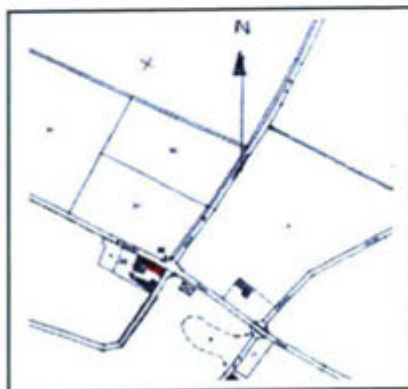


4 – Le Sablon

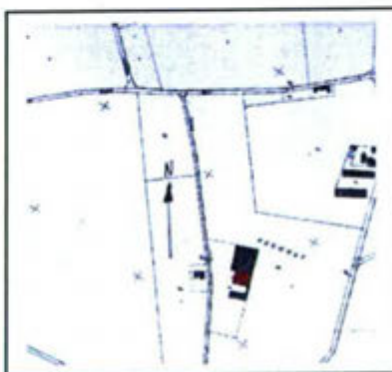
5– Les Gourrey



6– Nord-Est carrière (Le Sablon)



7 – Veugnat



8- Les Essarts



9- Les Balmes BATIMENT SUPPRIME



12 – Champ Long



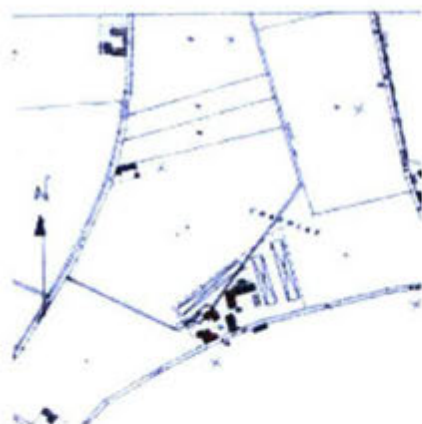
Zone N : Zone naturelle

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de l'intérêt des paysages, de leur caractère d'espaces naturels : ripisylves de la Joyeuse, espace bocager en partie sud-ouest du territoire, berges de l'Isère (Z.N.I.E.F.F.)... Elle s'étend également sur des secteurs équipés ou non, où la vocation agricole de l'espace est moindre et où sont implantées des formes urbaines éparses (bâti traditionnel ou non) et qui n'ont plus de lien avec l'agriculture.

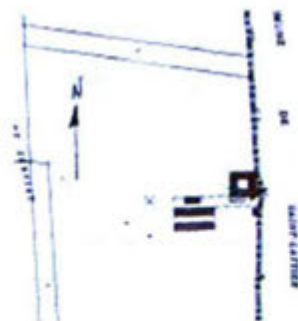
Dans ce dernier cas, les orientations retenues prévoient la possibilité d'étendre ou de transformer le bâti existant (limite de 250 m² de S.H.O.N.), mais excluent la possibilité de réaliser des constructions neuves à usage d'habitation.

Dans la zone A, la hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faîtage et celle des autres bâtiments (habitations notamment) à 10 mètres.

10—Chapelay (Domaine Pouzin) BATIMENT SUPPRIME



11—Genériat et Serviat BATIMENT SUPPRIME



agricole de l'espace est moindre et où sont implantées des formes urbaines éparses (bâti traditionnel ou non) et qui n'ont plus de lien avec l'agriculture.

Dans ce dernier cas, les orientations retenues prévoient la possibilité d'étendre ou de transformer le bâti existant (limite de 250 m² de S.H.O.N.), mais excluent la possibilité de réaliser des constructions neuves à usage d'habitation.

A l'intérieur de cette zone N a été délimité le **secteur Na** correspondant à l'aménagement des pistes, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ou toute construction nouvelle en dehors de ces ouvrages techniques est interdite.

Dans cette zone, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Dispositions générales :

Les secteurs à risques d'inondation sont réglementés par l'article 4 des dispositions générales et soumis aux prescriptions du PPRn de La Joyeuse (Servitudes d'utilité publique) :

Les risques d'inondation liés aux débordements de la Joyeuse, sont représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques avec les deux types de risques : risques fort ou moyen (zone inconstructible) ou faible (zone constructible sous conditions). Cette trame a été mise à jour dans le cadre la modification N°1 pour intégrer le Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRn de La Joyeuse), approuvé le 6 Novembre 2007, Dans ces secteurs, qui touche des zones non construites, mais aussi des quartiers de l'agglomération déjà urbanisés, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse . Ainsi, les constructions nouvelles (habitations par exemple) ne seront autorisées que dans le secteur à risque d'inondation « faible » et avec des conditions bien spécifiques précisées par le PPRn figurant en annexe du P.L.U. (pièce 5 - Servitudes).

Les secteurs à risques technologiques sont réglementés par l'article 5 des dispositions générales :

Ces risques sont représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques : trame différente pour secteur 1 et 2 (FBFC) et 3 (silo).

Secteurs présentant des risques technologiques liés à la proximité de l'usine F.B.F.C. :

- Secteur 1 correspondant à la zone de protection de 200 mètres autour des installations à risques : Dans ce secteur toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée à condition que la S.H.O.N. créée après travaux soit limitée à 20 m².
- Secteur 2 correspondant au périmètre de 600 mètres autour des installations à risques pour la mise en œuvre du Plan Particulier d'Intervention. Dans ce secteur, les établissements recevant du public, ainsi que les constructions ou installations susceptibles d'augmenter de façon significative la densité de population dans ce secteur sont interdites, et notamment : les équipements collectifs, les constructions à usage de commerce, les hôtels restaurants.

Secteur 3 présentant des risques technologiques liés à la présence de silos :

Toute installation ou construction nouvelle susceptible d'augmenter la présence humaine de façon permanente ou temporaire dans ce secteur est interdite, notamment toute habitation nouvelle et tout établissement recevant du public, à l'exception :

- des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics,
- des constructions nécessaires à l'exercice et à l'exploitation de l'activité créant le risque
- des piscines ou annexes liées à des habitations existantes,
- de l'extension des constructions existantes ; pour les constructions à usage d'habitation : la S.H.O.N. créée après travaux est limitée à 20 m².

Les secteurs à risques sanitaire ou environnemental sont réglementés par l'article 6 des dispositions générales :

La commune a souhaité interdire toute construction sur l'emprise de l'ancienne carrière du Sablon, incompatible avec la nature des matériaux de remblais (risque de poser des problèmes d'ordre environnemental et de santé publique).

Les secteurs de carrières sont réglementés par l'article 7 des dispositions générales :

Le site correspond à des carrières en cours d'exploitation ou autorisées (carrières de sables et graviers,) avec activités de concassage, criblage des matériaux, uniquement liées aux matériaux extraits sur le site. Ce site s'inscrit en zone naturelle et a été délimité de manière à maintenir une distance « tampon » vis à vis des habitations existantes.

Les éléments de paysage à protéger :

Il s'agit d'arbres remarquables, soit isolés (tilleuls,...) ou en accompagnement du bâti, soit sous forme d'alignement structuré (alignement de platane le long de l'ex RD 92N), soit sous forme plus ou moins regroupée qui présentent un intérêt paysager. De manière à préserver ces éléments de végétation qui ont été identifiés sur les documents graphiques, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les éléments du patrimoine bâti :

Plusieurs éléments du patrimoine bâti ont été repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques. Ce sont soit des édifices particuliers, soit des ouvrages ou des éléments du petit patrimoine, qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, témoins de la mémoire des lieux, mais parfois plus ou moins laissés à l'abandon (ancien canal, lavoirs...).

Les emplacements réservés

La mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement des équipements et espaces publics s'exprime par la création de près d'une quarantaine d'emplacements réservés pour l'aménagement de voie, de

liaisons piétonnes, de carrefour, d'espaces publics, d'équipements collectifs..., ou pour des aménagements autres comme des aires de jeux, des espaces verts.

La liste et la destination des emplacements réservés sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

La superficie des espaces boisés classés : Elle s'élève à environ 50 hectares.

Superficie des zones et capacité d'accueil des zones intégrant modification n° 1

Zone	Localisation	Surface totale estimée en Hectare	Surface disponible estimée en hectare	Capacité nouvelle d'accueil théorique de la zone
UA	Le village	24,25		15 à 20 logements
UD		57.36		20 à 30 logements
Dont				
UDa		0.55		
UDb		15.03		
UDc		0.57		
UDd		5.12		
UE		7.05		
UL		16.95		

Dont UL		11.95		
Dont ULa		5		
UI		42.81		
Dont UI		28.88		
Dont Ula		9,66		
Dont Ulb		3.50		
Dont Ulc		0.77		
AU		11.28		120 à 300 logements
AUo		5.80		100 à 130 logements
Dont 2AUo « Les Rigauds »		5.10		90 à 110 logements
Dont 1AUo « Les Petits Mats »		0.70		
AUi		11.80		
AUoi		10,89	10,89	
A		859.90		
Dont A		703.68		
Dont AP		156.22		

N		296.12		
Dont N		271.62		
Dont Na		24.50		

Le PLU permettra la création de : - 135 à 180 logements neufs dans un avenir proche (zones U, AUo)

- de 120 à 300 logements neufs supplémentaires à terme (zones constructibles futures AU)
- 17 hectares de surfaces disponibles à vocation économiques (hors surfaces disponibles actuellement en UI)
- 12 hectares, à terme, à vocation économique

II. Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec les effets des différentes servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire communal et qui sont reportées sur les plans des servitudes contenus en annexes. Il s'agit des :

- Servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien des cours d'eau non domaniaux : A4
- Servitudes de protection de captage d'eau potable et d'eau minérale : A S 1
- Servitudes de halage et de marchepied : EL 3
- Servitudes relatives à l'utilisation de l'énergie des marées, des lacs et des cours d'eau, en faveur des concessionnaires d'ouvrages déclarés d'utilité publique : I2
- Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques : I4

- Servitudes de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : P T 2
- Servitudes relatives aux Chemins de Fer : T1
- Servitudes de dégagement à proximité des aérodromes civils et militaires : T5
- Servitudes PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles.

III . Justifications des dispositions du P.L. U

- Vis à vis des grands principes généraux des lois d'urbanisme et modalités retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme applicables sur le territoire communal (notamment article L 121-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Principe d'équilibre

L'emprise concernée par les zones déjà bâties et à bâtir (zones urbaines, zones à urbaniser opérationnelles et destinées à une urbanisation à long terme) représente une superficie globale de 185 hectares, soit environ 12 % de la superficie totale du territoire communal (1577 ha). La plus grande partie de cette emprise est déjà bâtie. L'essentiel des extensions urbaines comprises au-delà de l'enveloppe déjà urbanisée aujourd'hui, est constitué par les zones AU et AUo dont la superficie s'élève à 36 hectares en matière d'habitat, et à 27 hectares en matière d'activités économiques, soit globalement 4 % de la superficie totale du territoire.

La superficie des espaces agricoles (zone A) représente 840 ha, et la superficie des espaces naturels (zone N) : 294 ha, soit respectivement 53 % et 18 % de la superficie du territoire.

Le principe d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels apparaît respecté en terme « quantitatif ».

Concernant les secteurs de développement de l'urbanisation :

- la localisation et la superficie des zones urbanisables prévues au P.L.U., ne portent pas atteinte aux perspectives d'évolution et de développement des exploitations agricoles en place : extension en dehors des espaces proches de sièges d'exploitation ou de bâtiments d'élevage (à l'exception du village pour les exploitations déjà implantées dans le tissu bâti) et protection renforcée des grands tenements fonciers agricoles de la plaine présentant un fort enjeu paysager au niveau des entrées d'agglomération) par l'interdiction de toute construction nouvelle même agricole (secteur AP).

Ces dispositions apparaissent compatibles avec la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999.

- les dispositions du P.L.U. vont dans le sens du maintien de la protection des boisements et des espaces naturels à valeur écologique et paysagère intégrant en zone naturelle, en secteur AP, ou en espaces boisés classés..., les rives de l'Isère, le vallon de la Joyeuse, les entités boisées importantes ou bocagères...
- le développement urbain respecte le principe d'équilibre par rapport aux capacités d'investissement de la commune, qui s'engage dans un « développement programmé » de ses zones d'extension urbaine, en liaison avec la programmation de ses équipements (infrastructure notamment par rapport à l'assainissement, équipements solaires..).

- **Diversité des fonctions urbaines et gestion économe de l'espace:**

Les dispositions relatives aux zones opérationnelles pour l'habitat apparaissent cohérentes pour garantir une croissance soutenue mais modérée de la population actuelle de l'ordre de 1 à 1,5 % par an et assurer les besoins futurs en habitat, en rapport avec la capacité d'accueil en constructions neuves des zones opérationnelles à court terme (150 à 200 logements), ou à moyen et long terme (250 à 300 logements), compte tenu des phénomènes de rétention foncière qui peuvent s'exercer sur certains terrains.

Les capacités d'accueil en espaces d'activités économiques sont également suffisantes pour satisfaire les besoins d'extension des entreprises locales implantées sur l'agglomération, et s'inscrivent dans la cohérence de la politique de développement à court et à long terme, initiée dans le cadre intercommunal du Pays de Romans, notamment sur le site de Saint Véran.

La diversité des fonctions urbaines s'exprime également par les règles des zones urbaines (UA, UD) et AUo qui visent à maintenir le tissu commercial, les services et le petit artisanat non nuisant au sein même des quartiers d'habitat. Par ailleurs la politique de renforcement des équipements collectifs, scolaires, culturels, sportifs...à l'articulation du centre ancien et des futurs quartiers d'habitat va dans le sens de la diversité des fonctions urbaines au cœur de l'agglomération.

Modalités retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement :

⇒ **Protection des milieux naturels :**

. Protection des ressources et de la qualité de l'eau : politique générale en matière d'assainissement

Afin de réduire les effets négatifs du développement de l'urbanisation sur l'environnement et de mieux connaître la capacité d'épuration des sols, la commune a fait réaliser un Schéma Général d'Assainissement qui fixe les orientations à retenir en matière d'assainissement collectif et autonome dans le cadre de l'application de la loi sur l'Eau. La mise en œuvre de ces dispositions permettra d'améliorer la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines. Le zonage assainissement définit la programmation des zones qui seront raccordées à l'assainissement collectif et les secteurs non raccordables à l'assainissement collectif. Les dispositions du P.L.U. ont été mises en cohérence avec les données et la programmation de l'assainissement.

Sur la base de ce document, la commune s'engage sur un programme d'extension des réseaux au niveau de l'agglomération et du quartier de Saint-Vérant pour raccorder les quartiers non desservis et les extensions des zones urbaines ou à urbaniser opérationnelles, et sur un programme d'extension à plus long terme pour le raccordement des zones AU (gros collecteur pour le secteur des Grands Mats par exemple).

Dans les secteurs UDb où le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est pas envisagé, la nature des sols se révèle apte à la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome « classiques » (bonne aptitude des sols). Des filières « assainissement non collectif » adaptées à la nature des sols seront donc obligatoirement mises en place pour toute construction rejetant des eaux usées.

La réalisation de nouvelles constructions dans le cadre des zones urbaines ou à urbaniser n'aura donc pas pour effet de pénaliser les milieux naturels récepteurs.

. Protection de la richesse des espaces naturels, des sites et des paysages naturels

D'une manière générale, l'extension de l'urbanisation a été contenue à proximité de l'urbanisation actuelle, elle s'intègre dans un développement harmonieux et cohérent de l'agglomération, et des hameaux, sans remettre en cause les zones agricoles ou les zones protégées au titre de la protection des sites et des paysages ; au hameau des Bussièrès, un COS faible a été appliqué, afin de respecter le caractère ouvert du paysage, et les espaces boisés au Sud.

La protection des grands espaces agricoles est maintenue.

Les dispositions retenues vont dans le sens du maintien de la protection des boisements et des espaces naturels à valeur écologique et paysagère : zones humides et à valeur écologique, espaces boisés...et visent à préserver la qualité des sites et des paysages :

- Zone Naturelle « N » englobant la globalité des espaces répertoriés en Z.N.I.E.F.F (berges de l'Isère, site de confluence avec la Joyeuse) à l'exception de la zone UDb des Routes et d'une exploitation existante au niveau du site de confluence Joyeuse-Isère qui conserve une vocation agricole.
- Secteur Ap identifié, interdisant les constructions nouvelles même agricoles, le long de la vallée de la Joyeuse, et sur les grands espaces agricoles s'étendant de part et d'autres des entrées Est et Ouest de l'agglomération dans un souci de protection de ces espaces à forte sensibilité paysagère, qui conservent néanmoins une affectation à dominante agricole ;
- Espaces boisés classés à conserver ou à renforcer en bordure de l'Isère ou de la Joyeuse mais aussi pour renforcer le maillage végétal dans la plaine ou pour maintenir le caractère bocager côté ouest du territoire notamment au niveau des constructions du secteur bâti de la Gébelinière.

Prise en compte de la Loi Barnier : VOIR pièce N°7

- Au regard des objectifs du PLU en matière de politique habitat

- adéquation des objectifs population – habitat, avec la politique territoriale mise en œuvre sur la commune, au travers du PLU
- cohérence entre les objectifs nationaux, le PLH intercommunal, et la politique communale mise en œuvre

Le taux de croissance retenu pour les 10-15 années à venir est relativement élevé (de 1 à 1,5% /an), si on le compare au taux constaté lors de la dernière décennie (0.8%). Il est néanmoins basé sur le constat de la forte augmentation du nombre des logements récemment construits, des nombreux projets de construction en cours, et qui correspondent à la forte demande d'habitat sur la commune entraînant une pression foncière très forte. Ce taux de croissance démographique est en cohérence avec les objectifs annoncés dans le cadre de la démarche de PLH, qui affiche 'à l'horizon 2015 un taux de croissance élevé, supérieur à 1% par an, pour renouer avec un développement résidentiel et démographique visant à soutenir le développement économique ».

Les capacités d'accueil dégagée par le PLU, surfaces de terrains destinées au développement urbain à moyen et long terme, sont importantes : elles sont de 250 à 300 logements à l'horizon 2015-2020 ce qui est en cohérence avec les objectifs ambitieux annoncés dans le PLH. Ces secteurs de développement sont dans la grande majorité, situés en continuité des espaces actuellement urbanisés : tissu ancien ou lotissements récents, et tendront ainsi à préserver les paysages (axe d'orientation du PLH). Sur trois secteurs, dont deux consacrés au résidentiel, des orientations particulières d'aménagement sont inscrites dans le PLU ; elles tendent à traduire une recherche de structuration du tissu urbain, et une diversité des formes urbaines et architecturales, à l'inverse des modes de développement mono spécifiques trop pratiquée ces dernières années. Cette démarche est également en cohérence avec les objectifs annoncés

du PLH. La programmation différée d'une partie de ces zones (zone AU), permettra d'assurer un développement mesuré, réfléchi, et en cohérence avec la construction des équipements d'infrastructure, et de superstructure, nécessaires

En accompagnement, la commune prévoit et anticipe le développement de l'offre de services, en lien avec ce développement démographique : des secteurs spécifiques sont définis, au cours du tissu urbain actuel et à venir, pour recevoir des équipements scolaires, culturels, sportifs,...avec des emplacements réservés prévus à cet effet. C'est également un des axes de la politique recherché au sein du PLH.

Le présence de logements sociaux sur la commune, si elle est insuffisante aujourd'hui (rappel : 28 logements locatifs publics soit 5,4% du parc de résidence principales en 1999(519 au total), et 8,5% en rajoutant les logements conventionnés sur la commune), il faut considérer les opérations qui sont en cours de montage, à la date d'arrêt du PLU, pour une trentaine de logements sociaux : opération en plein cœur du tissu urbain, ayant fait l'objet d'une étude particulière lors de la première phase de l'étude PLU. Ceci va quasiment doubler le parc de logements locatifs public sur la commune à très court terme.

Ces évolutions à venir vont dans le sens des législations nationales ; elles sont également en cohérence avec les objectifs explicités dans la démarche de PLH en cours : forte progression de la production de logements sociaux en première couronne.