

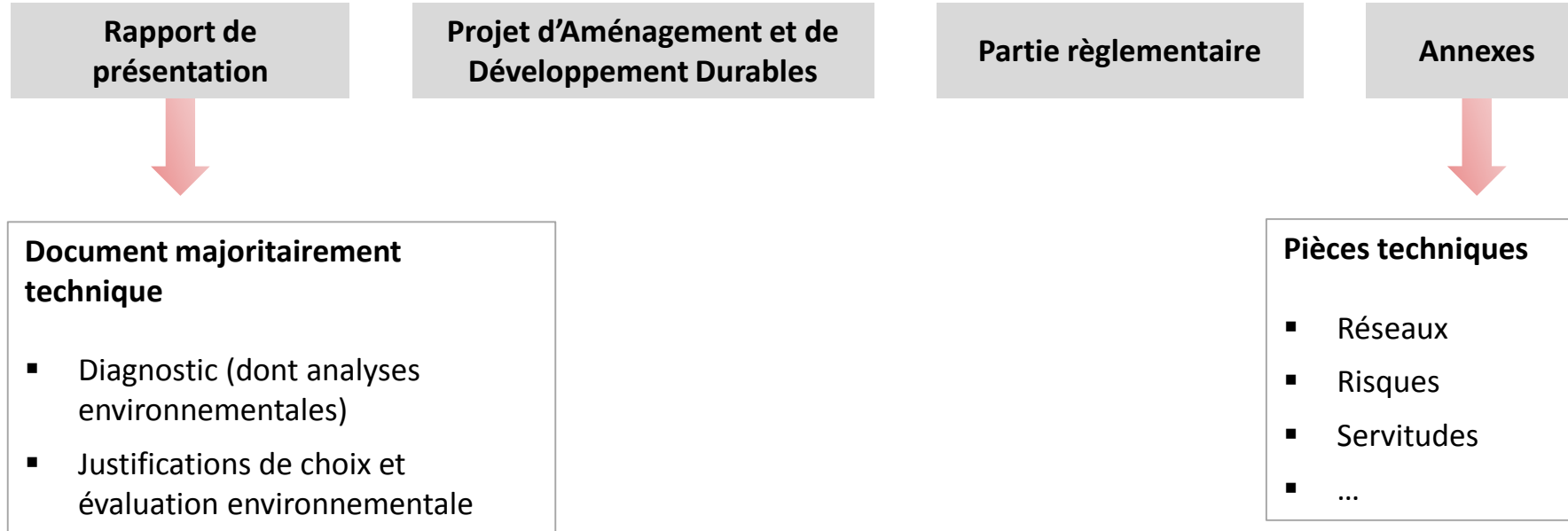
ROMANS-SUR-ISÈRE

PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU ET SYNTHÈSE DES ATELIERS « PROJET DE TERRITOIRE »

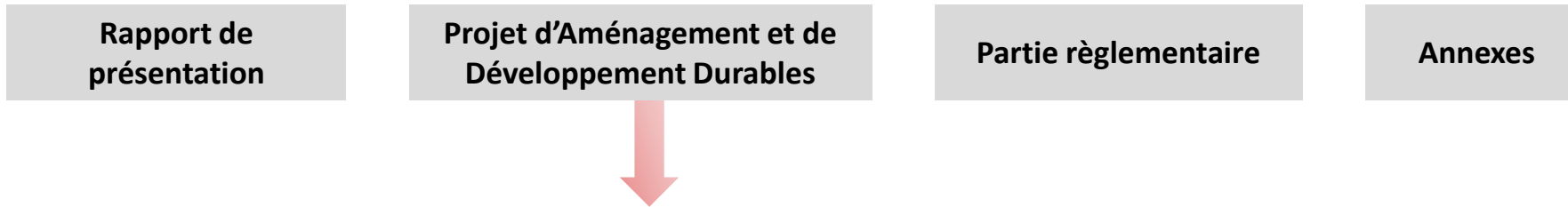
JUILLET 2018

Contenu du PLU et procédure de révision

LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME



LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME



Le projet de territoire, les ambitions, les objectifs : un document et un outil politique majeur

Premiers enjeux identifiés dans la délibération de révision :

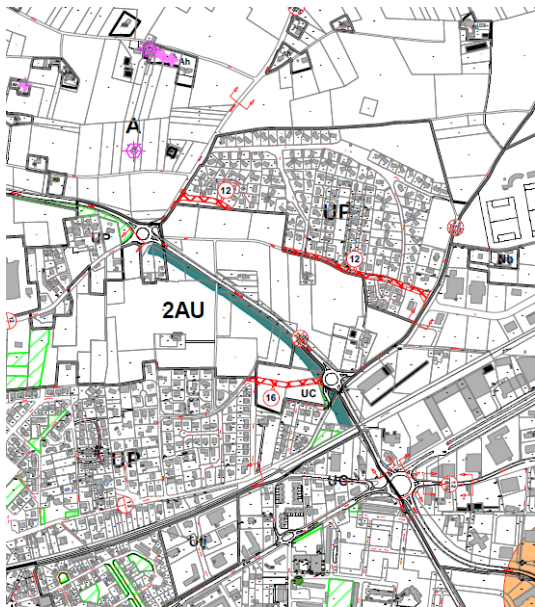
- **Redéfinir les priorités de développement urbain en tenant compte de l'objectif majeur de redynamisation du centre-ville,**
- **Conforter et développer le commerce et les services dans le centre-ville,**
- **Requalifier et densifier la zone d'activité des Allobroges et de Rochebude,**
- **Améliorer les conditions de déplacement pour tous les modes afin de remédier à la congestion des traversées de l'Isère, d'améliorer la desserte de la zone d'activités et de favoriser l'accès au centre-ville,**
- **Développer le tourisme et l'offre d'hébergement corollaire en valorisant les atouts patrimoniaux et naturels de la commune,**
- **Améliorer le paysage urbain, en particulier aux entrées de ville et sur toutes les interfaces avec l'espace rural,**
- **Améliorer la protection de la trame verte et bleue, en particulier aux abords de la Savasse, de la Martinette et de l'Isère et du patrimoine architectural et paysager existant dans et en dehors du centre historique,**
- **Prévoir les espaces nécessaires au bon fonctionnement des équipements scolaires, sportifs et évènementiels ;**

LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME



Opposable au tiers, une pièce technique mais cruciale pour mettre en œuvre votre projet de territoire

Zonage



Règlement

REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	14
REGLEMENT DE LA ZONE UC.....	22
REGLEMENT DE LA ZONE UI.....	32
REGLEMENT DE LA ZONE UL.....	40
REGLEMENT DE LA ZONE UM.....	49
REGLEMENT DE LA ZONE UP.....	59
REGLEMENT DE LA ZONE 1 AUG.....	69
REGLEMENT DE LA ZONE 1 AUM.....	78
REGLEMENT DE LA ZONE 1 AUO.....	88
REGLEMENT DE LA ZONE 1 AUP.....	98
REGLEMENT DE LA ZONE 1 AUV.....	108
REGLEMENT DE LA ZONE 2AU.....	117
REGLEMENT DE LA ZONE A.....	119
REGLEMENT DE LA ZONE N.....	126

Orientations d'Aménagement et de Programmation



LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de
présentation

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Partie règlementaire

Annexes



Un juste équilibre à trouver entre la nécessité de fixer des invariants et la prise en compte des modèles économiques

Règles trop souples :

- Un développement incontrôlé
- Des concurrences au sein du territoire
- Des coûts d'équipements et de réseaux non contrôlés (écoles, assainissement, voirie, ...)
- Des opérations peu qualitatives et développées au détriment des espaces naturels et agricoles
- Une gestion des déplacements difficiles



Règles trop contraignantes :

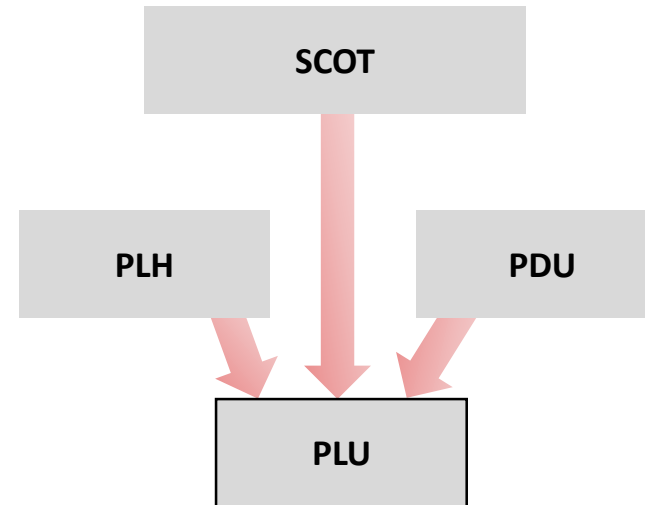
- Un blocage des projets qui freine le développement économique et résidentiel de la commune
- Une fuite des investisseurs
- Un projet de territoire qui ne se concrétise pas

UNE NÉCESSITÉ D'INTÉGRER LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

> Schéma de Cohérence Territoriale - Scot (2016)

> Programme Local de l'Habitat (février 2018)

> Plan de Déplacements Urbains (2015)



CALENDRIER PRÉVISIONNEL GÉNÉRAL

2018 : Le Projet de territoire

- Une phase de diagnostic pour mieux cerner les besoins et les enjeux
- Un temps d'échange politique afin de projeter une nouvelle vision pour la commune dans un avenir souhaité
- Un premier bilan du règlement existant

2019 : La traduction règlementaire et l'arrêt du projet

- Construire un zonage adapté à la mise en œuvre de votre projet de territoire
- Concevoir un règlement opérationnel intégrant les invariants du projet de territoire et les modèles économiques

2020 : Les phases de consultation et l'approbation du PLU

- Phases règlementaires (consultation des personnes publiques et enquête publique)

Débat autour des premières pistes d'actions issues des ateliers de travail

Principaux éléments issus de l'atelier HABITAT

Diagnostic :

- **Un manque d'attractivité résidentielle qui commence s'inverser (reprise de la croissance démographique)**

Un contexte de concurrence territoriale avec les communes périphériques (développement pavillonnaire, mais également petits collectifs)

L'offre d'habitat ancien ne correspond pas aux attentes des ménages (stationnement, accès à un extérieur...)

- **Un marché de l'habitat détendu**

Les niveaux de prix à l'achat sont nettement plus bas que dans le reste de son agglomération

Un taux de vacance important (près de 11%) mais pour partie lié aux opérations de renouvellement urbain sur les quartier Est

- **Un parc de logement plus diversifié que dans les communes alentours**

Offre locative sociale / locative privée / accession

Logement collectif et maison individuelle

Diversité dans la taille des logements

- **Une population assez modeste et un vieillissement à anticiper**

- **Un patrimoine riche mais peu visible**

Principaux points de débats :

- **Un objectif majeur de renouvellement urbain du centre-ville assez consensuel**
- **Un patrimoine remarquable, participant à l'attractivité du territoire, mais également source de contrainte pour le développement ?**
- **Une consommation foncière pour l'habitat principalement liée au développement de maisons individuelles : Réel besoin ou concurrence avec le centre-ville ?**
- **Des capacités d'urbanisation qui semblent disproportionnées par rapport aux besoins pour l'habitat**
- **Formes urbaines : le marché peut-il absorber un changement important des types de logements à produire (majorité de collectifs)**
- **Une thématique de la mixité sociale peu approfondie**

Principaux éléments issus de l'atelier ECONOMIE

Diagnostic :

- Un pôle d'emploi majeur à l'échelle du Scot, qui structure un bassin de vie
- Des grands comptes dynamiques et un tissu de petites entreprises fortement pourvoyeuses d'emplois
- Un taux de chômage important et une population assez peu qualifiée
- Un centre-ville disposant d'une offre commerciale importante, mais de nombreuses cellules vacantes sur les secteurs les moins passants
- Une offre de commerce de périphérie relativement contrôlée mais un fort développement sur Saint-Paul qui vient bousculer les équilibres existants
- Un potentiel touristique méconnu
- Une faible offre d'hébergement
- Un enjeu de préservation des terres agricoles des extensions urbaines et du mitage

Principaux points de débats :

- **Quelle place pour le tertiaire à Romans en complémentarité de l'EcoParc Rovaltain ?**
- **La ZA des Allobroges : une entrée de ville peu qualitative, des projets de requalification**
- **Une nécessité de prendre en compte les besoins d'extension des entreprises et les capacités d'accueil. Mais des extensions à calibrer plus finement (un maximum de 20 ha prévu par le Scot sur 20 ans). Un besoin de permettre la densification des entreprises.**
- **Des enjeux de formation et de mobilité pour mieux permettre aux romansais d'accéder à l'emploi local.**
- **Une nécessité de reconcentrer le commerce dans le centre-ville et d'éviter la périphérisation de l'offre. D'anciens linéaires commerciaux mal situés pouvant être réutilisés pour d'autres vocations. Un enjeu de mieux relier les commerces du centre et ceux de Marques Avenue.**
- **Un accueil d'activités en centre-ville qui peut s'avérer complexe pour les surfaces importantes (peu de grands bâtiments disponibles)**
- **Un enjeu de développement des modes doux pour favoriser le commerce et le tourisme.**
- **Des enjeux agricoles à approfondir avec les agriculteurs.**

Principaux éléments issus de l'atelier ENVIRONNEMENT

Diagnostic :

- De nombreux risques mais globalement en dehors des espaces urbains
- Des nuisances pour les secteurs résidentiels liées au trafic automobile et parfois à la cohabitation entre activités et habitat
- Une forte concentration d'anciens sites industriels notamment en centre-ville (risques de pollution)
- Trame verte et bleue : le site Natura 2000 et les cours d'eau, des entités majeures
- Une trame locale en milieu urbain à approfondir et un enjeu de multifonctionnalité (fonctionnalités écologiques, modes doux, espaces de loisirs)
- La présence du végétal, un atout pour la qualité de vie mais des quartiers assez peu dotés.
- Un site Natura 2000 des Sables de l'Herbasse qui cohabite avec des exploitations agricoles
- Un enjeu de développement des énergies renouvelables et de lutte contre la précarité énergétique

Principaux points de débats :

- **Un état des risques à approfondir, notamment sur l'inondation.**
- **Des risques et nuisances qui peuvent souvent être intégrés dans les opérations pour éviter de geler certains sites.**
- **Une définition de la trame verte et bleue à préciser, en mobilisant les connaissances locales.**
- **L'importance du végétal pour la qualité de vie, quels quartiers en manque d'espaces végétalisés ?**
- **Un potentiel pour le développement de l'énergie solaire mais des projets souvent complexes (notamment sur les bâtiments existants).**

Principaux éléments issus de l'atelier MOBILITE

Diagnostic :

- Une ville desservie par des axes routiers importants. Une proximité de l'autoroute mais une problématique de franchissement de l'Isère.
- Des axes routiers en centre ville qui restent très fréquentés
- Une bonne couverture du réseau TC « Citéa » cependant des fréquences de passage trop faible. Une ligne structurante BHNS Valence – Romans en projet
- Une intermodalité à développer entre le réseau routier et le réseau de transports collectifs
- Un enjeu important de requalification des entrées de ville

Des entrées de ville qualitatives sur le Pont Vieux et le Pont Neuf

Entrée Est (RD92N) : un axe assez peu qualitatif, à gabarit large, jalonné de bâtiments discontinus

Entrée Ouest (Meilleux) : Un développement commercial maîtrisé, mais une entrée de ville assez diluée et un hôpital marquant le paysage

La Rocade (CNOR) : un axe convoité par le développement économique mais aussi un axe vitrine pour le territoire

- 3 800 places de stationnement en centre-ville : une offre trop abondante ? Une extension récente des zones de stationnement payant. Un stationnement public très majoritairement sur la voirie
- Un réseau de modes doux (vélo et marche à pied) en développement sur le centre-ville mais encore très incomplet.

Principaux points de débats :

- **Un nouveau franchissement à l'Ouest finalisation de la Rocade, qui semble indispensable. Mais un projet qui devra s'articuler avec une politique d'apaisement du centre-ville.**
- **Des entrées de villes à requalifier, avec une attention particulière sur la jonction Rocade / Maquis-Allobroges, déjà congestionnée.**
- **Un projet de Bus à Haut Niveau de Service pour relier Romans à Valence : une ambition partagée.**
- **Une nécessaire intensification de l'urbanisation sur les secteurs les mieux desservis.**
- **Un système de parking relais et de covoiturage à développer. Des localisations à préciser.**
- **Faut-il limiter l'offre de stationnement ? Un levier pour favoriser les modes doux et les transports en commun mais un risque important pour l'attractivité économique et résidentielle.**
- **Un maillage mode doux incomplet : une priorisation des actions pour relier les quartiers au centre-ville (y compris la ZA des Allobroges). Une articulation à conduire avec les pôles générateurs de déplacements (équipements, pôles d'emplois, ...). Des actions à mener sur l'ensemble de la chaîne de déplacement (origine-trajet-destination).**