

**PLAN LOCAL
D'URBANISME DE
ROMANS-SUR-ISÈRE**

MODIFICATION N°3

NOTICE EXPLICATIVE

Dossier d'enquête publique

SOMMAIRE

1	CADRE LEGISLATIF ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU	3
2	EXPOSÉ DES MOTIFS AUX CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU.....	4
	2.1 Objet et motivation de la modification du PLU : le projet.....	4
	2.1.1 Localisation du projet et description du site	
	2.1.2 Composantes générales du projet	
	2.1.3 Intérêt du projet pour le territoire romainais	
	2.2 Articulation avec les documents d'urbanisme	8
	2.2.1 Articulation projet et PLU : vers une évolution du zonage et du règlement	
	2.2.2 Articulation projet et environnement	
3	MODIFCATIONS GRAPHIQUES ET ECRITES DES PIECES DU PLU	17

1 – Cadre législatif et contexte de la modification du PLU

La commune de ROMANS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 08/07/13, mis à jour le 10/06/2016, modifiés les 19/09/2016, 18/12/2017, 24/09/2018 et mis en compatibilité par déclaration de projet le 24/09/2018.

Selon les articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification à condition que la modification envisagée :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par arrêté en date du 24/06/2020, la Ville de Romans-sur-Isère engage la présente procédure de modification du PLU.

Elle concerne un objet unique : la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

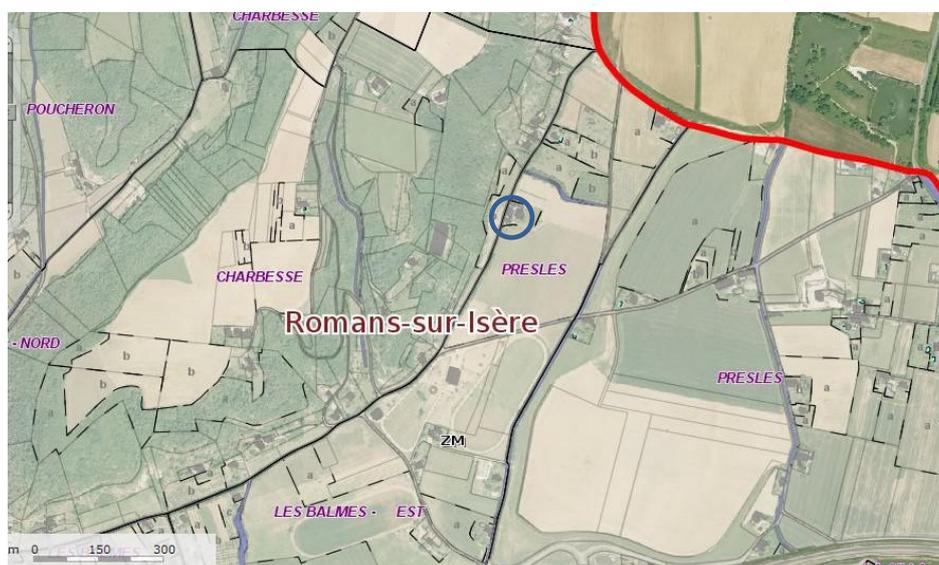
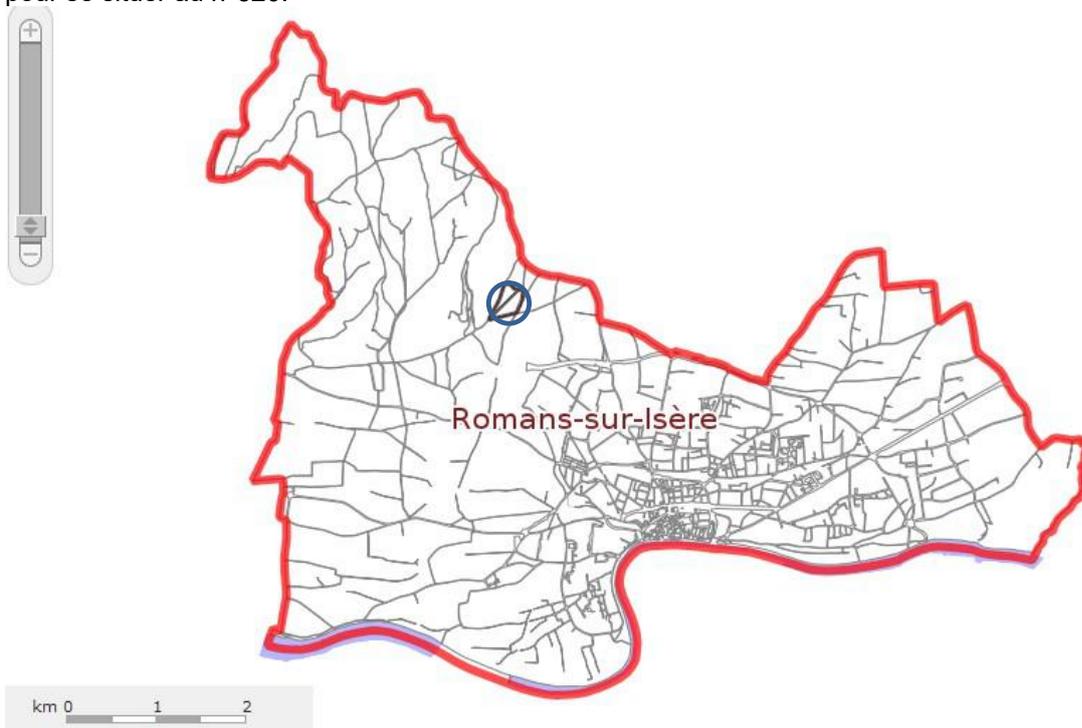
Des modifications réglementaires et graphiques seront apportées en conséquence.

2 - Exposé des motifs aux changements apportés au PLU

2.1 Objet et motivation de la modification du PLU

2-1-1 Localisation du projet et description du site

Le projet, objet de la présente modification se situe au nord-ouest de la Commune de Romans-sur-Isère, aux confins des Balmes, accessible depuis la route des Balmes, puis le chemin du Château, pour se situer au n°320.



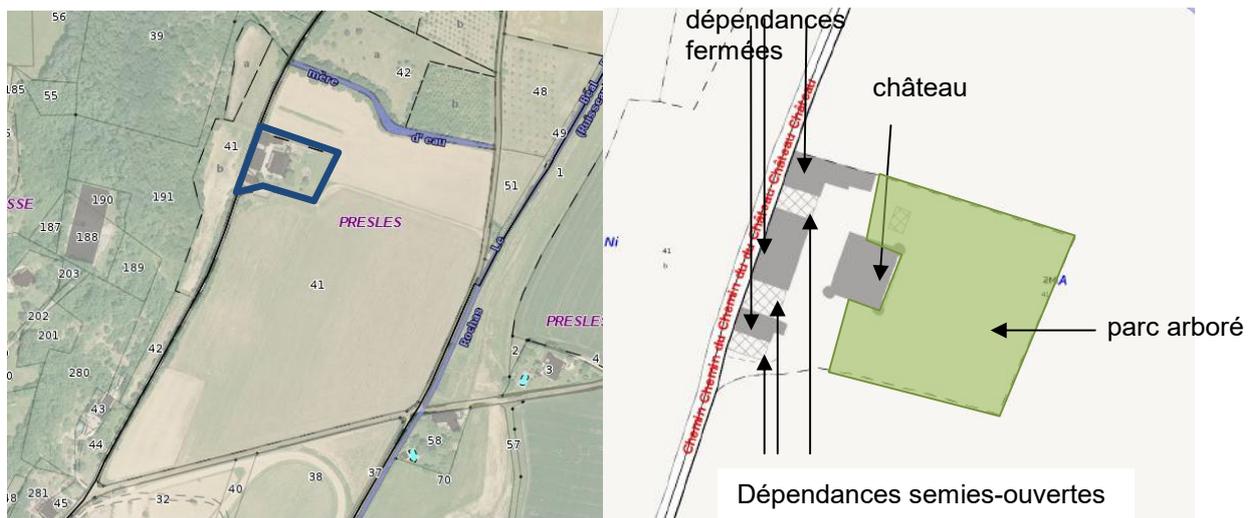
Le projet prend place sur la parcelle cadastrée ZM63 issue de la parcelle ZM41.

En effet, la parcelle mère ZM41 de 83 477m² a fait l'objet d'une division foncière, réduite à moins de 3 hectares, pour les besoins du présent projet.

Le terrain, objet du présent projet, appartient à un ensemble mité du territoire composé de terres agricoles cultivées. Le site et ses contours sont relativement plats.

Un panorama s'ouvre vers le Grand Est avec de belles perspectives sur les chaînes montagneuses du Vercors.

Le site est bordé à l'Ouest par une autre entité paysagère la colline boisée des Balmes qui s'étire vers le nord ouest du territoire.



La parcelle est occupée sur sa limite Ouest par d'anciens corps de fermes dominés par un château. Leur année de construction daterait du début du XIX^{ème} siècle.

De facture traditionnelle, édifié avec des matériaux et procédés locaux : molasse et pisé, le château s'élève majestueusement et domine une plaine cultivée. De forme carrée, couronné de 3 tours, le château s'élève sur 3 niveaux. Il était divisé dernièrement en plusieurs appartements. Abandonné ces dernières années, il était peu entretenu.

Les terres conservées autour sont à ce jour exploitées à des fins agricoles pour de la production de luzerne pour l'activité d'élevage de chevaux trotteurs. L'exploitant actuel de ces terres conservera plusieurs hectares pour les besoins de son activité.



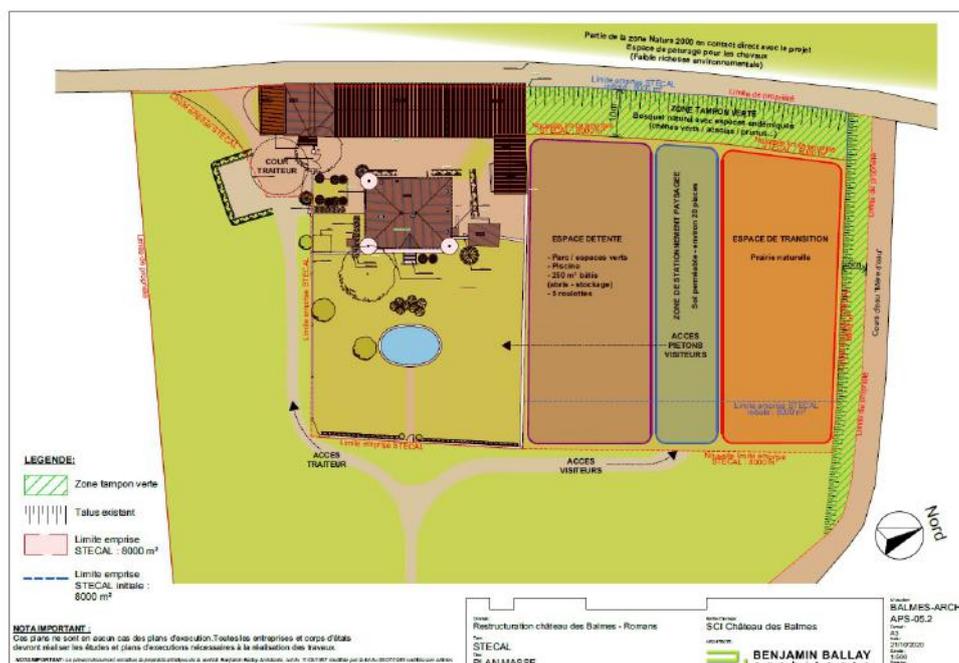
Des dépendances fermées et semi-ouvertes viennent fermer à l'Ouest la propriété qui s'arrête au chemin du Château. Elles devaient être utilisées jadis pour les besoins de stockage de l'activité agricole. Elles conservent un bon état général.



Un mur d'enceinte avec une grille en ferronnerie ferme la propriété bâtie sur un parc arboré mettant en scène un bassin ancien, renforçant le cachet du site.

2-1-2 Composantes générales du projet

Le projet consiste au réaménagement global de cette propriété, espaces bâtis et non bâtis (château, dépendances et parc) à des fins d'activités d'hébergement touristique et d'accueil d'évènementiel sur un site de 3 hectares, dans le respect des lieux.



Il s'agit d'y développer :

- une offre d'hébergement haut de gamme :
 - 9 chambres, incluant celle des propriétaires, donc 1 aux normes PMR,
 - 7 gites pour 2 à 3 personnes
 - 5 roulettes au maximum (fonction d'hébergement touristique)
- des espaces de réception : espaces pour accueillir des évènements privés (réceptions pour évènements familiaux (anniversaires, mariages, etc)) et des évènements professionnels (séminaires, formations, etc),
- des annexes et locaux techniques :
 - des espaces de bien-être pour les besoins de l'offre touristique (piscine, pool house, aire de jeux et de sport (pétanque...), etc)

- des locaux techniques en réponse aux besoins du site (local de stockage du matériel lié à la culture de la lavande, à son séchage et au stockage de produits transformés issus de la lavande (cf paragraphe ci-dessous), local traiteur nécessaire à l'activité événementielle du site, local espace bien être et détente/spa, espace sanitaires associés, local poubelles)

et de mettre en valeur les espaces extérieurs par un aménagement paysager du parc.

Les nouvelles constructions, installations et roulottes seront implantées dans l'espace identifié comme « espace de détente » dans la continuité nord du château comme indiqué sur le plan ci-dessus.

L'espace hors de l'enceinte de la propriété sera cultivé par les propriétaires et orienté vers la production de lavandes, offrant par là même un décor privilégié au site.

Un besoin de 90 places de stationnement en réponse à la classification de l'ERP pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes et à l'offre d'hébergement est évalué.

Seules 20 places seront aménagées dans le prolongement Nord de la zone 2 espace détente (cf plan ci-dessous) et les 70 places restantes seront non aménagées sur l'espace de prairie conservé en l'état au nord du STECAL.

L'imperméabilisation des surfaces dédiées au stationnement sera limitée aux espaces de livraison.

2-1-3 Intérêt du projet pour le territoire romanais

Idéalement situé à 5 minutes du centre-ville de Romans, à 15 minutes de la gare Valence-Romans TGV, à 20 minutes du centre-ville de Valence et de l'autoroute A7 et à 30 minutes de Lyon par le TGV, le site sélectionné pour accueillir le projet répond à tous les critères d'accessibilité.

Le projet hôtelier permettra de combler une partie de la faiblesse structurelle de notre territoire dans le domaine des lits hôteliers (seul 2,6% des lits d'hôtel recensés sur le territoire de Valence Romans agglomération se situe sur le territoire de Romans intra-Muros) et complétera une offre majoritairement tournée vers de l'hôtellerie traditionnelle et des chambres d'hôtes.

Son positionnement haut de gamme, complété d'une offre plus accessible avec les roulottes, permettra d'attirer sur notre territoire une clientèle touristique aujourd'hui difficile à capter parmi les 8,2 millions de visiteurs potentiels situés à moins de deux heures de Romans.

Le lieu pourra être le point d'étape idéal d'une clientèle touristique au pouvoir d'achat certain venue passer un week-end en Drôme des collines et souhaitant découvrir nos atouts touristiques, de Marques avenue au centre historique, du Musée international de la Chaussure à la collégiale Saint-Barnard.

L'espace de réception viendra répondre à des besoins avérés des clientèles économiques, pour l'organisation de séminaires ou de conférences, ou des particuliers pour l'organisation de rassemblements familiaux.

Ce projet permettra également de redonner vie à l'un des fleurons architecturaux et patrimoniaux de l'Ouest-romanais aujourd'hui délaissé.

Economiquement, le projet n'est pas sans intérêt pour le territoire de Romans, et permettra la création d'emplois directs et de retombées indirectes pour l'économie et le commerce local.

Le site, certifié et labellisé, répondra aux attentes des consommateurs dans les domaines environnementaux, sociaux et culturels.

L'offre hôtelière et de réception, adossée à la culture de la lavande, sera une vitrine remarquable des charmes et des atouts de notre territoire.

2.2 Articulation projet avec les documents d'urbanisme

2.2.1 Articulation projet et PLU : vers une évolution du zonage et du règlement

Justification de la nécessité du STECAL et évolution du zonage

La parcelle, assiette foncière du présent projet d'hébergement touristique se situe en zone A dite agricole du Plan Local d'Urbanisme de Romans en vigueur.

Il s'agit d'une zone où les terrains font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le règlement du PLU, indique les occupations et utilisations du sol admises sous conditions et sous réserve d'une implantation visant à minimiser la consommation de terres agricoles, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

A) *Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf centrales photovoltaïques au sol).*

B) *Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.*

C) *Le changement de destination des bâtiments repérés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le changement de destination est autorisé pour ces bâtiments s'il respecte les conditions suivantes :*

- *s'effectue dans la limite du volume existant pour les bâtiments fermés ou dans la limite de 250m² d'emprise au sol pour les bâtiments ouverts,*
- *dans la limite d'un total de 250m² de surface de plancher ou 300m² d'emprise au sol par unité foncière.*
- *et à condition que ce changement de destination ne puisse compromettre l'exploitation agricole.*

D) *Les constructions, aménagements, extensions et changement de destination en vue de la vente de produits issus de l'agriculture générés sur place ou dans un périmètre proche.*

E) *L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :*

- *Que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²,*
- *Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU ou n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher et 300m² d'emprise au sol par unité foncière.*

F) *Les annexes ce qui inclut :*

- *les piscines dont la surface du bassin n'excèdera pas 50 m². Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration.*
- *les garages et les abris de jardins notamment.*

Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. Elles seront limitées à :

- *une surface et emprise totale de 35 m²,*
- *une hauteur de 5 mètres.*

L'article R151-27 du Code de l'Urbanisme identifie 5 destinations principales auxquelles sont associées des sous-destinations :

1/Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière,

2/Habitation : logement, hébergement

3/Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

4/Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

5/Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Le passage de l'une à l'autre de ces destinations doit être autorisé par le règlement de la zone concernée pour pouvoir être effectif.

Le château est identifié comme un bâtiment affecté à la fonction habitation.

Les dépendances quant à elles, présentent clairement un caractère agricole, assimilé à la destination exploitation agricole et forestière.

Le PLU conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a identifié en zone agricole des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'annexe 6-5 du PLU en vigueur présente l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination.

La parcelle ZM41, objet de la présente modification est référencée avec une partie seulement des bâtiments repérée comme pouvant changer de destination ; il s'agit de la partie centrale des dépendances, comme en atteste l'extrait ci-dessous :

Section du cadastre : ZM
Parcelle n° 41

En référence aux articles L151-11 et R151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut dans les zones agricoles et naturelles, désigner des bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Un recensement d'anciens bâtiments à vocation agricole ou non pouvant opérer ce changement de destination a été effectué.

Quatre critères, cumulatifs, ont guidé la réflexion et l'inventaire :

1. L'intérêt historique des constructions

Cette valeur a été appréciée en fonction de critères comme les matériaux de constructions (pierres, molasse, galets), des matériaux de couvertures (tuiles etc.), et des différentes transformations qui ont pu avoir lieu sur le bâtiment (seuls les bâtiments non ou peu remaniés ont été pris en compte).

2. L'intérêt du changement de destination

Le potentiel de changement de destination a également été pris en compte avec notamment la taille des bâtiments présentant un intérêt historique. Les constructions présentant alors une capacité de surface de plancher inférieure à 40m² et dont le changement de destination nécessiterait une transformation par agrandissement n'ont pas été pris en compte.

3. Les conflits d'usages éventuels avec l'activité agricole

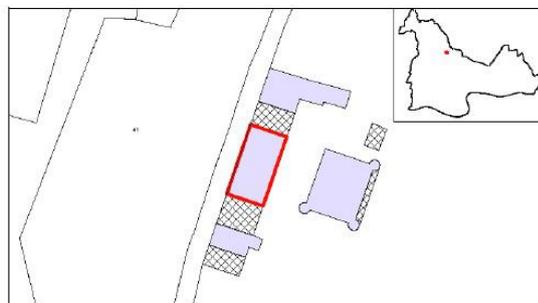
La proximité avec une exploitation agricole a été l'un des critères retenus pour procéder à cet inventaire. Il s'agissait alors de repérer le type d'agriculture et d'envisager les conflits d'usages éventuels : partage de la voirie, proximité d'un élevage, parcelle enclavée dans une entité agricole homogène, circulation d'engins et d'animaux etc. Tout bâtiment qui par son changement de destination aurait pu entraîner de trop forts conflits d'usages n'a pas été retenu.

4. L'insertion urbaine

La proximité des réseaux électriques, d'eau et la qualité des voies d'accès a constitué le quatrième critère d'appréciation d'un éventuel changement de destination.

5. Légende du document

Les bâtiments identifiés pouvant changer de destination sont ceux entourés d'un trait rouge, jaune ou bleu, comme suit.



En l'état, le projet n'est pas compatible avec le PLU en vigueur, car le changement de destination nécessité ne peut se réaliser que partiellement compromettant ainsi son exécution.

Au-delà des changements de destination des bâtiments, le projet prévoit les constructions d'annexes (en rouge ci-dessous)

L'outil prédisposé pour répondre aux besoins du projet est la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, un STECAL, tel que codifié à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

L'outil STECAL permettra ainsi une évolution raisonnée et maîtrisée du site, circonscrite à l'assiette foncière identifiée ci-dessous.

Le STECAL couvre une surface de 0.8 hectares.

Pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, et assurer la bonne préservation de la mère d'eau au Nord, du cordon boisé le long de la « Mère d'eau » et à l'Ouest de la zone Natura 2000, un périmètre de protection « Espace Boisé Classé » au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme est proposé.

Son tracé épouse les contours Nord et Ouest du projet :

- au Nord le long de la mère d'eau sur une épaisseur de 5 mètres
- à l'Ouest vis-à-vis du site Natura 2000, à compter des constructions existantes jusqu'à la limite Nord du tènement, sur une épaisseur de 10 mètres. Cette partie sera plantée.

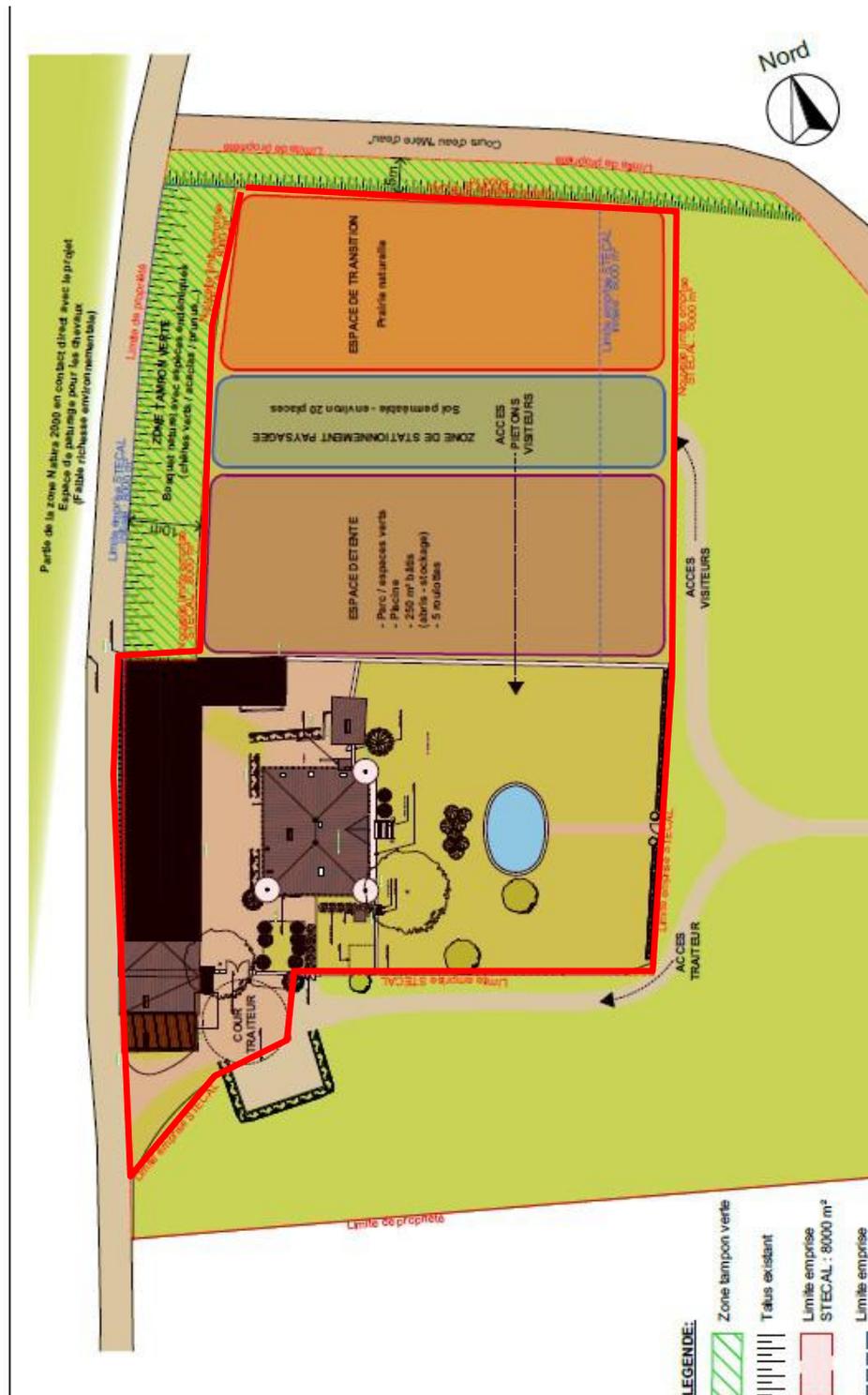
Il s'agit ainsi de créer une zone tampon de protection des interfaces du projet avec son environnement naturel.

Le périmètre du STECAL (en rouge) se limite à couvrir les besoins du projet.

Les limites du STECAL ont ainsi été définies comme suit :

- les limites Nord et Ouest viennent s'ajuster sur les limites des Espaces Boisés Classés tel que défini ci-dessus,
- la limite Sud épouse plus ou moins le tracé du chemin privé existant,
- la limite Est reprend les contours actuellement clôturés du parc arboré.

Le STECAL prendra la forme d'un nouveau sous-secteur de la zone A dite agricole sous la dénomination Ab correspondant à une activité d'hébergement touristique aux Balmes.



Graphiquement, la « croix rose » localisée sur l'annexe centrale du château comme pouvant changer de destination est supprimée au profit du périmètre STECAL.

Le présent projet sous STECAL est desservi directement par le chemin du château.

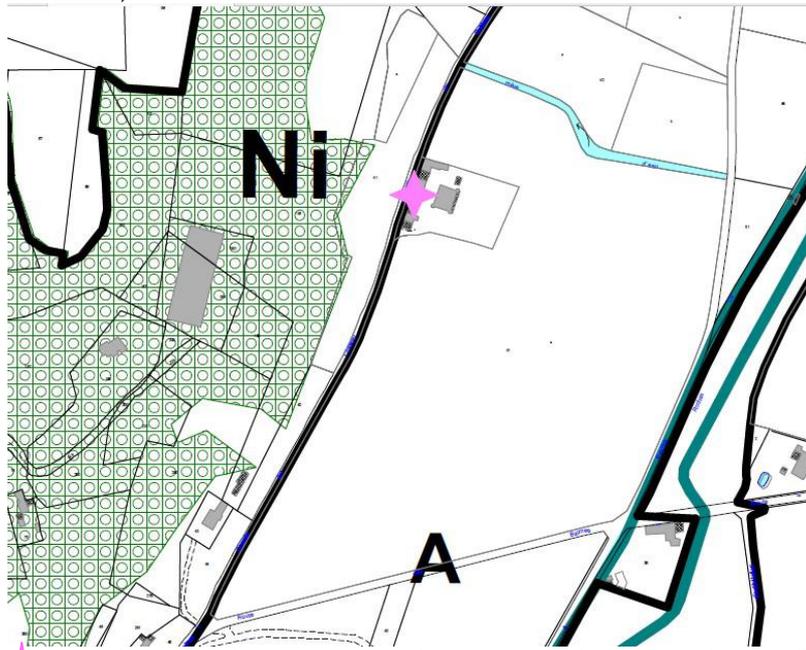
Il sera raccordé :

- au réseau électrique existant au droit du terrain.
- au réseau d'eau potable existant desservant déjà la parcelle.

Le réseau d'assainissement étant inexistant au droit de la parcelle, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place pour répondre aux besoins du projet.

Les roulottes installées sur site seront raccordées aux différents réseaux secs et humides, en fonction des besoins.

Les constructions,



✦ bâtiment identifié comme pouvant changer de destination (cf détail page 9)

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

Evolution du règlement de la zone A

Seuls sont repris ici les articles de la zone A faisant l'objet de modification (en rouge). En PJ figure le règlement complet.

Règlement en vigueur	Ecriture modifiée proposée
<p>Caractère de la zone</p> <p>Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins</p>	<p>Caractère de la zone</p> <p>Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins</p>

<p>de l'exploitation agricole.</p> <p>La zone A comprend un secteur A stricte et 2 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -un sous-secteur Ai situé dans les parties soumises au périmètre Natura 2000 situé aux Balmes où les projets de construction doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences ; -un sous-secteur At qui concerne un secteur agricole situé aux Teppes où les constructions à usage d'habitation sont interdites. 	<p>de l'exploitation agricole.</p> <p>La zone A comprend un secteur A stricte et 3 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -un sous-secteur Ai situé dans les parties soumises au périmètre Natura 2000 situé aux Balmes où les projets de construction doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences ; -un sous-secteur At qui concerne un secteur agricole situé aux Teppes où les constructions à usage d'habitation sont interdites. -un sous-secteur Ab correspondant à un secteur dédié aux activités d'hébergement touristique des Balmes.
---	---

Règlement en vigueur	Ecriture modifiée proposée
<p>article A 2 - occupations et utilisations du sol AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</p> <p>1 – dispositions concernant les zones inondables</p> <p>Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les zones inondables, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone par le présent article devront, en outre, respecter les prescriptions imposées par l'article 6 des dispositions générales du règlement.</p> <p>2 - EN SECTEUR A STRICT ET secteur At</p> <p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une implantation visant à minimiser la consommation de terres agricoles, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p>A) Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf centrales photovoltaïques au sol).</p> <p>B) Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Selon la charte départementale, l'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à une demie surface minimum d'installation, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural. L'implantation de ces constructions et installations devra se faire à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation sauf contraintes techniques, réglementaires ou cas exceptionnels à justifier. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.</p> <p>C) Le changement de destination des bâtiments repérés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le changement de destination est autorisé pour ces bâtiments s'il respecte les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'effectue dans la limite du volume existant pour les bâtiments fermés ou dans la limite de 250m² d'emprise au sol pour les bâtiments ouverts, - dans la limite d'un total de 250m² de surface de plancher ou 300m² d'emprise au sol par unité foncière. - et à condition que ce changement de destination ne puisse compromettre l'exploitation agricole. <p>D) Les constructions, aménagements, extensions et changement de destination en vue de la vente de produits issus de l'agriculture générés</p>	<p>article A 2 - occupations et utilisations du sol AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</p> <p>1 – dispositions concernant les zones inondables</p> <p>Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les zones inondables, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone par le présent article devront, en outre, respecter les prescriptions imposées par l'article 6 des dispositions générales du règlement.</p> <p>2 - EN SECTEUR A STRICT ET secteur At</p> <p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une implantation visant à minimiser la consommation de terres agricoles, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p>A) Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf centrales photovoltaïques au sol).</p> <p>B) Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Selon la charte départementale, l'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à une demie surface minimum d'installation, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural. L'implantation de ces constructions et installations devra se faire à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation sauf contraintes techniques, réglementaires ou cas exceptionnels à justifier. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.</p> <p>C) Le changement de destination des bâtiments repérés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le changement de destination est autorisé pour ces bâtiments s'il respecte les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'effectue dans la limite du volume existant pour les bâtiments fermés ou dans la limite de 250m² d'emprise au sol pour les bâtiments ouverts, - dans la limite d'un total de 250m² de surface de plancher ou 300m² d'emprise au sol par unité foncière. - et à condition que ce changement de destination ne puisse compromettre l'exploitation agricole. <p>D) Les constructions, aménagements, extensions et changement de destination en vue de la vente de produits issus de l'agriculture</p>

<p>sur place ou dans un périmètre proche.</p> <p>E) L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m², - Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU ou n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher et 300m² d'emprise au sol par unité foncière. <p>F) Les annexes ce qui inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les piscines dont la surface du bassin n'excèdera pas 50 m². Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration. • les garages et les abris de jardins notamment. <p>Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. Elles seront limitées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une surface et emprise totale de 35 m², - une hauteur de 5 mètres. <p>3 - En secteur Ai</p> <p>Conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, les projets d'activités, travaux, aménagements ou installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences.</p> <p>En secteur Ai sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées au point 1 et 2, sous réserve que l'évaluation des incidences montre l'absence d'impact significatif sur les milieux protégés.</p>	<p>généérés sur place ou dans un périmètre proche.</p> <p>E) L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m², - Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU ou n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher et 300m² d'emprise au sol par unité foncière. <p>F) Les annexes ce qui inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les piscines dont la surface du bassin n'excèdera pas 50 m². Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration. • les garages et les abris de jardins notamment. <p>Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. Elles seront limitées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une surface et emprise totale de 35 m², - une hauteur de 5 mètres. <p>3 - En secteur Ai</p> <p>Conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, les projets d'activités, travaux, aménagements ou installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences.</p> <p>En secteur Ai sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées au point 1 et 2, sous réserve que l'évaluation des incidences montre l'absence d'impact significatif sur les milieux protégés.</p> <p>4 - EN SECTEUR Ab</p> <p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une implantation visant à minimiser la consommation de terres agricoles, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole - Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf centrales photovoltaïques au sol). - Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à destination de restauration et à destination d'autres hébergements touristiques : - Le changement de destination des constructions existantes vers le logement et l'hébergement, vers l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, vers la restauration et vers les autres hébergements touristiques ; - Les constructions annexes à ces divers destinations et activités
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Les résidences mobiles de loisirs (RML) et les habitations légères de loisirs (HLL) dans la limite de 5 unités ; - Les constructions et installations nouvelles, HLL et RML comprises, hors piscine et terrasse, seront limitées à 500 m² d'emprise au sol de surface - Les piscines et terrasses seront limitées à 400 m² d'emprise au sol. - Les constructions et installations nouvelles, HLL et RML, piscines et terrasses, seront implantées à plus de 40 mètres de la limite nord de la propriété. - Les installations démontables annexes à ces divers destinations et activités ;
--	---

REGLEMENT PLU ACTUEL**REGLEMENT PLU MODIFIE**

Règlement en vigueur	Ecriture modifiée proposée
<p>La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.</p> <p>Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> -15m minimum de l'axe des routes départementales -10 m de l'axe des autres voies, -10m de la limite légale de la voie ferrée. <p>Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 10m des voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, -les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.</p> <p>Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> -15m minimum de l'axe des routes départementales -10 m de l'axe des autres voies, -10m de la limite légale de la voie ferrée. <p>Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 10m des voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, -les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <p style="color: red;">Dans la zone Ab, les constructions nouvelles pourront s'implanter, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> -à l'alignement de la voie -à une distance de 5 mètres minimum de l'axe de la voie

Règlement en vigueur	Ecriture modifiée proposée
<p>Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Cette obligation s'applique également aux changements de destination des constructions existantes,</p>	<p>Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Cette obligation s'applique également aux changements de destination des constructions existantes.</p>

	<p>Dans la zone Ab :</p> <ul style="list-style-type: none">-au maximum 1/4 des places liées aux besoins du projet seront aménagées, l'autre part devant être laissée en l'état.- 90 places de stationnement au maximum-toute imperméabilisation des surfaces dédiées au stationnement est interdite, à l'exception de celles dédiées aux livraisons
--	---

2.2.2 Articulation projet et environnement

Conformément à l'article R104-30 du code de l'urbanisme de l'Urbanisme, une demande d'examen au cas par cas au titre des impacts du projet sur l'environnement a été formulée auprès de la DREAL.

Dans son avis en date du 24/11/2020, l'Autorité Environnementale ne soumet pas le projet de modification n° 3 du PLU de Romans-sur-Isère à évaluation environnementale.

3 MODIFICATIONS GRAPHIQUES ET ECRITES DES PIECES DU PLU

Les pièces écrites et graphiques modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice explicative.

Règlement : le règlement est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.
Les modifications apportées figurent en rouge.

Carte générale du zonage mise à jour

Annexe 6-5 : inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination : suppression de la fiche ZM41