DEPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE DE ROMANS SUR ISÈRE

ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2022 au VENDREDI 25 NOVEMBRE 2022 INCLUS

REVISION

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

ROMANS SUR ISÈRE

RAPPORT D'ENQUETE

Romans sur Isère est une commune de la vallée de l'Isère, située dans le département de la Drôme dans la région Rhône-Alpes.

La commune de Romans sur Isère s'étend sur une superficie de 3300 hectares dans la plaine alluviale en amont de la confluence entre le Rhône et l'Isère, sur la rive droite de l'Isère. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo depuis le 1er janvier 2014. Le nombre d'habitants de Romans sur Isère diminue régulièrement. Après une augmentation dans les années 60, la population est passée de 31 500 à plus de 33 150 habitants entre 1968 et 1982, la commune a connu une stabilisation de sa population puis de nouveau connaît une légère période de croissance pour atteindre près de 33 360 habitants en 2013 avant de vous de voir sa population diminuer, de 33 160 habitants en 2017 à 33 098 en 2019.

Le plan local d'urbanisme, PLU, de la commune de Romans sur Isère a été approuvé le 20 octobre 2008, révisé et approuvé le 8 juillet 2013. Après 2 modifications, le conseil municipal du 26 mars 2018 a décidé de mettre en révision son document d'urbanisme.

En amont de l'élaboration du dossier, la municipalité a élaboré son projet de territoire à partir du 26/03/ 2018, en vue de déterminer les enjeux de développement de la ville, en concertation avec les habitants. L'étude a été réalisé au cours des années 2018/ 2022, la concertation ayant été développé par la municipalité durant tout ce travail, et a débouché le 28 juin 2022 à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme de Romans sur Isère. Ce projet a été communiqué immédiatement aux personnes publiques associées PPA, celles-ci ayant un délai de 3 mois pour rendre leur avis, ces avis étant mis à disposition du public dans le dossier soumis à enquête.

Suite à la demande de la commune enregistrée le 18/07/ 2022, le tribunal administratif de Grenoble a désigné, par ordonnance du 27 aout 2022 N°E22000127/38 Monsieur Bernard BRUN, urbaniste territorial retraité, en qualité de commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme PLU de la commune de ROMANS SUR ISÈRE Drôme.

Par arrêté numéro AM² 022/418 2/09/2022 Madame le Maire de Romans sur Isère a décidé que l'enquête publique aurait lieu à compter du Lundi 17 octobre 2022 jusqu'au Vendredi 25 novembre 2022 17h inclus, le public pouvant consulter le dossier d'enquête et faire part de son avis aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Romans sur Isère, le commissaire enquêteur recevant le public le mardi 18 octobre, le jeudi 27 octobre, le jeudi 10 novembre, le lundi 14 novembre, le vendredi 18 novembre et le vendredi 25 novembre 2022.

TABLE DES MATIERES

1.GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE 10
2.DU DIAGNOSTIC AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PADD 13
.2.1 DIAGNOSTIC 14
2.1.1 EMPLOI 14
2.1.2 Un contexte socio-démographique encore fragile 18
2.1.3-Un parc de logements équilibré mais des dynamiques résidentielles contrastées 19
2.1.4-Des tissus urbains très différents qui reflètent l'identité de la ville. 22
2.1.5-Des enjeux de mobilité important pour garantir la qualité de vie et l'attractivité 24
État initial de l'environnement (résumé non technique) 29
2.2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES PADD 32
2.3 LES 4 TYPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 35
OAP DE SECTEUR 36
OAP THÉMATIQUES TRAME VERTE ET BLEUE 36
OAP THÉMATIQUE VÉLO ET AMÉNAGEMENT DE VOIRIES 36
OAP THEMATIQUE PATRIMOINE. 36
3 LE REGLEMENT 37
4 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PPA 37
5 LES REMARQUES DU PUBLIC 38
–.5.1 Permanence du mardi 18 octobre 2018 de 14h à 17h 38
5.1.1Messieurs BELLE indivision CI162 et CI 32 38
5.1.2.Monsieur JAY Jean-François 38
.5.2 Permanence du jeudi 27 octobre 2022 de 9h à 12h terminée à 12h45 au vu du public. 39

5.2.1 Monsieur Ourcival 19 rue du Docteur Bonnet Parcelle CR21 39
5.2.2Monsieur Falaise pour la SCI MAY 40
5.2.3 Mesdames Ferraton pour indivision parcelle C238 chemin des pervenches 41
5.3.4 Mr Roy rue Emile Gras parcelle CO577 42
5.2.5 Mme Goudard représentée par Mr Bourguignon Cédric 42
5.2.6 Monsieur Félix Indivision parcelles AV 183-185 indivision Rue Rahoult 43
5.2.7 Madame Fontaine parcelle CI 160 rue Honoré Daumier. 43
5.2.8 Monsieur Sarraillon avenue Jean Moulin parcelles CO 278-280-281 43
5.2.9 Monsieur Mazzoleni pour les mutuelles AESIO parcelle CL 115 8 rue de Coalville 44
5.2.10 Monsieur JAY Jean-François 45
5.3 Permanence du jeudi 10 novembre 2022 de 8h30 à 11h terminée à 12h15 au vu du public 45
5.3.1 Mr Zielinski rue Henri Daumier parcelles CI 137,138,46. OAP n°8 DARU. Zone1AUB3 45
5.3.2 Madame Thumy et son fils Parcelle CI202 Tricot 46
5.3.3 Mesdames Chapoulier avenue Geneviève Anthonioz De Gaulle parcelles AR 38 4647m2 et AR 39 1418m2 47
5.3.4 Mme Cublier Ave de Saint Donat? Parcelle CP 316 1765m2 48
5.3.5 Mme Fanjas Emmanuelle Enclos des Pléiades rue Étienne Dolet secrétaire de l'ASL BO144 à 150 49
5.3.6 Mrs Culosse et Mme Combarelle rue Francis Chirat : Chemin des bœufs 50
5.3.7 Mme Court-Corona rue Béatrix de Hongrie/rue de Bellevue AY74 devenue AY 246 et 247 51
5.3.8 Mme Bazelle et Mr Gazaniol au nom d'un groupe de personnes souhaitant développer de l'habitat partagé 3 chemin de Bellevue parcelle Aw 227 725 165 51
5.3.9 Mr Gautheron maison située à l'angle de l'avenue Jean Moulin et de la rue Colbert 52
5.3.10 Mme Baratier 53
5.4 Permanence du lundi 14 novembre 2022 de 18h à 21h, ...53
5.4.1 Mme Mutel Chemin des 20 Jardins BE 29 31 32 33 34 53
5.4.2 Mr Chalvin 48, Avenue Salvador Allende AX244 2591m2 54
5.4.3 Mr. Guichard 257 route des Chambarans DK92 94 54
5.4.5 Mme Chapelle rue de Vernaison.AW727 55

5.4.6 Indivision Revirand 3 cousins parcelles CI65 CI45 Daru OAP n°8 56
5.4.7 Mr et Mme Monmagnon Chemin de Meilleux....57
5.4.8 Mme et Mr Barneron chemin des berges parcelles AW 607 et 605....58
5.4.9 Mr Valade Alain rue M.A, Jullien de la Drôme im Le Panoramic....59
5.4.10 Mr Arnoux Sylvain....59
5.4.11 Mr Bénistand Route de Varoizier, route des Balmes. ZL103, 104....60
5.5 Permanence du vendredi 18 novembre 2022 de 14h à 17 h terminée à 18 h au vu du public. 61
5.5.1 Mme et Mr Coissieu et Mr Guichard Max indivision....61
5.5.2 Mme et Mr Brun Eric (aucune parenté avec le commissaire enquêteur) 62
5.5.3 Mme et Mr Da Roïd rue Eugène Pottier AY75 62
5.5.4 Mr Guichard Simon indivision DM 54 et 55....62
5.5.5 Mme et Mr Sanjuan et Mme Chanal 63
5.5.6 Mr Delporte rue Colette....63
5.5.7 Mr Caserta Philippe 356 Chemin de Chalot DL 16 et + ...64
5.5.8 Mme et Mr Margeron mére et fils, parcelle AW 815 chemins des Ors et autres parcelles le long de l'Isère....64
5.5.9 Mme et Mr Pelliteri AV131 rue Diodore Rahoult 64
5.5.10 Mme et Mr Finet chemin de Meilieux 65
5.5.11 Mr Doyon Patrick....65
5.5.12 Mme Descombes chemin de Meilieux parcelle ZC 143 ou 144 66
5.5.13 Mme Laffont Route de Tain Parcelle ZI139 66
5.5.14 Mr Payot Gérard rue de Vernaison AW881 66
5.5.15 Mme Bossée Sylvie rue Béatrix de Hongrie....67
5.5.16 Mr Jay 67
5.6 Permanence du vendredi 25 novembre 2022 de 14h à 17 h. 67
5.6.1 Mme Guichard Catherine pour Indivision Meilleux....67
5.6.2 Mr Coste Michel 2049 Route de Saint-Bardoux ZL 79....68

5.6.3 DAH Mme Fangies et Mr Simon 68
5.6.4 Mr Larat Joseph Pdt de l'Association Sauvegarde du cadre de vie et du patrimoine et Mr Berlé membre / Projet de centrale de Méthanisation 69
5.6.5 Mme Riou Lucette indivision CV51 3213m2 rue Louis Le Cardonnel....70
5.6.6 Mr Roybet Av Château Fleury BR01 71
5.6.7 Mr Balsan et Mr Perera BP immobilier Av Geneviève Anthonioz de Gaulle parcelles AP 125 et 127 71
5.6.8 Mr Morand rue de Coalville CL04 ER 5.4....72
5.6.9 Mr Meriguet représenté par Mr Nysiak Géomètre secteur Meilleux....72
5.6.10 Mme Chapoulier indivision Av Geneviève Anthonioz de Gaulle parcelles AR 39, 40, 42, 43, 302.. 74
5.7 Registre d'enquête ouvert le lundi 17 octobre à 8h30 et clos le vendredi 25 novembre à 17h.00. 74
6. ANALYSES ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 115
Remarques générales : le rapport de présentation 115
Pourquoi réviser le PLU ? 115
6.1 Le cadre : les documents à prendre en compte 116
6.1.1 . Le SCoT. 116
6.1.2.. Le PLH. 120
6.1.3. . Le PDU 122
6.1.4 données INSEE 2019....124
6.2 Zonage et règlement 129
6.2.A- le centre-ville 130
6.2.1 zoneUAp1 : centre historique médiéval correspondant au secteur AV1 du SPR. 28.76ha....134
6.2.2 zone UAp2 : secteur du Plateau correspondant au secteur AV2 du SPR, partie centrale. 21.53ha 134
Zone Uap2e : zone d'extension du centre, à fort potentiel de renouvellement urbain, correspondant au secteur AV2 du SPR, parties Est et Ouest 88.24ha 139
6.2.3 UAP2e Est 140
6.2.4 UAP2e Ouest....142
6.2.5 UAp3 SPR4 6.48ha....143
6.2.6 Zone UB1 : zone urbaine péricentrale à fort potentiel de renouvellement urbain.82.75ha 144

6.2.7 UB1 Nord 144
6.2.8 UB1 Est 146
6.2.9 UB1e opération de renouvellement urbain du quartier Est de la ville 147
6.2.10 UB2 zone composite, à dominante d'habitat individuel ancien 90.45ha 149
6.2.11 ZONE UC1 - zone à dominante résidentielle à formes urbaines diversifiées 277.71ha 151
6.2.12 Zone UC2 zones à dominante résidentielle fortement végétalisée 213.66ha 152
6.2.13 Zone Uap3 : cité-jardin Jules Nadi correspondant au secteur AV3 du SPR. 6.48ha 154
6.2.14 Zone UE zone de grands équipements 93.71ha 154
6.2.15 Zone UR zone de grands projets 10.13ha 156
6.2.16 Zone UI zone d'activités économiques 204.04ha et Secteur UIa 42.95 157
6.2.17 Secteur UIc 7.16ha 159
6.2.18 Secteur UIt 11.68ha 160
6.2.19 Secteur 2AUI zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est différée 7.77ha 161
6.2.20 Zone 1AUB3 zones à urbaniser composite, à dominante résidentielle 8.32ha 162
6.2.21 Zone 1AUC2 zone à urbaniser à dominante résidentielle 4.03ha avec OAP 9 Berges.2.2ha et OAP 10 Vignards 1.7ha 162
6.2.22 Zone 2AUB zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est différée 7.30ha 162
6.2.23 Zone A zone agricole 1379.53ha 164
6.2.25 Secteur Ai zone agricole périmètre Natura 2000 des Balmes 156.52 166
6.2.26 Secteur AS1 zone agricole STECAL 0.77ha et EBP n° 4 166
6.2.27 Zone N zone naturelle 185.04ha 167
6.2.28 Secteur Nc zone naturelle protection des captages d'eau potable 53.65ha 167
6.2.29 Secteur Ni zone naturelle périmètre Natura 2000 des Balmes 257.83 168
6.2.30 Secteur Np zone naturelle parc photovoltaïque 2.30ha 168
Règlement 170
6.2.31 Nécessité de 302 pages de règlement ? 170
6.2.32 Destinations et sous destinations 171

6.2.33 Changements de destination 172
6.2.34 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions 173
6.3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION cf3 182
6.3.1 Les OAP sectorielles 182
OAP n° 1 Allobroges. 182
OAP n° 2 Figuet 183
OAP n°3 Coutier 184
OAP n° 4 Rochegude 185
OAPn°5 Camus 185
OAP n° 6 Freinet 186
OAP n° 7 Coquillard 186
OAPn°8 Daru 186
OAP n° 9 Berges 188
OAP n°10 Vignards 188
OAP n°11 Densité 188
DENSITE 189
6.3.2 OAP Trame Verte et Bleue 191
6.3.3 OAP thématique « Vélo et aménagement de voiries » 192
6.3.4 OAP Patrimoine 194
6.4 CONSOMMATION D'ESPACES 196
6.5 PRODUCTION LOGEMENTS FAIBLES 201
6.6 Ressources en eau potable 203
6.7 Station d'épuration 204
6.8 Emplacements réservés 205
6.9 4éme PONT, CSOR et futur de l'OUEST Romanais 206
6.10 Tableau de Synthèse des constructions envisagées 208

6.11 Indicateurs de suivi 209

1.GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête comporte l'ensemble des pièces nécessaires à une bonne compréhension du public du contenu du projet de révision du plan local d'urbanisme PLU devant être approuvé ultérieurement par le conseil municipal de Romans sur Isère suite aux avis des PPA , des appréciations du public et de l'avis motivé du commissaire enquêteur et devenir opposable à l'ensemble des demandes d'urbanisme.

Conformément à la législation le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

L'arrêté N°AM² 022/418 du 20/09/2018 de Madame le Maire de Romans sur Isère arrêtant l'ouverture de l'enquête publique

A-Note introductive : l'objet de l'enquête publique ; le contenu du dossier de PLU soumis à enquête publique ; la procédure d'élaboration du PLU

B-Pièces administratives : délibérations de prescription d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU); délibération de débat du projet d'aménagement et de développement durables (PADD); bilan de la concertation; délibération d'arrêt du projet de PLU; mesures de publicité

C-Projet de PLU arrêté comprenant :

1-RAPPORT DE PRESENTATION

1-1 Diagnostic territorial 70p

1-2 État Initial de l'Environnement 90p

1-3 Évaluation environnementale 65p

1-4 Justificatif des choix 45p

2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD°) 21p

3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 84p

4 REGLEMENT GRAPHIQUE

4-1 Carte 1/10 000ème

4-2 Carte 1/5 000ème

4-3 Servitude d'utilité publique + liste

4-4 Servitude de Mixité Sociale (SMS)

4-5 Zoom sur le linéaire de protection commerciale

5 REGLEMENT ECRIT

5-1 Partie 1 règlement 90p

5-2 Partie 2 règlement 212p

5-3 Partie 3 règlement

5-3.1 Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)

5-3.2 Secteur de mixité Sociale (SMS)

5-3.3 Bâtiment pouvant changer de destination 24p

5-3.4 Éléments Bâtis Patrimoniaux (EBP) 35p
6 ANNEXES
6-1 Zones inondables et leurs aléas
6-2 Liste des emplacements réservés
6-3 Zones de saisines archéologiques
6-4 6Périmètres de captage des eaux potables
6-5 Plan de Prévention des Risques Technologiques
-PPRT Courbis Exto
-PPRT Baulé
6-6 Site Patrimonial Remarquable (ex Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)
6-7 Classement des voies bruyantes et sonores
6-8 Réseaux humides
-AEP
-Assainissement Collectif
-Eaux pluviales
6-9 Règlement Local de Publicité

D-mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation
E-Les avis émis par les PPA sur le projet ;

Dès ma nomination par le Président du Tribunal Administratif, j'ai demandé un tirage papier du dossier arrêté par le Conseil Municipal et je suis allé le chercher le 1er aout en mairie. J'ai rencontré Madame la directrice de l'aménagement urbain de la ville de Romans sur Isère, les mercredi 17 aout, lundi 12 septembre avec le représentant de l'Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise**,** mercredi 12 octobre avec Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme.
Pour permettre que les citoyens puissent avoir meilleure information sur le projet de plan local d'urbanisme de leur commune, nous avons recherché des lieux de permanences plus proches des habitants des quartiers hors du centre-ville et hors des heures habituelles de travail. J'ai donc reçu le public le mardi 18 octobre de 14 heures à 17 heures à la maison de quartier Noël Guichard, quartier Est, le jeudi 27 octobre de 9 heures à midi repoussé à 12h45 du fait des nombreuses personnes, à la maison de quartier Coluche, quartier nord, le jeudi 10 novembre de 8h30 à 11h30 repoussé à 12h15 du fait des nombreuses personnes, à la maison de quartier Saint Nicolas, centre historique, le lundi 14 novembre 18 heures à 21 heures à l'hôtel de ville, le vendredi 18 novembre 14 heures à 17 heures repoussé à 18h du fait des nombreuses personnes, à la maison de quartier des Ores, quartier ouest, et le vendredi 25 novembre de 14 heures à 17 heures à l'hôtel de ville, permanences durant lesquelles plus de 58 habitants ou familles sont venus longuement soit demander des précisions soit me faire part de leurs interrogations.
Pour tenir compte de l'agenda de Madame le Maire, nous avions prévu une présentation du PV de synthèse le mercredi 7 décembre, mais un imprévu de celle-ci m'a fait remettre et commenter celui-ci à Monsieur l'adjoint à l'urbanisme.

Par un échange de mail nous étions convenus de repousser la remise du PV de synthèse, avec réponses de Madame le Maire, après les vacances scolaires de Noel et Jour de l'An. La commune m'a donc fait parvenir le PV de synthèse complété et signé par Madame le Maire le lundi 16 janvier 2023.

Information du public

La municipalité de Romans sur Isère a souhaité, tout au long de l'élaboration de son projet de PLU puis de l'enquête publique apporter le maximum d'informations pour que les citoyens de Romans sur Isère soient informés au mieux de ce que pourrait être le projet d'urbanisme de la commune.

Le PADD a d'abord été travaillé en 2018, en mai avec 4 ateliers associant des élus et techniciens de la commune, les personnes publiques associées et des représentants des habitants. Ce travail s'est poursuivi en juin avec un atelier de travail avec les conseillers de quartier puis par la tenue de 2 comités de pilotage en juin et octobre permettant d'arrêter un premier document de travail. Ce travail collectif et la concertation permanente a permis que ce projet d'aménagement et de développement durables PADD soit présenté aux personnes publiques associées PPA le 15 novembre suivi d'un débat en conseil municipal 19 novembre, et une réunion publique le 11 décembre 2018.

Des ateliers thématiques ouverts été animés dès le début de la procédure avec les personnes publiques associées (État, syndicat mixte du SCoT, Valence Romans Agglo, chambres consulaires, ...), et à des membres de la société civile selon leur lien avec les thématiques traitées.

Un atelier sur l'habitat s'est tenu le 18 mai 2018. Il a permis de débattre en confrontant la vision de professionnels de terrain (promoteurs, agent immobilier, notaire, ...) aux nouvelles obligations découlant du Scot et du PLH, qui intègrent une réflexion à grande échelle.

Un atelier sur l'économie s'est tenu le 22 mai 2018. Il a réuni, au côté des services de la ville : Valence Romans Agglo, l'office de tourisme, la Chambre d'agriculture et des représentants d'entreprises ou de groupements d'entreprises (Collectif professionnel des commerces de Romans, Groupe Archer, filière bois, Saint-Jean, Marques Avenue, ...)

Un atelier sur l'environnement s'est tenu le 29 mai 2018 et a notamment réuni les personnes publiques associées spécialisées sur les questions de risques et d'environnement.

Un atelier sur la mobilité s'est tenu le 30 mai 2018. Réunissant des personnes publiques et notamment Valence Romans Déplacements et des acteurs de la société civile (ex. : association A pince et à vélo), cet atelier a permis de débattre sur des solutions pour apaiser le trafic en centre-ville et développer les modes doux.

Une réunion avec les représentants des 7 conseils de quartiers s'est tenue le 13 juin 2018. Les échanges ont porté principalement sur quatre thèmes : le paysage urbain, le commerce de proximité, le vélo et les piétons, le stationnement.

Deux réunions publiques de présentation du projet de PLU ont été organisées : le 11 décembre 2018 sur la base du PADD débattu en novembre 2018. Elle a permis de sensibiliser la population aux enjeux du PLU et de recueillir les souhaits des habitants présents. Une seconde réunion publique s'est déroulée le 5 mai 2022. Cette séance a mobilisé une soixantaine de participants et a permis de présenter une synthèse des orientations règlementaires du PLU et de vérifier leur pertinence par rapport aux attentes des habitants.

Le site de la ville a permis de diffuser, dans la rubrique « Plan Local d'Urbanisme », les avancées de la procédure. Cette page web a permis de recenser en une page l'accès aux principaux documents : délibérations, synthèse des ateliers, diaporamas de réunions publiques, PADD...Le magazine communal a également permis d'informer la population sur l'avancée de la révision et sur les dates des réunions publiques, avec des articles publiés dans les numéros d'avril 2018, de novembre 2018 et de janvier 2019.

Si la concertation a été globalement importante, au vu des personnes venues me voir et des courriers reçus, il me semble qu'en ce qui concerne les OAP, de nombreux propriétaires ou riverains intéressées par celles-ci n'ont pas été concertés pendant la phase d'étude et avant l'arrêt du projet. Ce qui nécessitera, avant de la délibération définitive, d'engager des rencontres avec ceux-ci afin trouver des solutions réglementaires, comprises et acceptées par les propriétaires, et conforme à la volonté politique du PADD.

Comme demandés par la réglementation, 2 avis ont été publiés dans le Dauphiné Libéré du 29/09/2022 et du 18/10/2022 et dans l'Impartial du 29/09/2018 et du 20/10/2018. Bien entendu, le dossier a été publié sur le site Internet de la commune, une adresse mail spécifique étant créée, et tous les courriers courriels et inscriptions sur le registre étant systématiquement mis à disposition du public sur le site Internet.
L'enquête publique proprement dite a fait l'objet des publicités réglementaires dans la presse locale, et des rappels systématiques dans l'agenda de la page Romans du Dauphiné sur le panneau d'information électronique de la commune et par voie d'affiches. Ces communications ont incité plus de **58** personnes à venir me rencontrer lors de mes 6 permanences pour me faire part de leurs interrogations ou remarques et **66** courriers m'ont été adressés.

Je considère donc que le public a pu normalement s'informer de la tenue de l'enquête publique sur le projet de PLU de Romans sur Isère et que j'ai pu répondre à leurs interrogations.

2.DU DIAGNOSTIC AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PADD

3 documents élaborés par la commune assistée par l'Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise permettent de comprendre le cheminement ayant conduit à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables PADD et le cadre dans lequel ont été élaboré le règlement écrit et graphique du plan local d'urbanisme PLU en découlant.

Le rapport de présentation présente d'abord un diagnostic territorial (70 pages) qui développe pour chacun des thèmes choisis, économie, contexte socio-démographique, logement, tissus urbains et mobilité un certain nombre d'informations et de données permettant une analyse de la situation de Romans par rapport à ces thématiques. En 90 pages l'état initial de l'environnement présente, comme demandé, les éléments concernant la ressource en eau, le climat, la biodiversité, les risques naturels et technologiques le paysage et patrimoine… Pour analyser les conséquences que pourrait avoir la mise en œuvre du plan local d'urbanisme révisé, une évaluation environnementale (65 pages) a été réalisée sur le PADD et le règlement et son zonage ainsi que sur 8 OAP envisagées. Un chapitre particulier est consacré au site Natura 2000 et sa protection.
Alors qu'il est demandé l'articulation du PLU avec les autres schémas, plans et programmes, seul le SCoT du Rovaltain a été analysé. Comme le fait remarquer la MRAE, *« le dossier ne fait état que de l'articulation du projet de PLU avec le Scot Grand Rovaltain. Il devrait être complété[7] par le PDU, le PLH, le PCAET, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (Sage), le PGRI et les SLGRI, et le Sraddet. Le projet de PLU devrait justifier de sa bonne articulation avec l'ensemble de ces documents.* **» Le rapport de présentation devra être ainsi complété avant l'approbation définitive**

Il faut noter tout d'abord que l'ensemble des données chiffrées du document font référence à un passé relativement lointain puisque celles-ci datent principalement de 2014 pour toutes les données en provenance de l'INSEE, 2017 pour le commerce, 2014 /2016 pour les déplacements.

M'interrogeant sur les possibles évolutions de ces données, et après recherche sur le site de l'INSEE, il apparaît qu'un travail plus récent, mais qui n'était pas disponible lors de l'étude du PLU, a été publié par l'INSEE le 22 septembre 2022 (https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-26281) permettant ainsi de disposer de données pour 2019 pour la population, les logements, l'emploi et les actifs, jusqu'en 2020 pour les salaires, 2021 pour les naissances et décès, ainsi que la démographie des entreprises et même 2022 pour le tourisme..

La comparaison entre ces données nouvelles, et plus récentes, et les données affichées dans le diagnostic territorial permet d'examiner si au cours des années récentes on assiste à une évolution, positive ou négative, de la situation telle qu'énoncée dans le diagnostic territorial.

Hélas la population continue à baisser, la vacance des logements a augmentée, mais, positivement, le nombre d'emplois existants sur la commune a encore augmenté.

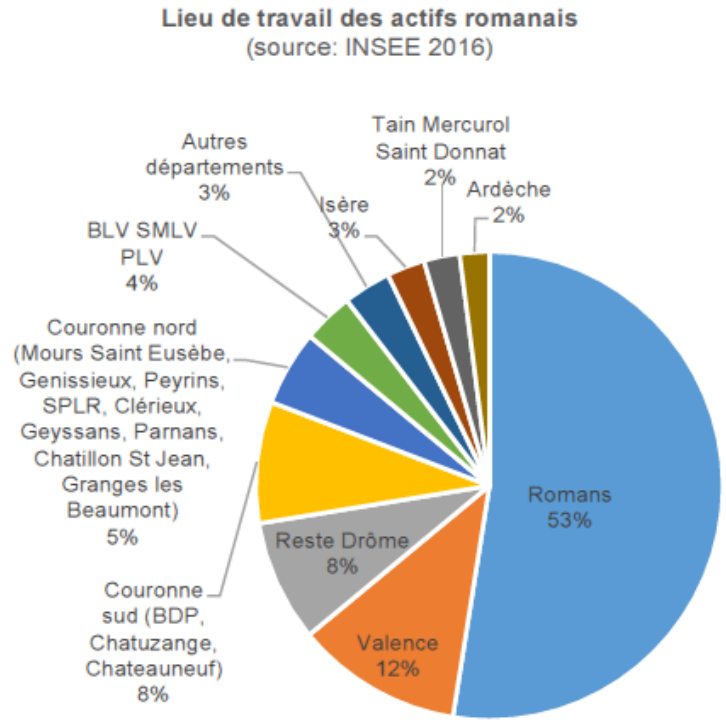
Puisque de nouvelles données INSEE existent, il me semble souhaitable et nécessaire que soient ajoutés dans le diagnostic ces nouveaux éléments disponibles en précisant si cela apporte des modifications au diagnostic ou le conforte et si cela pourrait modifier le PADD.

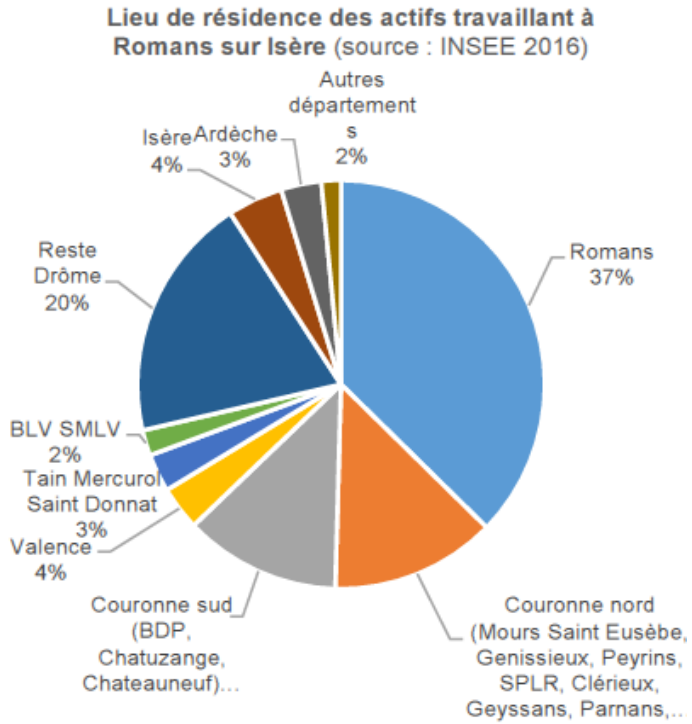
.2.1 DIAGNOSTIC

1- Un potentiel économique important et diversifié

2.1.1 EMPLOI

Romans est la commune, après Valence, à connaître le plus grand nombre d'emplois de l'agglomération. Avec plus de 17 000 emplois en 2019, chiffre en augmentation régulière, elle peut accueillir plus de la moitié des actifs Romanais ayant un emploi (6147) ainsi que plus de 10 930 actifs extérieurs qui viennent travailler sur le territoire Romanais. On peut toutefois noter que le chômage est encore important et qu'un nombre non négligeable d'actifs vont travailler hors du territoire communal : la recherche d'un emploi souhaitable ou possible ne se fait point sur le seul territoire communal mais sur le bassin d'emploi en fonction de l'offre et de la qualification des personnes.





Du fait du très fort passé industriel de la commune le nombre d'actifs qualifiés d'ouvriers ou d'employés est particulièrement important et, au vu de l'évolution de l'emploi, localement comme nationalement, les emplois offerts pour ce type de qualification diminuent. Aussi la commune souhaite-t-elle inciter à la création d'entreprise pouvant recruter ce type de salariés et donc en développement les entreprises industrielles ou/et tertiaires.

Comme le dit le diagnostic (page 8) « *La part importante du nombre d'ouvriers montre aussi l'intérêt de maintenir une économie diversifiée et notamment un tissu industriel fort afin de répondre aux besoins des habitants de la commune en termes d'emploi.* »

Toutefois on peut s'interroger sur la phrase affirmant que « *ce signe de mutation des profils recherchés par l'entreprise, avec des besoins de personnes qualifiées, montre une opportunité pour accueillir une population plus aisée.* » (Page 8)

L'opportunité ne serait-elle pas plutôt de créer les conditions d'employabilité des actifs Romanais en recherche d'emploi en mettant en place des formations permettant à ces actifs d'acquérir de nouvelles qualifications et donc de trouver plus facilement un emploi soit sur Romans soit dans le bassin d'emploi ?

Travailler à l'échelle de Romans et plus sûrement à l'échelle du bassin d'emploi Romans Bourg-de-Péage, Chatuzange, Saint Paul les Romans… avec les entreprises du territoire et leur DRH, avec les organismes de formation AFPA, CFA, lycée professionnel… pour la mise en place d'une Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences GPEC du territoire Romanais pourrait permettre aux actifs en recherche d'emploi une amélioration de leur qualification et donc une plus grande possibilité de trouver un emploi local ou d'agglomération.

A- Industrie

Si le développement économique et l'emploi sont de la compétence de la communauté d'agglomération, il est évident qu'une commune de la taille de Romans et bénéficiant d'un nombre aussi important d'emplois sur son territoire, ne peut qu'être dans une vision de développement de l'activité économique et donc de l'environnement de l'entreprise. En particulier des possibilités d'implantation, d'agrandissement, à travers le zonage de son PLU et le règlement de celui-ci. À juste titre, en compatibilité avec les orientations et objectifs développés par le SCoT, **la commune de Romans souhaite augmenter ses capacités d'accueil à travers ses zones industrielles, diminuer / limiter les contraintes d'inconstructibilité à l'intérieur de celles-ci et réglementer qualitativement le cahier des charges des implantations.**

B- Tertiaire

Le développement des activités tertiaires est, de manière générale, le type d'activité le plus en développement à l'échelle nationale ou locale. Romans peut se flatter d'avoir d'importantes entreprises tertiaires comme SFAM ou 6tematik, ce type d'entreprise pouvant nécessiter soit des « bureaux », constructions destinées au travail tertiaire, aux sièges sociaux des entreprises privées et aux différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale, soit des constructions pour « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Suivant leur destination, **les nouvelles constructions pourront s'implanter soit pour les bureaux en zone d'activités économiques ou dans le tissu périphérique au centre-ville alors qu'au contraire les activités de services pourront être implanté en centre-ville pour venir conforter le tissu commercial et de services existants.**

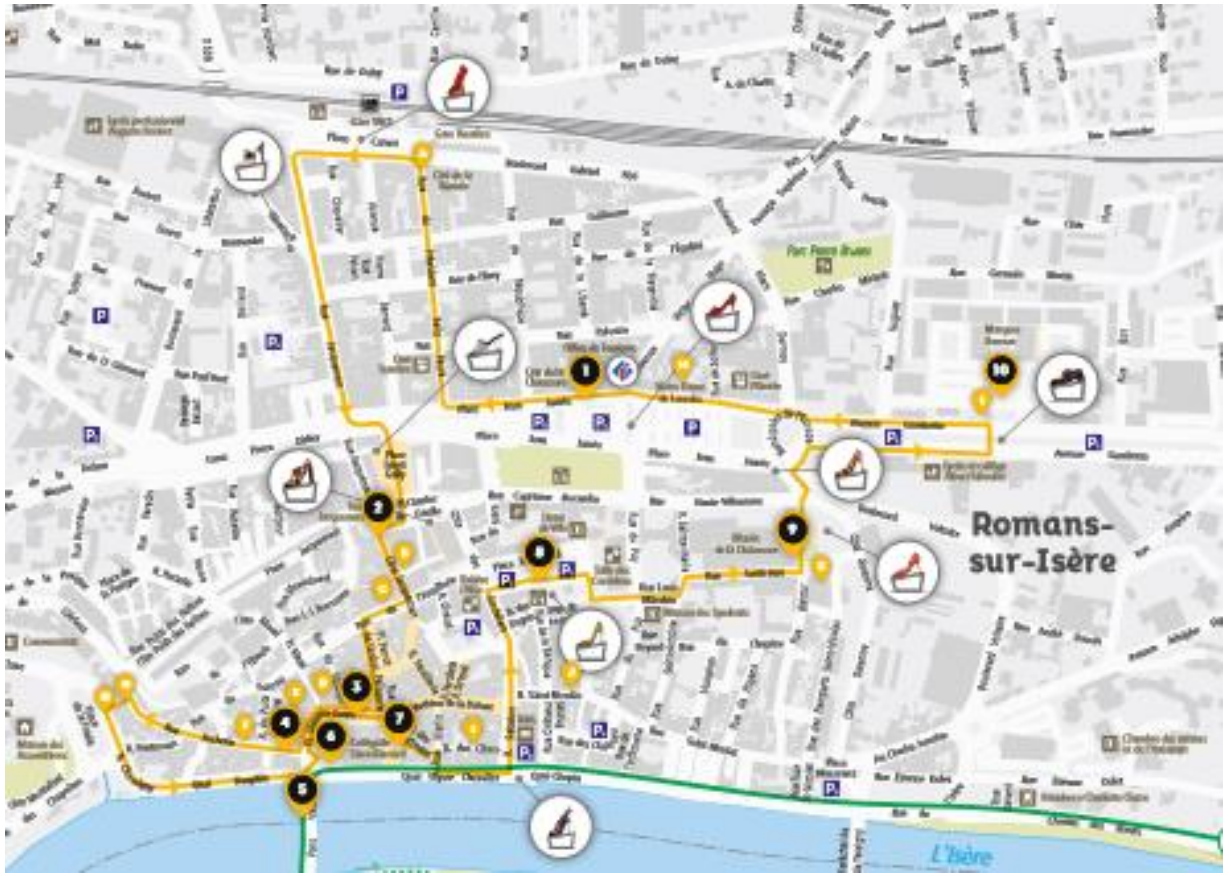
C-Commerce

Si l'arrivée de Marques Avenue a considérablement augmenté l'attractivité commerciale de Romans avec près de 2 millions de visiteurs par an, la structure commerciale du centre-ville s'est hélas réduite au cours des dernières décennies. Au siècle dernier le pôle commercial du Fanal au sud du centre-ville et la boutique Manoukian au nord, vers la gare, les divers magasins d'usine des fabricants de chaussures, étaient les étapes obligées quand on venait faire ses courses à Romans, « cité de la chaussure et de l'habillement ». Malgré les efforts engagés pour redynamiser le centre-ville il y a toujours une forte vacance des locaux commerciaux, principalement au sud du centre-ville. À contrario le commerce de périphérie s'est développé que ce soit le long de l'avenue du Maquis et l'avenue des Allobroges ainsi que le long de la RD 92 Nord sur Saint-Paul-lès Romans. **Il faut donc privilégier et renforcer l' installation des commerces en centre-ville.**

D-Tourisme

Si le tourisme commercial qui existait déjà à Romans s'est considérablement développé avec l'arrivée de Marques Avenue et ses 2 millions de clients, Romans n'est pas connue et reconnue comme ville bénéficiant d'un patrimoine important, propre à attirer les touristes. Le Musée de la Chaussure, accessoire de mode emblématique de la ville de Romans, attire quant à lui moins de 30 000 visiteurs par an. Même s'il ne faut que 20 minutes pour aller à pied de Marques Avenue au pont vieux, le cheminement n'est pas facilement repérable et malgré les efforts d'améliorations réalisés ou en projet pour créer un véritable parcours touristique et marchand, beaucoup reste à faire.

L'offre d'hébergement d'hôtellerie est très limitée puisque désormais Romans ne compte plus que 3 hôtels (4 dans le diagnostic) pour seulement 65 chambres (93 précédemment). Par contre un hôtel est désormais classé en 4 étoiles, un trois-étoiles et un deux-étoiles. **Il est important de ne pas permettre des installations périphériques d'hôtels qui ne participeraient pas au renouveau du centre-ville mais au contraire essayer de mettre en place des hébergements dans le centre ancien**.



E-Agriculture

Alors qu'encore 1/3 du territoire communal Romans est utilisé en surface agricole SAU, soit 1000 ha (page 16 diagnostic) le zonage du PLU annonce une surface de la zone agricole A équivalente à 1536 ha. La diminution drastique au cours des dernières décennies du nombre d'exploitations qui passe de 130 en 1988 à moins de 20 aujourd'hui (3 sièges d'exploitation sur la commune !) s'est faite sans grande diminution de la SAU mais avec une augmentation de la taille de chacune des exploitations. Alors que, nationalement, la surface agricole a diminué au cours des dernières décennies du fait des emprises importantes de terres agricoles transformées en terres urbaine soit pour le logement soit pour l'activité économique, on prend conscience

aujourd'hui de l'importance de préserver, à la fois pour la production alimentaire mais aussi pour la fonction environnementale, en particulier par rapport à la capture du CO2, à l'eau, le maximum de terres agricoles entretenues.

Même si la surface classée en zone agricole augmente de près de 10 % entre le PLU actuel et le projet, **il sera nécessaire d'examiner précisément l'utilité et la nécessité d'augmenter en limite des zones agricoles et urbaines la part de ces dernières au détriment de terres agricoles.**

La question de l'eau, de son usage, de son partage est sans doute la question la plus importante pour le maintien si ce n'est le développement de l'agriculture Romanaise.

2.1.2 Un contexte socio-démographique encore fragile

A. Une population en baisse

La tendance déjà enregistrée d'une baisse continue de la population depuis les années 80 s'est encore poursuivi au cours des années 2014-2019 avec une perte d'encore 500 habitants. La commune ne retient pas ses habitants au profit de communes périurbaines ou rurales, les navetteurs ayant leur emploi Romanais et leur habitation à l'extérieur de la commune se développant. Il ne suffit pas d'estimer, comme le diraient les projections du modèle Omphale, que « *la population de l'aire urbaine(*définition*) de Romans devrait croître de 6850 habitants entre 2020 et 2030* » (diagnostic page 22) pour qu'effectivement cela se réalise. **Pour maintenir son poids démographique au sein de l'aire urbaine, Romans-sur-Isère devrait accueillir plus de 300 habitants supplémentaires chaque année alors qu'elle en perd une centaine par an…**

B- Des catégories socioprofessionnelles sous-représentées

Si la population active a légèrement augmenté en 2019 avec 73,8 % des 15 à 64 ans actifs (au lieu de 72 % en 2014) elle reste majoritairement dominée par la catégorie des ouvriers et des employés ainsi que les professions intermédiaires alors même que les cadres et professions intellectuelles supérieures continuent à diminuer.

Comme toute la société française, la population est vieillissante : les 60 ans et plus représentent près de 30 % de la population Romanaise et la part des jeunes dans la population tend à diminuer ce qui n'est pas sans incidence sur les établissements scolaires.

Si le nombre de ménages a encore augmenté en 2019 avec 15 896 ménages, la population les composants diminue pour sa part puisqu'elle ne représente plus que 32 253 personnes pour 32 798 en 2013 avec 15 814 ménages. 45 % des ménages sont composés d'une seule personne, en augmentation, et les familles mono parentales représentent désormais plus de 10,3 % des ménages, 1643, pour une population de 4213 personnes.

S'il y a 50 ans le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 3,01 il est en 2019 de 2,03 dans une baisse tendancielle continue : mathématiquement cela nécessite plus de logements pour accueillir la même population…

Du fait qu'un certain nombre de familles travaillant sur Romans recherche des conditions de vie plus satisfaisantes et pense les trouver en s'installant dans les communes périphériques moins denses et plus vertes, restent sur Romans les familles n'ayant pas les moyens et donc entraîne une paupérisation de la population Romanaise : *« le revenu médian des Romanais est le plus bas de l'agglomération* » : 22 300 € pour Romans, mais, dans les communes jouxtant Romans, entre 33 000 et 41 000 €. Ce sont le centre-ville et le quartier Est qui accueillent la plus grande partie de cette population.

C- Un tissu d'équipements important

Ville centre de son bassin de vie, Romans accueille la majorité des équipements desservant aussi bien sa population romanaise que celles des communes alentour. Si le centre hospitalier est à la disposition d'une population beaucoup plus importante que le simple bassin de vie Romanais, on peut considérer qu'un certain nombre d'équipements culturels, sportifs et de loisirs le sont aussi. Si des équipements scolaires dépendant de la commune sont nombreux, la diminution même de la tranche d'âge des 6-12 ans peut entraîner à terme des surcapacités globales qui nécessiteront un redécoupage de la carte scolaire. Les établissements d'enseignement diversifié devraient pouvoir compter en complément sur des établissements post bac et sur **de la formation pour adultes visant à améliorer les compétences des actifs du territoire.**

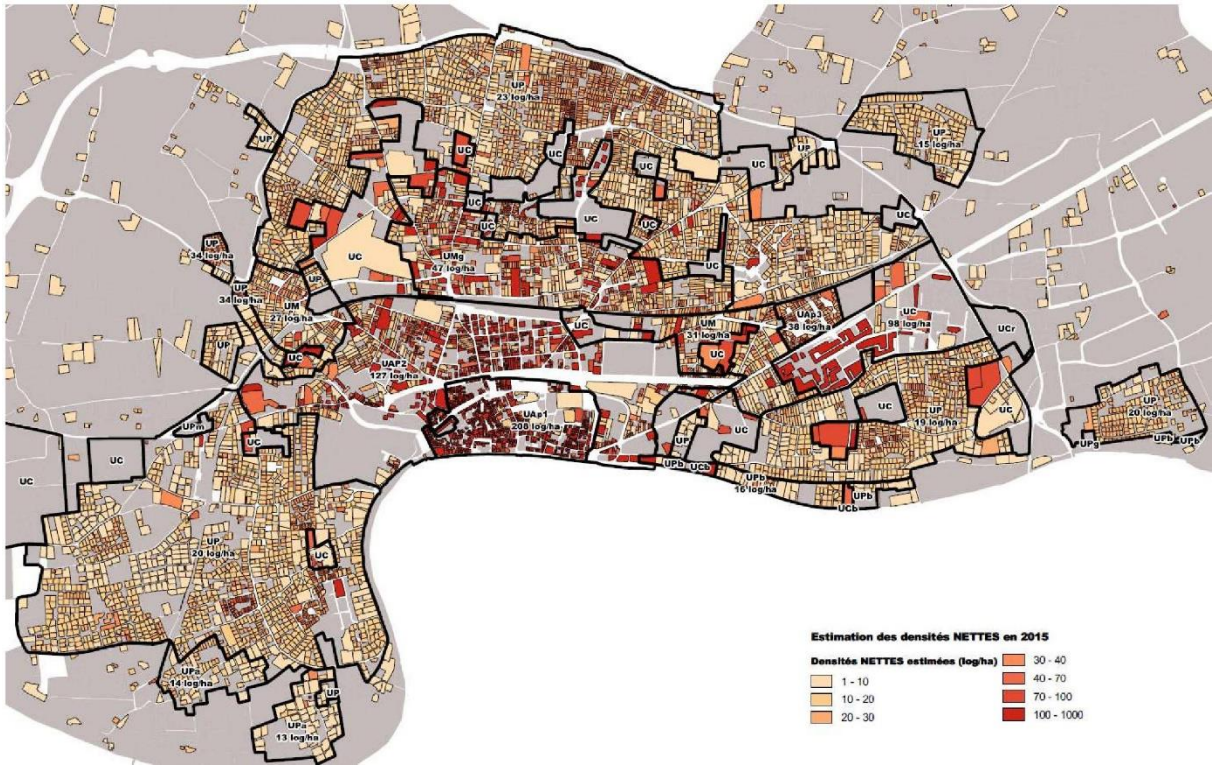
2.1.3-Un parc de logements équilibré mais des dynamiques résidentielles contrastées

A-Un parc de logements diversifié

Le parc immobilier de Romans en légère augmentation pour 18 364 logements en 2019 voit son nombre de résidence principale augmenter d'une centaine de logements. L'élément central ce parc immobilier est la prégnance des logements vacants qui augmentent entre 2014 et 2019 de 1940 à 2168 logements vacants soit **11,8** % du parc immobilier. **Il n'est pas évident, contrairement à l'information, que « *la diversité du parc de logements permet de réaliser l'ensemble du parcours résidentiel sur la commune* », qu'au vu de la diminution de la population et la paupérisation de celle-ci, et de la trop forte vacance de logements peu habitables, certains puissent trouver le type de logements qu'ils souhaitent.**

B- Des densités très hétérogènes

Si l'organisation des constructions suit un schéma classique, densité importante en centre-ville ancien avec une grande périphérique moins dense si ce n'est dans les quartiers d'habitats sociaux des années 60, il semble difficile que spontanément une densification puisse être réalisée par les promoteurs privés à l'intérieur de ces quartiers périphériques. **Peut-être que les dispositions envisagées de diminuer drastiquement la consommation d'espaces non urbanisés, agricoles ou naturels, par ce qu'on appelle la « zéro artificialisation nette » entraîneront par nécessité et/ou intérêt l'intervention de renouvellement urbain dans ces quartiers peu denses.**



C- un parc de logements souvent inadapté au standard de confort souhaité par les ménages

Le centre de Romans connaît un très fort taux de vacance liée à l'état des logements qui du fait de leur vieillesse, de leur inconfort, n'attirent plus de résidents. Malgré les actions menées depuis plusieurs années OPAH renouvellement urbain, Action cœur de ville… la situation du parc de logements du centre ancien fait de la reconquête de celui-ci une priorité absolue pour la ville. Si l'on comprend « *l'importance du produit « maison individuelle » pour les familles*…» la nécessité, et l'obligation, de ne plus consommer d'espace extérieur à l'urbanisation existante, et si toutes les communes s'imposent la même politique, devrait limiter le marché de la maison individuelle au « marché d'occasion »… et donc **la nécessité d'une vraie action forte pour créer, en ville, les immeubles d'habitation confortable, faible consommateur d'énergie, disposant d'ascenseur, pour accueillir à nouveau tous types de famille, du jeune couple , des familles avec enfants aux personnes âgées souhaitant revenir en un lieu convivial.**

D- un parc social important mais vieillissant.

Le parc de logements sociaux sur la commune est particulièrement important puisqu'il compte au sens de la loi SRU plus de 4470 logements au 01/01/2019 soit un taux de 27,5 % alors que la loi lui impose 20 % de logements sociaux. Il s'agit alors avant tout pour les locataires HLM habitants dans les immeubles des années 60 de trouver un confort amélioré et de faire en sorte, au vu de l'évolution du coût de l'énergie, que d'importants travaux d'isolation des façades et huisseries soient engagés sur ce parc.

Parallèlement du logement social pourrait être implanté d'une manière importante dans le centre ancien par des opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles vacants pour ramener des habitants en centre-ville. Sans oublier bien entendu l'important programme de rénovation urbaine des quartiers Est

E- une dynamique de construction modeste mais consommatrice de foncier.

« *Le parc de logements connaît une progression régulière, malgré la faible croissance de la population* » affirme le diagnostic. Hélas la population diminue, -0,3 % par an, principalement dû à un solde négatif de 0,4 %. Les besoins en logements sont donc faibles ce qui explique la faible progression du nombre de construction, 139 logements mis en chantier en moyenne chaque année ces 10 dernières années mais avec une moyenne de seulement 75 logements par an en 2011-2015. **Le marché de la maison individuelle ne représente qu'un tiers des constructions neuves, les communes périphériques représentant un plus fort attrait et les constructions à l'intérieur du site patrimonial remarquable SPR sont contraintes par le règlement qui, peut-être, n'incite pas à construire en centre-ville.**

F- les principales orientations stratégiques du PLH et du SCoT en termes d'habitat

Le SCoT du grand Rovaltain prévoit le renforcement de la croissance démographique sur Romans en voulant limiter le volume de logements à construire sur les communes périphériques. Mais toutefois il impose une densité minimale de 50 logements à l'hectare pour les nouvelles constructions et une limitation à l'urbanisation avec la rocade comme limite au développement urbain. Le PLH de Valence Romans Agglo prévoit aussi une croissance démographique avec 185 nouveaux logements par an, une rénovation urbaine sur le centre ancien et le quartier Est avec un objectif de sortie de la vacance de l'ordre de 16 logements par an pour Romans**. Il envisage que soient construit annuellement environ 80 logements collectifs, 50 en collectifs intermédiaires, une cinquantaine en maison de ville et 4 logements en terrain à bâtir (villa). Cela nécessiterait une profonde modification du marché immobilier mais la non tension du marché et les capacités d'accueil extérieur à la commune sont peu favorables à ces orientations.**

G- Des besoins en logements importants à lier avec la nécessaire redynamisation de l'attractivité.

Si la tendance actuelle se prolongeait dans les années à venir et malgré la construction d'environ 140 logements par an, un peu moins d'une cinquantaine de logements deviendrait vacants et malgré l'augmentation d'environ 100 résidences principales chaque année, la population romanaise continuerait de décroître d'environ 50 habitants par an, comme actuellement. Les projections Omphale demandées sur l'aire urbaine de Romans estiment que celle-ci devrait accueillir un peu moins de 70 habitants supplémentaires par an avec comme principe de maintenir 45 % de cette croissance sur Romans, identique à ce que Romans représente actuellement dans l'aire urbaine. Il serait nécessaire à ce moment-là qu'un peu plus de 180 logements soient construits annuellement sur Romans et malgré le maintien de la poursuite de la vacance pour un peu moins d'une cinquantaine de logements, les résidences principales augmenteraient de 140 unités et la population reprendrait l'évolution positive avec une trentaine d'habitants complémentaires chaque année. Le scénario du PLH indique une production de 185 logements par an et une résorption de la vacance de 16 logements... Avec cet objectif le nombre de résidences principales augmenterait de 200 chaque année, la population de moins de 150.

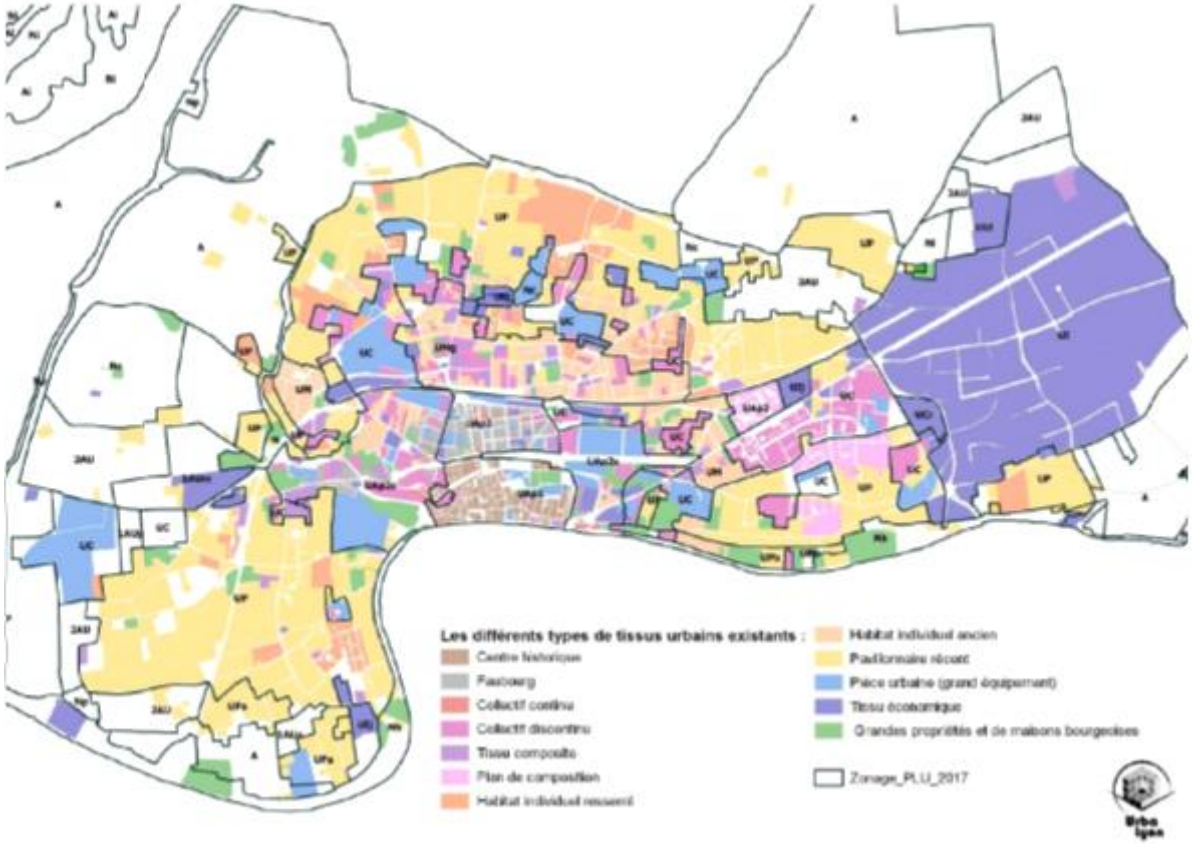
Comme le dit le diagnostic : « *le scénario tendanciel est donc très défavorable...* » l'objectif du PLH étant « *très ambitieux par rapport au scénario tendanciel mais crédible*. »

L'objectif de produire 185 logements par an « ne *pourra se réaliser que si le PLU permet d'intensifier la production (en renouvellement urbain comme sur du foncier*, » si la remobilisation de la vacance est fortement développée et si l'accueil de familles permet de conforter le développement démographique de Romans…

2.1.4-Des tissus urbains très différents qui reflètent l'identité de la ville.

A- une morphologie urbaine héritée de plusieurs siècles de développement

10 siècles de développement de la ville de Romans ont créé des quartiers de typologies différentes au fur et à mesure des besoins de la société locale en s'étendant en tache d'huile autour du centre-ville historique. « *Entre 1962 et 1975 la croissance de la ville s'est traduite également par l'aménagement de la vaste zone industrielle à l'Est de la commune qui draine les activités loin du centre* » (page 42) : formulation qui interroge car où aurait pu être implanté dans le centre ou dans sa proche périphérie les entreprises majeures de la zone d'activités du parc des Allobroges, avec leur nécessaire précaution vis-à-vis du voisinage pour les ICPE ou les INB du nucléaire… ce sont ces entreprises qui ont créé la richesse économique de la ville et le nombre important de ses emplois. **De même peut-on affirmer que « *ce mode extensif de développement a généré une mise à l'écart d'une partie de la population du centre qui abrite la vie sociale et culturelle et engendre un affaiblissement du centre-ville.* » ? On peut être certes critique, mais il faut remettre ce type de développement urbain dans son contexte historique et social.**



B- un patrimoine riche et reconnu à intégrer pour valoriser l'image de la ville.

Si depuis longtemps des protections ont été édité sur un certain nombre de bâtiments et monuments, la mise en place d'une ZPPAUP puis d'une AVAP transformée de jure en site patrimonial remarquable SPR en 2016 prévoit des réglementations s'imposant à toute une partie du territoire communal. Le SPR, en particulier, couvre l'ensemble du centre-ville et une partie importante de ses proches périphéries.

Le code du patrimoine, L631-1, précise que *« le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables à le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel* » et contrairement à ce qui est affirmé dans le diagnostic (p53) comme dans l'avis de la MRAE, le PLU n'est pas dans une relation de compatibilité avec le SPR qui, servitude d'utilité publique s'impose par rapport au PLU. Le PLU prévoit, en plus des bâtiments repérés par l'État, de protéger un certain nombre de maisons bourgeoises et de grandes propriétés situées hors du périmètre du SPR.

Toutefois, le diagnostic indique que « *les règles de hauteur ont contraint plusieurs projets* », la définition des hauteurs réglementées dans le cadre d'une opération de construction neuve étant limitée par la réglementation du SPR. Une révision du SPR ne serait-elle pas à envisager dans les années à venir après un bilan des avantages et inconvénients ?

2.1.5-Des enjeux de mobilité important pour garantir la qualité de vie et l'attractivité

A-Un positionnement stratégique

Située au débouché du sillon alpin, Romans bénéficie d'un certain nombre d'infrastructures de transport routier, autoroutier et ferrée qui permettent une accessibilité à la ville et ses activités. Si « *le réseau ferroviaire permet une bonne accessibilité « grand territoire » en transports en commun du centre-ville…l'offre est moins adaptée pour la desserte des autres quartiers ».*
La *« bonne accessibilité est à relativiser en heures de pointe notamment du fait de la congestion sur les points de franchissement de l'Isère. »* D'où la nécessité d'un 4e pont.

B- Des flux domicile-travail importants avec l'extérieur.

Malgré plus de 17 000 emplois sur le territoire communal de Romans, et si plus de la moitié des actifs ayant un emploi l'occupe sur Romans, plus de 5500 actifs vont travailler dans d'autres communes de l'agglomération, dont 1300 à Valence (mais la moitié seulement venant travailler à Romans depuis Valence) ou encore plus loin. Inversement près de 11 000 personnes viennent travailler à Romans sans y habiter, en provenance des communes périphériques et majoritairement de la Drôme**. « *Pour le PLU, l'enjeu majeur est de renforcer l'attractivité de la ville pour inciter les personnes travaillant à Romans à y habiter également* ».**
Et peut-être, surtout, faire en sorte que les romanais trouvent du travail sur Romans par une adaptation, une formation pour une meilleure qualification aux emplois locaux existants.

C- la voiture, moyen de transport quasi exclusif pour les déplacements domicile-travail.

Quel que soit le motif la grande majorité des Romanais se déplace en voiture, 78,5 % pour aller travailler et globalement l'usage de la voiture reste plébiscité à 70 % pour ceux habitant et travaillant sur Romans. Il faut noter aussi que pour 86 % des personnes travaillant à Romans, 16 000, viennent travailler en voiture, les transports en commun n'étant utilisés que par 3 % des travailleurs.

D- une prédominance de voiture qui vaut pour les autres motifs de déplacements

L'enquête déplacements territoire datant de 2014 est vraiment trop ancienne en particulier avec les modifications apportées dans le centre-ville en termes de voirie, trottoirs, stationnement et les vélos en libre-service ne connaissaient qu'un mois d'exploitation. **Une actualisation semble nécessaire.**
Les transports en commun, « *malgré une densité relativement importante favorisant les TC, …ces derniers sont principalement utilisés pour les scolaires* ». On notera que le diagnostic n'aborde pas l'utilisation du train en nombre et destination, en particulier à partir de l'analyse des abonnements au départ ou à l'arrivée de la gare de Romans**. Alors même qu'une partie du développement urbain en logements est envisagé autour de la gare.**

E- un réseau de transport comment complet mais peu concurrentiel face à voiture.

Si le réseau des transports en commun, bus, dessert finement les quartiers, il n'existe pas toutefois d'offre directe au sein du centre-ville et le long de l'avenue du Maquis, zone d'habitat et d'activités. De fait, seules les personnes n'ayant pas d'accès à la voiture sont captives des transports en commun.

Pour améliorer la compétitivité du service, « *le PDU prévoit la création d'un bus à haut niveau de service BHNS entre Valence et Romans devant desservir ultérieurement l'est Romanais.* »

Toutefois au vu la congestion automobile du centre-ville et de franchissement de l'Isère le BHNS se trouvera bloqué si un site propre ne lui était pas réservé en ville et sur les ponts… et VRD n'en veut pas

F- une trame viaire qui ne permet pas un apaisement de la circulation dans les espaces denses.

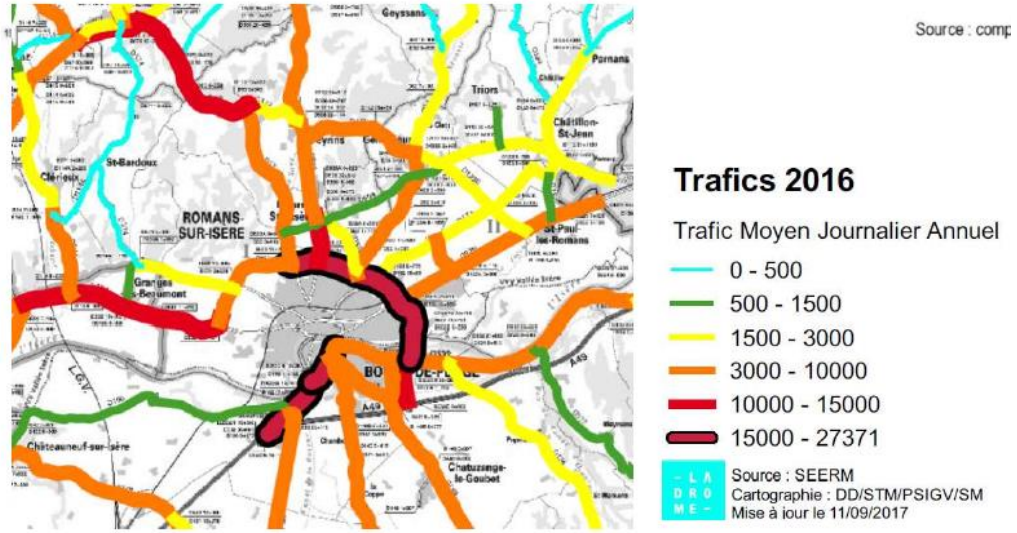
Comment de nombreuses villes carrefour le réseau routier en étoile fait converger les principaux axes vers le centre-ville. Malgré un boulevard périphérique au centre-ville, un flux important de circulation pénètre celui-ci. La rocade réalisée dans les années 2000 avec un aménagement de circulation depuis l'échangeur avec l'autoroute A49 au sud-est puis avec un 3e pont sur l'Isère rejoignant les quartiers Est entre zones d'habitat et d'activités et enfin en rocade relativement éloignée de la ville au nord, pour rejoindre l'ouest, avec l'hôpital et la route menant vers Tain l'Ermitage et l'autoroute A7. L'absence de franchissement de l'Isère à l'ouest de la ville maintien une circulation importante en centre-ville et en particulier sur le pont vieux entre Romans et Bourg-de-Péage plus de 14 000 véhicules par jour l'emprunte. « *La réorientation des flux sur la rocade crée également des opportunités pour le développement commercial… avec un risque de concurrence avec le centre-ville* » indique le diagnostic : **il est bien du rôle du PLU d'empêcher cela.**

Le trafic important en ville, 17 000 véhicules jour pour l'avenue du Maquis, 15 000 pour le quai Dauphin ne permet pas une cohabitation facile avec les modes doux, marche à pied, vélo en augmentation avec en particulier le développement des vélos à assistance électrique et des trottinettes…

« *Pour résoudre ces problématiques de trafic élevé au sein du centre-ville… ainsi que les problèmes de congestion des autres franchissements…un 4e pont sur l'Isère est à l'étude* » depuis de nombreuses années, depuis 2015 exactement le SCoT du grand Rovaltain ayant produit début 2016 une « *étude d'opportunité sur les franchissements du Rhône et de l'Isère* » pour être intégré dans le document du SCoT. **Pour mémoire le rapport final indiquait « *si la diminution de trafic attendue (* par la création de ce nouveau pont) *est importante, elle ne suffira pas à créer un centre-ville apaisé,… d'autres moyens devra être mis en œuvre pour diminuer le trafic en centre-ville »* ce que la commune a déjà engagé avec en particulier les travaux en cours place Jean-Jaurès et cours Pierre Didier, espaces de liaison entre le centre-ville historique et le centre-ville plus moderne en lien à l'est avec Marques Avenue**.

Thématique	Principaux enjeux	Importance de l'enjeu	Principaux impacts de l'infrastructure
Milieu naturel	Corridor vert et bleu associé à l'Isère et ses abords	Fort	Effet de coupure : créer des transparences dans l'infrastructure, mesures compensatoires
Milieu agricole	Plateau très agricole	Fort	Consommation d'espaces agricoles et enjeu lié à la création d'une frontière de l'urbanisation. Toutefois, la création de cette infrastructure peut être vue comme une opportunité pour contenir la tâche urbaine et donc un moyen de préserver les espaces agricoles
Urbanisme	Prise en compte dans les documents d'urbanisme et compatibilité avec les zones ouvertes à l'urbanisation, gestion de l'étalement urbain	Fort	Les documents d'urbanisme sont compatibles avec cette infrastructure, l'urbanisation future est concernée directement, car l'infrastructure marquera indubitablement une frontière à atteindre. Sur ce point, le tracé est totalement en accord avec les objectifs du SCoT.
Paysage	Infrastructure pouvant s'effacer dans le plateau	Modéré	Impact visuel modéré si on limite les ouvrages en hauteur, et impact fort dans le franchissement de la vallée de l'Isère
Risques naturels et technologiques	Aléa inondation de l'Isère Réseaux THT	Modéré (inondation) Faible (technologique)	Le passage dans le lit majeur de l'Isère doit s'accompagner de mesures destinées à rendre l'infrastructure transparente et ne pas aggraver les effets d'une crue. Contraintes liées au croisement de lignes THT.
Impacts sanitaires	Réduire les expositions des populations aux polluants et aux nuisances	Fort	Des reports de trafics sur les centres et les parties ouest de Romans) et BDP dans des secteurs d'habitat denses (D92N, RD538, D92N, D2532N) De nombreux axes concernés par les reports sont soumis à classement « Bruit »

Tableau 21 : synthèse des enjeux du Pont Drôme des Collines - Rovaltain



62 **Diagnostic territorial** - PLU de Romans-sur-Isère

Pour mieux comprendre les conséquences de la création d'un 4e pont à l'ouest, et son raccordement au sud passé l'Isère, le trafic moyen sur l'autoroute A49 et la Liaison Assurant la Continuité du Réseau Autoroutier LACRA serait intéressant à présenter ainsi que le point actuel de l'étude…

G- une offre de stationnement qui impacte la qualité de l'espace public.

Si 58 % des ménages disposent d'un emplacement réservé au stationnement, en diminution, 81,3 % disposent d'au moins une voiture 53,8 % soit 8559 voitures, mais 27,4 % des ménages, en augmentation, ont au moins 2 véhicules 4358 × 2 = 8716 voitures soient un total d'au moins **17 275 véhicules** dont seulement 9219 avec un emplacement personnel réservé au

stationnement soit plus de 8000 véhicules en stationnement sur le domaine collectif/public au lieu d'habitat. « *Dans le centre historique seulement 26 % des ménages disposent d'un parking alors que 68 % sont motorisés. La demande de stationnement public est donc forte alors même qu'elle est très contrainte.* ». « *Le commerce et les autres activités centre-ville peuvent rapidement souffrir d'une politique trop stricte envers la voiture si des alternatives fortes ne sont pas développées. Il en est de même pour l'attractivité résidentielle…* »

Cette demande doit pouvoir être satisfaite dans les constructions neuves pour attirer de nouveaux acquéreurs et habitants en centre-ville.

Le plan du stationnement de Romans élaboré à partir du PDU comporte à la fois stationnement payant courte durée en cœur de ville, stationnement payant longue duré et résidant en première périphérie du ça sera gratuit dans un certain nombre de parking vers la gare. **« *À long terme, des scénarios avec des parkings d'ouvrage sont envisageables* » pour libérer l'espace public d'une partie des voitures et requalifier et végétaliser rues et places. Et il devrait être supprimé près de 400 places sur Jean-Jaurès…**

F- un réel potentiel de développement des modes actifs.

S'il existe de véritable opportunité pour développer les modes doux comme la marche ou le vélo, et malgré les aménagements récemment réalisés, de nombreux obstacles persistent : « *trafic routier important, quartier pavillonnaire en impasse, trottoirs pas toujours suffisamment dimensionnés…* ». Si « *le réseau cyclable s'est développé au gré des réaménagements voirie il*

reste encore très incomplet peu sécurisé et attractif sur de nombreux secteurs. » **Le développement de la pratique du vélo nécessite un maillage d'itinéraires cyclables sécurisés et agréables. La priorité semble être de raccorder efficacement le centre-ville et l'est de la ville en direction de Saint-Paul pour desservir les quartiers Est et les zones d'activités ainsi qu'à l'ouest le centre hospitalier.**

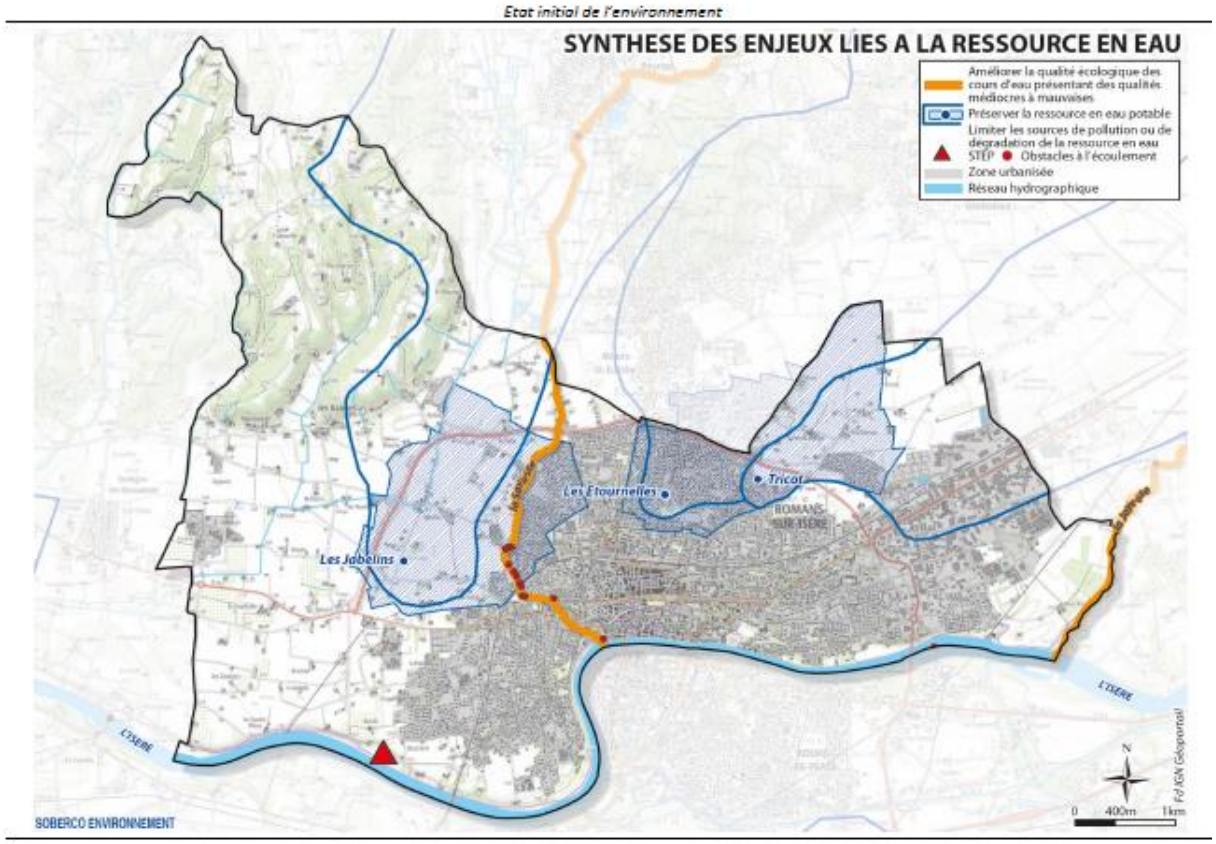
G- une nécessité d'améliorer l'interface urbanisme/transports.

Du fait des investissements importants nécessaires à une amélioration des parcours bus vélo piétons, « *il y a un intérêt majeur à développer une urbanisation dense sur les secteurs les mieux desservis.* » Dans ce cadre le quartier de la gare, avec la desserte ferroviaire, devrait être un de ces sites d'intensification de l'habitat. Le projet de bus à haut niveau de service BHNS devrait (aurait pu sans l'avis négatif de VRD) aussi favoriser le déplacement des bus entre le centre-ville et l'est de la ville avec ses fortes zones d'habitat et d'emplois…

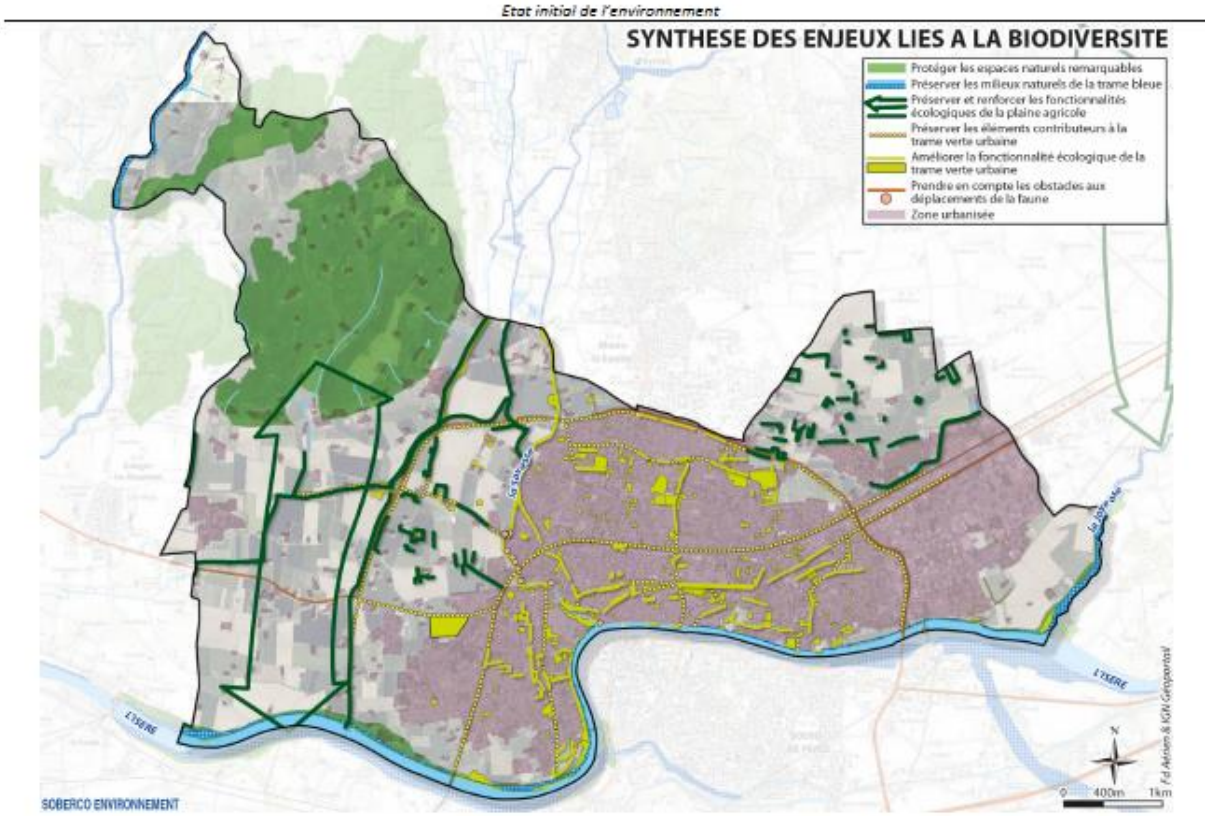
État initial de l'environnement (résumé non technique)

« *L'agriculture intensive, notamment au niveau de la plaine de l'Isère, entraîne diverses problématiques vis-à-vis de la ressource en eau sur le territoire. L'une des problématiques majeures est la vulnérabilité qualitative de la ressource en eau potable (essentiellement d'origine alluviale) induite par des pollutions d'origine agricole. Ces pollutions agricoles, additionnées, entre autres, aux problématiques de gestion des eaux usées (arrivée massive d'eaux claires parasites à la STEP) participent également à dégrader la qualité écologique des cours d'eau du territoire.*

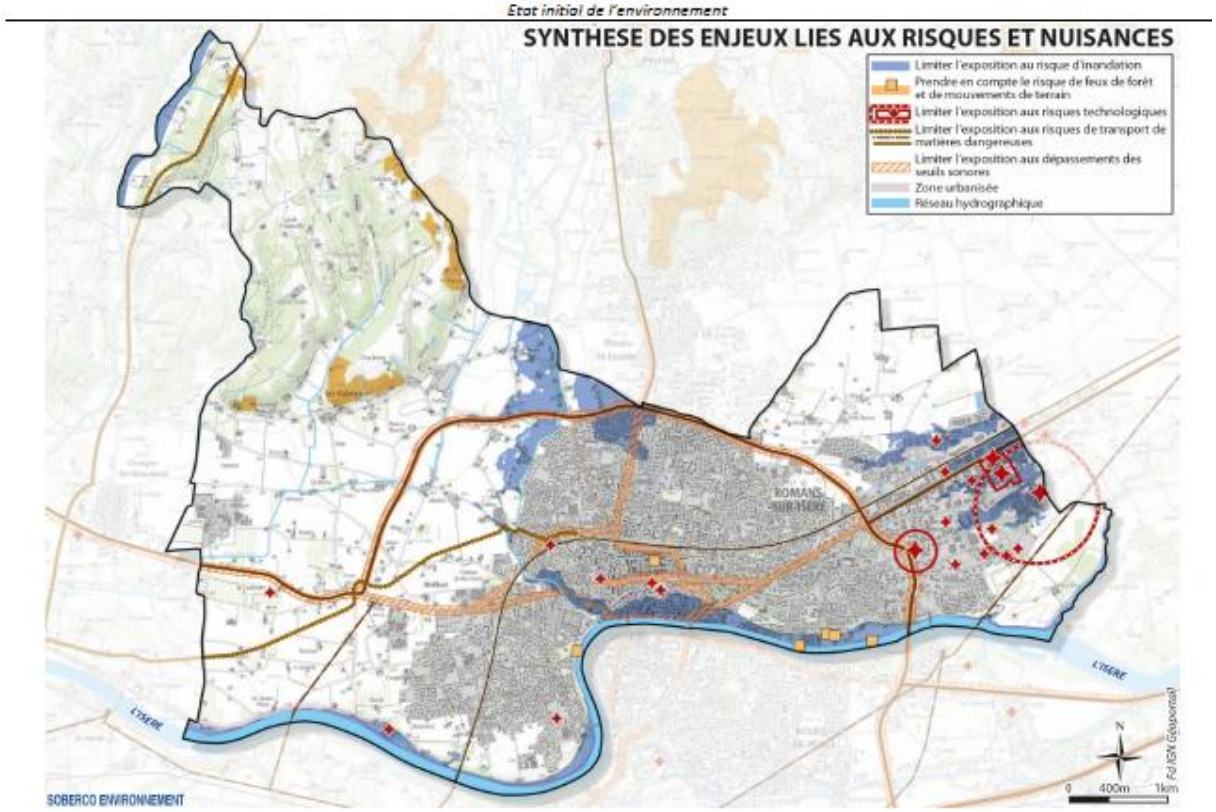
Le territoire est concerné par d'autres problématiques en lien avec le déséquilibre quantitatif observé pour le sous-bassin versant de la Drôme des Collines. Des conflits d'usages potentiels (eau potable, agriculture...) peuvent apparaître au regard des mesures de réduction des prélèvements mises en œuvre, de l'ordre de 40 à 45%, respectivement pour les bassins versants de la Joyeuse et les bassins versants de la Savasse et du Chaton.



En termes de fonctionnalité écologique, le renforcement et le rétablissement d'un maillage écologique au sein de la plaine agricole intensive, où les zones relais/refuge sont rares, et de la zone fortement urbanisée, peu perméable aux déplacements des espèces constitue un enjeu essentiel, afin de réduire la fragmentation entre les grands ensembles naturels du territoire (vallée de l'Isère, massif du Vercors, coteaux boisés du plateau de Chambaran).



La présence d'infrastructures de transport importantes (RD92N, RD532, RD5378...) sur le territoire induit des problématiques de nuisances sonores et de qualité de l'air pour les secteurs d'habitat limitrophes de ces axes circulés (RD582, voie ferrée). Des risques liés au transport de matières dangereuses sont également à souligner. Par ailleurs, bien que présentant des enjeux moindres sur le territoire, les risques d'inondation, notamment de la Joyeuse, et technologique (nucléaire, PPRT) ne sont pas à négliger.



Les énergies renouvelables participent à hauteur de 50% dans le mix énergétique. Néanmoins, des efforts restent à fournir pour le territoire afin de diversifier le mix énergétique et de réduire la part des énergies fossiles consommées majoritairement dans les domaines du résidentiel et du transport. En effet, l'ancienneté du bâti et la part importante de la voiture individuelle dans les déplacements sont des facteurs importants dans la consommation énergétique du territoire.

La lutte contre la formation d'ilots de chaleur urbains est également une préoccupation pour ce territoire où la densité de bâti est importante et où la trame végétale urbaine est peu présente. Le maintien du cadre de vie du territoire repose sur la préservation des caractéristiques des entités paysagères et/ou des vues sur les berges de l'Isère, le Vercors, les collines de l'Herbasse et la plaine agricole (soumise au mitage). Ces entités façonnent l'image du territoire, tout comme le patrimoine architectural urbain (centre ancien), témoin de l'histoire mais souffrant de vétusté. La qualité des entrées de ville, le long des grands axes de circulation (RD92, RD532, rocade) contribue également à l'amélioration de l'image du territoire. » Dossier

2.2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES PADD

AXE N° 1 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE EN UTILISANT PLEINEMENT LE POTENTIEL DE ROMANS

Soutenir le développement industriel et tertiaire pour assurer la création d'emplois.

Requalifier, densifier et étendre la zone d'activités des Allobroges-Chasses pour permettre le développement industriel et artisanal

Favoriser le développement de l'offre tertiaire dans le centre-ville et le quartier Est

Structurer l'armature commerciale en priorisant le renforcement du centre-ville

Conforter et développer le commerce dans le centre-ville et l'offre de proximité des quartiers
Limiter le développement de l'offre commerciale de périphérie

Favoriser le développement touristique notamment en valorisant les qualités patrimoniales et les activités du centre-ville

Améliorer la visibilité et la connexion des sites touristiques
Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique et d'affaires.

Conforter l'activité agricole en limitant les extensions urbaines

Limiter la consommation foncière et préserver les secteurs à forte valeur agricole
Favoriser le développement d'une agriculture de proximité et de l'agro-tourisme
Promouvoir la qualité des paysages agricoles

AXE N°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE ET RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Poursuivre la mise en œuvre d'une politique ambitieuse de renouvellement urbain et redynamiser le centre-ville

Préserver le patrimoine de la commune
Poursuivre la mise en valeur du centre historique et l'amélioration de la qualité de vie en centre-ville
Mobiliser les logements vacants et permettre la reconversion des friches
Favoriser l'accueil démographique au sein du centre-ville et sur ces proches périphéries
Renouveler l'image du quartier Est

Répondre aux besoins en logements en assurant le parcours résidentiel des habitants

Augmenter la production de logements pour affirmer Romans dans son rôle d'accueil résidentiel
Assurer le parcours résidentiel des habitants en répondant à la diversité des besoins

Miser sur la qualité de vie urbaine et redéfinir les priorités de développement urbain

Veiller à la qualité des opérations sous tous leurs aspects
Développer un gradient de densité cohérent avec les tissus existants et les aménités urbaines
Limiter la taille des extensions urbaines et organiser le phasage de l'urbanisation

Conforter le tissu d'équipements de la commune

Permettre la rénovation et le développement des structures sportives et culturelles de la commune
Privilégier le centre-ville et le tissu urbain existant pour le développement des équipements
Conforter l'Hôpital, comme pôle médical majeur tout en développant les fonctions médicales et paramédicales dans le centre-ville
Permettre l'évolution et le renforcement de l'offre de formation
Assurer un haut niveau de services en termes de communications numériques

AXE N° 3 : GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET LE BIEN-ÊTRE DES HABITANTS, NOTAMMENT EN PRÉSERVANT LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DE LA COMMUNE

Maintenir les qualités écologiques et le cadre de vie du territoire

Protéger le site des Balmes de l'Isère tout en maintenant son fonctionnement agricole
Assurer le passage de la faune entre le site Natura 2000 et l'Isère
Protéger et mettre en valeur les composantes de la trame bleue
Développer une trame verte locale multifonctionnelle

Intégrer la prévention des risques et des nuisances dans le développement urbain

Prendre en compte les risques nucléaires et technologiques, notamment dans la zone d'activités
Prévenir les risques d'inondation liés aux cours d'eau
Limiter l'exposition des populations aux nuisances

Favoriser la transition énergétique pour lutter contre le réchauffement climatique et améliorer la qualité de vie des ménages

Miser sur la sobriété et prévenir la précarité énergétique

Promouvoir le développement des énergies renouvelables

AXE N°4 : ASSURER UNE MOBILITÉ PERFORMANTE ET DURABLE, AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE LA QUALITÉ DE VIE.

Améliorer le fonctionnement du réseau routier pour renforcer l'attractivité économique et résidentielle

Prévoir la création d'un quatrième pont sur l'Isère pour finaliser le bouclement de la rocade
Améliorer la gestion du trafic entre les avenues des Allobroges et du Maquis et la Rocade
Assurer la perméabilité de la rocade par les modes doux et son insertion urbaine dans les secteurs urbanisés
Prévoir le développement du covoiturage

Requalifier les entrées de ville et valoriser les axes de découverte du territoire

Requalifier prioritairement les entrées de ville Est et Ouest
Valoriser les franges de la rocade et les portes d'entrée de la commune
Mettre en valeur les qualités paysagères de Romans

Apaiser la circulation dans les espaces urbanisés et développer les modes doux

Apaiser la circulation en centre-ville
Relier les quartiers et la zone d'activités au centre-ville par un réseau de modes doux
Optimiser l'offre de stationnement

Renforcer l'offre de transports en commun et conforter l'urbanisation dans les secteurs les mieux desservis

Favoriser la création de voies en site propre sur les axes majeurs de déplacements
Intensifier l'urbanisation autour du pôle-gare et des axes forts de transports en commun
Assurer une desserte en transports en commun de tous les quartiers

Le projet de territoire développé par la commune de Romans-sur-Isère s'appuie sur les 4 ambitions précédemment détaillées. D'une manière très claire le PADD développe les éléments du projet et le document 1.4 justification des choix permet de comprendre comment les autres pièces du dossier, règlement et OAP satisfont bien à la mise en œuvre du PADD.

Ce travail très bien fait n'appelle de notre part qu'une seule remarque qui concerne le projet de la commune sur le **centre-ville**. En effet alors même que cet axe de politique publique, la reconquête et la redynamisation du centre-ville, est un élément essentiel de la politique et de la pratique de Romans-sur-Isère, il me semble qu'il aurait été souhaitable que celles-ci apparaissent comme un axe prioritaire du projet communal. En effet plusieurs chapitres font référence au centre-ville, pour exemple axe 1 favoriser le développement de l'offre tertiaire dans centre-ville ; conforter et développer le commerce en centre-ville ; favoriser le développement touristique notamment en valorisant les qualités patrimoniales et les activités du centre-ville; poursuivre la mise en œuvre d'une politique ambitieuse de renouvellement urbain et redynamiser le centre-ville ; favoriser l'accueil démographique au sein du centre-ville…

Sans changer l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables, la création d'un 5e axe reprenant les divers sous chapitre déjà écrits sur le centre-ville permettrait de mieux montrer la volonté communale de redonner cœur à Romans sur Isère.

2.3 LES 4 TYPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Au sein du plan local d'urbanisme les OAP doivent exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la commune de Romans en termes d'aménagement. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs") Ce type d'OAP définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").
Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme elles servent de cadre au PADD souhaité par la commune de Romans, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Article R151-6
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. Article R151-7
Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Article R151-8
Ces orientations s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité, et non, contrairement au règlement du PLU, dans un rapport de stricte conformité. L'OAP est donc un outil de réglementation souple.

Alors que le règlement exprime par des règles précises ce qui est interdit ou ce qui n'est autorisé que sous certaines conditions, dans une logique assez statique, l'OAP vise à définir un résultat global recherché sur tout ou partie du territoire couvert par le PLU, sans que les constructions et aménagements permettant d'y parvenir ne soient complètement prédéterminés et figés par des règles détaillées, dans une logique opérationnelle et dynamique.
Schématiquement, alors que le règlement « dit » ce qu'il n'est pas possible de faire, l'OAP « dit » ce qu'il convient de faire.
L'évaluation environnementale analyse les incidences de ces OAP sur l'environnement, tout au moins pour ce qui concerne les 10 OAP de secteur mais n'aborde point l'évaluation environnementale des OAP thématiques…

OAP DE SECTEUR

Aucunes précisions ne sont données dans le dossier sur le choix des OAP en termes de localisation, de programmation, et d'ouverture à l'urbanisation. Nous reviendrons sur cette question dans notre analyse. La cartographie des divers sites aurait été nécessaires pour que le public comprenne dans quel quartier les OAP se situent.
11 OAP de secteur sont déterminées dans le rapport sans qu'apparaisse pour chacune d'entre elles dans quel zonage du PLU elle se situe : **il sera nécessaire que cette information figure expressément pour chacune des OAP, puisque c'est le règlement de la zone qui s'applique.**

OAP THÉMATIQUES TRAME VERTE ET BLEUE

Cette OAP¶ à *« pour objectif de mettre en œuvre certaine orientations du PADD, de compléter le règlement* ». Le texte de cette OAP présente des généralités pouvant s'appliquer à quasiment n'importe quelle commune. On peut regretter qu'en dehors du site des Balmes de l'Isère et des rives de l'Isère, de la Savasse et de la Martinette peu d'informations sur les aménagements et la programmation envisageable…

OAP THÉMATIQUE VÉLO ET AMÉNAGEMENT DE VOIRIES

Cette OAP thématique aurait dû être l'occasion de présenter le projet de développement prioritaire du réseau cyclable non seulement de manière textuelle mais avec un plan, à l'échelle de la ville, montrant la structure de ce réseau cyclable en tenant compte à la fois des projets de Valence Romans Déplacements et du Département de la Drôme. Nous reviendrons sur cette OAP dans nos commentaires.

OAP THEMATIQUE PATRIMOINE.

Si les éléments bâtis isolés les plus remarquables sont protégés par des dispositions règlementaires, situées en partie III du règlement du PLU (Eléments Bâtis Patrimoniaux), l'OAP Patrimoine vient compléter la protection du patrimoine ordinaire :
•Sur les ensembles urbains de qualités bâties et paysagères remarquables, à préserver (identifiés dans leur appellation par la lettre A) et ceux dont l'ambiance est à préserver en raison d'un fort équilibre entre bâti et végétal (identifiés par la lettre B dans le titre) ;
•Sur des éléments bâtis de qualité à préserver et valoriser, identifiés à l'intérieur de ces ensembles pour leurs qualités culturelles, historiques, architecturales ou patrimoniales et car constitutifs de l'identité de l'ensemble identifié ;
•Sur des éléments paysagers identifiés à l'intérieur des ensembles (arbres, masses végétales, frontage végétalisé...) qui concourent à l'ambiance paysagère des secteurs.

L'OAP Patrimoine s'applique au sein des 17 secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement. Ces secteurs délimitent des ensembles urbains, bâtis et paysagers constitués et cohérents identifiés pour leur valeur patrimoniale, au regard de leurs qualités d'ordre culturel, historique, architectural, urbain et paysager, conformément aux articles L.151-19 et R.151-41-3° du Code de l'urbanisme. **On peut noter que de nombreuses OAP Patrimoine sont jointives et s'interroger sur un regroupement par quartier en une seule OAP**.

3 LE REGLEMENT

Le règlement du PLU de Romans comporte de nombreux documents complémentaires. Il comporte une partie I de **90** pages présentant les dispositions communes qui s'appliquent à toutes les zones du PLU. Comme écrit page 7 de cette partie « *leur consultation est nécessaire à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme* », ce qui montre à l'évidence que cette rédaction est très/trop technique pour les citoyens. Il est à noter qu'une grande partie de ce document n'est qu'un copie-collé de la partie I du règlement du PLU-H de la métropole lyonnaise conçue par la même agence d'urbanisme.

La partie II indique en **212** pages les règlements de chacune des 16 zones. Le règlement rappelle aussi, concernant les 4 zones centrales UAp, la servitude publique du site patrimonial remarquable SPR, chaque zone étant couverte par à un des secteurs du SPR. **Il est dommage que ne soit pas indiquée dans le règlement la présence des OAP repérées seulement graphiquement**

La partie III comprend les documents graphiques au 1/10000 et au 1/5000, les prescriptions d'urbanisme réglementaires, 1 secteur de taille et capacité d'accueil limité STECAL, les secteurs de mixité sociale SMS ainsi que les bâtiments pouvant changer de destination, carte et fiches. **Il sera nécessaire d'incorporer dans ce chapitre 3 le zonage des zones inondables**. Enfin les dispositions réglementaires des éléments bâtis patrimoniaux repérés

D'une manière plus générale le nombre de pages du règlement est impressionnant, 90 pages pour la partie I et 212 pages pour la partie II du règlement écrit soient 302 pages ! ! Pour information l'ensemble du règlement écrit du PLU de la commune de Bourg-lès-Valence fait 134 pages et celui de la commune de Valence, révisé récemment, ne comporte que 141 pages.
Une telle dimension est-elle vraiment indispensable pour la mise en œuvre du PADD ?

4 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PPA

La totalité des avis des personnes publiques associées ayant été mis à disposition du public dans le dossier d'enquête, les remarques, propositions d'amélioration, ou points négatifs soulevés par les PPA dans leurs réponses d'avis sont intégrés dans chacun des points examinés par le commissaire enquêteur dans le chapitre **6 Analyses et commentaires du commissaire enquêteur**

Madame la Préfète, au nom de l'État, ainsi que ses services, de même que le Département de la Drôme, la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers, la DREAL l'INAO, la MRAE, le SCoT, VRD, Valence-Romans-Agglo et la commune de Génissieux ont répondu favorablement au dossier assorti de quelques réserves.

L'avis de l'État daté du 14 octobre est arrivé en mairie de Romans-sur-Isère le 17 octobre soit après les délais impartis aux personnes publiques associées PPA pour faire part de leur avis. Considérant l'importance de porter à la connaissance du public cet avis, j'ai décidé de le faire copier dans le registre ainsi qu'avec les courriers arrivés sur le site Internet afférent à l'enquête.

On ne peut être qu'étonné et regretter qu'un certain nombre de personnes publiques associées, et non des moindres, n'aient pas exprimé leur avis sur un dossier qui concerne le devenir de la troisième ville du département de la Drôme : la région Auvergne Rhône-Alpes, la C.C.I, les communes du Bassin de vie….

Les réponses de la commune aux avis des PPA, aux remarques du public et du commissaire enquêteur ont été intégrées partiellement dans le chapitre 6 du rapport du commissaire enquêteur. Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la commune sont présentés en pièce jointe au rapport et font partie intégrante de celui-ci.

5 LES REMARQUES DU PUBLIC

–.5.1 Permanence du mardi 18 octobre 2018 de 14h à 17h

5.1.1Messieurs BELLE indivision CI162 et CI 32

Propriétaires en indivision de la parcelle CI 162 d'environ 19 000 m² et propriété personnelle de la parcelle CI32, ils souhaitent connaître la situation de leur terrain par rapport au PLU.
Leur terrain se trouve situé dans l'OAP n° 8 dite Daru, en zone 1AUB3 avec un plan d'aménagement envisageant la création d'un quartier autour d'une place publique et d'un espace boisé à l'ouest, sur leur propriété. La lecture du document OAP n° 8 ne permet pas d'affirmer qu'il doit s'agir d'une opération d'ensemble, ce que je crois comprendre. Doivent confirmer par écrit leur volonté de participer à l'urbanisation de ce terrain et souhaite savoir comment la ville envisage un aménagement collectif de cet espace.
CF 7.4.5

5.1.2.Monsieur JAY Jean-François

Résident à l'extrême est de Romans, il connaît bien le quartier et s'interroge sur plusieurs points.
Zone inondable de la Joyeuse : il s'interroge sur la présence d'une trame sur le plan 6-1 cartographie risque inondation dans le secteur de l'ancien parc des expositions, de Framatome, de Délifrance,… alors que le PPRI de la joyeuse sur les communes de Saint-Paul Châtillon et Parans, traversée par la Joyeuse, ne semble indiquer aucune conséquence sur le territoire romanais. Vérification auprès des services compétents de la DDT.
Servitudes aéronautiques : le dossier ne comprend pas le plan des servitudes de l'aérodrome de Saint-Paul les Romans qui débordent largement sur le territoire Romanais, en interdisant ou limitant les hauteurs constructibles dans les axes d'envol et d'atterrissage. Quelles conséquences pour la constructibilité des terrains situés a l'est de l'aérodrome de Saint-Paul et en particulier de la zone 2AUI ? La possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques en toiture existe-t-elle par rapport à un éblouissement possible pour les pilotes ?
Quid du bassin de rétention des eaux pluviales existant en extrémité est des terrains prévus pour l'extension de la zone d'activités ?
Contraintes aéronautiques par rapport au nouveau site d'implantation de la foire de Romans ?
Emplacement réservé n° 7 15 : quel intérêt de créer un nouveau cheminement piéton alors qu'il en existe le long de la rivière et que l'emplacement réservé semble se situer au-dessus à plus de 20 m du fil d'eau ?

Zone inondable de la Savasse : un canal de dérivation a été réalisé avec la création de bassins de rétention pour dévier une part importante des crues de la Savasse vers l'Isère. Quel intérêt et quelle base pour la définition. des zones inondables sur Romans Nord rendant inconstructible une part importante de ce territoire ?
CF 7.4.5

Première permanence arrêtée à 17h

.5.2 Permanence du jeudi 27 octobre 2022 de 9h à 12h terminée à 12h45 au vu du public.

5.2.1 Monsieur Ourcival 19 rue du Docteur Bonnet Parcelle CR21

Monsieur Ourcival est propriétaire indivis avec son épouse dont il est divorcé mais qui a la seule jouissance de cette parcelle avec une maison. Les photos qu'il me présente montre une maison dégradée et un terrain à l'abandon avec végétation luxuriante et des arbres morts. Lors de l'opération Domicil situé au sud de leur propriété, le bureau d'études voirie de la mairie a réalisé le projet de création d'une nouvelle voie sur laquelle est prévu une « *future entrée parcelle suite à allotissement* ». La parcelle est classée en zone UB1 et est concerné par l'OAP patrimoine A10 Rue Dossat. Il conteste le classement en éléments remarquables protéger son jardin situé à l'ouest de la maison mais non la partie classée au sud-est de celle-ci. Il me signale qu'il y a quelque temps vu leur état un certain nombre d'arbres ont été abattu à la demande des autorités (municipales ou préfectorale ?).La comparaison entre le plan de l'OAP et la photo aérienne de juin 2020 issue de géo portail montre quelques différences concernant les implantations d'arbres dans la partie sud-est de la parcelle, arbres se trouvant sur la voirie réalisée par la mairie. **Puisque la mairie avait entre-temps réalisé des travaux et prévu la « *future entrée parcelle suite à allotissement* » il me semble souhaitable que soit revu le classement du jardin en espace vert végétalisé et qu'il puisse être constructible**.

CF7.

5.2.2 Monsieur Falaise pour la SCI MAY

Le terrain de la SCI, BR 001 à l'angle de l'avenue Château Fleury chemin de l'Arnaud est frappée pour partie par un emplacement réservé n° 6 .5 en vue de la « sécurisation du chemin de l'Arnaud » pour 135 m². Des négociations ont été entamées entre la SCI et la mairie pour cette cession mais la limite de l'espace vert protégé au plan ont fait l'objet d'une erreur matérielle et doit se situer plus à l'est. Cette erreur matérielle devra être corrigée.

Monsieur Falaise est aussi propriétaire de la parcelle BR126 qui est classée en zone naturelle N au projet de PLU et en zone AV4 au document graphique du site patrimonial remarquable SPR, berges de l'Isère. Il demande qu'une partie de ce terrain puisse être constructible et donc être classée en zone UC1 comme les terrains situés au nord et à l'ouest de sa propriété. Les objectifs pour le secteur AV4 prévoyant que « *la construction doit être limitée* », elle n'est donc pas interdite, mais peut-être serait-il souhaitable ultérieurement dans le cadre d'une révision du SPR, qu'une partie de la parcelle soit classée en secteurAV4u, secteur qui a pour but de « *permettre la construction d'habitations.* »

5.2.3 Mesdames Ferraton pour indivision parcelle C238 chemin des pervenches

Ces 2 sœurs ont souhaité, après avoir vendu une partie de la parcelle CI35 sur laquelle était située la maison familiale CI 237, vendre la partie restante désormais appelée CI 238 en 2 lots. Cela a été refusé par la mairie le 22 juin 2022 considérant que le chemin des Pervenches n'était pas assez large. Elles sont classées par ailleurs en zone 1AUB3 et dans l'OAP n° 8 Daru. Elles contestent la non possibilité d'accès par ce chemin communal goudronné à leur propriété. De plus alors que le PLU ne signale aucun espace vert ou arbres sur la parcelle, l'OAP indique au moins 3 arbres sur la parcelle CI238 mais aussi sur la parcelle CI 34 leur appartenant à l'est. Elles s'interrogent sur le devenir de la propriété dans le cadre de l'OAP et quelles sont les procédures envisagées pour que leur terrain puisse être construit. Rien dans l'OAP ne permet d'envisager la suite de l'opération. Le règlement de la zone1AUB3 indique seulement que « *dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise*. »

CF.5.7.18

5.3.4 Mr Roy rue Emile Gras parcelle CO577

Propriétaire d'une maison dont une partie du jardin est classée par l'OAP patrimoniale A3 avec un arbre protégé souhaite que soit repoussée plus à l'ouest la limite de l'OAP, l'arbre repéré étant d'après lui plus proche de la limite parcellaire. Vérifier l'erreur matérielle d'interprétation.

Il souligne la contradiction qui pourrait exister entre d'un côté la protection des espaces verts et d'arbres pour des questions patrimoniales, mais aussi des questions de santé publique et le fait qu'aucune aide ne puisse être apporté par la puissance publique, la collectivité locale l'Agglo le département l'État… pour aider à l'entretien à la taille à la gestion de ces espaces verts et des arbres. La question est intéressante car, après tout, des bâtiments classés ou inscrits peuvent bénéficier d'aides pour l'entretien…

5.2.5 Mme Goudard représentée par Mr Bourguignon Cédric

Madame Goudard exploitait dans un bâtiment situé au nord-ouest de la commune vers les Balmes parcelle ZL 20 un terrain de 8700 m² en maraîchage et avait obtenu un permis de construire pour l'exploitation il y a quelques années. Depuis le décès de son époux elle ne travaille plus l'exploitation maraîchère et disposant de sa propre maison souhaiterait pouvoir vendre cette construction. Le permis ayant été accordé pour un bâtiment agricole il est nécessaire que le changement de destination soit autorisé. Les photos qui me sont montrées indiquent que ce bâtiment ressemble effectivement à un bâtiment d'habitation. Aucun agriculteur n'ayant été intéressé pour acquérir ce bien et le terrain étant relativement petit il me semble possible que soit réexaminé le classement cette construction pour qu'elle puisse « changer de destination ».

5.2.6 Monsieur Félix Indivision parcelles AV 183-185 indivision Rue Rahoult

Ses terrains étaient classés précédemment en zone à urbaniser est désormais proposé en zone agricole A. Il me fait remarquer que les terrains aux alentours sont déjà construits avec en face au nord un immense lotissement et une rue Rahoult très large avec des trottoirs importants qui empêchent de fait tout accès à du matériel agricole. Il souhaiterait que son terrain puisse devenir constructible.

5.2.7 Madame Fontaine parcelle CI 160 rue Honoré Daumier.

Monsieur et Madame Fontaine ont acquis de l'indivision Belle (voir 6.1.1) la maison d'habitation située le long de la rue Honoré Daumier parcelle CI 160 avec un jardin situé au sud-ouest principalement. Leur terrain classé en zone 1AUB3 à l'intérieur de l'OAP n° 8 Daru. Madame Fontaine s'interroge sur la méthodologie utilisée pour le repérage des arbres à préserver dans le schéma de l'OAP car ils ne semblent pas positionnés ou exister, figurer en temps un centre magnifique ne serait pas repéré. Elle m'interroge sur les prospects à respecter ultérieurement par rapport aux limites séparatives par les nouvelles constructions et la hauteur des constructions R °2 plus attique avec une hauteur des rez-de-chaussée commerciaux de 3,50 m. Elle s'étonne qu'au cours du travail préalable à l'arrêt du PLU aucune concertation n'ait eu lieu avec les propriétaires et riverains. Elle souhaite que soit revu dans le schéma de structure de l'OAP le positionnement des arbres à protéger, souhaitant pouvoir implanter une nouvelle construction.

5.2.8 Monsieur Sarraillon avenue Jean Moulin parcelles CO 278-280-281

Il est propriétaire de 3 parcelles de terrain situé avenue Jean Moulin sur lesquelles sont implantés sa maison et un parc important. L'ensemble terrain est classé en zone UB2 et fait partie de l'OAP n° 3 Coutier.

Il me fait part des connaissances qu'il a sur l'ensemble immobilier situé à l'est sa propriété qui abritait les tanneries Émile Gras et me signale que la partie nord-ouest du tènement a été démolie par la société Akiolis parcelle CO 180, parcelle dont elle n'a pas usage et qu'elle chercherait à vendre. Il s'interroge fortement sur la présence de sels de chrome dans le sol de l'ancienne usine et sur les précautions à prendre lors des travaux. Il me signale que la plus grande partie du site est occupée par une société de transport en bus dirigé par Monsieur Alloncle avec des difficultés d'accès-sorties par rapport à ses véhicules importants. Le parc de sa propriété est clos de murs et souhaite qu'ils soient maintenus. À la lecture du texte de l'OAP 3 2e colonne 4e paragraphe nous nous étonnons que l'on puisse écrire « *3 bandes paysagères sont prévus… la première permet de maintenir une certaine aération autour de la maison située à l'Ouest du site* » et en même temps de prévoir dans le plan un secteur de « *logements à densité moyenne* » sur cette même maison…

N'ayant pas été concerté pendant la phase préparatoire, il s'interroge si Monsieur Alloncle, Cars Bleus, est au courant du devenir de son entreprise qui pourrait « *à terme se relocaliser dans un espace plus adapté à leurs activités.* »

5.2.9 Monsieur Mazzoleni pour les mutuelles AESIO parcelle CL 115 8 rue de Coalville

Les mutuelles AESIO sont propriétaires d'une parcelle de terrain situé rue de Coalville CL 115 et souhaitent savoir ce qu'il est possible de faire sur leur propriété. Celle-ci est classée en zone UB2 qui peut recevoir tout type de construction à destination de logements, d'activités, de commerces, de bureaux…. dans un quartier de type pavillonnaire.

5.2.10 Monsieur JAY Jean-François

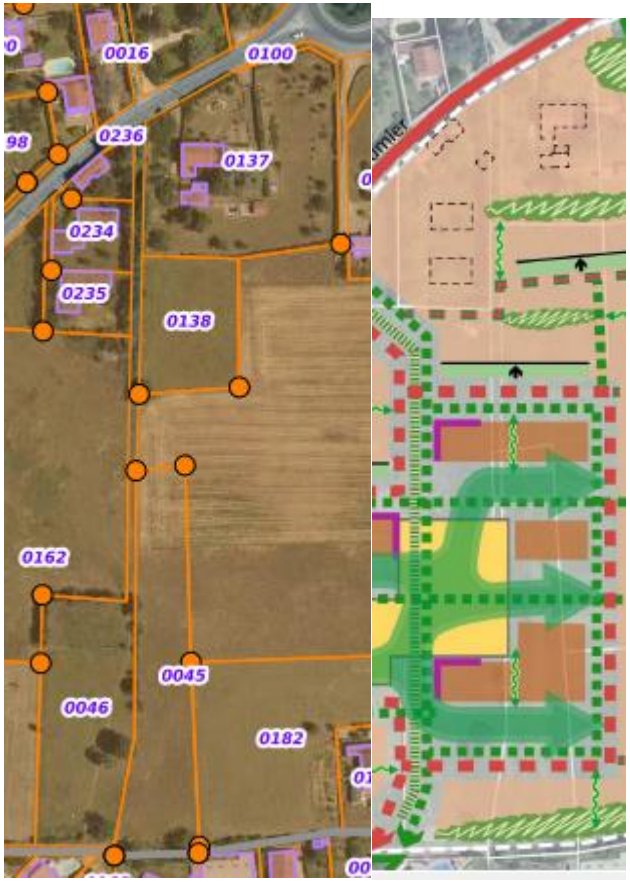
Déjà venu à ma première permanence cf.6.1.2, voulait savoir si j'avais pu avoir des informations complémentaires sur la question des zones inondables liées à la Joyeuse en limite des communes de Romans et de Saint-Paul les Romans. Des premiers renseignements obtenus auprès de la DDT, le PPRi de la Joyeuse de Saint-Paul les Romans ne concerne effectivement pas le territoire communal de Romans.

Je mets fin à notre entretien et à la permanence à 12h45.

5.3 Permanence du jeudi 10 novembre 2022 de 8h30 à 11h terminée à 12h15 au vu du public

5.3.1 Mr Zielinski rue Henri Daumier parcelles CI 137,138,46. OAP n°8 DARU. Zone1AUB3

Mr Zielinski est propriétaire d'un ensemble foncier de 3 parcelles situées dans l'OAP Daru avec en particulier une parcelle CI 137 de 6129 m² sur lequel est située sa maison familiale. La parcelle CI 138 de 2330 m² est jointive au sud, la parcelle CI 46 4236 m² étant située plus au sud de l'OAP. Il s'étonne qu'aucune concertation n'ait été réalisée avec les propriétaires/habitants de l'OAP 8. S'il est d'accord pour que la parcelle CI 46 puisse participer du schéma général de l'OAP et donc envisager sa vente à un promoteur, il considère que la parcelle support de sa maison familiale devrait être exclue du projet et s'interroge sur les 2 maisons en construction située jointivement à sa propriété à l'ouest pour lesquelles les permis de construire ont accordé récemment. Parcelles CI 234 et 235 .Il imagine que ces 3 parcelles pourraient être rattachées plutôt à la zone UC1 située de l'autre côté de la rue Daumier. Sa propriété et celles de ces nouvelles constructions sont séparées par un chemin du domaine public non entretenu qui pourrait participer de la structure des voies modes doux ou déclassé.



5.3.2 Madame Thumy et son fils Parcelle CI202 Tricot

Elle est propriétaire d'une parcelle de 8708 m² bordée au nord par la rocade et au sud par un lotissement pour la réalisation duquel elle a cédé morceau de terrain la ville pour la réalisation de la voie de ce lotissement. Vu la superficie relativement réduite la zone Nc du secteur et si elle comprend l'intérêt de maintenir coupure verte le long de la rocade de souhaiterait pouvoir sur la partie sud de sa propriété envisager la construction de maisons pour ses enfants et plus et son classement en zone UC1. Elle m'indique que l'impasse de Châtillon permet d'accéder à sa parcelle au nord et permettrait de boucler la voirie avec l'impasse Tricot et la rue Daumier. Elle doit me confirmer par courrier sa demande de rendre constructible la partie sud sa parcelle CI200

Cf. 8C, 9C

CF 7.5.3

5.3.3 Mesdames Chapoulier avenue Geneviève Anthonioz De Gaulle parcelles AR 38 4647m2 et AR 39 1418m2

Ces dames me disent que leurs parcelles sont classées dans le PLU actuel en zone d'urbanisation future AUp ? Et elles ont découvert que leur terrain n'était plus constructible, même à terme. En effet celui-ci au projet est classé en zone UE zone de grands équipements, étant située entre l'hôpital à l'ouest et des stades à l'est. Elles souhaiteraient que leurs terrains redeviennent constructibles.

Cf.14M

CF 7.4.6

5.3.4 Mme Cublier Ave de Saint Donat? Parcelle CP 316 1765m2

Madame Cublier à obtenue un permis de construire pour une maison sur cette parcelle CP 316 de 1765 m² en 2021 et la construction est en cours. Si elle comprend et accepte la protection de son allée plantée conduisant à sa maison elle souhaiterait que son terrain situé au sud de la maison ne soit pas frappé de cette protection pour pouvoir y développer ultérieurement un aménagement. Nous constatons par ailleurs que la trame espace vert protégé se développe à l'est sur une zone en enrobé parking de la parcelle CP314, que la parcelle CP 311 boisée sur la photo aérienne n'est pas indiquée en espace vert végétalisé et que seule la partie sud de la parcelle 263, en herbes est indiqué en espace vert végétalisé. Erreur d'interprétation ?

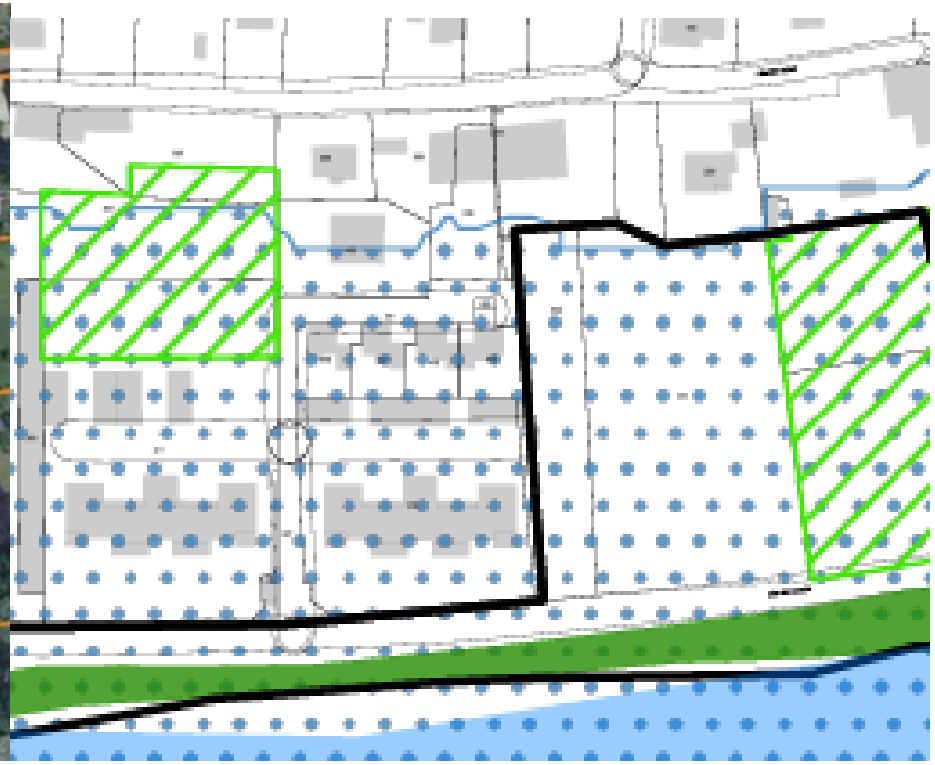
Cf.36C
CF 7.5.2

5.3.5 Mme Fanjas Emmanuelle Enclos des Pléiades rue Étienne Dolet secrétaire de l'ASL BO144 à 150

L'enclos des Pléiades regroupe 9 maisons sur les rives de l'Isère. La voie les desservant BO 151 est frappée d'une servitude de passage au profit de la parcelle BO152 de près de 2 ha et dessert en particulier le parking de l'école située au sud de celle-ci. L'ASL souhaitait connaître les hauteurs possibles des bâtiments qui pourraient se construire sur cette grande parcelle en particulier en limite ouest de leur ensemble immobilier s'interrogent sur les hauteurs envisagées en zone UB 1 distance minimale à respecter par rapport aux parcelles voisines. L'ASL s'interroge sur l'application du règlement de la zone B1 paragraphe 2.1 « *morphologie et implantation des constructions* » en particulier en ce qui concerne l' « implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées » et la hauteur des constructions et veut savoir si l'impasse de l'enclos des Pléiades est considérée comme une voie publique ou privée et qu'elle pourrait être la nature des constructions sur ce grand terrain non classé en OAP, pouvant utiliser leur voie. Je leur conseille de vérifier la formulation exacte de la servitude : un courrier me sera adressé avec les éléments factuels.

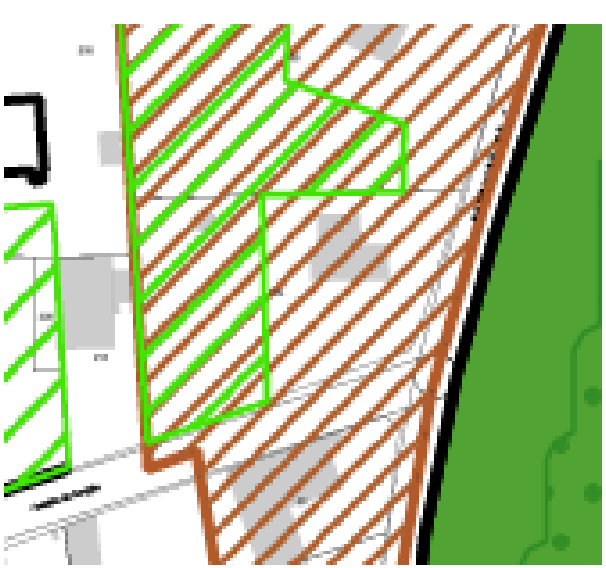
5.3.6 Mrs Culosse et Mme Combarelle rue Francis Chirat : Chemin des bœufs

. Ancien maraîcher, leur terrain, parcelles BP341 pour 4581m2 et BP342 pour 2214m2 est classé en zone N et considéré comme étant zone inondable. Ils s'étonnent de ce classement alors même que les terrains d'un ancien maraîcher situé à l'ouest de leur propriété viennent de se transformer avec la construction de 3 immeubles collectifs et de maisons sur un terrain classé lui aussi en zone inondable. Ils souhaitent pouvoir implanter des maisons pour leurs enfants sur ce terrain et demande en conséquence le classement celui-ci en zone UC 2 comme les terrains déjà bâtis le long de l'Isère



5.3.7 Mme Court-Corona rue Béatrix de Hongrie/rue de Bellevue AY74 devenue AY 246 et 247

Propriétaire d'une parcelle de AY 74 2041m2 qui a fait l'objet d'une division parcellaire AY246 sur laquelle est située sa maison et la parcelle AY247 qu'elle avait envisagés de faire bâtir. Les services municipaux étaient venus voir l'état de la végétation (bambous) et des arbres et avaient conclu dans un mail (15/03/21) que celle-ci n'avait aucun intérêt. Aussi est-elle particulièrement surprise que l'OAP patrimoniale B7 Bellevue et le zonage du PLU, qui classe les terrains en zone UC2, indique un espace vert protégé sur la parcelle 247 à l'ouest de sa maison. Elle demande rectification de ce classement qui empêche toute construction alors même que l'on demande, et même nationalement, à densifier la ville, à pouvoir diviser les parcelles en s'appuyant sur le mouvement BIMBY Build In My Back Yard « Construire dans mon jardin » en bon français.



CF 7.4.5

5.3.8 Mme Bazelle et Mr Gazaniol au nom d'un groupe de personnes souhaitant développer de l'habitat partagé 3 chemin de Bellevue parcelle Aw 227 725 165

Des Romanais se sont regroupés pour acquérir un ancien ensemble de bâtiments à l'origine agricole, mais déjà réhabilité en partie, y compris piscine, pour y développer un « habitat partagé » entre 7 familles ou individus. Le site de ce projet est classé en zone N au PLU et l'ensemble des bâtiments est repéré comme un des éléments bâtis patrimoniaux EBP n° 1 sous la dénomination « *propriété agricole chemin de Bellevue* ». La voie verte de l'Isère passe juste à côté de leurs biens. Ils souhaitent vérifier si leur projet envisagé de réhabilitation complète des bâtiments puisse bien-être autorisé par la réglementation du PLU. Le règlement de la zone N prévoyant, page 204, que sont admis « *les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes* » ainsi que « *le changement de destination des bâtiments repérés… dans la limite du volume existant… l'aménagement réfection extension des constructions*

existantes à usage d'habitation… » ils s'interrogent sur quelle sera la réglementation applicable à leurs biens au vu du classement en EBP n°1. Ils me feront parvenir un courrier avec les éléments et plans relevés par l'architecte et leur projet pour examiner la question.

Cf.38C

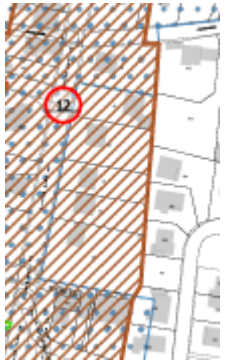
.

5.3.9 Mr Gautheron maison située à l'angle de l'avenue Jean Moulin et de la rue Colbert

Il souhaitait connaître la nature de la réglementation concernant son terrain. Je lui précise que la frange est de celui-ci, le long de l'avenue Jean Moulin comporte la nécessité de maintenir une bande paysagère. Ce qui, d'après lui, empêche toute construction nouvelle sur sa parcelle…

Il souhaiterait savoir quel est le devenir des terrains parcelles DE 460, 465,468,470, semble-t-il acquis par la ville, dans le prolongement de la rue Théodore Monod existante, en déshérence, : voie routière ? Cheminements piétons ? Pistes cyclables ?

Nous remarquons que la trame des zones inondables semble éviter les 4 maisons situées à l'est de l'avenue Jean Moulin face à sa maison. Mystère de l'hydraulique ?



Cf.1M
CF 7.7

5.3.10 Mme Baratier

Elle souhaite me faire part de son inquiétude concernant les déplacements doux en particulier cycliste et ce d'une manière générale à l'échelle de la commune. Elle remarque que le plan du réseau cycliste actuel, page 68 du diagnostic, montre un certain nombre de hiatus et donc de discontinuité. Elle constate par ailleurs que le PADD comme l'OAP thématique vélo et aménagement de voirie ne présentent aucun schéma du projet envisagé dans le cadre du PLU pour un réseau cyclable à l'échelle de la commune, inclus dans le schéma cyclable de l'agglomération et VRD.
Elle s'inquiète de la même façon sur les cheminements piétons et discontinuités existantes sur les trottoirs…

Fin de la permanence à 12h15 au lieu de 11h30

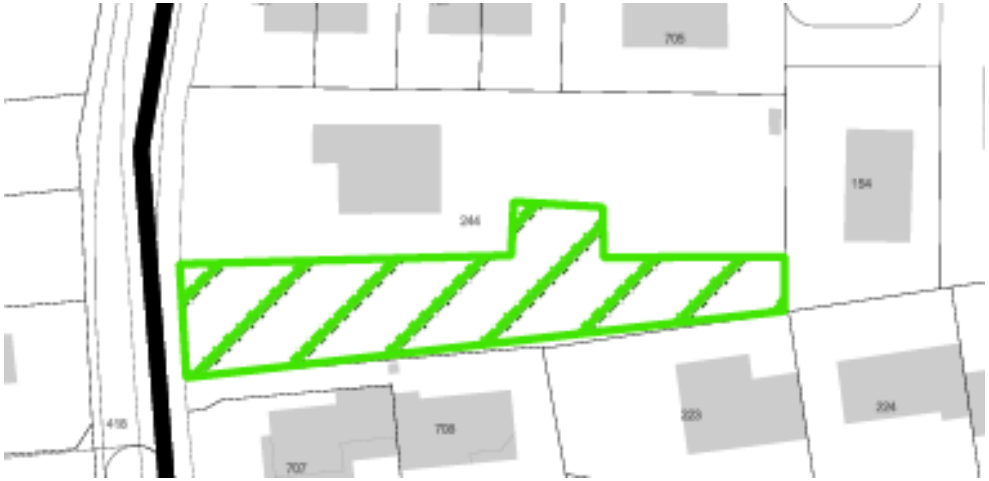
5.4 Permanence du lundi 14 novembre 2022 de 18h à 21h,

5.4.1 Mme Mutel Chemin des 20 Jardins BE 29 31 32 33 34

Une partie de sa propriété est concernée par la ripisylve notée sur la rive droite de la Savasse. Elle fait part de son étonnement en particulier pour la parcelle BE 32 qui ne présente aucune végétation et arbres et qui comporte déjà 2 constructions. Elle souhaiterait pouvoir y développer une nouvelle construction pour sa famille en venant s'appuyer sur le bâtiment existant, situé sur une terrasse au-dessus du cours de la rivière. Elle remarque que de l'autre côté de la rivière une construction récente vient de se réaliser en zone inondable. Sa maison située sur la parcelle BE 34 est bien entendu desservi par le réseau d'assainissement, empruntant son chemin privé BI 33 qui permet aussi de desservir une dizaine de maisons à l'extrémité ouest. Demande que soit corrigée ce qui peut être considéré comme une erreur d'appréciation sur la parcelle BE32.

5.4.2 Mr Chalvin 48, Avenue Salvador Allende AX244 2591m2

Sa propriété comporte un espace vert sur toute la partie sud de sa parcelle et il conteste la réalité de celui-ci, sans arbre, si ce n'est un tilleul. Il souhaiterait que la partie Est de sa propriété ne soit pas indiquée en espace vert protégé de façon à pouvoir développer une nouvelle construction avec l'accès le long de la limite nord de sa parcelle.



5.4.3 Mr. Guichard 257 route des Chambarans DK92 94

Monsieur Guichard ne comprend pas que soient classés en zone agricole A ses parcelles, alors même que d'autres constructions existent dans le quartier et en particulier de l'autre côté de la route sur la commune de Mours Saint Eusèbe. De plus il est de plus en plus difficile de faire exploiter ses terres avec le développement de machines agricole trop importantes pour pénétrer sur son terrain. Il demande donc le classement de ces parcelles en zone constructible.

Cf.36C

CF 7.5.2

5.4.5 Mme Chapelle rue de Vernaison.AW727

La partie sud de sa propriété, parcelle AWC 727, dans le prolongement du terrain de sa maison, est classée en zone agricole A. Elle souhaite pouvoir construire pour sa famille sur une partie du terrain et demande donc le classement en zone UC 2 de cette parcelle.

Commune PV Défavorable
terrain situé en dehors de l'enveloppe urbaine et bordé par de la zone agricole exclusivement au sud, est et ouest.

Cf. 22M
CF.7.4.5

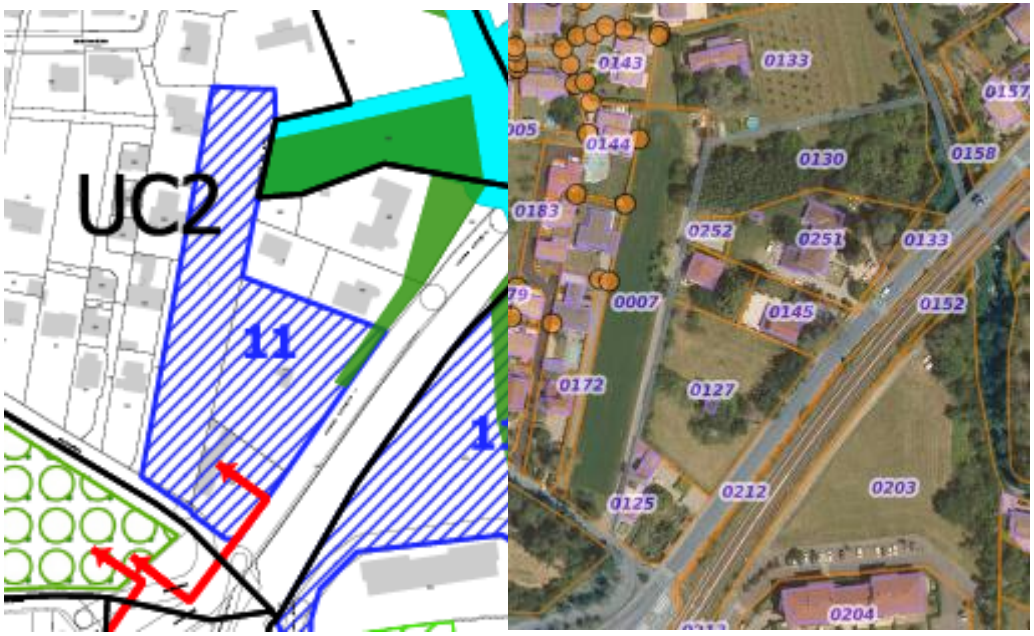
5.4.6 Indivision Revirand 3 cousins parcelles CI65 CI45 Daru OAP n°8

Propriétaires en indivision familiale de la parcelle CI 65 de 42 723 m² situés dans l'OAP Daru et dont la partie ouest fait partie de la zone repérée par le projet d'urbanisme pour une surface d'environ 13 300 m² alors que le reste de la parcelle classée en zone agricole. La parcelle CI 45, 4099 m² fait partie des terrains urbanisable. Ils font remarquer qu'aujourd'hui la totalité de ces 2 parcelles est classée en zone 2 AU zone d'urbanisation future. Ils s'interrogent sur le tracé déterminant des limites entre zone agricole et zone d1AUb3 qui ne semble pas rectiligne. Si la commune ne souhaite pas acquérir la totalité de leur parcelle, ils demandent que la limite entre leur terrain dit agricole, et la maison existante CI129 130, et que l'opération d'urbanisme soit clôturée et plantée de façon à ce qu'il ne puisse avoir de pénétration du quartier ouest vers leur propriété à l'est. Nous remarquons que la partie extrême Nord, rue Daumier, est incluse dans le schéma de l'OAP mais pas dans le document graphique du PLU. Erreur matérielle ? Ils s'interrogent sur l'intérêt de mettre dans le périmètre de l'OAP les constructions existantes le long de la rue Daumier.

CF. 7.5.2

5.4.7 Mr et Mme Monmagnon Chemin de Meilleux

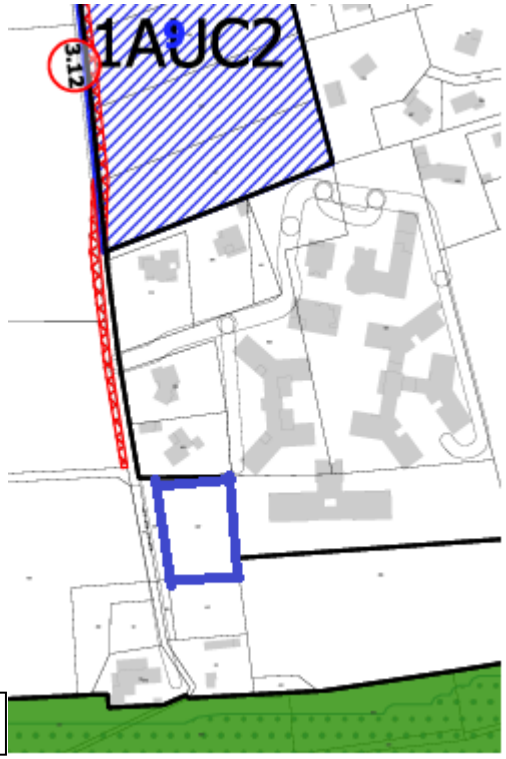
Propriétaires d'une maison accessible par une voie en impasse donnant chemin de Meilleux, face à un site densité appartenant à l'OAP n° 11 B qui est prévue pour accueillir un minimum de 14 logements et s'inquiètent de la densité envisagée et des risques de surplomb de leur terrain. De plus l'accès existant par le chemin de Meilleux est difficile et dangereux. Souhaitent une diminution du nombre de logements envisagés (alors même que l'État souhaite l'augmentation de celui-ci) ou pour le moins que seules des maisons individuelles basses soient construites dans la bande de terrains 007 jouxtant leur accès. Ils doivent rencontrer leurs voisins pour un courrier commun.



CF. 7.4.7

5.4.8 Mme et Mr Barneron chemin des berges parcelles AW 607 et 605

Souhaitent que soit revu le classement de leur terrain en zone agricole A, ce qui pour eux est une erreur manifeste d'appréciation, alors même que l'Adapei a pu s'étendre plus au sud vers l'Isère en UC2. Et que l'OAP n° 9 berges envisage entre 30 et 40 logements sur le site et que l'élargissement du chemin des berges avec un emplacement réservé n° 3 – 12 est prévu. De plus réseau d'assainissement est prévu de desservir la ferme située en bordure Isère et donc desservir leur parcelle.



UC2

5.4.9 Mr Valade Alain rue M.A, Jullien de la Drôme im Le Panoramic

Il souhaitait connaître les travaux envisagés sur la cote des Masses dans le prolongement de ceux réalisés actuellement cours Pierre Didier : la lecture du PLU ne permet pas de savoir le futur envisagé sur cette voie.

5.4.10 Mr Arnoux Sylvain

Souhaitant qu'une continuité piétonne puisse être maintenue le long des berges de l'Isère, il s'interroge sur la nécessité de créer un emplacement réservé le long de la rivière pour officialiser le passage, dans le prolongement du quai dauphin vers le sud, et savoir comment les travaux sur la Savasse avec sa confluence avec l'Isère ainsi que le devenir l'ancienne maison de l'environnement prévoient les continuités piétons et douces. Nous ne pouvons que constater que le règlement graphique du PLU n'envisage aucune action sur ces berges de l'Isère.

Cf.17C

CF 7.4.5

5.4.11 Mr Bénistand Route de Varoizier, route des Balmes. ZL103, 104…

Jeune agriculteur en maraîchage s'étant installé avec une autre famille sur une ferme à l'angle de ces 2 routes, et souhaitant développer la vente de ses produits agricoles, il envisage soit de réutiliser le hangar existant en bois et tôles ZL104, soit de créer un nouveau bâtiment. Je lui confirme qu'en tant qu'exploitant agricole il peut parfaitement procéder à l'une ou l'autre de ces constructions et qu'il devrait rencontrer les techniciens de la chambre d'agriculture pour monter le projet et le dossier. Il s'inquiète d'une phrase du diagnostic précisant que le branchement, couteux, sur le réseau d'eau qu'il vient d'effectuer risque ne plus pouvoir être utilisé par un changement de gestion du réseau d'eau potable.

Cf.16C
CF 7.5.3 7.4.3

Fin de la permanence à 21h. Merci à la Police Municipale.

5.5 Permanence du vendredi 18 novembre 2022 de 14h à 17 h terminée à 18 h au vu du public.

5.5.1 Mme et Mr Coissieu et Mr Guichard Max indivision

Parcelle DM57 cette parcelle agricole et exploitée est classée en zone agricole A, Ses propriétaires font remarquer que le développement des engins agricoles actuels ne permet quasiment plus l'exploitation de ce type de parcelle. Il me signale que la ville est propriétaire de 2 ha à côté de cette parcelle ? Le chemin public situé au sud de la parcelle et desservant toutes les parcelles situées au nord du lotissement chemin n° 92 pourrait-il être élargi ?

Parcelle CI 71 cette parcelle est à la fois située en zone agricole A mais aussi dans l'OAP 8 Daru. Cette parcelle a été détachée lors de la réalisation de la rocade et reste inculte car il n'y a pas d'accès possible. Pour y accéder ils bénéficient d'un droit de passage sur la parcelle CI146. Leur parcelle est classée dans le PLU actuel en zone AU2 et souhaitent alors même qu'il existe 2 maisons justes à l'ouest et aussi classées en zone agricole A, être intégrés soit à la zone UC1 soit à la partie urbanisée de l'OAP.

5.5.2 Mme et Mr Brun Eric **(aucune parenté avec le commissaire enquêteur)**
Ils m'ont fait parvenir un courrier dès le début de l'enquête pour s'interroger sur la contrainte que représente le risque technologique des abattoirs sur leur propriété située au sud de celui-ci. Ils veulent savoir si le périmètre de 100 m autour de tous les bâtiments, y compris le siège administratif, leur interdit toute nouvelle construction et agrandissement.

5.5.3 Mme et Mr Da Roïd rue Eugène Pottier AY75
Ils voulaient avoir des informations sur la situation de leur terrain dans le projet de PLU. Cette parcelle est classée en zone UC2 et la partie sud du terrain, malgré l'absence d'arbres de hautes tiges, est classée en espace vert végétalisé.

Commune PV R défavorable : nécessité de protéger les plantations en front sud de parcelle (valorisation d'une protection solaire au sud pour les nouvelles constructions et de l'ambiance végétale depuis l'espace public)

5.5.4 Mr Guichard Simon indivision DM 54 et 55
DM 54 et 55 indivision Il exploite ces terrains bien de plus en plus de difficultés à pénétrer sur les terres agricoles du fait de l'augmentation de la taille de la puissance du matériel agricole et difficulté de passer sur les routes et chemins. Il souhaite, aux termes de son activité d'agriculteur que ce terrain puisse être constructible. Il s'interroge sur le devenir des terrains propriété de la ville à côté des siens.

DL182 route de Chambaran Guichard y est propriétaire d'un bâtiment qu'il souhaiterait transformer pour faire de l' « accueil à la ferme ». Il me fera parvenir un courrier pour mieux estimer le bâtiment : si cela participe de son exploitation agricole, il n'y a pas besoin de changement de destination. Dossier à voir avec la chambre d'agriculture.

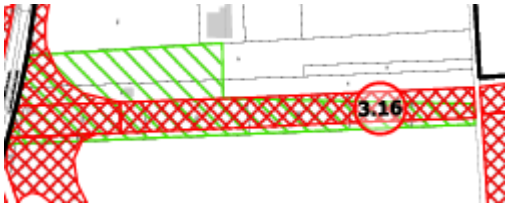
5.5.5 Mme et Mr Sanjuan et Mme Chanal

Ces propriétaires de 2 maisons situées lotissement l'orée du bois à proximité immédiate de l'OAP n° 11 densité secteur B ont été alertée par des voisins sur l'impossibilité de construire sur les terrains situés à l'est de propriété au minimum 14 logements. Leur maison 11 soit des piscines soit des terrasses donnant directement sur la bande urbanisme à s'inquiète que des vis-à-vis et des maisons en surplomb puissent s'installer**.** S'ils comprennent la nécessité de construire de nouvelles maisons et logements, ils demandent que les constructions implantées sur la parcelle BD7 soient construits sur des terrains de même type que les leurs (plus ou moins 800 m²) et ne concerne que des rez-de-chaussée de plain-pied. La partie arrière sur la parcelle 127 recevoir un petit immeuble pour comprendre les 14 logements. Ils doivent se coordonner avec tous les voisins faire parvenir un courrier commun.

Cf 6.4.6

5.5.6 Mr Delporte rue Colette

Comme d'autres habitants du quartier situé à l'est de l'hôpital il s'inquiète du prolongement envisagé de la rue Hamburger pour rejoindre la route départementale vers tain l'Ermitage avec un nouveau rond-point sur celle-ci permettant un nouvel accès à l'hôpital. Il me dit que l'enquête publique aurait déjà eu lieu de 2 ans et l'emplacement réservé 3. 16 et le rond-point 2.6. Cela risque d'augmenter la circulation en particulier des camions assurant des livraisons de l'hôpital. Il considère que le rond-point dit de l'Hyper U est largement suffisant ainsi que les rues de la Paillere et Colette. Nous constatons qu'une trame *espace vert végétalisé* est située sous la trame emplacement réservé ce qui est pour le moins curieux…



5.5.7 Mr Caserta Philippe 356 Chemin de Chalot DL 16 et +

Propriétaire d'un ensemble de terrains et maisons situées en zone classée A au projet de PLU, un hangar clos de 4 murs est, dans le PLU actuel, repéré comme pouvant *changer de destination.* Il s'interroge sur le fait que ce bâtiment ne soit plus repéré dans le projet et souhaite qu'il le soit comme il l'était. À vérifier avec le document existant.

5.5.8 Mme et Mr Margeron mère et fils, parcelle AW 815 chemins des Ors et autres parcelles le long de l'Isère.

Ils constatent que leurs terrains ne sont pas classés en zone constructible mais en ripisylve et en zone inondable et peut être concernés par l'ER 3.11 pour l'élargissement du chemin des Ors. Considérant que ce terrain est inutilisable pour leur projet immobilier, je leur suggère de se rapprocher de la mairie afin de savoir si la commune est intéressée par la totalité de leurs parcelles situées le long de l'Isère.

5.5.9 Mme et Mr Pelliteri AV131 rue Diodore Rahoult

Ils considèrent que payant actuellement une taxe foncière bâtie sur leur garage de 100 m² en semi enterré sur cette parcelle (et sans avoir demandé un permis de construire) il serait souhaitable que celle-ci devienne constructible. Leur classement en zone agricole revient de fait à interdire toute construction. Ils souhaitent so passage en zone constructible

Commune PV R défavorable terrain situé en dehors de l'enveloppe urbaine. La rue Diodore Rahoult marque ici la limite de la zone urbanisée

5.5.10 Mme et Mr Finet chemin de Meilieux

Leur propriété est située chemin de Meilieux en zone agricole. Ils s'inquiètent du devenir de la zone 2AUB située de l'autre côté de leur chemin dont ils ont entendu dire qu'elle allait recevoir des centaines de maisons et logements, sur de très bonnes terres agricoles. Ils souhaitent que cela ne se fasse point. Ils sont par ailleurs propriétaires d'une parcelle BD16 jouxtant le lotissement de l'orée du bois et s'interrogent sur le classement de celle-ci en zone agricole alors qu'elle pourrait recevoir des maisons en prolongement du lotissement actuel et donc en la classant en UC2.

5.5.11 Mr Doyon Patrick

Monsieur Doyon est exploitant agricole juste au sud du centre hospitalier en particulier sur les parcelles ZD 55 et 57 son siège d'exploitation comme ses terrains sont classés en zone agricole A. Les emplacements réservés 3.18 et 3.19 sont situées pour parties sur ses parcelles ainsi que sur celle de son voisin pour la parcelle BD32. Il voulait vérifier où se situe cet emplacement réservé et souhaiterait que la partie nord-est de la parcelle BD55 soit rendue constructible pour des maisons comme les terrains situés de l'autre côté de la rue et au nord de chez lui en contrepartie des terrains qui lui seront pris pour la nouvelle voie à créer.

5.5.12 Mme Descombes chemin de Meilieux parcelle ZC 143 ou 144

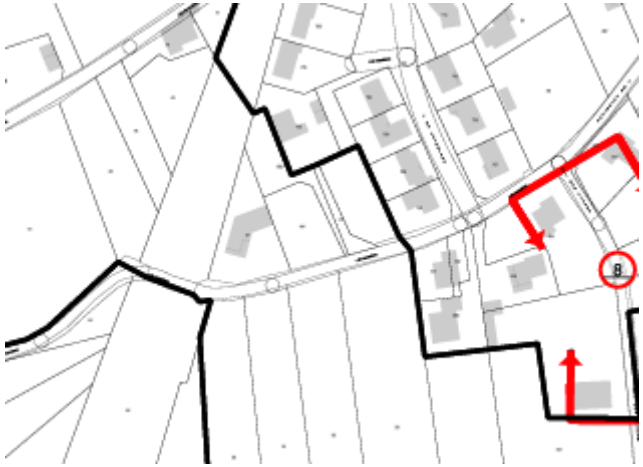
Demeurant à proximité de la zone 2AUB elle s'inquiète sur le développement de l'urbanisation sur celle-ci et s'interroge sur l'intérêt de sacrifier de bonnes terres agricoles alors qu'il existe plein de logements vacants sur la commune. Elle regrette qu'il n'y ait pas plus d'informations sur ce projet et le conteste.

5.5.13 Mme Laffont Route de Tain Parcelle ZI139

Elle souhaitait connaître la situation de son terrain situé le long de la route de Tain : terrain situé en zone agricole qui lui a été donnée par échange pour réaliser les travaux anti inondation de la Savasse. Elle regrette que ce terrain ne soit pas constructible.

5.5.14 Mr Payot Gérard rue de Vernaison AW881

Cette parcelle en bordure de la zone AUC2 à l'est de la voie ferrée a été classée en zone agricole A « pour assurer la continuité de la zone A » lui aurait-on dit en mairie. Il remarque que la zone naturelle N vient elle aussi diminuer le passage entre les 2 zones A et souhaite que les 3 parcelles situées au nord de la rue de Vernaison soient classées en zone UC2 .



5.5.15 Mme Bossée Sylvie rue Béatrix de Hongrie

Sa mère possède et habite la parcelle AY 188 d'environ 1500 m² il voulait savoir les possibilités existantes sur cette parcelle. Celle-ci située en zone UC2 mai toute la partie sud est frappée d'une trame espace vert végétalisé. Elle envisage à terme de vendre une partie des parcelles dont elle est elle-même propriétaire à côté.

5.5.16 Mr Jay

Vient à nouveau me voir pour les questions d'inondation et en particulier de la Joyeuse il me parle des procès en cours par l'association dont il est membre « Pour la rivière Joyeuse ». Il me montre aussi le document du bassin Rhône Méditerranée, plan de gestion risque inondation volume 2 qui aborde les rivières à risque inondation sur la commune de Romans. Souhaiterait que le rapport face un point précis sur les études en cours par Valence Romans Agglo service Gemapi.

Nous arrêtons notre entretien à 18 heures, soit une heure après l'heure prévue

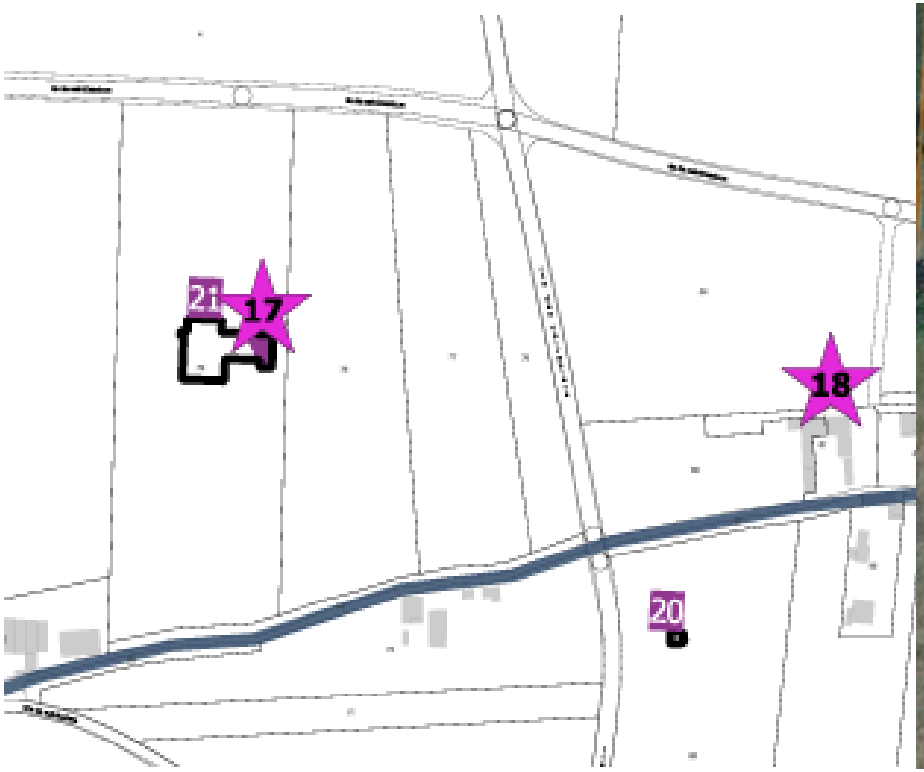
5.6 Permanence du vendredi 25 novembre 2022 de 14h à 17 h.

5.6.1 Mme Guichard Catherine pour Indivision Meilleux

Cette famille est propriétaire zone parcelle section AP 137 400 1413… autour de l'ancienne maison familiale qui a été vendue, ainsi que la parcelle 406 vendue la ville. Classés précédemment en zone 2AU et 1AUm ces terrains se trouvent aujourd'hui classés en zone agricole A. Lors de la succession des terrains avaient été évalués à 10 € le mètre carré soit plus de 100 000 € de droit et il leur semble anormal que leurs parcelles étant désormais en zone agricole ne représente plus qu'une valeur de 1 euro le mètre carré, mais les frais ont été payés ! Elle m'explique que ces terrains sont entretenus par le GAEC Maupas, comme d'autres terrains dans le secteur et se demande pourquoi la ville leur a acheté la parcelle AP406 . Elle s'inquiète pour l'emplacement réservé 2.6 pour la création d'un giratoire dont une branche traverserait la parcelle AP407, diminuant ainsi sa valeur. Il y aurait déjà eu une enquête publique sur la liaison vers l'hôpital et le giratoire il y a quelques années mais elle ne sait pas la suite donnée. Si le département souhaite réaliser le giratoire elle considère qu'il faut qu'il achète, à un prix correct, la totalité des terres propriété de l'indivision Guichard. Par ailleurs elle s'étonne que le développement urbain ne se fasse pas d'abord le long de la route départementale mais vers l'arrière au nord-est, alors que ce sont de bonnes terres agricoles non mitées et préconise une urbanisation le long de la route départementale menant à Tain.

5.6.2 Mr Coste Michel 2049 Route de Saint-Bardoux ZL 79

Cette ancienne ferme a été repérée à la fois comme EBP 21 qui doit être préservé et pour sa partie nord comme pouvant changer de destination n° 13. Il se félicite de ce classement et des possibilités d'aménager son bâtiment et souhaiterait que ce patrimoine reconnu connaisse un environnement plus rural et que les efforts de la mairie de faire disparaître le dépôt de ferraille/ vieilles voitures situé à l'est, sur la parcelle ZL77, puissent enfin aboutir.



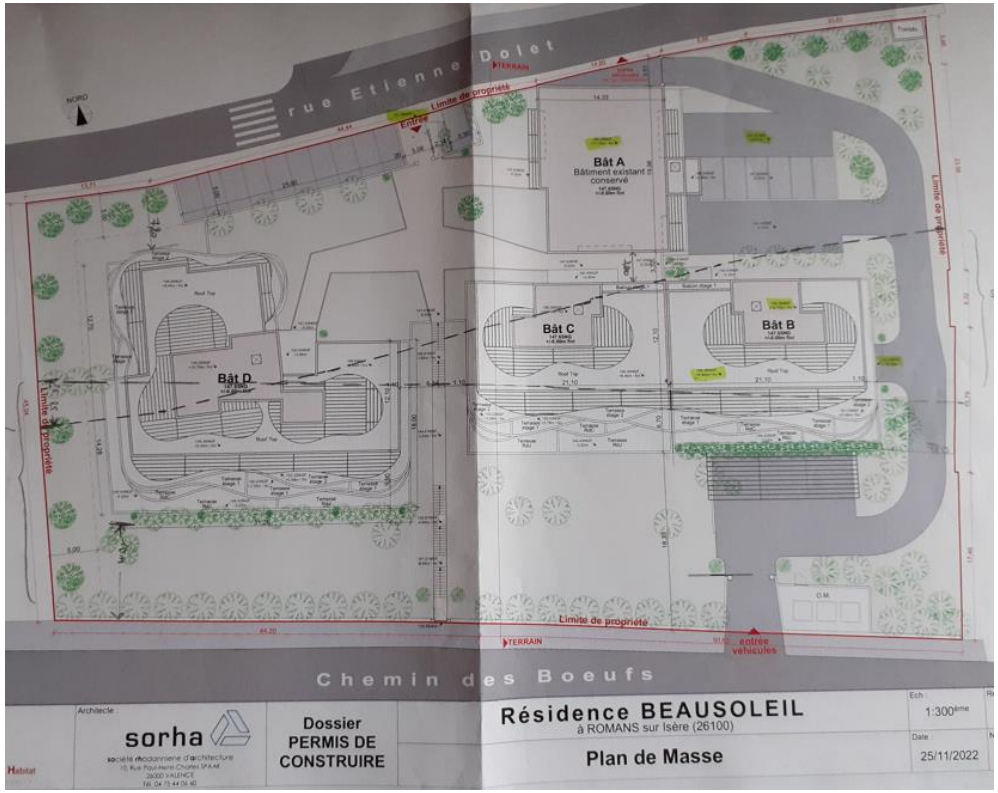
5.6.3 DAH Mme Fangies et Mr Simon

Drôme Aménagement Habitat DAH s'est rendu propriétaire d'une parcelle cadastrée BO64 (5678m^2) sis 22 rue Etienne Dolet, le 30 décembre 2014. Le site était auparavant un établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), lequel est depuis désaffecté et sans avenir**.** Le site est actuellement classé en zone UCb du PLU avec un zonage haies et boisements en partie sud ainsi qu'en zone AV4u du SPR. C'est dans le cadre de ce règlement qu'un projet a été étudié, en liaison avec la commune, comprenant la réhabilitation d'un bâtiment situé rue Etienne Dolet en R+3 : 11 logements, la démolition de la partie la plus ancienne de l'EHPAD actuellement en R+3 et la construction de deux bâtiments résidentiels en R+2 pour 36 logements.

Le projet arrêté pour le nouveau PLU classe le terrain en zone UC2 avec recul le de 10 m non constructibles au droit des rues Dolet et chemin des Bœufs et surtout une limitation des hauteurs à 7 m. Ces nouvelles dispositions ne permettraient pas de réaliser le projet de DAH tel qu'il a été validé par la ville de Romans.

Il faut noter que l'ABF considérerait que le projet présente des divergences avec la réglementation existante…
Aussi DAH demande donc qu'un zonage spécifique pour la parcelle concernée soit maintenu, comme c'est le cas au PLU actuellement en vigueur, afin de témoigner de la singularité du site.
La zone UB1 ayant vocation à régir une « zone urbaine péricentrale à fort potentiel de renouvellement urbain » et se trouvant à proximité immédiate au Nord du projet pourra utilement être étendue, avec création d'un secteur spécifique **UB1f**.
Ce secteur **UB1f** pourrait disposer des règles spécifiques suivantes : Hauteur maximale de 15m. Pas de règles limites pour la distance entre deux bâtiments sur un même terrain et pas de limites au linéaire de façade sous réserve de césures.

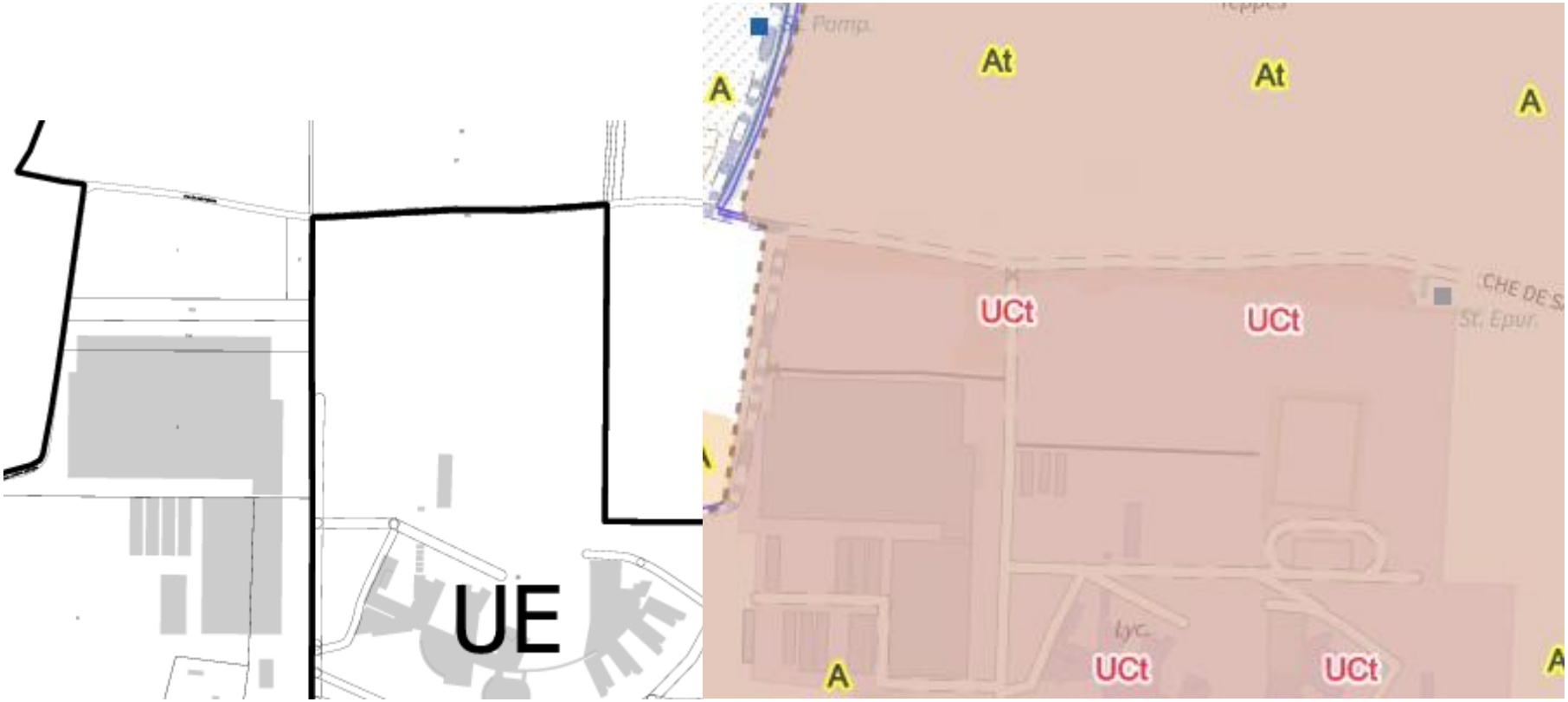
:



5.6.4 Mr Larat Joseph Pdt de l'Association Sauvegarde du cadre de vie et du patrimoine et Mr Berlé membre / Projet de centrale de Méthanisation

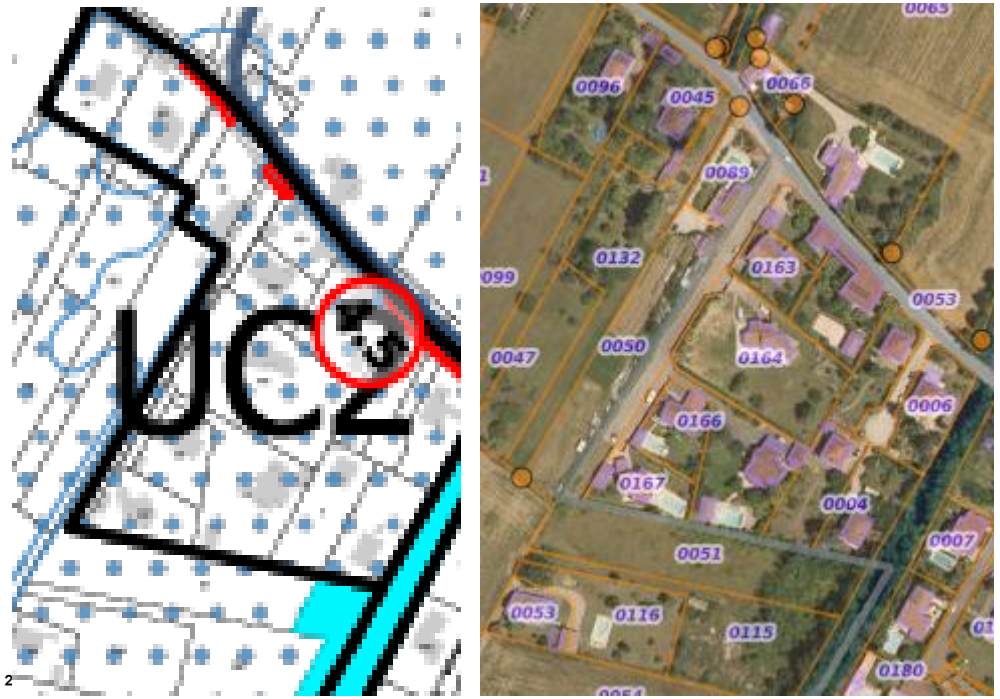
Cette association s'interroge pourquoi le projet n'apparait pas dans le PLU, ni dans le règlement, ni sur le document graphique pas plus que les réseaux et le chemin d'accès déjà achevé ?
Pourquoi la parcelle support se trouve-t-elle classée en Zone A, et non plus en UCT comme dans le PLU précédent. - L'association s'interroge également sur la possibilité de construire un bâtiment, qui n'est pas à vocation agricole, mais plutôt de type industriel , lié à la production d'énergie, sur un terrain en zone agricole A .

Si certains paragraphes du PLU prévoient les conditions d'installation des infrastructures d'énergies nouvelles (éolien, photovoltaïque) , rien ne concerne dans les textes les projets de méthanisation. Pourquoi ?



5.6.5 Mme Riou Lucette indivision CV51 3213m2 rue Louis Le Cardonnel

Cette famille est propriétaire de la parcelle CV 51 d'une superficie de 3213 m² situés le long de la Savasse est classée en zone agricole A, et juste au sud de la petite zone UC2 déterminer pour réglementer la quinzaine de maisons existantes. Si elle comprend et ne conteste pas le classement en zone agricole d'autres terrains leur appartenant, elle souhaiterait que cette parcelle de 3213 m² soit rattachée à la zone UC2 pour devenir constructible, un autre bâtiment existant d'ailleurs au sud de leur propriété disposant des réseaux nécessaires.



Commune PV R Défavorable terrain situé en dehors de l'enveloppe urbaine, dans un quartier à l'écart, en zone inondable rouge R3 de la Savasse,

5.6.6 Mr Roybet Av Château Fleury BR01

Il souhaitait vérifier les possibilités constructibles sur la partie est de la parcelle BR 01 qu'il est en train d'acquérir. Je lui confirme que le bien est classé en zone UC 1 et que la partie sud de ce terrain est classé en espace vert végétalisé.

5.6.7 Mr Balsan et Mr Perera BP immobilier Av Geneviève Anthonioz de Gaulle parcelles AP 125 et 127

Monsieur Balsan, propriétaire des parcelles AP 125 et 127 constate que celles-ci étaient auparavant classées en zone d'urbanisation future 1AUm. Il envisageait avec BP immobilier la réalisation sur ce terrain de 13 000 m² d'un ensemble de maisons individuelles, visant en particulier le personnel travaillant au centre hospitalier. Il s'interroge sur le classement de ces parcelles en zone agricole A alors qu'elles sont pratiquement inexploitables et ne comprend pas pourquoi a été choisi de maintenir en zone constructible un secteur fortement agricole situé derrière le centre commercial, zone 2AUB, zone libre de construction, mais dont l'accès devra traverser la zone commerciale. Demande que sa propriété soit reclassée en zone constructible.

5.6.8 Mr Morand rue de Coalville CL04 ER 5.4

La parcelle CL 04 dont il est propriétaire est touchée par l'emplacement réservé 5. 4 indiqué pour l'élargissement de la rue de Coalville, sans que la superficie qui lui serait achetée soit spécifiée, la surface totale de l'emplacement réservé étant de 384 m². Il s'interroge sur le planning envisagé pour les acquisitions et les travaux.

5.6.9 Mr Meriguet représenté par Mr Nysiak Géomètre secteur Meilleux

Mr Nysiak, Géomètre expert, me rencontre pour le compte de Mr Meriguet propriétaire de nombreux terrain dans le secteur de Meilleux, en particulier de l'ensemble du terrain du centre commercial. Il est par ailleurs propriétaire de terrains actuellement exploités en agriculture dans le secteur 2AUB et en zone agricole A voisine. Il souhaite m'expliquer les raisons pour lesquelles La SCI LA PIERROTTE de Monsieur Meriguet s'oppose à la création de l'emplacement réservé numéro 2.7 du projet de révision du PLU. Celui-ci a pour objet la création d'une liaison entre la Rue Jean-Baptiste Clément et le Giratoire Yitzhak Rabin pour une superficie de 2877 m². La longueur de l'emplacement réservé est d'environ 160 ml ce qui donne une largeur d'emprise de 18 ml. Cette largeur d'emprise de voie peut comprendre de nombreux éléments, voie de circulation pour les voitures, les piétons, les cycles mais aussi des bandes plantées ou autres équipements (noues, ...).

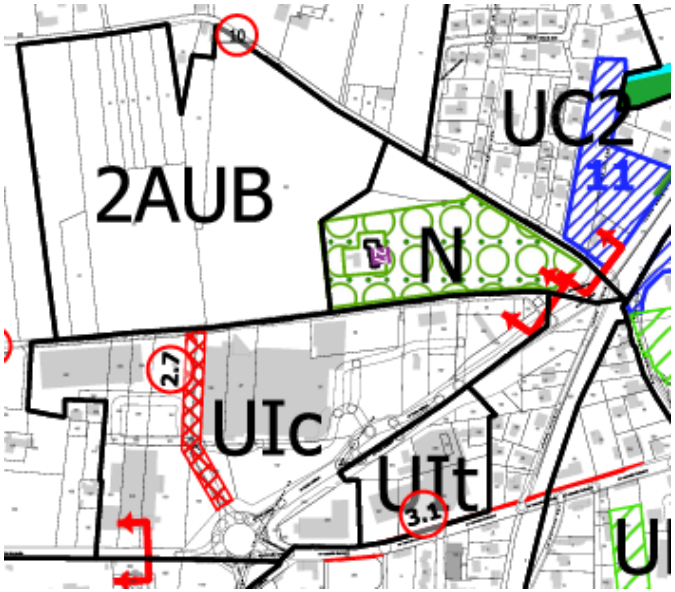
Cette liaison entre le Giratoire Yitzhak Rabin et la Rue Jean-Baptiste Clément se justifie par la création de la zone d'urbanisation future2AUB d'environ 7ha au Nord du centre commercial. Le nombre de logements attendus sur cette zone serait de 277. La liaison projetée traverse la zone commerciale entre un hypermarché, une jardinerie et un magasin de bricolage. L'accès de ces trois commerces se fait par le Giratoire Yitzhak Rabin, aussi bien pour la clientèle que pour les livraisons. La branche du giratoire desservant la zone commerciale n'est à ce jour que pour les voitures et les camions petits ou gros porteurs et ne possède aucune circulation piétons ou cycles.

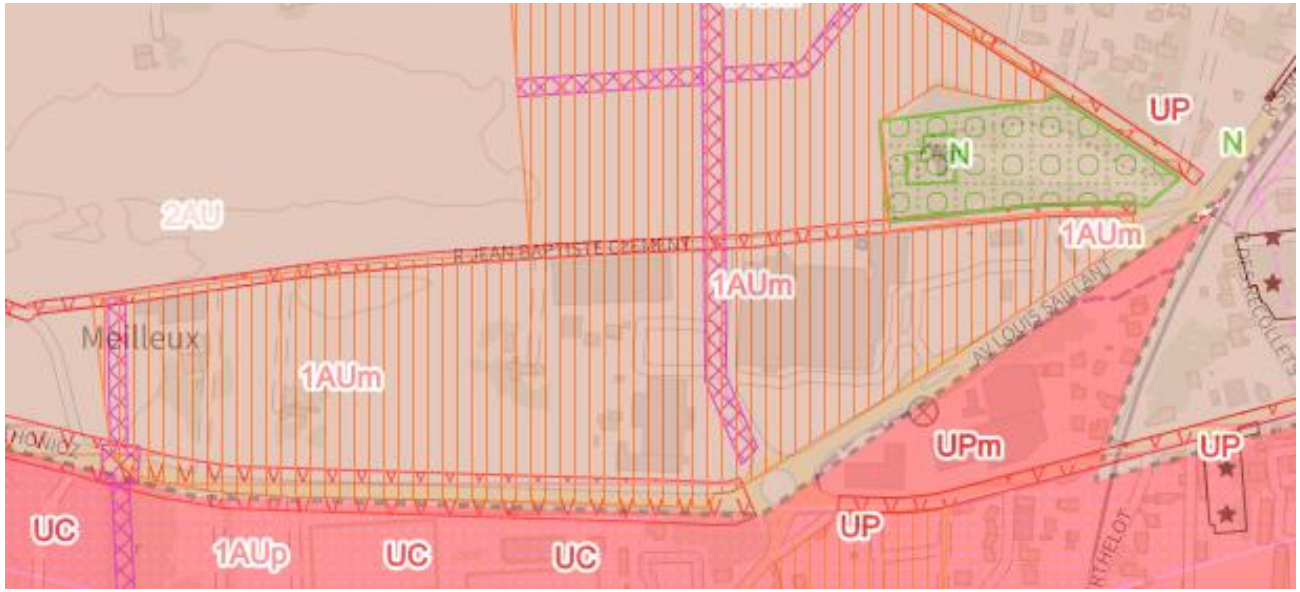
Mr Meriguet conteste ce projet pour des raisons de sécurité et d'urbanisme

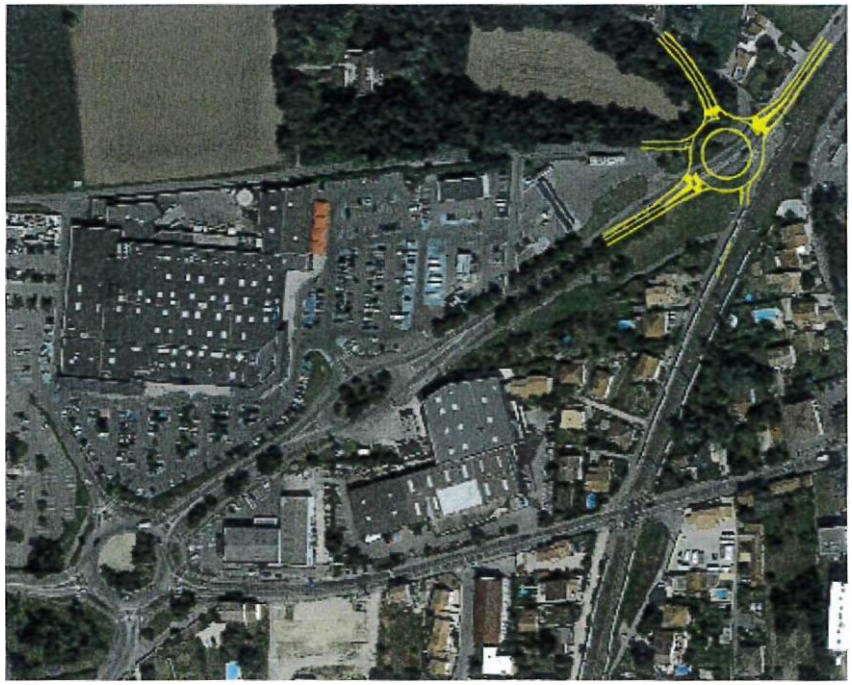
La circulation liée aux 277 logements traversant la zone commerciale serait dangereuse pour la clientèle des commerces circulant sur le parking, notamment à pied, mais aussi pour les nombreux véhicules de livraison et pour le personnel des commerces, en particulier ceux ayant accès directement sur la voie de liaison le long du bâtiment de l'Hyper.

Il considère qu'il vaudrait mieux investir dans un autre ouvrage, tel un giratoire sur l'avenue Louis Saillant au droit de la Rue Jean-Baptiste Clément et du Chemin de Meilleux. Ces voies pourraient, d'après lui, être élargies et agrémentées de voies douces notamment en prenant emprise sur le parc du château dont les propriétaires seraient parties prenantes à l'aménagement de la zone 2AUB. Ces aménagements permettraient de sécuriser les habitations existantes et futures du secteur de Meilleux et ne mélangeraient pas les flux entre commerce et habitat. Prendre des emprises sur les parkings de la zone commerciale, alors que les commerces sont déjà en manque de place, pourrait conduire à la fermeture de ces structures pourvoyeuses d'emplois, une réduction de leurs surfaces d'exploitation ne serait possible qu'en apportant des compensations de surface à trouver à proximité

Pour l'ensemble de ces raisons Mr Meriguet demande la suppression ou, à minima, la requalification de l'emplacement réservé numéro 2.7.


2AUB
UC2
N
UIc
UIt
2.7
3.1


2AU
1AUm
1AUm
1AUm
Meilleux
UP
N
N
UPm
UP
UP
UC
1AUp
UC
UC
UP



5.6.10 Mme Chapoulier indivision Av Geneviève Anthonioz de Gaulle parcelles AR 39, 40, 42, 43, 302..

Cette famille est propriétaire d'un ensemble des parcelles situées autour de leur maison familiale où habite encore Madame Chapoulier mère, parcelle AR40, en particulier AR 39,42 43 62…
L'ensemble de ces biens est classé en zone de grands équipement UE, prévue pour accueillir « *les ensembles d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites hospitaliers, les pôles d'enseignement ainsi que d'autres pôle d'équipements.* » N'y sont autorisés que les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition. Rien n'est prévu dans le règlement les constructions d'habitations existantes…
Il semble donc qu'aucun devenir ne soit envisagé pour les personnes physiques, propriétaire de ces biens, et en particulier la réhabilitation de la maison de 3 logements soit impossible.
Cette famille demande donc que la commune lui achète la totalité de ses biens, y compris la maison, pour permettre une extension des équipements existants, soit hospitalier, soit sportif.

Nous arrêtons notre permanence à 17 h15, soit 15mn après l'heure prévue pour terminer l'entretien commencé.

Fin de la partie publique de l'enquête publique sur la révision du PLU de Romans-sur-Isère.

5.7 Registre d'enquête ouvert le lundi 17 octobre à 8h30 et clos le vendredi 25 novembre à 17h.00.

Les observations, remarques et/ou requêtes ont été numérotées sur les registres. Certaines observations, remarques et/ou requêtes renvoient aux courriers, schémas ou autres documents (C) qui ont été annexés aux registres. Les tableaux ci-après présentent les requêtes écrites et les éléments de réponses du commissaire enquêteur.

Le résumé des requêtes reprend en tout ou partie les textes qui m'ont été communiqués et bien entendu les commentaires, remarques, affirmations… n'engagent que leurs auteurs et non le commissaire-enquêteur. La totalité des documents est disponible sur le site de la mairie de Romans-sur-Isère, dossier enquête publique.

N° de la requête	Nom du requérant	**Résumé de la requête** ***(Manuscrite, dactylographiée, mail)***	**Thème**	**Examen et éléments de réponse**
4C	M. Eric BRUN 74700 SALLANCHES	Au sujet d'un terrain et d'une maison situés 1 et 3 rue des Ors à Romans sur Isère, occupés par ma mère, usufruitière, âgée de 88 ans et dont je suis nu-propriétaire. Je souhaitais diviser le terrain actuel qui représente 2387 m² en 2 lots…la zone de protection autour des abattoirs a été agrandie, ce qui rend ce terrain de nouveau inconstructible, sans compter qu'il englobe désormais la zone déjà construite de la maison d'habitation occupée par ma mère… Il m'a été indiqué qu'il a été demandé à la Mairie de faire partir les 100m d'inconstructibilité depuis chaque bâtiment. Or le bâtiment le plus près de la route et de notre terrain n'est qu'un bâtiment à caractère administratif. Serait-il possible de ne pas appliquer les 100 m pour ce bâtiment qui ne présente aucun risque technologique, ou de conserver le périmètre actuel (seul le quart nord du terrain était concerné par cette contrainte) ? Par ailleurs le risque technologique est-il vraiment existant, s'est-il accru ? Cette zone de 100 m est-elle réglementaire ou seulement indicative ? AW 179, 363 **Cf.5.5.2f**	**Ult** **Risque technologique** **Abattoirs**	**Commune :** Les distances de prévention vis à vis de activités d'abattage des installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime de l'autorisation de la rubrique 2210 sont à 100 m des tiers voir article 3 de l'arrêté ministériel du 30 avril 2004 du code de l'environnement. C'est en revanche le code rural et de la pêche maritime qui définit le principe de réciprocité (art. L.111-3) des conditions de distances. Le rayon de 100 m a été appliqué de manière uniforme sur chaque bâtiment, considérant que chacun d'eux accueille ou est susceptible d'accueillir des process. Une implantation de tiers à moins de 100 m dans l'emprise de l'installation empêcherait l'extension d'un bâtiment existant qui peut être une annexe (process d'abattage, une ombrière pour le bienêtre animal, déplacement de la station de prétraitement...) ou une autre rubrique ICPE (unité de froid , stockage de

				polymère, atelier de transformation...) Ce réajustement est issu des échanges avec la DDPP de la Drôme, Service Protection de l'Environnement.
1R	**Delporte**	La justification pour prolonger la rue hamburger ? Inutile pour améliorer la desserte de l'hôpital ! Faire de nombreuses nuisances dans les lotissements concernés ! Un coût excessif pour éviter le rond-point de l'hyper U ! – Une nouvelle voie pour la circulation au moment où on veut la réduire, quel paradoxe ! C'est du gaspillage d'argent public, donc nos impôts dépensés pour rien.	**ER 3.16 et 3.17**	
2R	**Chalvin**	Depuis le temps que nous demandons une révision d'un morceau de terrain pour avoir le droit de construire il aurait été logique que l'on reçoive une réponse compréhensible. Nous demandons une révision d'un morceau de terrain pour avoir le droit de construire au 48, Avenue Salvador Allende à Romans. Les dossiers que nous avons essayé de consulter sont incompréhensibles pour des citoyens néophytes que nous sommes. Vous avez en main lettre photo àl' appuis à propos de notre demande **Cf.5.4.2**	**EVV**	
6C	**FELIX Indivision* Rue Diodore Rahoult** AV183 et 185	Mes deux sœurs et moi-même sommes copropriétaires des deux parcelles visées en références. AV183 et 185. Ces parcelles étaient situées précédemment en zone à urbaniser (zone 2AU). Il apparaît que dans le cadre du nouveau projet de PLU, elles soient déclassées en zone agricole. Au préalable je me permets d'attirer votre attention sur le manque de transparence ou sur l'opacité, comme vous voulez du plan joint. En effet sur ce plan n'apparaît pas toutes les constructions présentes, matérialisées par des croix. Par ailleurs j'ai réussi à consulter le Géoportail-urbanisme de la mairie qui n'est guère plus complet que le plan joint. Toutefois, au cours de mes recherches, je me suis aperçu qu'une des constructions qui apparaît dans les documents officiels de la mairie semble chevaucher sur la parcelle 183 sans mon autorisation il va de soi, Compte tenu des observations précitées, vous observerez que sur les photos (n° 1 à 5) et sur le plan joint que des constructions existent sur des parcelles adjacentes aux deux parcelles 183 et 185 situées côté gauche en direction sortie de Romans. Par ailleurs du côté opposé de la rue Diodore Rahoult (côté droit direction sortie de Romans) un lotissement important a été construit et se poursuit en direction de la sortie de Romans, rue Sidonie Gabrielle Colette (photos n° 6, 7 et 8). Vous pourrez observer sur la photo jointe (n° 9) des pavillons actuellement en construction dans cette rue située à plus de 700 mètres (direction sortie de Romans) de nos deux parcelles. J'ajoute que nous avons dû céder à la commune plusieurs dizaines de mètres carrés pour agrandir la voirie et construire les trottoirs et une piste cyclable, il y a quelques années (photos n°10 et 11). En pleine zone urbaine, à l'évidence la vocation de ces deux parcelles n'était pas de devenir des parcelles agricoles. Si cette décision devait être maintenue quel avenir pour cette zone agricole de moins de 5000 mètres carrés ? Doit-elle rester en jachère éternellement car ces deux parcelles sont peu accessibles pour des machines agricoles volumineuses sauf à accepter la détérioration de la chaussée, des trottoirs, de la piste cyclable et à remettre en cause la sécurité des riverains ? Si des cultures arrivent tout de même à être implantées, quid de la pollution via l'usage de produits phytosanitaires en milieu urbain et des lotissements contigus ? Pour ma part je considère que la décision politique de la ville est une décision idéologique et que la mise en avant de	Zonage A Constructible	**<u>Commune PV R6</u>** Défavorable : maintien zonage A terrain situé en dehors de l'enveloppe urbaine. La rue Diodore Rahoult marque ici la limite de la zone urbanisée

		la loi Climat et Résilience pour la justifier n'est pas crédible, quand dans le même temps, on gèle ou on recherche (ce n'est pas très clair) plusieurs hectares de terre cultivées pour la foire commerciale éphémère de Romans qui dure une semaine par an. Cette décision n'est pas crédible au regard de la surface en jeu. Qui peut croire réellement qu'une surface de moins de 5000 mètres carrés puisse avoir une incidence sur le climat. Enfin, si vous m'autorisez à poursuivre l'anaphore, cette décision n'est pas crédible car elle traduit l'incapacité des élus à prendre des mesures courageuses contre le réchauffement climatique. Cette décision n'est pas crédible parce qu'elle fait porter sur le citoyen lambda sans défense, ses propres incuries. J'ajoute que contrairement aux arguments présentés par la ville, des équipements publics existent, j'en veux pour preuve les stations de BUS (photos n°12 et 13) situées à une quinzaine de mètres de part et d'autre de nos parcelles. Vous comprendrez aisément à l'appui des pièces justificatives jointes que le « bon sens » aurait voulu qu'à minima ces deux parcelles soient maintenues en zone 2AU à défaut d'être classées en zone constructible. Enfin sans vouloir faire passer mes intérêts particuliers par rapport à ceux de la commune, il faut bien mesurer que le déclassement de ces parcelles est dolosif pour la famille que je représente. J'avais cru comprendre que les pouvoirs publics devaient éviter, désormais, d'avoir recours à une écologie punitive si tant est que ce type de décision puisse être qualifié d'écologiste. À cette réserve près, il semblerait que ce message national ne soit pas encore parvenu à la Mairie de Romans. Je pourrais ajouter qu'il me semble un peu abusif de faire payer aux particuliers les errements antérieurs et actuels de la politique foncière de la ville déconnectée totalement de la réalité du terrain. D'ores et déjà je vous remercie Monsieur le Commissaire-Enquêteur de revoir, si possible, le classement des deux parcelles visées en références afin de sortir par le haut d'une décision politique ubuesque, inique et incompréhensible.		
5M	**ROY** **Rue Emile Gras**	Comme convenu lors de notre entrevue je demande la correction de l'erreur matérielle du document OAP A3 page 55 indiquant un arbre protégé sur ma parcelle et donc de ramener la limite de l'OAP à l'ouest de ma parcelle C0577. Vous trouverez en PJ la copie de mon courrier en date du 15 Février 2018 demandant le déclassement. l'accord de la mairie en date du 15 février 2018 autorisant le déclassement et rendant donc le terrain constructible. **Cf.5.3.4**	**OAP A3**	**<u>Commune</u> PV R** R favorable pour sortir le jardin du périmètre de l'OAP A3 (erreur matérielle) ; en revanche aucune protection verte sur cette parcelle (elle a déjà été supprimée au projet de PLU)

7M	**Bourguignon/GOUDARD**	Je suis propriétaire depuis 2001 d'un Bâtiment Agricole situé au 98 chemin de Triboulier 26100 Romans permettant mon exploitation agricole en maraichage sur une parcelle de 8 692 m' (ri° de permis accordé PC2628101R0098). Depuis le décès de mon époux ce bien n'est plus exploité et reste ainsi à l'abandon car j'habite ma propre maison sur le secteur des Balmes. Ce « Bâtiment Agricole » présente tous les aspects d'une maison d'habitation et je souhaiterai le vendre en tant que tel n'en ayant plus l'usage. Pour cela, il faudrait qu'il soit repéré au projet de PLU pour qu'il puisse faire l'objet d'une demande de changement de destination. **Cf.5.2.5**	**Changement Destination**	**CF 7.3.5**
9	**Bourguignon Cédric**	Photos complément courrier 7	**Changement Destination**	
10	**Goudard**	Je suis propriétaire depuis 2001 d'un Bâtiment Agricole situé au 98 chemin de Triboulier 26100 Romans permettant mon exploitation agricole en maraichage sur une parcelle de 8 692 m2 (re de permis accordé PC2628101R0098). Depuis le décès de mon époux ce bien n'est plus exploité et reste ainsi à l'abandon car j'habite ma propre maison sur le secteur des Balmes. Ce « Bâtiment Agricole » présente tous les aspects d'une maison d'habitation et je souhaiterai le vendre en tant que telle n'en ayant plus l'usage. Pour cela, il faudrait qu'il soit repéré au projet de PLU pour qu'il puisse faire l'objet d'une demande de changement de destination. **Cf.5.2.5**	**Changement Destination**	**Commune PV R** R favorable Cette construction, autorisée par le PC 01 R0098 le 03/12/2001 au titre d'un hangar agricole, répond aux critères pour un changement de destination : -bâtiment clos sur trois côtés au moins et couvert - usage premier en lien avec l'agriculture -surface suffisante (20m x 12m moins les murs). -conflit d'usage évité en imposant un retrait de l'activité agricole si cultures à 4m des murs minimums.

6M	**FELIX**	Comme suite à nos différents échanges avec Madame Sandra BAUDOIN et Monsieur Maximilien BOEUF, je reviens vers vous au sujet d'un terrain et d'une maison situés 1 et 3 rue des Ors à Romans sur Isère, occupés par ma mère, usufruitière, âgée de 88 ans et dont je suis nu-propriétaire. Je souhaitais diviser le terrain actuel qui représente 2387 M2 en 2 lots et j'ai donc déposé une déclaration préalable de division foncière le 12 juin 2017 qui m'a été refusé le 30 juin 2017 au motif d'un classement d'une partie de ce, terrain en espace « Haies et boisements », que nous n'avions aucunement sollicité. Dans le cadre de la révision en cours du PLU, la protection « Haie et boisements » a bien été levée Cependant, la zone de protection autour des abattoirs a été agrandie, ce qui rend ce terrain de nouveau inconstructible, sans compter qu'il englobe désormais la zone déjà construite de la maison d'habitation occupée par ma mère. Tous nos efforts anéantis.,. Il m'a été indiqué qu'il a été demandé à la Mairie de faire partir les 100m d'inconstructibilité depuis chaque bâtiment. Or le bâtiment le plus près de la route et de notre terrain n'est qu'un bâtiment à caractère administratif. Serait-il possible de ne pas appliquer les 100 m pour ce bâtiment qui ne présente aucun risque technologique, ou de conserver le périmètre actuel (seul le quart nord du terrain était concerné par cette contrainte) ? Par ailleurs le risque technologique est-il vraiment existant, s'est-il accru ? Cette zone de 100 m est-elle réglementaire ou seulement indicative ? Ceci permettrait de répondre à votre souci de densification des zones habitables (le terrain que nous souhaiterions céder fait à peu près 1200 m2, ce qui pourrait offrir 2 constructions, comme nous l'avait indiqué Mme BAUDOIN lors de notre entretien en mars 2019. **Cf.5.2.6**	**Abattoirs**	
11 C	**BELLE**	Nous avons assisté à une de vos permanences en date du 18/10/2022 et profitons de la présence pour vous remercier pour la sollicitude que vous avez bien voulue nous accorder. Nous vous remercions cependant de bien vouloir nous confirmer la constructibilité prévue sur nos parcelles citées en référence : CI 162 CI-32 IAUB3	**1AUB3** **OAP13**	
8- 15 C	**OURCIVAL**	Suite à notre entretien du 27/10/2022, veuillez trouver ci-joints les éléments suivants: 1/ Les photos établissant très clairement la présence de broussailles et l'ABSENCE totale de SUJETS REMARQUABLES sur la parcelle. Diapo: 8, 10, 18, 20, 23 et 25. 2/ Le document attestant du fait qu'un accès à la voie communale (à partir de la parcelle CR 21 côté Domitys) est validé par les services de l'urbanisme de la ville de Romans. Vous en avez d'ores et déjà une copie réalisée lors de notre venue. Diapo: 2 et 3	**OAP A10** **EVV**	**Commune PV R** R15 défavorable: Présence d'arbres de haute tige côté

		3/ Nous vous adressons également, ci-joints, les documents relatifs à l'abattage de plusieurs arbres morts (situés côté avenue du Dr BONNET) qui étaient eux-mêmes classés mais représentaient un péril imminent suite à un défaut d'entretien (imputable seulement à l'unique occupante des lieux : mon ex épouse) AM2019/592 4/ Extrait d'un rapport d'expertise après travaux de Domitys faisant état de graves dégradations de la structure de la maison. (fissures notamment) Résumé Rapport Expertise 2022 En synthèse des informations factuelles de ces documents, il apparaît que L'OAP envisagée par les services de l'urbanisme et le classement en Zone Végétalisée soient incompatibles avec l'état actuel objectif de ce bien qui a subi les "outrages immérités" de plus de 11ans de défaut d'entretien et d'envahissement anarchique de végétation incontrôlée. Rien ne justifie à cet instant le classement de cette parcelle en zone à maintenir en l'état car les dégradations subies justifieraient plutôt une parcellisation qui donnerait les moyens au propriétaire, de la remise en état de la maison qui est, pour l'heure, totalement inhabitable. **Cf .5.2.1**		avenue du Dr Bonnet ; fraîcheur et densité végétale sur rue à valoriser (front végétal avec CR20 au sud)
12 M 13	**Falaise SCI May**	**A—BR148** Confirmation de la demande transmise lors du rdv avec le commissaire enquêteur du 27 octobre 2022 à 9h30 à la Maison de quartier Coluche concernant : · la parcelle BR 01 (devenue BR 148 suite à division parcellaire de mars 2021) ; propriété de Mr et Mme FALAISE -SCI MAY · et l' EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR DES VOIES ET OUVRAGES PUBLICS (L.123-1-5°§8) n° 6.5 sécurisation chemin de l'Arnaud Ville de Romans-sur-Isère; 135 m2 Demande DE RECTIFICATION DE L'ERREUR GRAPHIQUE sur la modification de la zone "Espace Vert Végétalisé" afin de repousser cette limite vers l'EST de 7 mètres afin de se tenir à une distance de 28 mètres depuis la limite Ouest de la Maison : en effet, Il était prévu avec les Élus et l'ensemble des services municipaux (Urbanisme, Voirie, espace verts) lors des différentes réunions en mairie et sur site de reculer vers l'Est la limite de la zone Espace Vert Végétalisé afin de libérer la pointe Ouest de la Parcelle qui n'est plus qualifiable de zone espace vert en raison de la chute des arbres . Cette modification permettant à la fois : · l'élargissement et la sécurisation du chemin de l'Arnaud (emplacement réservé n° 6.5 de 135 m2) et donc du recul de la limite parcellaire SUD de la parcelle ; · la construction d'une petite maison individuelle de 70m2 de plain-pied sur la zone de levée de la protection verte; · la sécurisation du carrefour entre le chemin de l'Arnaud et l'avenue château Fleury, en	**EVV** **ER 65**	**CF 7.4.3** **Commune PV R** R13 favorable Erreur matérielle : réduction de la protection verte à l'ouest en limite du cèdre.

		modifiant la sortie de la parcelle par la création d'une rampe d'accès positionnée face à la rive droite de la rue Leconte de Lisle. Nous vous joignons à la présente demande l'ensemble des documents précisant cette modification graphique et les pièces attestant de nos échanges avec les services municipaux et les Élus. **B- BR126.** Confirmation de la demande transmise lors du rdv avec le commissaire enquêteur du 27 octobre 2022 à 9h30 à la Maison de quartier Coluche concernant la parcelle BR 126 ; propriété de Mr et Mme FALAISE Demande de DÉCLASSEMENT PARTIEL de la partie Nord-Ouest de la parcelle BR 126 , pour un classement en zone UC1 du projet de révision du PLU ; pour une assiette de construction de 1200 m2, devant faire l'objet d'une division parcellaire , pour y construire notre résidence principale . Cette partie Nord-Ouest de la parcelle BR 126 s'inscrit totalement dans la zone pavillonnaire UC1 : "zone à dominante résidentielle à formes urbaines diversifiées" . "Cette zone à dominante résidentielle est majoritairement composée de maisons individuelles ... Dans cette zone, il s'agit de favoriser le développement de formes urbaines diversifiées : maisons individuelles, logements intermédiaires et petits collectifs, tout en assurant une présence importante de la végétation" . il est à noter que cette parcelle est comprise entre 2 autres parcelles de la Zone UC1 : BR2 et BR 34 avec des constructions existantes, et que rien ne permet d'argumenter à ce que la partie Nord de notre parcelle reste en zone N. Cette demande s'inscrit pleinement dans la philosophie du projet de révision du PLU et dans les axes 2 et 3 du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que dans l'avis du Préfet de la Drome, rendu le 14 octobre 2022, incitant à prioriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante. Reclasser la partie Nord-Ouest de cette parcelle en zone UC1 permettrait ainsi de favoriser l'implantation de notre foyer sur la commune, étant des acteurs économiques implantés à Romans. Si le reste de la parcelle reste en zone N, cela pourrait favoriser une part importante de zone de pleine terre et d'espace vert. Ce terrain est actuellement nu de tous arbres ou buissons hormis un bosquet à l'entrée Sud Est de la parcelle que nous conserverions ; l'entrée déjà existante se fait à l'extrémité Sud- Est par le chemin de l'Arnaud .11 est également à noter que ce terrain peut être très facilement	**N UC1**	**<u>Commune PVR13</u>** Défavorable : maintien zonage N terrain classé en zone N au PLU révisé+ concerné par le secteur AV4 du SPR qui correspond aux berges de l'Isère au caractère naturel où seules les constructions publiques liées à l'aménagement et à la pratique des berges et à l'extension modérée des constructions sont autorisées conformément au règlement de la zone AV4 correspondante. Un changement de zonage N vers U nécessiterait une modification des règles du SPR, qui relève de la compétence du préfet de Région et non pas de la commune.

		viabilisable puisque l'eau, l'électricité et le tout à l'égout sont en bordure de terrain. Cette parcelle étant actuellement sous l'emprise de l'AVAP valant SPR, (Zone AV4) nous sommes conscients que nous devrons donc attendre la modification ou la révision du périmètre de l'AVAP avant de pouvoir déposer une demande de permis de construire. Une seconde solution consisterait à classer cette partie Nord-Ouest de notre parcelle BR 126 en zone UC2 ("Zone à dominante résidentielle fortement végétalisée") puisqu'il existe déjà une partie de la zone UC2 le long de l'Isère, qui est couverte par le secteur 4 (AV4) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) . Ainsi il suffirait ensuite de modifier simplement et ultérieurement le classement de notre parcelle en sous-secteur AV4u et non plus seulement AV4, pour permettre d'y construire notre résidence principale puisque le règlement de l'AVAP indique que "*le sous-secteur AV4u a pour but de prendre en compte les constructions existantes et de permettre la construction d'habitations et d'équipements publics en accord avec la protection de la qualité du site des berges. Toute construction doit être appréciée en regard de son impact depuis les berges et sa perception depuis la commune voisine (volume, gabarit), ainsi que de la qualité de l'ensemble du projet*". "Les constructions autorisées sont celles à destination d'habitation ainsi que les constructions publiques liées à l'aménagement et à la pratique des berges. - Les constructions et les extensions à usage d'habitation sont autorisées si elles n'ont pas d'impact significatif sur la qualité paysagère du site et si elles y sont bien intégrées. - Une implantation au Nord de la parcelle sera privilégiée afin de préserver l'ambiance paysagère à dominante végétale des berges. - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R-I-2." À noter également que notre parcelle se trouve très éloignée des berges de l'Isère , dans un secteur résidentiel et en zone non inondable . **Cf.5.2.2**		

14M	**Parienti** **Nadine**	Je suis propriétaire d'un terrain sur la commune de Romans-sur Isère, plus exactement rue Vernaison. Dans le cadre de la concertation préalable à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme, Je fais une demande de changement de zone, la parcelle en question : AV 51 bourbon 00ha50a80ca. D'autres habitations sont construites autour, vu l'emplacement du terrain il serait possible de faire plusieurs maisons sans dégrader le paysage.	A Constructible	 Commune PV R R défavorable terrain au cœur de la zone agricole
16	**Monmag non**	Nous avons pris connaissance du projet de révision du PLU et de l'enquête publique en cours. Une partie du projet concerne notre zone d'habitation (OAP n° 11 site B en zonage UC2). Pourrions-nous vous rencontrer quelques minutes afin de mieux comprendre les enjeux de cette révision du PLU pour notre environnement proche dans la mesure où la documentation, un peu technique, ne nous éclaire pas vraiment ?	OAP11B	
18M	**VANKEIR SBILCK Beatrice** **Ferraton** **CF 4C**	Suite à l'entretien que nous avons eu le 27 octobre 2022, dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision générale du PLU , dont nous avons découvert fortuitement l'existence, ainsi que celle d'une OAP, nous sommes venues vous entretenir des parcelles CI 35 (devenue par une division cadastrale N°237 et N° 238), et la CI 34. Depuis l'acte de succession, suite au décès de notre MAMAN Madame Marie-Rose FERRATON , la parcelle 237 à été vendue avec la maison, et nous avions mis en vente la parcelle 238, de 1300 m2. Nous avons fait déposer une DP , qui nous a été refusée, dont nous ne comprenons pas les véritables raisons, car les arguments avancés sont complètement "farfelus". CE QUE NOTRE AVOCATE NOUS A CONFIRMÉ ! Notre acquéreur a dû se rétracter , et nous avons de ce fait perdu la somme de 195.000 euros. Ce refus de DP nous a été renouvelé oralement par Mme BAUDOIN , pour deux raisons, celle du devenir de la voie communale Chemin des Pervenches (goudronnée), en voie douce, CE QUI ENCLAVE NOTRE TERRAIN , (et qui est formellement interdit par la loi), et également par le fait que dans l'OAP prévue , notre parcelle serait considérée comme une zone boisée protégée, ce qui est ridicule, compte tenu du peu de petits arbustes rabougris et desséchés par la canicule et qui ne sont ni de grands arbres ni des essences à protéger !! En ce qui concerne la parcelle CI34 de 2500 m2, prévue dans l'OAP, en secteur de densité moyenne, nous pourrions imaginer sa participation, uniquement dans le prix du marché, soit dans un tarif minimum de 140 euros le m2 , ce qui correspond au tarif actuel sur ROMANS SUR ISÈRE. En dehors de ces tarifs là pour nos deux parcelles 238 et CI34, Nous nous opposerons fermement à cette OAP et nous n'y participerons pas. Nous sommes régulièrement contactées par des constructeurs et des particuliers désirant construire des maisons ce	**OAP 8**	

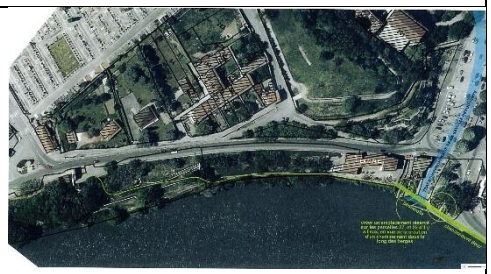
		qui irait dans le sens du Secteur à Densité Moyenne , ce qui permettrait également à la Mairie de percevoir des taxes non-négligeables sur les terrains à bâtir de moins de dix ans. Cf.5.2.3		
19M	**THUMY Tricot**	Je vous interpelle une nouvelle fois pour la parcelle de terre figurant au cadastre de la Ville de Romans-sur-Isère sous la référence CI 202 TRICOT (00 ha 87 a 08 ca). La servitude de protection des captages autorise l'habitat individuel dans ce secteur de captage éloigné. Pourquoi ce refus alors que ce terrain, quartier TRICOT, est entouré de maisons, de lotissements (donc eau et électricité), de commerces, de routes. Qui plus est, ce terrain se situe dans la direction de la Zone Industrielle de Romans (ce qui est un atout important). Une précision supplémentaire : la Ville de Romans nous a racheté une partie de la parcelle sise impasse Tricot d'une superficie de 21 m2 pour permettre la création de la voie de bouclage, la circulation routière dans les deux sens, la circulation piétonne, l'accès aux véhicules de secours. Pourquoi ce refus alors que des terrains (quartier Meilleux) ont été rendus constructibles bien qu'ils se situent dans la campagne romanaise, naturelle et agricole. Je tiens à vous rappeler qu'en avril 2013, Madame TEINTURIER (ancienne propriétaire du terrain) et Madame THUMY Christine s'étaient rendues auprès du Commissaire-Enquêteur (pour révision du PLU). Ce dernier leur avait alors certifié qu'il n'y avait plus aucune crainte à avoir car la parcelle avait été mise en UA et l'avait lui-même consigné sur ses papiers. Nous demandons une nouvelle fois votre intervention afin que ce terrain soit en partie (au moins) constructible étant donné le nombre de maisons qui le jouxtent. Cf.5.3.2	**Nc** **Captage** **Constructible**	**Commune PV R19** Favorable Une bande de foncier sera déclassée au nord de la rue Tricot et rattachée au zonage UC1 qui supprimerait partiellement ou totalement le décroché de zone Le terrain est desservi par une voie publique : la rue Tricot. De par sa situation en zone éloignée de captage des eaux potables, seules les constructions non groupées pourront être autorisées, donc un tissu assez aéré
17C	**RAMOS Jacqueline** **AV 130**	J'ai 75 ans j'aurais bien besoin d'habiter dans une maison de plain-pied ayant déjà subi des opérations des hanches et du genou et en attente d'une autre. Or je possède un terrain à Romans, quartier des ores, parcelles AV 130 2100m2 en bordure d'une route équipée en eau et EDF et où passent les bus et les camions poubelles. Une maison de plus, ou plusieurs, n'entraîneraient pas de frais supplémentaires pour la mairie. En face de notre terrain on a construit des centaines de petites villas dans un ex champ de navets, tout en me refusant l'autorisation. Nous avons l'eau courante sur notre terrain, elle nous sert à y cultiver quelques légumes et fruits, mais vu notre âge (75 73) nous avons de plus en plus de difficultés à entretenir les lieux, surtout depuis qu'on ne doit plus brûler des déchets de bois. Avoir une petite maison placée là-bas réglerait tous les problèmes et surtout celui de devoir grimper péniblement les étages là où j'habite, rue Paul Gauguin. J'ai déposé des demandes depuis environ déjà 40 ans toujours refusées. Je me suis déplacé plusieurs fois pour parler aux enquêteurs, les 2 derniers que j'ai rencontrés ne voyer aucun obstacle à rendre ce terrain constructible et pourtant ça ne s'est jamais fait. Pour quelle cause obscure et injuste ? Alors cette fois-ci je ne me déplacerai que si vous me le demandez. Je crains fort de ne pas vivre éternellement j'ai des problèmes cardiaques de mobilité, j'aimerais terminer ma vie sans monter d'escaliers et, si je dois être bientôt en fauteuil roulant, pouvoir sortir seule dans mon petit jardin. J'ai payé l'impôt foncier toutes ces années depuis plus de 40 ans et je vous prie de faire preuve de raison de justice et de compréhension en rendant ce terrain constructible avant qu'il soit trop tard. Si c'est le cas je vous en remercie d'avance,	**A Constructible**	 **CF 7.4.2**

				Commune PV R R défavorable >terrain situé en dehors de l'enveloppe urbaine. La rue Diodore Rahoult marque ici la limite de la zone urbanisée
-20-21 22	**Thumy**	Je vous interpelle une nouvelle fois pour la parcelle de terre figurant au cadastre de la Ville de Romans-sur-Isère sous la référence CI 202 TRICOT (00 ha 87 a 08 ca). La servitude de protection des captages autorise l'habitat individuel dans ce secteur de captage éloigné. - Pourquoi ce refus alors que ce terrain, quartier TRICOT, est entouré de maisons, de Lotissements (donc eau et électricité), de commerces, de routes. Qui plus est, ce terrain se situe dans la direction de la Zone Industrielle de Romans (ce qui est un atout important). Une précision supplémentaire : la Ville de Romans nous a racheté une partie de la parcelle sise impasse Tricot d'une superficie de 21 m2 pour permettre la création de la voie de bouclage, la circulation routière dans les deux sens, la circulation piétonne, l'accès aux véhicules de secours. - Pourquoi ce refus alors que des terrains (quartier Meilleux) ont été rendus constructibles bien qu'ils se situent dans la campagne romanaise, naturelle et agricole. Je tiens à vous rappeler qu'en avril 2013, Madame TEINTURIER (ancienne propriétaire du terrain) et Madame THUMY Christine s'étaient rendues auprès du Commissaire-Enquêteur (pour révision du PLU). Ce dernier leur avait alors certifié qu'il n'y avait plus aucune crainte à avoir car la parcelle avait été mise en UA et l'avait lui-même consigné sur ses papiers. Nous demandons une nouvelle fois votre intervention afin que ce terrain soit en partie (au moins) constructible étant donné le nombre de maisons qui le jouxtent. Cf	**Nc Constructible**	
23	**Languy**	Il existe peu de maillage (modes doux) nord-sud dans le secteur est du centre-ville. Aussi la liaison mode doux à créer identifiée à travers le terrain actuel de l'école Saint Yves pour relier le bout du boulevard Gambetta à la rue Étienne Dolet me paraît très très pertinente, pour ne pas dire essentielle ne serait-ce que pour desservir par le nord l'école dont les élèves proviennent, pour certains, du haut de la ville, et fréquentent régulièrement la piscine Serge XXX. Cette liaison mérite véritablement d'être réalisée	**Modes Doux**	
24 c	**Culosse**	Propriétaires depuis 1986 d'un terrain situé au 56 rue Francis Chirat (jusqu'au chemin des Bœufs), nous vous adressons par la présente, notre demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée BP 341, que nous réitérons depuis 2017, En effet, cette parcelle est à ce jour classée en zones agricole et inondable. Or, mon mari qui était maraîcher horticulteur est désormais retraité et ne se sert plus des terrains situés au chemin des Bœufs (environ 4000 M2). Le terme « agricole » ne semble donc plus adéquat. De plus, cette parcelle n'a pas été inondée depuis 1856, bien avant la construction du barrage. Aujourd'hui, même en temps de forte pluie, l'eau n'arrive même pas à hauteur de la route du chemin des Bœufs, en sachant que notre terrain est bien au-dessus du niveau de	**N Constructible**	<u>Commune PV R24</u> Défavorable >terrains classés en zone N au PLU révisé+ concerné par le secteur AV4 du SPR qui correspond aux berges de l'Isère au caractère naturel où seules les

		la route. Nous pouvons comparer notre parcelle à celle d'à côté où il y a eu la construction de 2 immeubles et 4 maisons (le carré Nature). Il y a donc des constructions avant notre parcelle et après notre parcelle qui se sont faites dans les mêmes contraintes que nous et nous ne comprenons pas que notre parcelle ne puisse pas bénéficier du changement de PLU au même titre que les parcelles voisines. C'est pourquoi le terme'« inondable » ne nous semble pas approprié. Nous sommes convaincus que les retombées de notre projet justifient amplement ce changement. En effet, nous souhaiterions pouvoir construire des maisons individuelles sur cette parcelle. Cela permettrait à nos enfants de pouvoir réaliser leur projet immobilier et de permettre également à d'autres citoyens de bénéficier d'un cadre naturel à proximité de la ville. Ces derniers contribueront positivement à l'économie de notre commune (commerces, taxes foncières, écoles, élections...). Aussi, nous avons une contrainte qui devient de plus en plus lourde concernant l'entretien de ce terrain au vu de nos âges. Notre projet respecte le cadre de la ville et de son environnement. Nous souhaiterions faire des constructions qui s'intègrent parfaitement au cadre naturel du chemin des Bœufs. Pour plus de précision, nous vous prions de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question. Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.		constructions publiques liées à l'aménagement et à la pratique des berges et à l'extension modérée des constructions sont autorisées conformément au règlement de la zone AV4 correspondante. Un changement de zonage N vers U nécessiterait une modification des règles du SPR, qui relève de la compétence du préfet de Région et non pas de la commune. Les terrains sont également situés en zone d'aléa fort de risque inondation de l'Isère.
25C	**Court Corona**	Suite à notre entrevue du 10/11 je vous reformule ma requête par mail concernant la parcelle AY 174 rue de Bellevue (angle rue Béatrix de Hongrie) à Romans sur misère ;) La division de ce terrain a été acceptée et je souhaiterais y faire construire ma maison en conservant tout l'attrait végétal de ce terrain. Pour cela je souhaiterais que soit enlevé l'espace vert végétalisé dans l'OAP N°137 pour rendre ce terrain constructible (la parcelle sans la maison). Je conserverai bien sûr au maximum la végétation viable de ce terrain et notamment le cèdre protégé qui n'est pas repéré dans l'AOP. En revanche il y a un énorme bosquet qui ne concerne que des bambous plantés par le voisin ouest qui prolifèrent de façon dramatique sur cette parcelle (voir photo et plan joints). J'ai rencontré M. Bœuf technicien à l'urbanisme qui s'est déplacé sur le terrain avant la division et a fait un compte rendu dont je vous joins la copie. M.Boeuf m'a indiqué lors de ce RDV et du suivant que rien ne semblait empêcher la constructibilité le terrain étant assez vaste pour laisser la place à une construction tout en conservant l'espace vert. Lors du second RDV étaient présent M. Bœuf, MME Baudoin et M. Labadens (voisin direct de la parcelle en question). La constructibilité a été refusée selon les motifs suivant: -Souhait de la mairie de conserver des grandes parcelles pour attirer des cadres supérieurs sur la commune. -Conservation végétation. - Je suis moi-même cadre. - La construction d'une maison n'empêche pas la conservation de la végétation viable et permettrait de débarrasser le terrain de ces bambous et de toutes les broussailles. (CF avis M. Bœuf) Je vous remercie de prendre en compte ma demande qui me permettrait de revenir habiter à Romans près de	**EVV** **OAP B7**	**CF 7.4.3 7.5.4** **<u>Commune</u> PV R** R défavorable : qualité de la biodiversité, présence de faune, diversité paysagère : Tilleul, micocoulier, cèdre + participe d'un ensemble en connexion avec le parc existant de la Villa Pagnon

		ma famille.		
26C	**Zielinski**	Suite à l'échange de ce matin avec M Bernard BRUN, que je remercie vivement pour la qualité de son accueil et de son écoute, ci-dessous un résumé des observations que j'ai formulées : 1. Je suis propriétaire des parcelles CI137, CI138 et CI46 2. J'ai découvert initialement l'existence de ce projet par un promoteur (Valrim) qui m'a fait part de son intérêt à acquérir des lots pour la réalisation du projet global, objet de l'OAP. Je trouve très regrettable que la Mairie de Romans-sur-Isère n'ait pas d'abord consulté les riverains avant d'ébaucher un projet de développement d'une telle envergure. 3. J'ai l'intention de m'établir durablement dans ma propriété située parcelle CI137 et suis donc particulièrement attentif au développement de son voisinage. 4. La parcelle située à l'ouest de mes parcelles CI137 et C138 a été récemment divisée en trois lots (CI 234, 235 et 236) afin de permettre la construction de deux maisons individuelles. On peut donc s'interroger de l'intérêt de l'OAP dans ce secteur. Mes requêtes sont les suivantes : - sortir la parcelle CI137 du périmètre de l'OAP, sachant que je ne serai jamais vendeur de cette propriété puisque je tiens à m'y installer définitivement - la parcelle CI138 pourrait être éventuellement cédée, à condition explicite qu'une séparation végétale de largeur suffisante soit installée sur tout le périmètre sud de la parcelle CI137. Je souhaiterais également pouvoir formuler des observations sur la nature des constructions qui seraient faites en bordure sud de CI137. -la cession éventuelle des parcelles CI 46 et 138 ne saurait se faire qu'à un niveau de prix acceptable, sachant que la Mairie a bloqué depuis 40 ans la possibilité de construire des logements sur ces parcelles, causant une immobilisation foncière et financière considérable pendant toutes ces années. - je souhaiterais discuter avec la Mairie du devenir du chemin rural passant entre les parcelles CI236/234/235/162 à l'ouest et CI137/138/65 à l'est. Ce chemin me cause de nombreuses nuisances du fait de son état de friche. L'affaissement de sa végétation sur ma clôture CI137 avait causé un sinistre en novembre 2019 lors de l'épisode neigeux et bien que la Mairie ait procédé à un premier nettoyage en 2021, il retourne à nouveau à l'état de friche comme vous pouvez le constater sur les images jointes.	**OAP8 Daru**	**<u>Commune</u>** Favorable partiel pour sortir de l'OAP et zonage 1AUB3 la partie bâtie de la parcelle, la partie ouest de CI137 (environ 2600 m²). La parcelle CI138 est maintenue en zone 1AUB3 et au sein de l'OAP pour garantir la cohérence de l'aménagement. **CF 7.3**
27C	**Saraillon** **Joel**	Suite à notre entretien jeudi 27 octobre je vous rappelle que nous sommes mitoyens des parcelles CO 180 et CO181 comprises dans l'AOP n°3 "Coutier" sur lesquelles en début du 20e siècle a été implantée une tannerie "Émile Gras" Le "site actuellement entièrement urbanisé et imperméabilisé", selon les termes du futur PLU page 12, à proximité du captage actuel des eaux de Romans nord, recouvre donc un sous-sol chargé vraisemblablement en sels de chrome et autres produits chimiques de l'époque. Restant à votre disposition.	**OAP 3**	
28	**Culosse**	Propriétaires depuis 1986 d'un terrain situé au 56 rue Francis Chirat (jusqu'au chemin des Bœufs), nous vous adressons par la présente, notre demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée BP 341, que nous réitérons depuis 2017, En effet, cette parcelle est à ce jour classée en zones agricole et inondable. Or, mon mari qui était maraîcher horticulteur est désormais retraité et ne se sert plus des terrains situés au chemin des Bœufs (environ 4000	**N Constructible**	

		M2). Le terme « agricole » ne semble donc plus adéquat. De plus, cette parcelle n'a pas été inondée depuis 1856, bien avant la construction du barrage. Aujourd'hui, même en temps de forte pluie, l'eau n'arrive même pas à hauteur de la route du chemin des Bœufs, en sachant que notre terrain est bien au-dessus du niveau de la route. Nous pouvons comparer notre parcelle à celle d'à côté où il y a eu la construction de 2 immeubles et 4 maisons (le carré Nature). Il y a donc des constructions avant notre parcelle et après notre parcelle qui se sont faites dans les mêmes contraintes que nous et nous ne comprenons pas que notre parcelle ne puisse pas bénéficier du changement de PLU au même titre que les parcelles voisines. C'est pourquoi le terme'« inondable » ne nous semble pas approprié. Nous sommes convaincus que les retombées de notre projet justifient amplement ce changement. En effet, nous souhaiterions pouvoir construire des maisons individuelles sur cette parcelle. Cela permettrait à nos enfants de pouvoir réaliser leur projet immobilier et de permettre également à d'autres citoyens de bénéficier d'un cadre naturel à proximité de la ville. Ces derniers contribueront positivement à l'économie de notre commune (commerces, taxes foncières, écoles, élections...). Aussi, nous avons une contrainte qui devient de plus en plus lourde concernant l'entretien de ce terrain au vu de nos âges. Notre projet respecte le cadre de la ville et de son environnement. Nous souhaiterions faire des constructions qui s'intègrent parfaitement au cadre naturel du chemin des Bœufs. Pour plus de précision, nous vous prions de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question. Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.		
29M	**Barneron**	Avant d'exposer notre demande, nous souhaitons rappeler que lors de la précédente révision du PLU nous avions déjà formulé la même requête ; Requête que nous avons réitérée récemment par un courrier du mois de mai 2022. Ces demandes étant restées sans résultats nous formulons aujourd'hui à nouveau notre demande dans le cadre de la présente révision du PLU : Nous souhaitons que les parcelles AW 607 (2124 m2) et AW 450 (361 m2) soient classées en zone UC2 du PLU et non pas en zone agricole. Les motivations sont les suivantes : Ces deux parcelles ne sont plus agricoles depuis 20 ans au même titre que la parcelle AW 608 appartenant à l'ADAPEI qui, elle, est classée en zone UPa depuis le dernier PLU (suite à demande de l'ADAPEI pour réaliser son extension sur une parcelle en friche) et en zone UC2 dans le projet de PLU 2023. Les deux parcelles AW607 et AW450 forment une encoche de zone agricole dans la zone UC2 du projet de PLU (Cf extrait de plan ci-dessous). Le PLU présente ainsi une incohérence certaine qui n'est pas justifiée ni justifiable dans le rapport de présentation du PLU. En outre, la programmation à court terme du réseau d'assainissement sous le chemin des Berges (étude VRA en cours) fait disparaitre toute possibilité de justification de ce classement en zone A alors même que toute la frange Est du chemin des Berges est classée en zone UC2 ou en zone 1AUC2. Cette situation relève d'une discrimination flagrante entre des parcelles présentant pourtant des situations équivalentes. En outre, comme vous le savez, toute disposition d'urbanisme formulé dans les documents du PLU doit être justifiée dans le rapport de présentation. À défaut de justification dans le rapport de présentation, la disposition est illégale.	**A Constructible**	**CF 7.4.1** **Commune PV R29 et 46** Favorable >terrain au contact de l'enveloppe urbaine, présente une enclave entre ADAPEI et chemin des Berges, suppression du décroché de zone Nécessiterait aussi de prolonger l'ER3.12

		Nous souhaitons que cette erreur d'appréciation soit corrigée.		
30M	**Thumy Barnard Pontet**	Je vous interpelle une nouvelle fois pour la parcelle de terre figurant au cadastre de la Ville de Romans-sur-Isère sous la référence CI 202 TRICOT (00 ha 87 a 08 ca). La servitude de protection des captages autorise l'habitat individuel dans ce secteur de captage éloigné. Pourquoi ce refus alors que ce terrain, quartier TRICOT, est entouré de maisons, de lotissements (donc eau et électricité), de commerces, de routes. Qui plus est, ce terrain se situe dans la direction de la Zone Industrielle de Romans (ce qui est un atout important). Une précision supplémentaire : la Ville de Romans nous a racheté une partie de la parcelle sise impasse Tricot d'une superficie de 21 m2 pour permettre la création de la voie de bouclage, la circulation routière dans les deux sens, la circulation piétonne, l'accès aux véhicules de secours. Pourquoi ce refus alors que des terrains (quartier Meilleux) ont été rendus constructibles bien qu'ils se situent dans la campagne romanaise, naturelle et agricole. Je tiens à vous rappeler qu'en avril 2013, Madame TEINTURIER (ancienne propriétaire du terrain) et Madame THUMY Christine s'étaient rendues auprès du Commissaire-Enquêteur (pour révision du PLU). Ce dernier leur avait alors certifié qu'il n'y avait plus aucune crainte à avoir car la parcelle avait été mise en UA et l'avait lui-même consigné sur ses papiers. Nous demandons une nouvelle fois votre intervention afin que ce terrain soit en partie (au moins) constructible étant donné le nombre de maisons qui le jouxtent.	**Nc Constructible**	
31	**Arnoux**	Suite à mon entrevue avec le commissaire enquêteur lundi soir, je précise mon idée: Créer un emplacement réservé en bout des parcelles AY 27 et AY 25 en vue de la création d'un cheminement doux le long des berges, qui relierait le trottoir de la voie sur barge avec l'esplanade de l'ex Maison de la Nature et de l'Environnement Cet emplacement pourrait faire 3,2 m de large (cette largeur étant requise pour les servitudes de marche-pied, à vérifier).	**Création ER**	
32M	**Stéphanie Cublier**	Suite à notre rencontre lors de votre permanence je me permets de vous écrire ce mail. En effet, je vous avais fait part d'un ancien courrier de la mairie en PJ. En effet, la mairie s' était engagée à déclasser une partie de la parcelle CP316 qui était classée. Malheureusement cela n' à jamais été effectué. J' ai obtenu un permis de construire en 2021 PC0262812121R0110 sur cette même parcelle. Serait-il possible d'obtenir le déclassement de cette partie (en bleu sur le plan joint)? En effet ce morceau de terrain n'est pas arboré et il est entouré de construction, parking, maisons.	**EVV**	**CF 7.4.5** **Commune PV R** R32 La protection verte sera retirée sur les emprises imperméabilisées
33	**RTE**	Servitudes		

34M	**GUICHARD Bruno**	Dans le cadre de l'actuelle révision du PLU, je souhaiterais vous exposer quelques éléments concernant les parcelles suivantes :DK92 ; DK94 ; Ces parcelles DK92, DK94, présentent des difficultés d'exploitation pour l'exploitant agricole. l'accès par la route des Chambarands avec des engins agricoles devient difficile en raison du trafic routier et l'accès est impossible par le Chemins des Sillons, celui-ci étant beaucoup trop étroit. Ces 2 parcelles sont entourées de plusieurs habitations, ce qui pose des problèmes de voisinage au regard du bruit des engins, de la poussière, des traitements mêmes déployés dans les règles de l'art. Ces terrains sont d'autre part démunis de réseau d'irrigation quasiment indispensable pour la culture. La viabilité est présente aux abords de la parcelle. Ma demande concerne un changement de destination de ces parcelles en zone pour de l'habitation. Objet: **Fermage des parcelles DK 92 + DK 94** Je souhaite attirer votre attention quant aux difficultés d'exploiter ces parcelles DK92 + DK 94, situées en parallèle de la route des Chambarands. En effet, l'accès par la route des Chambarands avec les engins agricoles actuels devient difficile en raison du trafic routier et l'accès est impossible par le chemin des Sillons, celui-ci étant beaucoup trop étroit. De ce fait, les engins agricoles (pulvérisateur, moissonneuse- batteuse...) sont beaucoup trop larges au vu de la surface de ces parcelles. La rentabilité de celles-ci n'y est plus... De plus le bruit, la poussière sont des contraintes que les multiples riverains supportent de moins en moins. Dans ce contexte et compte tenu de l'évolution prévisible de ces contraintes, l'exploitation agricole de ces deux parcelles risque d'être compromise à court terme.	**A Constructible**	**CF 7.5.3** Commune PV R défavorable, terrains au cœur de la zone agricole
35M	**Mutel**	Par courrier du 7 octobre dernier, Monsieur l'Adjoint délégué à l'Urbanisme m'invite dans le cadre de la concertation préalable à l'arrêt du PLU, à reformuler ma demande relative aux parcelles dont je suis propriétaire. Parcelle BE 32 (830 M2) : Cette parcelle se situe en zone constructible UAP2 mais est grevée de prescriptions, à savoir emplacement réservé n° ER19 pour la gestion de la Savasse ; classement en ripisylves et EVP Espaces Verts Protégés. Ces prescriptions la rendent inconstructible. Cette parcelle est construite depuis un siècle avec deux bâtiments situés le long du chemin des 20 Jardins, c'est-à-dire sur sa partie la plus haute par rapport à la Savasse . Je demande que le classement de la parcelle soit en adéquation avec la réalité de la situation et que les prescriptions soient levées, au moins sur la partie haute de la parcelle où sont situés les bâtiments. Je porte à votre attention que le propriétaire de la parcelle BE 16 située en face, de l'autre côté de la Savasse, parcelle grevée des mêmes prescriptions, a obtenu le 03/10/2019 un Permis de construire d'extension de maison (PC N° 02628119R0103). Parcelles BE 29 (635 M2), BE 31 (3.020 M2) : en UAP2, grevées des prescriptions ER 19, ripisylves et EVP. Ces parcelles sont des terrains à usage de potagers. Je demande que le classement des parcelles soit en adéquation avec la réalité de la situation. Parcelle BE 33 (1.550 M2): en UAP2, EVP, espace vert protégé. Cette parcelle est un chemin carrossable desservant les riverains. Je demande que le classement de la parcelle soit en adéquation avec la réalité de la situation.	**EVV** **Ripisylve**	**CF 7.4.1** **Commune PV R** R défavorable pour le déclassement Il n'y a pas lieu de déclasser ces terrains qui sont des jardins potagers avec arbres fruitiers + espace arboré et de qualité pour les habitants aux alentours. L'emplacement réservé lié à la Savasse sera supprimé. Erreur matérielle à réajuster sur les contours en excluant BE 33 (voirie) Rappel de la zone non constructible de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau pour des constructions neuves

36 R	**Anonyme**	A la lecture des documents graphiques sur le linéaire de protection commerciale, ne faudrait-il pas ? · Encadrer les angles des début et fin de section de la rue Bonjour à la petite rue neuve ? · Encadrer la parcelle fin de la place Jacquemart (côte Macel) ? · Un trait coupe la rue de l'Armillerie (fin parcelle 974) · Il manque le mot cinéma dans le cartouche rose	**Commerces**	**CF 7.4.2**
37	**Descombes**	Nous sommes formellement contre le projet de changement de PLU. C'est une véritable aberration de sacrifier les meilleures terres agricoles de la commune de Romans. Est-ce ainsi que l'agglomération respecte l'environnement et le devoir écologique qui incombe envers la planète !		
38C	**Coissieux-Guichard**	L'Indivision, composée de Jean Pierre GUICHARD, Max GUICHARD, Agnès GUICHARD épouse COISSIEUX et Jean Louis GUICHARD, est propriétaire de la parcelle CI71 sur la commune de Romans sur Isère. Dans le cadre de la révision du PLU nous avons eu un entretien le 18/11/2022 avec M le Commissaire Enquêteur. Nous sommes très étonnés du déclassement ,sans que nous en soyons avertis ,de notre parcelle de 2AU (Zone Urbanisation Future) à Zone Agricole. Elle est mitoyenne à plusieurs habitations existantes ainsi qu'un lotissement proche. -La viabilité est totalement présente. -Un accès au terrain privatif est présent. -Tout dernièrement, deux maisons sont sorties de terre à moins de 200 mètres de notre terrain 11.	**A Constructible**	.*Commune PV R38* Défavorable >terrain CI71 non limitrophe à la zone d'extension de DARU 1AUB3
39M	**Guichard Coissieux**	L'Indivision, composée de Jean Pierre GUICHARD, Max GUICHARD, Agnès GUICHARD épouse COISSIEUX et Jean Louis GUICHARD, est propriétaire de la parcelle DM57 sur la commune de Romans sur Isère (mitoyenne au nord du lotissement la Royanne). Dans le cadre de la révision du PLU nous souhaitons le changement de destination de cette parcelle en la rendant constructible pour les raisons suivantes : -Notre parcelle ne peut plus être accessible par notre fermier (Chemins trop étroits pour les engins agricoles).Auparavant ce dernier passait par le lotissement « La Royanne » mais la récente extension ne permet plus de le faire. -La proximité immédiate du lotissement compromet l'exploitation correcte du terrain (engrais et produits phytosanitaires). -La viabilité est présente aux abords immédiats de la parcelle (égout, électricité et eau potable). -Le mitage est présent sur ce secteur depuis de nombreuses années sans cohérence d'urbanisme. Notre demande de changement de destination permettrait une harmonisation du secteur (À noter que la ville de Romans est propriétaire d'une parcelle mitoyenne à la nôtre de plusieurs hectares).	**A Constructible**	**CF 7.5.2** **Commune PV R** défavorable en dehors zone 1AUB3, à l'Est DARU, contraintes liées au développement des extensions urbaines **CF 7.7**

40M	**Barneron**	. Je viens vers vous en tant qu'urbaniste indépendant, exerçant et résidant à Romans. Mes activités professionnelles étant en lien avec les municipalités du territoire, je suis désireux de m'impliquer au service de la régénération urbaine de Romans. À ce titre j'ai eu à cœur d'étudier plus finement le dossier de révision générale du PLU soumis à la présente enquête publique car ce dernier m'apparait majeur pour l'avenir de la ville, au travers des politiques urbaines, sociales, environnementales et prospectives que souhaite développer la municipalité. En effet, la loi Climat et Résilience impose une saine réflexion sur la densification des centres urbains, la régénération des sols, des espaces publics et la limitation des extensions urbaines, pour des villes résilientes, productives et désirables. Ce mouvement doit nécessairement s'accompagner d'une transcription règlementaire adaptée afin de permettre de révéler tous les potentiels de densification en centre-ville. Mes remarques et questions, sont donc à considérer comme des contributions au travers d'un regard complémentaire porté sur ce projet, et sont ici formulées dans un seul but constructif et dans une démarche bienveillante. Voici donc les remarques que je souhaite formuler sur le règlement du futur PLU : <u>Différenciation de la constructibilité (BCP et BCS) – limite de référence</u> La définition de la limite de référence apparaît pertinente pour préserver des cœurs d'îlots davantage végétalisés. Toutefois, pour les opérations sur de grands et larges tènements, les règles mériteraient d'être assouplies afin de permettre davantage de densité. Les places privées mériteraient notamment d'être considérées comme une limite de référence afin de créer davantage de densité sur ces espaces apaisés. Également, le règlement stipule « la limite de référence correspond à la limite du terrain côté rue, ou à une marge de recul, si elle a été définie dans le PLU ». Pourrait-il être précisé dans le PLU (documents graphiques) les éventuelles marges de recul correspondant à des élargissements d'espaces publics pouvant impacter les terrains concernés par ces derniers ? <u>Hauteur des constructions</u> Concernant la règle de hauteur de façade, la définition du point bas par rapport au terrain naturel semble peu adaptée aux terrains en pente, ce qui peut être le cas dans le centre-ville de Romans, du fait de sa topographie très marquée. Elle peut entrainer des hauteurs différentes de part et d'autre d'une rue perpendiculaire à la pente, et notamment dans les cas où le terrain naturel jouxtant une limite de référence serait situé très en contrebas du niveau de cette dernière. Des adaptations et précisions permettraient de clarifier ces points. <u>Hauteur des constructions – règles applicables aux toitures</u> La règle de l'emprise au sol de l'attique par rapport à l'avant-dernier niveau, ainsi que les règles fixant les pentes minimales et maximales imposées aux toitures et toitures terrasses, apparaissent de nature à brider la créativité architecturale sur les étages les plus élevés. Des adaptations de ces règles permettraient davantage de souplesse. <u>Destination des constructions</u> L'industrie et les activités agricoles sont interdites dans la majorité des zones U du PLU. Pour encourager la mixité fonctionnelle, le PLU devrait permettre davantage de souplesse sur ces installations. <u>Qualité urbaine et architecturale</u> Le règlement des zones UAp2e, UB1, UB2 et UR cadre la qualité urbaine ainsi : "les constructions présentent une simplicité de volumes dont le gabarit prend en considération les constructions environnantes, et ceci à	**Règlement**	**CF 7.7**

		l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique". Cette disposition peut réduire la créativité architecturale, notamment pour les projets contemporains.		
41	**Caserta**	Je lui ai rappelé la situation de mon terrain cadastré en différentes parcelles:DL15,16,17:155,159,161.173,188, au 356 chemin de CHULAT. La zone étant classée A, mes demandes de permis de construire précédentes avaient ôté refusées par courrier du 14102/2020 (affaire suivie par Sandra Baudoin) Le 19/02/2020 par courrier référencé PI-102.2020, j 'attirais I 'attention de monsieur PH Labadens sur le fait que je comprenais l'importance de législation visant à protéger las zones agricoles et je taisais remarquer que ma maison se situait au milieu d'un jardin arbore et était entourée de différentes constructions bâties et fermées dont un grand ancien entrepôt de 50 M2 au sol dont je souhaite garder un maintien de changement de destination, Nous avons déjà regretté de ne pas pouvoir faire profiler nos quatre enfants de notre terrain (173) afin qui ils puissent s'installer sur la commune avec leurs familles nous aimerions avoir la possibilité de pouvoir aménager/réhabiliter les locaux existants dont nous sommes propriétaires depuis 40 ans. En vous remerciant par avance pour votre compréhension qui permettrait de maintenir ce changement de destination,	**Changement Destination**	**Commune PV R** R favorable, toutefois le bâtiment est recensé comme une annexe à l'habitation (à faire confirmer auprès du propriétaire sur l'usage) ; il ne serait donc pas nécessaire de le repérer comme changement de destination.
42	**Guichard Simon**	. Suite à notre entrevue en date du vendredi 18 novembre au quartier des Ors, concernant la parcelle DL182. En vous rappelant le corps de notre conversation : Sur ma propriété, sise Route des Chambarands à ROMANS SUR ISERE, je possède une parcelle cadastrée DL182 d'une contenance de 1.471 m2 sur laquelle est implanté un bâtiment. Dans le cadre de la révision du PLU je souhaite une rénovation dudit bâtiment pour les raisons suivantes : - Bâtiment en couverture tuiles ; - Très proche proximité de maisons d'habitations ; Et ce en prévision, selon mon souhait, de faire de l'accueil touristique à la ferme avec la création d'un gîte rural. Et, comme demandé par vous-même je vous joins les photos (1) du bâtiment en question. D'autres pourront vous être fournies...	**A** **Constructible. Agriculteur**	Commune PV R R favorable Le bâtiment répond aux critères pour un changement de destination : -bâtiment clos sur trois côtés au moins et couvert - usage originel en lien avec l'agriculture -surface suffisante au vu des photos présentées -conflit d'usage évité, environ 10m séparent le bâtiment du champ voisin à l'est
43	**Thomas Jean Charles**	Depuis combien d'années nous promettez-vous un 4ème pont ? 10ans, 20 ans …. Quand SVP tiendrez-vous vos promesses électorales, ou est-ce juste des promesses, pour accrocher un vote ? Vous nous présentez un projet de révision du PLU afin de développer des logements ; pourquoi SVP ne pas déjà utiliser les logements disponibles existant ? Pouvez-vous SVP partager le nombre de logement vacant existant ? En regards des commerces, le constat est pire encore, vu de nos yeux de consommateurs : comment peut-on	**4éme Pont Commerces**	

		imaginer de venir créer en périphérie de nouveaux commerces alors que tant d'entre eux ont rideaux fermés en centre-ville ? Quelle est cette politique de la ville ? Quelle est cette politique de la ville qui pousse nos commerces en périphérie, et où iront nos anciens demain faire leurs courses, quand il n'y aura plus rien en centre-ville ? Manifestement, plusieurs milliers de Romanais n'ont pas de médecin généraliste ! Il est impossible d'avoir accès à un orthophoniste, et kinésithérapeute, un ophtalmologiste, et j'en passe ! Comment imaginer de venir densifier cette agglomération Romanaise quand déjà la population existante est **maltraitée**, puisque telle est le cas Madame Monsieur. Quels sont vos projets SVP pour répondre à ces besoins immédiats IMPORTANTS pour vos concitoyens ? Ayant dit cela, je ne peux passer sous silence l'aspect crèche pour nos tout-petits, ou moyen de garde pendant les vacances scolaires de nos plus grands (mais pas en âge de s'auto-gérer). Que proposez-vous à ces enfants déjà présents sur votre commune ? Comment peut-on imaginer d'en accueillir de nouveau, alors que vous n'êtes pas en mesures de proposer des structures largement ouverte et suffisamment capacitaire pour ceux déjà présents ? Enfin, bien évidemment, pour ce développement, c'est une nouvelle fois des terres agricoles qui seraient sacrifiées ! Quand est-ce que cela va s'arrêter ? Être en responsabilité, c'est prévenir, prévoir. Avant d'imaginer de densifier certaines zones, de développer d'autres, il est impératif au préalable de régler les problèmes présents, et il me semble que l'ensemble des points listés ci-dessus sont de votre responsabilité, et concerne à effet immédiat votre population ! Pont		
44R	**Payot**	Propriétaire de la parcelle cadastré AW 881 sur la commune de Romans sur Isère. Dans le cadre de la révision générale du PLU, je sollicite de votre part le reclassement de cette parcelle en UC2 (Zone constructible). Cette parcelle ayant été par le passé en zone constructible et que le terrain attenant a été construit à cette époque. Ayant rencontré Mr LABADENS en novembre 2021 selon lui la modification de la zone lui paraissait réalisable ce terrain faisant office de dent creuse (Courrier joint) Considérant que notre terrain, entouré de constructions ne nuirait en rien au zonage. (Voir plan et photos joints) La continuité de la zone agricole n'est que théorique car elle est coupée par la voie ferrée qui domine de plus de 4,00 m les terrains et que la liaison se fait par un passage étroit sous la voie SNCF.	**A Constructible**	**CF 7.5.3** **Commune PV R44** Favorable Erreur matérielle à corriger : parcelle AW31 à l'Ouest bâtie, parcelles AW881-721-882-718 enclavées entre parcelle bâti AW31 et zone UC2 à l'Est ; à intégrer en zone UC2 BO64 **UC2 en UB1** permanence et courrier DAH R63
45M	**Humbert**	Notre maison d'habitation est située à Romans sur Isère, 4 Chemin de Meilleux (pièce jointe if 1), dans un quartier particulièrement impacté par la révision du PLU qui est soumise à enquête publique. Nous constatons notamment (pièces jointes n°2 et 3) que plusieurs terrains passent de zone naturelle N en zone urbaine UC2. Cette évolution nous paraît justifiée par k développement urbain et ne nous pose pas problème. Par ailleurs le PLU mis à l'enquête publique prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en particulier sur le site B de l'OAP n°11 (pièce jointe n°4). Ce site comporte trois parcelles respectivement BE	**OAP 11B**	**CF 7.4.3 7.4.5**

		125, BE 127 et BD 7 détaillées sur la pièce jointe n°5. Je vous informe que nous sommes totalement opposés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site B de l'OAP n°11 pour les raisons suivantes : · Le périmètre de POAP sur ce site n'est pas pertinent pour la parcelle BE 125 : La parcelle BE 125 est située à l'angle Sud dans le carrefour formé par la rue Simone Abbat et le Chemin de Meilleux. À proximité de la voie ferrée, cette parcelle est close de murs et déjà construite. Elle ne fait donc pas partie de la « dent creuse » et il semble d'ailleurs difficile d'y envisager une habitation supplémentaire. Il n'y a donc aucune raison d'inclure ce terrain au site B de l'OAP n°11. · L'évolution de la parcelle BE 127 est excessive Cette parcelle de 3 450 m2 borde la rue Simone Abbat à l'opposé de la voie ferrée. Elle figure depuis de nombreuses années (POS et PLU successifs) en zone naturelle (ND puis N). Si nous ne voyons pas d'inconvénients à ce qu'elle devienne constructible (UC2 dans le futur PLU), nous pensons que lui fixer un objectif de densité est incohérent avec sa vocation précédente et avec l'objectif 3 du PADD : « ... préserver les qualités environnementales de la commune ». · Le potentiel théorique de logements des parcelle BD 7 et BE 127 est largement surévalué : La parcelle BD 7 a une superficie de 4 672 m2. Elle est classée en zone constructible depuis de nombreuses années, passant de UCc à UP sur les documents d'urbanisme précédents, puis à UC2 dans le cadre du PLU mis à l'enquête. Elle supporte une voie indispensable pour desservir les propriétés riveraines. C'est pourquoi les schémas d'aménagement potentiels seront limités car il s'agira de maintenir la voie existante en créant un retournement à son extrémité (elle n'a pas de débouché au Nord) et de desservir les parcelles actuelles et futures de chaque côté. En considérant par hypothèse que le quart de la parcelle BD 7 serait utilisé pour la desserte et les espaces communs, la surface réellement constructible de ce terrain s'élève à environ 3500 m2. Ainsi le potentiel théorique de 27 logements qui figure en page 12 de la justification des choix (extrait en pièce jointe n°6) correspond à une densité de 77 logts/ha. S'agissant d'habitat individuel ce chiffre potentiel de 27 logts nous semble aberrant. Il en va de même pour la parcelle BE 127: Le potentiel théorique de 7 logements ne tient pas compte de la proximité d'infrastructures génératrices de nuisances. · Le nombre de logements minimum retenu est élevé et ne respecte pas les tissus urbains existants : Le nombre minimum de logements attendu pour le site B de l'OAP 11 Multisite — densité est de 14 logements (pièce jointe n°4) qui se répartiraient en toute logique entre 10 logts minimum sur la parcelle BD 7 et 4 logts minimum sur la parcelle BE 127. En considérant la surface réellement constructible de la parcelle BD 7 qui s'élève à environ 3500 m2 comme évoqué précédemment, 10 logements correspondraient à une densité minimale de 28 logts/ha. Une telle densité minimale n'est atteignable sur ce site qu'en réalisant de l'habitat « en bande ». Or ce type d'habitat n'est pas présent dans le secteur. Comme on peut le constater le tissu urbain voisin comporte des pavillons sur des parcelles dont la surface minimale est de 650 m2. En considérant l'ensemble du quartier (pièce jointe 7) on constate des parcelles de la même importance voire de surface supérieure et une densité hors voirie et espaces communs de 15 logts/ha.		

		Les dispositions prévues par le futur PLU sur ce site ne nous semblent pas en adéquation avec l'objectif 2 du PADD tel que précisé dans sa page 10 : « Développer un gradient de densité cohérent avec les tissus existants et les aménités urbaines ». De notre point de vue le gradient de densité n'est pas cohérent et l'aménité urbaine ne sera pas au rendez-vous ! · Hormis pour la « surdensité », l'intérêt d'une OAP sur ce site n'est pas avéré : Les deux objectifs de l'OAP 11 sont donnés dans ses éléments de constat : « Ces tènements méritent un cadrage afin d'obtenir une densité minimale et une qualité d'aménagement ». Si l'objectif de densité est bien précisé, à l'inverse le gain attendu en ternies de qualité d'aménagement n'est pas appréhendable. Comme nous l'avons déjà souligné les possibilités d'aménagements sont très limitées et l'opération concerne deux parcelles qui appartiennent au même propriétaire, lequel lorsqu'il voudra construire n'échappera pas au permis d'aménager. Nous ne sommes donc pas convaincus de l'intérêt d'une OAP sur ce site car les deux objectifs de densité et de qualité peuvent s'avérer contradictoires. Dans le cas qui nous préoccupe nous pensons que la « surdensité » est privilégiée au détriment de la qualité. · Le PLU mis à l'enquête publique n'assure plus de lien écologique entre la zone N de la Savasse et celle du château de Bon Valoir : Le nouveau document d'urbanisme brise la continuité écologique entre les zones naturelles de la Savasse et du château de Bon Valoir au Sud. Programmer une forte densification de l'habitat et penser que la continuité de la trame verte sera assurée par les espaces verts de pleine terre nous semble totalement illusoire. Nous sommes persuadés qu'une zone UC2 sans contraintes supplémentaires permettrait un aménagement de bien meilleure qualité et plus respectueux de l'environnement. En conséquence nous demandons la suppression du secteur B de l'OAP n°11 : Multisite ¬densité.		
46C	**Barneron**	Suite à notre précédent courrier du 7 novembre et suite à notre entrevue lors de votre permanence du 14 novembre, nous souhaitons apporter des précisions et compléments à notre réclamation. Nous souhaitons que les parcelles AW 607 (2124 m2) et AW 450 (361 m2) soient classées en zone UC2 du PLU et non pas en zone agricole. Les motivations sont les suivantes : · Ces deux parcelles ne sont plus agricoles depuis 20 ans. Elles sont entourées de clôtures et de haies et constituent le jardin d'agrément de notre habitation. Elles ne pourront pas retrouver une vocation agricole. D'autant plus que leur situation enclavée et leur dimension (seulement 2400 m2 au total) ne permettraient pas d'y exercer une activité agricole économiquement viable. · Les deux parcelles AW607 et AW450 forment une encoche de zone agricole dans la zone UC2 du projet de PLU (Cf extrait de plan ci-dessous). Le PLU présente ainsi une incohérence certaine qui n'est pas justifiée ni justifiable dans le rapport de présentation du PLU. · En outre, la programmation à court terme du réseau d'assainissement sous le chemin des Berges (étude VRA en cours) fait disparaitre toute possibilité de justification de ce classement en zone A alors même que toute la frange Est du chemin des Berges est classée en zone UC2 ou en zone 1AUC2. Cette situation relève d'une erreur manifeste d'appréciation entre des parcelles présentant pourtant des situations équivalentes. En outre, comme vous le savez, toute disposition d'urbanisme formulé dans les documents du PLU doit être justifiée dans le rapport de présentation. A défaut, la disposition est illégale. Nous souhaitons que cette erreur d'appréciation soit corrigée.	**A Constructible**	**CF 7.4.3** **CF 7.4.6** **CF 7.5.2**

		Notre objectif dans le cadre de cette demande est de pouvoir réaliser une construction plus adaptée à nos besoins futurs. Avec l'âge, nous aurons besoin d'une maison plus petite et surtout de plein pied. Nous avons clôturé et arboré notre parcelle dans cet objectif. Cela nous permettrait de rester sur Romans, dans un quartier que nous aimons. S'y adjoindrait peut-être une deuxième construction pour l'un de nos enfants qui aimerait revenir dans la région. Nous avons également une deuxième réclamation à formuler : Nous souhaitons que ces deux parcelles AW 607 et AW 450 soient intégrées dans le zonage d'assainissement collectif au même titre que toute la frange Est du chemin des Berges. En effet, la programmation à court terme du réseau d'assainissement sous le chemin des Berges (étude VRA en cours) fait disparaitre toute possibilité de justification d'un classement de nos parcelles en dehors de la zone d'assainissement collectif, alors même que toute la frange Est du chemin des Berges est classée en zone d'assainissement collectif.		
47C	**SNCF**	Concernant la modification du PLU de la ville de Romans sur Isère, je vous remercie de nous avoir apporté l'information sur l'emplacement réservé porté sur les terrains du groupe public ferroviaire. Depuis la dernière réforme ferroviaire de 2020, le groupe public ferroviaire compte 5 propriétaires. Sur les fonciers de Romans, objet de cet emplacement réservé, deux propriétaires du GPU sont identifiés : Gares et Connexions pour la partie Ouest et SNCF RESEAU pour les autres parties. Anne-Sophie qui représente Gares & Connexions est en lien régulier avec la mairie et la communauté d'agglomération depuis mai 2021 pour évoquer les interfaces de leur projet urbain. Pour les deux fonciers SNCF RESEAU, un projet de déménagement (horizon 2026/2027) des activités présentes sur site est en cours. La ville de Romans + l'agglo sont informées et la valorisation des terrains délaissés par les activités ferroviaires sera réalisée en partenariat avec la ville. Pour votre information, les fonciers SNCF RESEAU et Gares et connexions sont tous deux du patrimoine dépendant du domaine public du chemin de fer. A ce titre et selon les projets, un déclassement du domaine public devra être envisagé avant tout projet de cession. En amont, la libération des terrains (installations ferroviaires), fera l'objet d'une étude spécifique selon l'avancée du projet.	**ER 8.2**	**CF 7.5.2**
48M	**Chapoulier**	Propriétaires depuis deux générations d'un terrain situé rue Geneviève de gaulle Anthonioz au quartier de la Paillère, je vous adresse, par la présente une demande de modification de zonage, concernant les parcelles cadastrée n°38 et 39, au milieu de la zone UE. Nous constatons avec colère que tous les terrains afférents à notre famille, sur ce secteur, se retrouvent bloqués de toute construction individuelle, « dès lors qu'elles ne répondent pas aux besoins d'intérêts collectifs ». Nous ne sommes pas opposés au fait de vous vendre le terrain, dans un délai raisonnable, à condition que ce prix corresponde au tarif d'un terrain à bâtir. Nous refusons que ces parcelles restent bloquées pendant 10 ans, invendables et étant à nous sans vraiment l' être. Nous sommes actuellement en indivision, et souhaiterions, peut-être, acquérir une ou deux parcelles pour nous-mêmes ou nos enfants. Les viabilités en bordures n'entraineraient pas de vastes aménagements et ce projet d'extension de zone	**UE**	

		constructible, situé proche des commerces, de l'hôpital et des écoles ne peut être que bénéfique pour la partie ouest de notre ville. Notre demande ne peut nuire au développement voulu par la commune et s'inscrit dans la logique d'urbanisme en place. Le projet n'a aucun impact sur l'environnement, et ne constitue en aucun cas une source de nuisance ou de risque.		
49C	**Villard pour le GROUPE D'OPPOSITION PASSIONEMENT ROMANS**	**REMARQUE PREALABLE** La lecture des documents mis en ligne, du PADD en particulier, donne le sentiment de beaucoup de généralités voire de banalités qui pourraient être dispensées dans toutes les villes moyennes de France ... sans véritablement d'engagement et de précisions pour pouvoir appréhender le sens, la teneur et les modalités de mise en œuvre de ce nouveau PLU. Nous reprendrons les quatre grands domaines traités dans le PADD à savoir économie, habitat, environnement et enfin mobilités. Sur chacun nous poserons notre avis et nos observations. 1) **ECONOMIE** Nous devons tout d'abord noter un fort déséquilibre entre l'aménagement à caractère économique de l'est Romanais et de l'ouest Romanais. Aucun projet concernant l'avenir du secteur ouest de notre ville n'apparait, ni en tant que secteur à fort potentiel économique ni à fort potentiel habitat. Il est vrai que l'absence depuis plus de 10 ans d'étude et donc de tracé prévisionnel concernant l'aménagement du 4ème pont sur l'Isère gène considérablement la production d'un scenario d'évolution de ce secteur promis à un bel avenir lorsque le contournement sera terminé. Nous approuvons beaucoup d'intentions louables (densifier la zone des Allobroges, renforcer l'offre tertiaire du centre-ville et du quartier est -la monnaie quartier QPV- conforter l'activité agricole sur des terres à forte valeur…) mais nous n'approuvons pas la prise à des fins économiques de 8 ha au nord de la zone des allobroges et nous ne comprenons pas que la ville n'esquisse pas mieux le devenir de l'ouest Romanais. **Observation 1** : Nous demandons que l'extension de 8 ha de la zone des allobroges sur de très bonnes terres agricoles soit supprimée. **Observation 2** : Nous pensons indispensable que la ville annonce sur l'ouest Romanais ses intentions à long terme. **Observation 3:** Nous demandons un plan global et opérationnel de restructuration de la zone des Allobroges pour connaître son potentiel foncier et conditionner l'ouverture de nouvelles zones à vocation d'activités à l'achèvement de ce plan de restructuration. 2) **HABITAT** Notre ville connaît un contexte difficile de perte de population (près de 550 habitants en 6 ans, la seule ville moyenne du département à connaître une baisse aussi forte) qui a entrainé la fermeture de 2 écoles. Le PLH (programme local de l'habitat) en vigueur prévoit la construction de 185 logements nouveaux minimum chaque année, dont 60 logements sociaux et conventionnés. Sur les années 2018, 2019 et 2020 seulement 108 logements par an ont été commencés et mis en chantier soit un manque de près de 240 logements en 3 ans. Il se trouve que le nouveau PLU propose de réduire le rythme de construction de 185 à 150 logements par an	**2AUi** **Ouest ?** **Allobroges**	**CF 7.5.2** **Commune PV R 2.9** **Voir les réponses de la Commune dans le Rapport 2 du Procès-Verbal de Synthèse Chapitre -2.9** **Pour Passionnément Romans, Mr Alain Villard vous interroge sur de nombreux points.**

		et ne prévoit aucun objectif chiffré en matière de logements conventionnés (social public et conventionné privé). Nous sommes bien sur favorable à une densification raisonnée sur le tissu urbain existant, favorable à la reconquête des logements vacants du centre ancien et favorable aussi aux deux zones d'extension prévues sur le quartier Daru et le chemin des berges. Nous sommes, comme la chambre d'agriculture d'ailleurs, beaucoup plus réservés sur la prise, sur les bonnes terres agricoles de Meilleux, de 7,2 ha, pour y réaliser de l'habitat. Nous sommes surpris de constater que le nombre de logements sociaux a reculé du 1er janvier 2014 au 1er janvier 2020 : 3 620 à 3558, soit moins 62 ! et de constater que le nombre de logements sociaux HLM représente 22,4 % des résidences principales soit à peine au-dessus des 20 % demandés par la loi. **Observation 4** : Comment se fait-il que le PLU puisse s'affranchir du PLH en vigueur et en a-t-il la possibilité réglementaire ? Nous demandons un respect et une compatibilité du PLU avec le PLH. **Observation 5** : Les 150 logements prévus sont insuffisants pour maintenir et accroitre la population de près de 120 à 130 habitants nouveaux (0,4 % par an environ). Il faut que la ville se fixe un objectif beaucoup plus ambitieux de près de 200 logements par an notamment pour rattraper le retard de ces dernières années. Observation 6: un objectif d'au moins 20%du nombre de logements à construire doit être clairement affiche en matière de logement social et conventionne soit environ 50 et il est totalement absent .Nous demandons ainsi ,toujours dans un souci de compatibilité entre la loi et la PLH ,que les nouveaux secteurs d'urbanisation prévoient une servitude de mixite sociale en faveur de la production de logements sociaux (L.151-14 et L.151-15 du code de l'urbanisme). Observation 7 : Eu égard à la qualité des terres agricoles du quartier Meilleux, et comme le demande la chambre d'agriculture ,nous demandons que les 7,2 ha prévus à usage d'habitat soient retournés vers l'agriculture c'est a dire que la zone 2AUB soit supprimée. 3)**ENVIRONNEMENT** **Nous notons de la part des instances en charge des questions de ressources en eau ,des interrogations sur la capacité des trois puits à assurer l'approvisionnement en eau potable ainsi que la non-conformité de la station d'épuration depuis plusieurs années même s'il semble qu'un important programme d'investissement soit prévu par l'agglomération .** Nous ne comprenons pas l'engagement à promouvoir des réseaux de chaleur -réalisations d'un autre temps- et l'affirmation d'une volonté de prélever 15,2 ha de très bonnes terres agricoles pour de l'économie ou de l'habitat (8ha zone des allobroges et 7,2 ha à Meilleux) soit 1 % des terres agricoles romanaises (15,2 ha pour 1415 ha). Enfin concernant le discours opportuniste et bien dans l'air du temps, de création d'ilots de fraîcheur nous voudrions qu'ils deviennent réalité et que notamment le grand parc urbain promis en juillet dernier par le maire soit « sanctuarisé » dans le nouveau PLU. **Observation 8** : il faut engager des études supplémentaires relatives à la ressource en eau à la fois pour l'approvisionnement en eau potable de la population romanaise mais aussi sur l'avenir du débit de la Savasse où la ville est en train d'investir 13 M€ sans avoir de certitude sur la pérennité de ce ruisseau notamment en période d'été. **Observation 9** : Nous demandons que la surface de la place Jean Jaurès, soit un peu moins de 1 ha, soit classée dans le plan de zonage en EVP espace vert protégé.	**PLH** **PLH** **PLH** **2AUB** **Eau** **Savasse** **Jaurés EVV**	

		3) **MOBILITES** Le PADD énumère beaucoup de généralités mais rien de bien concret, rien sur les parkings de report, une très faible ambition sur les déplacements piétons et vélo dans la ville. En effet l'OAP thématique vélo et deux roues n'ouvre que peu de perspectives au travers d'un Plan Vélo Intercommunal peu ambitieux et pas à la hauteur de l'urgence climatique. Un point positif est à souligner avec l'affirmation du quatrième pont sur l'Isère pour boucler le contournement de l'agglomération romano péageoise. **Observation 10** : L'OAP thématique vélo doit aller beaucoup plus loin et assurer le complément du PVI pour définir des objectifs clairs et ambitieux mais surtout programmés et financés. **Observation 11** : il nous semble indispensable pour l'avenir de notre ville et de son commerce en centre-ville que le plateau sportif triboulet soit destiné à un parking de report de taille conséquente (350 à 400 places) et qu'un ajout sur le plan de zonage affecte cet espace a un équipement de stationnement public.	**OAP Vélos** **Stationnement**	
50C	**CD26**	Conformément aux articles L153.16 et L153.17 du code de l'urbanisme, la ville de ROMANS SUR ISERE a transmis au Département de la Drôme son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté. Par courrier en date du 29 août 2022, le Département a formulé plusieurs réserves quant au projet de PLU. Je vous sollicite par le présent courrier pour m'assurer que les réserves formulées par le Département au sujet de la parcelle située au 51 avenue Gambetta, cadastrée section BL n°50, sur laquelle est implantée l'ex-internat du Lycée Triboulet, seront bien prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé. Le Département de la Drôme, dans le cadre de ses compétences, est propriétaire de ce site qui n'est plus utilisé. Il envisage sa réaffectation (changement de destination du site) par le biais d'une vente qui pourrait faire l'objet d'un appel à projets à élaborer en concertation avec la commune de Romans-sur-Isère. Pour information, la parcelle BL50 se situe à proximité du centre-ville (Mairie à 600m, Gare SNCF à 1km) dans la zone UAp2e du PLU en révision pointée "Secteur d'extension du centre, à fort potentiel de renouvellement urbain". Plus précisément il est à l'est du centre historique joignable par l'axe est-ouest de voirie correspondant à l'Avenue Gambetta qui dessert la parcelle. De l'autre côté de cette avenue se trouve le Village Marques Avenue Romans, générateur de flux et d'attractivité (plus de 80 enseignes). La situation géographique du site est donc très bonne, avec toutes les commodités ainsi qu'une école, un collège et un lycée, à moins de 500m. Outre les commerces et équipements publics, l'environnement bâti se compose de logements collectifs de R+1 à R+4, les parcelles directement voisines sont occupées par un office notarial dans une maison bourgeoise et le magasin de vêtements 1083. Le règlement du PLU ouvre à toutes les destinations de construction hors celles d'exploitation agricole et forestière, et industrielle. Cependant, une double contrainte s'applique au terrain présenté ci-dessus et empêche toute transformation du site : ***- Le classement des espaces extérieurs en* "Espaces verts végétalisés"** restreint les droits à construire et ôte toute possibilité de créer du stationnement sur la parcelle ce qui empêche toutes les réaffectations permises au règlement de la zone Uap2e. ***- Les contraintes relatives au nombre de places de stationnement*** à prévoir ont été durcies dans ce PLU.	**EVV** **Règlement** **Stationnement**	**CF 7.5.2** Q1.3.2.2 comment justifiez-vous le nombre de places de stationnements demandées, alors même que par ailleurs, dans certaines zones, aucune norme n'est retenue ? R1.3.2.2 Seules les zones UAP1 et UAP2 de centralité sont exemptées d'obligations en termes de création de places de stationnement de par leur situation centrale et la présence de parkings publics de proximité. Ce foncier de l'ex-internat Triboulet est rattaché au zonage UAP2e correspondant aux secteurs d'extension du centre-ville moins dense que les zones de centralité avec la nécessité de pouvoir absorber les

		Cette règle contraint très fortement les possibilités de réaffectation du site vers les utilisations permises en zone UAp2e (habitation, bureau, activité commerce,...) sur ce site dont l'espace est déjà extrêmement contraint par sa morphologie (forte pente) et où il semble qu'une solution démolition / reconstruction avec réorganisation des espaces extérieurs ne pourrait pas être mise en œuvre (une opération démolition / reconstruction ne garantirait pas la reconstruction de la surface bâtie existante). Le Département de la Drôme se tient à la disposition de la commune pour échanger sur les ajustements du règlement écrit quant à ses besoins en stationnement. À ce jour, aucun projet n'est envisageable sans l'assouplissement des règles du PLU sur ces deux aspects aussi je vous demande de bien vouloir prendre en considération la demande du Département qui consiste en la suppression du classement de la parcelle en "espaces verts végétalisés" à protéger, et d'envisager de réduire la contrainte relative au nombre de places de stationnements demandées afin de permettre un changement de destination et la réalisation d'un projet en lieu et place du bâtiment de l'ex-internat vacant.		besoins en stationnement sur site, un report sur les espaces et parkings publics n'étant pas possible. 1 le classement de quasiment l'ensemble de la parcelle non bâtie de l'ex internat du lycée Triboulet interroge sur la définition de ces « *espaces verts végétalisés* » qui ne semble pas correspondre à la réalité vérifiable sur le terrain ou sur photos aériennes. Ce type de remarque est d'ailleurs l'objet de plusieurs interventions de citoyens/propriétaires. Comment envisagez-vous que la surface retenue en *espaces verts végétalisés* soit conforme à la réalité du terrain *?* Pour ce terrain du Département mais aussi pour les autres ? R1.3.2.1 Le périmètre de la protection verte sera adapté pour se conformer au plus juste à la réalité du terrain quant aux sujets à protéger. R favorable en vue de maintenir uniquement une protection nord-est (alignement platanes et cèdres + cèdre ponctuel) dans la continuité du parc au nord existant ; déclasse **4-**
51C	**Gazaniol** **Habitat partagé**	. Suite à notre rencontre le jeudi 10/11, dont nous vous remercions, nous reprenons les éléments de nos discussions. Nous projetons de réhabiliter une ancienne magnanerie sur les bords de l'Isère afin d'y établir un habitat partagé. Les bâtiments du bien que nous achetons se situe sur la parcelle AW0227 au 3 chemin de Bellevue. 1. Nous prévoyons de réhabiliter les pièces du corps principal du bâtiment (précisés dans le cadre d'un	**N** **EBP 1**	**CF 7.5.2**

		CUO accordé le 10 novembre 2022) tout en restant dans les volumes existants. Qu'en est-il de la possibilité de réhabiliter les deux greniers d'une surface de 89,90 m² et 47,17 m² (encadrés en rouge sur le plan) sans modification des volumes ? (cf. PJ plans et photos n°1 et 2) 2. Le bien dispose d'une grange attenante fermée sur 3 côtés (encadrée en bleu sur le plan), ainsi qu'une cave en sous-sol et une pièce de près de 40 m² en demi-étage (pièce fermée et couverte, encadrées en vert sur le plan) dans cette grange. Nous aimerions pouvoir réhabiliter la grange et cette pièce pour en faire du lieu d'accueil (espace repos, voire hébergement gracieux) pour des cyclistes du fait de la proximité de la voie verte (cf. PJ plans et photos n°3). Ce projet de réhabilitation serait-il possible dans le cadre du nouveau PLU ? 3. Est-il possible d'envisager une activité associative d'hébergement (avec seulement participation aux frais) de cyclistes ou autres personnes de passages dans les pièces de la grange ? Qu'en serait-il pour une activité commerciale ?		
52M	**Doyon**	Suite à notre entretien du vendredi 18 novembre, quartier des Ors, je reviens vers vous pour exposer la situation. Par ce courrier, je vous réitère ma demande. Notre requête depuis de nombreuses années est de viabiliser certaines parties des parcelles ZD55, possiblement AV243 et voir 34. Je mets en avant une partie de la parcelle ZD55 côté Est car les réseaux sont proches et vont évoluer jouxtant la rue Sidonie Gabrielle Colette (photo ci-jointe). Cela dit, je vois que la parcelle ZD55, qui était en 2AU est passée en A. C'est un peu frustrant, sachant que pendant des années mon défunt père s'est battu pour conserver ses terrains dont il a été exproprié, pour la construction de la station d'épuration et par la suite, l'EHPAD pour l'utilité publique, tout cela payé au prix le plus bas du marché. Je trouve que ces actions sont concentrées sur la même famille depuis des années. Je vous joins la photocopie de l'emplacement de la zone qui pourrait être viabilisée ainsi qu'une photo de la zone qui va être constructible à court terme, qui montre que le réseau n'est pas loin. Au vu du programme de révision du PLU, sur la photo ci-jointe, la parcelle ZD55 recevrait une route reliant route de Marie et rue Diodore Rahoult (hachurée en rouge sur la photo ci-jointe). L'enquête publique étant faite pour trouver des compromis entre la Mairie et ses administrés, je vous demande de réfléchir à ma requête suivante. La parcelle ZD55, à l'Est de la future route hachurée, passe en A comme vous le souhaitez et contrairement aux promesses et courriers reçus par notre famille depuis des années et comme exposés dans ma lettre ci-dessus. Par contre, je vous demande de laisser constructible la parcelle à droite de cette future route hachurée comme précisé sur le plan ci-joint. Je vous fais part de plusieurs courriers pour vous montrer notre détermination et des lettres de votre part(Mairie) qui nous ont laissées entrevoir un petit espoir.	**A Constructible** **ER3.19**	**CF 7.4.2** Commune **PV R52** Défavorable>terrain à l'EST de l'ER 3.19 d'environ 1.7 ha Extension de l'enveloppe urbaine très encadrée, aménagement nécessiterait aussi la mise en œuvre d'une OAP.
53M	**Fontaine**	. Nous vous remercions de notre échange le 27 octobre dernier à la maison de quartier Coluche. Suite à cela, nous souhaitons vous faire part de nos remarques concernant le projet de la zone de Daru (OAP n°8).	**OAP 8 Daru**	. **Commune PV R**

		1. En premier lieu, nous contestons la présence d'arbres ou espaces boisés à protéger à l'Ouest de notre parcelle n°0160 comme schématisés dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à la page 24. Seuls quatre platanes d'une quinzaine d'années taillés dans le style "DDE" sont présents côté Nord : nous doutons qu'ils soient une espèce à protéger. La haie de thuyas, malades voire secs, a dû être nettoyée. 2. De façon générale, nous nous interrogeons sur le repérage des arbres existants tel que présenté dans l'OAP à la page 24. Sur notre parcelle, seul un cèdre centenaire est présent mais l'OAP ne l'identifie pas. De plus, la parcelle n°0132 en face présente également de nombreux cèdres et autres grands arbres qui ne sont pas identifiés sur le schéma de l'OAP. Pourtant ils sont anciens, car dans l'emprise de l'ancien parc de la maison que nous habitons (~1880). 3. Excepté la zone du cèdre, nous demandons que notre parcelle n°0160 soit entièrement classée en secteur à densité moyenne (légendé en rose dans l'OAP), en cohérence avec les parcelles voisine à l'Est. Ceci nous permettra par exemple la construction nécessaire d'un abri à voitures dont notre habitation ne dispose pas (nota : après vérification, l'accès au bâti existant par le Nord-Est serait complexe du fait de son dénivelé d'un mètre en dessous du niveau de la voirie existante). 4. Dans l'OAP, nous avons bien noté que la partie Ouest de la parcelle n°0162 est bien identifiée comme un parc boisé, en cohérence avec les enjeux climatiques futurs et le positionnement de la mairie sur la protection des arbres et des îlots de verdure au sein de la commune. Toutefois dans le règlement graphique "4-2 CARTE 1 5000 – EP.pdf", nous nous interrogeons sur la forme biscornue de la zone « espaces verts végétalisés » (ci-dessous à gauche). Elle ne correspond pas à la réalité du terrain avec la présence de nombreux arbres centenaires (cf. vue du ciel ci-dessus et openstreetmap ci-dessous à droite). Nous demandons à ce que la zone « espaces verts végétalisés » hachurée en vert soit étendue pour prendre en compte la présence réelle des arbres à protéger, à l'emplacement d'un immense parc arboré créé dans les années 1880. La protection de ces espaces agit pour le paysage, pour le maintien de l'ambiance végétale comme dans d'autres espaces patrimoniaux mais encore plus pour des motifs d'ordre écologique (perméabilité des sols, biodiversité, lutte contre les canicules, etc.) prônés dans le PLU et particulièrement dans les orientations de l'OAP Daru. C'est pourquoi il nous paraît nécessaire de modifier le règlement graphique. Nous proposons de compléter le zonage de la façon suivante De plus, le maillage végétal tel que dessiné sur le plan de l'OAP devrait être corrélé avec ce zonage afin d'inclure cette réalité du terrain. 5. Enfin, nous demandons à ce que la vue sur le massif du Vercors depuis notre bâtisse soit maintenue et non obturée par les futures constructions en R+2+attique. Dans le dossier du PLU, nous avons bien noté le constat concernant le nombre important de logements vacants dans le centre-ville et les dents creuses encore inexploitées. Nous partageons l'avis qu'il est important de densifier et redynamiser le centre-ville, et pour ce faire de prioriser ces zones avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.	**EVV**	Une mise en cohérence de la protection verte OAP8DARU avec la réalité arborée sera opérée. La partie bâtie de la parcelle sera sortie de l'OAP au même titre que les constructions existantes jalonnant au sud la rue H Daumier.

54	**TAKI**	- Je suis propriétaire de la parcelle 164 sise au 26 rue honoré Daumier. Je suis surpris par la disparition des deux zones constructibles de notre parcelle pour les retrouver sur la parcelle voisine qui est à ma connaissance entièrement considérée comme zone verte sur le PLU.	**OAP 8 Daru** **EVV**	**CF 7.7**
55	**Fanjas** **Assos** **Syndicale** **Clos Pléiades**	Lors de notre entretien du jeudi 10 novembre 2022, je vous ai exprimé les profondes préoccupations des résidants du lotissement de l'Enclos des Pléiades concernant le devenir de la parcelle BO152 qui jouxte notre lotissement. Vous m'avez confirmé que cette parcelle est classée UB1 dans le projet de PLU. Ce classement autorise en particulier : • une seule place de parking par logement, qu'il soit social ou non social ; une seule place pour 5 chambres en cas d'hébergement hôtelier et une seule place pour 50 m2 de bureaux ! • des hauteurs de construction de 10 à 13 mètres (voire plus pour les équipements d'intérêt collectif) suivant la position de la construction, hors ou dans la bande de constructibilité principale ; • une densité de population élevée ; • des équipements d'intérêt collectif tels que complexe sportif… Il n'impose par ailleurs aucune limite inférieure à la taille des parcelles à bâtir. La transformation en zone mixte UB1 de cette parcelle de près de 2 hectares va immanquablement, par suite des nuisances associées, entraîner une perte de valeur pour les deux lotissements qui encadrent cette parcelle, tous deux classés en zone pavillonnaire dans l'ancien PLU. Or nous payons les mêmes taxes foncières qu'à Château Fleury. Notons que l'ancienne résidence Beausoleil située juste en face de la parcelle BO152012, de l'autre côté de la rue est classée en zone fortement végétalisée au motif qu'elle est localisée dans la zone AVAP. Les principales nuisances identifiées sont les suivantes : • Pour ce qui est du **stationnement**, chacun sait que chaque foyer, social ou non social, dispose en général d'au moins deux voitures. Il y aura donc un déficit important de places de parking. Or nous rencontrons déjà d'importantes difficultés avec les entrées et sorties de l'école St Yves avec, aux heures correspondantes, la création d'embouteillages générateurs de tensions parfois très vives. L'adjointe au maire Madame Cocoual, que nous avons rencontrée dans le cadre des rendez-vous en mairie et qui passe fréquemment rue Etienne Dolet, nous a dit être bien consciente du problème existant. Nous insistons donc sur le fait qu'un tel déficit de parkings va créer un **véritable problème de sécurité**, que ce soit pour les résidants ou pour les écoliers de St Yves. Rappelons que, pour l'Enclos des Pléiades, il était exigé pour chaque logement 2 places de parking et deux places pour accueillir les visiteurs. • Les **vues plongeantes** sur les lotissements existants liées à la hauteur autorisée pour les nouveaux bâtiments. Ces vues plongeantes donneront notamment sur les piscines des deux lotissements.	**Règlement UB1** **Parcelle BO152** **EVV**	

		• Des équipements d'intérêt collectif (pour rappel, projet passé d'un gymnase avec mur d'escalade) outre **les vues plongeantes**, le stationnement et le passage et arrêt des autobus pour les manifestations sportives auxquelles s'ajoutent les **nuisances sonores.** • Une densité de population élevée**,** couplée à la mixité sociale et à l'absence d'exigence quant à la surface des terrains à bâtir sont des éléments générant d'autres types de nuisances bien connues par ailleurs. Parmi elles, les risques d'intrusion significativement accrus amèneront les résidants de l'Enclos des Pléiades à installer un portail d'accès à leur lotissement. Afin de réduire autant que faire se peut l'impact du classement UB1, les résidants de l'Enclos des Pléiades vous demandent vivement que les commentaires ci-dessus soient pris en compte pour l'implantation des constructions dans la parcelle BO152. Ils exigent par ailleurs la création d'une bande de 10 mètres de largeur sur toute la longueur des parcelles BO144 et BO145, dans la continuité de la parcelle 96 conservée en zone verte pour les protéger à minima. Cette zone permettrait notamment de préserver trois chênes (voit photos jointes) et d'éviter toute construction à proximité immédiate de l'oratoire édifié au XIXème siècle sur la parcelle BO145 (voir photos jointes). Elle permettrait en outre d'ouvrir dans le bon sens le portail évoqué plus haut. La voie d'accès à l'Enclos des Pléiades est en effet montante, ce qui impose une ouverture des vantaux vers l'extérieur du lotissement.		
56	**Chalvin**	Mon mari s'est rendu en mairie le lundi 14 novembre dernier auprès de l'enquêteur public qui nous a conseillé d'écrire une lettre afin que l'on prenne en considération le reclassement de notre parcelle numéro 244 située au 48 avenue Salvador Allende à Romans. Depuis 2010, alors que Monsieur ABEL était en charge de l'urbanisme, notre parcelle a été classée, en partie, *Espaces verts protégés.* Nous avons fait maintes requêtes auprès de vous-même, sans succès. Il est logique que nous nous demandions s'il y a un acharnement particulier à l'encontre de notre terrain et de nous-mêmes. En 2015 une lettre de Madame le Maire, Marie-Thérèse THORAVAL, nous notifiait que les végétaux classés en *Espaces verts protégés* sur notre parcelle ne présentaient pas d'intérêt particulier. Nous avons eu d'ailleurs cinq différentes personnes pour constater l'état non végétalisé de la partie à construire, avec photos à l'appui. D'autre part, il a été construit 5 logements au Nord de notre terrain et un logement au Sud dont le propriétaire ne peut pas sortir sa voiture en marche avant car le chemin est trop étroit. Il est obligé de repartir en marche arrière. Où est la logique dans tout cela ? Nous n'y voyons que de l'injustice.	**EVV**	<u>Commune</u> PV R R56 défavorable : le périmètre a évolué laissant la possibilité de construire une maison au nord est permettant de conserver le tilleul
57	**Meyer**	Je viens de parcourir le dossier d'enquête publique PLU Concernant la limitation du trafic en centre-ville et l'impact des nuisances urbaines. Je suis peut-être un peu hors-sujet mais je tenais à vous faire part de ma situation qui est certainement aussi le cas pour d'autres résidents de ma rue. J'habite Avenue Emile Zola sur la ligne droite de la rue (entre le 60 et le 70 environ). Entrée/sortie de ville on peut dire où il y a énormément de circulation. D'une part les véhicules venant de la route de Génissieux mais aussi venant de la rocade. Beaucoup de camions de livraison, des poids lourds et les cars. Tous ces véhicules circulent à vive allure, rasent les trottoirs et de plus les gens pressés doublent alors que la rue n'est pas si large que cela. Les pistes cyclables ont été plusieurs fois repeintes mais les véhicules circulent quand même dessus et cela devient inévitable quand on croise un camion ou un car. Les trottoirs étant trop étroits et en mauvais état les personnes en fauteuils roulant et les personnes ayant des poussettes sont obligées de marcher sur la piste cyclable, autant vous dire qu'étant donnée la vitesse de circulation dans cette rue je ne voudrais pas être à leur place. Moi-même quand je sors de chez moi je dois raser les murs pour ne pas me faire happer puisque les voitures rasent les trottoirs à vive allure et alors quand c'est un car faut bien s'accrocher, d'ailleurs en passant il serait peut-être bon que la société CITEA rappellent à ses chauffeurs que la vitesse est limitée et pas à 70km/h !! quand je suis derrière un car j'arrive à rouler à 70 sans être collée derrière....leur dépôt	**Circulation**	

		étant d'ailleurs sur la rocade ils passent par l'avenue Emile Zola pour y accéder. Donc sur cet axe il y a le problème de densité de circulation qui engendre bien sûr des nuisances sonores mais également de la pollution. Pendant les saisons où il fait beau et que l'on vit fenêtres ouvertes les odeurs de véhicules s'engouffrent dans la maison. Il y a également le problème de la vitesse même les passages piétons servent à rien les véhicules arrivent tellement vite qu'ils ne s'arrêtent pas. Les collégiens sont obligés de traverser en courant. Au passage des cars et camions la maison a même tendance à un peu vibrer selon leur vitesse elle tient débout depuis la fin 19è ce serait bien qu'elle puisse rester debout. N'y a-t-il rien à faire pour réduire la vitesse dans cette rue ?? Et ensuite pourquoi des poids lourds passent par cette rue ?? A plusieurs reprises je me suis retrouvée derrière un poids lourd en sortant de chez moi et en allant vers la ville, après le pont supérieur ils tournent à gauche et descendent vers Jourdan pour finir par traverser le Pont Neuf donc pourquoi passer par là ? Et cela arrive aussi parfois en pleine nuit (et oui ça me réveille du fait de leur allure et de l'état de la route) ou le dimanche soir ...je ne comprends pas ce qu'ils font ici. Je suis revenue vivre à Romans il y a 7 ans après 25 ans de vie à Lyon et pensant retrouver une autre qualité de vie alors oui bien sûr j'ai la vie d'une petite ville mais je ne pensais quand même avoir l'impression de vivre au bord d'une nationale en étant en ville J'ai déjà fait part de cela aux services de la ville de Romans j'ai eu 2 ou 3 réponses qui m'ont toujours fait comprendre poliment que ce n'était pas leur problème et que ce n'était pas d'actualité dans les projets de la ville. Certes un beau travail a été fait au centre-ville mais et les autres ?????		
58	**Mazabras**	En qualité de propriétaire de la parcelle **BI 404,** je souhaite signaler une anomalie dans le PLU actuel. Les orientations du PADD et les intentions de la ville sont de renforcer l'attractivité du centre-ville. Au vu des morphologies existantes dans l'environnement proche, nous pensons qu'un projet en R+3+attique est le plus approprié d'un point de vue urbain. En effet, le volume R+4 de l'attique viendrait en continuité du bâtiment de VRH. Le volume R+3 sur rue viendrait créer une transition avec les anciennes halles que l'on peut apparenter à du R+3.	**Règlement** **UAP2**	**CF.7.4.4**
59	**Hennemann**	Propriétaire d'une parcelle d'un hectare dans le secteur "Les Balmes-Est" mais demeurant en Charente-Maritime, j'ai très rapidement pris connaissance des documents élaborés dans le cadre de la Révision du PLU de ROMANS. Je suis intéressé par les projets qui seront retenus concernant éventuellement ce secteur et souhaite pour cela être tenu informé du contenu de votre rapport que je lirai avec grand intérêt. Je vous en remercie bien vivement par avance et vous présente mes respectueuses salutations.		
60	**Finet**	Suite à permanence le vendredi 18 novembre 2022 à la maison de quartier des ores, Romans-sur-Isère nous avons rencontré Monsieur Brun commissaire enquêteur sur le projet de révision du plan local d'urbanisme PLU. Nous sommes propriétaires du terrain BD 16, nous souhaiterions une demande de modification de la parcelle. Cette parcelle à ce jour est en zone agricole nous souhaitons qu'elle passe en zone constructible. Nous sommes convaincus que les retombées notre projet justifie amplement ce changement. Viabilités proches avec l'orée du bois, égout, électricité, gaz, fibre, pharmacie et centre commercial.	**A Constructible**	**Commune PV R60** Défavorable >terrain de 6 337 m²situé en dehors de l'enveloppe urbaine, au nord de Meilleux Ici, bien qu'elle soit mitoyenne d'un lotissement à l'Est, la parcelle est non bâtie et fait manifestement partie d'une exploitation agricole existante. De plus, la configuration de la parcelle (étroite et en longueur) se prête assez mal à un programme dense (pourrait accueillir maximum une douzaine de maisons sur 6000 m². Il faudrait en faire le double pour

				coller aux densités affichées de 36 logt/Ha sur Meilleux).
61	**Chanal** **Sanjuan** **Champey** **Monmagnon** **Clavel** **Fleury**	Dans le cadre de l'enquête publique visée en objet nous vous indiquons que nous sommes en désaccord quant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site B de l'OAP n°11 Multisite - densité. Actuellement tous propriétaires de nos maisons situées chemin de IVIeilleux et chemin de l'Orée du Bois, nous avons appris que le futur PLU et la classification en zone UC2 autoriserait projet d'édification de maisons à étage. Nous considérons que la construction de maisons de plain-pied sur la parcelle BD 0007 serait plus adaptée et respectueuse des habitations actuelles, notamment pour éviter les vis-à-vis plongeants sur les terrasses, jardins et piscines. Par ailleurs, l'objectif d'édifier à minima 14 logements sur le site B ne respecte pas l'objet du PLU qui doit garantir un « respect des tissus urbains existants ». La densification d'une telle parcelle viendrait assurément dégrader le cadre de vie, ne saurait être compatible avec la qualité d'aménagement attendue et pourrait compromettre la sécurité de nos logements. La densité programmée dans le cadre de cette opération apparaît beaucoup trop élevée au regard de l'habitat existant dans le quartier, ce qui va nécessairement à l'encontre de l'harmonie du site. Les maisons en limite Ouest du site B cohabitent actuellement en harmonie sur des parcelles suffisamment dimensionnées (4 maisons sur une surface de 2 976 m2). La construction de 5 maisons sur la parcelle BD 0007 paraîtrait plus sensée (4 672 m2 ramenés à environ 3 500 m2 si on tient compte des espaces de circulation, voiries et stationnements). La gestion du stationnement semble une autre problématique si on considère l'impossibilité de stationner ailleurs que sur les espaces dédiés, qui seront immanquablement saturés (actuellement les « invités » des maisons environnantes stationnent chemin de Meilleux, avec les problèmes de sécurité qui en découlent). Par ailleurs l'accès au tènement immobilier concerné, par le Chemin de Meilleux, n'est pas sécurisé compte tenu de l'étroitesse de la voie publique et d'un virage particulièrement serré. L'OAP 11 augmenterait significativement le trafic é ce débouché, accentuant à l'évidence les difficultés et l'accidentologie (Cf Photos). Pour les mêmes raisons, la sécurité est également compromise pour les véhicules d'urgence. Nous sommes persuadés qu'une zone UC2 spécifiant des habitations de plain-pied et d'une densité moindre permettrait un aménagement de bien meilleure qualité et également plus respectueux de l'environnement.	**OAP11 B**	
62	**Guichard** **indivision**	Pour faire suite à l'entretien avec Mr le commissaire enquêteur pour l'enquête publique de la révision du PLU de la ville de Romans. Récapitulatif de nos observations sur la modification de ce PLU =Nous sommes très surpris que la zone agricole future s'arrête aux parcelles de la Holding Meriguiet et de celles du château de MontValloire, alors que ces dernières actuellement et également font déjà partie d'un îlot agricole très conséquent. _ il est plus judicieux de classer l'îlot entre la rue JB Clément et la route de Tain en zone 2 AUB, et de continuer la zone agricole sur les parcelles de Meriguiet Holding et de Château de MontValloire. _ Sur le plan agricole, l'exploitant en place actuellement (Gaec 2MT) n'en serait pas pénalisé dans la mesure où il émane filialement du GFA du Maupas exploitant 600 hectares environ sur la Drôme, cela représenterait	**A** **Constructible** **2AUB**	**Commune PV R** défavorable, resserrement et réduction de la zone Meilleux ouverte à l'urbanisation dans la continuité de l'enveloppe urbaine. La parcelle se situe sur un secteur d'entrée de ville, en bordure d'une voie bruyante, à proximité de l'Hôpital et nuisances héliport

		une infime réduction de sa S.A.U.... _ À la succession de nos parents, nous nous sommes conformés aux disposions du PLU en vigueur, ce qui nous a conduit à estimer les terrains à 10 €, et à verser environ 100 000 € de droit de succession. _ Sur la question de l'emprise et des délaissés qui se rattachent au Giratoire en face du CHU, nous demandons que dans le cadre de l'acquisition, le prix du M2 soit suffisamment revalorisé de la base de l'estimation agricole. _ Vu la situation de santé de nous 3, indivisaires, et celles de nos descendants respectifs, notre volonté est de vendre ces parcelles pour notre devenir, et celui de nos enfants. Nous souhaitons que cette vente se fasse au profit du Département ou de la commune, et par défauts aux agents immobiliers. _ Depuis les années 1980, notre père a largement contribué au développement de GFA du Maupas (matériel, consommables), et a été ouvert aux propositions de la Ville de Romans. _ À notre tour et depuis 2019, nous restons en veille, mais dans l'attente d'une rencontre de travail avec la Ville de Romans. Il est à noter qu'il paraît judicieux pour tous, que nos propositions soient entendues, sinon débattues.....à défaut qu'elles le soient par voie de justice		préexistant.
63	**DAH**	DAH est propriétaire de la parcelle cadastrée BO64 (5678m²) sis 22 rue Etienne Dolet, depuis le 30 décembre 2014. Le site était auparavant un établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), lequel est **aujourd'hui désaffecté et sans avenir**. (Annexe 1 **–** Extrait cadastral) Le site est actuellement classé en **zone UCb du PLU** avec un zonage haies et boisements en partie sud **ainsi qu'en zone AV4u de l'AVAP** : **Il sera constaté que le PLU actuellement en vigueur avait retenu un zonage UCb spécifique pour cette parcelle, quand les bords de l'Isère dans leur grande majorité étaient classés en UPb.** **Deux prescriptions d'alignement de rue grèvent le terrain** : recul de 10m non constructible à respecter **au droit de la rue Etienne Dolet et du chemin des Bœufs.** Le site est assujetti aux prescriptions du TRI (territoire à risque inondation), qui prévoit une **côte d'inondabilité à 144.76mNGF et une sortie de secours sur la rue Etienne Dolet.** Le **projet a pu être présenté en mairie le 3 mai 2022 faisant état d'une rénovation et d'un projet en démolition/construction. L'ensemble déployant un nombre de 52 logements sur un niveau de stationnement. Une nouvelle réunion s'est déroulée le 13 juillet 2022 afin de présenter la** mise à jour du projet dont le nombre de logements a été abaissé à 47 ; puis une troisième version finalisée a reçu un avis favorable de la commune de Romans le 14 novembre 2022. Le projet ainsi finalisé comprend : - **La réhabilitation d'un bâtiment situé rue Etienne Dolet en R+3 permettant de** développer 11 logements - **La démolition de la partie la plus ancienne de l'EHPAD actuellement en R+3** - La reconstruction de deux bâtiments résidentiels en R+2 permettant de développer 36 logements **Afin d'accompagner le projet, DAH a déposé une demande de subvention auprès de l'État dans le cadre de l'appel à projet Fonds Friches** : Recyclage Foncier 2020-2021. Par décision n°21-220 du 26 mai 2021, le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes a retenu le projet et propose un accompagnement de **100 000€**. Le projet a été retenu au titre du Fonds Friches et représente un potentiel de 47 logements **soit 2.6% de**	**Règlement** **UC2** **UB1 Spécifique**	**Commune PV R63** Possibilité d'évolution du zonage vers UB1 qui en revanche ne permettrait pas d'augmenter le gabarit du projet (AVAP s'applique) Pour information un permis de construire a été déposé.

		l'objectif de 1800 logements neufs sur la durée de vie du PLU. En proposant une densité forte mais cohérente avec les vues qu'offrent le site, le projet participe à la limitation de la consommation des terres cultivables. En proposant, un projet mixant rénovation et démolition/construction, il permet de gérer le stationnement en quasi-totalité en sous-sol afin de préserver et reconfigurer la frange verte en lien avec les berges. Il propose une reconfiguration des volumes afin de limiter **l'impact visuel du projet en comparaison de l'existant ; la création d'une liaison piétonne** interne à la résidence permet de créer une vue nouvelle sur les berges depuis la rue **Etienne Dolet. En proposant de rénover une partie de l'existant et e**n repartant sur un bâti neuf, le projet pourra proposer une enveloppe performante répondant aux nouvelles exigences de la réglementation thermique. Le projet de PLU prévoit : - un zonage UC2 avec zone inondable, - une diminution **du zonage haies et boisements au profit d'un zonage ripisylve en limite de chemin des Bœufs** - **un maintien d'un recul au droit du chemin des Bœufs** a priori **de 10m à l'axe de la** voie pour les autres constructions - une limitation de la hauteur à 7m - u**ne suppression de l'obligation de recul au droit de la rue Etienne Dolet,** - **la présence, sur la parcelle riveraine à l'ouest, d'un emplacement réservé 6.4 pour la création d'une liaison piétonne chemin des Bœufs / rue Dolet.** Ces nouvelles dispositions ne sont pas compatibles avec la réalisation du projet porté par **DAH et tel qu'il a été validé par la Ville de ROMANS SUR ISERE.** Au regard de la configuration des lieux, un zonage spécifique **s'impose** compte tenu notamment du caractère atypique du site actuel et de son potentiel de logements. **En effet, l'analyse des propriétés actuelles situées en amont et aval de la parcelle BO64 témoigne d'un** habitat résidentiel à faible capacité de mutation à court terme. Le bâti présent sur la **propriété de DAH n'est ni une habitation individuelle, ni un immeuble d'habitations** mais bien une friche à reconvertir. Aussi, DAH **demande donc qu'un** zonage spécifique pour la parcelle concernée **soit maintenu, comme c'est le cas au PLU actuellement en vigueur**, afin de témoigner de la singularité du site. La zone UB1 ayant vocation à régir une « zone urbaine péricentrale **à fort potentiel de renouvellement urbain » et se trouvant à proximité immédiate au Nord du projet pourra utilement être étendue, avec création d'un sous-secteur spécifique UB1f.** Ce sous-secteur UB1f disposerait des règles spécifiques suivantes : - Hauteur maximale de 15m indistinctement pour les bandes de constructibilités principales et secondaires - La distance comptée entre deux bâtiments sur un même terrain exclut les bâtiments existants **et ne s'applique qu'aux seu**les parties construites. - **Volumétrie se caractérisant par un linéaire de façade n'excédant pas 45m.** Cette modification sera par ailleurs de nature à mettre en cohérence le règlement graphique avec les autres documents du PLU notamment le PADD.		

		DAH vous demande donc d'émettre un avis favorable au classement du site en zone UB1f pour que le futur PLU soit en parfaite cohérence avec le projet et la particularité du secteur.		
64	**Assos** **Sauvegar de Cadre de vie** **Patrimoin e**	**Ci-joint les questionnements évoqués par notre association, représentée par son Président Joseph Larat et un membre du Bureau Marc Oberlé, avec le commissaire enquêteur le 25/11/2022** - Concernant le positionnement de l'usine, pourquoi se trouve-t-elle reclassée en Zone A, d'après le commissaire enquêteur, et non plus en UCT comme dans le PLU précédent. Il est à noter d'ailleurs que nous n'avons pas trouvé sur la carte d'indication claire, qu'elle se trouvait bien en zone A. Est-*ce* un oubli ? La révision du PLU permettrait elle en partie une mise en conformité pour l'installation de l'usine de méthanisation Bioteppes. ? Pourquoi le projet n'apparait plus dans le PLU, ni dans les divers règlements, ni sur les cartes ? Pas plus que le tracé des réseaux et le chemin d'accès déjà achevé ? - Nous nous interrogeons également sur la possibilité de construire un bâtiment, qui n'est pas à vocation agricole, mais plutôt de type industriel, lié à la production d'énergie, sur un terrain en secteur A. Nous nous réservons bien sur le droit d'acter en justice ce point. Si certains paragraphes du PLU prévoient les conditions d'installation des infrastructures d'énergies nouvelles (éolien, photovoltaïque), rien ne concerne dans les textes les projets de méthanisation. Pourquoi ? - Inondations : la mère d'eau Ouest de Romans limitrophe avec Granges les Beaumont) n'est pas prise en compte Pourquoi ? Lors d'une crue tous les champs sont inondés. D'ailleurs des travaux préventifs sont exécutés (mais plus d'entretien après la dissolution du syndicat Savasse Chaton) Donc un risque certain . **Dans le projet de Territoire nous pouvons lire :** -Le point 3 doit garantir un cadre de vie : comment peut-on garantir un cadre de vie correct aux habitants de Romans Ouest proche d'une usine de méthanisation. Demandez aux habitants de Étoile sur Rhône proche d'une usine de méthanisation, les conditions de leur cadre de vie actuel : dépôt de plaintes multiples pour puanteur et bruit incessant Est-ce le cadre de vie que vous voulez pour les habitants de Romans Ouest et des communes limitrophes - Le projet prévoit de Conforter l'activité agricole = limiter la consommation de terre agricole c'est bien et nécessaire alors pourquoi capter cette terre pour la construction d'une usine industrielle sur une terre initialement dédiée au bio ? Sans compter que pour alimenter l'usine, les déchets sont insuffisants et qu'il va falloir alimenter le méthaniseur avec des cultures : on prend encore des terres agricoles pour des cultures à vocation industrielles et pire, ces cultures doivent être arrosées pour se développer, renforçant encore les problèmes d'irrigation du Secteur comme signalé dans le rapport Promouvoir la qualité du paysage agricole c'est bien alors pourquoi laisser implanter une usine dans cette belle plaine des Balmes (poumon vert de la région dont une grande partie est en zone Natura 2000 .Des bâtiments de plus de 12 m de hauteur vont d'une façon irréversible défigurer ce paysage. On parle de Trame verte et bleue mais pourquoi se limite-t-elle au couloir entre les Balmes et la ville et ne se prolonge-t-elle pas entre la ville et Saint Bardoux, tout le long de la Natura 200 et jusqu'à l'Isère pour former un vrai corridor avec continuité écologique . Bioteppes n'a pas sa place sur une zone A . Pourquoi l'écrire et ne pas faire. Nous demandons de la cohérence 1. **Intégrer la prévention des risques et**	**A UE** **Méthanisation**	Q2.11.1 Cette association s'inquiète des nuisances que pourrait apporter l'usine de méthanisation Bioteppes. Or rien n'indique dans le dossier que soit envisagée la construction d'une telle usine. Pouvez-vous nous faire un point sur ce projet ? R2.11.1 Un PLU n'a pas vocation à faire état des demandes de permis de construire. Ce projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire délivrée et est actuellement mis en œuvre. C'est un coup parti. Q2.11.2 Comme il m'a été indiqué que celle-ci devait être implanté à proximité du lycée agricole situé en zone UE, et si vous souhaitez la création d'une telle unité de méthanisation, le terrain support ne devrait-il pas être classé en zone UE et non en zone A ? S'agissant d'une unité de méthanisation **fonctionnant essentiellement à partir d'intrants en provenance de différentes installations agricoles. (f**umier

		des nuisances **-** Vous écrivez limiter l'exposition des populations aux nuisances. Alors pourquoi ne pas mettre vos écrits en accord avec vos décisions. L'usine de méthanisation Bioteppes va irrémédiablement polluer et transformer la vie des habitants proches de celle-ci en un véritable enfer. Partout en France des riverains d'usine de ce type sont en guerre pour faire cesser les nuisances. D'autre part l'accès au site est dangereux, le chemin étant une voie unique des « bouchons peuvent se former sur la RD574 » pour rentrer sur le site, à un endroit où les engins ont peu de visibilité sur la sortie car dans un virage et avant un dos d'âne. La RD 574est très circulée et déjà accidentogène ! D'autant que circulent vélos, randonneurs, chevaux dans cette zone prisée pour les loisirs par les Romanais et voisins : ce projet va à l'encontre de développer le tourisme et l'agrotourisme chose que vous voulez promouvoir, alors qu'en même temps vous y créez des dangers et nuisances. **Favoriser la transition énergétique :** C'est bien sur indispensable et vital pour notre avenir. Mais vous écrivez : le développement des énergies renouvelables devra être maîtrisé net intégrer les objectifs de préservation du paysage du patrimoine des espèces faunes et flore et intégrer les risques et nuisances aux habitants . On ne met pas une telle installation quand les intrants et sortants doivent voyager sur plus de 20km, traverser Romans (On ne sait pas par où et comment ? , dans une zone urbanisée à proximité et dans une zone à caractère naturel fort **Demain une usine de méthanisation mettra à terre tous ces objectifs louables. Vous avez encore le pouvoir d'agir. Demain vous serez responsable des suites.**		d'élevages bovins, ovins et caprins, fruits et légumes) issus d'un rayon proche autour de l'unité, cette installation relève d'une installation agricole compatible avec le caractère de la zone A dite agricole
65	**Nysiak géomètre pour Meriguet Jean-François**	La présente notice a pour but d'expliquer les raisons pour lesquelles La SCI LA PIERROTTE s'oppose à la création de l'emplacement réservé numéro 2.7 du projet de révision du PLU de ROMANS SUR ISERE arrêté par délibération du conseil municipal du 28 juin 2022. L'emplacement réservé numéro 2.7 au bénéfice de la Mairie de Romans-Sur-Isère a pour objet la création d'une liaison entre la Rue Jean-Baptiste Clément et le Giratoire Yitzhak Rabin pour une superficie de 2877 m^2. D'après le règlement graphique du dossier la représentation graphique de cet emplacement réservé permet de calculer à partir de sa superficie la largeur d'emprise prévue. La longueur d'application de l'emplacement réservé est d'environ 160 ml ce qui donne une largeur d'emprise de 18 ml. Cette largeur d'emprise de voie peut comprendre de nombreux éléments, voie de circulation pour les voitures, les piétons, les cycles mais aussi des bandes plantées ou autres équipements (noues, ...). Cette liaison entre le Giratoire Yitzhak Rabin et la Rue Jean-Baptiste Clément se justifie par le maintien d'une zone potentiellement urbanisable d'environ 7ha au Nord du ténement d'emprise. Cette zone 2AUB est destinée à recevoir un écoquartier dit Quartier Durable de Meilleux. Ce projet d'écoquartier souhaite mettre en œuvre des valeurs fortes telles que l'exemplarité environnementale, une grande qualité d'habiter et du cadre de vie, une synergie des fonctions et usages. Le nombre de logements attendus sur cette zone est de 277 ce qui explique d'en anticiper les accès que ce soit viaire, cycle ou piéton. La liaison projetée traverse une zone commerciale entre un hypermarché, une jardinerie et un magasin de bricolage. L'accès de ces trois commerces se fait dans sa grande majorité par le Giratoire Yitzhak Rabin, aussi bien pour la clientèle que pour les livraisons. La branche du giratoire desservant la zone commerciale n'est à	**ER27** **2AUB**	**Q2.10** Considérant l'ancienneté du projet de créer un écoquartier en zone 2AUB, comment se fait-il que ce problème ne soit pas apparu dans vos discussions avec le propriétaire du centre commercial Meilleux, et de divers terrains dans cette même zone 2AUB, et que pensez-vous de sa proposition de déplacer le giratoire à l'Est ? **R2.10** Cette demande apparait soudaine eu égard à l'antériorité des échanges entretenus avec

		ce jour que pour les voitures et les camions petits ou gros porteurs. Elle ne possède aucune circulation piétonne ou cycle. Le foncier sur lequel s'implante l'emplacement réservé est la propriété de la SCI LA PIERROTTE représenté par Monsieur Jean-François MERIGUET. Cette SCI a contracté en 2000 et 2001 des baux à construction avec les exploitants du bricolage et de la jardinerie bien avant l'approbation du PLU du 8 juillet 2013. Une partie de l'emplacement réservé empiète sur les surfaces de ces baux. Le reste étant sur l'emprise du parking commun entre le bricolage, la jardinerie et l'hypermarché. Comme évoqué précédemment la branche du giratoire desservant la zone commerciale serait l'accès privilégié à la zone 2AUB du projet de modification du PLU. Cette branche serait prolongée le long de l'hypermarché. Il est important de noter que le long de cette face du bâtiment de l'hyper il y a la présence d'accès. Entrée du personnel et point de livraison du Flunch, sortie de secours de l'hyper y figurent et empiètent déjà sur la voie. Sur cette voie et cet accès au giratoire circulent chaque jour beaucoup de semi-remorques destinées à l'hyper mais aussi au bricolage mais également des petits porteurs qui alimentent les stocks au fur et à mesure. Les zones de livraison sont contraintes puisque situées à l'arrière de ces structures La zone 2AUB présente d'autres accès potentiels par la Rue Jean-Baptiste Clément et le Chemin de Meilleux, ces deux voies aboutissant sur l'avenue Louis Saillant. Le Chemin de Meilleux dessert bon nombre d'habitation mais présente pourtant une faible largeur et aucune circulation douce (cycle et piéton) identifiée. Cependant à son accroche sur l'avenue Louis Saillant les deux types de traversée cycle et piétonne sont matérialisés. L'accès voiture est lui contraint par un raccord d'abord sur la Rue Jean-Baptiste Clément qui se raccorde sur l'avenue. A la vue des éléments présentés ci-dessus l'emplacement réservé numéro 2.7 du projet de révision du PLU de ROMANS SUR ISERE est contestable pour les raisons suivantes : ***- <u>Du point de vue sécuritaire</u>*** Une augmentation significative (277 logements) de la circulation au travers de la zone commerciale est dangereuse à plus d'un titre. Pour **la** clientèle des commerces circulant sur le parking notamment à pied et/ou en véhicule. Pour les habitants de la future zone 2AUB qui pour rentrer chez eux traverseront une zone commerciale où circulent les clients et les nombreux véhicules de livraison des commerces. Pour le personnel des commerces plus particulièrement ceux ayant accès directement sur la voie de liaison le long du bâtiment de l'Hyper. ***- <u>Du point de vue économique</u>*** Si cette voie de liaison était maintenue l'ampleur des travaux de sécurisation (point précédent) coûterait cher à la collectivité. Achat des emprises suffisantes, création des voies par type de circulation (véhicule, cycle, piéton) la séparation de ces modes par des aménagements (bande plantée, mobilier urbain, ...) la gestion des eaux pluviales sont autant de dépenses à prendre en considération. Cet argent pourrait être investi dans un autre ouvrage tel qu'un giratoire sur l'avenue Louis Saillant au droit de la Rue Jean-Baptiste Clément et du Chemin de Meilleux. Ces dernières pourraient être élargies et agrémentées de voies douces notamment en prenant emprise sur le parc du château dont les propriétaires sont parties prenantes à l'aménagement de la zone 2AUB. Ces aménagements permettraient de sécuriser les habitants existants et futurs du secteur de Meilleux et ne mélangeraient pas les flux entre commerce et habitat.		M.MERIGUET. Le sujet de l'accessibilité au futur quartier durable apparait pour autant déterminant pour le développement de la zone de Meilleux, lequel pourra s'envisager par phases. Il apparait contre indiqué et bien plus coûteux de préférer la création d'un giratoire supplémentaire à la charge exclusive de la collectivité, au recalibrage de voies existantes au bénéfice de la cohérence d'un projet d'ensemble. La demande de M.MERIGUET sera appréciée au regard des éléments qui seront précisés dans le cadre des études de développement du futur quartier MEILLEUX.

		 Toujours du point de vue économique prendre des emprises sur les parkings de la zone commerciale alors que les commerces sont déjà en manque de place n'est pas envisageable et pourrait conduire à la fermeture de ces structures pourvoyeuses d'emplois. Une réduction de leurs surfaces d'exploitation ne serait possible qu'en apportant des compensations de surface à trouver à proximité dans un tissu très contraint. ***- Du point de vue urbanistique*** La zone 2AUB est une future zone d'habitat avec de grandes ambitions écologique et urbanistique. Comment prôner l'exemplarité environnementale, une grande qualité d'habiter et du cadre de vie, une synergie des fonctions et usages en faisant circuler la majeure partie des habitants de cet écoquartier au travers d'un parking d'une zone commerciale où circulent clients et camions de livraison de marchandises. Au mieux cette accès pourrait être envisagé en accès secondaire en gérant les flux qui y circulent. **Pour l'ensemble de ces raisons je demande la suppression ou à minima la requalification de l'emplacement réservé numéro 2.7 prévu au projet de révision du PLU objet de l'enquête publique**.		
66	**Balsan** **Philippe**	Pour faire suite à notre entrevue de ce jour, je vous remercie de bien vouloir étudier de façon positive ma demande pour que les parcelles AP 125 et Ap 127 soient classées en zone constructible du futur Plu. En effet cela permettra à l'ensemble des salariés de toutes classes d'accéder à la propriété que ce soit les travailleurs de l'hôpital de Romans Ou ceux travaillant pour l'hyper, entrepôt de bricolage, Vilaverde ou Veyret Techniques Découpe lesquels nous sollicitent dans la mesure où leurs habitations se situeraient à proximité de leur lieu de travail. En espérant que ma demande connaîtra une issue favorable, je vous remercie pour la considération que vous apporterez à mon dossier.	**A** **Constructible**	**Commune PV R** défavorable, resserrement et réduction de la zone Meilleux ouverte à l'urbanisation dans la continuité de l'enveloppe urbaine. La parcelle se situe sur un secteur d'entrée de ville, en bordure d'une voie bruyante, à

				proximité de l'Hôpital et nuisances héliport préexistant.

6. ANALYSES ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les réponses de la commune aux avis des PPA, aux remarques du public et du commissaire enquêteur ont été intégrées partiellement dans ce chapitre 6 du rapport du commissaire enquêteur. Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la commune sont annexés en pièce jointe au rapport et font partie intégrante de celui-ci

Remarques générales : le rapport de présentation

Le plan local d'urbanisme est conçu de façon à ce que le **citoyen** qui lit le dossier puisse comprendre quel est le projet de la commune en termes d'aménagement pour les années à venir, à partir du document central qui est le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement étant le cadre et le moyen par lequel le développement de la commune pourra se réaliser. Il est donc nécessaire que ce rapport de présentation soit écrit de manière pédagogique de façon à ce que le citoyen, le particulier souhaitant construire sa maison, le promoteur, l'architecte… puisse, à sa lecture, comprendre les choix de la commune et les règles qui s'appliqueront à tout projet.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. **»** (Code de l'urbanisme Article L151-4 en 2018).
Depuis le 4 mars 2022, cet article a été augmenté de la nécessité de préciser pour les équipements ceux **« *notamment sportifs* »** et pour la consommation d'espace d' analyser non plus « *au cours des dix années précédant l'approbation du plan »* mais au cours *des dix années* «, ***précédant l'arrêt du projet de plan***. **»**

Pourquoi réviser le PLU ?
Dès le début de l'année 2018, le conseil municipal de Romans-sur-Isère décidait de lancer une révision du plan local d'urbanisme de la commune datant de 2008 et prenait une première délibération précisant :
*« Motivations de la révision du **PLU** :*
Les orientations générales du PLU actuelles contreviennent aux objectifs de maîtrise de la consommation des espaces naturels définis par le schéma de cohérence territoriale du Grand Rovaltain, avec lequel le PLU doit être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Ensuite, et sur plusieurs points, les orientations et les règles d'urbanisme actuelles ne favorisent pas la politique de redynamisation du centre-ville et du quartier Est poursuivie par la municipalité.

Enfin, une étude fine de la trame verte et bleue de la commune montre que certaines protections environnementales ne sont pas justifiées, tandis que d'autres sont à créer. Ces modifications ne sont possibles qu'au moyen d'une révision.

Cette révision, au-delà de son caractère obligatoire, est une opportunité pour partager avec les acteurs du territoire un projet de développement, pour mieux faire connaître les règles d'urbanisme et pour préciser ces dernières sur les secteurs à enjeux.

Les objectifs de la révision :

La révision du plan local d'urbanisme de Romans-sur-Isère poursuit les objectifs suivants :

- *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 Rochegude,*
- *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 événementiels ;*

6.1 Le cadre : les documents à prendre en compte

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement (les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, dès lors qu'ils sont prévus par des dispositions législatives ou réglementaires) *avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte » ;* (code de l'Urbanisme Article R151-3*)*

6.1.1 . Le SCoT**.**

Le Schéma de cohérence territoriale, SCoT, traduit un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable du Grand Rovaltain soit 103 communes de Drôme et d'Ardèche, dont Romans-sur-Isère, pour 25 ans. Porté par le syndicat mixte du SCoT, il est en vigueur depuis le 17 janvier 2017.

Le SCoT est à la fois une démarche politique et un outil de planification qui prend la forme d'un document d'urbanisme dont le contenu, les objectifs et la portée sont définis par le code de l'urbanisme. Son élaboration qui s'est inscrite dans la durée, avait mobilisé diverses forces vives du territoire : élus, acteurs institutionnels, associations, ...

Le SCoT permet à l'échelle du bassin de vie, d'encadrer et coordonner les plans locaux d'urbanisme ainsi que les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les plans climat air énergie. En particulier, il a pour mission de planifier la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les choix et les arbitrages, largement débattus, permettent ainsi à ce territoire d'adopter des formes d'urbanisation et de développement plus compactes, et respectueuses de son patrimoine, de ses ressources, de ses caractéristiques paysagères, de la qualité de son cadre de vie.

À travers le SCoT, le Grand Rovaltain s'est doté d'un projet de développement et d'aménagement à horizon 2040 :

- Pour se mettre en capacité d'accueillir de l'ordre de 57 000 habitants supplémentaires,
- En permettant la production de 45 000 logements nouveaux,
- En favorisant la création de 40 000 emplois supplémentaires.

Pour vivre et se développer dès aujourd'hui dans un cadre de vie de qualité et attractif, le SCoT organise la maîtrise de la consommation foncière : elle devra être divisée par deux par rapport à la période 2001-2014. Le SCoT c'est aussi la protection des espaces agricoles et naturels, la protection et restauration de la trame verte et bleue pour le maintien de la biodiversité et la qualité de vie, un développement économique ambitieux et bien réparti, un habitat pour tous , une mobilité efficace et des modes de déplacements adaptés aux besoins des habitants, des entreprises, des mesures pour la qualité de l'air, la santé et la transition énergétique, la protection et la valorisation de nos paysages et de la diversité du patrimoine commun.

Aussi le PLU de Romans-sur-Isère, comme celui des autres communes du territoire de Rovaltain se doit de limiter les surfaces à urbaniser en divisant au moins par deux cette consommation de terrains tant dans l'enveloppe urbaine existante que dans ses extensions et de chiffrer cette consommation par rapport aux années passées.
La valorisation des zones déjà urbanisées vise à économiser le foncier, limiter les besoins en déplacements, en énergie et en installation de réseaux. Pour ce faire, le PLU devra donner la priorité à l'utilisation des terrains compris dans l'enveloppe urbaine existante, là où le potentiel existe (réhabilitation du tissu existant, mutation des friches urbaines et industrielles ainsi que le comblement des parcelles libres et des dents creuses...).
Afin d'assurer de manière pérenne le fonctionnement agricole et écologique du territoire, Romans-sur-Isère doit mettre en œuvre les conditions d'une préservation efficace des espaces agricoles, naturels et forestiers et de leur valorisation, à des fins économiques, sociales, environnementales, identitaires et de qualité de vie.
La préservation de certains secteurs nécessite d'être affirmée de manière plus importante : cela se traduit par l'inscription de fronts urbains. Ces fronts jouent à long terme le triple rôle de protection de l'espace agricole de l'étalement urbain non maîtrisé ; de délimitation de la largeur des corridors écologiques ; de limites pérennes à l'extension urbaine pour lutter contre l'urbanisation diffuse ou l'urbanisation linéaire sur certains axes de déplacement.

Le PLU de Romans-sur-Isère, ville-centre, doit permettre d'atteindre à minima l'objectif de densité moyenne en logements par hectare de **48** pour la période 2016 et 2025 et de **52** entre 2026 et 2040. Cet objectif de densité devra être atteint de manière globale sur les zones à urbaniser et sur les emprises foncières d'au moins 1000m² des zones U.

Si la densité doit être recherchée de manière générale, notamment dans les opérations groupées, l'usage des parcelles doit être amélioré en trouvant un équilibre acceptable entre optimisation de la parcelle, capacité d'évolution et intégration dans l'environnement. Pour ce faire « l'ensemble ***des dispositions du PLU ne doivent pas empêcher de construire plus de 0,5m² de surface de plancher par mètre carré de parcelle.*** » DOO du SCoT p 107

Le PLU de Romans-sur-Isère, doit, en premier lieu, chercher à inverser le regard pour ne plus considérer l'espace agricole et naturel comme le vide ou le disponible à urbaniser. Pour cela, il doit préciser les fronts urbains, limites pérennes à l'extension urbaine, de façon à minimiser notamment la fragmentation des espaces agricoles et naturels et des paysages.

En second lieu, le PLU doit organiser les extensions autorisées, en continuité de l'enveloppe urbaine, en évitant le développement linéaire le long des axes routiers.

Il doit définir des critères objectifs au regard desquels toute extension urbaine doit être justifiée :

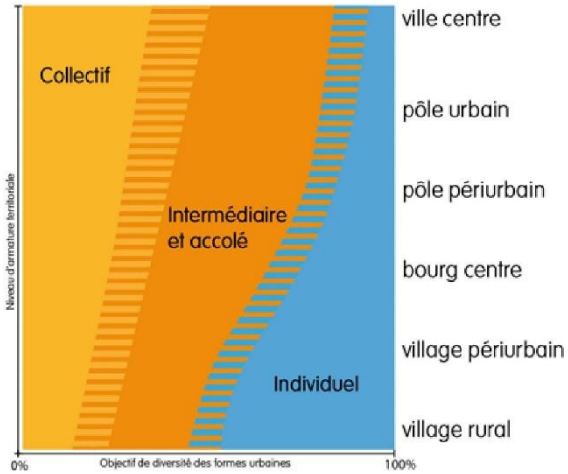
- La juste mobilisation du potentiel foncier intra-muros, avant d'envisager l'extension
- La possible connexion des secteurs d'extension aux transports alternatifs à la voiture individuelle

- Le maintien d'une corrélation entre le niveau d'emploi et la croissance démographique souhaitée, lorsqu'il s'agit d'extension pour l'habitat
- La sensibilité environnementale et l'intérêt agricole des secteurs convoités par l'extension
- L'exposition aux risques naturels et technologiques.

Le PLU de Romans-sur-Isère doit identifier les corridors écologiques et milieux naturels d'intérêt local. La nature en ville est partie intégrante de la trame verte et bleue du territoire.
Les espaces urbains ou périurbains qui jouent un rôle de « réservoir » (parc, boisements, petite zone humide...) ou de « corridors » (délaissés d'accompagnement d'infrastructures, voies cyclables, squares...), seront pris en compte en vue d'accroître les services écosystémiques qu'ils rendent aux riverains et notamment aux personnes vulnérables (enfants, malades, personnes âgées) particulièrement en termes de détente, d'activité de plein air et de santé. Ces espaces ont par ailleurs vocation à participer à la réduction des îlots de chaleur urbains et à une plus grande attractivité des espaces urbains et sont à préserver.

Le SCoT favorise des objectifs de diversification de l'offre de logements et de compacité de l'habitat. L'habitat intermédiaire est notamment promu parce qu'il permet de répondre à des besoins d'espaces extérieurs. Ce type de logements permet de trouver une réponse adaptée notamment aux jeunes ménages et plus généralement permet à terme d'offrir un parcours résidentiel

Les mixités, qu'elles soient fonctionnelles, sociales ou générationnelles, doivent être recherchées dans l'ensemble des documents d'urbanisme des collectivités. Le PLU vise à assurer le développement de commerces, d'équipements ou de services dans les futures opérations d'habitat, en vue de favoriser la mixité des fonctions urbaines, et ce dans la mesure où ces activités sont compatibles avec l'habitat. Le PLU de Romans-sur-Isère ville centre, doit ainsi inscrire, à l'échelle de la commune, les potentialités foncières et les dispositions nécessaires pour atteindre les objectifs de diversification ci-après.



Le document d'orientation et d'objectif DOO chapitre 3-4 du SCoT demande que soient pris « *en compte les franchissements du Rhône et de l'Isère, afin d'améliorer l'attractivité du territoire, l'accessibilité entre les pôles et les infrastructures, ainsi que la qualité de vie des habitants en favorisant les déplacements de proximité entres les rives et la connexion aux itinéraires cyclables structurants. La réalisation de ces franchissements doit permettre de désengorger les ouvrages existants et de pacifier les centres villes par un report modal en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle. Les études devront prendre en compte le développement économique et urbain, l'agriculture, l'environnement notamment la transparence écologique et hydrologique de l'ouvrage, les impacts fonciers, notamment sur les secteurs directement concernés par ces franchissements.*
Les PLU des communes concernées prévoient les réservations d'emprises qu'elles jugent nécessaires et les usages des sols adaptés n'empêchant pas la réalisation des ouvrages. »

Voici, <u>à titre d'exemples</u>, quelques-unes des orientations que donne le SCoT aux collectivités s'engageant dans la procédure du PLU ou de sa révision et qu'il serait nécessaire d'indiquer dans le Rapport de Présentation. Ce cadre, comme on vient de le voir, apporte des limites aux possibilités d'urbanisation de la commune, fronts urbains, densité, protection des corridors écologiques… il est donc nécessaire que le PLU de Romans-sur-Isère présente ces orientations et démontre qu'il est bien compatible avec le SCoT, ses orientations et objectifs.

6.1.2.. Le PLH.

Le PLH doit être compatible avec les orientations d'aménagement du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain approuvées en novembre 2016. Ce dernier ne précise pas les objectifs par commune ; il revenait donc au PLH de la communauté d'agglomération de Valence Romans Agglo de décliner ses objectifs de construction en fonction des besoins, pour chaque commune, dont Romans-sur-Isère.

Le SCoT fixe pour la Communauté d'agglomération un objectif de croissance au-dessus des tendances observées avec un objectif démographique à horizon 2025 de + 0,65 % /an, contre 0,4 % /an actuellement, avec un solde migratoire négatif, un objectif de production de logements de 13466 logements à l'horizon 2025 (soit 1346 logements/an), contre une tendance de 1209 logements/an sur 2007-2015, une réduction de 130 à 160 logements vacants par an, alors que le marché engendre une vacance supplémentaire de 400 logements par an en moyenne (source INSEE pour la période 2008-2013.

Le territoire de Rovaltain est donc marqué, sur la dernière décennie, par une surproduction relative de logements neufs, qui a contribué à une forte dépréciation du parc vacant.

Tenant compte de la dynamique démographique, du marché de la construction et de la progression alarmante de la vacance, le PLH retient comme objectif pour la période 2018-2023 de maintenir le taux observé de 5,7 logements construits pour 1 000 habitants, soit un objectif maximum de 1 240 logements construits par an. Cet objectif s'entend hors mobilisation de la vacance. Avec ce niveau de production et l'hypothèse d'une forte reconquête du parc vacant (-50 logements vacants/an), le PLH vise une croissance démographique + 0,6 % par an.

L'équilibre défini par le PLH tient compte des réalités du marché, des obligations de la loi SRU et du niveau de service des communes.

En conséquence, le PLH considère que les communes des pôles urbains, dont Romans-sur-Isère, doivent atteindre l'objectif minimum de 5,5 logements / 1 000 habitants.

Dans le but de rééquilibrer la production sociale sur l'ensemble du territoire de l'Agglo, l'objectif de construction sociale des ville-centres comme Romans-sur-Isère est fixé à 20 % de la production neuve totale, auquel se rajoute un objectif en Acquisition Amélioration. En ce qui concerne les objectifs de production sociale par niveau de loyer, le pôle urbain de Romans-sur-Isère doit réaliser, pour la production neuve 30 % en PLAI et 70 % en PLUS, et en ce qui concerne la production en acquisition amélioration 40 % en PLAI et 70 pour 60 % en PLUS

Objectifs du PLH par commune pour le bassin d'habitat Romans

			Pour mémoire			Objectifs annuels construction neuve totale					Objectifs annuels Logements Locatifs sociaux (LLS)				
						Modalités			Objectifs (minimum pôles urbains - maximum autres communes)		Modalités		Objectifs parc public (minimums)		parc privé
Bassin PLH	Typologie SCOT	Commune	Population 2013	Tendance construction neuve (2008-2015)	Taux LLS / RP (1/1/2016)	Taux de construction avant majoration	Objectif PLH avant majoration	Taux de majoration des communes SRU très déficitaires	Obj PLH neuf (obj mini pole urbain - max autre commune)	Taux de construction après majoration	Taux LLS neuf / construction totale	Taux du parc locatif privé à conven-tionner	LLS en construction neuve	LLS en Acquisition Amélio-ration (20% du neuf)	LLS en convention-nement du parc privé
	Pôle Urbain	BOURG-DE-PEAGE	10137	58	26%	5,9	60		60	5,9	20%	0,3%	12	2	5
	Pôle Urbain	ROMANS-SUR-ISERE	33632	138	26%	5,5	185		185	5,5	20%	0,3%	37	7	14
		sous total Pôle urbain romano-pé.	43769	206	26%	5,6	245		245	5,6			49	10	20
	Pôle Périurbain	CHATUZANGE-LE-GOUBET	5122	47	8%	5,6	29	20%	34	6,7	50%	2,0%	17	6	7
		MOURS-SAINT-EUSEBE	2908	34	11%	5,6	16		16	5,6	20%		3		
		CLERIEUX	2034	5	8%	5,6	11		11	5,6	20%		2		
		GENISSIEUX	1969	15	7%	5,6	11		11	5,6	20%		2		
		PEYRINS	2581	20	11%	5,6	14		14	5,6	20%		3		
		SAINT-PAUL-LES-ROMANS	1794	13	8%	5,6	10		10	5,6	20%		2		
		sous total périurbain Romans	16408	134	9%	5,6	92		98	5,9			30	6	7

Là aussi, comme pour le SCoT, le PLH induit des règles concernant le logement et les surfaces urbanisables qui doivent être énoncées et respectées dans le PLU de Romans-sur-Isère pour que celui-ci soit en en compatibilité avec le PLH. Pour le SCoT, *« l'atteinte de l'objectif moyen de densité attendu par le SCoT pour une ville-centre gagnerait à être justifiée de manière plus circonstanciée* », l'État *considérant que « le potentiel de logements du projet de PLU est de 1 976 logements dont 1 736 logements neufs. Ce qui représente 144 logements par an, tandis que le PLH prévoit un minimum de production de 185 logements neufs par an. Il est également à noter que cette production de logements n'a pas été atteinte sur les premières années du PLH.* »

Nous ne pouvons qu'être d'accord avec la collectivité responsable du PLH, Valence Romans Agglo pour demander qu' ***« afin de se rapprocher de l'objectif du PLH, il serait souhaitable que la commune relève son objectif de construction neuve et renforce les outils mobilisés dans le PLU, notamment en indiquant des seuils minimum de construction dans les OAP et en assouplissant certaines règles de constructibilité du règlement (implantation, emprise, hauteur...), dans les secteurs périphériques comme dans le centre ancien où le PLU doit permettre un fort renouvellement urbain. »***

6.1.3. . Le PDU

Le plan de déplacements urbains PDU, qui s'inscrit en compatibilité avec le SCoT, s'impose lui aussi au PLU de Romans-sur-Isère.

Le PDU prévoit que le PLU doit « *prioriser ses zones à urbaniser autour des points de desserte des lignes des transports collectifs existants et futurs* ». Il serait souhaitable que le rapport de présentation présente pour ce qui concerne les lignes de transports en commun sur la commune et pour chacun des arrêts les rayons de 200 m autour de ceux-ci. Une cartographie détaillée des densités de population par ilots sur la commune comparée aux populations desservies serait souhaitable de façon à vérifier l'adéquation entre tracé des lignes et poids de population.

Le PDU demande « *d'identifier systématiquement des cheminements piétons et cyclables* ». De même, il serait souhaitable que le rapport de présentation montre les aménagements cyclables réalisés, ce qui devrait l'être avec ce nouveau PLU en tenant compte des divers schémas de structure vélo du département, de VRD, voie verte … ainsi que les tronçons encore nécessaires à réaliser à terme.

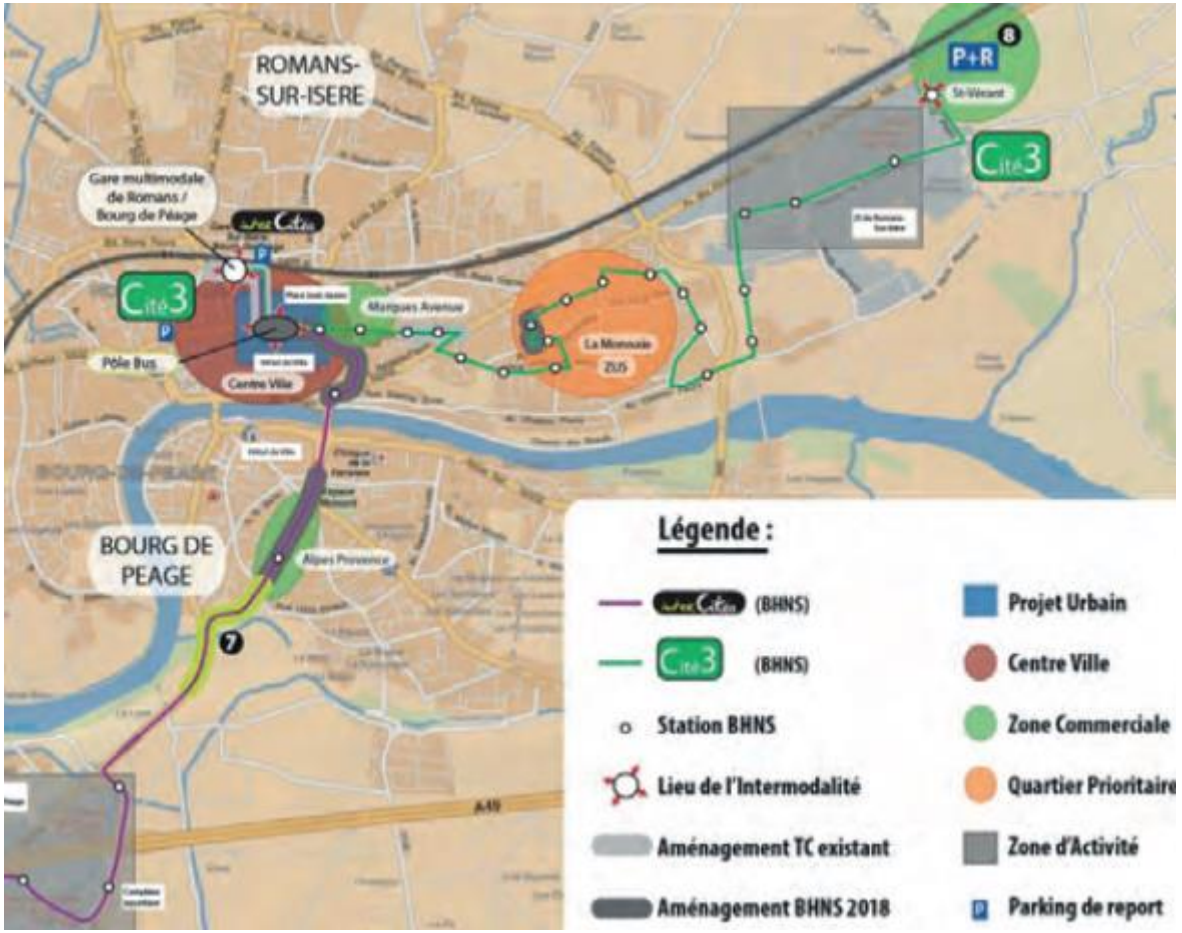
De même alors qu'il est énoncé une volonté de développer la pratique de la marche, il serait aussi nécessaire qu'une synthèse des possibilités actuelles de cheminement modes doux soit intégrée, repérant les emplacements réservés prévus pour aménager ces cheminements et plus globalement que soient réalisés un schéma directeur des aménagements piétonniers à l'échelle de la commune

Si le PDU demande de « *prévoir suffisamment en amont les espaces fonciers nécessaires au développement des infrastructures de déplacements* », il ne propose rien en termes de nouvelles infrastructures, en particulier pour ce qui concerne les liaisons entre les 2 rives de l'Isère à Romans-sur-Isère…

Le PDU affirme la création de deux axes bus à haut niveau de service, dont un entre Valence gare routière et Romans Est *« L'itinéraire de cet axe empruntera un tronc commun avec l'axe Valence Sud – Valence le plan sur la section Gare routière de Valence / parc relais Valence 2. La nature de la ligne impliquera cependant un nombre de points de prise en charge plus réduit. L'itinéraire se poursuit ensuite vers la zone commerciale des Couleures, le giratoire des Couleurs et la LACRA jusqu'à la gare TGV et le parc d'activité de Rovaltain. La ligne desservira ensuite Bourg de Péage en passant par le Bd Alpes Provence sur lequel un aménagement sera réalisé (couloir bus et priorité aux feux) pour relier ensuite Romans sur Isère en passant par le Bd Voltaire aménagé de manière à faciliter la circulation des bus et le secteur Jean Jaurès où des sites propres et un pôle d'échanges seront aménagés. L'itinéraire se termine ensuite à la gare multimodale de Romans.*

La branche Romans Est commencera au niveau du nouveau pôle d'échanges Jean Jaurès pour desservir le quartier de la Monnaie, le collège Lapassat et le centre commercial St Vérant.

À terme, des aménagements complémentaires pourront être réalisés afin de renforcer encore d'avantage l'efficacité du service et maximiser la part de l'itinéraire en site dédié. » PDU p139



. On ne peut donc qu'être surpris que VRD affirme *qu' « il n'est pas prévu de ligne BHNS sur la commune de Romans*. » À vérifier

6.1.4 données INSEE 2019

Il ne suffit pas d'estimer, comme le diraient les projections du modèle Omphale, que « *la population de l'aire urbaine (*quelle définition*) de Romans devrait croître de 6850 habitants entre 2020 et 2030* » (diagnostic page 22) et que pour maintenir son poids démographique au sein de l'aire urbaine, Romans-sur-Isère devrait accueillir plus de 300 habitants chaque année… pour qu'effectivement cela se réalise.

Car les chiffres sont là : Romans ne connaît pas une augmentation de la population, autour de 33 000 habitants et ce depuis de nombreuses années si ce n'est de décennies comme le montre les données de l'INSEE.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	31 515	33 030	33 152	32 734	32 667	33 440	33 632	33 098

POP T1 - Population en historique depuis 1968

La tendance déjà enregistrée d'une baisse continue de la population depuis les années 80 s'est encore poursuivi, 300 habitants de moins entre 2009 et 2014, et au cours de la période 2014-2019 avec une perte d'encore 500 habitants. La commune ne retient pas ses habitants au profit de communes périurbaines ou rurales, les navetteurs ayant leur emploi sur Romans et leur habitation à l'extérieur de la commune se développant.

La population municipale était de 33 366 habitants en 2014 et de 33098 en 2019 La commune a enregistré des pertes démographiques de l'ordre de **-** 0,2% par an en moyenne entre 2009 et 2014, soit 60 habitants de moins par an. La tendance se poursuit avec une population en diminution de 0,3 % par an

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,7	0,1	-0,2	-0,0	0,3	0,1	-0,3
due au solde naturel en %	*0,8*	*0,6*	*0,5*	*0,3*	*0,4*	*0,3*	*0,1*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*-0,7*	*-0,5*	*-0,7*	*-0,4*	*-0,1*	*-0,7*	*-0,4*

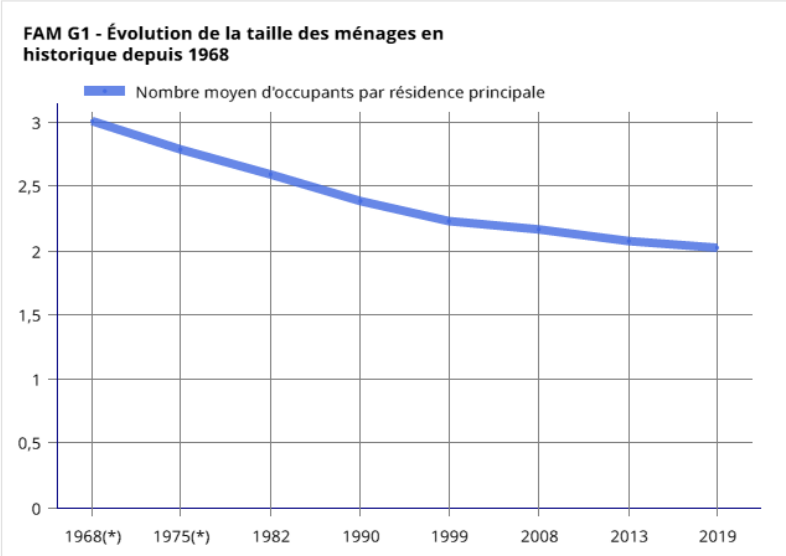
Le déficit démographique résulte d'un solde migratoire négatif (- 0,4%) qui n'est pas compensé par un solde naturel positif (+0,1%).

Si l'on regarde où habitaient les Romanais en 2012 et 2018, un peu plus de 2000 habitaient dans une autre commune, 6,8 % en 2013 et 6,2 % en 2019.

	2013	%	2019	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	**33 153**	**100,0**	**32 711**	**100,0**
Dans le même logement	*29 006*	*87,5*	*28 915*	*88,4*
Dans un autre logement de la même commune	*1 895*	*5,7*	*1 756*	*5,4*
Dans une autre commune	*2 252*	*6,8*	*2 040*	*6,2*

POP T4 - Lieu de résidence 1 an auparavant

D'après les projections du modèle Omphale, développé par l'Insee sur la base du recensement 2013, la population de l'aire urbaine de Romans devrait croître de 6 850 habitants entre 2020 et 2030, soit près de 700 nouveaux habitants par an.
Pour maintenir son poids démographique au sein de l'aire urbaine (45 % actuellement), Romans-sur-Isère devrait accueillir plus de 300 habitants chaque année, en complément bien sur de la population préexistante. Ce qui n'est pas le cas...
Un des nombreux facteurs à prendre en compte pour comprendre cette stabilité de la population Romanaise tient à la diminution de la taille des ménages et du nombre moyen d'occupants dans les résidences principales



En 50 ans, ce nombre moyen d'occupants est passé de 3 à 2 ce qui veut dire que s'il y a 50 ans il fallait 100 logements pour accueillir 300 personnes, il en faut aujourd'hui 150 pour accueillir ces mêmes 300 personnes.

Le nombre de logements a dû être multiplié par 1,5 en 50 ans pour accueillir la même quantité de population des ménages.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	**11 209**	**12 828**	**14 065**	**14 928**	**16 109**	**17 054**	**17 840**	**18 361**
Résidences principales	10 229	11 590	12 478	13 427	14 336	15 059	15 815	15 896
Résidences secondaires et logements occasionnels	281	225	318	363	253	295	200	297
Logements vacants	699	1 013	1 269	1 138	1 520	1 700	1 824	2 168

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Entre 1968 et 2019 le nombre de logements est passé de 11 209 à 18 361 soit 7152 logements supplémentaires et une augmentation de 63,8 % alors que la population est passée de 31 515 à 33 098 habitants soit 1583 habitants supplémentaires et une augmentation de seulement 5 %.

La non concordance entre ces 2 types d'augmentation, augmentation de plus de 60 % du nombre de logements mais stagnation de la population s'explique en grande partie par la diminution importante du nombre d'occupants par logements. Mais aussi par la part importante que prennent les logements vacants par rapport au nombre total de logement : 6,2 % en 1968 mais 11,8 % en 2019, soit presque le double en pourcentage et 3 fois plus en nombre,699 en 1968 et 2168 en 2019 !

Il est particulièrement regrettable qu'aucune cartographie de la vacance parcelles par parcelle ne soit présentée diagnostic permettant en particulier de repérer s'il existe des îlots plus particulièrement affectés par la vacance permettant ensuite d'analyser plus finement les actions à mener sur ce type de bâtiment/îlots. Nous reviendrons dans nos commentaires sur cette question de la vacance, élément fondamental de la stratégie de renouvellement urbain et de réhabilitation des quartiers centraux.

Les *« Résidences principales selon le statut d'occupation LOG T7* » donnent par ailleurs des renseignements intéressants sur la répartition des propriétaires, locataires, locataires HLM (mais non les locataires dans le privé que j'ai calculé et ajouté) ainsi que l'ancienneté moyenne d'aménagement en année.

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	**15 059**	**100,0**	**15 815**	**100,0**	**15 896**	**100,0**	**32 265**	**13,7**
Propriétaire	7 085	47,0	7 960	50,3	7 917	49,8	16 598	19,8
Locataire	7 740	51,4	7 630	48,2	7 731	48,6	15 122	7,5
dont d'un logement HLM loué vide	*3 142*	*20,9*	*2 870*	*18,1*	*3 069*	*19,3*	*6 938*	*10,4*
Logé gratuitement	234	1,6	225	1,4	248	1,6	545	10,1
Dont locataire dans parc privé	4364	28,9	4535	28,7	4414	27,7		5,9

Les proportions restent à peu près stables entre 2008, 2013 et 2019, autour de 50 % entre propriétaires et locataires et à l'intérieur du parc locatif entre locataires d'un logement HLM, environ 20 % et locataires dans un parc privé environ 28 %. L'ancienneté moyenne d'emménagement en année montre une moyenne importante, et classique, de 20 ans pour les propriétaires mais seulement de 7,5 ans pour les locataires avec une différence importante entre locataires HLM avec 10,4 ans et seulement 5,9 ans pour les locataires dans le parc privé. Le turnover se trouve principalement dans ce parc privé.

Vacance des logements (principalement dans le privé ?) et turnover important des locataires dans le parc privé sont les 2 éléments essentiels de la non augmentation du nombre d'habitants sur Romans au cours des décennies passées. Problème d'attractivité ?

Au contraire l'emploi se développe et attire de nombreux travailleurs. En une dizaine d'années le nombre d'emplois dans la zone a augmenté de 500 emplois et représente en 2019 plus de 17 000 postes de travail dont 6500 dans le Commerce, transports, services divers, 6000 dans l'Administration publique, enseignement, santé, action sociale, ces 2 catégories représentant près des ¾ des emplois sur Romans, et 3500 salariés de l'industrie représentant plus de 20 % des emplois. On retrouve à Romans une répartition classique des villes centre de bassin d'emploi avec surreprésentation des emplois de services à la personne mais avec le maintien d'une importante catégorie de salariés liés à l'industrie.

	2008	dont actifs ayant un emploi	2013	dont actifs ayant un emploi	2019	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	**14 064**	**11 584**	**14 106**	**11 434**	**14 343**	**11 637**
dont						
Agriculteurs exploitants	*63*	*63*	*23*	*20*	*37*	*31*
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	*643*	*554*	*788*	*688*	*854*	*762*
Cadres et professions intellectuelles supérieures	*1 435*	*1 361*	*1 674*	*1 604*	*1 553*	*1 486*
Professions intermédiaires	*3 420*	*3 053*	*3 289*	*2 931*	*3 348*	*2 995*
Employés	*3 970*	*3 275*	*3 974*	*3 174*	*4 029*	*3 192*
Ouvriers	*4 357*	*3 280*	*4 102*	*3 018*	*4 202*	*3 170*

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

La répartition de la population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle montre la aussi une stabilité entre 2008 et 2019 autour de 14 000 actifs en une très légère augmentation, ainsi qu'en ce qui concerne les actifs ayant un emploi autour de 11 500. La répartition entre CSP ne connaît pas non plus grande différenciation au cours des 10 ans passés.

17 000 emplois, 14000 Romanais actifs dont 11 500 ayant un emploi : Romans est une ville où l'on travaille. Et où l'on vient travailler.

2019	ROMANS	BOURG	CHATUZANGE	SAINT PAUL	
Nombre d'emplois	17077	4207	1201	894	
ACTIFS	14343	4504	2830	1170	
Actifs ayant 1 emploi	11637	3860	2735	848	
Actifs ayant 1 emploi résidants	6147 36%	966 23%	424 35%	221 25%	
Actifs extérieurs	10930 64%	3241 77%	777 65%	673 75%	
Indicateur de concentration d'emploi	144.6	109.7	43.9	105.5	

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	16 551	16 698	17 077
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	11 735	11 629	11 814
Indicateur de concentration d'emploi	141,0	143,6	144,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	52,6	52,1	53,5

Romans est un pôle d'emplois et d'équipements majeur à l'échelle de ce bassin de vie qui peut offrir de meilleures alternatives à la mobilité « tout-voiture » que les communes environnantes. Conscients de ce potentiel, le SCoT et le PLH visent à repolariser le développement démographique sur Romans.

L'atteinte de cet objectif très ambitieux par rapport aux tendances actuelles nécessitera un PLU qui favorise la production de logements mais aussi une communication destinée au public extérieur pour qu'il ait envie de venir « visiter » Romans et pourquoi pas s'y installer.

6.2 Zonage et règlement

Le plan local d'urbanisme étant, en dernière analyse, le document qui permet de cadrer la construction (ou l'interdiction de construire) ou l'aménagement de tout bâtiment, en concordance avec le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, et dans une spatialisation du règlement, nous proposons d'examiner à partir du centre-ville l'ensemble des zones suivants leur dénomination et caractéristiques.

6.2.A- le centre-ville

Le centre-ville, qu'il soit historique ou plus moderne (dix-neuvième siècle) est couvert par 2 réglementations complémentaires : le règlement du PLU et la servitude du SPR. Contrairement à ce qu'indiqué dans le rapport de présentation et dans l'avis de la MRAE, le PLU n'a pas à être « *compatible avec le SPR* », ce dernier, servitude d'utilité publique, s'impose de droit au règlement de PLU.

L631-1 Code du Patrimoine. « *Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public… Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables à le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.* »

1-le Site Patrimonial Remarquable SPR.

En 2013, une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine AVAP a été approuvé par le conseil municipal de Romans, reprenant l'essentiel de la ZPPAUP, en distinguant 4 secteurs délimités et ayant chacun leur règlement propre.

L'étude d'impact, de juillet 2015, préparatoire à la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, LCAP, indiquait (p185 et suivantes) :

« *Le droit en matière de patrimoine architectural, urbain et paysager souffre d'une complexité excessive due à la stratification normative des dernières décennies et à un cloisonnement des régimes de protection. Il en ressort des dispositifs mal identifiés et peu lisibles, donc moins efficients qu'ils pourraient l'être… Il est envisagé de créer un seul régime juridique, la cité historique (*devenu SPR*), se substituant aux régimes des secteurs sauvegardé, ZPPAUP et AVAP… L'objectif général est de rendre plus efficiente la mise en œuvre de la politique de conservation et de mise en valeur des espaces qui, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, présentent un intérêt public… Le présent projet de loi prévoit une distinction entre la création du périmètre de cité historique* (SPR) *et l'élaboration, puis l'approbation du document d'urbanisme associé à la cité historique. Il y a donc une distinction nette entre la protection, la servitude d'utilité publique créée par l'État après enquête publique et accord de la collectivité, et sa gestion par le biais du document d'urbanisme choisi et élaboré par la collectivité : plan local d'urbanisme (PLU) ou plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV*). »

La loi du 7 juillet 2016, article 114 a, de jure, transformée l'AVAP de Romans en site patrimonial remarquable SPR « *Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement.* »

L'AVAP de Romans est désormais un SPR et toutes les appellations AVAP existantes dans le dossier du PLU devront être modifiées pour devenir SPR.

Durant ces débats parlementaires, en avril 2016, le 1er ministre confiait à Yves DAUGE, Président de l'Association des Centres culturels de rencontre, Ancien Sénateur et Maire de Chinon, Président de l'Association des Biens français du Patrimoine mondial, Président d'honneur de l'Association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et villes à secteurs sauvegardés et protégés et aussi ancien Directeur de l'Urbanisme et des Paysages et Délégué Interministériel à la Ville, une mission visant à ce que «*les nouveaux espaces protégés créés par le projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) permettent de repenser la politique de développement, d'aménagement et de revitalisation de ces espaces urbains, dont certains quartiers historiques perdent leur attractivité, se vident et se dégradent…Il s'agit d'éviter que ces quartiers anciens ne soient laissés aux marges du développement économique ; il faut au contraire qu'ils soient des instruments de revitalisation des territoires, de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain…Si la restauration de ces quartiers patrimoniaux ne peut suffire à elle seule à stimuler le développement des territoires sur lesquels ils sont situés, la combinaison de différentes politiques publiques dans ces quartiers doit œuvrer à mettre en valeur les atouts et les opportunités économiques que ceux-ci recèlent, pour y attirer nouveaux habitants et nouvelles activités… Les nouveaux espaces protégés du*

projet de loi LCAP offrent, de fait, l'occasion de croiser politiques patrimoniales et politiques de l'urbanisme, du logement, de requalification des espaces publics, de transformation d'usage des bâtiments et de maintien des commerces de proximité, en articulant étroitement protection et préservation du bâti avec les questions de planification et d'aménagement urbains, de développement économique, de déplacements et de mobilité des habitants.».

Dans son rapport de septembre 2016, Yves DAUGE écrivait :

« *Nous ne sauverons pas nos villes historiques, nos espaces protégés en nous limitant à la conservation de leur patrimoine, nous devons les repositionner à l'avant-poste d'une politique de reconquête des services, condition du développement économique. La relance de l'habitat en centre ancien doit être au cœur du Plan National en faveur des nouveaux espaces protégés. Les dizaines de milliers de logements vacants ou insalubres dans nos centres représentent un potentiel trop ignoré. Leurs réhabilitations devraient soutenir le défi lancé par l'État pour répondre au besoin de nouveaux logements. Ces logements, ne l'oublions pas, ont une valeur exceptionnelle liée aux qualités patrimoniales et composent une solution originale en y introduisant les éléments répondant aux « modes de vie actuels ».*

Toutefois pour y parvenir une prise de conscience est nécessaire. La protection et la sauvegarde des tissus anciens doivent aller de pair avec une adaptation forte et réaliste des immeubles et des parties communes. En centre-ville historique il faut trouver un équilibre entre conservation et modernisation pour donner envie à ceux qui y vivent d'y rester et à d'autres d'y venir. C'est une nécessité quand on sait combien les modes de vie ont changé et que le goût pour les vieilles pierres aussi.

Si des tendances se manifestent aujourd'hui pour un retour au centre ce n'est certainement pas pour y vivre dans des conditions désuètes et inconfortables comme on le constate dans certains logements sociaux. On ne sauvera pas nos centres historiques sans les transformer au-delà des opérations de réhabilitation trop modestes.

*On a commencé à prendre conscience de cette réalité en créant des espaces adaptés à tous les publics, en redonnant de l'accessibilité, en ouvrant les immeubles et les parties communes à la lumière. Ce n'est plus seulement en intervenant à l'échelle d'un immeuble ou même d'une parcelle mais à celle d'îlots trop denses et difficilement habitables qu'on redonnera vie à nos centres urbains. Mais pour y parvenir il faut un véritable renversement des politiques. En effet en 50 ans et malgré la loi Malraux, nous n'avons lancé et conduit qu'une centaine de secteurs sauvegardés. Au-delà de ces mesures et propositions, l'état très grave de certaines villes ou quartiers nécessite une intervention beaucoup plus radicale. C'est pourquoi il est proposé qu'au vu de la vacance et de l'état du bâti, certaines villes fassent l'objet d'un décret préfectoral (*non retenu*) les qualifiant de « ville en urgence sociale et patrimoniale* ».

---

6 ans après, ces phrases gardent toute leur actualité en particulier à Romans-sur-Isère où depuis de nombreuses années les municipalités développent et soutiennent des politiques publiques « *pour donner envie à ceux qui y vivent d'y rester et à d'autres d'y venir.* » **Ce que confirme les diverses orientations du PADD**

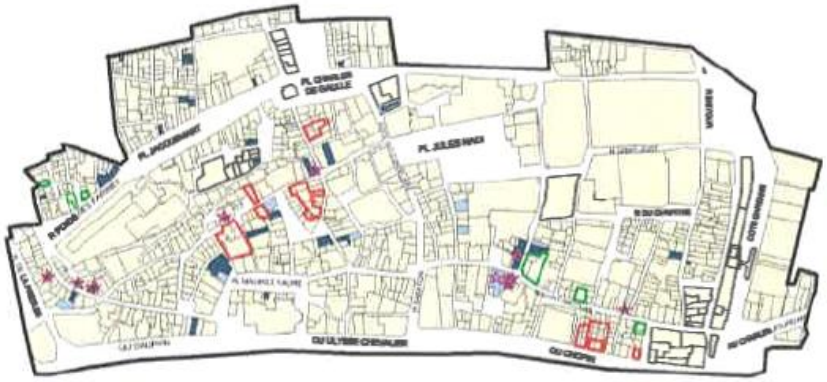
Poursuivre la mise en œuvre d'une politique ambitieuse de renouvellement urbain et redynamiser le centre-ville
Préserver le patrimoine de la commune
Poursuivre la mise en valeur du centre historique et l'amélioration de la qualité de vie en centre-ville
Mobiliser les logements vacants et permettre la reconversion des friches
Favoriser l'accueil démographique au sein du centre-ville et sur ces proches périphéries
Privilégier le centre-ville et le tissu urbain existant pour le développement des équipements

Apaiser la circulation en centre-ville …

Il y a 40 ans *« Ce qu'il s'est passé du 18 au 24 décembre **1982** Un programme historique de réhabilitation de l'habitat*

OPAH: Opération programmée d'amélioration de l'habitat. Si l'on excepte la réalisation en cours du passage dénivelé, il s'agit de l'opération la plus ambitieuse et la plus lourde financièrement engagée par la Ville de Romans depuis longtemps.
Dans le périmètre retenu du centre ancien, c'est toute une série d'initiatives pour inciter les particuliers à réhabiliter leurs biens immobiliers, et ce sont ainsi 260 logements qui ont été rénovés ou qui vont l'être par des propriétaires bailleurs et 71 autres logements par des propriétaires occupants.
Parallèlement, une opération publique portant sur la réhabilitation de 101 logements a été conduite. Une première tranche de travaux a déjà été réalisée pour un coût d'un peu plus de 6 millions de francs. Elle porte sur 25 logements : quatre T1, neuf T3, cinq T4, trois T5 et quatre T6 situés rue Saint-Nicolas, rue de la Banque, rue Pêcherie, rue Folquet et côte des Poids et Farines.
Et l'on peut dire que certains appartements sont somptueux avec de vastes pièces, des mezzanines, des balcons, parfois même de grandes terrasses, de larges ouvertures, bref de magnifiques logements proposés à des prix qui sont restés typiquement HLM, c'est-à-dire très modérés.
Mais le succès de cette réhabilitation ne sera réel que si le centre ancien retrouve animation et population. Or, la situation même de certains bâtiments restaurés et leur faible ensoleillement peuvent être un handicap. C'est une difficulté que ne mésestiment pas tous ceux qui ont en charge cette opération programmée d'amélioration de l'habitat.
Ainsi, c'est un véritable pari sur l'avenir de Romans et de son centre historique qui est engagé. C'est aussi une totale rupture avec une politique de démolition systématique pour ériger des cubes de béton, la volonté de stopper l'exode de la population vers la périphérie, la volonté de ranimer les quartiers anciens, une action ambitieuse qui demandera du temps, de la ténacité et la permanente certitude des facultés de Romans à s'adapter au monde moderne. » Par Jean-Yves BAXTER – Dauphiné du 17 déc. 2022 (Merci Mr Baxter pour vos articles historiques toujours passionnants.)°

Et les résultats de l'OPAH d'aujourd'hui.



		Dont détails par année des dossiers OPAH											
		Objectifs année 2019	Dossiers déposés 2019 en nombre de logements	% objectif 2019	Objectifs année 2020	Dossiers déposés 2020 en nombre de logements	% Objectif 2020	Objectifs année 2021	Dossiers déposés 2021 en nombre de logements	% Objectif 2021	Objectifs année 2022	Dossiers déposés 2022 en nombre de logements	% Objectif 2022
Travaux lourds	propriétaire occupant revenu modeste	3	0	0%	3	1	33%	5	0	0%	12	2	17%
	propriétaire occupant revenu moyen	1	0	0%							1	0	0%
	propriétaire bailleur	8	5	63%	11	16	145%	13	26	200%	20	15	75%
Autres travaux	propriétaire occupant revenu modeste	2	10	500%	4	9	225%	4	10	250%	3		0%
	propriétaire occupant revenu moyen	1	1	100%	1	-	0%	2	1	50%	4	8	200%
	propriétaire bailleur	7	2	29%	9	-	0%	10	0	0%	15	0	0%
Sans travaux	PB sans travaux	5	9	180%	5	10	200%	5	4	80%	5	1	20%
	PO accession sans travaux	1	1	100%	2	1	50%	2	0	0%			
Copropriété avant travaux (syndic / CS)					3	-	0%	3		0%			
Copropriété travaux (syndic / CS)								2		0%			
TOTAL		28	28	100%	38	37	97%	46	41	89%	60	26	43%

6.2.1 zoneUAp1 : centre historique médiéval correspondant au secteur AV1 du SPR. 28.76ha

Si les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière et industrie et d'entrepôt sont interdites toutes les autres destinations sont autorisés. Ce qui permet en particulier d'accueillir bien sûr de nouveaux logements et hébergement ainsi que de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique, cinéma, tous les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les bureaux et centre de congrès et d'exposition. La construction de nouveaux immeubles ou la transformation d'immeubles existants devrait permettre d'apporter de nouveaux services aux habitants actuels ou à venir et de donner la possibilité par des constructions neuves de créer les conditions d'accueil et de confort demandé par les futurs propriétaires et/ou locataires de ces immeubles.

La formulation « *pour les rez-de-chaussée à destination artisanal et commercial, la hauteur du niveau de rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 3,5 m* » devrait être précisée pour ne s'appliquer qu'aux constructions nouvelles. Et non pour les changements de destination à l'intérieur de celles autorisées.

Le paragraphe 2.2 indiquent que les modifications et extension des bâtiments existants « *devront être compatibles avec le caractère architectural… »* elles devront avant tout respecter le règlement du SPR secteur AV1. **La rédaction du règlement du PLU devra être revu en ce sens.**

Le règlement, dans le chapitre déplacements et stationnement utilise l'expression *« artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services* », page13 et 14. Cette formulation n'est pas conforme aux destinations et sous destinations réglementées et il a été rappelé plusieurs fois par les tribunaux administratifs et le conseil d'État que l'on ne pouvait apporter des nuances aux sous destinations telles qu'indiqué par les textes**. La rédaction du règlement du PLU devra être revue pour supprimer cette adjonction à la sous destination artisanat.**

6.2.2 zone UAp2 : secteur du Plateau correspondant au secteur AV2 du SPR, partie centrale. 21.53ha

Si dans cette zone sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricole forestière et à destination industrielle, les autres destinations sont autorisées, S'il semble logique, au vu de la volonté de renouveler cette zone dense et mixte au cœur de la ville, que la majorité des sous destinations puisse être construite, on peut s'interroger sur les possibilités de « *constructions d'entrepôts, sous condition d'être compatible avec le voisinage des zones habitées* ». Le débat national actuel sur les Dark Store, entrepôts fermés au public où s'effectue la préparation des commandes de produits de consommation courante achetés depuis une application en ligne, puis avec livraison avec les nuisances que cela peut représenter pour les habitants riverains, montre que **la commune devrait regarder l'intérêt de maintenir cette possibilité d'entrepôts en centre-ville.**

Le paragraphe 2.2 indique in fine que les modifications et extension des bâtiments existants « *devront être compatibles avec le caractère architectural… »* elles devront avant tout respecter le règlement du SPR secteur AV1. Comme indiqué dans le premier paragraphe. On peut d'ailleurs s'interroger sur l'intérêt de maintenir ce paragraphe redondant par rapport au reste du chapitre 2.2: qualité urbaine et architecturale

Le 2.3.3.2 les autres espaces non bâtis prévoient que ceux-ci, autres que les espaces de pleine terre, « *reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal* » : **il semble indispensable de rajouter que ce traitement permette la perméabilité du sol.**

S'il « n'est *pas exigé de création de places de stationnement pour les véhicules motorisés* », le stationnement sécurisé des vélos est très encadré. La catégorie véhicule motorisés comprenant les motos, les vélos électriques, les trottinettes électriques, peut-être serait-il bon que le règlement prévoit dans sa partie « local à vélo » d'accueillir aussi les engins de déplacement personnel comme les nouveaux véhicules électriques individuels, officiellement désignés par le code de la route comme étant des véhicules à moteur ainsi que les trottinettes électriques et bien entendues les motos… code de la route article R. 311-1. **Remarque pertinente pour l'ensemble des zones U.**

Alors même que le PADD veut développer le cyclotourisme et l'accueil de ces touristes, il n'est pas prévu de locaux sécurisés des vélos en local clos pour la destination hébergement hôtelier et touristique. **Il semble nécessaire que cela soit rajouté au règlement de la zone**

Commerces

Le PADD insiste dans son chapitre économique sur l'importance du commerce avec 3 objectifs :

– Structurer l'armature commerciale en priorisant le renforcement du centre-ville

– Conforter et développer le commerce dans le centre-ville et l'offre de proximité des quartiers

– Limiter le développement de l'offre commerciale de périphérie

Même si, comme dans beaucoup de centre-ville on constate de nombreuses devantures abandonnées et commerces fermés, cela n'est pas propre à Romans mais dans des villes de taille comparable, plus petites ou même ville préfecture. Cette désaffection du commerce du centre-ville correspond à une mutation des formes d'achat par la population, que ce soit depuis des décennies avec la création de centres commerciaux périphériques ou plus récemment avec la création du e-commerce. Cette désaffection concerne aussi bien le commerce de proximité, boulangerie, boucherie, épicerie.., services comme les pharmacies, coiffeurs… mais aussi les achats liés à l'habillement de la personne, mobilier et matériel pour la maison…

La ville de Romans comme beaucoup d'autres villes participant à l'opération Cœur de Ville souhaite redynamiser le commerce intramuros en centre-ville en limitant sur son territoire l'offre commerciale de périphérie et en souhaitant que les autres communes fassent de même : il en est de la responsabilité de l'État du SCoT et de Valence Romans Agglo qui a la compétence pour ce qui concerne l'économie.

Le travail réalisé depuis des années sur l'animation commerciale du centre-ville, la volonté de mieux relier Marques Avenue et ses 2 millions de visiteurs avec le centre-ville, le positionnement rotule de l'office de tourisme et de la cité de la chaussure… participe de cette volonté de développer une politique publique de l'activité commerciale. Moins de commerces en périphérie, renforcement commercial du centre-ville mais aussi confortement de l'offre de proximité dans les quartiers d'habitats. Cette place du commerce en dehors du centre-ville sera examinée dans les zones moins centrales.

En plus du règlement des zones du centre-ville qui autorise toutes les commerces et l'artisanat, un document particulier faisant partie du règlement graphique vient conforter la spécialisation des commerces suivant leur emplacement dans les rues du centre-ville historique. Ce document intitulé « *linéaire de protection commerciale au titre de l'article L 151 – 19 du code de l'urbanisme* » précise qu'« *au sein de ces linéaires, le niveau du rez-de-chaussée est exclusivement affecté, selon les modalités fixées ci-avant, à l'une ou à plusieurs destinations ou sous destinations suivantes* ». Erreur matérielle l'article de référence est le L 151 – 16 (et non 19). Absence des **c**inémas dans le linéaire ARH**C.** « *Les modalités fixées ci-avant »* ne sont pas repérables où ?: expression à revoir. Comme le suggère un anonyme bien au fait, il est nécessaire d'« *encadrer les angles des début et fin de section de la rue Bonjour à la petite rue neuve et d'encadrer la parcelle fin de la place Jacquemart (côte Macel)*

L'article L151-16 du code de l'urbanisme précise :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.»

Les 5 secteurs de spécialisation repérés précisent les destinations et sous destination pour lesquelles le niveau du rez-de-chaussée leur est exclusivement affecté. Celles-ci ressortent de la destination « *commerce et activités de services* », ce qui correspond bien à l'article L 151 – 16 du code de l'urbanisme mais intègrent aussi les « *équipements d'intérêt collectif et services*

publics » qui ne semblent pas participer de la diversité commerciale telle que défini par la loi. **Il sera nécessaire de vérifier cette possibilité d'inclure dans le règlement graphique du linéaire de protection commerciale cette destination.** De même le non repérage de linéaire de protection commerciale par rapport à l'ensemble des rues du centre-ville permet de penser que s'applique alors le règlement de la zone dans laquelle se situe la rue et qui peut donc recevoir toute destination ou sous destination non interdite. **N'y a-t-il pas là un risque de limitation de la concurrence selon la rue sur laquelle est située le local commercial ?**

Stationnement

La question de stationnement des véhicules à moteur, voitures et autres, se pose à la fois dans le cadre du stationnement privé propre à un logement, un immeuble et dans le cadre du stationnement public sur la voie publique.

La ville a fait le choix pour les zones UAP1 et UAP2 du centre-ville de ne pas imposer la réalisation de places de stationnement, laissant à chaque promoteur constructeur le soin de déterminer le nombre de places à construire sur sa parcelle pour arriver à offrir à sa clientèle un produit immobilier attirant. Ce n'est donc pas le PLU qui déterminera le nombre de places de stationnement.

Pour ce qui concerne le stationnement public, nous avons déjà rappelé que le PLU indiquait « *dans le centre historique seulement 26 % des ménages disposent d'un parking alors que 68 % sont motorisés. La demande de stationnement public est donc forte alors même qu'elle est très contrainte.* ». « *Le commerce et les autres activités centre-ville peuvent rapidement souffrir d'une politique trop stricte envers la voiture si des alternatives fortes ne sont pas développées. Il en est de même pour l'attractivité résidentielle…* »

Cette question de stationnement public est donc posée comme dans d'autres villes proches de Romans, à Bourg-de-Péage avec une inquiétude forte des commerçants ou à Valence où, d'après le Dauphiné Libéré du 11 janvier « *des commerçants grincent des dents. La mairie de Valence a élargi, en septembre 2022, les zones de stationnement payant en centre-ville. Des représentants d'associations de commerçants s'inquiètent de voir le centre-ville déserté et des charges se rajouter. »*

Alors qu'un courrier affirmait qu'il semblait «*indispensable pour l'avenir de notre ville et de son commerce en centre-ville que le plateau sportif Triboulet soit destiné à un parking de report de taille conséquente (350 à 400 places) »* et que, dans le cadre du PV de synthèse, j'ai interrogé la commune, « *pouvez-vous nous préciser, suite aux travaux d'embellissement urbain que vous réalisez place Jean-Jaurès, et de ce fait à la suppression d'un certain nombre de places de stationnement, comment vous envisagez de maintenir une part essentielle de stationnement pour les voitures dans la très proche proximité du centre-ville ? L'ancien plateau sportif Triboulet fait-il parti des sites retenus ?* »Q2.9.11, la réponse de celle-ci est pour le moins dilatoire et élude le problème.

: « R2.9.1 Les éléments autour du projet Jaurès seront communiqués aux Romanais(es) par la municipalité au moyen d'une communication prévue à cet effet, dans un cadre approprié. Pour rappel, la municipalité souhaite dans le cadre du présent rapport, apporter les éléments de réponse en lien avec la révision du PLU uniquement. Concernant l'ancien plateau sportif triboulet, situé sur un secteur stratégique d'entrée de ville, il est prévu un zonage UAp2e en vue d'un développement immobilier à composante principalement résidentielle, conformément aux objectifs de densification et renouvellement urbain, ainsi qu'aux orientations de la loi ZAN. »

Car contrairement à ce qu'affirme la Commune, la question du stationnement fait bien partie de la révision du PLU et le PADD le précise. *« La gestion du stationnement est un sujet sensible et stratégique Sur le secteur du centre-ville, il conviendra de conforter des sites de report multimodaux aux franges du centre, afin d'apaiser les flux de circulation et désengorger les grands axes (Place Jaurès, Boulevard Voltaire, Boulevard de la Libération, Avenue Duchesne, Avenue Berthelot, ...) »*

Je pense donc indispensable que la commune indique quels sont les *sites de report multimodaux aux franges du centre et* est-ce que le boulevard Voltaire et Triboulet font parties de ces sites de report ?

Tourisme

Favoriser le développement touristique notamment en valorisant les qualités patrimoniales et les activités du centre-ville

Améliorer la visibilité et la connexion des sites touristiques

Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique et d'affaires PADD

« *Un potentiel touristique mais les retombées limitées. Une offre touristique relativement importante. Le tourisme commercial est ancré dans l'histoire de la ville de Romans. Historiquement liée à la chaussure il est aujourd'hui fortement lié à la présence de Marques Avenue (1,5 à 2 millions de visiteurs par an). Cette locomotive commerciale offre un potentiel important pour valoriser l'offre touristique et culturelle de la ville*. »Diagnostic p15.

Il est vrai que Marques Avenue représente une destination connue régionalement pour ceux qui veulent acheter à meilleur prix habillement accessoires et un peu des chaussures. Mais si on parle tourisme national et même européen Romans reste la capitale de la chaussure. Sur l'autoroute A7 à la sortie de Tain l'Hermitage, Romans est annoncée avec une paire de chaussures. Ce patrimoine, car c'en est un, et peut-être d'ailleurs beaucoup plus connu et reconnu que le patrimoine bâti du centre-ville. Attirer les amateurs de tourisme commercial et les faire se promener dans la vieille ville est sans aucun doute une chose nécessaire afin qu'ils se désaltèrent et se restaurent dans les nombreux cafés restaurants et achètent dans les boutiques.

Toutefois ce qui est économiquement le plus intéressant pour Romans c'est que ce soient des gens extérieurs à la région qui viennent et qui non seulement achètent à Marques Avenue et découvrent la ville, son Musée de la Chaussure, ses vieilles rues, ses monuments historiques mais y passent la soirée, la nuit. C'est cette forme de tourisme qui conforte l'économie locale. Ce qui d'ailleurs pose la question des capacités d'accueil et d'hébergement touristique en ville. Plus que 3 hôtels sur Romans,(65 chambres) dont un 4 étoiles, mais aucun en centre-ville. Or les touristes aiment bien se promener en soirée en ville, trouver le petit restaurant sympa, baguenauder tranquillement et en sécurité.

Heureusement pour Romans et l'accueil de ses touristes un nouveau concept y est né :BedinShop

« *BedinShop œuvre pour la redynamisation des centres historiques. Nous sommes un projet à 360°, impliquant les usagers du quartier (habitants, commerçants, lieux de convivialités, touristes…). BedinShop est un projet économique, social, sociétal, architectural et esthétique. Nous voulons, par notre dynamique, créer des liens entre les acteurs locaux au service du mieux vivre ensemble.*

Participer à la revalorisation de l'image et la vie du quartier en transformant d'anciennes boutiques vacantes en hébergement insolites. Participer à la transition écologique par l'économie circulaire.

Renforcer le lien social entre les usagers du quartier, les habitants (notamment les jeunes), les commerces et les touristes de passage. Développer l'économie locale : les lieux de convivialités, restaurateurs, commerçants…bénéficient de la présence de nos clients Valoriser l'artisanat local : des produits locaux sont mis en vente dans nos BedinShop (miel, huile de noix, maroquinerie, savon…). Nous sommes ambassadeurs des savoir-faire locaux. Créer des emplois locaux pour la gestion quotidienne des BedinShop L'humain : mettre au centre de notre projet les usagers du centre historique : habitants, restaurateurs, commerçants, touristes…Une esthétique : nous théâtralisons et mettons à l'honneur des lieux magnifiques (boutiques vacantes) mais devenus inutiles dans notre société ! » Belle idée qui pourrait se développer y compris en proposant des lieux d'accueil pour les cyclotouristes empruntant la voie verte ou la via Rhôna à la recherche de gîtes d'étape.

Un article tel que celui qui suit peut faire beaucoup pour la renommée touristique de Romans comme « capitale de la chaussure » grâce un tel ambassadeur.

« Depuis 2017, David Tourniaire-Beauciel, enfant de Romans-sur-Isère, dans la Drôme, dirige la création de la maison Clergerie. Adolescent, David Tourniaire-Beauciel passait tous les matins à vélo devant l'usine Clergerie, à Romans-sur-Isère, dans la Drôme, pour se rendre au lycée. Souvent, il se prenait à rêver, imaginant ce qui se tramait derrière les murs de l'atelier, avec l'envie irrésistible de pousser la porte. La mode, alors loin de lui, déjà, l'attirait. Certains matins, il lui arrivait de croiser le fondateur de la marque, Robert Clergerie, figure historique de ce haut lieu de la chaussure en France. Nous étions dans les années 1980 et l'homme chaussait aussi bien Madonna que Lauren Bacall.

Le destin fait bien les choses : depuis 2017, c'est David Tourniaire-Beauciel qui décide de ce que les clientes Clergerie vont mettre à leurs pieds.

Il y a quarante ans, Romans-sur-Isère et son bassin industriel comptaient plus de cent soixante usines de chaussures, dont celles bien connues de Stéphane Kélian et de Charles Jourdan, deux grands concurrents de Clergerie qui ont, depuis, stoppé leur production sur place. Toutes les plus grandes marques de mode faisaient fabriquer leurs souliers dans la région. Au café-théâtre La Charrette, on pouvait ainsi voir attablés Karl Lagerfeld, Claude Montana, Jean-Paul Gaultier ou Issey Miyake, venus suivre le développement de leur collection dans les manufactures.

Aujourd'hui, ce monde-là a disparu du paysage drômois. L'usine Clergerie fait figure de dernier des Mohicans, le seul fabricant de chaussures qui a survécu à la délocalisation en masse vers des pays à plus bas coûts de fabrication. C'est dire la responsabilité de David Tourniaire-Beauciel… Le designer n'a pas le droit de décevoir, à commencer par M. Clergerie lui-même, aujourd'hui âgé de 88 ans, qui continue à veiller au grain même s'il ne possède plus la marque. Après plusieurs sessions de vente, elle a finalement été rachetée, en 2020, par la holding French Legacy Group, présidée par Jérôme Espinos, bien décidé à préserver le savoir-faire made in France.

Après une formation de patronnier modéliste chaussures à Romans-sur-Isère, il entre en stage chez Stephane Kélian, qui le prend sous son aile. *« Un jour, je lui ai montré un de mes modèles. Il l'a pris, puis il est revenu quelques minutes après en me disant : "C'est mauvais." Il a ouvert la porte de l'usine et il m'a dit : "Tu vois, il y a 800 personnes qui travaillent ici et, tous les mois, je dois leur verser un salaire pour qu'ils fassent vivre leur famille. Tes chaussures, elles sont trop chères à produire. Je veux bien continuer avec toi, mais si tu me proposes quelque chose de vendable. »"*

« Nous sommes la petite boîte qui essaye de se démener face à des mastodontes. C'est notre côté challengeur, on n'est pas attendu, mais on est quand même là », poursuit avec enthousiasme David Tourniaire-Beauciel, qui a collaboré, l'été dernier, avec la créatrice Gabriela Hearst pour imaginer une collection de modèles en raphia.

De quoi rappeler les heures de gloire de la griffe, à l'époque où tous les designers en vogue faisaient le déplacement jusqu'à Romans pour bénéficier du savoir-faire d'ateliers qui maîtrisaient un métier. »

Le goût du Monde Supplément Week-End du journal Le Monde du 30/09/2022 400 000 lecteurs

Transports en commun

Si nous examinerons plus loin la question des déplacements piétons, cycles, transports en commun… un point semble devoir être examiné dans le cadre du centre-ville, à savoir le pôle d'échanges des bus place Jean-Jaurès.

Valence Romans Déplacements, dans son avis, reprend une phrase du dossier du PLU, « *les bus transitent tous par la place Jean Jaurès. Au-delà des aménagements piétons pour partie réalisés, l'enjeu est de conforter le fonctionnement de ce pôle d'échanges. La ville a lancé une étude en ce sens* », pour faire part de son désaccord non seulement sur la formulation mais surtout sur l'objectif. En effet pour Valence Romans Déplacements, «*l'enjeu n'est pas de « conforter le fonctionnement de ce pôle bus » mais de reporter la fonction pôle bus sur le secteur de la gare.* » Il y a là une différence d'appréciation importante sur la place qui doit être choisie pour le développement du pôle d'échanges. . Si ces lignes étaient déviées pour emprunter le boulevard Marx Dormoy puis Gabriel Péri et la place Carnot, cela aurait sans doute des incidences sur la fréquentation du centre-ville.

: **Il serait particulièrement important de connaître les conséquences qu'aurait ce transfert envisagé par VRD vers la gare par rapport aux lignes de transports en commun passant actuellement place Jean-Jaurès**

Zone Uap2e : zone d'extension du centre, à fort potentiel de renouvellement urbain, correspondant au secteur AV2 du SPR, parties Est et Ouest 88.24ha

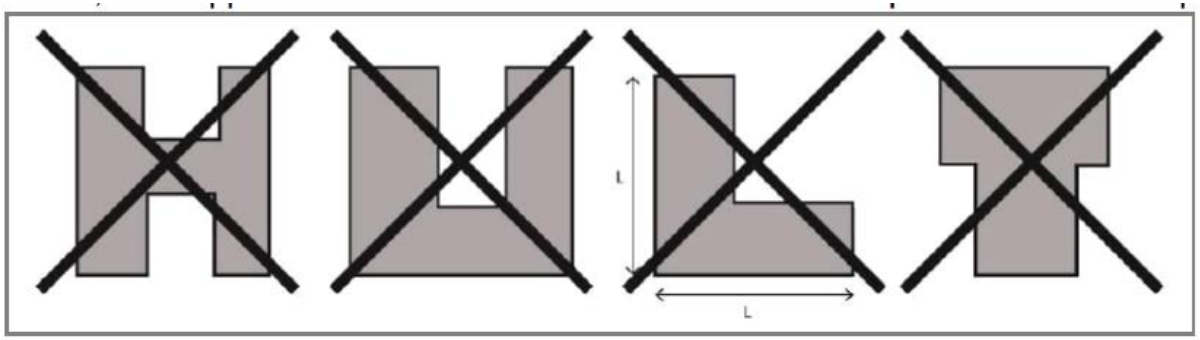
Ces zones en caractère mixte, en extension du centre-ville comprennent des immeubles collectifs et des maisons anciennes… Ces 2 secteurs doivent faire l'objet d'un « *fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarit afin de concilier densité, enjeux environnementaux et respect des caractéristiques patrimoniales*. »

Si les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière et d'industrie sont interdites toutes les autres destinations sont autorisés.

On peut s'interroger sur la présence aujourd'hui d'exploitation agricole et forestière qui nécessiterait que soit permis leur extension. Il serait bon parallèlement de vérifier la présence d'industrie active sur le secteur.

« *Les constructions à destination d'entrepôts, sous condition d'être compatible avec le voisinage des zones habitées* » pose la question de **la définition de la compatibilité qui n'est pas réglementairement fixée**. Pour mémoire voir ce que nous avons déjà formulé précédemment sur la présence d'entrepôts en centre-ville.

Pour ce qui concerne le point 2.2 sur la qualité urbaine et architecturale le schéma présenté page 41 et repris dans d'autres zones indique que « *les constructions à destination d'habitation et de bureaux devront limiter les emprises trop massives développant des formes urbaines hors échelle telles que les volumes ci-après* »



Il serait bon de revoir la formulation car on parle d'abord d'emprise puis de volume, ce qui nécessiterait d'avoir une hauteur…

Pour ce qui concerne les normes relatives au stationnement des véhicules motorisés pour l'hébergement hôtelier et touristique, et autres destinations, la formulation utilisée ne permet pas d'indiquer un minimum de places de stationnement obligatoire, alors que cela est prévu pour d'autres destinations.

On peut s'interroger sur ce traitement différent des normes relatives au stationnement.

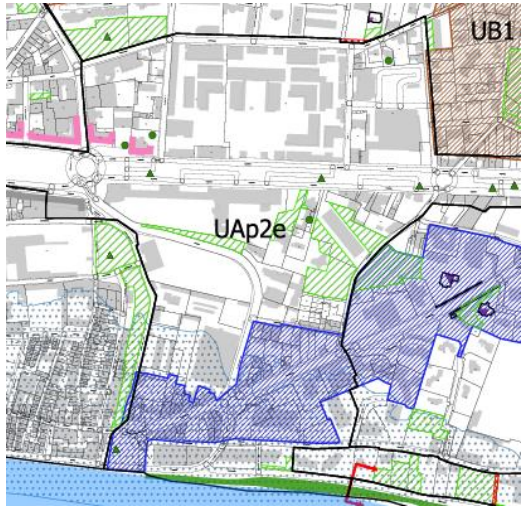
6.2.3 UAP2e Est

Ce grand secteur englobe Marques Avenue au nord et descends jusqu'aux berges de l'Isère au sud. Il englobe donc non seulement Marques Avenue mais aussi le lycée Triboulet et ses annexes, la friche Jourdan et les constructions neuves d'immeubles le long de l'Isère à l'est. Cette zone est concernée dans sa partie sud par l'OAP n° 2 Figuet avec la volonté de transformer le centre commercial existant au sud de l'avenue Figuet par un ensemble immobilier de logements avec « *socle commercial ou d'activité* ». **Autant on peut considérer l'intérêt de développer des activités de bureaux ou de services dans ce secteur, est-il indispensable d'envisager des commerces en pied d'immeuble alors même que l'on est hors du centre-ville ?**

Pour ce qui concerne la friche Jourdan le diagnostic p11 fait encore figurer ce qu'était le projet à l'époque, « *la reprise de l'ancienne usine Charles Jourdan par l'enseigne 1083 est aussi un signal fort de ce processus* » d'un renouveau de l'industrie de la chaussure. Le changement de stratégie pour l'utilisation de la friche Jourdan devra être corrigé.

Le projet de l'OAP précise que « *ce secteur devrait accueillir un bus à haut niveau de service (BHNS) dans le tracé précis reste à définir … dans l'attente d'un tracé précis du futur bus à haut niveau de service les emprises nécessaires à ce transport en commun performant doivent être préservées sur le boulevard Voltaire et l'avenue Figuet* ». Valence Romans Déplacements dans son avis considère qu'«*il n'est pas prévu de ligne BHNS sur la commune de Romans*.»

Toute référence au BHNS devrait donc être supprimé dans l'OAP et dans toutes les autres pièces du dossier ?



Le **<u>département de la Drôme</u>** propriétaire de la parcelle BL 50 sur laquelle se trouvait l'ex internat du lycée Triboulet souhaite pouvoir réaffecter ce terrain pour d'autres destinations. Il considère que les nouvelles normes demandées, en particulier en termes de stationnement, sont préjudiciables au projet envisagé. « *Le classement de l'ensemble des espaces verts de la parcelle en « espaces verts végétalisés » rend impossible un projet de démolition-reconstruction sauf en lieu et place du bâtiment actuel. Une règle de coefficient de pleine terre a été ajoutée (20% minimum) au règlement.*

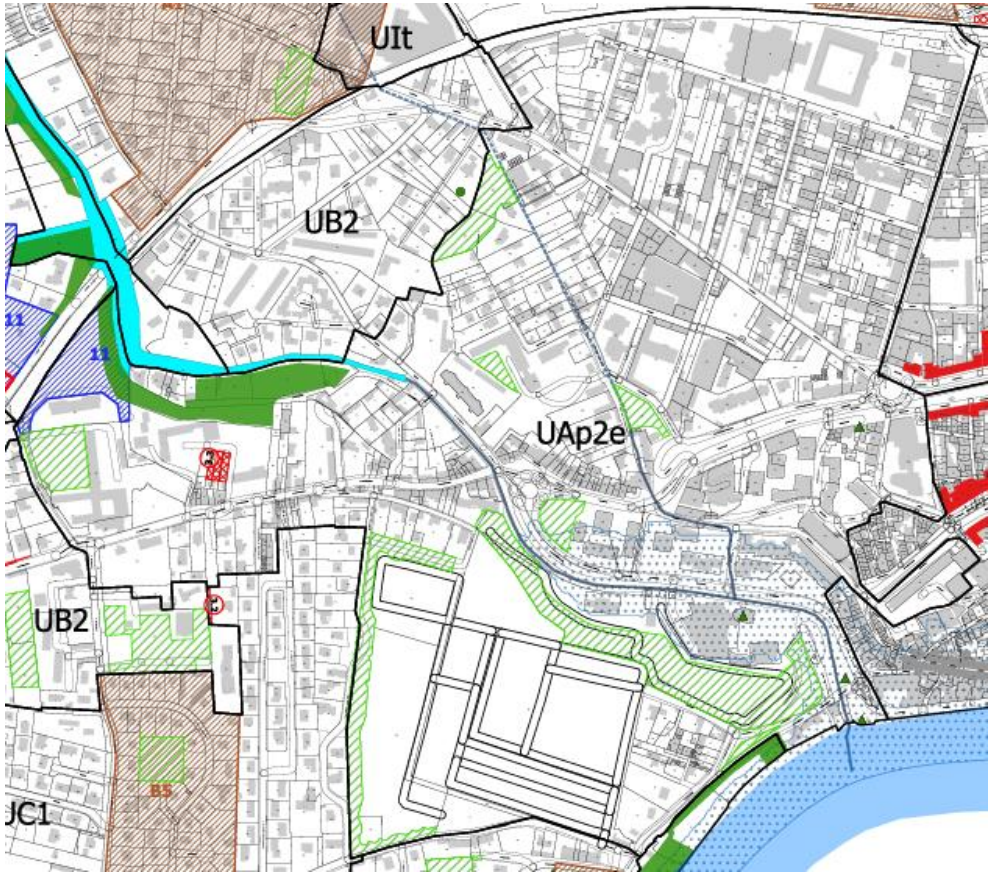
Également dans le projet de PLU, les contraintes relatives au nombre de places de stationnement ont été durcies : passage de 1 place pour 60 m2 à 1 place pour 50m2 pour les bureaux ; 1 place par logement + 1 place visiteur tous les 5 logements.

La superposition de ces contraintes bloque les projets qui pourraient être envisagés sur cette grande parcelle du secteur d'extension du centre. Le Département souhaite que ces règles soient assouplies (en particulier le nombre de places de stationnement) pour rendre possible le développement de projets compatibles avec les utilisations permises en zone UAp2e. »

Cette parcelle de 5340 m² située à moins de 600 m de l'hôtel de ville peut effectivement recevoir un projet relativement important. Le classement en *espaces verts végétalisés* devrait être vérifié en se limitant strictement à la réalité des plantations. Une correction devra être apportée au tracé des emprise de ces espaces verts à valoriser.
Pour ce qui concerne le nombre de places demandées pour le logement, la norme semble réaliste. Par contre pour ce qui concerne les bureaux, et en particulier parce que le site est très proche du centre-ville et des transports en commun, la norme pourrait être revue à la baisse.

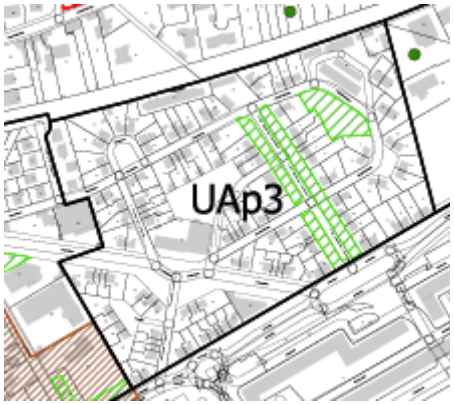
6.2.4 UAP2e Ouest

Ce grand secteur d'extension à l'ouest du centre-ville, bordé au nord par la voie ferrée et au sud par le cimetière et parcouru par la Savasse et le canal de Martinet est très mixte dans sa structure et devrait, de fait, être peu renouvelé.
Seul le secteur ouest avec **l'OAP densité 11 A** prévoit sur la parcelle BE 203 la construction d'un minimum de 14 logements sur une partie des 8312 m² de terrain, comprenant déjà d'ailleurs des voiries et parkings pour l'immeuble situé au sud. De plus ce terrain est frappé d'une protection pour ripisylve sur sa partie Est associée à un corridor écologique., D'après le cadastre le parking et les voies ne semblent pas appartenir à l'immeuble, sans doute en copropriété et la part restante en terrain ouvert est relativement faible. La construction sur ce terrain nécessitera une négociation avec les habitants de l'immeuble. Propriétaire ?
Une des propriétaires de terrains situés entre la Savasse et la voie privée desservant un ensemble de maisons s'interroge d'ailleurs sur la détermination de la **ripisylve** au nord de ce chemin et fait remarquer qu'en effet cet espace , situé sur une terrasse au-dessus du niveau de la Savasse ne semble pas boisé ni occupé par une végétation spontanée et est déjà construit par plusieurs bâtiments ou par des jardins familiaux. Il sera nécessaire de **vérifier les limites de la ripisylve** et permettre la constructibilité sur les parcelles BE 29 et BE 32, la partie Est de la parcelle BE 30 pouvant être classée en espace vert protégé ainsi que la parcelle BE 30 ainsi que la totalité de la parcelle BE 66 qui est la seule qui soit effectivement boisée, même si elle ne participe pas de la ripisylve vu sa distance par rapport à la Savasse. Car une ripisylve est une forêt(Sylve) de rives(ripi) de rivière ou de lac, .Pas une route ni un terrain éloigné de 50m de la Savasse..



6.2.5 UAp3 SPR-AV3 6.48ha

La cité-jardin Jules Nadi, datant de près d'un siècle, 1925, fait l'objet d'une protection du SPR comme secteurAV3. Le règlement qui s'applique indique qu'« *il s'agit de permettre un certain renouvellement urbain* » et si le règlement interdit un certain nombre de destinations, il autorise par contre les commerces, l'artisanat, les hôtels… il est un peu étonnant que de tels types de destinations de constructions puissent être autorisés, nécessairement en démolition des bâtiments existants le long avenue du Maquis au détriment de la qualité urbanistique du secteur et de la protection économique du centre-ville. **Il semble nécessaire de limiter plus drastiquement les destinations et sous destinations soumises à condition.**



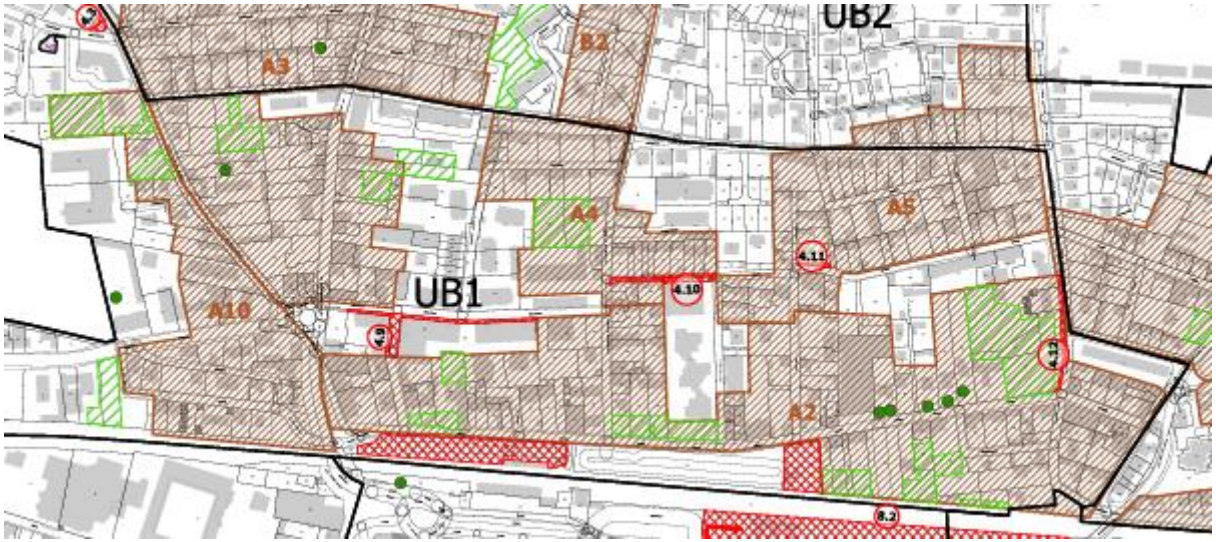
6.2.6 Zone UB1 : zone urbaine péricentrale à fort potentiel de renouvellement urbain.82.75ha

Cette zone à caractère mixte constitue la liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques au nord de la voie ferrée ainsi qu'à l'est du secteur de Marque Avenue. « *Dans cette zone, il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densités et enjeux environnementaux, de favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot. Cette zone comprend également un patrimoine important. L'**OAP patrimoine** vient définir les caractéristiques de certains secteurs de qualités patrimoniales et les règles particulières qui s'appliquent.* » Règlement zone UB1 page 63

6.2.7 UB1 Nord

Si l'on regarde la zone UB 1 située au nord de la gare, elle comprend 4 OAP patrimoine A2 rue Delay, A4 rue Desmoulins et Royanez, A5 boulevard Michel Servet et A10 rue Dossat, qui couvrent une très grande partie, plus de la moitié de la zone. De plus sont repérées 22 parcelles classées « *espaces verts végétalisés* » soit se superposant aux « *arbre ou espace boisé à préserver* » à des « *espace verts à préserver* », à des «*bande paysagères à maintenir* » ou bien en complément de ces protections. Ainsi une part déterminante des parties non bâties de la Zone est protégée.

Attention à ce qu' une trop forte protection des espaces verts n'empêche toute évolution du tissu urbain : valoriser plutôt qu'interdire semble préférable


UB2
UB1
A3
B2
A4
A5
A10
A2
4.11
4.10
8.2

6.2.8 UB1 Est

Une seconde zone UB1 se situe à l'est du centre-ville et est couverte partiellement à la fois par l'OAPn°2 Figuet ainsi que par l'OAP patrimoine B1.

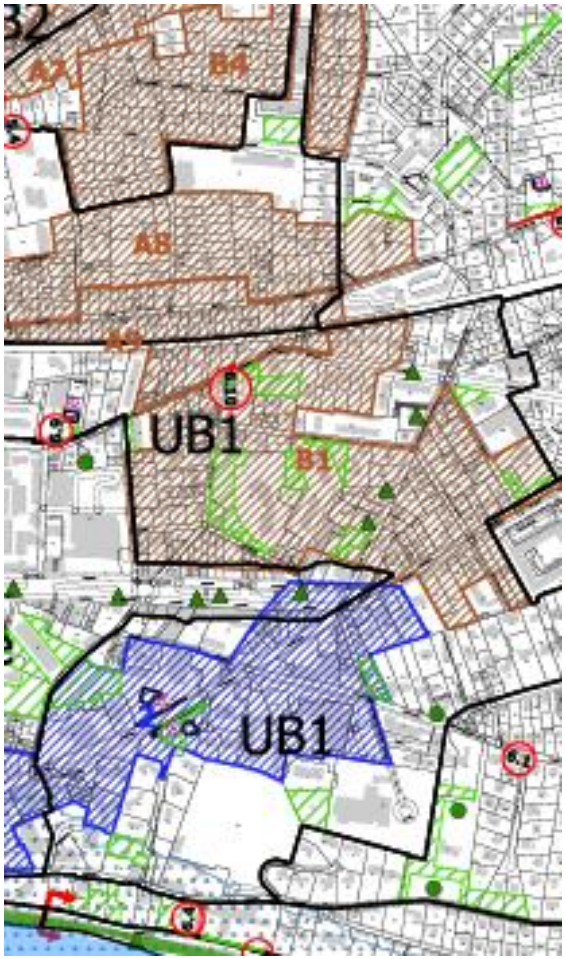
Pour ce qui concerne la partie sud cette zone couverte en partie par l'OAP 2 Figuet plusieurs éléments sont à remarquer. L'OAP prévoit 2 secteurs à d'équipement présenté ainsi « *la mixité fonctionnelle passe également par le maintien et le confortement d'un pôle d'équipements sur la partie nord-est de l'avenue* ». Pourquoi ne pas avoir dans ce cas créées 2 zones UE pour couvrir chacun de ces 2 pôles équipements ? Cela conforterait mieux la protection de ceux-ci.

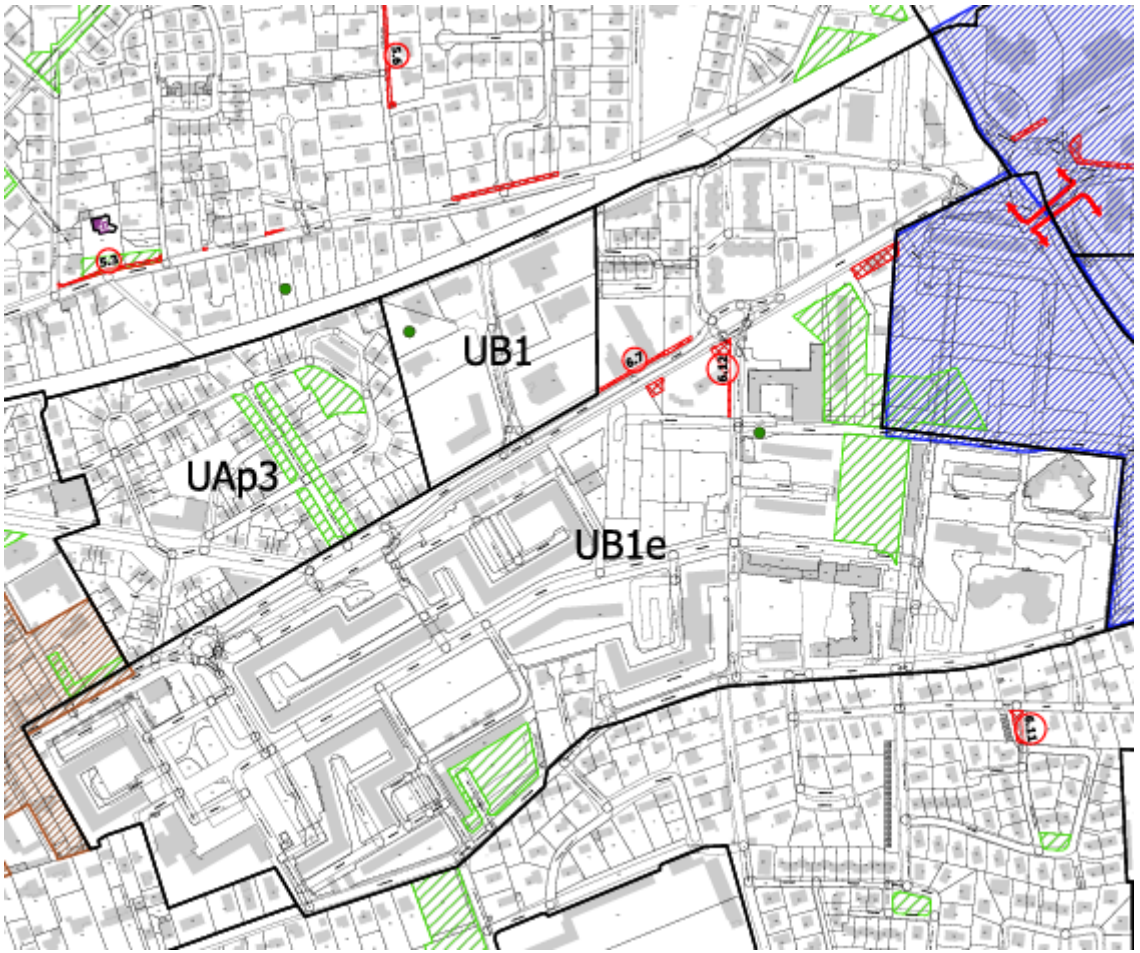
Comme signalé précédemment pour la partie sud, quel intérêt de maintenir un garage le long de l'avenue ?

Pour la partie nord de cette zone couverte presque entièrement par l'OAP B1 il apparaît à nouveau que des constructions/parking sont notés comme espace vert à préserver : il sera nécessaire que soient revues les limites de ces espaces verts à préserver.

On peut par contre s'interroger sur le non classement en OAP du vaste terrain, près de 2 ha, situé juste au sud et appartenant à l'école Saint Yves. Les riverains habitants à l'est de celui-ci s'inquiètent du devenir cet espace et souhaiteraient être informés des projets envisagés.

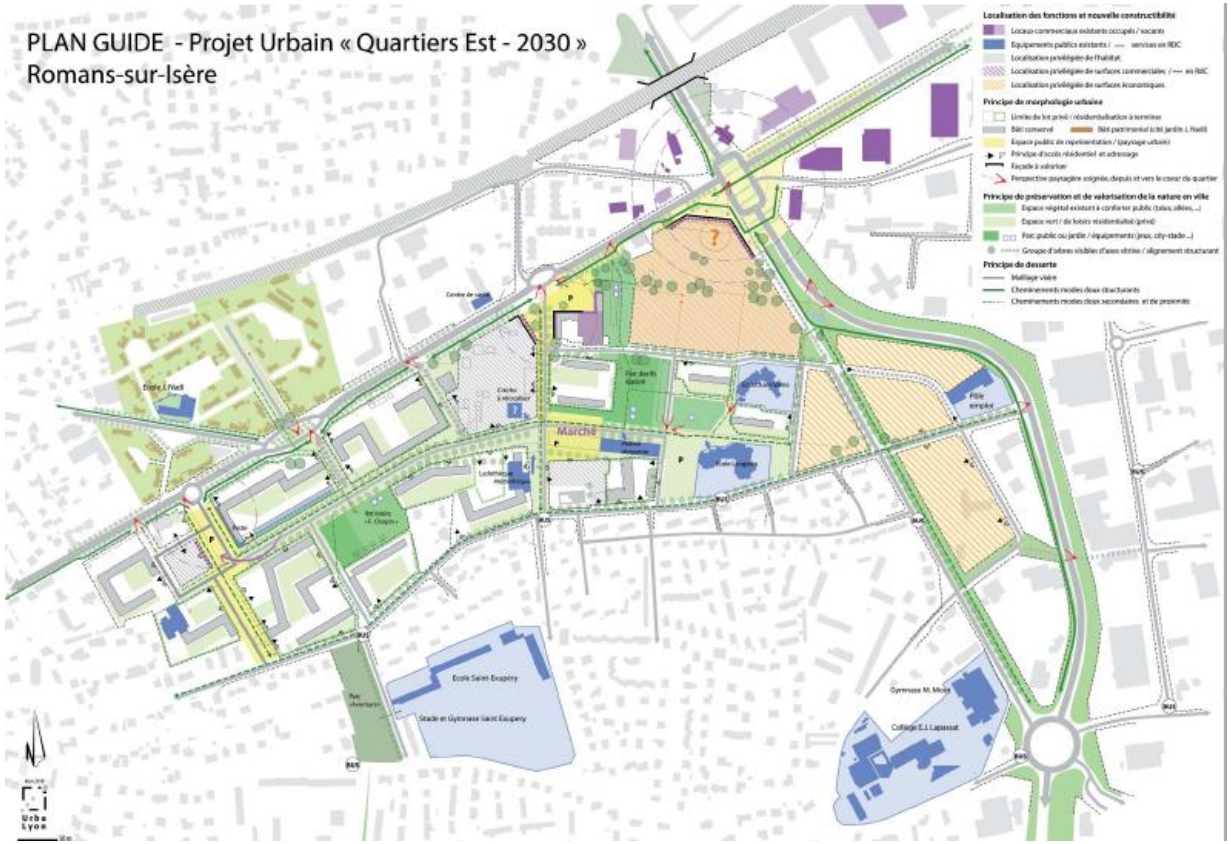
La création d'une OAP sectorielle, me semble nécessaire au vu de son importance. Cf. OAP Nouvelles OAP





6.2.9 UB1e opération de renouvellement urbain du quartier Est de la ville

Cette zone qui couvre l'opération de renouvellement urbain ANRU a un règlement qui ne diffère de celui de la zone UB 1 que par un seul article. « Ce secteur permet de prendre en compte les spécificités morphologiques de ce quartier d'habitat collectif organisé de façon discontinue », le seul article 2.1.1.1 Règle générale précisant *« en zone U B1e, les constructions doivent être implantées soit en limite de référence, soit en retrait de la limite de référence. En cas de retrait ce dernier est égal ou supérieur à 5 m.* **» Cela méritait il de créer un secteur spécifique ?**



Le Plan Guide Projet Urbain Quartiers Est 2030 existant pour l'aménagement de ce quartier pourrait être produit pour montrer les opération envisagés sur celui-ci.

Comme le fait remarquer Valence Romans agglomération, «*l'objectif de préservation de l'attractivité commerciale du centre-ville est mis en œuvre à travers l'interdiction des implantations commerciales le long du contournement nord ou la distanciation à 150m dans le secteur de développement Daru.*
Toutefois, <u>le commerce reste autorisé sans condition sur la zone UB1e</u> (avenue du Maquis), ce qui laisse la possibilité d'implanter des cellules commerciales de petite taille sur un secteur de flux risquant ainsi de concurrencer le centre-ville.
Le règlement pourrait imposer un seuil minimal d'implantation à l'instar du secteur UIa, au moins sur le pourtour de l'avenue de l'avenue du Maquis. ». Si on peut considérer que le confortement des commerces de quartier peut être intéressant, il ne devrait pas être autorisé que ceux-ci puissent s' implanter sans condition. **A vérifier**

6.2.10 UB2 zone composite, à dominante d'habitat individuel ancien 90.45ha

Cette zone composite où domine l'habitat individuel ancien présente des formes urbaines ouvertes avec une forte présence de la nature et constitue généralement une liaison entre les quartiers denses plus proches du centre-ville et les quartiers pavillonnaires plus récents.

« *Dans cette zone il s'agit de favoriser la préservation du tissu ancien et d'encadrer le renouvellement urbain afin de maintenir la qualité du quartier, et notamment sa force végétalisation*. »

Ces zones discontinues, 9 espaces classés comme tels, peuvent être de très faible taille. Un certain nombre de ces espaces sont couvert soient par 10 OAP patrimoine soit par l'OAP n°3 Coutier.

Cette OAP n° 3 est créée sur des terrains occupés anciennement par des tanneries. Alors même qu'a priori, d'après les dires d'un propriétaire concerné par l'OAP, aucune concertation n'a eu lieu avec les occupants, le texte de l'OAP p12 indique *« il est actuellement occupé par plusieurs entreprises, qui pourraient à terme se relocaliser dans un espace plus adapté leur activité*. » Peut-être aurait-il été bon de rencontrer avant l'arrêt du PLU les chefs d'entreprises concernés…

Pour ce qui concerne les OAP patrimoine, en particulier la zone située depuis la voie ferrée à l'est jusqu'au lycée l'ouest, de nombreuses OAP sont indiquées couvrant une grande partie de la zone : OAP A1, A3, A5, A6, A7, A8, A9, B2, B3, B4.

S'il s'agit « *de favoriser la préservation du tissu ancien et d'encadrer le renouvellement urbain afin de maintenir la qualité du quartier, et notamment sa forte végétalisation* » les OAP répondent à ce souci. Toutefois comme déjà exprimée pour la zone UB1 il faut aussi que les propriétaires de grandes parcelle puissent accueillir dans leur propriété de nouvelles constructions : on ne peut ignorer le mouvement Bimby.

Comme dit aussi précédemment **il ne semble pas logique que des OAP patrimoine soient couvertes par des zonages très différents**, 3 pour l'OAP A1 à l'Ouest (UB2+Ult+UC1), et pour l'OAP A7, au sud est, au centre de celle-ci Avenue Zola.(UB2+Ult+UC1).

Pourquoi créer une zone UB 2 de 2350 m² orpheline qui aurait pu être raccordée à la zone UC 1 proche…

R3.1.30

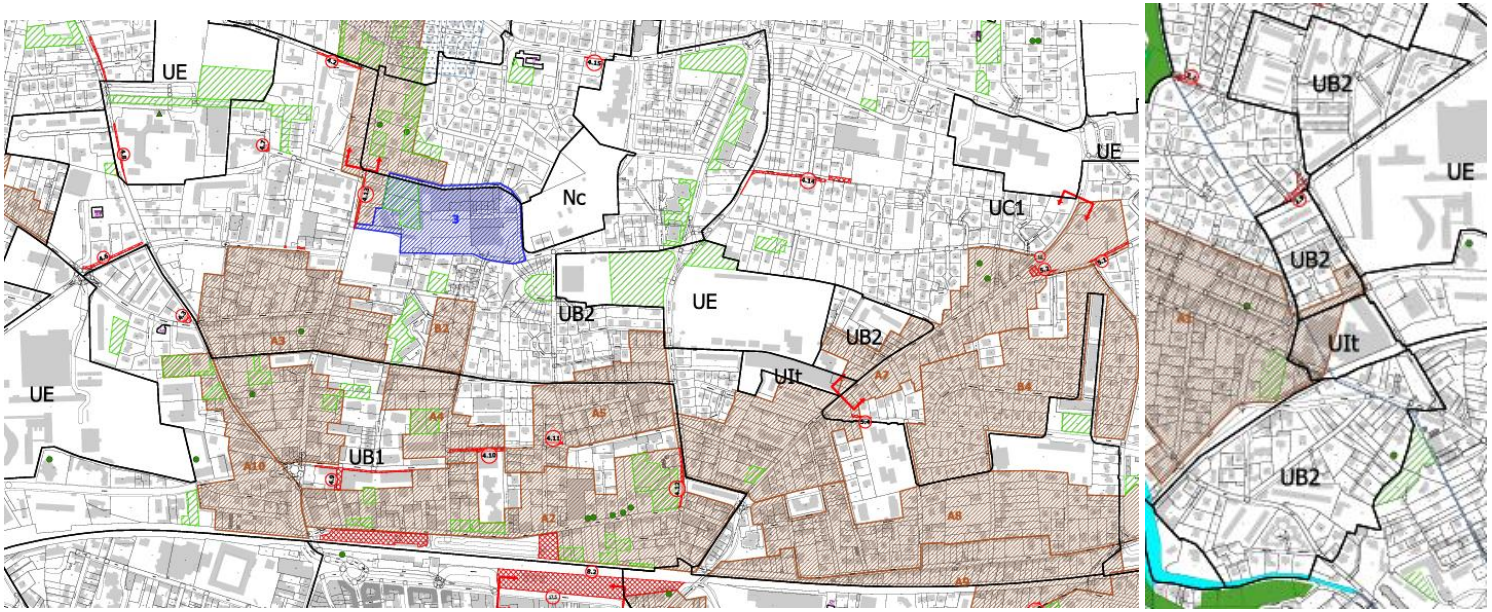
Les ensembles de qualités bâties et paysagères remarquables à préserver repérés ont été identifiés selon la grille d'analyse commune prédéfinie avec les critères suivants :

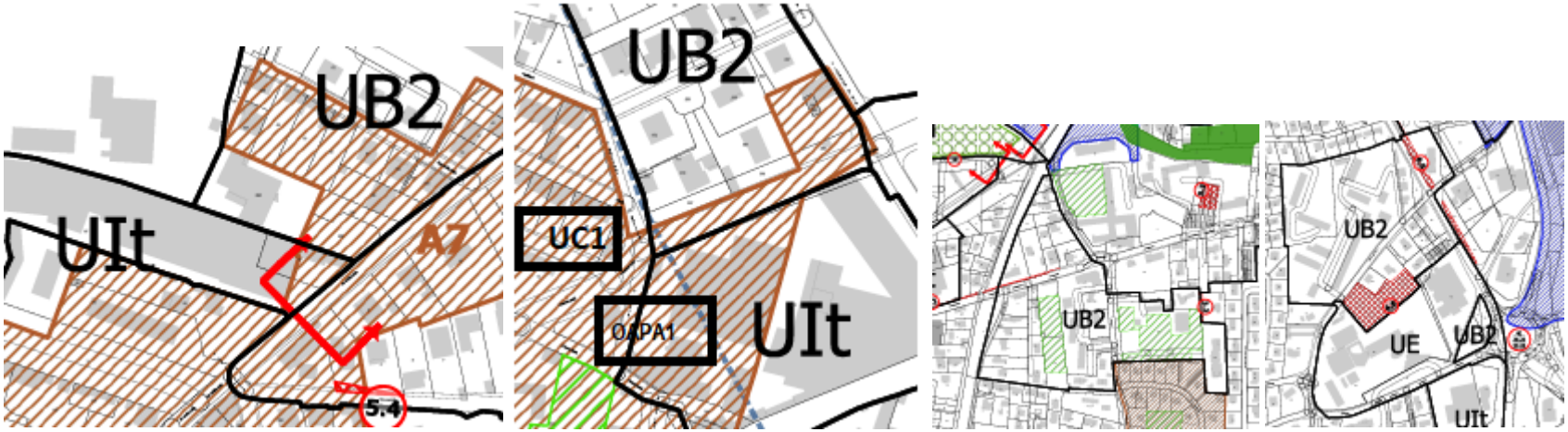
Critère de lisibilité : homogénéité, cohérence ou composition d'ensemble

… alors même que les contours de chaque zonage ont été définis sur la base d'une analyse typomorphologique du tissu urbain et d'une analyse urbaine (présence de transports en commun, de commerces et services, …).

Les orientations de l'OAP Patrimoine visent à préserver le patrimoine et l'esprit des lieux dans des situations diverses et s'adapte aux différents zonages.

Y compris pour l'OAP A1 ? où est l' homogénéité d'un périmètre englobant un équipement avec une maison isolée ?


UE
Nc
UC1
UE
UB2
UE
UB2
UB2
UIt
UE
UB1
UB2
UE
UB2
UIt
UB2


UB2
UIt
A7
5.4
UB2
UC1
OAPA1
UIt
UB2
UB2
UE
UB2
UIt

6.2.11 ZONE UC1 - zone à dominante résidentielle à formes urbaines diversifiées 277.71ha

« Cette zone à dominante résidentielle est majoritairement composée de maisons individuelles relativement denses, avec notamment des maisons mitoyennes gourmandes. Il s'agit de favoriser le développement de formes urbaines diversifiées : maisons individuelles, logements intermédiaires petits collectifs tout en assurant une présence importante de la végétation ».

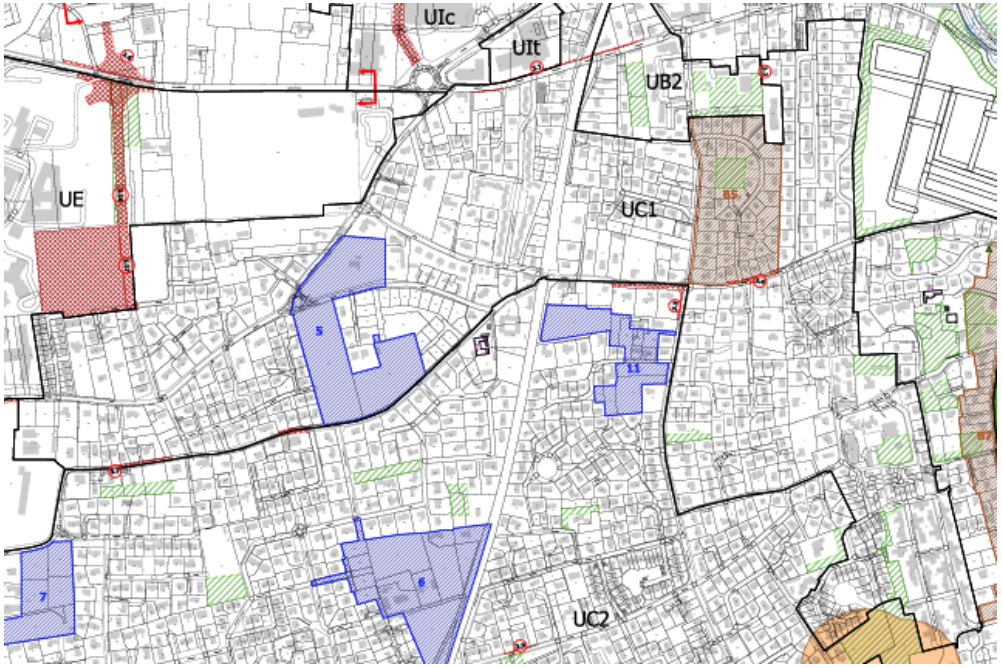
Le règlement de cette zone comporte de plus une OAP n° 5 Camus ainsi que 6 OAP patrimoine A1, A6,A7, B3 le Cardonnel(et non B4 comme indiqué au plan), B4, B5,

Ce zonage qui couvre une part importante du territoire communal urbain est constitué de 4 unités. La particularité de cette zone provient des destinations interdites, principalement dans le commerce et activités de services puisque seule la restauration et les activités de service avec accueil d'une clientèle sont autorisées et non l'artisanat et commerce de détail.

Pour ce qui concerne **l'OAP n° 5** Il comporte 2 tènements, au nord d'environ 1 ha et un au sud de qui « *dispose d'une surface libre (hors emplacement réservé) de 2 ha.* » (Mais aucun emplacement réservé ne figure au PLU).

« À l'est de ce tènement, un permis d'aménager a déjà été accordé sur la totalité des espaces non bâtis » aménagement qui n'apparaît pas sur le plan de l'OAP 5. **Il serait nécessaire que le plan de masse de cette opération accordée figure au schéma de l'OAP**, en particulier pour ce qui concerne les liaisons piétonnes et plus généralement l'aménagement du secteur entre les rues Albert Camus et Colette.

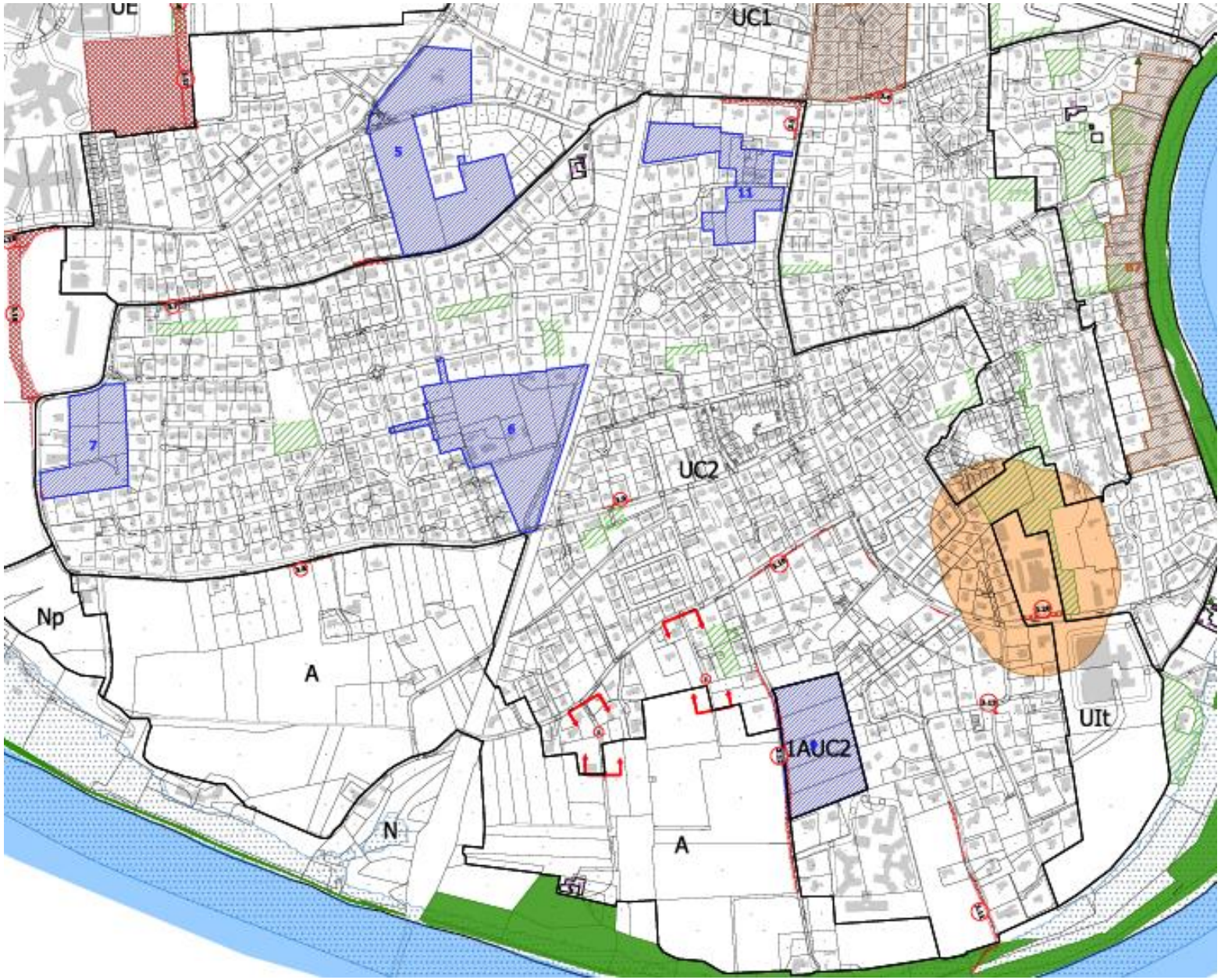
Commune R3.1.15 Le plan de division foncière de la tranche 1 sera ajouté à l'OAP



« *Le Département de la Drôme, dans le cadre de ses compétences, est propriétaire du site du* ***CMS La Monnaie*** *rue Seignobos sur la parcelle cadastrée BV 237. Le CMS étant destiné à déménager sur le site de la future Maison des Solidarités 8 boulevard Rémy Roure, le Département envisage sa ré-affectation (changement de destination) par le biais d'une vente future….la morphologie du bâtiment en R+1 pourrait permettre l'installation d'un petit collectif de logements ou de toute autre utilisation conforme au règlement de la zone, cependant le règlement de la zone UC1, à son article 2.4. impose »* de nombreuses places de stationnement *:*
« Cette règle, couplée aux contraintes relatives au stationnement vélo art. 2.4.2.3. et aux règles de plantations art. 2.3.3.2. limite fortement les possibilités de réaffectation du site vers d'autres destinations. Le Département demande à ce que la commune de ROMANS-SUR-ISERE étudie la possibilité d'assouplir le règlement de la zone en matière de stationnement pour permettre le développement de projets compatibles avec les utilisations possibles en zone UC1 sur ce terrain situé face au gymnase Sylvano Sauveur. »
Vu la superficie de la parcelle, 636 m², il sera souhaitable d'examiner attentivement cette demande et peut-être de différencier construction neuve et réhabilitation de manière réglementaire

6.2.12 Zone UC2 zones à dominante résidentielle fortement végétalisée 213.66ha
Cette zone à dominante résidentielle est majoritairement composée de maisons individuelles et comporte un tissu végétal important.
Dans cette zone, il s'agit de favoriser le maintien du caractère pavillonnaire tout en préservant et en développant la place du végétal et notamment des arbres de haute tige. Ces quartiers doivent particulièrement contribuer à la trame verte de la ville.
Une partie de la zone UC2, le long de l'Isère, est couverte par le secteur 4 du Site Patrimonial Remarquable (SPR).
La zone UC2 comprend un sous-secteur UC2g permettant l'accueil de constructions destinées aux gens du voyage.
Elle comprend aussi de nombreuses OAP n° 5, 6, 7, 11B, 11C, 11D et A6, B6

Le chapitre 1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire prévoit que : « *les dispositions du règlement de la zone UC2 s'appliquent sans distinction entre bande de constructibilité principale* et bande de constructibilité secondaire. ».* **Il serait peut-être préférable d'écrire « sans objet »**


UE
UC1
UC2
Np
A
N
A
1AUC2
UIt

6.2.13 Zone Uap3 : cité-jardin Jules Nadi correspondant au secteur AV3 du SPR. 6.48ha

Zone située à plus de 1.3km de la mairie.

Si le règlement interdit dans cette cité ouvrière les constructions nouvelles à destinations agricoles et forestière, à destination industrielle, d'entrepôts, de centres de congrès et exposition et commerce de gros, il laisse la possibilité de nouvelles constructions à destination de logements et hébergement, d'artisanat et commerce de détail, restauration, des équipements d'intérêt collectif… hébergement hôtelier et touristique… alors même le PADD souhaite conforter les fonctions commerciales et hébergement hôtelier et touristique en centre-ville.

La démolition de bâtiments existants n'étant pas interdite, ne risque-t-on pas de voir des opérations démolition- reconstructions de bâtiments à vocation commerciale et hôtelière le long de l'avenue du Maquis ? **Il semble nécessaire que cette question soit réexaminée pour éviter une modification substantielle de cette cité-jardin Jules Nadi.**

6.2.14 Zone UE zone de grands équipements 93.71ha

« *Cette zone accueille des ensembles d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites hospitaliers, les pôles d'enseignement ainsi que d'autre pôle d'équipements. L'objectif est de permettre le développement d'une offre en équipements adaptée à l'évolution des besoins d'une population croissante. »*

D'après les données de l'INSEE la population n'est, hélas, pas en croissance. Par contre les modifications apportées à la population avec un accroissement des personnes âgées, une diminution des enfants, une augmentation des personnes seules… fait qu'il est nécessaire d'envisager des modifications ou de nouveaux équipements. Ce qui est par exemple le cas pour le centre hospitalier un emplacement réservé 3.17 de 22 581 m² pour extension de l'hôpital avec la nécessaire liaison avec la route deTain par un autre emplacement réservé 3.16 de 5116 mètres carrés.

Pour la chambre d'agriculture, « *cette zone UE réserve entre l'hôpital et le stade de la PAILLERE une capacité de 6,4 ha sans que le PLU ne justifie précisément un tel besoin.*

Certes, le PADD énonce en page 11 que le confortement et la diversification des activités de l'hôpital est une nécessité (ce que nous ne saurions contester), et la page 29 du rapport-justification des choix informe que l'hôpital et ses abords sont classés en UE pour conforter le pôle de services publics existant sur l'ouest romanais, mais de telles explications semblent très générales pour justifier une ponction de 6,4 ha dont 5,4 ha d'espaces agricoles ».

Nous ne remettrons pas en cause cette zone compte tenu des enjeux attachés au développement de l'hôpital et de la cohérence très relative des espaces agricoles concernés, mais il nous paraît fort souhaitable que le besoin de l'ensemble de cette surface soit justifié de façon plus précise dans les pièces du PLU. »

Les 2 emplacements réservés complémentaires à l'hôpital existant et au stade représentent que 25 700 m² loin des 6,4 ha avancés la chambre d'agriculture.

Le règlement prévoit que sont autorisées les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions à destination de centres de congrès et exposition (? ? ?) Et que *« sont également admises elle constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles répondent besoin d'équipements d'intérêt collectif et services publics majoritairement implantés dans la zone* .»

Comme le précise l'article R151-29 du code de l'urbanisme « *les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal* », il ne semble pas nécessaire de préciser cette sous destination d'habitation puisqu'elle ne serait qu'accessoire à un équipement d'intérêt collectif ou de service public.

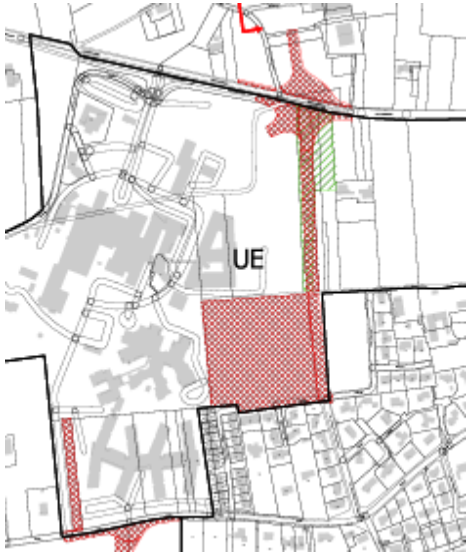
L'État vous demande de « *en l'absence de justification, supprimer le zonage UE à l'Ouest de la commune, en limite avec la commune de Granges-lès-Beaumont*. »

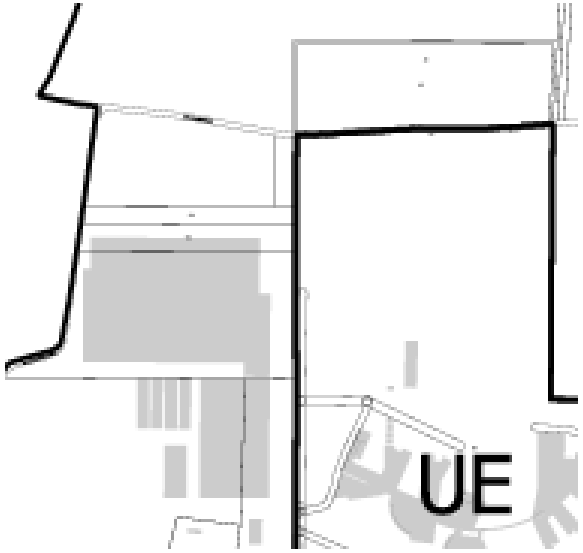
Commune R1.1.7 Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée.

La zone UE englobant le centre hospitalier et les terrains de sport situés à l'ouest de Romans-sur-Isère intègre des terrains dont les propriétaires s'interrogent sur le devenir de leurs biens, et en particulier de la maison existante sur une des parcelles. On peut imaginer que la commune de Romans souhaitera devenir propriétaire de l'ensemble des propriétés situées entre le centre hospitalier et ses terrains de sport mais il serait nécessaire que la ville rencontre les divers propriétaires pour examiner avec eux à quelle échéance et suivant quelles modalités ces terrains deviendront propriété communale et/ou propriété du centre hospitalier.

En plus de l'emplacement réservé 3. 17 pour extension des hôpitaux Drôme nord, existe un emplacement réservé 3. 16 pour la ville pour le prolongement de la rue Hamberger. Curieusement cet emplacement réservé est situé sur un espace vert végétalisé ce qui nécessitera qu'un choix soit fait entre la protection de cet espace vert et la réalisation de la voie à cet emplacement. .

Commune **R3.3** Il s'agit d'une erreur matérielle, l'espace vert sera retiré. **L'espace EVV sera supprimé alors même qu'il est arboré et végétalisé. Pourquoi un traitement particulier alors que d'autres EVV pourraient être vérifiés ?**





Il est prévu une zone UE englobant le lycée agricole situé à l'ouest de Romans. Le SCoT demande que le développement prévu sur la zone UE autour du lycée agricole soit précisé de manière plus détaillée. On peut penser que cette demande est en relation avec le projet de station de méthanisation engagée depuis plusieurs années au nord-ouest du lycée. Mais le devenir de la station de méthanisation prévue à côté du lycée agricole peut se faire soit dans le cadre réglementaire d'une zone agricole A soit dans une zone de grands équipements . Pour mémoire le permis de construire accorder pour cette station méthanisation par Monsieur le préfet l'intervention de règlement permettant les ICPE, ce que ne semble pas permettre la zone agricole A envisagée

Commune : R1.2.5La zone UE a été circonscrite aux bâtiments liés à l'enseignement du lycée Horticole pour la partie nord-ouest du rond point. Pour la zone UE au sud-ouest du rond elle sera supprimée (erreur matérielle).

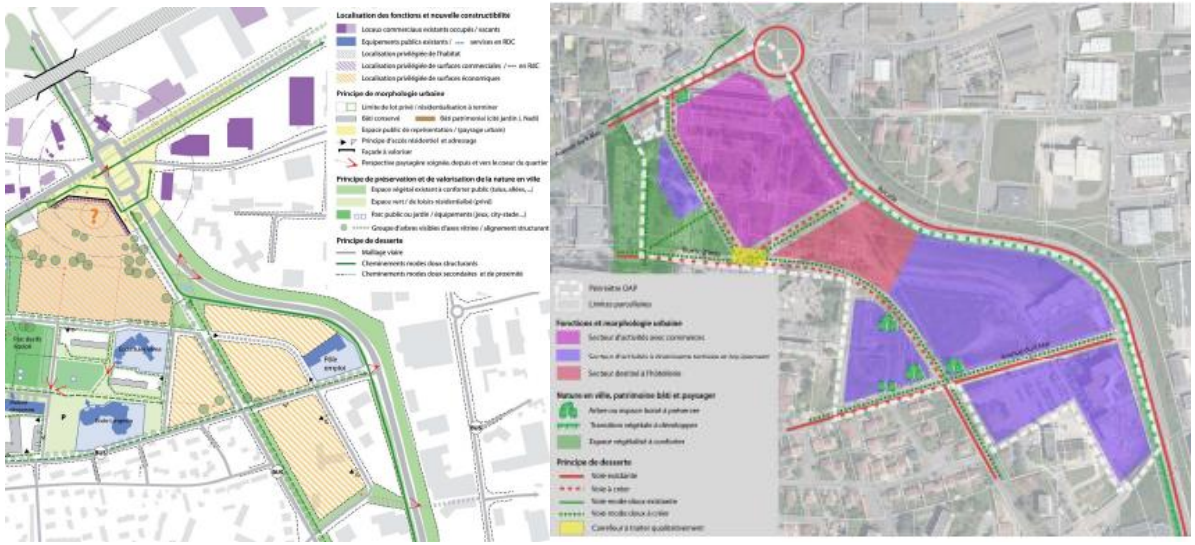
Concernant l'usine de méthanisation, il apparait plus justifié de classer son terrain en zone A dit agricole au regard de la fonction agricole identifiée s'agissant d'un dispositif **fonctionnant essentiellement à partir d'intrants en provenance de différentes installations agricoles. (f**umier d'élevages bovins, ovins et caprins, fruits et légumes) issus d'un rayon proche autour de l'unité.

6.2.15 Zone UR zone de grands projets 10.13ha

Cette zone UR ne concerne que *« le secteur de Rochegude doit faire l'objet d'un renouvellement urbain important à dominante d'activités*. » Pour que l'aménagement de ce secteur soit inscrit dans un projet de composition urbaine, architecturale et paysagère cohérente et globale, une OAP n° 4 Rochegude a donc été déterminée.

Cette OAP précise que « *le site devra cueillir une densité importante d'activités économiques non concurrentielles du centre-ville… la partie nord du site a vocation à développer leur de loisirs marchands et d'activités… un secteur au sens du site destiné à l'hôtellerie… le reste devra cueillir des activités tertiaires… les équipements sont possibles sur ce secteur* »

Autant le développement des activités tertiaires dans ce secteur participe du renouvellement urbain tel que défini par le projet urbain quartier Est 2030, l'évolution vers l'accueil d'activités de loisirs et d'hôtellerie ne semble pas correspondre ni au projet urbain ni à la volonté de conforter le centre-ville.



6.2.16 Zone UI zone d'activités économiques 204.04ha et Secteur Ula 42.95

« *Cette zone regroupe les espaces accueillants majoritairement des activités économiques qui, par la nature de leurs activités, leur taille et/ou leur mode d'implantation ne peuvent s'inscrire dans un tissu urbain mixte. Il s'agit de favoriser la densité des activités économiques et d'accompagner un fort renouvellement urbain tout en renforçant la qualité urbaine de ces espaces d'activités.* **»**

L'ensemble de la partie située au sud de la voie ferrée est couvert par l'OAPn°1 Allobroges 184ha et comporte un secteur Ula, principalement destiné au commerce de détail, l'artisanat activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.

Le secteur Ula qui couvre la zone d'activités situées de part et d'autre de l'avenue des Allobroges « *où l'objectif est de promouvoir un fort renouvellement urbain qualitatif* » se différencie de la zone UI par l'accueil d'activités de commerce et de services.

Il me semble souhaitable que soit distingué 2 OAP et non une seule, la première, sur la zone UI gérant les « *voies structurantes à végétaliser et à adapter aux modes doux* », la seconde propre au secteur Ula précisant les caractéristiques du « *front urbain de qualité* » et la nature des activités dans le cadre du renouvellement urbain attendu. L'étude Tekhné dont des éléments sont produits dans la description de l'OAP 1 page7, devrait permettre de concevoir facilement la structure de l'OAP ainsi que la détermination des activités pouvant être accueillies

Voir OAP 1 Allobroges

Valence Romans Agglo indique dans son avis qu'« *un zonage spécifique Ula permettant des implantations commerciales en secteur à vocation économique a été délimité. Il prévoit la possibilité d'implanter un commerce de détail à partir de 300m² de surface de plancher.*

Afin de limiter les effets de concurrence avec le centre-ville mais aussi avec le centre commercial de Saint Paul lès Romans, il est demandé de relever le seuil minimal à 400m² et de clairement privilégier l'implantation des commerces de gros sur les commerces de détail. »

.Commune : R1.4.2. Le sous-secteur UIa permet la mixité des fonctions commerciales et ouvre justement à du commerce de détail, bien plus limité en zone UI. L'objectif est de favoriser le renouvellement urbain du secteur. Pour cette raison, l'orientation prévue au PLU arrêté sera maintenue. R1.4.2.1 Le seuil minimal sera relevé à 400 m² de sdp en zone UIa (au lieu des 300 m² inscrits au PLU arrêté)

Si le relèvement du seuil à 400 m² pour les commerces est justifié, il est préférable que le commerce de gros soit situé à l'intérieur des zones d'activités et non en façade le long de l'avenue des Allobroges qui est l'entrée Est de la ville

VRA fait remarquer *« par ailleurs, la commune a élargi ce secteur UIa jusqu'au sud de l'avenue de la Déportation alors que le secteur délimité initialement s'arrêtait au nord. Les nouvelles implantations commerciales qui seront desservies par l'avenue de la Déportation risquent d'aggraver les problèmes de congestion sur cet axe déjà très sollicité alors qu'il constitue l'axe principal d'entrée de la ZA des Allobroges. Il est donc demandé à la commune de garantir la bonne insertion de ces nouvelles implantations afin qu'elles n'aggravent pas les conditions de circulation sur cet axe, cela en tenant compte également du développement attendu sur le secteur de Rochegude* ». Cette extension au sud de l'avenue de la Déportation ne concerne que la partie ouest de cette zone qui effectivement ne devrait pas accueillir de commerces : **dans le cadre du travail sur l'OAP que nous proposons avenue des Allobroges il sera nécessaire de vérifier la pertinence des limites entre les zones UI et UIa de façon à ne conserver de l'activité commerciale que le long de l'avenue des Allobroges.**

R1.4.2.1 Le seuil minimal sera relevé à 400 m² de sdp en zone UIa (au lieu des 300 m² inscrits au PLU arrêté)

Pour ce qui concerne le secteur des Chasses, au nord de la voie ferrée *la* MRAE affirme *« : cette zone à vocation d'activité économique est située au nord-est de la commune. Elle est composée d'une dizaine d'hectares zonés UI qui ne sont pas construits à ce jour, l'urbanisation se poursuivra avec la zone 2AUi bloquée dans le projet de PLU sur une surface de* ***8,4 ha****. Le PLU devrait être complété pour préciser, dans son règlement ou une OAP, les mesures permettant de garantir la bonne prise en compte des enjeux paysagers (du fait de la topographie du site) et patrimoniaux (secteur situé au sein du site patrimonial remarquable (SPR)).* **Erreur le SPR est à 1.5km…**

Pour le SCoT, « *compte tenu des surfaces importantes de foncier libre identifiées dans la zone des Allobroges et du site mutable de la Foire, l'opportunité de la zone 2AUi devrait être justifiée de manière plus circonstanciée dans le rapport de présentation »*

Commune :R1.2.4. La zone 2AUi couvre une surface de 7 hectares 7.7ha . Le foncier libre économique repéré représente quant à lui 12 ha, localisé sur des petites à moyennes emprises foncières disséminées et au même titre que le tènement de la Foire, impacté pour partie, par des périmètres de risques (zone inondable de la Joyeuse, risque technologiques et nucléaires).

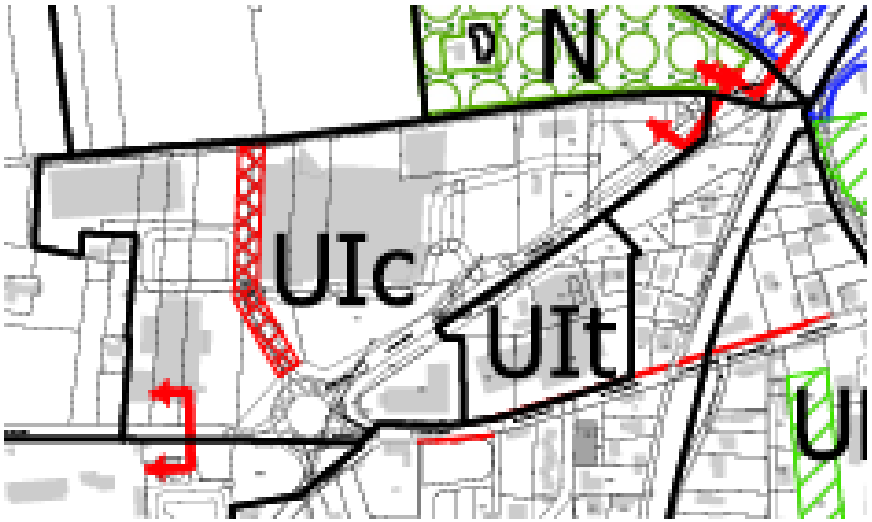
Aussi il est nécessaire pour le territoire de Romans de pouvoir proposer des emprises foncières plus conséquentes, non morcelées, pour des entreprises exogènes qui auraient des besoins en foncier plus importants. Ces éléments sont présentés dans les pages 7, 8 et 13 de la partie Justification des Choix.

6.2.17 Secteur UIc 7.16ha: il correspond aux espaces nécessaires au pôle commercial de Meilleux. Ce secteur spécialisé, à dominante commerciale, a vocation principale à gérer l'évolution qualitative du pôle commercial existant. Y sont autorisées les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services et les constructions à destination de bureaux, lorsqu'il s'agit de locaux accessoires à une autre destination admise dans la zone.
Ce secteur participe du secteur d'implantation périphérique Meilleux repéré dans le DAAC du SCoT qui prévoit dans ses recommandations d'« *organiser l'accessibilité motorisée à travers la création d'une voirie structurante pour accéder au quartier et d'une voie de desserte*. »

C'est donc logiquement que la commune avait créé et a maintenu un emplacement réservé 2.7 pour la *« création d'une liaison entre la rue JB.Clément/giratoire Yitzhak Rabin »* ce qui semble-t-il n'a pas posé de problème au propriétaire des terrains pendant toutes ces années. Lors de l'enquête celui-ci a demandé, lors d'une visite et par courrier, « *la suppression ou à minima la requalification de l'emplacement réservé numéro 2.7 prévu au projet de révision du PLU objet de l'enquête publique. »* On peut s'interroger sur ce réveil tardif du propriétaire, par ailleurs propriétaire de terrains situés en zone 2AUB jouxtant et prévus pour un développement urbain. Si certains arguments, en particulier de sécurité, sont recevables, qu'entend-il par requalification de l'emplacement réservé et n'est-ce pas aussi un moyen de prendre date sur le futur secteur mixte commerces en rez-de-chaussée envisagé au SCoT ?
La proposition alternative de déplacer l'accès plus à l'est, s'il mérite une étude de la part des services municipaux, ne me semble pas correspondre au projet d'aménagement de Meilleux tel qu'envisagé actuellement. Mais comme beaucoup de personnes publiques associées s'interrogent sur la pertinence de cette consommation d'espace agricole…

Commune : **R2.10** Cette demande apparait soudaine eu égard à l'antériorité des échanges entretenus avec M.MERIGUET. Le sujet de l'accessibilité au futur quartier durable apparait pour autant déterminant pour le développement de la zone de Meilleux, lequel pourra s'envisager par phases. Il apparait contre indiqué et bien plus coûteux de préférer la création d'un giratoire

supplémentaire à la charge exclusive de la collectivité, au recalibrage de voies existantes au bénéfice de la cohérence d'un projet d'ensemble. La demande de M.MERIGUET sera appréciée au regard des éléments qui seront précisés dans le cadre des études de développement du futur quartier MEILLEUX.



6.2.18 Secteur UIt 11.68ha : il regroupe des activités à dominante de production situées au contact du tissu urbain. Dans cette zone, il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux, de favoriser les transparences vers les cœurs d'ilot.
Ce secteur ne regroupe que des entreprises existantes . Curieusement le règlement interdit « *les constructions nouvelles à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.* » Mais autorise «*les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services à condition d'être liées à une activité industrielle et dans une limite de 200 m² de surface de plancher ; les constructions nouvelles à destination de restauration à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et d'apporter un service aux entreprises de la zone ; les constructions à destination de bureaux, lorsqu'il s'agit de locaux accessoires à une autre destination admise dans la zone* .»
Faut-il rappeler encore une fois le principe de la loi à savoir que l'article R. 421-14 prévoit que **: « *les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal* »**. Dans le cas d'un bâtiment qui abrite à la fois les locaux d'une fabrique industrielle et des locaux affectés à la commercialisation de sa production, l'ensemble du bâtiment concerné doit alors être considéré comme étant destiné à l'industrie. Les rédactions de ce genre devront être revues.

Commune : R3.11 Les destinations et sous-destinations utilisées sont celles définies par le Code de l'urbanisme. Les conditions apportées par le règlement permettent de garantir le respect de la vocation des zones. Après analyse juridique, ces règles seront corrigées à la marge si elles comportent des éléments superflus ou contraires à la loi.

6.2.19 Secteur 2AUI zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est différée 7.77ha

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas bâtis, destinés à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise. Les règles applicables pour la zone 2AUI sont celles prévues par le règlement de la zone UI.

Situé au nord-est de la commune, dans le prolongement de la zone industrielle UI existant en limite avec Saint-Paul les Romans, la quasi-totalité des terrains la composant est déjà propriété de Valence Romans Agglo.

Pour pouvoir respecter le SCoT, la chambre d'agriculture demande que le potentiel en zone d'activités économiques, qui serait d'après elle de 21,8 ha, soit ramené à 20 ha. Car « *selon les chiffres fournis en page 7 du rapport-justification des choix, le projet de PLU réserve un potentiel en foncier d'activités de 21,3 ha (12 ha reconduits en UI + 0,9 ha passant de AU à UI* ***+ 8,4 ha en 2AUi (***NB 7.7ha d'après le tableau de la page 44 de la Justification des choix***).*** *Cependant, l'examen de la carte du potentiel en zone d'activités économiques figurant en page 13 du rapport-justification des choix montre que le seul potentiel identifié par les aplats verts et bleus (donc hors renouvellement urbain et hors potentiel de division parcellaire) est de 21,8 ha. »*

Faudrait-il que Valence Romans Agglo revende à la chambre d'agriculture ces1,8 ha ?

Parcelles acquises par Valence Romans Agglo secteur des Chasses

R1.2.4. La zone 2AUi couvre une surface de 7 hectares.(7.7 ha d'après le tableau de la page 44 de la Justification des choix). Le foncier libre économique repéré représente quant à lui 12 ha, localisé sur des petites à moyennes emprises foncières disséminées et au même titre que le tènement de la Foire, impacté pour partie, par des périmètres de risques (zone inondable de la Joyeuse, risque technologiques et nucléaires).

Aussi il est nécessaire pour le territoire de Romans de pouvoir proposer des emprises foncières plus conséquentes, non morcelées, pour des entreprises exogènes qui auraient des besoins en foncier plus importants.

Ces éléments sont présentés dans les pages 7, 8 et 13 de la partie Justification des Choix.

R1.5.3 Pour répondre à la remarque de la Chambre d'Agriculture, la zone 2AUi sera réduite pour tendre vers l'objectif de 20Ha.

Pour le SCoT, « *Le développement de la zone 2AUi étant en contact d'espaces agricoles, les aménagements devront prévoir un traitement adapté de l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles* »

Commune : R1.2.6L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi nécessitera une modification du PLU avec OAP qui intégrera un aménagement adapté de l'interface industrielle/agricole.

6.2.20 Zone 1AUB3 zones à urbaniser composite, à dominante résidentielle 8.32ha

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas bâtis, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans des secteurs d'extension à fort potentiel de développement du fait de leur contexte urbain. Dans cette zone, il s'agit de favoriser une urbanisation dense, intégrant une mixité de formes urbaines et une forte végétalisation dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). À dominante résidentielle, cette zone a vocation à accueillir quelques équipements et commerces en lien avec les futurs quartiers. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

Cette zone correspond aussi à la partie ouest de l'OAP n° 8, Daru. Nous examinerons en détail le règlement de cette zone dans le cadre de l'analyse de l'OAP 8 Daru.

6.2.21 Zone 1AUC2 zone à urbaniser à dominante résidentielle 4.03ha avec OAP 9 Berges.2.2ha et OAP 10 Vignards 1.7ha

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas bâtis, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans des secteurs relativement éloignés du centre et au contact des secteurs pavillonnaires de la commune. Dans cette zone, il s'agit de favoriser une densité cohérente avec les tissus environnants et une forte végétalisation dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Dès lors que les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement de la zone UC2 s'applique. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

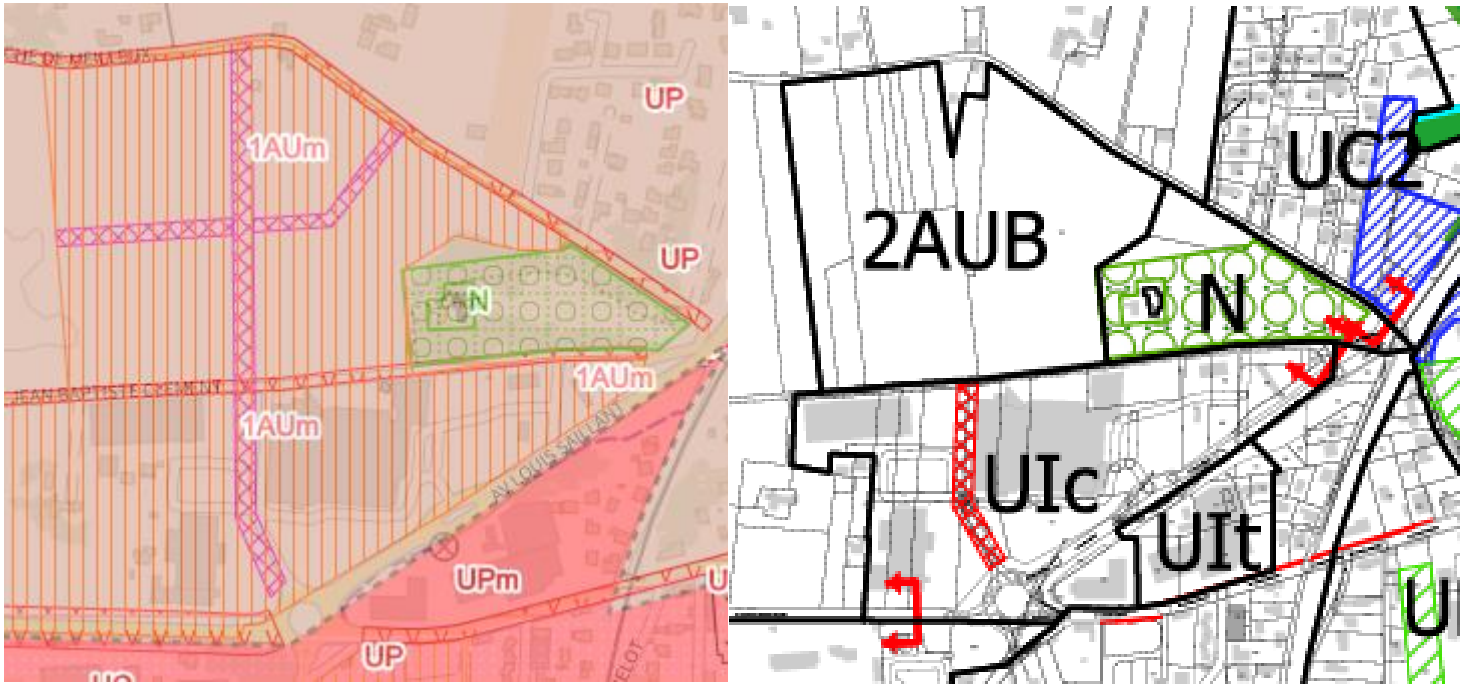
6.2.22 Zone 2AUB zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est différée 7.30ha

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas bâtis, destinés à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée. L'ouverture de leur

constructibilité est reportée à une étape ultérieure nécessitant, outre la réalisation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du PLU. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.
Cette zone 2UAB, provient d'une plus grande zone à vocation d'urbanisation future inscrite en1AUm au PLU actuel.

Pour la Chambre d'Agriculture,*« un point particulier porte gravement atteinte au principe de cohérence et de préservation des espaces agricoles : une extension des zones d'habitat à l'ouest de la ville sur 7,2 ha à très fort enjeu agricole (zone 2AUB de MEILLEUX). La zone 2AUB de MEILLEUX impacte des espaces à très fort enjeu agricole :*
. Zone à usage intégralement agricole
. Terres à très fort potentiel agronomique : terres profondes, non séchantes
. Terres irriguées
. Grand parcellaire cohérent, ouvert sur l'espace agricole et offrant de bonnes conditions d'exploitation : grandes parcelles regroupées, bien desservies et peu mitées par l'habitat, très bonne fonctionnalité agricole.
C'est pourquoi, nous vous demandons de réduire la zone 2AUB de MEILLEUX de 5,7 ha, pour la réduire donc à 1,5 ha, et de transférer ces 5,7 ha de potentiel dans la grosse dent creuse subsistant à DARU. Cette demande constitue une réserve venant grever fortement note avis globalement favorable sur ce projet de PLU. »
Commune : R1.5.1 Il convient de rappeler :
- que le PLU rend 100 Ha à l'agriculture (jusqu'alors classés AU), permettant sans nul doute de compenser et répondre aux enjeux agricoles évoqués
- que le tènement identifié en extension sur Meilleux a été dimensionné et réduit de manière à laisser une bande d'1 Ha à l'Ouest pour faciliter la transition paysagère, écologique et fonctionnelle avec les exploitations agricoles préexistantes, ainsi que 3000 m² de zone EBC sur la pointe est, permettant de ne pas rompre avec la continuité "trame verte"
- que le site déterminé pour Meilleux correspond à un secteur en limite d'urbanisation (zone commerciale au sud, tissu résidentiel au nord et à l'Est), et que la programmation attendue par la municipalité correspond à un "Quartier Durable", pleinement compatible avec les tènements zonés Agricole aux alentours. Le futur Quartier Durable respectera un coefficient de pleine terre et de biotope, et intègrera des parcelles productives, permettant ainsi de répondre aux attentes grandissantes en termes d'auto-production au sein des quartiers.
Une OAP précisera l'ensemble de ces dispositions lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.
Eu égard aux enjeux résidentiels attendus sur les pôles urbains de l'Agglo, dont Romans doit se saisir pleinement par la création d'offres foncières adaptées, denses et exemplaires sur le volet environnemental, il n'est pas envisageable de réduire la zone de Meilleux, ni même par conséquent d'opérer un transfert vers DARU dont les capacités foncières résiduelles sont par ailleurs plus limitées.
La municipalité intègrera au dossier d'approbation du PLU une augmentation de la densité sur secteurs en extension :
-Meilleux : 36 lgts/ha au lieu de 32 lgts/ha avec + 30 lgts, soit 260 lgts sur 7.2 ha

L'État, pour sa part précise que « *l'ouverture du secteur de Meilleux Nord interviendra par une procédure de* modification *du PLU. Celle-ci nécessitera, comme cela est demandé dans l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme de justifier de* « *l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ». *Les services de l'État seront particulièrement attentifs à ce respect* », mais sans remettre en cause le classement en zone d'urbanisation future de ces terrains.



Si dans les années à venir, comme espéré par la commune et ses habitants, la réalisation d'un 4e pont sur l'Isère à l'ouest de la ville venait enfin à être mise en œuvre, il sera nécessaire qu'en parallèle du système de voirie, soit réfléchie l'organisation spatiale de l'ensemble du secteur et, si nécessaire, une forme de développement de la commune tant en termes d'habitat que d'activités, si le renouvellement urbain des zones U délimitées par le PLU ne permet plus l'accueil de logements et d'entreprises.

6.2.23 Zone A zone agricole 1379.53ha

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 de l'exploitation agricole.

La zone A comprend 2 sous-secteurs :

- *un sous-secteur Ai situé dans les parties concernées par le périmètre Natura 2000 des Balmes, où les projets de construction doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences.*
- *un sous-secteur As1 qui concerne un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)*

Pour la chambre d'agriculture, « *le diagnostic de ce projet de PLU ne contient aucune carte de localisation des bâtiments agricoles. Or une telle carte est un élément de diagnostic essentiel puisque c'est elle qui permet de vérifier que tous les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sont bien classés en zone agricole. Une telle carte a été réalisée puisqu'elle nous a été transmise au stade du diagnostic. Il est nécessaire qu'elle soit intégrée au volet agricole du diagnostic.*

À ce sujet précisément, nous constatons que 4 sièges d'exploitation ne sont pas classés en zone agricole. Si celui situé à CAMUS (ténement sud de l'OAP n°5) peut rester classé en zone UC1 (car l'exploitant est à la veille de la retraite et n'a pas de suite), les 3 sièges d'exploitation suivants doivent être classés en zone agricole étant seule zone du PLU autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

. À l'interface entre le pied des collines des BALMES et la plaine, en limite avec la commune de PEYRINS, le siège d'exploitation sis sur les parcelles AD 43, 264 et 265 est classé en zone Ni, ce qui lui interdit toute possibilité de développement. Il convient de classer ces 3 parcelles en zone A, ou au moins Ai, ainsi que ses parcelles de proximité : AD 34, 35, 39 et 40. **Avis conforme du commissaire enquêteur**

. 500 m, au nord-ouest du projet de zone 2AUB, le siège d'exploitation d'un apiculteur sis sur la parcelle ZC 55 est classé en Nc, ce qui lui interdit toute possibilité de développement. Il convient de le classer en zone A. Toutefois, considérant son inclusion dans un périmètre de captage et considérant la taille importante de cette parcelle, il serait souhaitable que cette zone A se limite à la partie non cultivée de la parcelle, voire une partie seulement de cet espace. **Avis conforme du commissaire enquêteur**

. À l'extrême sud-est de la commune, 350 m au sud-est de la zone UC2g, le siège d'exploitation sis sur les parcelles DP 17, 18, 72 et 73 est classé en zone N (et non dans la zone A limitrophe), ce qui lui interdit également tout développement. Il convient de classer ces 4 parcelles en zone A. **Avis conforme du commissaire enquêteur**

Le règlement de la zone A 1.2.1 - Conditions liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation 1.2.1.1 En secteur A : « *Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes,…Les retenues collinaires et autres systèmes d'irrigation, dès lors qu'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles. »* Il ne m'apparaît pas que ça soit la commune qui puisse déterminer ce qui est autorisé ou interdit en termes de retenues collinaires, mais que cette question est de la seule compétence de l'État, au titre de la loi sur l'eau, auquel l'agriculteur transmet sa demande sous forme déclarative ou d'autorisation suivant le volume d'eau concerné. **Il me semble indispensable que soit vérifiée la possibilité de maintenir dans le règlement cette phrase**. Par contre, n'est pas décrit dans les conditions, comme cela l'est en zone naturelle N , la possibilité de réaliser « *les affouillements ou exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations. »* Indispensable si une fois l'autorisation étatique obtenue, l'agriculteur veut réaliser concrètement sa retenue…

Usine de Méthanisation

L'association Sauvegarde de notre cadre de vie et de notre patrimoine affirme que *« l'usine de méthanisation Bioteppes va irrémédiablement polluer et transformer la vie des habitants proches de celle-ci en un véritable enfer. On ne met pas une telle installation quand les intrants et sortants doivent voyager sur plus de 20km , traverser Romans (On ne sait pas par où et comment ?) , dans une zone urbanisée à proximité et dans une zone à caractère naturel fort* »

Cette association s'inquiétant des nuisances que pourrait apporter l'usine de méthanisation Bioteppes, alors que rien dans le dossier n'indiquait que soit envisagée la construction d'une telle usine, j'ai demandé à la commune de faire un point sur ce projet.

Commune : R2.11.1 Un PLU n'a pas vocation à faire état des demandes de permis de construire. Ce projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire délivrée et est actuellement mis en œuvre. C'est un coup parti.

S'agissant d'une unité de méthanisation fonctionnant essentiellement à partir d'intrants en provenance de différentes installations agricoles. (fumier d'élevages bovins, ovins et caprins, fruits et légumes) issus d'un rayon proche autour de l'unité, cette installation relève d'une installation agricole compatible avec le caractère de la zone A dite agricole.

Il me faut toutefois rappeler que le permis de construire accordé par Monsieur le préfet était possible parce que le règlement de la zone dans laquelle est situé à ce jour le terrain avec un règlement particulier permettait d'autoriser la construction d'ICPE. Qu'en serait-il avec le nouveau règlement de la zone A ?

6.2.25 Secteur Ai zone agricole périmètre Natura 2000 des Balmes 156.52

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.

En secteur Ai sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées au point 1.2.1.1 et ***1.2.1.2,*** *sous réserve que l'évaluation des incidences montre l'absence d'impact significatif sur les milieux protégés.* Le texte rapporté précédemment est celui du chapitre 1.2.1.2 En secteur Ai… **il me semble qu'une correction textuelle est nécessaire, par la suppression de la référence au point 1.2.1.2**

6.2.26 Secteur AS1 zone agricole STECAL 0.77ha et EBP n° 4

Le château de Maupas , souhaitant développer des activités d'hébergement touristique au pieds des Balmes fait l'objet d'un Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), dans lesquels *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 : 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 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes de plus de 20 mètres de hauteur totale sont notamment interdites.- 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- 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. - 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*

Tout projet devra respecter les dispositions liées à l'Élément Bâti Patrimonial identifié sur ce secteur EBP4 *et contribuer à sa valorisation patrimoniale. Stationnement :- 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.*

.

La **CDPENAF** a émis un avis favorable, *considérant que le STECAL AS1 n'impacte pas l'environnement du site et que le règlement associé à ce STECAL limite les constructions*.

À partir du moment où le règlement du STECAL précise que « *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* », il me semble souhaitable que la limite nord du STECAL soit déplacée vers le sud de façon à tenir compte des 40 m énoncés dans le règlement. Ce périmètre devra donc être revu pour tenir compte de ces 40 m non constructibles.

Les aires de stationnements des véhicules , même aménagées devront être traité de façon à permettre la perméabilité des sols.

6.2.27 Zone N zone naturelle 185.04ha

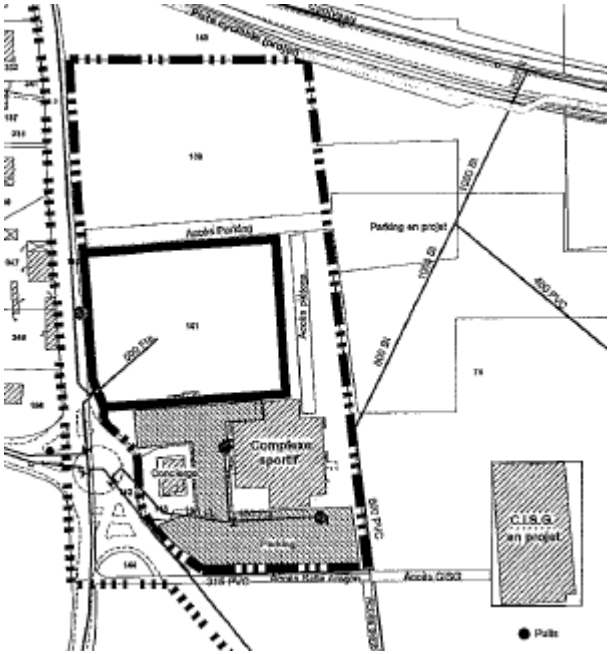
Cette zone correspond aux espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propre à chacun d'eux.

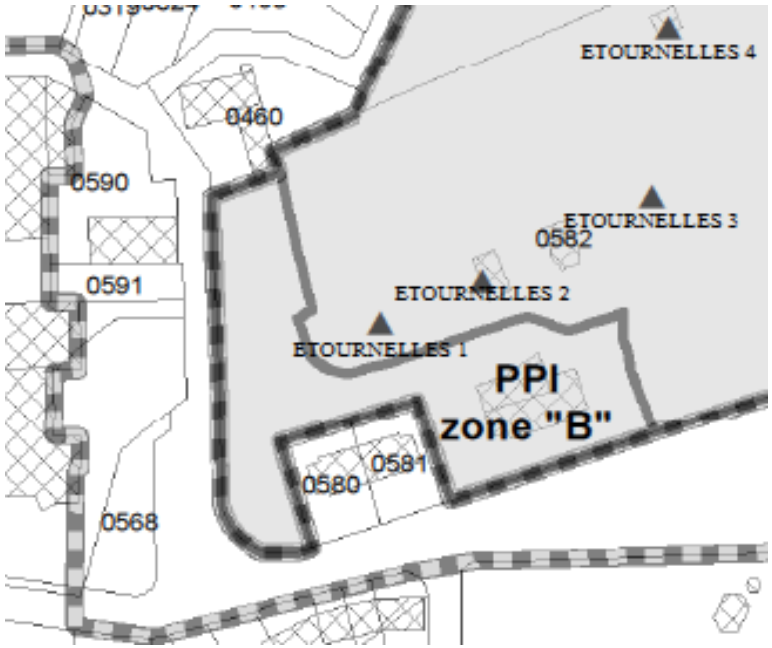
La zone N comprend un secteur N non indicé et trois sous-secteurs :

- un sous-secteur Nc qui concerne des secteurs liés aux périmètres de protection des captages d'eau potable,
- un sous-secteur Ni situé dans les parties concernées par le périmètre Natura 2000 des Balmes, où les projets de construction doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences,
- un sous-secteur Np, où les parcs photovoltaïques sont autorisés.

6.2.28 Secteur Nc zone naturelle protection des captages d'eau potable 53.65ha

Ces zones correspondent à 3 captages existant sur la commune, celui des Jabelins à l'ouest, périmètre de protection rapprochée zone A**, celui des Etournelles au nord pour lequel il apparaît que les 2 parcelles CO 580 et 581 ne font pas partie du périmètre rapproché (et qui devraient être classées en UB2) et celui de Tricot où il semble que c'est le périmètre de protection éloignée qui a été pris en compte et non celui de protection rapprochée comme pour les 2 autres captages.** Une vérification s'impose et si ces 2 points soulevés sont bien conformes à la réglementation, il sera nécessaire de corriger le plan des Etournelles et en ce qui concerne **Tricot d'affecter en zone protégée captage le complexe sportif, la conciergerie, le parking,** soit en zone UEc et non en zone NC tel que délimité au plan et juger de l'intérêt de maintenir en zone N des parcelles aujourd'hui classées Nc à l'est du périmètre rapproché. Et de ce fait mieux réfléchir à la demande de zone constructible de la famille Thumy.





6.2.29 Secteur Ni zone naturelle périmètre Natura 2000 des Balmes 257.83

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.

6.2.30 Secteur Np zone naturelle parc photovoltaïque 2.30ha

Le sous-secteur Np, où sont admises les constructions et installations suivantes :

- Les constructions destinées à la production d'énergie renouvelable du type photovoltaïque au sol ;
- Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

Ce secteur fait l'objet de plusieurs remarques la part des PPA qui s'interrogent sur la nature du sol de ce secteur.

Pour la MRAE, *« une zone Np d'environ 2,3 ha figure au règlement graphique au sud-ouest de la commune. Ce secteur autorise le développement de parcs photovoltaïques sans qu'aucun élément n'ait été apporté permettant de caractériser la nature du sol (artificialisé ou pollué). Par ailleurs, ce secteur Np se situe à proximité immédiate du site patrimonial remarquable (SPR), les incidences paysagères devraient être étudiées. À ce stade, l'Autorité environnementale ne dispose d'aucune information sur les impacts potentiels de ce projet sur l'environnement. Des compléments proportionnés sont attendus. »*

Pour la chambre d'agriculture « *La profession agricole drômoise estime que le photovoltaïque doit se développer en priorité sur les bâtiments ou sur des surfaces artificialisées ou dégradées (parking, anciennes décharges ou zones de dépôt, autres sols pollués, délaissés routiers ou autoroutiers, berges fluviales, etc. ...) et estime que tout espace ayant un potentiel agricole doit être préservé de l'installation de centrales photovoltaïque au sol (sauf dispositif agrivoltaïque dans certains cas garantissant un service apporté à la production agricole).*
En l'occurrence, la zone Np s'implante sur des espaces non artificialisés, non dégradés, et utilisés comme parcs à chevaux en vertu d'une activité qui ne semble pas, selon nos informations, avoir un caractère professionnel. Ces parcelles ont un potentiel de production agricole qui est moyen à très moyen, mais qui n'est pas nul. Aussi sommes-nous défavorables à l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur ces parcelles. C'est pourquoi, nous vous demandons de supprimer cette zone Np, et de la reclasser en zone agricole. »

Par rapport à ses 2 avis négatifs et demandant la suppression du secteur Np, Valence Romans Agglo présente, dans son Avis, une nouvelle proposition sur ces terrains lui appartenant.
«***Parc photovoltaïque à proximité de la STEP :***
Le zonage des 3 parcelles sur lesquelles un parc photovoltaïque pourrait s'implanter est zoné « Np » et autorise ce type d'implantation. VRA intègre dans les études de mise aux normes de la STEP un objectif important de réduction de la consommation d'énergie et de mise en place d'un projet bas carbone en s'appuyant notamment sur l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments mais aussi au sol, sur les terrains propriétés de VRA situés à proximité immédiate et zonés Np.
Il est précisé que ces terrains présentent une très faible valeur agronomique étant non cultivés depuis plus de 15 ans, et laissés seulement en pâturage. Le projet de VRA est un projet global d'aménagement et de construction intégrés en terme paysager et englobant le site actuel de la STEP avec les terrains limitrophes.
La STEP est classée en zone N du PLU, ce zonage tel qu'il est rédigé ne garantit pas la faisabilité du projet d'aménagement de la STEP. Il est demandé à la commune la création d'un STECAL permettant notamment la création de bâtiments et d'ouvrages liés aux travaux de mise aux normes de la STEP, ainsi que l'implantation des panneaux photovoltaïques alimentant la STEP. Ce STECAL englobera et remplacera les actuelles zones N et Np. »
Pour mémoire la zone naturelle N ne permet que « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes de plus de 20 mètres de hauteur totale sont notamment interdites*. »
Si cette idée de STECAL est intéressante, celui-ci devra se situer à l'intérieur de la zone N et le périmètre précis devrait être étudié en tenant compte de la présence des équipements existants et de leurs extensions et le règlement à rédiger de ce STECAL devrait permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et sur poteau (dispositif agrivoltaïque) hors du périmètre du SPR 4, comme le prévoyait le secteur Np.
Pour la Commune interrogée au PV de Synthèse :
« R1.1.6 Afin de concilier les objectifs de mise en conformité de la STEP sous le prisme de l'autoconsommation énergétique pour une restructuration globale du site avec la sécurisation des autorisations d'urbanisme projetées, l'actuelle zone Np sera élargie sur le foncier agglomération de la STEP, s'agissant d'un projet global. Le règlement de la zone Np sera repris pour préciser la notion de services publics.
En effet, dans le Plan Climat Air Energie du Territoire de Valence Romans Agglo, adopté à l'unanimité par le conseil communautaire du 4 avril 2019, le photovoltaïque a été identifié lors du diagnostic énergétique territorial comme une des énergies clé pour atteindre les objectifs TEPOS (Territoire à Energie POSitive). Une dynamique locale existe déjà en raison des conditions d'ensoleillement locales et de la présence d'opérateurs public/privés comme les SEM Rovaler ou Energie Rhône Vallée. L'agglomération a décidé de soutenir cette filière, de mobiliser les maitres d'ouvrages et d'être exemplaire. Ainsi l'agglomération s'est engagée à améliorer la performance énergétique de ses équipements et ouvrages et le développement des énergies renouvelables.

C'est ainsi que dans le cadre du programme de la station d'épuration de Romans, l'Agglomération a fixé ses objectifs : le maitre d'œuvre retenu doit concevoir un projet qui s'inscrit dans le cadre d'une compétence assainissement bas carbone, sous l'angle de la construction et de l'exploitation de l'ouvrage. La réalisation d'une étude des opportunités et de faisabilité de développement des énergies renouvelables et des optimisations énergétiques démarre en janvier 2023.
La réussite du projet dépend notamment de la capacité à développer le potentiel photovoltaïque sur le site. Une étude pour la station actuelle a déjà été menée (en 2018). Les simulations effectuées dans l'étude Hornet Energies avec la SEM Rovaler permettaient de couvrir 25% des besoins énergétiques de la station actuelle. 95% de la production était auto-consommée (seuls les pics de production n'étaient pas consommés par la station).
Un tel projet permettant de sécuriser le fonctionnement de la Station d'épuration de Romans dans un contexte énergétique très tendu, du fait de la crise énergétique, avec notamment l'envolée des coûts de l'électricité et participant à limiter l'impact d'un risque de coupure du réseau.
Les surfaces nécessaires pour répondre de manière significative aux besoins énergétiques de la station nécessitent une implantation de panneaux sur les parcelles avoisinantes, propriétés de VRA. À noter qu'une étude d'incidences environnementale avec enquête publique est prévue dans le cadre du projet. L'ensemble des impacts sera étudié. Elle contiendra notamment une description du projet, une analyse de l'état initial, l'étude des effets et des impacts du projet sur la zone existante et les milieux, les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets éventuels négatifs du projet.

Toutefois une autre solution semble possible si ce n'est préférable.

Si l'on considère qu'une station de traitement des eaux et les installations qui lui sont nécessaires, y compris celles visant à la réduction de la consommation d'énergie, est un équipement d'intérêt collectif et un service public, cette zone ne devrait-elle pas être classée en UE, zone de grands équipements, ce qui me semble parfaitement correspondre à l'activité et au statut de la STEP ?

Zone UE *« Cette zone accueille des ensembles d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites hospitaliers, les pôles d'enseignement, ainsi que d'autres pôles d'équipements. L'objectif est de permettre le développement d'une offre en équipements, adaptée à l'évolution des besoins d'une population croissante. »*

Cela nécessiterait simplement de modifier le zonage en zone UE pour tenir compte de l'unité foncière du projet de VRAgglo et d' inscrire dans le règlement de la zone UE que les panneaux photovoltaïques au sol ,en ombrière ou par dispositif agrivoltaïque, sont autorisés, ce qui peut d'ailleurs permettre à tous les équipements existants ou à venir en zone UE de développer ces installations permettant la production d'une partie non négligeable de leur consommation d'énergie.

Règlement

6.2.31 Nécessité de 302 pages de règlement ?

Monsieur Barneron, Urbaniste Romanais**,** attire votre attention sur un certain nombre de points du règlement

« Différenciation de la constructibilité (BCP et BCS) – limite de référence La définition de la limite de référence apparaît pertinente pour préserver des cœurs d'îlots davantage végétalisés. Toutefois, pour les opérations sur de grands et larges tènements, les règles mériteraient d'être assouplies

Hauteur des constructions Concernant la règle de hauteur de façade, la définition du point bas par rapport au terrain naturel semble peu adaptée aux terrains en pente, ce qui peut être le cas dans le centre-ville de Romans, du fait de sa topographie très marquée. Règles applicables aux toitures. La règle de l'emprise au sol de l'attique par rapport à l'avant-dernier niveau,

ainsi que les règles fixant les pentes minimales et maximales imposées aux toitures et toitures terrasses, apparaissent de nature à brider la créativité architecturale sur les étages les plus élevés. Des adaptations de ces règles permettraient davantage de souplesse

Qualité urbaine et architecturale Le règlement des zones UAp2e, UB1, UB2 et UR cadre la qualité urbaine ainsi : "les constructions présentent une simplicité de volumes dont le gabarit prend en considération les constructions environnantes, et ceci à l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique". Cette disposition peut réduire la créativité architecturale, notamment pour les projets contemporains. **»**

D'autres critiques m'ont été formulés oralement lors de discussions avec des « techniciens du bâtiment ou de l'urbanisme ». Par exemple pourquoi, dans le règlement de la zone UB1 « *une construction ne peut être édifiée à la fois en bande de constructibilité principale et en bande de constructibilité secondaire* » ?

D'une manière plus générale le nombre de pages du règlement est impressionnant, 90 pages pour la partie I et 212 pages pour la partie II du règlement écrit soient 302 pages ! !

Pour information le règlement écrit du PLU de la commune de Bourg-lès-Valence fait 134 pages et celui de la commune de Valence, révisé récemment, ne comporte que 141 pages.

Le règlement, partie I indique en préambule que « *les dispositions de la partie I du règlement … leur consultation est nécessaire à la bonne* ***instruction*** *des demandes d'autorisation d'urbanisme* ».Mais le règlement n'est-il pas d'abord édicté pour les citoyens, les architectes, les promoteurs ?… Dès qu'ils envisagent un projet il est préférable d'en discuter avec Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme et/ou les services d'urbanisme de la ville et c'est après, et seulement après, que le dossier du projet finalisé est instruit par les collaborateurs du service instructeur, dont la connaissance des règlements, la pratique de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, depuis des années pour certaines, est gage de compétences ? En un mot, ne faut-il pas revoir et simplifier le règlement proposé du PLU de Romans-sur-Isère ?

Commune : R3.10.La partie 1 du règlement donne la définition et les modalités d'application de l'ensemble des règles.

La partie 2 quant à elle, zone par zone, édicte les principes de la règle avec des règles générales et des règles alternatives dans des situations spécifiques et/ou pour introduire de la souplesse et qui participent à rendre volumineux les documents.

Bien définir les modalités d'application de la règle est un préalable incontournable pour les pétitionnaires et professionnels et aussi le service instructeur, d'autant plus que beaucoup d'entre elle relèvent de principes nouveaux!

Quant aux remarques ci-dessus qui ont été émises, elles seront prises en compte pour tenir compte des grandes parcelles et ou ilot sur le sujet de la définition des limites de référence, du calcul de la hauteur de construction et de la qualité urbaine et architecturale pour introduire plus de souplesse.

Je rappellerai simplement que ce qui se conçoit bien s'énonce clairement et qu'il ne me semble pas nécessaire de développer, si ce n'est délayer, un règlement pour qu'il soit compréhensible.

6.2.32 Destinations et sous destinations

Le règlement des zones UE et UI comporte en ce qui concerne la destination des constructions des formulations qui ne me semblent pas correspondre à la réglementation en vigueur :

« UE Sont également admises les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles répondent aux besoins d'équipements d'intérêt collectif et services publics majoritairement implantés dans la zone.

UI Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services…

À condition d'être liées à une activité industrielle et dans une limite de 200 m² de surface de plancher …

Les constructions nouvelles à destination de restauration à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et d'apporter un service aux entreprises de la zone

Les constructions à destination de bureaux, lorsqu'il s'agit de locaux accessoires à une autre destination admise dans la zone ;
Les constructions à destination de bureaux, à condition d'être liées à une activité existante sur la zone ;
Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, à condition d'être utile aux usagers et employés de la zone, dans une limite de 100 m² de surface de plancher . »

Un arrêt du Conseil d'État du 30 décembre 2014 a consacré le caractère limitatif des destinations de constructions énumérées par le code de l'urbanisme. Un décret a été complété par 2 arrêtés définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme.
Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter leurs propres définitions.
L'article R151-29 du livre I du code de l'urbanisme précise que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
"*La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement."*
"*La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas...*
*La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale*."
J'ai donc interrogé la commune sur l'utilisation d'un certain nombre de compléments aux destinations et sous destinations et en particulier **sur ce qui me semblait être une mauvaise interprétation de l'article R 151 – 29 qui précise que « *les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal* ».**
Commune : R3.11 Les destinations et sous-destinations utilisées sont celles définies par le Code de l'urbanisme. Les conditions apportées par le règlement permettent de garantir le respect de la vocation des zones. Après analyse juridique, ces règles seront corrigées à la marge si elles comportent des éléments superflus ou contraires à la loi.
Un décret est en préparation apportant des modifications aux destinations et sous destinations, en particulier rendu nécessaire par le développement des Dark Kitchen, Dark Store, Data Center… Bien entendu si celui-ci devait être publié avant l'approbation définitive du PLU, il sera nécessaire d'intégrer ces nouvelles définitions dans le corps du règlement.

6.2.33 Changements de destination
21 bâtiments ou parties de bâtiment ont été repérées comme pouvant changer destination, après un travail réalisé par la commune avec la chambre d'agriculture. De ce fait, la chambre d'agriculture est *« favorable à la quasi-totalité des bâtiments désignés à ce titre.*
Nous ne pouvons cependant qu'émettre un avis défavorable à la désignation d'une construction que nous n'avions pas visitée : la construction n°4 sise sur la parcelle CT 21, route de SAINT BARDOUX. Cette construction n'est en effet pas close sur 2 côtés. Par un arrêt du 20 mars 2013, le Conseil d'État a estimé qu'un bâtiment s'entend d'une construction couverte et close (l'article L.151-11-I, 2° du code de l'urbanisme précise en effet que seuls les « bâtiments » peuvent être désignés). DDT et chambre d'agriculture de ce département considèrent par mesure

de tempérament qu'une construction ouverte sur un seul côté peut bénéficier de la mesure ; mais ce ne peut être le cas d'un bâtiment non clos sur 2 côtés. Cette construction ne pouvant être juridiquement désignée, il vous est fortement conseillé de ne pas la retenir. » Parole de sagesse et donc **retrait de la construction n° 4.**

Lors de l'enquête des changements de destination ont été demandée par des particuliers sur des bâtiments dont ils sont propriétaires et qui sont situés en zone agricole. Cela concerne :

ZL 20 Zone A permanence et courrier 10 Goudard R favorable Cette construction, autorisée par le PC 01 R0098 le 03/12/2001 au titre d'un hangar agricole, répond aux critères pour un changement de destination : -bâtiment clos sur trois côtés au moins et couvert,- usage premier en lien avec l'agriculture,-surface suffisante (20m x 12m moins les murs).-conflit d'usage évité en imposant un retrait de l'activité agricole si cultures à 4m des murs minimums.

CL 182 Zone A permanence et courrier 42 Guichard Simon R favorable Le bâtiment répond aux critères pour un changement de destination : -bâtiment clos sur trois côtés au moins et couvert, - usage originel en lien avec l'agriculture,-surface suffisante au vu des photos présentées,-conflit d'usage évité, environ 10m séparent le bâtiment du champ voisin à l'est.

DL 16 Zone A Caserta permanence et courrier 41 Caserta R favorable, toutefois le bâtiment est recensé comme une annexe à l'habitation (à faire confirmer auprès du propriétaire sur l'usage) ; il ne serait donc pas nécessaire de le repérer comme changement de destination.

6.2.34 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
Espace boisé classé, EBC, Espaces verts à valoriser, EVV, espaces verts végétalisés, ripisylve, coefficient de pleine terre …

Le PADD se donne pour objectif de conforter la trame verte et bleue de la commune

« *Au sein du tissu urbain, la trame verte et bleue est d'autant plus importante qu'elle est un levier majeur pour lutter contre les effets du changement climatique. Il s'agira donc de conforter la présence du végétal comme véritable atout pour la qualité de vie, notamment dans les secteurs les plus denses. Compte-tenu des objectifs ambitieux en termes de densité résidentielle, l'enjeu de végétalisation sera de plus en plus important, tant dans les espaces publics que dans les opérations. La structure de la trame verte de la commune s'appuiera sur les grands espaces naturels, la trame bleue et les espaces végétalisés du tissu urbain : le site des Balmes, les berges de l'Isère, la Savasse, canal de la Martinette, Champ de Mars… La préservation et la remise en état des continuités écologiques peuvent s'accompagner d'un développement des cheminements doux et des espaces de loisirs. Cette multifonctionnalité est importante pour valoriser la trame verte »* Axe 3.

Cette volonté de *« conforter la présence du végétal »* s'appuie bien évidemment sur un certain nombre de textes législatifs et réglementaires adoptés depuis quelques années, en particulier sur **l'article L 110 – 1 du code l'environnement** qui rappelle que le patrimoine commun de la nation est aussi composé des milieux naturels.

«Les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins, les sons et odeurs qui les caractérisent, les sites, les paysages diurnes et nocturnes, la qualité de l'air, la qualité de l'eau, les êtres vivants et la biodiversité font partie du patrimoine commun de la nation…Leur connaissance, leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état, leur gestion, la préservation de leur capacité à évoluer et la sauvegarde des services qu'ils fournissent sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs… Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable. Ce principe implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées. »

Le règlement graphique indique un certain nombre d « *éléments remarquables à protéger au titre de* ***l'article L 151 – 19 du code de l'urbanisme*** ».
Pour mémoire cet article L 151 – 19 indique : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

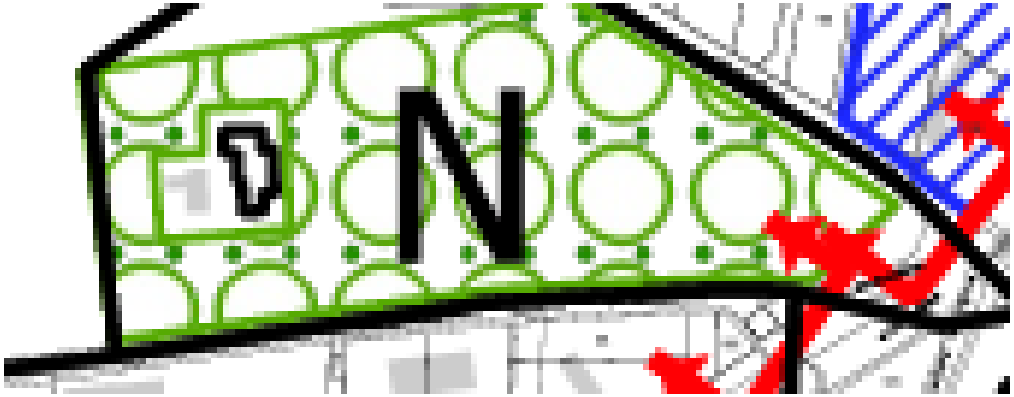
Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions est développé au chapitre 2.3 du règlement I

Coefficient de pleine terre Règlement I 2.3.1.1
La volonté de maintenir des espaces de pleine terre a conduit à créer un « *coefficient de plein terre* ». On évoque parfois aussi la notion de «coefficient de biotope» mais aussi de « CBS » : «coefficient de biotope surfacique » ou « coefficient de biotope par surface ». L'article L.151-22 offre aux règlements de PLU la possibilité d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

« Le coefficient de pleine terre (CPT) est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain. La pleine terre est constituée d'un espace végétalisé.»
. La surface totale en pleine terre est réalisée d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers. Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ou cyclables et les terrasses réalisés avec des revêtements perméables ainsi que les piscines ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant Chacune des parties de la surface de pleine terre présente une largeur minimale de 4 mètres. ». Pourquoi complexifier la définition ?

Espaces boisés classés EBC Règlement I 2.3.2.1
En application des articles L.113-1 et R.151-31-1° du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés par le PLU, délimités par les documents graphiques du règlement, peuvent concerner des espaces boisés, des bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Si la commune n'a utilisé que pour 2 parcelles le classement en espace boisé classé à protéger, il semble nécessaire qu'en ce qui concerne la parcelle BD 104, située en zone N, dont la totalité, si ce n'est autour des bâtiments, a été classé en ECB, les limites de ce classement soient revues en particulier pour ne pas inclure à l'intérieur de celui-ci la partie centrale non boisée qui pourrait accueillir ainsi les activités autorisées par le règlement de la zone N.



Ripisylves Règlement I -2.3.2.2

« Dans les secteurs de ripisylves délimités aux documents graphiques du règlement, tous travaux, y compris affouillement et exhaussement, drainage, tout dépôt et toute construction remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatible avec la préservation des ripisylves sont interdits. Toutefois conformément à la règlementation en vigueur, des aménagements peuvent être admis s'ils vont dans le sens d'une mise en valeur ou préservation de ces milieux (type observatoires) sous réserve de mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées respectant la règlementation en vigueur »

Une ripisylve, étymologiquement, vient du latin ripa (« berge ») et sylva (« forêt »), littéralement « forêt de berge ». Ces formations végétales se développent sur les bords des cours d'eau, dans la zone frontière entre l'eau et la terre. Aussi les surfaces retenues sur le document graphique ne me semblent pas correspondre à la définition même d'une ripisylve car certaines sont éloignées de plus de 50 m du cours de la rivière, allant même jusqu'à recouvrir un chemin d'accès aux habitations…. **Il sera donc nécessaire de réserver l'appellation ripisylve aux seules formations végétales des bords de cours d'eau, les parties jusqu'à présent en ripisylve pouvant être transformé en EVV**

Mme Mutel rencontrée lors d'une de mes permanences et ayant formulé sa demande par mail, souhaitait que soit revu la trame Ripisylve indiquée sur ses parcelles, BE 29,31,32,33, Chemin des 20 Jardins, y compris sur la voie d'accès et sur des terrains très éloignés des rives de la Savasse.

Commune : R défavorable pour le déclassement

Il n'y a pas lieu de déclasser ces terrains qui sont des jardins potagers avec arbres fruitiers + espace arboré et de qualité **pour les habitants aux alentours**.

L'emplacement réservé lié à la Savasse sera supprimé. **Aucun emplacement réservé au plan. De quoi parle-t-on ?**

Erreur matérielle à réajuster sur les contours en excluant BE 33 (voirie)

Rappel de la zone non constructible de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau pour des constructions neuves

Il m'apparaît pour le moins curieux que l'on indique le maintien du classement en ripisylve « pour les habitants aux alentours ». Ce n'est donc pas au titre de l'environnement que l'on classe ainsi ces parcelles mais pour les riverains. Si cela devait être une règle générale, beaucoup de projets ne pourraient se réaliser

Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue Règlement I 2.3.2.3

En application des articles L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent les espaces et secteurs contribuant à la préservation de la trame verte et bleue, aux continuités écologiques et au maintien de leur fonctionnalité.

Le classement en corridors écologique ne concerne qu'une partie du cours inférieur de la Savasse, souvent augmentée d'un classement en ripisylve

Espace Végétalisé à Valoriser EVV Règlement I- 2.3.2.4

Si j'ai utilisé l'expression « espace verts végétalisé » lors de mes rencontres avec les citoyens et dans ce document, c'est parce que la légende du règlement graphique indiquait ces termes. Il s'agirait en fait d'une erreur matérielle de la légende qui devra être modifiée sur les plans. La vraie expression était donc **Espace Végétalisé à Valoriser EVV,** dont l'explication se trouve p 73 de la partie I du règlement écrit.

Il y est écrit que ces EVV sont délimités en application des articles L 151-23 et R 151-43-4 du code de l'urbanisme

Article L151-23 *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à* ***protéger*** *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à* ***protéger*** *et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Article R151-43 « *Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :*

*4° **Délimiter** les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;* »

On voit donc que le verbe <u>Valoriser</u> n'est pas utilisé dans ces articles qui ne font référence qu'aux termes de protéger et de délimiter. Si on peut comprendre la volonté de la commune de <u>mettre en valeur</u> certains espaces végétalisés, cela peut se faire, mais sans référence aux articles du code de l'urbanisme précités.

Par contre l'article L151 – 19 l'utilise : « ***Le règlement peut identifier et localiser les <u>éléments de paysage</u> et identifier, localiser et délimiter les immeubles bâtis ou <u>non bâtis</u>, …<u>à mettre en valeur</u>.***

« *Dans les <u>espaces végétalisés à valoriser</u> (EVV) délimités par les documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la <u>protection</u>, la <u>mise en valeur</u> ou la <u>requalification</u> de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.*

Tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un espace végétalisé à valoriser <u>est conçu</u>, tant dans son organisation, son implantation, sa qualité architecturale, que dans l'aménagement des espaces libres, <u>en prenant en compte</u> les caractéristiques paysagères et <u>la sensibilité écologique du lieu</u>.

Au sein d'un <u>espace végétalisé à valoriser</u>, seuls sont admis :

· *Les constructions légères ou aménagements tels que les cheminements cyclables et piétons, les abris, les aires de jeu, les petits monuments, les toilettes publiques, les piscines, les fontaines et autres locaux techniques sous réserve qu'ils <u>ne compromettent pas la dominante végétale et le fonctionnement écologique de ces espaces</u> ;*

· *Les voies d'accès, dès lors qu'aucune autre solution n'est possible et que leur emprise est limitée aux stricts besoins du projet et sous réserve qu'elles ne compromettent pas la dominante végétale et le fonctionnement écologique de ces espaces ;*

· *Les travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général.*

La configuration, l'emprise et les composantes végétales de cet espace peuvent évoluer et dès lors que :

· *sont préservés les éléments végétalisés de qualité de cet espace, tels que les arbres de qualité au regard de leur âge ou de leur essence et les ensembles boisés qui ont un impact sur le paysage. Pour les arbres, une attention toute particulière est portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houpier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques ;*

· *sont mises en valeur les composantes de l'espace ayant une fonction écologique et les haies ;*

· *est prise en compte la perméabilité écologique du site, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales adaptées et variées.*

Dans le cas d'une extension de construction existante et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable, une extension peut être admise au sein de l'espace végétalisé à valoriser, dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol sur ledit espace et une seule fois. »

Dans cette définition aussi, il n'est pas fait référence à l'article L 151 – 19 mais à l'article L.151-23, ainsi qu'à l'article R.151-43-4° du code de l'urbanisme. Ce dernier précise :« *afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : 4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ».*

Le classement partiel de leur terrain en espace vert à valoriser EVV (espaces verts végétalisés suivant l'expression que j'ai utilisée lors des permanences) a mobilisé un certain nombre de propriétaires qui souhaitent pouvoir disposer de leur terrain. En effet un certain nombre de ceux-ci, disposant d'une surface de terrain d'environ 1000 m² ou plus souhaitaient pouvoir procéder à une division parcellaire afin soit de donner une partie de leur terrain à l'un de leurs enfants, soit, arrivant à la retraite et ne disposant plus de moyens financiers suffisants, vendre une partie de leur propriété. Le classement d'une partie importante de leur terrain, sur laquelle ils considéraient qu'il n'y avait pas d'arbres ou de végétation, empêcherait toute utilisation pour une nouvelle construction, à l'encontre de leur désir. De plus le classement, ou le non classement, en EVV de certaines parcelles peuvent interroger. Pour exemple : classement en EVV d'un parking et d'une voie d'accès, classement en EVV d'une pelouse, non classement en EVV d'une végétation luxuriante et arborée entourant une maison au nord, classement en EVV de la partie sud seulement du parc Dumaine…

On peut remarquer à ce propos que le classement de la moitié sud de la parcelle CP 263, propriété de la ville en EVV ne serait qu'une erreur matérielle :

Commune : R3.9.2 Effectivement il y a eu une erreur matérielle d'appréciation et le terrain cadastré CP263 sera libéré de la protection verte, inscrite à tort.

De même, l**'** emplacement réservé 3.16 est situé sur un espace vert végétalisé sur toute sa longueur. Quel choix allez-vous faire entre préserver l'espace vert ou créer une nouvelle voie ?

Commune : R3.3 Il s'agit d'une erreur matérielle, l'espace vert sera retiré.

La modification simplifiée de 2018 a supprimé l'emplacement réservé alors référencé n°10 relatif à la création d'un espace libre de quartier sur le secteur des Coquillards au niveau de la rue Tony Garnier ; mais son emprise fait aujourd'hui l'objet d'une protection verte EVV ; on peut s'interroger sur les intentions de la commune sur ce terrain .

Commune : R 3.9.2 Ce foncier au même titre que le foncier limitrophe au nord ont fait l'objet de demandes d'urbanisme en vue de créer des lotissements à usage d'habitation. Les premières maisons au nord ont fait l'objet de permis de construire. Il s'agit donc d'une erreur matérielle puisque ces terrains ont déjà été donnés à la constructibilité, je vous propose ainsi de supprimer cette protection verte.

N'y aurait-il pas d'autres erreurs matérielles d'appréciation à rectifier ?

L'argument avancé par la municipalité de vouloir conserver des grandes parcelles arborées et végétalisées afin que celles-ci soient mises en l'état sur le marché immobilier, espérant pouvoir ainsi attirer et accueillir de nouvelles familles de catégories aisées et/ou CSP ++ peut s'entendre, mais cela bloque de fait un nombre important de petits propriétaires qui souhaitent donner ou valoriser une partie de leurs biens. De plus le règlement ne permet pas de nouvelles constructions puisqu'il est prévu seulement que « *dans le cas d'une extension de construction existante et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable, une extension peut être admise au sein de l'espace végétalisé à valoriser, dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol sur ledit espace et une seule fois .* » **Il me semble que cette limitation drastique au droit de propriété mérite qu'elle soit revue**.
Puisque l'article R 151 – 43 – 4 indique qu'il faut « *assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres* » pourquoi ne pas reprendre pour la définition de ces EVV le principe énoncé par la loi, article L110-1, qui *« implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites ».*

Puisqu'après tout le terme valoriser, utilisé dans Espace Végétalisé à Valoriser, indique que l'on veut donner de la valeur à quelque chose, à un bien, on peut utiliser cette expression . Le règlement I- 2.3.2.4 prévoit d'ailleurs que *La configuration, l'emprise et les composantes végétales de cet espace peuvent évoluer…*

Puisqu'une part non négligeable du règlement n'est qu'un copier-coller du règlement du PLU H de la métropole lyonnaise réalisé par le même bureau d'études, l'agence d'urbanisme, il est intéressant de comparer mot à mot les expressions utilisées. Il apparaît en effet qu'un corps de phrase complémentaire existe dans le règlement lyonnais qui prévoit, in fine de la phrase précédemment citée, l'expression « ***et leur destruction partielle est admise»*** .

> La configuration, l'emprise et les composantes végétales de cet espace peuvent évoluer et leur destruction partielle est admise dès lors que :
>
> PLUH Lyon p88

La commission d'enquête sur le PLU H indiquait d'ailleurs dans son rapport p233 en ce qui concerne « *les dispositions réglementaires applicables aux EVV. Des questions ont également été posées sur les dispositions réglementaires applicables notamment pour les EVV que certains estiment trop souples et beaucoup d'autres au contraire trop contraignantes.*
Observations de la Métropole. Le règlement des EVV doit être plus souple que celui des EBC pour permettre une certaine constructibilité mais suffisamment précise et contraignant pour préserver ou recréer la qualité végétale du terrain objet d'un projet.
Analyse et appréciation de la commission. La commission prend acte que la Métropole conçoit les EVV comme une notion plus souple que celle des EBC et qu'en ce sens, les règles qui s'y appliquent ne doivent pas conduire aux mêmes effets d'inconstructibilité que ces derniers. La commission partage pleinement cette conception… la commission recommande comme le propose le maître d'ouvrage dans ses réponses aux observations exprimées sur le règlement de « clarifier les dispositions normatives attachées à cet outil dans le sens d'une objectivation de leur contenu réglementaire tout en rendant possible, sous condition de réitération effective et contrôlée de l'ambiance végétale de l'EVV considérée, la destruction partielle mais encadrée de celui-ci sous réserve d'une compensation adaptée. » Rapport de la commission d'enquête PLU-H Lyon p233 du 10/01/2019.

Le commissaire enquêteur souhaiterait que le même état d'esprit soit appliqué au règlement de Romans en ce qui concerne les EVV.

D'une manière générale, et pour toute la commune, le principe premier serait d'abord d'*éviter* d'intervenir sur les espaces non bâtis, non imperméabilisés, végétalisés ou non, de pleine terre… si cela n'est pas possible et *à défaut, d'en réduire la portée,* en limitant au maximum l'imperméabilisation du terrain et pour les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, *de compenser,* non pas d'une manière strictement comptable, mais qualitative, la végétation. Et la demande d'un coefficient de pleine terre venant conforter les surfaces protégées.
Sans oublier que le DOO du SCoT, 7.1.6 Optimiser l'usage de la parcelle précise : « *Si la densité doit être recherchée de manière générale, notamment dans les opérations groupées, l'usage des parcelles doit être amélioré en trouvant un équilibre acceptable entre optimisation de la parcelle, capacité d'évolution et intégration dans l'environnement.*
*L'ensemble des dispositions des documents d'urbanisme ne doivent pas empêcher de construire plus de 0,5m2 de surface de plancher par mètre carré de parcelle***. »**
Donc que les règles du PLU ne doivent pas empêcher la densification et ainsi préserver la possibilité de produire une SDP correspondant à au moins la moitié de la parcelle.
Il serait bon que règlement du PLU l'inscrive pour toutes les zones U pour être compatible avec le SCoT.

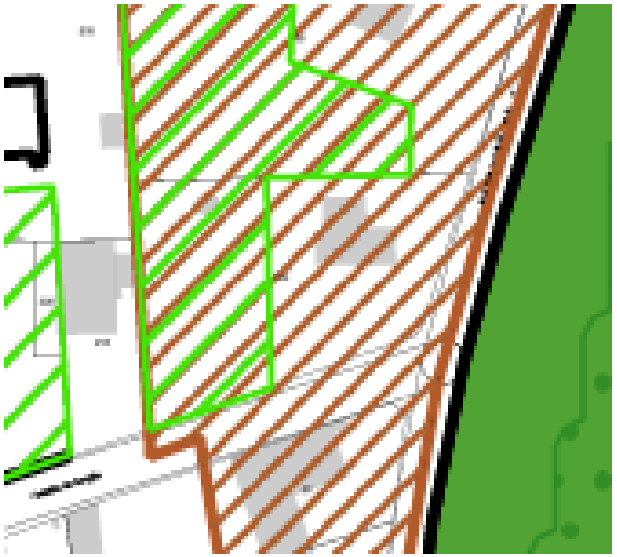
Considérant que de nombreuses personnes avaient attiré mon attention sur le fait que le classement en EVV d'une partie non négligeable de leur terrain empêchait toute division parcellaire permettant la donation à leurs enfants pour une nouvelle maison, la construction d'une maison plus petite pour eux-mêmes et la revente de la maison existante, la vente directe de cette partie actuellement non bâtie pour un terrain à bâtir pour bénéficier d'un apport financier à leur retraite , rejoignant ainsi les nombres français qui nationalement participent cette volonté de pouvoir construire dans leur jardin, mouvement Bimby, j'ai interrogé la commune.
Ne vous semble-t-il pas nécessaire que soit formulée, soit dans la partie I du règlement écrit, soit dans la partie II de chacune des zones concernées, que les parcelles frappées d'un EVV puissent, en fonction de la surface de l'unité foncière, permettre la construction d'une ou plusieurs maisons supplémentaires ?
En réponse, la Commune R3.9 Il n'est pas prévu que le règlement lié aux EVV soit modifié.

Arbres remarquables et Arbres-gîtes Règlement I -2.3.2.5
« *Dans les espaces concernés par un arbre remarquable ou un arbre-gîte identifié par les documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, ainsi que la préservation des fonctionnalités écologiques du site. Les coupes et abattages sont interdits sauf : pour raison majeure technique (sécurité) ou en raison de problèmes phytosanitaires, pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace avec qualité paysagère et écologique équivalente* »
Alors que la légende du règlement graphique ne parle que de l'article L 151 – 19, le règlement écrit I s'appuie sur les articles L 151 – 23 et R 151 – 43 – 4 qui ne font aucune référence aux arbres remarquables et arbres gîtes. **À vérifier**

OAP et espace boisé à préserver/créer ; espace vert à préserver/créer ; bande paysagère à maintenir/créer.
Dans les OAP et en particulier dans les OAP patrimoine, la protection du paysage et des espaces végétalisés est recommandée. «*Espace boisé à préserver. Certains de ces espaces peuvent être protégés strictement par le PLU : espaces boisés classés (EBC) et espaces végétalisés à valoriser (EVV) reportés sur les documents graphiques du PLU. Pour les autres espaces verts à préserver répertoriés dans l'OAP Patrimoine pour leur participation à la qualité paysagère d'ensemble, à une composition d'équilibre entre bâti et végétal voire pour leur valeur patrimoniale (grande propriété par exemple) il est admis des constructions dès lors que leur emprise et/ou leur hauteur modérées permettent de garantir un espace très majoritairement végétalisé.*
Arbre ou espace boisé à préserver. Certains de ces boisements peuvent être protégés strictement par le PLU (EVV ou EBC). D'autres boisements sont répertoriés dans l'OAP patrimoine pour leur participation à la qualité paysagère d'ensemble. Leur préservation est encouragée mais il est admis des constructions dès lors que leur abatage est justifié dans le cadre du projet et fait l'objet d'une compensation en termes de qualité paysagère. Bande paysagère à maintenir. Ces espaces végétalisés, de type frontage, jouent un rôle de tampon entre le bâtiment et l'espace public. Ils constituent des espaces de respiration qualitatifs et créent un paysage urbain caractéristique. Leur qualité provient notamment d'un principe de clôture simple, fortement ajourée, de faibles hauteurs, qui permet une perception du végétal depuis l'espace public. La permanence du caractère végétal et non bâti de cet espace est ainsi maintenue. »
Voir conclusions des Espace Végétalisé à Valoriser qui s'applique aussi dans les OAP.

À titre d' exemple, le cas d'un particulier dont le terrain a été visité par un technicien de la ville qui a confirmé sa visite par un courrier: « *Voici le bilan de la visite que nous avons effectuée chez vous le 3 mars(* 2021*): Les arbres partie sud ne sont pas viable. La partie nord de la parcelle est à conserver en espace vert protégé : le cèdre qui s'y trouve est un bel arbre. Le pin et*

le cèdre à l'ouest, ainsi que l'érable plane au nord, est à couper. Tilleul et micocoulier à garder. Classer une bordure partie ouest de 6 mètres de large, et sud aussi sur 26 mètres pour conserver de la végétation le long de la rue ». Malgré cet avis, le terrain est à la fois frappé d'un espace vert à valoriser EVV dans le règlement graphique et espaces verts à préserver dans l'OAP B7.



Une analyse de chacun des espaces végétalisés repérés sur les schémas semble nécessaire

Des personnes rencontrées lors de mes permanences et/ou ayant formulé leur demande par mail, souhaitent que soit supprimée ou diminuée la trame classant tout ou partie de leur terrain en ««« arbre ou espace boisé à protéger, et/ou, espace boisé à préserver/à créer, et/ou, espace vert à préserver/créer et/ou bande paysagère à créer » alors qu'aucune végétation de haute tige n'existe d'après eux et pour certains vérifiés par le CE.

Pour ce qui concerne le terrain exposé ci-dessus, j'ai donc demandé à la commune son avis motivé sur cette modification demandée.

Commune : R défavorable cf. ci-dessus : qualité de la biodiversité, présence de faune, diversité paysagère : Tilleul, micocoulier, cèdre + participe d'un ensemble en connexion avec le parc existant de la Villa Pagnon. Alors même qu'en mars2021 il était affirmé que « Les *arbres partie sud ne sont pas viable*. *La partie nord de la parcelle est à conserver en espace vert protégé »*

Dans ce cas aussi, est-ce « pour les habitants aux alentours », (Villa Pagnon ?), que le sud de cette EVV est maintenu ?

6.3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION cf3

6.3.1 Les OAP sectorielles

OAP n° 1 Allobroges.

Nous avons déjà eu l'occasion dans notre analyse des zones UI et UIa Cf 6.2.16 d'aborder la question de l'OAP n° 1 des Allobroges et pourquoi il semble souhaitable que celle-ci soit séparée en 2 parties, une constituée pour la zone d'activité proprement dite au sud de l'avenue de la Déportation et une autre à créer pour les espaces situés de part et d'autre de l'avenue des Allobroges, Secteur UIa

Pour le Département de la Drôme : « *Les études de trafic et de déplacements réalisées par le CD26 entre 2018 et 2020 intégraient une croissance moyenne des emplois dans le secteur Est de Romans (Allobroges et Chasses) de l'ordre de 1 500 à l'horizon 2030…compte-tenu des activités projetées à l'Est, la Direction des Déplacements attire l'attention sur le fait que le trafic devrait rester conséquent sur l'itinéraire Est, voire continuerait de croître par rapport à la situation actuelle, même si le CSOR devait être réalisé. Par ailleurs, l'OAP n°1 ne semble pas avoir été l'occasion d'une réflexion plus globale sur la hiérarchisation du réseau viaire local en lien avec Valence Romans Agglo. Comme déjà mentionné lors des études de trafic du secteur de 2019-2020, compte-tenu de la congestion fréquente actuellement et difficilement améliorable sur la RD 532 et les avenues du Maquis, des Allobroges et de la Déportation, et de la rue Marie Curie / Réaumur, il convient de suggérer que cette révision du PLU dé Romans-sur-Isère soit l'opportunité pour réfléchir à une desserte plus structurée des ZA des Allobroges et des Chasses (y compris par d'éventuelles suppressions et créations d'accès), étant précisé que l'extension de la ZA des Chasses pourrait charger les giratoires n°3 et 4 non étudiés à ce jour, que des franchissements supplémentaires du passage à niveau actuel sur la voie ferrée Romans-Sillon Alpin pourraient être constatés. projeter, au titre de l'étude d'impact du PLU, les conditions de circulation et de mobilité dans le secteur Est de la Ville (en particulier s'il s'agit d'y intégrer « en place » les modes doux et autres trames vertes et bleues).* ».

Commune : R1.3.1 L'OAP a fait l'objet d'une forte concertation avec VRA. Elle traduit d'ailleurs une étude commanditée par VRA.

L'OAP et le règlement du PLU ne s'opposent ni à la réalisation de nouveaux franchissements de la voie ferrée, s'ils s'avéraient nécessaires, ni à la répartition du trafic entre les différents giratoires.

Suite aux remarques du département , il semble indispensable que la ville, l'Agglo, VRD et le Département travaillent ensemble à cette question des déplacements et de la voirie, dossier complexe, de l'avenue des Allobroges, en tenant compte de la remarque de l'État sur le fait que si « *le PLU prône l'engagement de développer les aménagements doux pour décarboner les transports…l'OAP ne précise rien sur la desserte de la zone en transports en commun.»* Ainsi que de la demande de VRD qu' « *Il pourrait être ajouté la mention du réseau Cycléo le long de l'avenue des Allobroges (axe Granges-les-Beaumont – Saint-Paul-lès-Romans). »* Ce travail collectif devrait servir de structure à la partie voirie de l'OAP à prévoir avenue des Allobroges.

Comme nous l'avons déjà exprimée dans l'analyse de la zone UI il nous semble nécessaire, même si la commune à d'un point de vue opposé, que cette grande OAP fut divisée en 2 parties et que la partie nord, de part et d'autre de l'avenue des Allobroges fasse l'objet d'une OAP particulière définissant mieux cette entrée de ville, tant en termes de circulation piétons, vélos, voitures, transports en commun et d' affectation des terrains de part et d'autre de celle-ci, en particulier pour ce qui concerne la nature des constructions envisagées

Commune : R3.1.3 Cette OAP sera maintenue dans son format actuel et unicité au motif qu'elle participe d'un fonctionnement et d'une organisation d'ensemble. De plus comme évoqué précédemment, il n'est pas envisagé de pouvoir y développer du commerce de gros au détriment du commerce de détail.

Les voiries sont de propriété publique et l'OAP se veut souple pour ne pas complexifier l'aménagement de ce secteur par les collectivités compétentes.

La carte de la page 13 du rapport justification des choix indique « *le renouvellement urbain potentiel en rouge (tènements Indivisibles, friches potentielles de la foire...)* »
Ne serait-il pas souhaitable que ces éléments d'information, actualisés, figurent dans la nouvelle OAP Sud des Allobroges pour une meilleure information et repérage des potentialités ?
Commune R2.9.3 L'OAP et le règlement des zones UI et UIa apportent suffisamment d'éléments pour cadrer la qualité du renouvellement urbain et de la densification de la zone d'activités. Le potentiel foncier de la zone est fortement dépendant d'initiatives privées (foncier privé) et dans de nombreux cas sous contraintes de risques (inondation, technologique, nucléaire). La commune souhaite s'assurer qu'aucune implantation industrielle importante ne pourra être refusée par manque de foncier disponible. Enfin, l'aménagement de la zone sera porté par VRA (de par sa compétence en matière de développement économique) pour assurer sa qualité.
R3.1.6 Le potentiel foncier n'a pas été indiqué sur les autres OAP, car il n'est pas nécessairement exhaustif.

Le départ envisagé de l'emplacement de la foire va rendre disponible 7 ha de terrain à vocation industrielle. Quel avenir envisagez pour ceux-ci et la société Framatome et les industries du nucléaires associées seraient-elles intéressées pour ci développer ?
Commune **: R3.1.4** Au vu des contraintes règlementaires qui s'imposent sur ces emprises du fait des risques nucléaires, l'installation d'équipements en lien avec les activités du site FRAMATOME est pour l'heure privilégié.

J'ai interrogé la commune sur l'intérêt d'avoir inclus dans le périmètre de l'OAP un « *secteur de logements à densité modérée* » le long de la rue Réaumur, classé par ailleurs en zone UC2 ?
Commune : **R3.1.5** Cette zone sera sortie effectivement de l'OAP car ne participe pas à son fonctionnement d'ensemble.

Pour l'État, « *Une recommandation pour inciter à l'installation de panneaux photovoltaïques est indiquée. On peut s'inquiéter de l'absence de contraintes ou d'incitations plus fortes, traduites dans le règlement écrit. L'OAP pourrait inciter à ce que les nouveaux bâtiments soient construits avec des toitures adaptées à l'installation de panneaux solaires (pentes de toit, solidité de la charpente). D'autant que la commune mise en priorité sur le solaire pour réduire sa dépendance aux énergies fossiles et baisser ses émissions de gaz à effet de serre et polluants. »*

> **Cette remarque peut s'appliquer à l'ensemble des zones du PLU et au vu des discussions en cours au Parlement sur la recherche d'économies d'énergie et les énergies renouvelables, de nouvelles obligations ont été et vont être décidées sur cette question, en particulier sur l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les surfaces en parking et en toitures. Bien évidemment si la loi est votée avant l'approbation définitive du PLU il sera nécessaire d'intégrer la réglementation actuelle ou les nouvelles réglementations au règlement et dans les OAP.**

OAP n° 2 Figuet
Voir notre analyse chapitre **UAP2e Est**
C**e** secteur de 12 ha le long de l'avenue Figuet présente 3 séquences elles-mêmes couvertes par 2 zones différentes du règlement. Aucunes données chiffrées n'est fournie sur le nombre de logements envisagés dans chacun des 4 « secteurs de logements à densité forte »
Pouvez-vous nous fournir la programmation envisagée sur chacun des secteurs de logements et en particulier comment s'appliquera la servitude de mixité sociale envisagée ?

Commune : R3.1.7 Il n'est pas possible de transmettre les programmations de lgts envisagées pour chacun des 4 sites de manière précise. De fortes densités sont attendues dans le cadre de ces opérations de renouvellement, et il est fort possible que chaque promoteur optimise le foncier dans le respect de la réglementation en vigueur. À ce jour et à notre connaissance, un de ces tènements est à l'étude.

La SMS en zone UB1 sera déclenchée pour toute opération de plus de 30 lgts, à hauteur de 30 % min de LLS exigé avec un maximum de 40 LLS/opération

Craignant que le développement trop important d'activité commerciale, *Un socle commercial ou d'activité* étant prévue sur 2 secteurs de logements au sud-ouest et au nord-ouest de l'avenue, soit contradictoire avec la volonté communale de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville, j'ai interrogé celle ci

Commune : **R3.1.19** Il s'agit ici de pouvoir développer une offre commerciale de quartier sur ce secteur de périphérie proche du centre-ville.

Q3.1.8 vous affirmez que ce secteur devrait accueillir un bus à haut niveau de service. BHNS. VRD affirme qu'*« il n'est pas prévu de ligne BHNS sur la commune de Romans* ». Comment expliquez-vous cette différence d'appréciation et quelles sont les conséquences sur l'aménagement de l'avenue Figuet ?

R3.1.8 ??????????????

OAP n°3 Coutier

Voir notre analyse chapitre **UB2** permanence 6.2.8 et courrier 27c

Alors que la question centrale de cette OAP est la présence et le déplacement envisagé des entreprises existant sur le site, une seule remarque de la part des PPA, État, concerne la question des énergies renouvelables. « *Cette OAP n'aborde pas la question des énergies renouvelables. Elle pourrait également préciser que les plantations d'essences locales, qui s'adapteront mieux au changement climatique, soient privilégiées. Il serait opportun, en plus de prévoir des aménagements cyclables, de veiller à la création de parcs à vélos sécurisés (exemple : box à vélos sécurisés).* »

Ces 2,5 ha de terrain, en zone UB2, sont envisagés pour la création de logements, entre 100 à 140, sans répartition localisée. Excepté l'espace vert boisé de près de 4000 m² situés à l'ouest et que le propriétaire souhaite bien sûr conserver, le tènement est principalement occupé par 3 entreprises dont une a démoli ses bâtiments pour éviter des squats. Celles-ci « *pourraient à terme se relocaliser dans un espace plus adapté à leur activité* ».

M'interrogeant sur le point de vue des entrepreneurs concernées par le projet de délocalisation de leur outil de production, j'ai souhaité connaître qu'elle avait été la concertation avec les 3 chefs d'entreprise pour examiner leur souhait et le timing sur une relocalisation hors de leur emplacement actuel .

Commune R3.1.10 La société AKWEL a eu été en discussion avec VRA.

Ce qui montre que les 2 autres entreprises du secteur n'ont pas été concertées, ce qui me semble indispensable, et qu'avant toute décision sur le PLU et en particulier sur cette OAP n° 3 Coutier une rencontre ait lieu avec les chefs d'entreprise de Rapid'Bleus, Akiolis et Akwel pour examiner leurs souhaits, leurs besoins et leur envie de déménager dans un autre secteur …ou de rester sur ce site.

Considérant que **«** *le bâtiment principal de l'ancienne tannerie Émile Gras … devra être conservé pour sa valeur patrimoniale et mémorielle* » la commune envisage une reconversion en logements, bureaux ou équipements. Le devenir de ce bâtiment qui mesure environ 30 m par 50m soit 1500 m² par niveau et sa conservation m'interroge : est-il vraiment transformable en logements et même en plateau de bureau ? La commune dispose-t-elle de documents techniques lui ayant permis d'envisager cette reconversion ?

Commune : R3.1.11 La remarque est pertinente et l'OAP sera assouplie sur ce point afin de permettre la reconversion du site.

OAP n° 4 Rochegude

Voir notre analyse chapitre **UR.**

Ce site de près de 10 ha au contact avec la zone des Allobroges est structuré en 3 éléments particuliers, partie nord à vocation d'offre de loisirs marchands et d'activités pouvant accueillir de la programmation commerciale, secteur central de l'hôtellerie et une partie sud pour de l'activité tertiaire. Aucunes données chiffrées n'est précisée sur la surface de plancher possible pour chacun de ces secteurs.

« Une réflexion serait pertinente à mener sur la desserte du secteur en transports en commun. De même que sur l'intermodalité, car cette zone reste organisée autour du « tout voiture ». Les aménagements vélo risquent de ne pas être suffisamment incitatifs.

Les commerces autorisés dans ce secteur ne devront pas faire concurrence avec ceux du centre-ville.

Il est indiqué que le programme commercial ne dépassera pas 400 m² de surface plancher à l'échelle de l'OAP. Cette disposition n'est pas transcrite dans le règlement écrit. Il convient de l'ajouter au règlement écrit. » **Ces éléments de réflexion dont acte intégrer en particulier au texte de l'OAP et au règlement de la zone UR.**

Commune **:** R1.4.2.3 La proportion des activités commerciales au sein du secteur couvert par l'OAP se veut volontairement limitée, conformément aux orientations du SCOT. La municipalité souhaite également que les activités qui seront implantées, ne soient pas concurrentielles à celles présentes en centre-ville.

Un secteur d'environ 7000 m² est prévu pour de l'hôtellerie. Pourquoi le choix de cet emplacement situé à l'extérieur du centre-ville alors même que vous souhaitez développer l'accueil touristique dans le centre historique ?

Commune : **R3.1.13** Le développement d'activités sur l'extrémité Est du QPV de la Monnaie, très accessibles en bordure de la rocade Lapassat et au contact direct de la zone des allobroges, constitue un enjeu majeur, inscrit dans la convention NPNRU. En effet, le quartier de la Monnaie est amené à connaître de profondes évolutions urbaines et s'inscrire en continuité du centre-ville. C'est pourquoi, la municipalité souhaite y installer des activités non concurrentielles du centre-ville tout en répondant aux besoins identifiés (carence de l'offre hotellière), conformément aux orientations du SCOT.

Pourquoi le règlement de la zone UR permet-il tout type de constructions, (exceptées celles à destination d'exploitations agricoles, forestières et industrielles,) et en particulier des logements, alors même que vous auriez pu interdire les destinations que vous ne souhaitez pas trouver dans le secteur ?

R3.1.14 La maîtrise publique des emprises foncières sur ce secteur permet de ne pas limiter outre mesure les destinations des constructions. Des précisions complémentaires seront néanmoins apportées au règlement de la zone UR.

OAPn°5 Camus

Voir notre analyse chapitre **UC1**

Pour l'État, « *cette OAP n'aborde pas la question des énergies renouvelables, ni les transports en commun et l'intermodalité. »*

D'une manière globale la question des énergies renouvelables doit être examinée dans chacune des OAP et plus largement dans la réglementation des diverses zones, comme déjà développé pour l'OAP des Allobroges. De même nous avons déjà demandé que la question des transports en commun soit mieux traitée et en particulier que les arrêts de bus de chacune des OAP soient repérés et qu'un schéma général des transports en commun, aujourd'hui et programmés dans le futur figure dans le dossier

Pour mieux comprendre l'organisation de secteur entre les rues Camus et Colette pouvez-vous rajouter le plan de masse du permis d'aménager accordé sur les terrains situés à l'est du tènement pour mieux comprendre les circulations ?

Commune : R3.1.15 Le plan de division foncière de la tranche 1 sera ajouté à l'OAP

OAP n° 6 Freinet

Ce secteur de 2 ha utiles devrait voir la construction de 25 à 40 nouveaux logements soit une densité de 13 à 20 logements hectare.
Le débouché de la voie nord-sud envisagé au Sud-Est de la parcelle 145 me semble très proche, trop proche, du passage niveau rue Rahoult
Commune : R3.1.16 Le débouché existe déjà ; ce chemin dessert des propriétés existantes. Aussi, lors de l'instruction du permis d'aménager, s'il est utile de sécuriser davantage ce débouché, alors les mesures nécessaires seront prises en accompagnement du projet avec des aménagements adaptés.

Pour l'État, « *cette OAP n'aborde pas la question des énergies renouvelables. Il aurait été opportun de favoriser le recours à la bio-conception des nouveaux logements. Il convient d'ajouter des orientations pour limiter l'impact des nuisances sonores* . »

OAP n° 7 Coquillard

Pour l'État, « *cette OAP n'aborde pas la question des énergies renouvelables. Il aurait été opportun de favoriser le recours à la bio-conception des nouveaux logements.* »

OAPn°8 Daru

Cette OAP de plus de 15 ha à la particularité que la partie Est soit classée en zone agricole, alors même qu'elle est située à l'intérieur du périmètre délimité par la rocade, alors que la partie ouest est classée en zone1AUB3, « *zone à urbaniser composite à dominante résidentielle* ». Ce projet est celui qui a amené de nombreux propriétaires des terrains concernés par le périmètre de l'OAP à venir me rencontrer lors de mes permanences et à faire part par mail de leur point de vue. Il est à remarquer qu'il n'est pas prévu une opération d'ensemble mais que « toute opération de construction ou d'aménagement doit développer une surface de plancher minimale de 1000 m² » (règlement de la zone 1AUB3). Le foncier disponible représente plus de 4 ha et devrait accueillir 120 à 160 logements (30 à 40 logements hectare).

J'ai donc été amené à interroger la commune sur de nombreux points concernant ce quartier en devenir qui suscite de fortes interrogations.

Pourquoi avoir maintenu à l'intérieur du périmètre de l'OAP cette zone classée agricole A dont il est dit que « *plusieurs débouchés sont possibles malgré le certain enclavement du site : culture de proximité, jardin partagé…* » ?
Commune : R3.1.17 La partie Est tout comme les parcelles déjà bâties seront sorties du périmètre de l'OAP pour une meilleur compréhension et lisibilité.

On peut s'étonner que les parcelles bâties le long de la rue Daumier soient intégrées au périmètre de l'OAP alors même qu'elles sont déjà construites et qu'a priori il n'est pas envisagé des acquisitions/démolitions. Ne pensez-vous pas qu'il serait souhaitable, en concertation avec les propriétaires, d'inscrire leurs parcelles hors de l'OAP et de la zone1AUB3 avec un classement en zone UC1 comme sur l'autre rive de la rue Daumier ?
Commune : R3.1.18 Idem, les constructions existantes au nord et à l'ouest de l'OAP le long de la rue H . Daumier seront sorties du périmètre de l'OAP et rattachées au zonage UC1.

Une partie importante du secteur Ouest, en limite de la grande copropriété de 8900 m², est classée au règlement graphique du PLU en espace vert végétalisé et au schéma de l'OAP en arbre ou espace boisé à préserver. D'après la photo aérienne récente (juin 2020) de Géoportail et le site openstreetmap, et de mes visites sur place, le repérage des arbres et des espaces boisés ne semble pas tout à fait conforme à la réalité. Pouvez-vous faire effectuer une vérification de ces espaces verts et arbres avant toute décision concernant cette OAP ?
Commune : R3.1.19 Un ajustement et des précisions seront apportées pour protéger les arbres et espaces concernés.

L'organisation envisagée prévoit « *un mail paysager central Nord/Sud… la traversée des voitures par l'espace public central ne sera pas possible afin d'éviter le trafic de transit via le quartier* ». En même temps il est prévu des « *rez-de-chaussée actifs … présence de commerces et/ou services et/ou bureaux et/ou équipements*. » Comment envisagez-vous que des clients extérieurs à cet ensemble immobilier puissent venir fréquenter les commerces ou les services et assurer la rentabilité économique de ceux-ci ?
Commune : R3.1.20 Des places de de stationnement seront créées le long des voies à réaliser et le règlement prévoit une obligation de places de stationnement pour ces activités. Chacun des linéaires schématisés sur l'OAP est face à une voirie ou à proximité de celle-ci (environ 30 mètres au maximum).

Le commissaire enquêteur ne s'inquiète pas seulement du stationnement des personnes extérieures quartier et de leur utilisation des commerces et activités mais plus fondamentalement sur la structure même de l'aménagement envisagé dans cette OAP. Le plan de masse organisé en symétrie autour d'un mail débouchant sur une « place royale » piétons correspond plus à un traitement urbain tel qu'envisagé dans les années 30 et qui plus est en périphérie de la ville. Il ne faudrait pas que soient construites aujourd'hui les futures copropriétés dégradées…
VRA attire d'ailleurs « votre *attention sur l'urbanisation importante du secteur Daru (environ 150 logements), situé au nord-est de la commune dans une zone assez éloignée du réseau de transports en commun. En effet, le plan de déplacements urbains de Valence Romans recommande de renforcer l'urbanisation plutôt sur les zones les mieux desservies*. »
Commune : R1.9 Le renforcement du lien urbanisme / transports est une thématique forte du PLU avec des droits à construire importants à proximité du centre (bien desservi) et des densités décroissantes au fil de l'éloignement des aménités urbaines. Il conviendra d'étudier en lien étroit avec VRD, les évolutions du réseau de transport en commun au gré de l'avancée des projets d'aménagement, et en particulier sur les zones AU telles que DARU.

On peut aussi s'interroger sur l'augmentation de la densité sur ce secteur
Commune : R1.1.3 La municipalité intègrera au dossier d'approbation du PLU une augmentation de la densité sur 2 secteurs en extension :

DARU : 36 lgts/ha au lieu de 32 lgts/ha avec + 15 lgts, soit 155 lgts sur 4.3 ha
Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUB3 sera relevé à 2000 m² de SDP , mais pas d'opération d'ensemble.

Le Commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de sortir de l'OAP et de la zone 1 AUB3 les terrains situés à l'ouest en zone agricole ainsi que toutes les propriétés bâties le long de la rue Daumier mais considère qu'il est indispensable que l'aménagement de l'OAP soit revu pour mieux tenir compte de la situation excentrée du secteur et de l'environnement bâti existant dans le quartier. Puisque la commune affirme vouloir des « densités décroissantes au fil de l'éloignement des aménités urbaines », il me semble nécessaire que cela s'applique aussi au secteur Daru.

OAP n° 9 Berges

Ce site de 2,2 ha devrait recevoir entre 30 et 40 logements soit une densité 15 à 20 logements hectare . Il est à noter qu'une voie de desserte pour l'ADAPEI traverse actuellement ce site et qu'il faudra sans doute élargir la voie située au sud de façon à accepter cette circulation ou la supprimer puisque l'entrée principale se situe directement sur le chemin des Berges

L'État vous demande d'« *augmenter la densité des secteurs en extension destinés à l'habitat* »

Commune : R1.1.3 La municipalité intègrera au dossier d'approbation du PLU une augmentation de la densité sur 2 secteurs en extension :

Non retenu sur les Berges, considérant que la réglementation prévue de la zone UC2, notamment les préconisations vertes de l'OAP, telles que souhaitées par la municipalité, ne le permet pas.

La Commune aurait demandé que soit réservé dans le lotissement qui vient d'être réalisé à l'Est un accès à ce secteur, ce qui est une excellente chose pour éviter les effets de nasse.

Commune : R3.1.22 Dans le cadre de l'instruction du dossier du permis d'aménager du Parc des Ors et en concertation avec le lotisseur, il a bien été acté que la voie interne est/ouest du lotissement (AW965 et 951) soit rétrocédée au domaine public lorsque la conformité parfaite du lotissement aura été constatée.

OAP n°10 Vignards

Ce site d'environ 1,25 ha libres de construction et environ 55 m de large et devrait accueillir entre 10 et 20 logements à l'hectare, en maison en bande et habitat groupé.

Commune : Il n'est pas possible de modifier la densité sur le secteur Vignards, considérant le permis d'aménager préexistant. Ce site a fait l'objet de la délivrance de permis d'aménager, sur lequel une procédure de recours contentieuse est en cours. Aussi pour ne pas fragiliser la procédure judiciaire, il a été décidé de reporter au PLU révisé les mêmes orientations que l'OAP inscrite au PLU en vigueur, sans en changer son contenu.

OAP n°11 Densité

Commune : Cette OAP vise à garantir une densité minimale sur chacun des sites, ce qui n'obère pas la possibilité de plus fortes densités, sur la base de projets plus finement étudiés. Néanmoins, il est à noter :

- Pour l'OAP A, la géométrie triangulaire du lot, la présence d'une ripisylve et la proximité avec la voie ferrée ne permettent pas d'optimiser le foncier.
- Pour les OAP B, C et D, au regard du zonage associé UC2 et de leur localisation dans un tissu résidentiel et contraints (limitrophes à la voie ferrée (OAP B et C), foncier non traversant desservi par une voie unique, les possibilités de densification restent limitées

Pour ces raisons, cette demande apparait contre indiquée.

11A le secteur A devrait recevoir 20 logements minimum. Il semblerait que le parking de l'immeuble situé au sud, BE 204 soit situé sur la parcelle envisagée BE203. Envisagez-vous, comme demandé par la chambre d'agriculture, d'augmenter le nombre de logements?

Commune : R3.1.24 Cette OAP vise à garantir une densité minimale sur chacun des sites. Pour l'OAP A, la géométrie triangulaire du lot, la protection verte sous ripisylve sur les franges Nord et Est grevant sous ce périmètre le terrain d'inconstructibilité et sa proximité avec la voie ferrée ne permettent pas de proposer une densité plus importante.
Il semble indispensable pour le commissaire enquêteur que soit organisée une concertation avec les résidents de l'immeuble du Sud sur le devenir du parking.

11B le secteur B prévu pour recevoir au minimum 14 logements et classé en UC2 a été l'objet de plusieurs interventions lors de mes permanences et des courriers individuels ou collectifs. Comme d'ailleurs dans toutes les OAP les gens s'étonnent de ne pas avoir été concertés sur le développement de leur quartier et s'inquiètent d'une modification structurelle de leur environnement. Pour le moins ils demandent qu'un nombre réduit de construction, d'un seul niveau, soit réalisé sur la parcelle BE0007 de 4672 m², soit moins d'une dizaine, et que les constructions à étage soient plutôt trouvées sur la parcelle BE127 de 3450 m² en bordure de la voie ferrée. Envisagez-vous d'organiser l'aménagement de ce terrain en tenant compte de ces demandes des riverains directs
Commune : R3.1.25 Le zonage UC2 couvre le périmètre de l'OAP – secteur B et laisse la possibilité d'une hauteur de façade jusqu'à 7 m. Il s'agit du zonage le moins dense et le plus végétalisé du PLU, avec des règles qualitatives importantes (retraits importants par rapport aux limites, coefficient de pleine terre de 40 %). Le règlement impose déjà des "gabarits ... adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes" et une insertion du projet "en harmonie avec les constructions avoisinantes".

Même si le règlement impose déjà des "*gabarits ... adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes*" et une insertion du projet "*en harmonie avec les constructions avoisinantes*" comme l'affirme la commune, le commissaire enquêteur demande qu'une concertation ait lieu avec les riverains pour trouver un aménagement compatible et harmonieux avec les maisons individuelles existantes.

11D
Le site D, Pour l'État, ce site « *, se situe en zone inondable de la Joyeuse. Le paragraphe « Lutte contre les risques et les nuisances/équipements et réseaux » (p.29) ne le mentionne pas. Il convient d'ajouter que des prescriptions limitent donc les constructions sur les secteurs. Il convient d'ajouter des orientations pour limiter l'impact des nuisances sonores. »*

DENSITE
L'État comme la chambre d'agriculture et Valence Romans Agglo s'interrogent sur les densités retenues dans les dents creuses et d'extension, l'OAP densité et les autres tènements sur lesquels une densité minimale pourrait être attendue
Commune : R1.4.1.2 Les densités attendues présentées dans la justification des choix ont été estimées d'après les possibilités offertes par le règlement et les OAP, avec une certaine marge d'erreur pour tenir compte des contraintes opérationnelles (stationnement, configuration de la parcelle, règles qualitatives, …). Augmenter ces densités sans modification du règlement aurait un impact très limité.
La réponse de la commune est pour le moins surprenante car le règlement est élaboré en tenant compte du PADD et n'est que le cadre juridico-administratif grâce auquel le projet d'aménagement et de développement durable peut être réalisé. Si les possibilités offertes par le règlement ne sont pas les bonnes pour obtenir la densité recherchée, il faut alors modifier le règlement... et non l'inverse.

Pour les OAP, des estimations plus fines ont été faites. Toutefois, les fourchettes relativement larges permettent de tenir compte des contraintes opérationnelles. Des OAP plus contraignantes risqueraient de remettre en cause la qualité, voire la faisabilité des opérations. Cependant, comme indiqué ci-avant, les densités prévues sur les secteurs en extension MEILLEUX et DARU seront réévaluées à 36 logts/Ha.

Commune : R1.5.2 Les gradients de densités sont à apprécier au regard de la continuité et la bonne intégration des formes urbaines produites dans les tissus environnants, souvent résidentiels. Le maintien de ces équilibres apparait tout autant précieux qu'il est nécessaire d'inscrire des objectifs de densité plus élevés, en lien avec les orientations de la loi ZAN. Ainsi, le PLU justifiant déjà du respect des densités fixées par le Scot, il ne sera apporté d'autres évolutions au PLU approuvé, que celles énoncées en réponse au titre du présent rapport (Voir réponse R1.4.1.2).

Nouvelles OAP

La chambre d'agriculture souhaitant apporter sa contribution à la densité urbaine en logements demande à la commune de créer de **nouvelles OAP**. *« C'est pourquoi nous estimons que les potentiels suivants (les plus importants) doivent être couverts par des OAP*

Commune : R3.1.26

CY374 : terrain de 2910 m²/zone UB2	Il n'est pas prévu de créer d'OAP
CL396 : terrain de 2732 m²/zone UB2	Il n'est pas prévu de créer d'OAP
Renouvellement urbain entre cote des Masses et avenue Duchesne/zone UAP2e	Parking public sur BH241 au lieu des 30 lgts affichés ; foncier éclaté et morcellé , ne nécessite pas à notre sens d'inscrire une OAP.
AR1327/zone UC1 (au sud stade Paillère)	Délivrance permis d'aménager pour un lotissement à usage d'habitation
AW732/zone UC2	Tranche 1 opération pour 3 lots mise en œuvre Tranche 2 opération pour jusqu'à 20 lots a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager refusée Organisation et fonctionnement sur l'entièreté du périmètre travaillé en amont en interne >opération déjà engagée, ne fera pas l'objet d'OAP

Comme déjà indiqué dans le chapitre sur la zone UB1 Est nous insistons pour que soit réexaminé le statut de la parcelle BO 152, de près de 2 ha, très bien située dans le tissu urbain à proximité de l'Isère, libre de toute construction, et classée en zone UB1 mais non repérée pour une OAP sectorielle

Commune : R3.1.32 Il ne semble pas opportun d'écrire une OAP sur ce type de parcelle aussi contrainte par une topographie accidentée et un accès contraint. Le règlement de la zone UB1 apporte déjà suffisamment d'éléments qualitatif et l'OAP risquerait de brider la constructibilité de ce secteur stratégique.

Au contraire, la déclivité du terrain et son accès, le cheminement à créer dans le cadre de l'OAP 2 Figuet, l'environnement urbain, nécessiteraient qu'une OAP soit envisagée sur cette importante parcelle de 2 hectares. Mais la commune ne l'a pas repéré, et ni l'État, ni VRA, ni la Chambre d'Agriculture (si prompte à proposer de nouvelles OAP) n'ont remarqué cette omission. Pourquoi ? Dieu seul le sait.
Et une OAP risquerait de brider la constructibilité ? Une telle affirmation doit donc s'appliquer à toutes OAP ? Ce qui ne correspond pas à l'intérêt des OAP.

C'est pourquoi je maintiens ma demande d'OAP sur cette parcelle BO152
Le commissaire enquêteur considère qu'il serait incompréhensible et amoral par rapport aux autres propriétés touchées par des OAP ou d'autres contraintes que la parcelle BO 152 ne fasse pas l'objet d'une OAP

Synthèse sur les OAP sectorielles.
L'ensemble des OAP sectorielles envisage plus la question de l'aménagement et de la place de la végétation dans chacun des territoires concernés, que la programmation prévue par les textes. En effet se pose à la fois la question de la densité minimale du secteur mais aussi la densité particulière de chacun des secteurs repérés comme devant développer de l'habitat. Les PPA, en particulier la chambre d'agriculture et l'État, demandent une augmentation de la densité, pour tenir compte de celle demandée par le SCoT, alors même que celui-ci n'a fait aucune remarque sur cette question. Il serait nécessaire que pour les OAP participant des secteurs de mixité sociale, un nombre minimal de logements sociaux soit déterminé dans l'OAP. Comme le demande l'État, il sera nécessaire « *de faire apparaître la notion d'Opération d'ensemble pour chaque OAP (y compris celles qui ne sont pas zonées AU).»*. **Pour la Commune, «** *l'obligation d'opération d'ensemble ne semble pas nécessaire en zones U : l'OAP permet de cadrer et de gérer la cohérence des opérations si elles devaient se développer par phases.* » R1.1.9

La desserte en transports en commun n'est pas démontrée et il serait effectivement nécessaire que les emplacements des arrêts de bus de proximité soient exposés.
De même, le groupe scolaire, qui va accueillir les enfants de ces nouveaux logements, n'est pas présenté dans l'OAP avec en particulier les cheminements modes doux permettant de joindre le nouveau quartier et son groupe scolaire. Informations nécessaires pour une bonne compréhension.
Comme le remarque l'État les OAP n'abordent pas la question des énergies renouvelables. Il aurait été opportun d'inciter et de favoriser le recours à la bio-conception des nouveaux logements.

6.3.2 OAP Trame Verte et Bleue

Cette OAP vient développer ce que présente le PADD : «*la structure de la trame verte de la commune s'appuiera sur les grands espaces naturels, la trame bleue et les espaces végétalisés du tissu urbain : le site des Balmes, les berges de l'Isère, la Savasse, canal de la Martinette, Champ de Mars, ...La préservation et la remise en état des continuités écologiques peuvent s'accompagner d'un développement des cheminements doux et des espaces de loisirs. »*
Les 10 pages consacrées à cette OAP sont plutôt généralistes et pourraient s'appliquer à de nombreuses communes. Il est d'ailleurs curieux qu'aucune cartographie de cette trame verte et bleue ne soit présentée et que ne soient pas repris les directives du SCoT. Si le règlement indique un retrait de 5 m ou 20 m pour les constructions ainsi qu'un « corridor écologique » le long des ruisseaux, il est dommage que n'ait pas été intégré le projet de la Savasse de remise à l'air libre, de renaturation, de restauration de l'eau dans la ville.

« *Afin de maximiser le rôle des espaces de pleine terre en termes de fonctionnement écologique, de création d'îlot de fraicheur urbain et d'imperméabilisation des eaux de pluie, la connexion avec les autres espaces de nature doit être recherchée*. »p33 Lapsus significatif ??

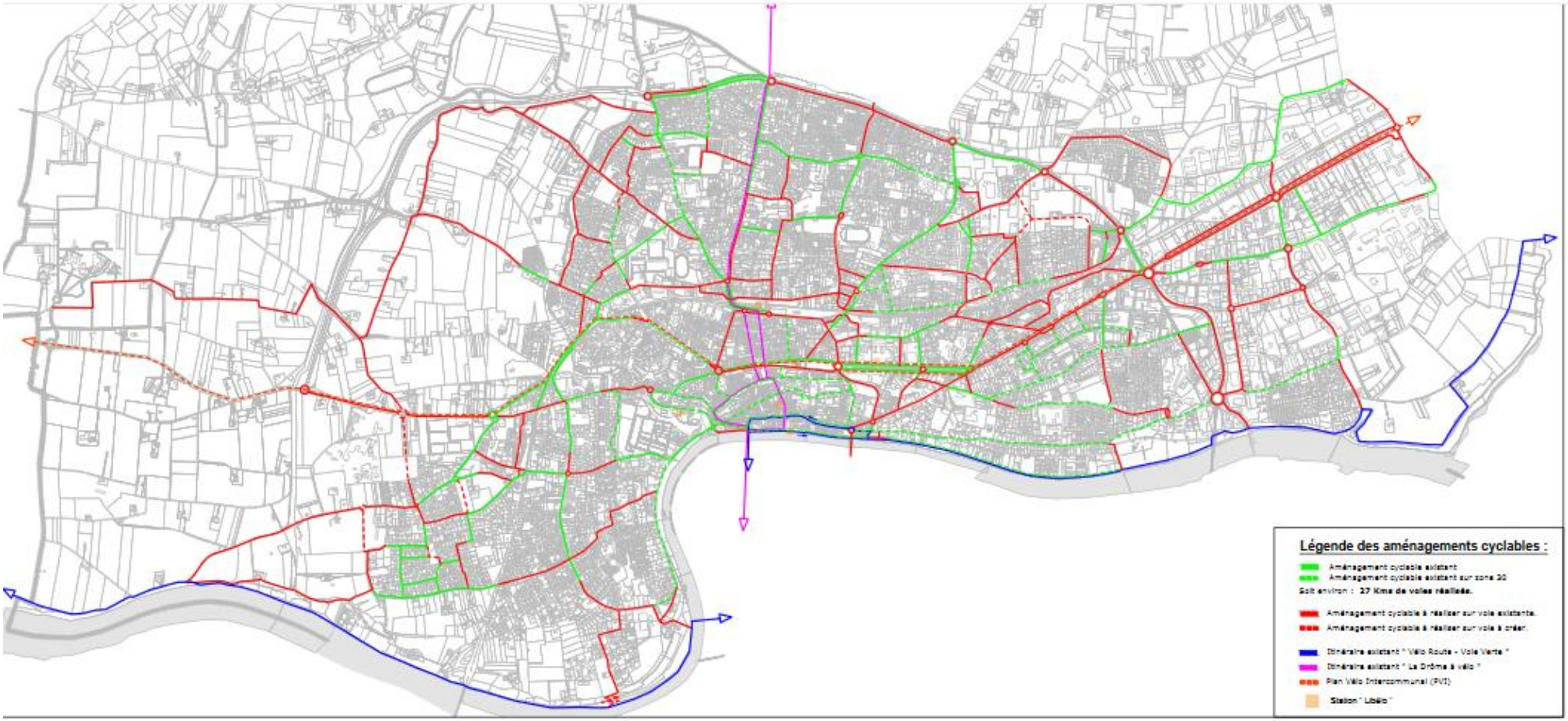
L'OAP indique que « *les abords des cours d'eau sont des lieux privilégiés pour le développement des cheminements piétons et cycles ».* Faut-il rappeler que ce sont des propriétés privées et que si l'on souhaite développer des cheminements piétons et cycles il serait nécessaire que des emplacements réservés soient prévus de façon à ce que la commune devienne propriétaire et puisse les aménager pour ces modes doux… mais aucun emplacement réservé n'existe.

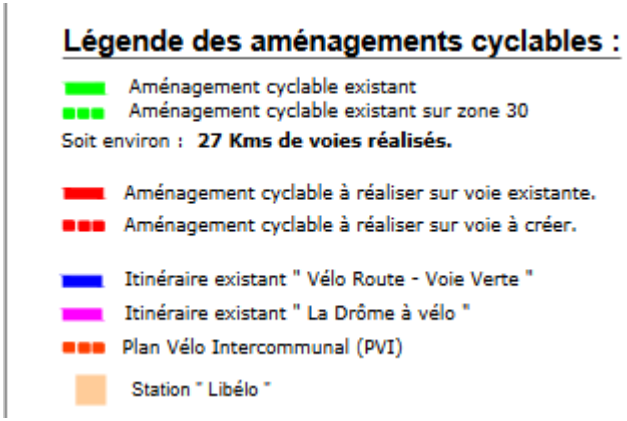
6.3.3 OAP thématique « Vélo et aménagement de voiries »

L'État fait remarquer, à juste titre, qu' « *en lien avec cette OAP, sur l'objectif de réduction de l'utilisation de la voiture « Apaiser la circulation dans les espaces urbanisés et développer les modes doux ». Si des aménagements doux sont prévus, certaines OAP restent centrées sur la voiture. Des précisions seraient nécessaires pour évaluer les transports en commun (accès, cadence…). De plus, une réflexion sur l'intermodalité permettrait de rationaliser et compléter les actions menées dans le développement des modes de transports alternatifs.* »

Cette OAP ne comprend aucune cartographie permettant de repérer la structure du réseau cyclable mais des coupes en travers de voiries dont on peut penser que les techniciens de la ville et de l'Agglo connaissent assurément les caractéristiques…

Commune : **R3.1.27** Le plan du réseau cyclable : existant, aménagements projetés est consultable sous ce lien : https://box.valenceromansagglo.fr/f/815f8acec98443b9b420


Légende des aménagements cyclables :
Aménagement cyclable existant
Aménagement cyclable existant sur zone 30
Soit environ : 27 Kms de voies réalisés.
Aménagement cyclable à réaliser sur voie existante.
Aménagement cyclable à réaliser sur voie à créer.
Itinéraire existant " Vélo Route - Voie Verte "
Itinéraire existant " La Drôme à vélo "
Plan Vélo Intercommunal (PVI)
Station " Libélo "



À ma demande de disposer d'un plan général de la commune reprenant l'ensemble des parcours cycle en tenant compte du plan vélo intercommunal, du plan départemental, de la voie verte le long de l'Isère et des volontés communales, en distinguant la situation actuelle des projets à moyen terme il m' été répondu

Commune : R2.9.12 La mise en œuvre du réseau cyclable ne dépend pas du PLU. Le PLU peut simplement l'accompagner par la mise en place d'Emplacements Réservés afin de développer des opérations favorables au modes actifs, ce qui a été fait notamment dans les OAP.

Vous trouverez sous ce lien le plan : https://box.valenceromansagglo.fr/d/3a37716060f04c7c8cb1/

Aucun emplacement réservé spécifique cycles dans la liste du règlement graphique

Dans le même esprit des aménagements de voirie j'ai demandé communication du plan du réseau actuel des transports en commun, tous gestionnaires présents, et les évolutions envisagées dans les 10 ans à venir, par exemple autour de la place Jean-Jaurès et de la gare

Commune R3.1.28 Le plan du réseau Citéa est consultable sous ce lien : https://storage.googleapis.com/is-wp-46-prod/uploads-prod/2022/09/fbb82298-romans-plan-2022.pdf.
En complément, l'offre de services de transport de transport de la Région est consultable sous ce lien : https://www.laregionvoustransporte.fr/media/459/download?inline=inline
Le syndicat de transport définit un schéma de desserte transport dans le cadre de contrats de délégation de service public de durées de 6 ans. Le contrat actuel court de 2018 à 2024. Un processus de renouvellement de ce contrat de transport pour la période 2024/2030 va être prochainement engagé.
VRD rappelle que la desserte des territoires accompagne l'évolution urbaine en recherchant la meilleure adéquation entre l'efficacité de la desserte et le coût du service.
Sur les évolutions à échéance de 10 ans et sur les secteurs spécifiques du pôle gare et de la place Jean Jaurès, des réflexions sont en cours.

6.3.4 OAP Patrimoine

« Au-delà d'un patrimoine remarquable, reconnu et préservé par le Site Patrimonial Remarquable (ex Avap), la commune de Romans-sur-Isère possède un patrimoine ordinaire plus discret mais révélateur de l'identité de la commune. Le patrimoine ordinaire est le témoignage de l'histoire du territoire, et notamment de son héritage industriel et bourgeois. L'enjeu de sa révélation est donc primordial, d'autant qu'il souffre d'une grande fragilité, due à son caractère ordinaire mais également à la pression foncière et au risque de banalisation des opérations d'urbanisme.

À ce titre, le PLU joue un rôle de transmission d'un héritage à intégrer dans la construction de la ville de demain. Les éléments bâtis isolés les plus remarquables sont protégés par des dispositions règlementaires, situées en partie III du règlement du PLU (Éléments Bâtis Patrimoniaux EBP).

L' OAP Patrimoine vient compléter la protection du patrimoine ordinaire :

- *Sur les ensembles urbains de qualités bâties et paysagères remarquables, à préserver (identifiés dans leur appellation par la lettre **A**) et ceux dont l'ambiance est à préserver en raison d'un fort équilibre entre bâti et végétal (identifiés par la lettre **B** dans le titre) ;*
- *Sur des éléments bâtis de qualité à préserver et valoriser, identifiés à l'intérieur de ces ensembles pour leurs qualités culturelles, historiques, architecturales ou patrimoniales et car constitutifs de l'identité de l'ensemble identifié ;*
- *Sur des éléments paysagers identifiés à l'intérieur des ensembles (arbres, masses végétales, frontage végétalisé...) qui concourent à l'ambiance paysagère des secteurs. »*

Il faut tout d'abord reconnaître le travail important de terrain permettant de déterminer les ensembles architecturaux et paysagers caractéristiques du développement de la ville de Romans-sur-Isère de la fin du XIXe au XXe siècle : travail d'historien permettant de mieux connaître et comprendre ces quartiers. Comme explicité, cela ne doit pas empêcher les constructions nouvelles : « *les démolitions/reconstructions, partielles ou totales, ainsi que le recours à l'architecture contemporaine, sont possibles dès lors qu'ils répondent aux objectifs de préservation et de valorisation de l'OAP Patrimoine. »* Le règlement écrit II envisage d'ailleurs la possibilité pour ces OAP d'avoir des règles alternatives par exemple sur la hauteur ·« *la construction ou l'extension* d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine ou identifiée en tant qu'élément bâti patrimonial* aux documents graphiques du règlement. Dans ce cas, une hauteur de construction inférieure peut-être exigée afin que la volumétrie de la construction mette en valeur les caractéristiques dudit secteur ou élément patrimonial*. »

Cette OAP concerne 17 secteurs considérés comme devant être protégé du fait de leur qualité bâtie et/ou paysagère. «*Les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, sont conçus pour concourir à une mise en valeur des caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales, ou architecturales de l'ensemble, ainsi qu'à la préservation des caractéristiques et la valorisation de l'ordonnancement du bâti et des espaces non bâtis organisant ledit périmètre, tout en assurant un développement respectueux de l'identité des lieux, y compris par une réinterprétation sur un mode contemporain. Les opérations de constructions neuves respectent le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques du secteur d'intérêt patrimonial, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble. Une attention particulière est portée à la typologie de toiture mise en œuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant…. Pour les autres espaces verts à préserver répertoriés dans l'OAP Patrimoine pour leur participation à la qualité paysagère d'ensemble, à une composition d'équilibre entre bâti et végétal voire pour leur valeur patrimoniale (grande propriété par exemple) il est admis des constructions dès lors que leur emprise et/ou leur hauteur modérées permet de garantir un espace très majoritairement végétalisé*. »
Au vu de l'écriture littéraire, si ce n'est ampoulée**,** de cette OAP patrimoine, j'ai souhaité interroger la commune pour qu'elle fasse savoir si un propriétaire d'une parcelle suffisamment grande, pourra diviser celle-ci pour envisager la construction d'une deuxième maison sur une partie de terrain qui aurait été repérée au plan comme « espace vert à préserver » ?

Commune **R3.1.29** Parmi les principes de l'OAP figure la préservation de la qualité paysagère avec la mise en valeur des caractéristiques végétales, ainsi que la préservation des éléments structurants de la trame végétale.
Quant aux principes de mise en œuvre (p48), il est bien inscrit que la préservation des boisements répertoriés doit être encouragée au titre leur participation à la qualité paysagère d'ensemble. Il est toutefois admis des constructions dès lors que l'abattage de l'arbre ou espace boisé est justifié dans le cadre du projet et fait l'objet d'une compensation en termes de qualité paysagère.

De nombreux espaces verts, arbres ou espace boisé sont à préserver. Nous avons déjà exprimé un point de vue sur une protection trop réglementaire des espaces **v**égétalisés en souhaitant que le règlement des OAP s'inscrive plutôt dans une démarche ERC : **le principe premier serait d'abord d'*éviter* d'intervenir sur les espaces non bâtis, non imperméabilisés, végétalisés ou non, de pleine terre… si cela n'est pas possible et *à défaut, d'en réduire la portée,* en limitant au maximum l'artificialisation et**

l'imperméabilisation du terrain et pour les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, *de compenser,* non pas d'une manière strictement comptable, mais qualitative, la végétation. La demande d'un coefficient de pleine terre venant augmenter les surfaces protégées.

6.4 CONSOMMATION D'ESPACES

« Le code de l'urbanisme dans son article L.151-4 indique : « *Le rapport de présentation… analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

-Par ailleurs, la Loi Climat et résilience définit une diminution de moitié de la consommation d'espace en extension par rapport à la référence août 2011 – août 2021. Même si cette diminution de l'espace doit être territorialisée à l'échelle du SDRADET Auvergne Rhône-Alpes, le projet de PLU doit montrer que cet enjeu de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers est correctement traduit.

La période de référence de la consommation d'espace « passée » retient une période identique à celle du PLU projeté (12 ans). Il est indiqué : « *Entre 2008 et 2020, la tâche urbaine a progressé de 65,5 ha, soit 5,5 ha/an* ». Ce chiffre de référence comprend de la consommation d'espace pour des constructions liées à l'activité agricole et aux bâtiments déjà existants (extension et annexes) en zone A et N. Dans les comparaisons qui sont faites dans cet avis, cette donnée a été retirée, car il est impossible de quantifier cette valeur sur la durée du PLU futur. La consommation d'espace sur la période 2008-2020 est alors de 53 ha. Cette consommation d'espace comprend des espaces en extension mais aussi quelques espaces au sein de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, le calcul de la consommation de référence qui permet de s'assurer de la bonne prise en compte de la modération de la consommation d'espace du projet de PLU, fait l'objet de remarques sur sa période de référence et sur son manque de dissociation entre la consommation au sein de l'enveloppe urbaine et celle en extension.

S'agissant de la consommation induite par le projet de PLU, l'analyse est la suivante : le projet communal consomme 58,2 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, toutes activités confondues, dont 36,1 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension.

Comme indiqué précédemment, l'analyse de la consommation d'espace « passée » étant imprécise, comportant à la fois des espaces consommés au sein de l'enveloppe urbaine et en extension, il est difficile de porter un regard sur la bonne prise en compte de la Loi Climat et Résilience.

Il semblerait que la consommation en extension ait été sensiblement diminuée par rapport à la consommation passée. Synthèse des avis de l'État

L'État fait remarquer une « *consommation d'espace importante* » qu'il serait nécessaire de justifier.

Commune : R1.1.1 Le PLU arrêté respecte les objectifs du SCoT en termes de consommation foncière (enveloppe dédiée à l'économie et densité de logements). Le SCoT identifie Romans comme un pôle urbain à l'échelle de son agglomération, avec des objectifs importants en termes de logements et d'emplois. Les extensions rationnelles inscrites au PLU arrêté, en continuité des tissus urbains existants, sont nécessaires pour atteindre ces objectifs du SCoT. Il est également rappelé que le PLU arrêté présente un zonage avec près de 1537 ha de zones agricoles, soit 121 hectares de plus que le précédent PLU, du fait du rétro zonage de nombreuses zones AU.

La question de la consommation d'espace naturel, agricoles et forestiers fait l'objet depuis de nombreuses années d'une attention particulière de l'État et des collectivités locales. Comme dit précédemment la loi climat et résilience demande à ce qu'une diminution d'au moins 50 % de celle-ci ait lieu dans les 10 ans à venir en visant à terme zéro artificialisation nette ZAN.

Les débats théoriques et pratiques sur ce que veut dire zéro, artificialisation, nette, font l'objet de nombreux articles et même le « *décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme* » est l'objet de discussions et sont envisagés des modifications sur un certain nombre de définitions. « *Conformément à l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, la nomenclature précise que les surfaces dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites sont qualifiées de surfaces artificialisées. De même, les surfaces végétalisées herbacées (c'est-à-dire non ligneuses) et qui sont à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures, sont considérées comme artificialisées, y compris lorsqu'elles sont en chantier ou à l'état d'abandon. En revanche, sont qualifiées comme non artificialisées les surfaces qui sont soit naturelles, nues ou couvertes d'eau, soit végétalisées, constituant un habitat naturel ou utilisées à usage de cultures (y compris les surfaces d'agriculture urbaine et les surfaces boisées ou arbustives dans l'espace urbain). »*

Pour permettre à minima que la même méthodologie soit utilisée, l'État a chargé le CEREMA de mettre en place un observatoire sur l'artificialisation pour l'ensemble du territoire national, ce qui permet de disposer de données comparatives. Pour faciliter la mise en œuvre du ZAN, le site Sparte https://sparte.beta.gouv.fr/ permet d'analyser la consommation d'espace sur Romans mais aussi sur les communes périphériques.

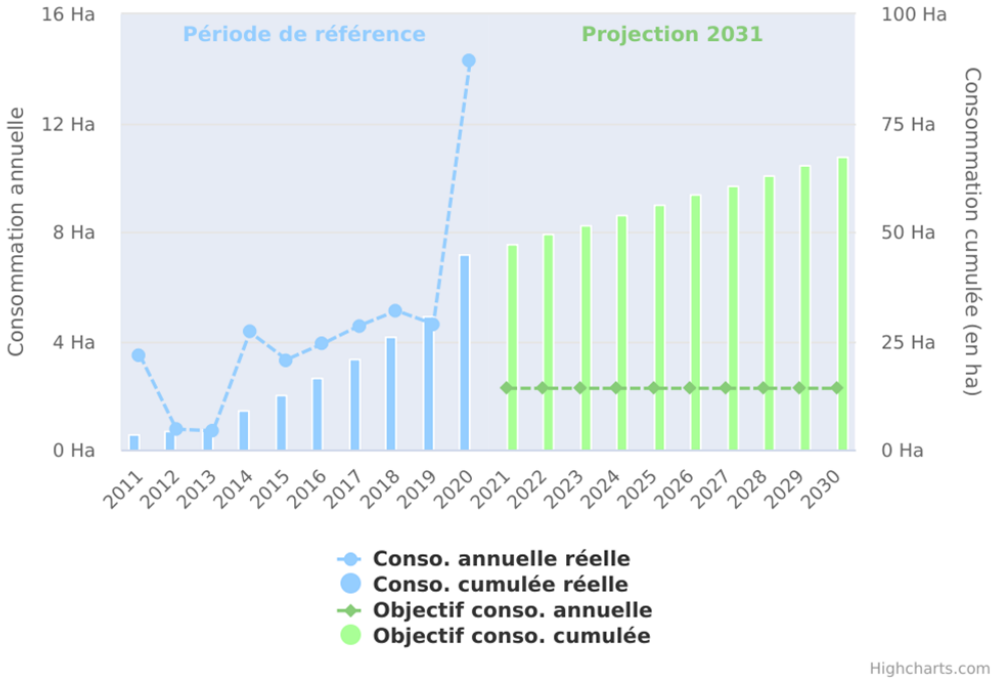
«*L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.*

Même si cet article peut sembler rester dans le flou, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Ce n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. À titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclues), qui représente pour Romans-sur-Isère une surface de 44.99 hectares. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT– la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 22.50 hectares environ.

Aujourd'hui, la consommation d'espace est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cérema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP . » SPARTE

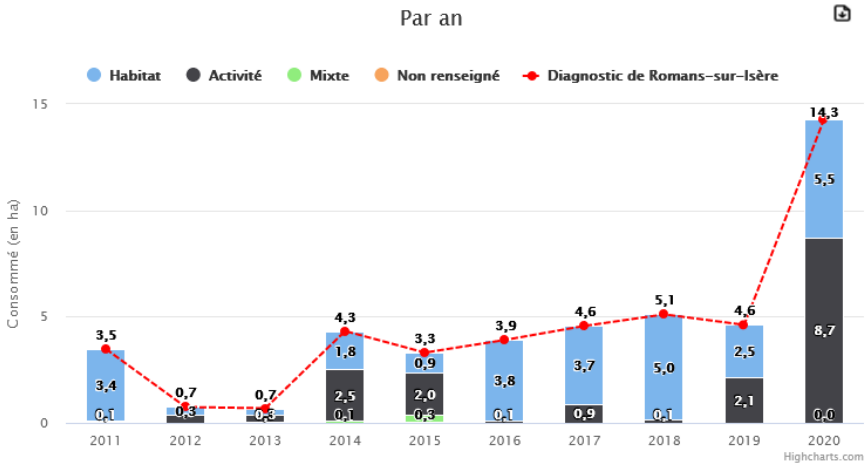
Parce que de nombreuses personnes, publics ou privés, contestent la réalité de la diminution de la consommation d'espace envisagé par le PLU, il me semble nécessaire que des données objectives et comparatives soient apportées et mises à disposition du public grâce au site Sparte https://sparte.beta.gouv.fr/



Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d'espace NAF

En bleu : période de référence
1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans
Consommation cumulée de référence : 45.0 ha
Consommation annuelle de référence : 4.5 ha
En vert : réduction de 50%
1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans

Pendant la période de réduction, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2.
Objectif de consommation cumulée 2030 : 22 ha
Consommation annuelle moyenne : 2 ha



À la lecture de ces 3 documents extraits de Sparte, il apparaît nettement que la commune de Romans-sur-Isère n'a consommé qu'environ 4.4 ha par an, excepté l'année 2020 pendant laquelle 14,5 ha ont été consommés. Si on enlève cette seule année, la consommation de Romans est particulièrement faible et entraîne de ce fait un cadre pour les années à venir relativement réduit à 2 ha par an.

Comparons la situation de Romans avec ses communes voisines : **Consommation annuelle brute du territoire de chaque commune en hectares SPARTE**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		TOTAL
Romans-sur-Isère	3.5	0.7	0.7	4.3	3.3	3.9	4.6	5.1	4.6	14.3		**45.0**
Bourg-de-Péage	0.4	1.0	0.9	0.3	3.2	2.1	0.3	2.0	4.4	2.2		**16.7**
Chatuzange-le-Goubet	9.0	1.8	3.4	2.6	1.6	7.7	7.8	9.4	4.2	5.6		**53.1**
Châteauneuf-sur-Isère	6.6	1.2	3.1	6.2	4.1	2.9	1.3	2.2	39.4	14.4		**81.5**
Granges-les-Beaumont	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	0.4	1.3		**2.1**
Génissieux	1.0	2.3	1.5	0.2	2.0	2.6	2.4	2.7	0.4	1.5		**16.7**
Mours-Saint-Eusèbe	1.4	1.9	1.4	5.8	0.8	0.9	1.3	2.3	2.3	1.6		**19.6**
Peyrins	2.3	0.2	0.4	0.2	0.9	1.7	0.8	0.4	2.9	2.8		**12.6**
Saint-Bardoux	0.1	0.0	0.2	0.1	0.6	1.7	0.3	0.2	0.4	0.8		**4.5**
Saint-Paul-lès-Romans	1.1	1.9	6.4	0.1	6.4	0.7	0.3	0.3	0.7	1.1		**19.0**

Source : CEREMA

Sur ces 10 communes présentées , le SCoT considérant Saint Bardoux comme un village de l'espace rural, Saint Bardoux n'a consommé que **4,5** ha en 10 ans.
Granges-les-Beaumont, Village espace périurbain pour le SCoT n'a consommé que **2,1 ha** en 10 ans.
Les Pôles Périurbains, Peyrins a consommé **12,6 ha** en 10 ans, Génissieux a consommé **16,7ha** en 10 ans, Saint-Paul-lès-Romans a consommé **19 ha** en 10 ans, Mours St Eusébe a consommé **19,6 ha** en 10 ans mais Chatuzange-le-Goubet a consommé **53,1 ha** en 10 ans et Châteauneuf-sur-Isère a consommé **81,5 ha** en 10 ans
Alors que les communes du pôle urbains , Bourg de Péage n'a consommé que **16,7 ha** en 10 ans et **Romans, ville centre 45 ha en 10 ans**
Ce qui pourrait leur permettre d'envisager de consommer 26 ha dans les 10 ans à venir pour Chatuzange et plus de 40 ha pour Châteauneuf sur Isère !

On peut donc voir que 2 communes du pôle périurbain de Romans sur Isère, Chatuzange le Goubet et Châteauneuf sur Isère ont consommées et artificialisées nettement plus d'hectares que Romans. Il serait bon, plutôt que de vérifier, qu'il n'y a pas 1,8 ha de trop en zone 2AUi sur Romans que l'État, le SCoT, Valence Romans Agglo s'intéressent à l'hyper consommation d'espaces de ces 2 communes et d'autres.

6.5 PRODUCTION LOGEMENTS FAIBLES

J'ai déjà indiqué qu' Il ne suffit pas d'estimer, comme le diraient les projections du modèle Omphale, que « *la population de l'aire urbaine(*définition*) de Romans devrait croître de 6850 habitants entre 2020 et 2030* » (diagnostic page 22) pour qu'effectivement cela se réalise. De même l'État fait remarquer *que « l'accroissement de population est de 1 440 habitants sur la durée du PLU et le nombre de logements neufs produits par an est de 150 logements. Le potentiel de logements du projet de PLU est de 1 976 logements dont 1 736 logements neufs. Ce qui représente **144** logements par an, tandis que le PLH prévoit un minimum de production de **185** logements neufs par an. »* Précision de Valence Romans Agglo, «*le projet du PLU prévoit une construction inférieure avec 1 750 logements neufs (**146/an**), soit **79%** de l'objectif PLH. »* Pour l'État, « *la production de logements définie dans le PLU de Romans n'est donc pas suffisante. Cette nécessité de produire plus de logement est justifiée par la typologie de la commune, « ville-centre », au sein du SCOT et du PLH. »*

Le PADD du SCoT précise que « *dans les pôles urbains, les niveaux de production doivent être relevés. Les villes ont en effet un rôle majeur pour accueillir les ménages et les jeunes venant de l'extérieur du SCoT. Le projet prévoit d'y construire plus de la moitié des nouveaux logements*. »

Mais l'État précise qu'*« Il est également à noter que cette production de logements n'a pas été atteinte sur les premières années du PLH »*

Comment peut-on à la fois constater que la production de logements attendus n'a pas été atteinte et que la production de logements n'est pas suffisante, et affirmer que « *l'application d'une densité plus forte, en particulier sur les secteurs en extension… permettrait de se rapprocher des prescriptions du PLH. »*

N'est-il pas plutôt nécessaire d'examiner si l'objectif de produire plus de logements dans les villes de l'agglomération, avec une densité plus forte, est réaliste par rapport à un marché immobilier non tendu et une demande de la clientèle peut être différente de ce qu' escomptait le SCoT ? De nouveaux logements ne sont construits par des promoteurs que par ce qu'ils considèrent que les produits qu'ils vont mettre sur le marché correspondent à une demande et à une clientèle, dans un bilan économique tenant compte à la fois du coût du foncier, du coût de la construction, et du prix que sont prêts à mettre les futurs acquéreurs pour un site donné. **À l'évidence, malgré les efforts de la collectivité, il n'est pas évident que des projets de forte densité soient recherchés par la clientèle souhaitant rester sur Romans ou venir y habiter. Le PLH arrivant à son terme, il sera nécessaire que la question de la demande et de l'offre dans la ville centre de Romans-sur-Isère soit réexaminée et que le nouveau PLH tienne compte de la réalité locale.**

Commune : Le bilan dressé de la production de logements sur la période échue de l'actuel PLH appelle à la définition de nouveaux objectifs au travers de sa révision pour la période 2024-2029. Le PLU s'est basé sur un rythme de construction neuve moyen annuel de 145 logements neufs, plus réaliste mais néanmoins volontariste au regard des tendances passées observées (138 lgts neufs/an mis en chantier sur la période 2008 à 2015). Le PLU arrêté prévoit la construction de 1750 logements (soit une augmentation de 6% de la production annuelle par rapport aux 10 dernières années) tout en cherchant à remobiliser la vacance, en cohérence avec la traduction des orientations de l'État sur le territoire, au travers notamment des dispositifs Action Cœur de Ville, ainsi que le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (ANRU)

La réponse suivante de la commune confirme que pour que la promotion immobilière investisse sur le territoire, il faut un « règlement souple ». Ce qui me semble effectivement très souhaitable et nécessaire, mais ce qui ne me semble pas être le cas..

Commune : R4.1.4.1 Le règlement et les OAP fixent des possibilités, mais aucun outil ne permet de garantir la dynamique de construction (initiatives privées). Le PLU vise à rendre certaines zones très attractives pour la promotion immobilière par un règlement souple (notamment sur la zone UB1)

Certains considèrent que *« les 150 logements prévus sont insuffisants pour maintenir et accroitre la population de près de 120 à 130 habitants nouveaux (0,4 % par an environ). Il faut que la ville se fixe un objectif beaucoup plus ambitieux de près de 200 logements par an notamment pour rattraper le retard de ces dernières années*. »

Commune : R2.9.5 Les objectifs fixés intègrent la réalité du marché romanais (moins de 140 logements en moyenne). Prévoir une production plus importante augmenterait la consommation foncière et créerait, si elle se réalise, une concurrence avec l'offre de logements vacants, que la ville souhaite remobiliser.

Le commissaire enquêteur comprend et approuve la réponse de la commune et insiste avec elle sur la remobilisation des logements vacants.

En effet, les logements vacants, en particulier dans le centre-ville, et malgré les actions menées par la commune pour résorber la vacance, sont encore trop nombreux. Les données fournies par l'INSEE le sont à l'échelle de l'ensemble de la commune et non du seul centre-ville et on peut penser que la majorité de ces logements vacants se trouve dans le centre historique.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	**11 209**	**12 828**	**14 065**	**14 928**	**16 109**	**17 054**	**17 840**	**18 361**
Résidences principales	10 229	11 590	12 478	13 427	14 336	15 059	15 815	15 896
Résidences secondaires et logements occasionnels	281	225	318	363	253	295	200	297
Logements vacants	699	1 013	1 269	1 138	1 520	1 700	1 824	2 168

Depuis 1996 la commune de Romans sur Isère a délibéré pour que soit appliquée sur la commune la taxe d'habitation sur les logements vacants THLV déterminée par les services fiscaux pour les logements réputés vacants en fonction de la réglementation en vigueur. Sur les 5 dernières années les services fiscaux ont considéré vacants entre 470 et 319 logements sur Romans, et la taxe appliquée a permis d'encaisser des sommes aux alentours de 200 000 € par an au bénéfice de la commune.

Années	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de locaux taxés THLV	414	391	470	370	319
Cotisation Commune THLV en €	211 892	201 550	265 924	212 994	182 107

Considérant que cette source d'information pouvait être localisée j'ai demandé que me soit fournie une cartographie repérant, sur le centre-ville, les logements vacants et les immeubles frappés d'insalubrité/péril, permettant d'apprécier les immeubles et/ou îlot devant faire l'objet d'une action forte des politiques publiques, pouvant aller, si nécessaire, jusqu'à des démolitions-constructions nouvelles .

Commune : R3.12 Un outil d'observation cartographique est actuellement en cours de réflexion afin d'intégrer les données dont la commune dispose concernant les immeubles frappés d'insalubrités/périls et les logements vacants.

La Ville travaille largement sur ces questions et de façon transversale entre le service communal d'hygiène, la direction du projet urbain et la direction attractivité développement innovation dans le cadre de l'OPAH-RU Romans se rénove lors des Comités techniques mensuels, bien qu'il n'existe pas de carte actualisée ce jour.

Le commissaire enquêteur regrette de n'avoir pu disposer d'une telle cartographie et souhaite qu'elle soit incluse dans le rapport de présentation pour une bonne information des Romanais

6.6 Ressources en eau potable

« Les conclusions de l'étude sur les volumes prélevables de 2012 préconisent, sur le sous-bassin versant de la Drôme des collines et sa nappe d'accompagnement, une baisse globale des prélèvements superficiels et souterrains de 20 à 45% selon les cours d'eau tous usages confondus.
Ainsi les sous-bassins versants du territoire sont concernés, en période d'étiage, par les réductions de prélèvements suivantes :

- *Savasse et Chalon : réduction de 45% des volumes prélevables, tout usage confondu (Chalon non concerné par des prélèvements à destination de l'eau potable) ;*
- *Joyeuse : réduction de 40% des volumes prélevables, tout usage confondu.*

L'élaboration du Plan de Gestion de la Ressource en Eau Drôme des Collines (Herbasse, Joyeuse, Chalon, Savasse), qui a suivi l'EVP, se poursuit jusqu'alors. En effet, les mesures portant sur l'AEP et les industriels sont claires et pourraient être mises en œuvre mais la question de l'agriculture est problématique. Il y a environ 100 préleveurs agricoles sur la Drome des Collines. Une réduction de 40% des volumes n'est pas supportable économiquement. La solution résiderait sur un report sur la Molasse, mais cela n'est pas possible pour l'heure tant que les études portées par le SAGE ne sont pas achevées.

Les enjeux vis-vis de la ressource en eau potable sur Romans-sur-Isère, sont les suivants :

- *Trouver un 4ème captage pour sécuriser la ressource sur une nappe plus profonde (molasse, bonne qualité). Cela nécessite de créer un nouveau périmètre de protection avec un enjeu de maintien de la qualité dans ces eaux profondes. Sachant que dans le cadre de la stratégie du SAGE Plaine de Valence – Bas Dauphiné, pour le bassin versant de la Drôme des Collines, durant le moratoire de 3 ans, tout nouveau forage dans la molasse pour l'AEP, à usages domestiques et non domestiques, sera interdit dans les Zones de Répartition des Eaux et les Zones de Sauvegarde Exploitées, hormis celles sans déficit quantitatif.*
- *Cette interdiction ne concerne pas les forages de substitution prévus pour réduire l'impact sur les cours d'eau et des forages de sécurisation à volume constant pour l'AEP. Ainsi, dans ces zones, les forages de substitution pourront être autorisés sous réserve de ne pas impacter le potentiel eau potable du secteur concerné.*
- *Dissocier le réseau d'alimentation en eau potable du réseau d'irrigation dans l'ouest du territoire. On note en effet, qu'actuellement dans le secteur ouest du territoire (Balmes), les cultures sont arrosées avec de l'eau potable. »*

« *Le développement urbain (1 400 habitants supplémentaires) envisagé va induire des besoins supplémentaires en eau potable à l'horizon du PLU. Alors que la ressource en eau est fragile, le dossier ne présente pas les garanties suffisantes à ce stade permettant la mise en œuvre du projet de PLU. L'Autorité environnementale recommande à la commune de prendre des mesures ambitieuses en matière d'économie d'eau et aux autorités compétentes de ne pas permettre le développement de l'urbanisation tant que les questions liées à la ressource en eau potable n'auront pas été résolues. »* MRAE

De même**,** le SCoT considère que le rapport « *devrait être complété par des mentions rappelant l'adéquation de la ressource en eau potable disponible avec le projet de développement communal »*

Demandant à la commune comment elle envisageait- de répondre à la demande de ces mesures ambitieuses sur la ressource en eau potable, non garantie à ce jour, réponse laconique de celle-ci.

R1.8.3 Cette compétence relève de VRA, qui n'a pas pointé de problème à ce jour.

Il est regrettable que cette question importante pour les habitants de Romans les entreprises et le monde agricole ne fasse l'objet que d'un renvoi à Valence Romans Agglo…

6.7 Station d'épuration

« Valence Romans Agglo exploite et gère le réseau public d'assainissement collectif de la commune. L'exploitation du réseau de collecte est assurée par Véolia Eau, dans le cadre de contrats de délégation de service public dans le cas de la commune de Romans-sur-Isère.

La station de traitement des eaux usées, située à Romans-sur-Isère, collecte les eaux usées de Romans-sur-Isère ainsi que de 10 autres communes (dont une commune en dehors du territoire de Valence Romans Agglo). Par ailleurs, les eaux usées de la zone d'activités économiques de Beauregard à Châteauneuf-sur-Isère sont également collectées par la station.

28 646 abonnés sont desservis par le système de collecte en assainissement dont 17 541 à Romans-sur-Isère.

*Cette station dispose d'une capacité de **107 900 EH**. La charge entrante actuelle dépasse la capacité nominale de la station.*

En 2018, la station de traitement des eaux usées de Romans-sur-Isère était considérée comme non conforme en performance pour la deuxième année consécutive. En effet, les apports d'eaux claires parasites impliquent un volume à traiter dépassant le dimensionnement de la station et par conséquent, un nombre trop important de déversements en tête de station (sans traitement, au niveau des déversoirs d'orage).

Le système de collecte de la station de traitement de Romans-sur-Isère est majoritairement de type unitaire (environ 66% du réseau). Son fonctionnement est donc soumis aux aléas météorologiques et de nombreux déversements sont constatés, même en cas de pluies de faible importance.

En effet les réseaux unitaires sont équipés de déversoirs d'orage permettant un délestage vers le milieu naturel dès lors que leurs capacités sont dépassées, par temps de pluie. Ainsi, en période de forte pluie, 90% des eaux usées sont directement déversées dans l'Isère.

*Valence Romans Agglo a engagé une étude de diagnostic et de schéma directeur d'assainissement eaux usées et eaux pluviales en 2016 pour déterminer les travaux à réaliser pour obtenir la conformité règlementaire. Des actions importantes pour maîtriser le volume d'eaux pluviales captées par le réseau et des modifications des ouvrages de traitement actuel, voire la construction d'ouvrages complémentaires seront nécessaires. Ce Schéma directeur, élaboré en parallèle de la démarche de révision du PLU, identifie les actions de réhabilitations et d'agrandissement de la station pour atteindre une capacité nominale de **170 000 EH** et un débit de référence futur de 31 000 m3/j. »*

Des *besoins supplémentaires en matière de traitement des eaux usées sont également à prévoir alors que la capacité de la station de traitement des eaux usées existante est très insuffisante et non conforme depuis 2016. Le calendrier et les mesures prises pour un retour « rapide » à une situation conforme et pour éviter, réduire et compenser toute incidence supplémentaire sur l'environnement ne sont pas précisés. »*MRAE

De même**,** le SCoT considère que «*la station d'épuration n'est plus aux normes et aux capacités nécessaires pour la population de Romans »*

Au vu des difficultés anciennes que connaît la station d'épuration dans le traitement des eaux usées, j'ai demandé les travaux envisagés sur la STEP et le planning de mise en conformité de la station

Commune : R3.8.2 Il convient tout d'abord de préciser que la problématique de non-conformité du système de Romans sur Isère est principalement due à la gestion des sur-débits arrivant dans les réseaux d'assainissement et la station d'épuration par temps de pluie (cf. page 34 de la notice). Pour préciser ces éléments, la pollution d'origine domestique (rejets d'eaux usées des habitations) n'est pas aujourd'hui la cause identifiée de la non-conformité. Les charges moyennes journalières de pollution arrivant sur la station se situent à 78.6% de sa capacité nominale et les performances épuratoires de la station en temps sec sont excellentes. Par contre dès qu'il pleut, le réseau et la station ne permettent pas de collecter et traiter ces volumes et la pollution supplémentaire engendrée. Le système observe également des pics de pollution interprétés comme associés aux rejets autres que domestiques (industriels et assimilés domestiques) qu'il convient de traiter et de contenir.

L'échéance de mise aux normes du système de Romans est mentionnée à la page 36 de la notice. L'agglomération s'est engagée auprès des services de l'État à la réalisation du programme de travaux de mise en conformité à échéance 2027. À ce titre vous trouverez en pièce jointe la copie du courrier adressant le Porter à Connaissance à la Préfecture ainsi que l'échéancier prévisionnel mis à jour. Le programme de travaux est précisé dans la notice au chapitre 6.5.

Les études de conception pour les travaux sur la station d'épuration ont commencé le 6 octobre 2022. Elles vont durer 2 ans et demi environ. Cette phase inclut également les autorisations nécessaires (loi sur l'eau, permis de construire, etc.) et les procédures de passation des marchés publics de travaux. Une enquête publique spécifique au système d'assainissement de Romans est également prévue, incluant une évaluation environnementale et étude d'impacts. Les travaux sur les ouvrages de la station doivent démarrer en 2025 et se terminer en 2027.
Le programme de travaux sur le réseau a déjà commencé :
Les travaux de modification du poste de refoulement de Presle démarrent en janvier 2023, la phase étude est terminée,
Les travaux de mise en conformité du quartier des Ors sont également prévus en 2023, la phase projet est terminée,
Les travaux de réduction des eaux claires parasites et des surface actives ont déjà commencé et se font en fonction des opportunités et des aménagements de la commune (chemin des bœufs, avenue des allobroges, cour Pierre Didier, place Jean Jaurès, etc.),

L'engagement de mise en conformité de la STEP et l'échéancier de réalisation sont consultables sous ce lien : https://box.valenceromansagglo.fr/d/793cc7888b9a44d9a8fd/

6.8 Emplacements réservés

64 emplacements réservés sont listés dans le tableau apparaissant en annexe et sur le plan du document graphique. La grande majorité d'entre est prévu pour des élargissements de voirie ou la création de nouvelles voies, tels que les emplacements réservés 3.16, , 3. 18, 3 19 vers le centre hospitalier mais certains d'entre eux auraient nécessité une explication précise sur l'intérêt et la justification de mettre en place un emplacement réservé et pour quelle destination précise.
En particulier l'**ER n°8.2 Équipement public. Ténement SNCF**
« Le plan de zonage fait apparaître un emplacement réservé n° 8.2 « équipement public - tènement SNCF » pour une surface de 13 821 m² au total. Le projet de PLU ne précise dans aucun document la vocation de ce tènement qui a pourtant une position très stratégique en centre-ville et à proximité immédiate de la gare SNCF. » Valence Romans Agglo

Considérant moi aussi de l'importance que pouvait représenter ces terrains de 1,3 ha à proximité de la gare j'ai souhaité interroger la SNCF sur sa position de principe concernant ces 2 terrains, l'un au nord-ouest occupé par un parking, et l'autre au sud-est occupé par des voies de garage et des équipements de la SNCF et en particulier un lieu de repos pour le personnel.
Par mail du 22 novembre 2022, la direction immobilière territoriale Sud Est de la SNCF (CF courrier 47) me rappelait que, « *les foncier SNCF réseau et gares et connexions sont tous deux du patrimoine dépendant du domaine public du chemin de fer »(* lui-même concédée par l'État) et *à ce titre et selon les projets, un déclassement du domaine public devra être envisagé avant tout projet de cession. En amont, la libération des terrains (installations ferroviaires), fera l'objet d'une étude spécifique selon l'avancée du projet.* »
Commune : Les enjeux urbains et fonctionnels autour des pôles gares sont nombreux et stratégiques pour l'accessibilité et l'attractivité de nos territoires. C'est pourquoi, consciente qu'une réflexion globale est à engager autour de cette polarité au travers d'une étude de programmation multi-partenariale (État, SNCF, Région, VRA, VRD, Ville …), en témoignent les orientations réaffirmées par l'État au travers du Programme Action Cœur de Ville ; la Municipalité a souhaité, dans la continuité des échanges amorcés avec la SNCF et VRA en vue du transfert d'une partie des activités ferroviaires présentes sur site vers Rovaltain, inscrire cet emplacement réservé en vue de conforter l'implantation et l'accueil de services et équipements publics (parking silo, équipements intermodaux, espaces publics …).
La liste des Emplacements réservés devra préciser cette destination

Emplacement réservé 3.19 liaison route de Marie/rue D.Rahoult

La création de cette nouvelle voie et celle prévue en 3.16, inquiète certaines PPA et des habitants du quartier. J'ai donc souhaité connaître la justification de l'intérêt de la création de ces 2 voies ainsi que la présentation d'un schéma global du système de voirie dans ce secteur Sud-Ouest urbanisé.
Commune **: R3.4** Ce tronçon de voie sous ER permet de boucler le maillage viaire de distribution du sud-ouest romanais et permettrait à terme la liaison viaire de la route de Marie à la rue Sidonie Gabrielle Colette (cf. plan)
Le plan de hiérarchisation des voiries est consultable sous ce lien : https://box.valenceromansagglo.fr/f/4385e2e7d22d4f8e924f/

6.9 4ème PONT, CSOR et futur de l'OUEST Romanais

Alors que la question fut pendante pendant des années, fin 2021 le Conseil Départemental de la Drôme décidait, vu l'importance du projet, d'assurer la Maîtrise d' Ouvrage et la maîtrise d'œuvre du Projet du Contournement Sud-Ouest de Romans CSOR
RD 532 / RN 532: CONTOURNEMENT SUD OUEST DE ROMANS CSOR CONVENTION DE FINANCEMENT DES ETUDES D'OPPORTUNITE ET DE FAISABILITE
« Ce projet de nouveau barreau routier, dénommé Contournement Sud-Ouest de Romans, comportera notamment la construction d'un 4ème Pont franchissant l'Isère et permettra de prolonger le Contournement Nord Est en formant ainsi une voie périphérique complète autour de l'agglomération romanaise. Il permettra également de rejoindre à terme, depuis le nord de la Drôme (Drôme des Collines, Romans...) le site de ROVALTAIN et l'agglomération valentinoise. »
« Depuis fin 2010 et la mise en service du Contournement Nord-Ouest de Romans (RD 532, CNOR), les collectivités locales drômoises sont porteuses d'une demande de son prolongement pour rejoindre la LACRA (RN 532) au Sud de Bourg-de-Péage. Ce projet de nouveau barreau routier, dénommé contournement sud-ouest de Romans (CSOR), comporterait notamment la construction d'un 4ème Pont franchissant l'Isère et bouclerait ainsi une route périphérique au niveau de l'agglomération romanaise. Le trafic attendu serait de l'ordre de 15 à 20 000 véh./jour. Il

permettrait aussi d'assurer la continuité de l'itinéraire BIS plus directement par l'Ouest de Romans en évitant le contournement de l'agglomération par l'Est et la surcharge du trafic correspondante sur les ouvrages de franchissement de l'Isère existants.

Compte tenu de la complexité et du coût de ce projet, les collectivités ont souhaité dans un premier temps lancer des études relatives à l'opportunité et à la faisabilité de cette opération.

Les études et prestations objets de la présente convention seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage du Département de la Drôme.

Les études de faisabilité, objets de la présente convention, comprennent :

- *la définition d'un périmètre d'étude partagé pour le CSOR et d'un périmètre d'analyse de l'étendue réelle des impacts du projet dans les reports de trafic ;*
- *la définition des objectifs devant être atteints par le CSOR, pour établir une comparaison des solutions possibles ;*
- *les études d'opportunité et de faisabilité comprenant les éléments suivants :*
- *relevé topographique de terrain par lidar,*
- *phase de diagnostics :*

o *environnemental en portant notamment l'attention sur le franchissement des ZNIEFF de l'Isère et qui pourrait donc nécessiter une prise en compte très tôt des mesures de compensation +urbanistique, + socio-économique, + fonctionnel, + entretiens avec les acteurs du territoire.*

- *proposition et comparaison de scénarios comprenant notamment des études de trafics, des études techniques préliminaires notamment pour les franchissements de l'Isère (études géotechniques) et de la voie SNCF, pour les scénarios de raccordement à LACRA et la prise en compte modes doux, au regard des contraintes et enjeux issus des diagnostics et des objectifs ayant été définis.*

-une phase de concertation sur l'opportunité et la faisabilité aboutissant au choix d'un scénario à retenir

-la préparation des cahiers des charges des études et des conventions d'études ultérieures.

Les données sources et les résultats de ces études seront partagés par les partenaires de la présente convention. »

Cette convention d'étude, d'une durée envisagée de 3 ans, fin 2025, devrait permettre aux collectivités locales Département, Agglo VRA, Région ARA et à l'État de décider définitivement sur la poursuite du CSOR et de la réalisation d'un 4e pont sur l'Isère.

Commune : R2.9.2 L'Ouest romanais dispose d'une vaste plaine agricole, stratégique pour la Chambre d'Agriculture et les qualités paysagères et environnementales de la Commune (zone Natura 2000). Par ailleurs, le SCoT n'autorise pas à ce jour de création de zone d'activités sur l'Ouest Romanais. Une extension mesurée en continuité du tissu urbain existant, au nord de l'actuelle zone d'activités de Meilleux, est prévue pour recevoir une opération d'ensemble à dominante résidentielle à haute qualité environnementale. La volonté de la municipalité est par ailleurs de préserver le cadre résidentiel de ce secteur et développer des itinéraires piétonniers et modes doux vers les espaces naturels et agricoles.

En parallèle aux études menées sur la voirie proprement dite et ses échanges avec les infrastructures routières existantes, en particulier la LACRA au sud, il sera nécessaire que la ville de Romans réfléchisse aux conséquences de l'arrivée de cette nouvelle infrastructure sur tout l'espace ouest de la commune, entre les parties urbanisées de celle-ci, depuis Meilleux jusqu'au centre hospitalier et les espaces où le PLU prévoit de maintenir les activités agricoles.

Le projet de Contournement du Sud-Ouest Romanais (CSOR), prévu à horizon +10 ans, marquera la limite de l'enveloppe urbaine de l'Ouest Romanais, et devra prévoir un traitement qualitatif de cette séquence d'entrée de ville, tout autant qu'être vecteur d'équilibrage des polarités économiques situées aux extrémités Est & Ouest de la ville. Le PLU sera amené à évoluer en ce sens à long terme, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

6.10 Tableau de Synthèse des constructions envisagées

TYPOLOGIE	OAP	Zonage	Échéance	Surface tènement	Surface disponible (hors terrains déjà construits)	Logements neufs totaux	dont minimum logements sociaux	Densité moyenne (logt/Ha)
Extension	Berges	1AUC2	Court-Moyen Terme	21842	21842	35		16
grande dent creuse	Camus	UC1		30123	30123	90	18	30
grande dent creuse	Coquillard	UC2		15352	15352	20		13
renouvellement urbain	Coutier	UB2		19205	0	120	36	57
Extension	Daru	1AUB2	Moyen Terme	43050	43050	140	35	33
grande dent creuse	Densite C	UC2		16241	16241	25		15
grande dent creuse	Densite B	UC2		8045	8045	14		18
grande dent creuse	Densite A	UAp2e		8214	8214	20	6	24
grande dent creuse	Densite D	UC2		7067	7067	11		16
renouvellement urbain	Figuet	UAp2e/UB1		19495	0	210	64	108
grande dent creuse	Freinet	UC2		19136	19136	33		17
Extension	Meilleux	2AU	Moyen-Long Terme	74790	74790	230		30
Extension	Vignard	1AUC2	Court Terme	12543	12543	19		15
grandes dents creuses (hors OAP)				**74094**	**74094**	**437**	**50**	**59**
		UB1		14204	14204	171	54	120
		UB1e		4028	4028	50		124
		UB2		10142	10142	84		83
		UC1		10919	10919	54		49
		UC2		34801	34801	88		25
petites dents creuses (hors OAP)				**14179**	**14179**	**39**	**4**	**28**
		UAp1		493	493	11		223
		UAp2		630	630	4		63
		UAp2e		1267	1267	6	2	47
		UB1		784	784	2	2	26
		UC1		4063	4063	6		15
		UC2		6942	6942	10		14
renouvellement urbain (hors OAP)				**25939**	**0**	**270**	**42**	**104**
		UAp1		2904	0	31		107
		UAp2		3631	0	36		99
		UAp2e		9804	0	119	39	121
		UB1		759	0	8	3	105
		UB1e		6330	0	64		101
		UB2		1147	0	8		70
		UC1		481	0	3		62
		UC2		883	0	1		11

6.11 Indicateurs de suivi

Le code de l'urbanisme, articles R151-3 et 4 , prévoit que le rapport de présentation définisse « *les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 ... Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27. »*.

Ces indicateurs de suivi permettront au conseil municipal de décider les suites qu'il entend donner au PLU comme envisagé par l'article L 153 – 27 du code de l'urbanisme. «*Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, … le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »*

Le Rapport de présentation présente ces indicateurs de suivi à la suite de la Justification des choix en s'appuyant sur les 4 axes du PADD. Parallèlement, l'évaluation environnementale présente in fine ses propres indicateurs de suivi. A minima il sera nécessaire que l'ensemble des indicateurs soient réunis dans un même tableau organisé comme proposé à partir du PADD en y incorporant les éléments concernant l'environnement au sens large proposés dans le cadre de l'évaluation environnementales(eau potable, eaux usées, énergie, risques…)

À partir du moment où un indicateur, comme son nom l'affirme, indique une direction, une voie, une évolution, il est nécessaire que les données proposées et celles à venir s'appuient sur des données antérieures permettant de voir l'évolution avant la politique publique d'urbanisme arrêté puis au cours des années suivantes.

Pour exemple les indicateurs « évolution du nombre d'emplois » et « évolution du nombre d'habitants » s'appuient sur des données fournies par l'INSEE et l'on peut parfaitement suivre l'évolution de ces emplois et des habitants sur plusieurs années avant l'approbation du PLU puis au fur et à mesure que l'INSEE publiera de nouvelles données : les indicateurs de suivi deviennent alors un véritable « tableau de bord » permettant régulièrement (annuellement ou avec d'autres périodicité) d'évaluer en positif et en négatif la politique publique arrêté.

,

		2008	2013	2019	2022 Année Zéro	202**?**
Axe 1Economie	Nbre d'emplois	▲ 16551	▲ 16698	▲ 17077		
Axe 2 Démo-logts	Nbre d'habitants	▲ 33110	▲ 33632	▼ 33098		

Lors d'un arrêt du Conseil d'État du1ère - 4ème chambres réunies, 07/07/2022, 451137, le Rapporteur public rappelait que les dispositions de l'article R. 151-4 *« formulent une obligation qui est tournée vers l'avenir. Les indicateurs intéressent moins le plan local d'urbanisme à l'occasion duquel ils sont adoptés que le plan suivant* ». Mais il ne faut pas «*dévitaliser l'exigence d'une anticipation des conditions d'évaluation du plan local d'urbanisme. [...] Alors que la nécessité de l'évaluation des politiques publiques ne cesse d'être réaffirmée, il serait paradoxal que les procédures qui l'organisent demeurent sans sanction. Pour donner du poids aux obligations d'évaluation prévues aux articles L. 153-27 et 29 du Code de l'urbanisme, il faut considérer que la méconnaissance de l'article R. 151-4 est une cause d'illégalité* ».

Comme le rappelle Monsieur le rapporteur public du conseil d'État, *« l'évaluation des politiques publiques »* et les outils nécessaires pour la réaliser sont une nécessité que le PLU de Romans doit inscrire pour mieux suivre et évaluer régulièrement les conséquences des décisions prises quant au projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Le Commissaire Enquêteur, BRUN Bernard. Romans, le 20 janvier 2023