

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE DE ROMANS SUR ISERE

ENQUETE PUBLIQUE

(DU LUNDI 17 OCTOBRE 2022 AU VENDREDI 25 NOVEMBRE 2022 INCLUS)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE

ROMANS SUR ISERE

(REVISION)

RAPPORT D'ENQUETE 2

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Communication des observations écrites ou orales recueillies dans les avis des PPA, les permanences, le registre d'enquête et des courriers adressés au commissaire enquêteur.

REFERENCE : - Code de l'environnement – article R.123-18

Arrêté municipal N°2022/418 du 2/09/2022

Madame le Maire de ROMANS SUR ISERE,

L'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Romans sur Isère s'est terminée le vendredi 25 novembre 2022.

Au cours de cette enquête **58** personnes (ou familles) sont venues me rencontrer, et **66** documents ou courriers m'ont été remis, ont été enregistrés ou ont été reçus en Mairie.

Le commissaire enquêteur, au vu de l'analyse du dossier soumis à l'enquête, des avis des PPA, des rencontres avec des personnes et organismes, de la lecture et l'analyse des courriers et registres d'enquête s'interroge sur différents points et souhaite des précisions.

Je vous demande donc de m'adresser sous quinzaine, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vos observations en réponse aux divers avis et courriers et au regard de chacun des **105** questions que je vous communique également sous forme de fichier électronique.

Mes questions et vos réponses font partie intégrante de mon rapport.

Fait à Romans sur Isère le 7 décembre 2022

Le commissaire enquêteur BRUN Bernard



Madame le Maire de Romans-sur-Isère Marie-Hélène THORAVAL

PO Philippe Labadens
Adjoint à l'urbanisme

Pour le Maire
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme
Philippe LABADENS

Le commissaire enquêteur, après examen du dossier, des avis des PPA, des questionnements et/ou propositions des personnes rencontrées ou s'étant exprimées sur le registre enquête ou par courrier ou courriel, souhaite connaître le point de vue de la commune de Romans sur Isère, maître d'ouvrage du projet de PLU, sur les interrogations, remarques ou points de vue exprimés. Dans le cadre de ce PV synthèse seuls les points les plus saillants ou redondants seront questionnés mais bien entendus la commune est libre d'ajouter tout élément permettant au commissaire enquêteur de mieux appréhender le point de vue de la commune et les réponses de celle-ci aux nombreuses remarques des PPA et des citoyens.

1- Remarques des personnes publiques associées PPA

1.1 Avis de l'État.

Madame la Préfète dans son avis sur le PLU de Romans-sur-Isère demande un certain nombre de modifications.

« Ce projet de PLU arrêté a fait l'objet d'un examen, ..., par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de sa séance du 7 septembre 2022 et a reçu un avis favorable avec des réserves, notamment sur la prise en compte de la réduction de la consommation d'espace.

Il est important, ..., qu'un effort soit réalisé sur la densité des secteurs en extension. Cet effort se justifie par une consommation d'espace importante et une production de logement faible. C'est pour cela que je vous demande d'améliorer les densités de ces secteurs et de prioriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, avant d'urbaniser les secteurs en extension.

Je tiens à souligner que le secteur « Meilleux » destiné à l'habitat est un secteur où l'enjeu agricole est important. Il aurait été préférable de conforter l'urbanisation sur le secteur « DARU ». Le secteur Meilleux étant zoné 2AU (fermé à l'urbanisation), son ouverture est conditionnée à une procédure de modification du PLU. Je serai donc attentive, lors de cette procédure, à la justification de son ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore existantes au sein de l'enveloppe urbaine et sur le secteur DARU.

*Suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, je suis amenée à émettre un avis **favorable** sur votre projet de PLU **sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes** :*

- Augmenter la densité des secteurs en extension destinés à l'habitat ;*
- Augmenter la densité de l'OAP multisite « densité » ;*
- Prioriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine avant l'urbanisation des secteurs en extension ;*
- Supprimer le zonage Np en l'absence de justification du caractère dégradé du site ;*
- En l'absence de justification, supprimer le zonage UE à l'Ouest de la commune, en limite avec la commune de Granges-lès-Beaumont. »*

1.1.1 l'État fait remarquer une « consommation d'espace importante ».

Q1.1.1 comment justifiez-vous votre consommation d'espace, qui serait trop importante, par rapport au cadre du SCoT ?

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 rétrozonage de nombreuses zones AU.

1.1.2 De même l'État constate une « production de logement faible. »

Q1.1.2 Comment expliquez-vous la faiblesse de cette « *production de logements* » ?

R1.1.2 L'objectif du PLU est de produire sur sa durée près de 1750 logements. Cela permet de tenir les objectifs à 2023, inscrits au PLH en cours. 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).

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

Q1.1.3 Comment pensez-vous répondre à cette demande secteur par secteur pour ceux prévus en extension ?

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

-Meilleux : 36 lgts/ha au lieu de 32 lgts/ha avec + 30 lgts, soit 260 lgts sur 7.2 ha

-DARU : 36 lgts/ha au lieu de 32 lgts/ha avec + 15 lgts, soit 155 lgts sur 4.3 ha

Il n'est pas possible de modifier la densité sur le secteur Vignards, considérant le permis d'aménager préexistant.

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.

1.1.4 L'État demande d'« *augmenter la densité de l'OAP multisite* « densité ».

Q1.1.4 Cette demande vous paraît-elle nécessaire et comment l'envisagez-vous pour chacun des 4 secteurs ?

R1.1.4 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 apparaît contre indiquée.

1.1.5 L'État demande de « *prioriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine avant l'urbanisation des secteurs en extension* ».

Q1.1.5 Pouvez-vous fournir un tableau reprenant l'ensemble des secteurs en extension et leur échéance de réalisation ?

R1.1.5 cf tableau joint

1.1.6 L'État demande de « *supprimer le zonage Np en l'absence de justification du caractère dégradé du site* »

Q1.1.6 quelles seraient les justifications apportées à ce zonage Np pour qu'il soit maintenu ?

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 maîtres 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 maître 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. A 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.

1.1.7 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.* »

Q1.1.7 comment justifiez-vous ce zonage UE ?

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

1.1.8 Si l'État donne un avis favorable au projet de PLU c'est sous réserve de prendre en compte 5 remarques énoncées ci-dessus. Toutefois la « *Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 28 juin 2022* » développe sur **11** pages une série de remarques soient factuelles soient de fonds sur divers aspects de votre dossier.

Q1.1.8 Pouvez-vous me faire part de votre point de vue sur ces diverses remarques ?

R1.1.8

Sur la consommation du foncier : Voir réponse R1.1.2.

Sur les besoins en logements :

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'Etat sur le territoire, au travers notamment des dispositifs Action Coeur de Ville, ainsi que le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (ANRU). Suite aux remarques sur la densité, le nombre de logements sera légèrement revu à la hausse (cf. Ci-avant).

Sur le phasage des opérations :

Le secteur de Meilleux a été phasé en zone AU fermée afin de prioriser le développement au sein du tissu existant. Toutefois, il n'a pas été jugé pertinent de phaser davantage afin de ne pas contraindre la production de logements, considérant que les opérations d'ensemble attendues sur les secteurs en extension (Meilleux, DARU, Berges) s'inscrivent en complémentarité de l'offre produite en renouvellement urbain sur le secteur centre-ville, et participent tout autant à la satisfaction des objectifs PLH et SCOT qu'à l'attractivité du territoire.

Sur la prise en compte des risques :

Les modifications seront apportées en lien avec les remarques émises.

Sur la qualité des orientations d'aménagement et de programmation :

La RE2020 et la loi Climat et Résilience fixent déjà des règles ambitieuses pour limiter l'impact carbone des bâtiments, développer la production d'énergie renouvelable et végétaliser es toitures. Les transports en commun ont été intégrés dans le choix de zonage et le gradient de densité développé par le PLU.

Sur le rapport de présentation :

L'Etat Initial de l'Environnement sera complété pour prendre en compte les observations.

Les chiffres seront mis en cohérence.

Sur l'évaluation environnementale :

La correction sera apportée pour ne plus faire référence à la zone AUB2.

Sur la justification du PADD :

Il est précisé en page 3 du PADD que le projet s'inscrit sur une "douzaine d'années". Il sera reprecisé "12 ans" dans cette phrase.

Sur la justification des dispositions issues du règlement écrit :

Le règlement sera corrigé sur les questions de risques.

La commune prend bonne note des évolutions législatives.

Concernant les toitures, les panneaux solaires peuvent être installés sur tout type de toits, y compris des toits-terrasse.

La perméabilité des stationnements sera exigée y compris sur les extensions.

Sur la justification du règlement graphique

Les pièces du règlement graphique seront modifiées dans une optique de meilleure lisibilité.

Sur la justification des annexes

La correction sera apportée.

1.1.9 l'État vous demande « de faire apparaître la notion d'Opération d'ensemble pour chaque OAP (y compris celles qui ne sont pas zonées AU). À défaut, il est demandé de désigner toutes les OAP avec un zonage 1AU indicé. »

Q1.1.9 quelle option choisissez-vous pour chacune des OAP ?

R1.1.9 Il n'apparaît pas pertinent de classer en zone AU les secteurs d'OAP classés actuellement en zone U du fait de leur desserte par les réseaux. Par ailleurs, 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.

Q1.1.10 Pouvez-vous compléter le tableau ci-après pour synthèse

Cf tableau joint

1-2-Avis du syndicat mixte du SCoT

Le syndicat mixte du SCoT a donné un avis favorable au dossier de révision du PLU de Romans assorti d'observations et de remarques

1.2.1 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* »

Q1.2.1 Pouvez-vous me fournir le complément écrit du rapport d'orientation sur ce point ?

R1.2.1 Un complément sera apporté.

1.2.2 La station d'épuration n'est plus aux normes et aux capacités nécessaires pour la population de Romans

Q1.2.2 pouvez-vous nous indiquer « *l'horizon de réalisation par VRA des aménagements de la STEP;* »

R1.2.2

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'Etat à la réalisation du programme de travaux de mise en conformité à échéance 2027. A 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'agglomération informe régulièrement les services de l'Etat (Police de l'eau - DDT) de l'avancée des projets qui font l'objet d'un suivi particulier.

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/>

1.2.3 « Les dessertes et arrêts actuels de transports en commun devraient être identifiés dans l'ensemble des OAP »

Q1.2.3 Pour chacune des OAP pouvez-vous cartographier et fournir la desserte et arrêts des transports en commun existants ou envisagés ?

R1.2.3 Les principaux arrêts de bus existants seront indiqués et pour la projection des futurs arrêts dans le cadre du développement des secteurs, nous indiquerons que "la desserte du site par les transports en commun est nécessaire et devra se faire en concertation avec Valence Romans Déplacements en qualité d'autorité compétente en matière de transports publics".

1.2.4 « 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 »

Q1.2.4 pouvez-vous développer la nécessité de la création de la zone 2 AUi et de sa surface ?

R1.2.4. La zone 2AUi couvre une surface de 7 hectares. 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.

1.2.5 « Le développement prévu sur la zone UE autour du Lycée agricole devrait être précisé de manière plus détaillée »

Q1.2.5 pouvez-vous préciser le périmètre de la zone UE autour du lycée agricole et le développement prévu, ainsi que la prise en compte la station de méthanisation envisagée ?

R1.2.5

La 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 apparaît 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. (fumier d'élevages bovins, ovins et caprins, fruits et légumes) issus d'un rayon proche autour de l'unité.

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

Q1.2.6 comment envisagez-vous, dans le PLU, de satisfaire cette demande de traitement paysager ?

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

1.2.7 « Les OAP Daru et Berges gagneraient à renforcer le traitement paysager des espaces d'interface avec la zone agricole (haies antidérives ou zones tampons par exemple »

Q1.2.7 comment envisagez-vous de renforcer les limites entre zone agricole et zone urbaine dans ces OAP ?

R1.2.7Les interfaces des zones d'extension urbaine avec les zones agricoles limitrophes sur les secteurs DARU et BERGES seront renforcées dans le dossier d'approbation du PLU, intégrant des préconisations de traitements paysagers.

1-3-Avis du Département de la Drôme

La Présidente du Conseil Départemental de la Drôme ne donne pas réellement un avis sur le projet de PLU mais « après étude des documents, nous vous faisons part des observations suivantes » et ce sur **19** pages. Ces observations concernent principalement les déplacements et des bâtiments propriété du conseil départemental, en particulier les propriétés devant changer de destination. Les observations du Département concernent en particulier pour ses bâtiments la question du stationnement, du nombre de places demandées et pour ce qui concerne les espaces extérieurs des contraintes liées aux espaces verts protégés et aux arbres à conserver.

1.3.1 « 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 de 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 »

Q1.3.1 Pouvez-vous nous fournir les éléments étudiés pouvant permettre de conduire à une « desserte plus structurée des ZA des Allobroges et des Chasses » telle que demandée par le département en tenant compte des points soulevés ?

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.

1.3.2 « Pour le site de l'ex-internat du Lycée Triboulet 51 avenue Gambetta sur la parcelle cadastrée BL 50, le site n'étant plus utilisé, le Département envisage sa réaffectation (changement de destination du site).

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. »

Q1.3.2.1 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.

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 besoins en stationnement sur site, un report sur les espaces et parkings publics n'étant pas possible.

1-4-Avis de Valence-Romans-Agglo

La Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo se prononce pour un avis favorable sous réserve de prendre en compte ses réserves en matière d'habitat et de développement économique

1.4.1 Habitat

Q1.4.1.1 Comment envisagez-vous de renforcer les outils mobilisés dans le PLU (OAP, règlement...) et lesquels pour garantir l'atteinte de l'objectif de construction neuve indiqué dans le PLU ?

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)

Q1.4.1.2 Envisagez-vous de relever les densités des dents creuses et des extensions, d'augmenter les objectifs de l'OAP densité et la compléter par d'autres tènements identifiés par la commune sur lesquels une densité minimale peut être attendue ?

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.

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.

Q1.4.2.3 Pour garantir un minimum de réalisation de logements locatifs sociaux envisagez-vous de :

- -Instaurer une part minimum de logements sociaux à produire dans les OAP ?
- -Identifier des emplacements réservés à destination des bailleurs sociaux ou des tènements avec une servitude de mixité sociale à 100% ?
- -Mettre en place des outils permettant de garantir la réalisation des objectifs de la Servitude de Mixité Sociale, comme par exemple des opérations d'ensemble dans les OAP ou un seuil minimum d'opération relevé à 2000m² de surface de plancher dans le règlement pour permettre d'atteindre le seuil de 30 logements sur lequel s'appuie la Servitude de Mixité Sociale ?

R1.4.2.3 Il n'est pas prévu d'emplacements réservés destinés à la production de logements sociaux à destination exclusive des bailleurs sociaux. Le PLU fait le choix des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) qui permettent une réalisation de logement social par des opérations mixtes. Cet outil permet de répondre aux règles fixées par le PLH. Ces SMS seront rappelés dans les OAP.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUB3 sera relevé à 2000 m² de SDP.

1.4.2 En matière de développement économique

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 dans la zone Ula

Q1.4.2.1 Seriez-vous favorable à relever le seuil minimal des commerces à 400 m² (ou plus) dans la zone Ula

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

Q1.4.2.2 Êtes-vous d'accord avec cette demande de privilégier les commerces de gros sur l'avenue des Allobroges, comme demandé ?

R1.4.2.2 Le sous-secteur Ula 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.

Q1.4.2.3 Il vous est demandé de limiter strictement les implantations commerciales dans la zone UR, tel que mentionné dans l'OAP, à savoir 400m² de surface de plancher à créer au total sur l'ensemble de la zone UR. Est-ce bien votre volonté et votre règlement ?

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.

1.4.3 ER n°8.2

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.

Q 1.4.3 Pouvez-vous préciser la destination que vous envisagez pour cet emplacement réservé situé sur le domaine public ferroviaire concédé par l'État ?

R.1.4.3

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 (Etat, SNCF, Région, VRA, VRD, Ville ...), en témoignent les orientations réaffirmées par l'Etat 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 ...).

1-5-Avis de la chambre d'agriculture de la Drôme.

« Il convient de relever que les zones d'habitat de ce PLU ne sont pas surdimensionnées par rapport à un projet démographique qui est lui-même relativement modéré. Surtout, une bonne étude du potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis a permis de localiser 75 % au moins des logements prévus à l'intérieur du tissu urbanisé de la ville. Ce point majeur très positif nous conduira à émettre un avis globalement favorable à ce projet de PLU. »

1.5.1 *« 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) qui laisse corrélativement subsister à DARU une grosse dent creuse de 5,7 ha, enclavée entre le tissu urbanisé de la ville et son contournement nord, sans aucun enjeu agricole ni naturel. »*

Q1.5.1.1 Cette réduction « de la zone 2AUB de MEILLEUX de 7,2 ha à 1,5 ha, » et le transfert de « cette réduction de 5,7 ha dans la grande dent creuse subsistant à DARU » vous semble-t-elle acceptable sur le principe ?

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 intégrera 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.

1.5.2 La chambre d'agriculture considère que la « densité moyenne des zones d'habitat doit être quelque peu améliorée pour ne pas trop s'écarter de celle prescrite par le SCOT »

Q1.5.2 Quel est votre point de vue sur la demande de la chambre d'agriculture « *de rehausser le bas des fourchettes de logements de certaines OAP, et de créer des OAP sur certaines dents creuses, afin de mieux garantir que la densité moyenne de 51 logements/ha prescrite par le SCOT sera respectée* » ?

R1.5.2

Cela est déjà prévu au PLU arrêté. 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 apparaît 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).

1.5.3 La chambre d'agriculture considère que le PLU présente « *un potentiel en foncier d'activités légèrement excédentaire par rapport à ce que prévoit le SCOT du Grand Rovaltain,* »

- Q1.5.3 la chambre d'agriculture vous demande « *de réduire de 21,8 ha à 20 ha le potentiel en foncier d'activité de la ZA des ALLOGROGES, conformément au SCOT du Grand Rovaltain, et de réduire en conséquence la zone 2AU de 1,8 ha* ». Quel est votre point de vue sur cette demande ?

R1.5.3

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

1.5.4 la chambre d'agriculture considère que la « *zone Np autorisant un projet photovoltaïque au sol doit être supprimée car localisée sur un espace agricole.* »

Q1.5.4 quel est votre point de vue sur la demande « *de supprimer la zone Np autorisant un parc photovoltaïque au sol* » ?

R1.5.4

Cf réponse R1.1.6

1-6 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers CDPENAF

La CDPENAF considère « *que la densité, notamment sur les secteurs en extension et sur ceux concernés par l'OAP densité, n'est pas compatible avec le SCOT du Grand Rovaltain et que le nombre de logements à produire n'est pas compatible avec les objectifs du PLH ;* »

1.6.1 La CDPENAF vous demande « *d'augmenter la densité des secteurs en extension destinés à l'habitat ; d'augmenter les objectifs de l'OAP densité* »

Q1.6.1 compter vous, et comment, augmenter la densité de ces secteurs destinés à l'habitat ?

R1.6.1 cf réponses R1.1.3 et R1.1.4

1.6.2 Comme la chambre d'agriculture, la CDPENAF vous demande « *de supprimer la zone Np en l'absence de justification du caractère dégradé du site pour un retour en zone N ou A* »

Q1.6.2 quel est votre point de vue sur cette demande «de supprimer la zone Np » ?

R1.6.2 cf réponse R1.1.6

1.6.3 Au titre du règlement des zones A et N - Gestion des extensions et annexes des habitations, la CDPENAF vous demande d'apporter des améliorations à la rédaction du règlement de ces zones.

1.6.3.1 la CDPENAF demande «de limiter la construction après travaux à 250 m² de surface totale »

Q1.6.3.1 êtes-vous favorables à cette limitation à 250 m² de surface totale après travaux ?

R1.6.3.1

Cette notion de surface totale n'étant pas codifiée il ne semble pas judicieux de la reprendre au sein de notre règlement, les notions de surface de plancher et d'emprise au sol étant quant à elles clairement définies au sein du code de l'urbanisme.

1.6.3.2 la CDPENAF demande « de faire référence à une « surface totale initiale » dans la prise en compte des bâtiments pouvant faire l'objet d'une extension. »

Q1.6.3.2. Êtes-vous favorables à cette demande ?

R1.6.3.2 cf réponse R1.6.3.1

1-7-Avis de la DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT DREAL

L'avis la DREAL porte principalement sur des omissions ou des modifications apportées à la réglementation concernant un certain nombre d'établissements, ICPE en particulier, qui étant de forme juridique et administrative, s'imposent au PLU qui devra donc intégrer ces rectifications.

1-8-Avis de la MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE MRAE

« Les principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale, pour le projet de révision du PLU de Romans-sur-Isère, sont la consommation d'espace en particulier sur le secteur Allobroges-Chasses ; la biodiversité et les milieux naturels terrestres et aquatiques; la ressource en eau notamment sur les aspects qualitatifs et quantitatifs; les risques ;le cadre de vie : mobilité, nuisances sonores et qualité de l'air ; le changement climatique d'un point de vue atténuation (émission des gaz à effet de serre GES) et adaptation (îlot de chaleur urbain) »

1.8.1 « Au regard de la consommation d'espace envisagée et de l'absence d'éléments témoignant de la bonne cohérence du projet de révision de PLU avec le SCoT du Grand Rovaltain, la bonne prise en compte du principe de gestion économe de l'espace n'apparaît pas assurée au travers des dispositions du projet. »

Q1.8.1 Pouvez-vous justifier que vous avez bien pris en compte le principe de gestion économe de l'espace ?

R1.8.1

Le SCOT n'a pas formulé de remarque sur la non compatibilité du projet de PLU avec SCOT. Ce point sera néanmoins justifié de manière plus circonstanciée.

1.8.2 « En ce qui concerne la préservation du milieu naturel, l'Autorité environnementale relève l'absence d'inventaires naturalistes sur les secteurs voués à être urbanisés qui auraient permis de clarifier la présence ou non d'espèces protégées. Elle demande donc de revoir en conséquence les mesures prises pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement. »

Q1.8.2 Avez-vous procédé à ces inventaires naturalistes sur les secteurs d'urbanisation, et quelles sont les mesures que vous avez prises pour éviter réduire et compenser les incidences sur l'environnement ?

R1.8.2

Ces inventaires et mesures ERC seront à préciser sur la base de projets d'urbanisation, au titre des obligations incombant aux pétitionnaires (cf. Code de l'environnement) vis-à-vis de l'autorité environnementale.

1.8.3 « 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. »

Q1.8.3 comment envisagez-vous de répondre à la demande de ces mesures ambitieuses sur la ressource en eau potable, non garantie à ce jour ?

R1.8.3

Cette compétence relève de VRA, qui n'a pas pointé de problème à ce jour.

1.8.4 « 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. »

Q1.8.4. Pouvez-vous me préciser les mesures et le calendrier envisagé pour arriver à une situation conforme à la réglementation ?

R1.8.4

Voir réponse 1.2.2

1.8.5 « En matière d'inondation, les études ayant conduit à la connaissance du risque sont anciennes et mériteraient d'être actualisées au regard du dérèglement climatique et de l'urbanisation récente du secteur »

Q1.8.5 Pouvez-vous faire un point sur les études menées actuellement concernant les différentes zones inondables ?

R8.1.5

La Ville n'a pas connaissance d'études actuellement menées sur les zones inondables de son territoire par les personnes publiques compétentes en la matière.

1.8.6 « Concernant les risques technologiques, des mesures d'évitement et de réduction du risque auquel pourrait être exposée la nouvelle population doivent être proposées. »

Q1.8.6 quelles sont les mesures que vous avez prises ou que vous envisagez de prendre pour éviter et réduire les risques technologiques. ?

R1.8.6

Les périmètres de risques liés aux PPRT Courbis et Baulé ont été repris au même titre que les réglementations liées aux installations classées concernées aussi par des mesures de risques qui seront réactualisés sur la base des éléments transmis par les services de l'Etat.

1.8.7 « L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier pour y inscrire des prescriptions réglementaires en matière d'encouragement des mobilités douces, de réduction des nuisances sonores et d'amélioration de la qualité de l'air. »

Q1.8.7 Pouvez-vous développer les prescriptions réglementaires que vous envisagez de prendre tant pour les mobilités douces que pour la réduction des nuisances sonores et l'amélioration de la qualité de l'air ?

R1.8.7

Les servitudes liées aux voies bruyantes ont été annexées au PLU. Les OAP ont été travaillées en intégrant ces enjeux (mobilités douces, Air-bruit). La délimitation de la zone 1AUB3 sur Daru prend également en compte un recul par rapport à la rocade.

1-9-Avis Valence Romans Déplacements VRD

« Je vous fais part de l'avis favorable, assorti d'observations, de Valence Romans Déplacements sur le dossier d'arrêt du PLU. J'attire néanmoins 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. »

Q1.9 comment justifiez-vous, alors que le PDU de Valence Romans recommande renforcer l'organisation sur les zones mieux desservies, que vous envisagiez un développement du secteur Daru au nord de la ville ?

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.

2-Remarques formulées par les pétitionnaires

2.1 Demandes d'inclusion de parcelles dans la zone constructible joutant

De nombreuses personnes rencontrées lors de mes permanences et/ou ayant formulé leur demande par mail, souhaitent que soit inclus dans la zone limitrophe U leur terrain classé en zone agricole A ou naturelle N. Pour chacun des cas évoqués ci-dessous pouvez-vous nous faire savoir votre avis sur cette modification demandée.

BR126, l'avenue Château Fleury N **enUC1** courrier Falaise

R13 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.

AV183 et 185, rue Rahoult **A en UC2** permanence Felix

R6 Défavorable : maintien zonage A

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

CI137 et 138, rue H.Daumier **1AUB3 en UC1** permanence et courrier Zielinski

R26 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.

CI202 rue H.Daumier **Nc en UC1** permanence et courrier Thumy

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.

BP 341 et 342 Chemin des Bœufs N **en UC2** permanence et courriers Culosse et Combarelle

R24 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 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.

AW727 rue de Vernaison **A en UC2** permanence Chapelle

R Défavorable

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

AW 607 Chemin des Berges **A en UC2** permanence et courriers Barneron

R29-46 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

CI 971 rue H.Daumier **A en UC1** permanence et courriers Coissieux

R38 Défavorable

>terrain CI71 non limitrophe à la zone d'extension de DARU 1AUB3

AW 881 et 31,721,882 rue de Vernaison **A en UC2** Payot

R44 Favorable

Erreur matérielle à corriger : parcelle AW31 à l'Ouest bâtie, parcelles AW881-721-882-718 enclavées entre parcelle bâtie AW31 et zone UC2 à l'Est ; à intégrer en zone UC2

BO64 **UC2 en UB1** permanence et courrier DAH

R63

Possibilité d'évolution du zonage vers UB1 qui en revanche ne permettrait pas d'augmenter le gabarit du projet (AVAP d'applique)

Pour information un permis de construire a été déposé.

CV51 rue Le Cardonnel **A en UC2** permanence Riou

R Défavorable

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

BD16 Chemin Mielles **A en UC2** permanence et courrier Finet

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).

ZD 55 Ch. De Marie permanence et courrier Doyon 52

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.

2.2 Demandes d'inclusion de parcelles en zone constructible non jouxtant.

Des personnes rencontrées lors de mes permanences et/ou ayant formulé leur demande par mail, souhaitent que soit inclus en zone constructible U leur terrain classé en zone agricole A ou naturelle N. Pour chacun des cas évoqués ci-dessous pouvez-vous nous faire savoir votre avis motivé sur cette modification demandée.

AV 183, 185 rue Rahoult permanence et courrier 6 Félix

R6 Défavorable : maintien zonage A

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

DK 92,94 Rte des Chambarans Guichard Bruno

R défavorable, terrains au cœur de la zone agricole

CI 71 Rue Daumier ? permanence et courriers Coissieux / Guichard 38.39

R défavorable en dehors zone 1AUB3, à l'Est DARU, contraintes liées au développement des extensions urbaines

AV 131 rue Rahoult permanence Pellitteri

R défavorable

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

AV 51 rue Vernaison courrier 14 Parienti

R défavorable terrain au cœur de la zone agricole

AV 130 rue Rahoult Courrier 17 Ramos

R défavorable

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

AP 414 et autres Av. Anthonioz de Gaulle permanence et courrier 62 Guichard

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.

AP 125, 127 Av. Anthonioz de Gaulle permanence et courrier Balsan

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.

AV 183, 185 Rue Rahoult permanence Félix

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

2.3 Demandes de suppression du classement en « espaces verts à valoriser »

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 « espace vert à valoriser » alors qu'aucune végétation de haute tige n'existe. Pour chacun des cas évoqués ci-dessous pouvez-vous nous faire savoir votre avis motivé sur cette modification demandée.

CR21 Rue Doc. Bonnet permanence et courrier 8 Ourcival

R15 défavorable:

Présence d'arbres de haute tige côté avenue du Dr Bonnet ; fraîcheur et densité végétale sur rue à valoriser (front végétal avec CR20 au sud)

BR001 Av Château Fleury permanence et courrier 12 Falaise

R13 favorable

Erreur matérielle : réduction de la protection verte à l'ouest en limite du cèdre.

CP316 Av de St Donat permanence et courrier 32 Cublier

R32

La protection verte sera retirée sur les emprises imperméabilisées

AY 247 ex 74 Rue B. de Hongrie permanence et courrier 25 Court

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.

AX 244 Av S. Allende permanence et courrier 56 Chalvin

R56 défavorable : le périmètre a évolué laissant la possibilité de construire une maison au nord est permettant de conserver le tilleul

AY75 rue E.Pottier permanence Da Roid

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)

BL 50 51 AV. Gambetta courrier 50

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

2.4 Demande de suppression du classement en « Ripisylve »

Mme Mutel rencontrée lors d'une de mes permanences et ayant formulé sa demande par mail, souhaite que soit revu la trame Ripisylve indiquée sur ses parcelles, y compris sur la voie d'accès et sur des terrains très éloignés des rives de la Savasse. Pouvez-vous nous faire savoir votre avis motivé sur cette modification demandée.

BE 29,31,32,33, Chemin des 20 Jardins permanence et courrier 35 Mutel

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

2.5 OAP Demandes de suppression du classement 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 »

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 chacun des cas évoqués ci-dessous pouvez-vous nous faire savoir votre avis motivé sur cette modification demandée.

.

OAP A10 CR21 et courrier 8 Ourcival

Cf réponse ci-dessus R15 défavorable:

Présence d'arbres de haute tige côté avenue du Dr Bonnet ; fraîcheur et densité végétale sur rue à valoriser (front végétal avec CR20 au sud)

OAP A3 CO577 permanence et courrier 5 Roy

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)

OAP 8 CI 160 permanence et courrier 53 Fontaine

R

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.

OAP B7 AY 247 ex 74 Rue B. de Hongrie permanence et courrier 25 Court

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.

OAP A6 DE 96 permanence Gautheron

R absence de protection verte sur cette parcelle

2.6 Demandes Changement de destination

Des personnes rencontrées lors de mes permanences et/ou ayant formulé leur demande par mail, souhaitent qu'un bâtiment situé sur leur propriété puisse changer destination. Pour chacun des cas évoqués ci-dessous pouvez-vous nous faire savoir votre avis motivé sur cette modification demandée.

ZL20 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 minimum.

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.

2.7 Risque technologique

Le périmètre de la zone de risque technologique : zone de maîtrise de l'urbanisme a été modifiée entre le PLU actuel et le projet soumis à enquête. Pouvez-vous nous faire savoir le pourquoi de cette modification étendant la protection ?

AW 179,363 protection de 100 m autour de tous les bâtiments des abattoirs ou seulement des bâtiments d'exploitation ? Permanence et courrier 4 Brun

R.2.7.1

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 bien être 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.

2.9 Pour Passionnément Romans, Mr Alain Villard vous interroge sur de nombreux points.

Pour chacun d'entre eux, pouvez-vous nous faire part de votre avis motivé.

2.9.1 « *Nous demandons que l'extension de 8 ha de la zone des allobroges sur de très bonnes terres agricoles soit supprimée.* »

R2.9.1 Zonage maintenu, voir éléments et précisions fournis en réponse aux remarques des personnes publiques associées (partie 1 du présent document).

2.9.2 « *Nous pensons indispensable que la ville annonce sur l'ouest Romanais ses intentions à long terme* ».

Q2.9.2 quel est le projet de la commune sur le développement de l'ouest Romanais ?

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.

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'équilibre 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.

2.9.3 « *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.* »

Q2.9.3 Considérez-vous que l'OAP n° 1 Allobroges apporte suffisamment d'éléments de développement ou souhaitez-vous apporter des éléments complémentaires ?

R2.9.3 L'OAP et le règlement des zones UI et Ula 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.

2.9.4 « *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.* »

Q2.9.4 Quels éléments de réponse pouvez-vous apporter sur la compatibilité du PLU avec le PLH ?

R2.9.4

Le PLU s'inscrit en effet dans un rapport de compatibilité (et non de conformité) avec le PLH. Parmi les principales règles :

- Le PLU définit des Secteurs de Mixité Sociale pour garantir une production de Logements Locatifs Sociaux de 20 % dans la construction neuve. Aucun outil favorisant la production de logement social n'existait dans le précédent PLU.
- La dynamique de constructions de logements prévues par le PLU permet de respecter l'objectif du PLH d'ici à son terme. Les objectifs de nouveaux logements ont été fixés en intégrant la réalité du marché romanais et les autres objectifs du PLH : limiter la consommation foncière et résorber la vacance (en limitant la concurrence de l'offre neuve)
- Les densités moyennes sont respectées, en favorisant l'accueil de nouveaux ménages dans le centre-ville et ses proches périphéries.

Il est rappelé que le Vademecum du PLH n'est pas un document constitutif du PLH et qu'il ne s'applique pas réglementairement.

2.9.5 « Les 150 logements prévus sont insuffisants pour maintenir et accroître 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. »

Q2.9.5 Pensez-vous possible de réaliser près de 200 logements par an alors même que le marché immobilier est faible ? Et ce, sur quel créneau et quelle typologie de logements ?

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.

2.9.6 « Un objectif d'au moins 20% du nombre de logements à construire doit être clairement affiché en matière de logement social et conventionné, soit environ 50, et il est totalement absent. Nous demandons ainsi, toujours dans un souci de compatibilité entre la loi et le PLH, que les nouveaux secteurs d'urbanisation prévoient une servitude de mixité sociale en faveur de la production de logements sociaux (L.151-14 et L.151-15 du code de l'urbanisme). »

Q2.9.6 Pouvez-vous expliquer comment, réglementairement et concrètement, vous pensez arriver à construire au moins 20 % de logement social et conventionnés ?

R2.9.6 Le PLU définit des SMS pour garantir une production de LLS de 20 % dans la construction neuve. Aucun outil sur le logement social n'existait dans le précédent PLU. Ces SMS concernent des extensions, mais également des secteurs déjà bâtis en renouvellement urbain.

Le tableau ci-joint présente un estimatif du nombre de logements sociaux minimum attendus par l'application des SMS. Les LLS pourront également être développés en dehors des SMS, comme cela était le cas auparavant sur Romans.

cf tableau complété avec nb LLS possibles

2.9.7 « *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 à dire que la zone 2AUB soit supprimée.* »

Q2.9.7 Cette remarque a été formulée plusieurs fois lors des permanences et par la chambre d'agriculture. Pouvez-vous nous faire savoir votre avis motivé sur cette suppression demandée ?

R2.9.7 Cette remarque apparaît contradictoire avec la remarque 2.9.5. Voir réponse R1.5.1

2.9.8 « *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.* »

Q2.9.8.1 Pouvez-vous nous présenter un point sur l'approvisionnement en eau potable de la commune de Romans ?

R2.9.8.1 Les questions relatives à l'approvisionnement en eau potable sont de compétence VRA.

Q2.9.10.2 Pouvez-vous présenter les éléments en possession de la commune sur l'évolution prévisible du débit en eau de la Savasse au vu de l'évolution climatique ?

R2.9.8.2 Cette question est sans rapport et hors du cadre de la révision du PLU.

2.9.9 « *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.* »

Q2.9.9 . Pouvez-vous nous fournir le plan d'aménagement de la place Jean-Jaurès et en particulier les espaces verts envisagés au centre de celle-ci. Pensez-vous souhaitable et/ou nécessaire de classer ceux-ci en espace vert protégé ?

R2.9.9 Les plans de l'aménagement de la place Jean Jaurès ne sont pas des données liées à la présente révision du PLU. S'agissant d'espaces publics de domanialité communale (2,9 Ha) que le PLU n'a pas vocation à régler, la municipalité s'interroge sur la pertinence de cette demande.

2.9.10 « *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.* »

Q2.9.10 Pouvez-vous nous fournir 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 de vos propres réalisations en distinguant la situation actuelle des projets à moyen terme ?

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/>

2.9.11 « 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 à un équipement de stationnement public. »

Q2.9.11 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 ?

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.

2.10 Emplacement réservé 2.7

Pour Mr Mériquet « l'emplacement réservé numéro 2.7 du projet de révision du PLU de ROMANS SUR ISERE est contestable pour des raisons sécuritaires, économiques -de par l'augmentation de la circulation sur le parking liée aux nouvelles constructions, de la diminution des places de stationnement, ... 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. »

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 apparaît soudaine eu égard à l'antériorité des échanges entretenus avec M.MERIGUET. Le sujet de l'accessibilité au futur quartier durable apparaît pour autant déterminant pour le développement de la zone de Meilleux, lequel pourra s'envisager par phases. Il apparaît 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.

2.11 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* »

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. (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.

3-Questions formulées par le Commissaire Enquêteur

3.1 OAP Depuis la loi Urbanisme et habitat, les éléments inscrits dans les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire que les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les orientations des OAP. L'article L152-1 du Code de l'urbanisme explicite les relations juridiques entre les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation : « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (...) sont, en outre, compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation OAP »

Les OAP sont donc opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est donc toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP est respecté

Le dossier des OAP aurait mérité de comporter une carte reprenant l'ensemble des OAP et leur positionnement dans l'espace : pouvez-vous nous fournir cette cartographie ?

Comme souhaité par VRD et par le commissaire enquêteur, il serait nécessaire que soient repérés les arrêts de bus mis à disposition des habitants des OAP sectorielles et les lignes desservant l'OAP. Dans le même ordre d'idées il serait souhaitable que pour ces OAP soient indiquées les groupes scolaires des futurs enfants du quartier et le cheminement pour rejoindre ceux-ci.

Q3.1.1 pouvez-vous nous fournir ces éléments cartographiques pour l'ensemble des OAP sectorielles ?

R3.1.1 Une cartographie de synthèse des OAP sera versée à la pièce relative aux OAP.

Les principaux arrêts de bus existants seront également inscrits, au même titre que les équipements scolaires présents à proximité des OAP.

Les OAP étant complémentaires par rapport au règlement graphique et écrit, il serait bon en chapeau de chacune des OAP sectorielles et patrimoniales soit rappelé dans quelle zone elle se situe et inversement dans le règlement écrit et en chapeau des diverses zones, les OAP participant de ce zonage.

Q3.1.2 pouvez-vous me faire savoir votre point de vue sur cette demande destinée à ce que le public comprenne mieux vos intentions ?

R3.1.2 Les zonages ont bien été inscrits pour les OAP sectorielles.

Toutes les OAP et tous les zonages figurent dans les documents graphiques. Il est donc aisé pour le public de comprendre quelles règles s'appliquent sur chacune des parcelles. Les OAP patrimoniales peuvent concerner plusieurs zones. Une énumération des zones concernées n'apporte pas de complément, la précision des documents graphiques étant meilleure et opposable. Par ailleurs, les risques d'erreurs sont importants et pourraient complexifier la lecture du PLU.

OAP n°1 Allobroges : les 184 ha de l'OAP sont couverts par une seule OAP portant principalement sur le paysage et la desserte de voirie, alors même qu'une étude particulière a été réalisée sur l'avenue des Allobroges (étude Tekhné) et que celle-ci comporte un secteur particulier Ula

Q3.1.3 Ne serait-il pas souhaitable 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 vélo voiture transports en commun et d'affectation des terrains de part et d'autre de celle-ci, en particulier pour ce qui concerne les emplacements envisagés pour le commerce de détail et/ou de gros ?

R3.1.3 Cette OAP sera maintenue dans son format actuel et unicity 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.

Q3.1.4 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 ?

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.

Q3.1.5 Pouvez-vous m'expliquer 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 ?

R3.1.5 Cette zone sera sortie effectivement de l'OAP car ne participe pas à son fonctionnement d'ensemble.

Q3.1.6 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 ?

R3.1.6 Le potentiel foncier n'a pas été indiqué sur les autres OAP, car il n'est pas nécessairement exhaustif.

OAP n° 2 Figuet Ce secteur de 12 ha le long de l'avenue Figuet présente 3 séquences elles-mêmes couvertes par 2 zones différentes du règlement. Aucune données chiffrées n'est fournie sur le nombre de logements envisagés dans chacun des 4 « secteurs de logements à densité forte »

Q3.1.7 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 ?

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. A 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

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

Q3.1.9 *Un socle commercial ou d'activité* est prévue sur 2 secteurs de logements au sud-ouest et au nord-ouest de l'avenue. Ne craignez-vous pas que le développement trop important d'activité commerciale soit contradictoire avec votre volonté de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville ?

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

OAP n° 3 Coutier 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* ».

Q3.1.10 Avez-vous eu une concertation avec les 3 chefs d'entreprise pour examiner leur souhait et le timing sur une relocalisation hors de leur emplacement actuel ?

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

Q3.1.11 Considérant que « *le bâtiment principal de l'ancienne tannerie Émile Gras ... devra être conservé pour sa valeur patrimoniale et mémorielle* » vous envisagez une reconversion en logements, bureaux ou équipements. Ce bâtiment qui mesure environ 30 m par 50m soit 1500 m² par niveau : est-il vraiment transformable en logements et même en plateau de bureau. Disposez-vous de documents techniques vous ayant permis d'envisager cette reconversion ?

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 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. Aucune données chiffrées n'est précisée sur la surface de plancher possible pour chacun de ces secteurs.

Q3.1.12 Vous limitez à 400 m² de surface de plancher la programmation commerciale envisagée, qui ne viendrait pas en concurrence avec le centre-ville. Toutefois cette limitation n'est pas indiquée par le règlement de la zone UR. Comment réglementairement envisagez-vous de limiter les surfaces commerciales et d'inscrire au règlement cette limitation ?

R3.1.12 Rapport de compatibilité avec l'OAP. Le règlement ne peut instaurer un "droit de tirage" à l'échelle d'une zone.

Q3.1.13 Vous prévoyez un secteur d'environ 7000 m² 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 ?

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 hôtelière), conformément aux orientations du SCOT.

Q3.1.14 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.

OAP n° 5 Camus : ce secteur de 3 ha est annoncé comme devant accueillir entre 70 et 110 logements, fourchette qui semble large et qui mériterait d'être affinée et sans doute revue car présentant une densité entre 23 et 37 logements hectare.

Q3.1.15 Pour 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 ?

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.

Q3.1.16 Le débouché de la voie nord-sud envisagé au Sud-Est de la parcelle 145 n'est-il pas très proche, trop proche, du passage à niveau rue Rahoult ?

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.

OAP n° 7 Coquillard secteur de 1,6 ha devant accueillir entre 15 et 25 logements soient une densité de 10 à 16 logements hectare, qui devra être réalisé en une seule opération d'ensemble. Zone UC2

OAP n° 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, et que la partie ouest est classée en zone 1AUB3, « 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 me 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 devrait accueillir 120 à 160 logements (30 à 40 logements hectare)

Q3.1.17 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...* » ?

R3.1.17 La partie Est tout comme les parcelles déjà bâties seront sorties du périmètre de l'OAP pour une meilleure compréhension et lisibilité.

Q3.1.18 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 zone 1AUB3 avec un classement en zone UC1 comme sur l'autre rive de la rue Daumier ?

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.

Q3.1.19 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 ?

R3.1.19 Un ajustement et des précisions seront apportées pour protéger les arbres et espaces concernés.

Q3.1.20 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 vous prévoyez des « *rez-de-chaussée actifs ... présence de commerces et/ou services et/ou bureaux et/ou équipements.* » Comment envisagez-vous que les clients extérieurs à cet ensemble immobilier puissent venir fréquenter les commerces ou les services et assurer leur rentabilité économique ?

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).

Q3.1.21 Dans sa volonté d'éviter une consommation de terrains agricoles dans le secteur de Meilleux, la chambre d'agriculture vous propose « *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,* » c'est-à-dire de déplacer le périmètre de la zone 1AUB3 vers l'Est le long de la rocade et donc la zone agricole A à l'extérieur de celle-ci. Quel est votre avis sur cette proposition qui nécessiterait la révision d'ensemble de l'OAP ?

R3.1.21 Les capacités foncières résiduelles sur DARU sont très limitées et ne permettent pas de maintenir les équilibres de densités souhaités par la municipalité face aux objectifs PLH de production de logements. C'est pourquoi, cette proposition n'a pas été retenue, la municipalité souhaitant privilégier le développement d'une opération d'ensemble sur MEILLEUX.

OAPn°9 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.

Q3.1.22 vous avez 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. Pouvez-vous me confirmer que les parcelles AW 965 et 951 sont bien la propriété de la 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.

Q 3.1.23 Pourquoi n'est-t-il pas fait référence à la nécessité d'une opération d'ensemble sur ce terrain ?

R3.1.23 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 Multisite densité ce secteur se compose de 4 sites qui devront chacun faire l'objet d'une opération d'ensemble. On peut noter qu'aucune organisation spatiale n'est proposée et sont indiquées un nombre minimal de logements pour chacun des 4 sites.

Q3.1.24 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 et organiser une concertation avec les résidents de l'immeuble du Sud sur le devenir du parking ?

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.

Q3.1.25 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 ?

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".

Q3.1.26 la chambre d'agriculture souhaitant apporter sa contribution à la densité urbaine en logements vous demande de créer de nouvelles OAP.

« C'est pourquoi nous estimons que les potentiels suivants (les plus importants) doivent être couverts par des OAP qui garantissent le nombre minimal de logements identifiés sur la carte de la page 12 précitée :

- . De l'autre côté (à l'ouest) de l'avenue de SAINT DONAT par rapport au collège DEBUSSY, sur la parcelle **CY 374** classée en zone UB2 OAP d'au moins 24 logements ;
- . 1 km à l'Est de la gare, entre la rue de VARESE et la rue Hippolyte ROUX, sur la parcelle **CL 396** classée en zone UB2 —• OAP d'au moins 23 logements ;
- . À l'ouest du centre historique, sur les tènements en renouvellement urbain prévus entre la Côte des MASSES et l'avenue DUCHESNE et classés en zone Uap2e OAP d'au moins 139 logements ;
- . Directement au sud du stade de la PAILLÈRE, sur la parcelle **AR 1327** classée en zone UC1 CAP d'au moins 32 logements
- . Au sud-est de l'OAP « BERGES », sur la parcelle **AW 732** classée en zone UC2 OAP d'au moins 40 logements. »

Pouvez-vous nous faire savoir votre volonté sur chacun de ces tènements ?

R3.1.26

CY374 : terrain de 2910 m ² /zone UB2	Il n'est pas prévu de créer d'OAP
CL396 : terrain de 2732 m ² /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

OAP Vélo et aménagement de voiries. 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 connaissent assurément.

Q3.1.27 pouvez-vous me communiquer le schéma de structure de l'ensemble du réseau cyclable de la commune tenant compte des projets du département, de VRD, de la voie verte... à la fois de l'existant et de vos projets ?

R3.1.27 Le plan du réseau cyclable : existant, aménagements projetés est consultable sous ce lien :

<https://box.valenceromansagglo.fr/f/815f8acec98443b9b420/>

Q3.1.28 dans le même esprit des aménagements de voirie pouvez-vous me communiquer un 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 ?

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 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.

OAP Patrimoine. 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. »

Q3.1.29 Au vu de l'écriture littéraire, si ce n'est ampoulée, de cette OAP patrimoine, pouvez-vous me confirmer qu'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 ?

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.

Q3.1.30 Le périmètre de chacun des secteurs étant défini par rapport à des « *ensembles urbains de qualités bâties et paysagères remarquables* », comment justifiez-vous le fait que des OAP puissent couvrir des espaces appartenant à 2 voire 3 zones différentes du PLU. ?

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

Critère d'ancienneté

Critère de rareté : témoignage à préserver puisqu'en voie de disparition ou unique témoin

Critère de représentativité : représentatif d'une culture, d'un usage, d'un type d'architecture, d'un individu, d'une époque, d'un savoir faire

... 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.

Q3.1.31 Les OAP patrimoniales A2, A4, A5, A10, se jouxtent et couvrent quasiment la totalité de la zone UB1 située au nord de la voie ferrée et de la gare. Puisqu'elles couvrent le même quartier urbain de la même période, pourquoi 4 OAP patrimoine et non pas une seule ?

R3.1.31 Ces 4 secteurs répondent à des caractéristiques intrinsèques liés à leur organisation et leur architecture, avec pour chacun d'entre eux les spécificités suivantes :

A2 tissu de maisons bourgeoises aux abords des voies ferrées, symboles de la bourgeoisie industrielle ou commerçante romaine

A4 tissu résidentiel lié à l'activité industrielle : habitat ouvrier, maisons isolées témoins de l'époque industrielle avec une architecture simple mais soignée avec les principes suivants : implantation sur limite nord avec dégagement façade et jardin au sud, développement sur de faibles hauteurs sur parcellaire en lanières. Cet ensemble est homogène et structuré autour d'une ancienne usine et organisé de part et d'autre de la rue C. Desmoulins.

A5 tissu résidentiel lié à l'activité industrielle : habitat ouvrier, maisons isolées témoins de l'époque industrielle avec les principes suivants : implantation sur limite nord avec dégagement façade et jardin au sud, développement sur de faibles hauteurs sur parcellaire en lanières. Cet ensemble est plus disparate dans son organisation urbaine avec une cohérence différente du secteur A4.

A10 tissu de maisons de maîtres avec architecture soignée début XX puis 1940-1950, puis villas et habitat collectif caractéristique des années 1940-1950

Afin de maintenir la lisibilité des schémas et de prendre en compte ces identités patrimoniales différentes, ces 4 secteurs ne seront pas fusionnés.

Q3.1.32 Comment se fait-il que la parcelle BO 152 de près de 2 ha, classée en zone UB1 et libre de toute construction, ne fasse pas l'objet d'une OAP sectorielle, alors même qu'elle est très bien située dans le tissu urbain à proximité de l'Isère ?

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 qualitatifs et l'OAP risquerait de brider la constructibilité de ce secteur stratégique.

3.2 Zone de grands équipements UE. Ces zones accueillent des ensembles d'équipements d'intérêt collectif et services publics en permettant le « *développement d'une offre d'équipements adaptée à l'évolution des besoins d'une population croissante* ». N'y sont autorisés que les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de salle de congrès et d'exposition.

Q3.2 Des propriétaires de parcelles situées entre le centre hospitalier et les terrains sportifs, dont l'une support d'une maison de 3 logements (dont un habité), s'interrogent sur le devenir de leur propriété puisqu'aucune possibilité de construction ni même d'extension de la maison n'est possible. Comment envisagez-vous l'évolution de la situation foncière du secteur compris entre l'hôpital et les terrains de sport ?

R3.2

Il sera intégré au règlement de la zone UE, la possibilité de pouvoir, de manière mesurée et encadrée, faire évoluer les constructions à usage d'habitation existantes.

3.3 Emplacement réservé 3.16 : prolongement de la rue Hamburger 15 m et sécurisation carrefour M.Brès

Q3.3 Cet 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 ?

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

3.4 Emplacement réservé 3.19 liaison route de Marie/rue D.Rahoult

Q3.4 La création de cette nouvelle voie et celle prévue en 3.16, inquiète certaines PPA et des habitants du quartier. Comment justifiez-vous l'intérêt de la création de ces 2 voies et pouvez-vous nous présenter un schéma global du système de voirie dans ce secteur Sud-Ouest urbanisé ?

R3.4 Le plan de hiérarchisation des voiries est consultable sous ce lien :

<https://box.valenceromansagglo.fr/f/4385e2e7d22d4f8e924f/>

Ce tronçon de voie sous ER permet de boucler le maillage viaire de distribution du sud-ouest romain et permettrait à terme la liaison viaire de la route de Marie à la rue Sidonie Gabrielle Colette (cf plan)

3.5 Emplacement réservé 6.8 extension plateau sportif collège Lapassat

Q3.5 Pourquoi avoir classé ce terrain destiné à l'extension du plateau sportif du collège en zone UB2 et non en zone UE comme le collège. Ce zonage ne devrait-il pas être modifié pour inclure cette extension dans le périmètre de la zone UE ?

R3.5 Effectivement, l'extension du plateau sportif sous ER sera zoné en UE.

3.6 Emplacement réservé 8.2 Équipement public. Ténement SNCF

« Les fonciers SNCF RESEAU et Gares et connexions sont tous deux du patrimoine dépendant du domaine public du chemin de fer.

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. » précise la SNCF dans son mail.

Q 3.6 Pouvez-vous préciser la destination que vous envisagez pour cet emplacement réservé situé sur le domaine public ferroviaire concédé par l'État ?

R3.6 cf. réponse R.1.4.3

3.7 Zone Np Le classement de ce terrain en zone naturelle Np, « où les parcs photovoltaïques sont autorisés » est contesté par la chambre d'agriculture et autres PPA car le terrain a toutes les qualités pour l'agriculture. Toutefois, l'agglomération de Valence Romans, VRA souhaiterait son maintien sur ces terrains dont elle est propriétaire, pour des motifs liés à son activité. « 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 pâture. 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. »

Q3.7 la solution proposée par VRA permettrait effectivement de déroger au règlement de la zone N et de réaliser les travaux absolument nécessaires sur la station d'épuration. Si vous approuvez cette demande, pouvez-vous nous proposer un périmètre et un règlement spécifique à la création d'un STECAL autorisant le photovoltaïque au sol sur cette zone N ?

R3.7 cf réponse R1.1.6

3.8 Eau-Assainissement « 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 et à la capacité de traitement des eaux usées n'auront pas été résolues. »

Q3.8.1 au vu des risques de difficultés d'approvisionnement en eau, pouvez-vous me faire part des mesures et du planning envisagé en matière d'économie d'eau ?

R.3.8.1 Cette compétence relève de VRA, qui n'a pas pointé de problème à ce jour.

Q3.8.2 au vu des difficultés anciennes que connaît la station d'épuration dans le traitement des eaux usées de votre commune, pouvez-vous me faire part des travaux envisagés sur la STEP et du planning de mise en conformité de la station ?

R3.8.2 cf réponse 1.2.2

3.9 Espace Végétalisé à Valoriser EVV

Si j'ai utilisé l'expression « espace verts végétalisés » 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 **Valoriser** n'est pas utilisé dans ces articles qui ne font référence qu'aux termes de **protéger** et de **délimiter**. Si on peut comprendre votre volonté de mettre en valeur certains espaces végétalisés, cela peut se faire, mais sans référence aux articles du code de l'urbanisme précités.

La lecture de la page 73 ne semble admettre que *les constructions légères* et, « *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,* » ce qui revient à empêcher toute construction de plus de 30 m² et donc une nouvelle maison par exemple.

Votre volonté de maintenir des espaces de pleine terre vous a conduit à créer un « *coefficient de pleine 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.

Toutefois le cumul du coefficient de pleine terre et de la surface d' EVV n'est-elle pas très contraignante pour implanter de nouvelles constructions sur une parcelle ? Pour exemple avec le règlement de la zone UC1, il me semble que la double contrainte du coefficient d'emprise au sol, maximum 50 % du terrain, et du coefficient pleine terre, d'un minimum de 30 %, est suffisamment contraignante et préserve donc a priori entre 30 et 50 pour cent du terrain non bâti et donc en espace vert végétalisé.

De plus de nombreuses personnes souhaitent pouvoir procéder, par division parcellaire ou autre, à la construction d'une maison supplémentaire sur leur terrain, donner à un de leurs enfants ou vendre un morceau de leur propriété. C'est ce que demandent les Bimby. Ce qui peut participer de la nécessaire intensification de la ville et de la protection des espaces agricoles ou naturels et d'une augmentation de la population de la commune.

Q3.9 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 ?

R3.9

Il n'est pas prévu que le règlement lié aux EVV soit modifié

Q3.9.1 La parcelle cadastrée CP263 propriété de la Ville fait état d'une protection verte EVV alors même qu'elle n'existait pas au précédent PLU et qu'elle ne répond pas aux critères de la grille de lecture de repérage des EVV ; n'y a-t-il pas une erreur? L'alignement de platanes à l'ouest dans son prolongement trouve quant à lui toute sa justification.

Q3.9.2 Effectivement il y a eu une erreur matérielle d'appréciation et le terrain cadastré CP263 sera libéré de la protection verte, inscrite à tort.

Q3.9.2 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 ; son emprise fait aujourd'hui l'objet d'une protection verte EVV ; quelles sont donc les intentions sur ce terrain ?

Q3.9.2 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, en ce sens, la protection verte sera supprimée.

3.10 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 tenements, 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.

Q3.10 vous indiquez en préambule p7 que « les dispositions de la partie I du règlement ... leur consultation est nécessaire à la bonne instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ». 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 ?

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.

3.11 Destination et sous destination*

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."*

Q3.11 Comment définissez-vous la restauration qui apporte un service aux entreprises ? Restaurant privé ou restaurant interentreprises ? Restaurant à l'intérieur de l'entreprise ?

Comment définissez-vous les bureaux qui sont liés à une activité existante, à l'intérieur du bâtiment d'activité ou à l'extérieur ?

Puisque l'Article R151-29 précise que « *les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal* », la définition de la construction par rapport à la construction d'une activité existante devrait être instruite par rapport à celle-ci et non comme une sous destination indépendante et donc possiblement interdite/autorisé.

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.

3.12 logements vacants

Les logements vacants, en particulier dans le centre-ville, et malgré les actions menées par la commune pour résorber la vacance, sont encore nombreux.

Q3.12 Pouvez-vous nous fournir 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 ?

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.

Les cartes suivantes existent, réalisées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle de l'OPAH-RU en 2019 :

<https://wettransfer.com/downloads/d76acd47ccbed5dad4fe28195fc212472022122111515/60d2532097f9c420302c74fb7df5ac552022122111546/a23ae2>

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.

3.13 Tableau de Synthèse

Q3.1.3 Pouvez-vous remplir le tableau ci-après pour l'ensemble des zones en constructions neuves, OAP, dents creuses, renouvellement urbain...

R3.1.3 Le tableau complété avec les estimatifs est joint ci-dessous. Il est cependant impératif de noter que ces estimatifs sont basés sur des ratios, la faisabilité précise sur chaque tènement devra se faire en appliquant les règles du PLU. La configuration du site et les règles quantitatives et qualitatives peuvent créer une constructibilité plus forte ou plus faible selon les cas.

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	Densité C	UC2		16241	16241	25		15
grande dent creuse	Densité B	UC2		8045	8045	14		18
grande dent creuse	Densité A	UAp2e		8214	8214	20	6	24
grande dent creuse	Densité 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

Romans-sur-Isère, le 16/01/2023

Marie-Hélène THORAVAL
Maire de Romans-sur-Isère
Conseillère régionale

