



**PRÉFET  
DE LA DRÔME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
Service aménagement du territoire et risques**

**Pôle aménagement**

Affaire suivie par romain SEMONS

04 26 60 80 67

[ddt-pa-satr@drome.gouv.fr](mailto:ddt-pa-satr@drome.gouv.fr)

2024-SATR-263-LET

**Mairie de ROMANS SUR ISÈRE**

**Courrier arrivé**

**01 AOUT 2024**

**N°**

Valence, le **30 JUIL. 2024**

Madame le Maire,

Par courrier du 23 juillet 2024, vous m'avez fait part d'une évolution du dossier de modification n°1 de votre PLU que vous m'aviez notifié pour avis le 06 Juin 2024.

Après étude par mes services, il apparaît que l'évolution consistant à supprimer les emplacements réservés ER 1.3, ER 1.4 et ER 3.35 n'a pas d'impact majeur sur la modification que vous m'aviez notifiée le 06 juin 2024. Ainsi, vous trouverez joint à ce courrier, l'avis favorable avec observations daté du 23/07/2024, en réponse à votre notification du 06 Juin 2024.

Mes services restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Direction Départementale des territoires  
Le chef du service Aménagement du Territoire et Risques

Le Chef du Service  
Aménagement du Territoire et Risques  
**Stéphane DELAUNAY**

Madame Marie-Hélène Thoraval  
Maire de Romans sur Isère  
Place Jules-Nadi  
CS 41012,  
26102 Romans Cedex

4 place Laennec  
26015 VALENCE CEDEX  
Tél. : 04 26 60 80 00  
Mél : [ddt@drome.gouv.fr](mailto:ddt@drome.gouv.fr)  
[www.drome.gouv.fr](http://www.drome.gouv.fr)



**PRÉFET  
DE LA DRÔME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
Service aménagement du territoire et risques**

**Pôle aménagement**

Affaire suivie par romain SEMONS

04 26 60 80 67

[ddt-pa-satr@drome.gouv.fr](mailto:ddt-pa-satr@drome.gouv.fr)

2024-SATR-245-LET

Valence, le 23 JUIL. 2024

Madame le Maire,

Par courrier du 6 juin 2024, vous m'avez notifié le dossier concernant la modification n°1 de votre PLU.

Cette modification consiste à intégrer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et en ajuster d'autres. Elle consiste également à mettre à jour les emplacements réservés (ER) et les dispositions du règlement écrit. Elle a enfin pour objet l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination.

Après étude par mes services des différents documents que vous m'avez fournis, j'émetts un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations suivantes :

1/ Concernant la création d'une OAP et l'ajustement de certaines :

La commune souhaite créer une OAP sur le secteur Jourdan-Voltaire (OAP n°12) situé à l'Est de la ville historique sur une surface de 2 ha environ. L'OAP porte sur les fonciers de l'ancien espace sportif Triboulet au nord, de l'ancienne usine Jourdan au sud et quelques parcelles privées. Ainsi, au nord, est prévue une seule opération d'ensemble à programmation mixte avec une dominante de logements (entre 80 et 140 logements) permettant de constituer un front urbain autour d'aménagements paysagers. Un espace central accueillera un axe piéton et des modes de déplacements doux ainsi qu'un espace paysager et un parvis pour un équipement sportif. Au sud-est, l'ancien foncier de l'usine Jourdain, sera dédié à l'accueil d'un équipement sportif et un espace public à aménager.

L'intégration de l'OAP n°12 dans le PLU est justifiée notamment par la nécessité de réaménager une ancienne friche en position stratégique d'entrée de ville permettant une urbanisation contemporaine et un point de connexions important à l'échelle de la ville. Si la vocation du site n'était pas définie lors de la révision du PLU, le projet, aujourd'hui avancé, doit permettre de compenser les opérations de logements initialement prévues dans le PLU et qui ne se réaliseront pas (quartier Duchesne reconverti en stationnement par exemple) afin de respecter l'objectif du PLU de produire environ 600 logements en renouvellement urbain. Cette modification entraîne l'augmentation de la production de logements prévue dans les OAP d'une centaine de logements (800 à 900 logements au lieu de 700 à 800 logements initialement prévus).

Dans la mesure où la commune n'a réalisé que la moitié des objectifs du PLH 2018-2023, l'augmentation de la production totale du nombre de logements est justifiée. Il conviendra cependant de lister les

4 place Laennec  
26015 VALENCE CEDEX  
Tél. : 04 26 60 80 00  
Mél : [ddt@drome.gouv.fr](mailto:ddt@drome.gouv.fr)  
[www.drome.gouv.fr](http://www.drome.gouv.fr)

opérations de logements prévues initialement et non abouties et justifier comment la production globale prévue permettra de respecter les objectifs du PLH en cours d'élaboration. Il sera également nécessaire de préciser la typologie des logements ainsi que le nombre de logements sociaux prévus dans ce nouveau programme. Concernant les éléments liés à la protection de l'environnement, il convient de préciser le choix des essences plantées résistantes et d'indiquer que les espaces de stationnement seront réalisés en revêtements perméables.

## 2/ La commune prévoit des évolutions relatives aux emplacements réservés:

Le document présente la création de 38 emplacements réservés :

- 6 en vue de l'installation des containers pour déchets dont un se trouvant sur un zonage EBC le long de la route du Voirazier ;
- 11 ayant pour objet la création de liaisons piétonnes et d'aménagements de voiries ;
- 21 pour régulariser des espaces privatifs utilisés comme domaine public.

Les éléments visuels de présentation des emplacements réservés manquent de clarté et de précision et ne permettent que difficilement de comprendre les corrections apportées. Il conviendra de les modifier (notamment les échelles) afin d'en faciliter la lecture et de faire clairement apparaître les modifications.

En dehors de l'ER 3.19 (liaison Route de Marie/ rue S.G Colette) pour lequel il est demandé de justifier la nécessité de le positionner sur un tènement agricole sur 1300 m<sup>2</sup> environ, ces nouveaux emplacements réservés sont justifiés.

## 3/ La commune désigne six bâtiments susceptibles de changer de destination.

- Le Bâtiment n°10, route des Chambarands (parcelle DL 0182), était mal repéré sur la photographie dans le PLU actuel. Il s'agit, selon la commune de modifier l'erreur matérielle en désignant la partie nord du bâtiment au lieu de la partie sud.

La partie nord du bâtiment étant actuellement un lieu de stockage pour fruits et légumes, elle conserve une vocation agricole. Par ailleurs, autoriser un changement de destination dans ce bâtiment viendrait à créer un risque de conflit d'usage avec la parcelle irriguée se trouvant à l'Est de bâtiment. L'avis sur cette modification est donc défavorable.

- Le bâtiment n°27, route de Maraye sur la parcelle DK 0034, est un bâtiment servant de remise qui est isolé au milieu d'une parcelle agricole. Si ce bâtiment n'a plus d'utilité pour l'activité agricole, sa situation peut faire craindre la création d'un mitage au cœur des parcelles agricoles exploitées et entraîner un risque de conflit d'usage. Ce changement de destination étant susceptible de compromettre l'activité agricole, l'avis est défavorable.

Voici les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance dans le cadre de cette modification de votre PLU. Je vous invite donc à prendre en compte l'ensemble des observations émises ci-dessus.

Mes services restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet,  
Par délégation,  
Le Directeur Départemental des Territoires

Le Directeur Départemental  
des Territoires  
  
Pierre BARBERA

Madame Marie-Hélène Thoraval  
Maire de Romans sur Isère  
Place Jules-Nadi  
CS 41012,  
26102 Romans Cedex