

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Saint Paul Trois Châteaux

Prescription : 7 Avril 2016  
Arrêt : 18 décembre 2023  
**Approbation : 3 Février 2025**

### 2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

janvier 25  
5.14.140

# P.A.D.D.

## *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

### Rappel du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

## SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX, CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL :

> Située dans la vallée du Rhône entre Valence et Avignon, la commune fait partie :

- De la **communauté de communes Drôme Sud Provence**;
- Du périmètre du **SCOT du territoire Sud Drôme, Sud-est Ardèche et Haut Vaucluse**.

> Un développement démographique très important entre 1975-1982 lié à la mise en service de la centrale nucléaire. Une **forte dynamique démographique depuis 1999** liée à la situation géographique privilégiée, au cadre naturel riche et équipements publics et activités économiques du territoire.

> Un bourg au carrefour de plusieurs voies départementales, qui dispose d'un **niveau stable de commerces et de services**.

> Une commune qui bénéficie du passage d'un véritable faisceau de voies de communication, située à proximité :

- de l'autoroute A7, et la présence de deux échangeurs autoroutiers (Montélimar sud et Bollène) ; à noter le projet d'un nouvel échangeur sur la commune prévu pour 2026,
- des routes départementales RD59 (reliant Pierrelatte et Bourg-Saint-Andéol à l'ouest et Suze-la-Rousse à l'est), et RD458 (du nord au sud),
- de la ligne Lyon-Marseille avec une gare TER à Pierrelatte.

> Une économie dynamique et variée basée sur :

- une zone spécifique à l'activité nucléaire, des **activités industrielles et artisanales** (zone d'activités du Bois des lots, des Pâtis) **ainsi que tous les commerces et services de proximité** dans le bourg.

- des activités **agricoles diversifiées**, avec un signe de qualité observé : Appellation d'origine contrôlée «Grignan les Adhémar », lavande, truffes, centres équestres, .....

- une **attractivité touristique** liée au patrimoine (centre historique, église classée monument historique, musée, nombreuses animations et événements, ...),

### L'ambition pour le P.L.U. :



- **Conserver une croissance maîtrisée de sa population ;**
- **Affirmer le dynamisme de la ville et son armature par une requalification et une réflexion autour du Centre Ancien et de la première ceinture de la commune ;**
- **Conforter et recentrer l'offre en matière d'équipements publics ;**
- **Préserver les atouts environnementaux et paysagers ;**
- **Poursuivre le dynamisme amorcé en matière économique, touristique et commerciale.**

## Urbanisme – Habitat

### OBJECTIF : ASSURER LA CROISSANCE DE LA POPULATION A UN RYTHME MAITRISE EN FAVORISANT LA MIXITE

---

#### Orientations :

→ Envisager la production d'environ 40 logements par an en moyenne soit 480 logements sur 12 ans (dessalement des ménages et accueil de nouveaux habitants).

#### → Favoriser la mixité intergénérationnelle

- Maintenir les jeunes ménages sur la commune en proposant une forme d'habitat répondant à leurs besoins.
- Anticiper le vieillissement de la population en proposant des logements adaptés à proximité du centre.

#### → Diversifier l'habitat et favoriser la mixité sociale

- Poursuivre la production de logements sociaux et tendre vers un objectif de 20% :  
en imposant la production de logements sociaux dans toutes les zones à urbaniser en aménagement d'ensemble de plus de 10 logements.
- Inciter à la réhabilitation du centre ancien :  
en limitant les exigences liées au stationnement,  
en poursuivant l'accompagnement des rénovations grâce aux aides financières (conformément à la délibération n°30 du 12/02/2014),  
en poursuivant les projets communaux de requalification.
- Inciter à accroître le parc de petits collectifs :  
en imposant la réalisation de petits collectifs dans certaines dents creuses situées à proximité du centre ancien.
- Promouvoir la forme urbaine de l'habitat intermédiaire :  
en imposant ce type d'habitat dans certaines zones à urbaniser.

## OBJECTIF : CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

---

### → Privilégier un développement urbain maîtrisé et qualitatif

- Poursuivre les aménagements des entrées de ville ;
- Optimiser l'aménagement des espaces non urbanisés à l'intérieur des couronnes en assurant un bon maillage ;
- Stopper l'urbanisation des quartiers isolés et excentrés du village.

### → Favoriser les opérations de renouvellement urbain

- Combler les 'dents creuses' proches du centre ancien ;
- Optimiser l'utilisation des tènements disponibles dans l'enveloppe urbaine ;

### → Améliorer la lisibilité de l'armature urbaine

- Renforcer la lisibilité des espaces publics structurants :
  - mieux structurer les espaces publics par la présence du bâti,
  - préserver le caractère structurant des alignements d'arbres ;
- Réhabiliter l'habitat ancien et protéger son caractère homogène.

### → Mettre en valeur le patrimoine bâti et l'architecture locale

- Mettre en valeur le centre ancien ;
- Tenir compte de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager).

## OBJECTIF Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

---

### → Viser une densité moyenne autour de 23 logements à l'hectare dans les zones d'urbanisation future

# Économie – Commerce - Tourisme

## OBJECTIF

### ASSEOIR LE DYNAMISME ET LA VITALITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

→ Renforcer et diversifier le tissu industriel – artisanal en lien avec l'intercommunalité qui dispose de la compétence (ZI du Bois des Lots et Zone des Pâtis)

→ Accueillir des activités dédiées à la production d'énergie

- Valoriser les énergies renouvelables sur les toitures des bâtiments.

→ Dynamiser l'activité commerciale

- Conforter la qualité du tissu commercial et favoriser la création de commerces de proximité en protégeant des vitrines en centre ancien (interdiction changement destination) ;
- S'assurer de la bonne réalisation des accès et du stationnement dans les espaces commerciaux ;
- Traiter spécifiquement les espaces publics et abords des commerces.

→ Renforcer le potentiel touristique

- Augmenter et diversifier la capacité d'hébergement en favorisant l'implantation d'activités hôtelières ;
- Conforter les atouts patrimoniaux et poursuivre la mise en valeur du patrimoine bâti.

→ Préserver une activité agricole dynamique et novatrice

- Maintenir un espace agricole fonctionnel et cohérent en préservant des îlots d'exploitation et éviter le morcellement des espaces agricoles ;
- Maintenir une agriculture identitaire et novatrice (maraichage) ;
- Favoriser une activité agricole respectueuse de l'environnement ;
- Préserver les secteurs à bon potentiel : AOC, plaine irriguée, vastes unités foncières ;
- Limiter les risques de conflits d'usage habitat / agriculture ;
- Favoriser le développement des activités liées aux activités équestres (lycée agricole, centres équestres, ...)

# Équipements – Déplacements – Loisirs – Communications numériques

## OBJECTIF CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET D'ESPACES PUBLICS

### → Maintenir le niveau de qualité des équipements

- Réalisation d'un centre aquatique en remplacement du site 2003 ;
- Permettre le développement des installations et équipements sportifs du lycée ;
- Mise en place d'une politique d'optimisation des bâtiments communaux.

### → Implanter de nouveaux équipements pour répondre aux besoins des habitants

- Valoriser des espaces publics du centre ancien, autour de la cathédrale et de la Mairie.

### → Favoriser l'appropriation du centre ancien par les habitants

- Favoriser les accès piétons au centre ancien.

### → Créer de nouveaux espaces publics communaux ou de quartier

- Poursuivre l'acquisition de terrains pour offrir des jardins partagés

## OBJECTIF RENFORCER LES RESEAUX ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS URBAINS

### → Mettre à niveau les réseaux pour répondre aux objectifs de croissance de la population

- Assainissement collectif :
  - terminer la mise en séparatif du réseau d'assainissement collectif,
  - évolution de la capacité de la station d'épuration ;
- Assurer une recherche d'une nouvelle ressource en eau potable et en prévoyant le maillage ;
- Gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement ;
- Faciliter le développement de la fibre dans les foyers.

### → Améliorer la fonctionnalité des déplacements

- Poursuivre les aménagements visant à traiter le gabarit des voies et des carrefours ;
- Anticiper le développement de la trame viaire préalable à tout développement urbain, afin de limiter les impasses.

### → Développer des alternatives à la voiture particulière

- Poursuivre un réseau de circulations piétonnes autour du projet structurant de la Promenade des jardins ;
- Favoriser l'utilisation des deux roues et développer le réseau de pistes cyclables en développant des voies vertes tout en limitant l'impact sur les espaces utilisés pour l'activité agricole ;
- Etudier les déplacements entre le quartier des Pâtis et la ville historique ;
- Sécuriser les déplacements doux en créant des voies mixtes piétons / cycles séparés des voies automobiles sur les axes principaux (ex RD71 et RD59) et entre les équipements publics ;
- Etudier la création d'un parking de co-voiturage en lien avec l'autoroute et la CCDPS.

### → Optimiser la politique de stationnement

- Organiser le stationnement autour du centre ancien ;
- Réguler le stationnement résidentiel, mais en réduisant les exigences dans le centre ancien afin de permettre des réhabilitations ;
- Réaménager le parking le long RD 59 ;
- Créer un parking à proximité de l'école G. Gony.

*Nota : en ce qui concerne les réseaux d'énergie, aucun enjeu particulier n'a été identifié sur la commune, il n'y a donc pas d'orientation définie dans le PADD en la matière.*

# Paysage – Patrimoine – Cadre de vie

## OBJECTIF : PRESERVER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET VALORISER LE PAYSAGE

### → Affirmer l'identité paysagère de la commune

- Valoriser les coteaux boisés, éléments structurants du paysage et fronts visuels sensibles ;
- Maintenir les ouvertures visuelles sur le paysage agricole et anciens mas ;
- Valoriser les points d'appel paysagers identitaires ;
- Valoriser le plateau des Archivaux et les coteaux de Sainte Juste dans le cadre de la ZPPAUP avec la commune de Saint-Restitut.

### → Améliorer la qualité environnementale de la ville

- Valoriser les abords de la Roubine en tant que :
  - espace vert de référence,
  - axe de liaison douce interquartiers,
  - corridor écologique au sein du milieu urbain ;
- Définition d'une trame verte résultant de proposition du comité consultatif ;
- Maintenir les espaces verts (jardins publics...) structurants dans le paysage urbain.

### → Préserver les milieux naturels et le patrimoine arboré remarquable

- Protéger les milieux naturels remarquables ;
- Préserver les alignements d'arbres qui structurent le tour de ville ;
- Préserver la truffière historique.

### → Prendre en compte les contraintes et les risques environnementaux

- Se prémunir contre les risques naturels (inondations, éboulements, feux de forêt, risque sismique,...), tout en participant à l'amélioration du cadre de vie, à la préservation des milieux naturels et à l'amélioration de la qualité environnementale. Tenir compte de la cartographie des services établie en 2011 et 2021 par la préfecture.
- Appliquer la législation en vigueur au sein des périmètres de sécurité liés aux risques technologiques ;
- Maintenir les reculs nécessaires par rapport aux installations générant des nuisances.

# Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

## Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

### OBJECTIF : PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES

- Éviter le morcellement des espaces agricoles.
- Préserver les secteurs à fort potentiel : AOC, plaine irriguée, vastes unités foncières, .....
- Limiter les risques de conflits d'usage habitat / agriculture.
- Favoriser le développement des activités liées aux activités équestres (lycée agricole, centres équestres, ...)

### OBJECTIF : PRESERVER LES SECTEURS A ENJEUX NATURELS ET FONCTIONNELS

- Préserver les espaces naturels remarquables (Canal de Donzère-Mondgradon et ses abords, collines boisées, ...)

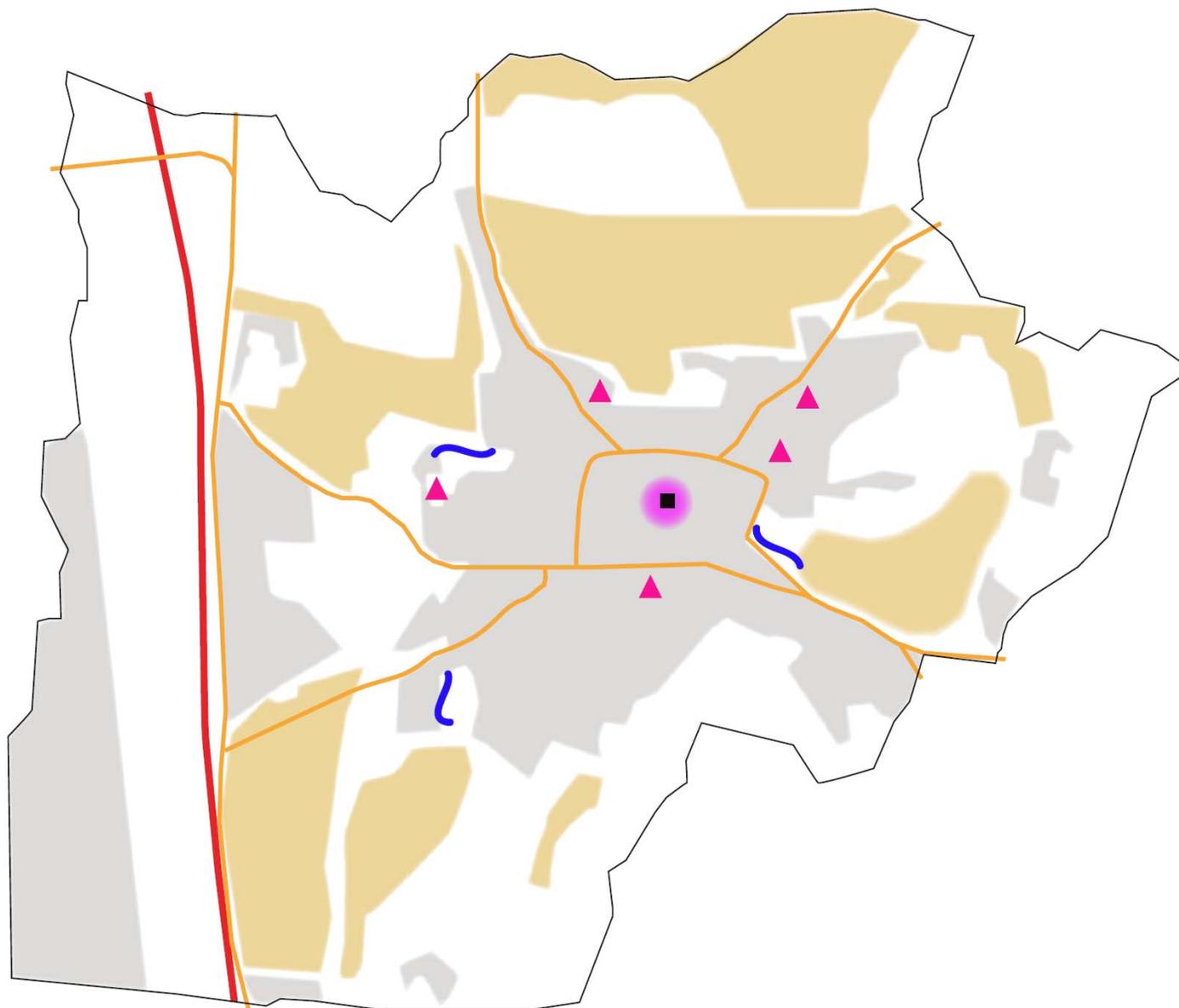
### OBJECTIF : MAINTENIR OU RENFORCER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES LOCALES QUI PERMETTENT L'INTERCONNEXION DES SECTEURS A ENJEU

- Conserver des coupures à l'urbanisation favorables au franchissement des RD59 et 71 et permettant les connexions entre reliefs boisés via la plaine agricole.
- Préserver la perméabilité du territoire communal en limitant l'étalement urbain et en préservant les secteurs préférentiels de déplacements : lisières, haies, murets, ripisylves...
- Conforter une trame verte urbaine, notamment au droit de la Roubine, en préservant les berges du cours d'eau, les alignements urbains, les espaces jardinés...
- Préserver et valoriser le patrimoine forestier au sein des collines et reliefs.
- Maintenir et protéger les pelouses sèches et les espaces arbustifs présents en bordure du canal et en pied de reliefs.
- Conserver les espaces agricoles qui participent à la perméabilité du territoire pour la faune.
- Protéger les zones humides et les berges des cours d'eau.

**Schémas illustrant les orientations générales du PADD :**  
***Orientations en matière d'urbanisation :***

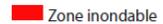
ORIENTATION EN MATIERE D'URBANISATION

-  Autoroute
-  Routes départementales
-  Maintenir un espace agricole fonctionnel et cohérent
-  Pôle centralité
-  Favoriser les opérations de renouvellement urbain
-  Secteur d'extension de l'urbanisation
-  Potentiel de densification



*Orientations en matière de protection :*

ORIENTATION EN MATIERE DE PROTECTION

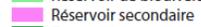
 Zone inondable

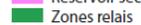
 Secteurs de captage

Continuité écologique à préserver 

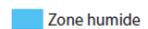
Trame verte :

 Réservoir de biodiversité (SRCE)

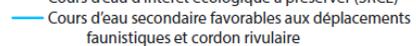
 Réservoir secondaire

 Zones relais

Trame bleue :

 Zone humide

 Cours d'eau d'intérêt écologique à préserver (SRCE)

 Cours d'eau secondaire favorables aux déplacements faunistiques et cordon rivulaire

