

CARTE COMMUNALE

Commune de

PARNANS

4. Avis des personnes publiques consultées

- DDT
- Chambre d'agriculture
- INAO

BEAUR

Urbanistes

10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00
contact@beaur.fr

Valence, le

20 MARS 2026

Monsieur le Maire,

Préalablement à sa mise à l'enquête publique, vous m'avez transmis le projet de révision de la carte communale de la commune de Parnans.

Votre commune possède une carte communale approuvée le 26 avril 2005. Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 de Valence Romans Agglomération .

Par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2025, la commune a prescrit la révision de sa carte communale. Par ailleurs, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a, par décision du 7 décembre 2025, informé la commune qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

L'objectif de la révision de la Carte Communale est :

- de pouvoir encadrer le développement du village en répondant aux évolutions législatives et réglementaires récentes, en particulier à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;
- d'établir un projet communal permettant une meilleure prise en compte des enjeux et projets communaux ;
- de délimiter de nouveaux secteurs constructibles sur une surface de 1,54 ha pour accueillir 24 logements sur une période de 10 ans.

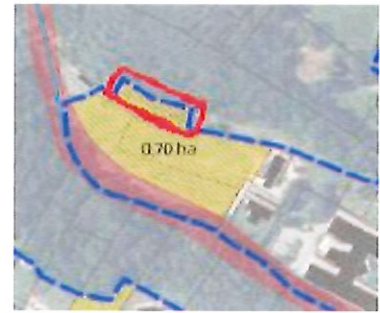
Les secteurs d'habitat projetés sont centrés exclusivement sur le village et ses abords. Les surfaces proposées à l'ouverture à l'urbanisation totalisent 1,54 ha pour 24 logements soit une densité de 15,5 logements à l'hectare. Sont ouverts à l'urbanisation un secteur de 0,70 ha (à l'ouest de l'EHPAD) en extension de l'enveloppe urbaine, ainsi que deux secteurs situés dans l'enveloppe urbaine d'une surface de 0,56 ha (à l'est de l'EHPAD) et 0,28 ha (au sud du bourg). Aucun projet économique n'est envisagé.

Le développement des secteurs pouvant accueillir des logements est compatible avec le PLH qui prévoit la production de 2,7 logements par an, soit 27 logements sur 10 ans maximum.

Le SCOT fixe par ailleurs un objectif de densité de 18 logements par hectare. Cet objectif doit être atteint globalement à l'échelle des zones à urbaniser ainsi que des emprises foncières de plus de 3 000 m² situées en zone constructible des cartes communales.

A l'échelle communale, si la densité globale projetée s'établit à 15,5 logements par hectare, sur les secteurs de plus de 3 000 m², la commune prévoit bien la réalisation de 19 logements (soit 18 logements par hectare), ce qui est conforme aux prescriptions du SCOT.

Cependant, afin de se rapprocher des objectifs globaux du SCOT, il serait opportun que la commune retire de son enveloppe l'espace boisé sur la partie nord du secteur de 0,70 ha à l'ouest de la maison de retraite.



La commune a consommé 3,4 ha sur la période 2011-2021, ce qui autoriserait au maximum 2,13 ha de consommation d'ENAF sur la durée de la carte communale.

Cependant, sur la période 2021-2023, la commune a déjà consommé 0,2 ha. La consommation maximum est donc de 1,93 ha sur la durée de son document.

La circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » permet une marge d'appréciation de 20 % dans l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permettant à la commune de consommer jusqu'à 2,31 ha.

La loi Climat et Résilience prévoit que la consommation d'espaces NAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Ainsi sont comptabilisés 1,33 ha (ne sont comptés que les secteurs en extension et les dents creuses de plus de 2 500 m²).

Ce projet, qui prévoit pour l'essentiel de développer l'urbanisation dans le tissu urbain ou sur des terrains en continuité de l'urbanisation existante, est donc cohérent et permet de limiter l'extension de l'enveloppe urbaine.

La trame de protection de la parcelle accueillant un arbre remarquable ne pouvant pas s'appliquer dans le cadre d'une carte communale, il conviendra de la modifier.

Concernant la ressource en eau, il sera nécessaire de démontrer l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins générés par le développement urbain envisagé par la commune.

Concernant le risque inondation, il conviendra d'ajouter dans le document qu'il existe de nouvelles zones inondables de la Joyeuse, déterminées dans l'étude pour les "Travaux d'aménagement contre les crues de la Joyeuse et restauration physique du cours d'eau" (Hydrétudes 2014), réalisée dans le cadre du Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) Joyeuse.

Ces nouvelles zones inondables confirment une partie des zones inondables du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), mais aussi, impactent des parcelles non inondées auparavant. Un Porter à Connaissance (PAC) a déjà été réalisé en 2015 afin de transférer cette nouvelle connaissance.

Par ailleurs, les parcelles D457, 780, 787 et 900 prévues comme zones constructibles comportent une petite partie Sud située en zone rouge inconstructible du PPRI. Elles se trouvent également le long d'un axe d'écoulement et, afin de se prémunir des débordements et limiter les risques, une bande de 20 m est inconstructible à partir du milieu de l'axe d'écoulement. La commune devra prendre en compte cette contrainte.

Concernant le risque mouvement de terrain, le document indique qu'il n'y a pas de mouvement de terrain identifié selon le site Infoterre. Or, le site Géorisques précise que la commune est soumise au risque de mouvement de terrain, avec notamment deux mouvements de terrain classés en catastrophe naturelle.

Il est également à noter qu'à compter du 1er juillet 2026, la cartographie du risque retrait-gonflement des argiles va évoluer. Toutes les zones situées en aléa faible passeront en aléa modéré. Ainsi, afin d'intégrer les effets du changement climatique, l'arrêté du 9 janvier 2026 met à jour la carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles (RGA) de 2020 pour intégrer la forte sinistralité de ces dernières années.

Le nouveau zonage est applicable aux promesses de vente ou aux actes authentiques de vente des terrains non bâtis constructibles et aux contrats de constructions de maison individuelle, conclus à

compter du 1er juillet 2026. Les documents précisent que la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles passe par la mise en œuvre de règles constructives. Pour une bonne information du public, il conviendrait de préciser que ces règles sont disponibles sur le site Géorisques.

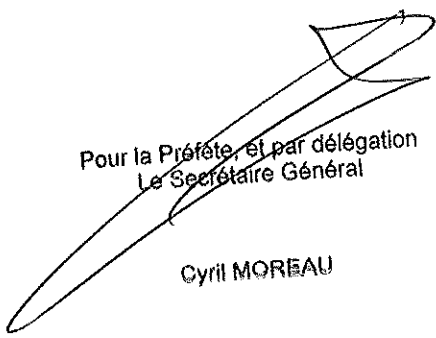
Je tiens également à attirer votre attention sur le fait que la carte communale ne permet pas de s'assurer de la forme urbaine, des densités ni de la qualité des projets (par exemple concernant l'implantation ou la volumétrie des constructions). Aussi, afin de guider les futurs porteurs de projets, il serait souhaitable d'annexer à la carte communale « un cahier de recommandations architecturales et paysagères ».

En conclusion, sous réserve de prendre en compte les remarques précédentes, j'émetts un avis favorable au projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Parnans.

Les services de la DDT restent à votre disposition pour vous accompagner dans la finalisation de cette procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Préfète,



Pour la Préfète, et par délégation
Le Secrétaire Général

Cyril MOREAU

Monsieur Philippe BOYER
Maire de Parnans
23, Place de la Paix
26750 PARNANS

Mairie de PARNANS
23, place de la PAIX
26750 PARNANS

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
PL

Dossier suivi par :
Philippe LACOSTE
Tél. : 04.75.82.40.00

Bourg-lès-Valence, le 2 février 2026

Siège Social
145 avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 Bourg-lès-Valence Cedex
04 75 82 40 00
accueil@drome.chambagri.fr

Objet : Projet révision carte communale PARNANS
Avis chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu notification par courriel du 5 janvier dernier du projet de révision de la carte communale de PARNANS, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la chambre d'agriculture sur ce projet.

Concernant tout d'abord le descriptif de l'activité agricole communale, le rapport de présentation intègre en page 32 une carte de localisation des sièges d'exploitation et bâtiments agricoles qui doit être corrigée sur deux points :

- . Le siège d'exploitation représenté en limite nord de la commune comprend certes un bâtiment d'élevage de chèvres, mais également un bâtiment abritant des vaches laitières ;
- . Le bâtiment d'élevage représenté en limite ouest de la commune abrite, non pas des vaches laitières, mais des vaches allaitantes.

En ce qui concerne le dimensionnement des zones constructibles, le projet démographique communal s'appuie sur le PLH élaboré pour la période 2025-2030. Ce nouveau PLH attribue à votre commune un objectif maximal de 2,7 logements par an. C'est donc en conformité avec le PLH que l'objectif démographique énoncé en page 40 du rapport consiste à produire 27 logements sur 10 ans.

La capacité des zones constructibles de votre document est évaluée ainsi en pages 45 et 46 du rapport :

- . 5 logements dans les 3 petites (<3000 m²) dents creuses du village,
 - . 19 logements sur les deux tenements du village supérieurs à 3000 m²,
 - . 0 logement dans la zone constructible de Côte Sauvie,
- Soit un total de 24 logements.

Ce nombre de logements potentiels n'étant à notre sens pas sous-évalué, il y a lieu de considérer que la surface des zones constructibles de votre projet n'est pas surdimensionnée par rapport au projet démographique communal.



Le SCOT du Grand Rovaltain prescrit pour les villages tels que PARNANS une densité minimale de 18 logements/ha sur les emprises de plus de 3000 m2. Les deux tènements constructibles du village supérieurs à 3000 m2 (un de 0,35 ha, l'autre de 0,70 ha) sont calibrés pour recevoir 19 logements. Votre document respecte donc tout à fait la densité minimale prescrite par le SCOT.

Enfin en termes de localisation des zones d'habitat, outre les 3 petits potentiels < 3000 m2 qui n'ont pas de réel intérêt agricole, la carte communale révisée classe en zone constructible :

. Une prairie de 0,7 ha située en extension, à l'ouest de l'EHPAD. Cette prairie, non déclarée à la PAC ne paraît pas faire l'objet d'exploitation agricole. Sa localisation entre le village et des bois fait qu'on n'entame pas une zone agricole homogène.

: Une parcelle cultivée de 0,35 ha, déclarée depuis 2023 en prairie à la PAC. Toutefois, sa situation totalement enclavée au cœur du village la prête de façon indiscutable à l'urbanisation.

Nous tenons ici à saluer le fait que vous ayez accepté de réduire la zone C sur un petit potentiel d'environ 1100 m2 en entrée sud-est du village (tout ou partie des parcelles D 104 à 108) dans la mesure où son urbanisation aurait été source de conflit d'usage vis-à-vis de l'exploitation de la noyeraie présente sur la parcelle D 104. Cet enjeu agricole pourrait justement être ajouté sur la photo de la page 43 du rapport et/ou sur le plan de la page 52.

Il y a donc lieu de considérer que votre projet respecte les enjeux agricoles dans la localisation de ses zones constructibles.

Compte tenu des éléments qui précèdent, j'émetts un avis favorable sans réserve au projet de révision de la carte communale de PARNANS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président



Jean-Pierre ROYANNEZ



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

La Déléguée Territoriale

ARRIVÉ LE :
n 5 MARS 2026
MAIRIE DE PARNANS



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : VAUDELIN Gilles
Téléphone : 04 75 41 84 66
Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Parnans
23 Place de la Paix

V/Réf : Mail du 5 janvier 2026
Affaire suivie par : Pauline ARU

26750 PARNANS

N/Réf : GV-LB 2026-009 L.

Valence, le 02 mars 2026

**Objet : Carte communale_révision
Commune de Parnans**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 05 janvier 2026, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision de la carte communale de votre commune.

La commune de Parnans est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) / des Appellations d'Origine Protégées (AOP) "Picodon", "Noix de Grenoble". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Volailles de la Drôme", "Raviole du Dauphiné", "Pintadeau de la Drôme", "Saint-Marcellin", "Comtés Rhodaniens", "Méditerranée", "Collines Rhodaniennes", "Drôme".

Pour information, les données SIG des aires géographiques de ces SIQO sont disponibles en Open Source sous le lien suivant :

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/delimitation-des-aires-geographiques-des-siqo>

Des données sur la place des produits sous Signe d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO = AOP/AOC, IGP, STG, Label Rouge et AB) dans l'économie agricole du territoire sont par ailleurs disponibles à l'échelle des EPCI sur le site : <https://datasiqo.fr/>

La localisation des parcelles en agriculture biologique (recensement partiel) est accessible sur le site <https://www.agencebio.org/vos-outils/cartobio/>.

On recense sur la commune :

- 169,95 ha de surface en agriculture biologique pour 4 exploitations (*source Agence Bio 2024*),
- 66,6216 ha de noyeraies pour 17 opérateurs,

L'enjeu majeur est donc la préservation des surfaces en bio et/ou complantées en noyers et la fonctionnalité des exploitations concernées.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le rapport de présentation :

- fait état d'une agriculture comme activité économique importante sur la commune,
- cite de façon incomplète les SIQO présents sur la commune. Il convient d'y remédier en reprenant la liste citée supra car il s'agit d'un potentiel de valorisation des produits sur le territoire,
- note une consommation d'espace d'environ 3,4 ha d'ENAF sur la période 2011-2021 et une prévision de 1,74 ha d'ENAF sur la période 2021-2031,
- le foncier disponible dans l'enveloppe de la carte actuelle est supérieur aux besoins. Aussi seul le village est concerné par le développement de l'habitat, le quartier « Côte Sauvie » est limité à l'enveloppe bâtie actuelle.
- Ainsi, la surface de la zone constructible du village passe de 21,3 ha à 17,6 ha et celle de la Côte Sauvie passe de 16 ha à 8,5 ha.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Valérie KELLER



Copie : DDT 26 - SATR - 4 place Laennec - 26000 Valence