

REVISION CARTE COMMUNALE PARNANS

Document de concertation – Septembre 2025



Révision de
la Carte communale
adoptée le 26/04/2005



1. Cadre réglementaire et supra communal	p.2
2. Diagnostic socio-économique	p.8
3. Etat initial de l'environnement	p.25
4. Potentiel de construction et proposition de zonage révisé	p.36



1. Cadre réglementaire et supra communal

La CARTE COMMUNALE... qu'est-ce que c'est ?

La carte communale est un document d'urbanisme qui permet de délimiter :

> des **secteurs constructibles (zones C)**

> des **secteurs non constructibles à l'exception :**

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

- des constructions et installations :

- nécessaires à des équipements collectifs ;
- nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

La carte communale peut également, si besoin:

> parmi les secteurs constructibles, préciser qu'un secteur est **réservé à l'implantation d'activités.**

La carte communale n'a pas de règlement : **ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquent**

La CARTE COMMUNALE... le contenu

La carte communale comprend :

> un **rapport de présentation** :

- présente le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement
- justifie les choix retenus

> un **document graphique** (plan de zonage)

> des **annexes** : les servitudes d'utilité publique – les secteurs d'information sur les sols

La CARTE COMMUNALE... le cadre réglementaire

La carte communale respecte le code de l'urbanisme et notamment :

- Elle permet d'atteindre les **objectifs de réduction d'artificialisation des sols** (*réduction de 50% des espaces consommés entre 2011 et 2020 pour la période 2021-2030*)
- Elle ne peut inclure, au sein des secteurs constructibles, des secteurs jusqu'alors inconstructibles que **s'il est justifié que la capacité de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés**. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants.

La carte communale de Parnans doit être compatible avec :

- > **Le SDAGE Rhône Méditerranée** → *limiter l'imperméabilisation – Protéger les zones humides – Préserver la qualité des eaux*
(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)
- > **Le Plan de gestion des risques inondation**
- > **Le SDRADDET Auvergne Rhône-Alpes** → *Economiser le foncier et les ressources*
(Schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires)
- > **Le SCOT Grand Rovaltain** → *Maîtriser la consommation foncière : objectif de densité minimale moyenne de 15 puis 18 logements/ha*
(Schéma De Cohérence Territoriale) → *Développement limité aux enveloppes urbaines principales*
- > **Le Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo 2024-2029**
→ *Objectif maximal de production de 2,7 logements neufs par an en moyenne pour 2024-2029 soit 27 logements sur 10 ans*
- > **Le SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence**
→ *Prendre en compte les enjeux liés aux eaux souterraines et aux zones humides*

CARTE COMMUNALE... la procédure de révision

Evaluation environnementale :

Avant finalisation, le projet de carte communale fera l'objet **d'un examen au cas par cas avec avis conforme de l'autorité environnementale** sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale

Concertation :

La concertation n'est obligatoire que si une évaluation environnementale est exigée par l'autorité environnementale
Elle peut être organisée de manière facultative (ce qui est le cas à Parnans)

Consultations :

Après finalisation, le projet de carte communale révisée sera soumis pour avis à

- La DDT (services de l'état)
- La Chambre d'agriculture
- La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- L'INAO

Enquête publique

Le projet de carte communale révisée sera soumis à enquête publique après la phase de consultation

Approbation

Le projet de carte communale, éventuellement modifié suite aux consultations et à l'enquête publique, sera approuvé:

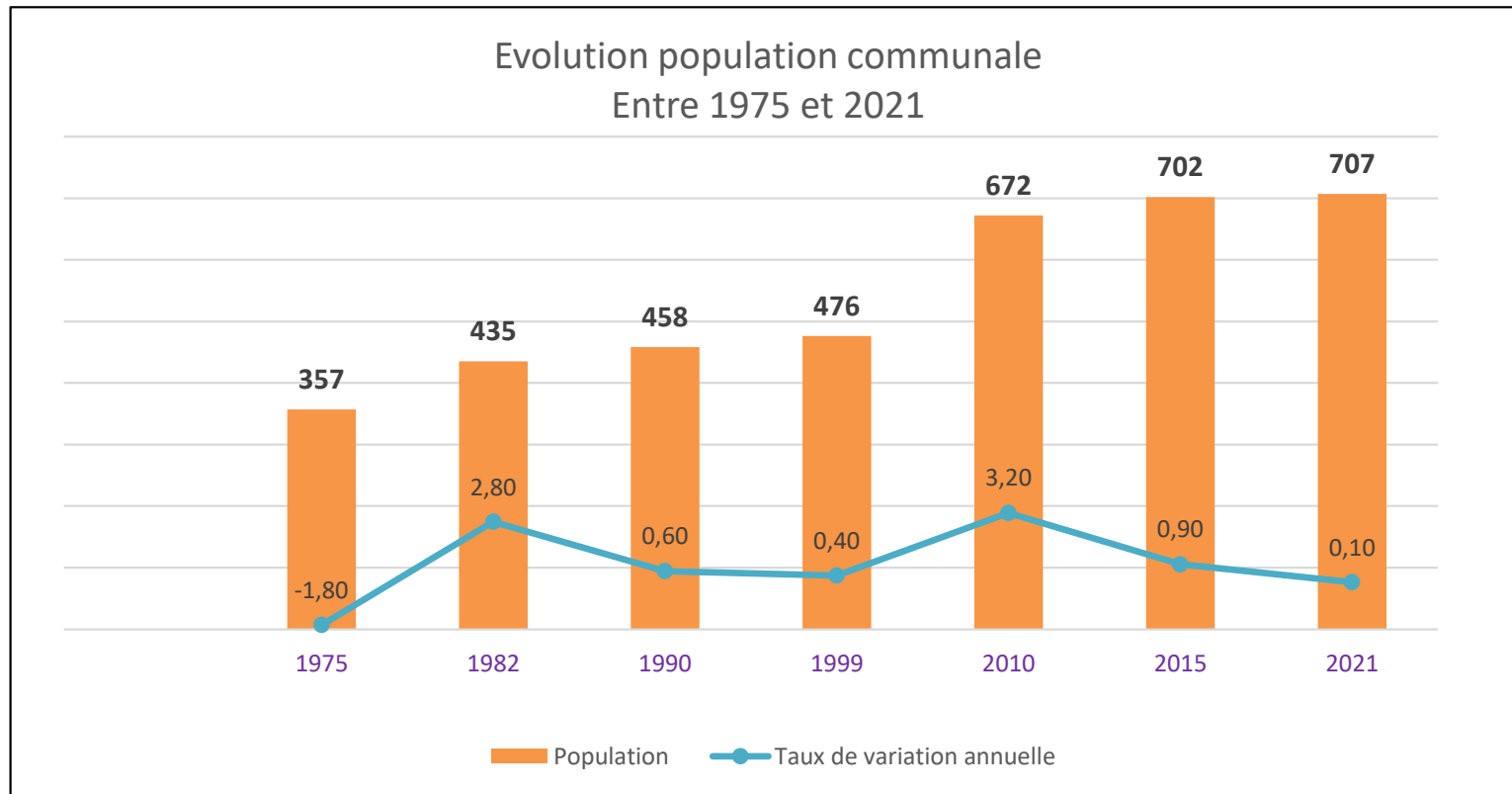
- Par délibération du conseil municipal
- Par arrêté préfectoral



2. Diagnostic socio-économique

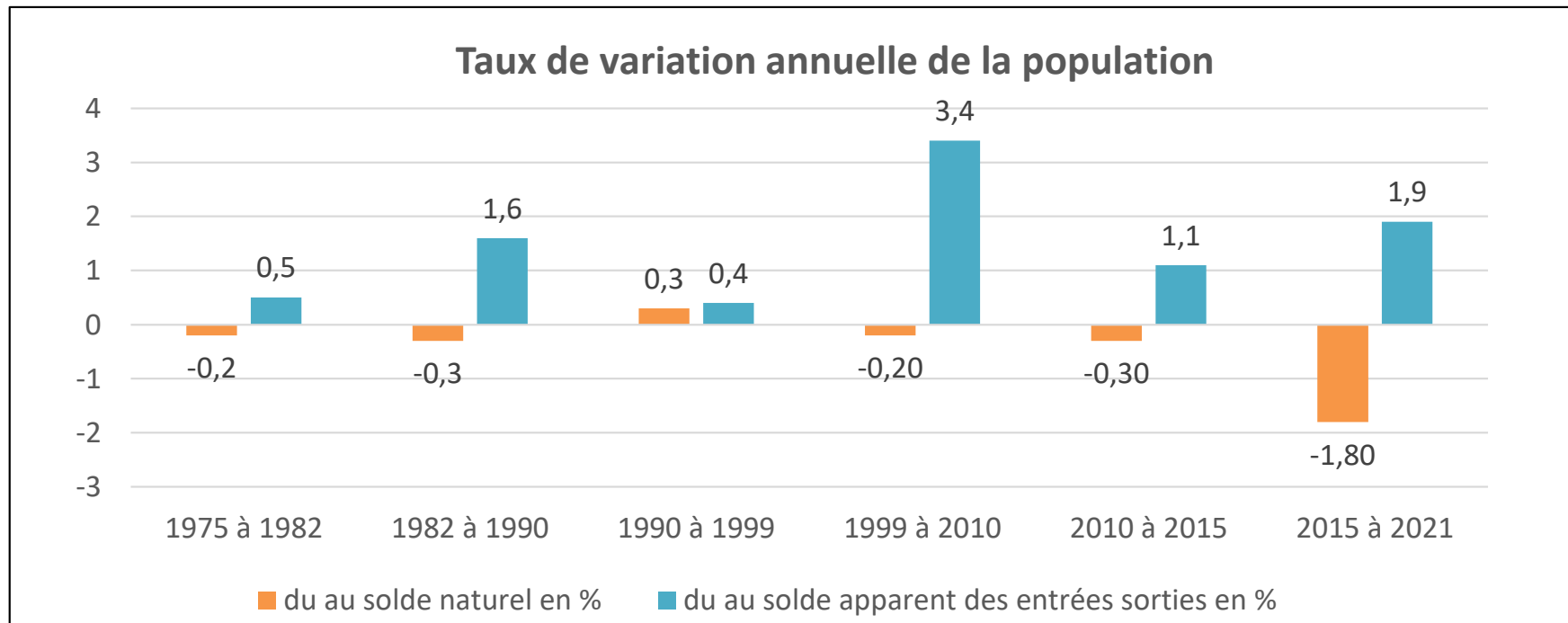
Tendances socio-démographiques

Évolution population



Deux pics de croissance importants / entre 1975 et 1982, puis entre 1999 et 2010 (+3,4 % par an).

Depuis 2010, le taux de croissance a ralenti : +0,46 % par an entre 2010 et 2021.



La croissance est uniquement liée aux **apports migratoires**.

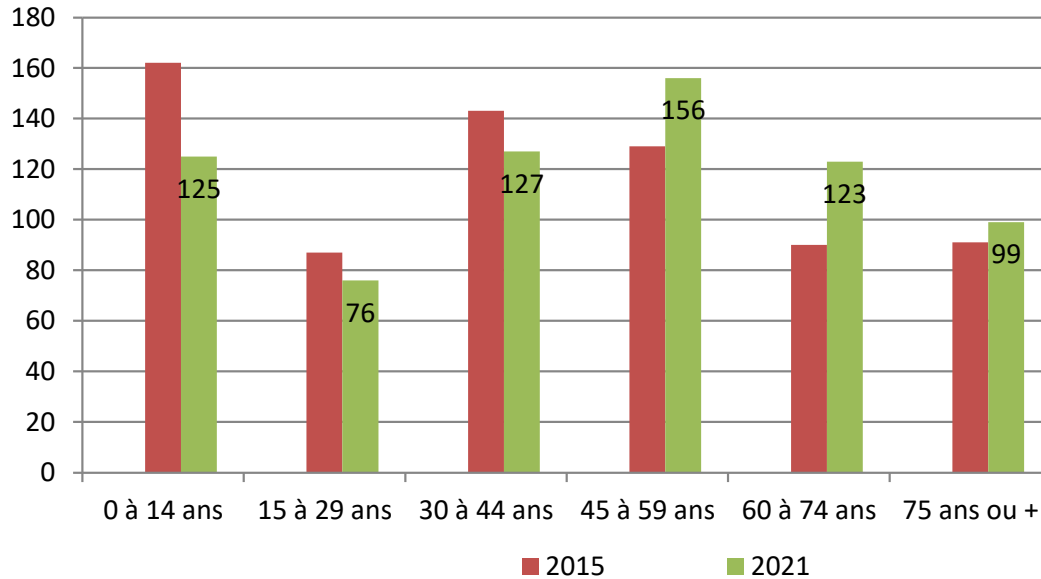
Le solde naturel (excès des naissances sur les décès) reste négatif.



Tendances socio-démographiques

Âge de la population

Population par tranche d'âge



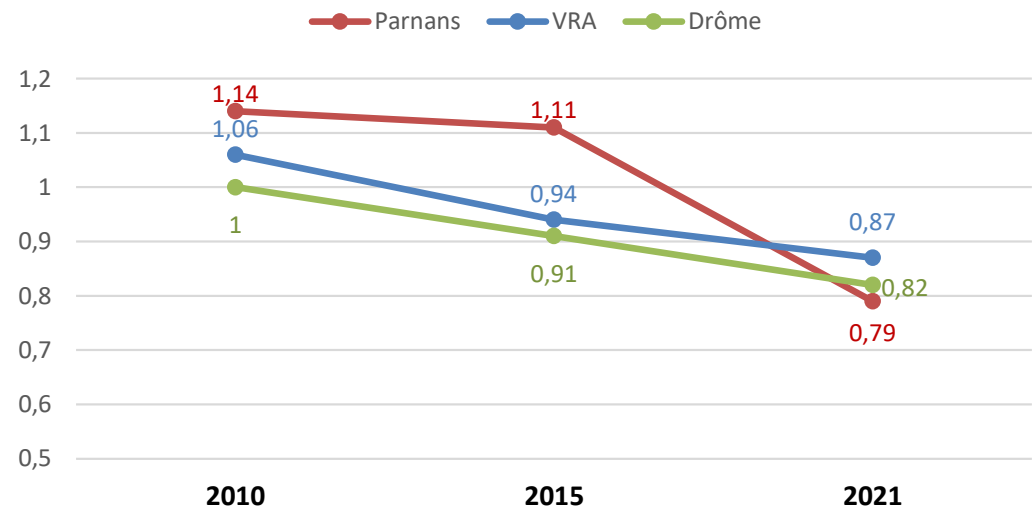
Une population dont le vieillissement s'accroît

- **Une diminution** de la part des moins de 45 ans
de 56 % en 2015 à 46% en 2021
- **Une augmentation** de la part des plus de 45 ans
de 44 % en 2015 à 54% en 2021

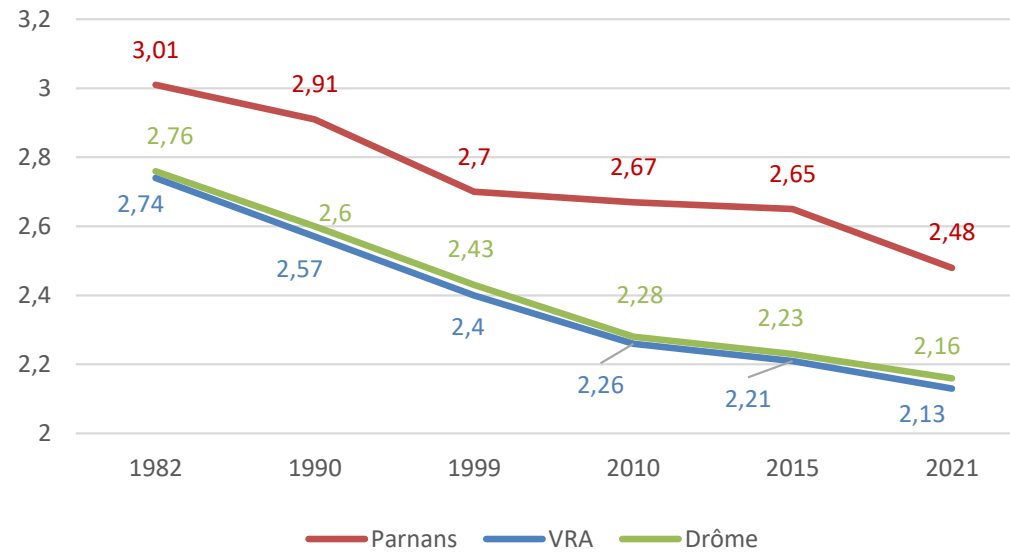
Une population âgée : indice de jeunesse de 0,79 en 2021

Indice de jeunesse = rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

Evolution de l'indice de jeunesse



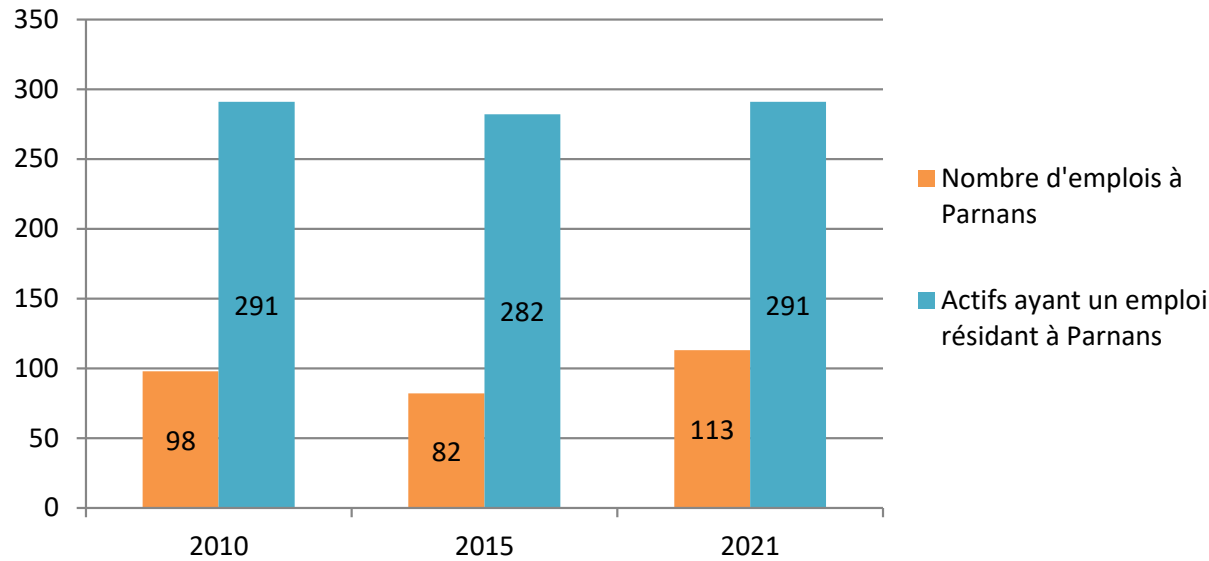
Evolution du nombre de personnes par ménage



La taille des ménages reste relativement élevée malgré une diminution tendancielle : 2,48 pers/ménage en 2021,

quand on la compare à celle du département (2,16 personnes par ménage) et de l'agglomération (2,13 personnes par ménage).

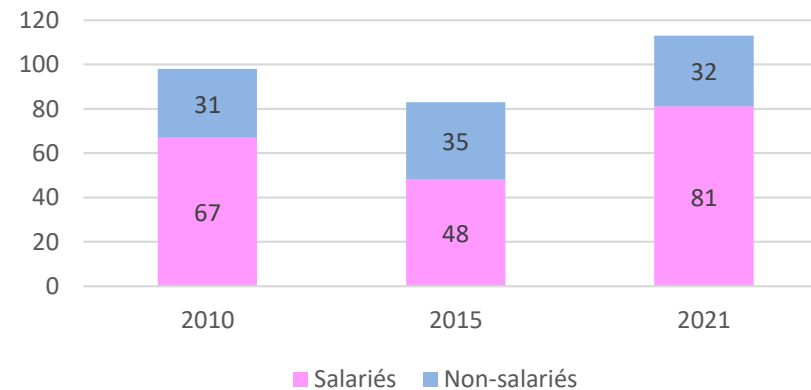
Evolution des emplois et des actifs ayant un emploi à Parnans



Parnans est une commune résidentielle :

Le nombre d'actifs résidents est largement supérieur au nombre d'emplois

Emplois selon le statut professionnel

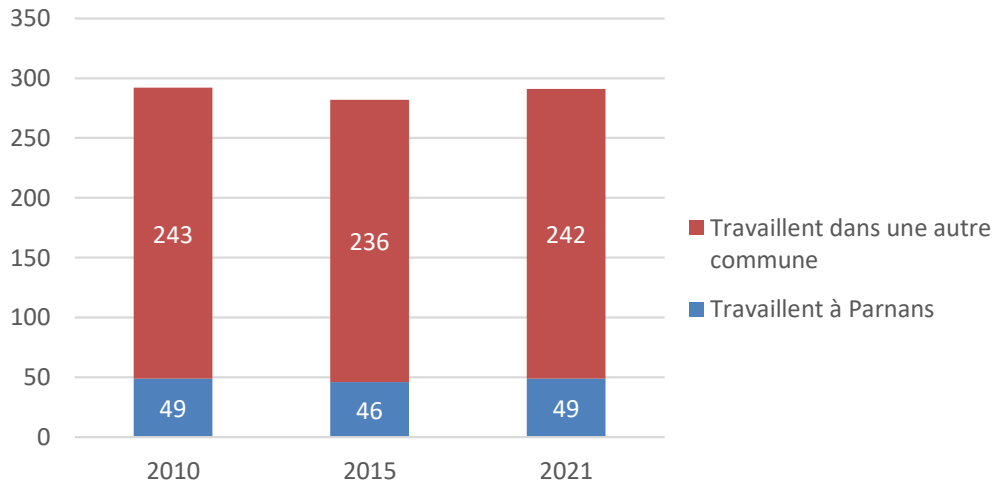




Tendances socio-démographiques

Migrations journalières

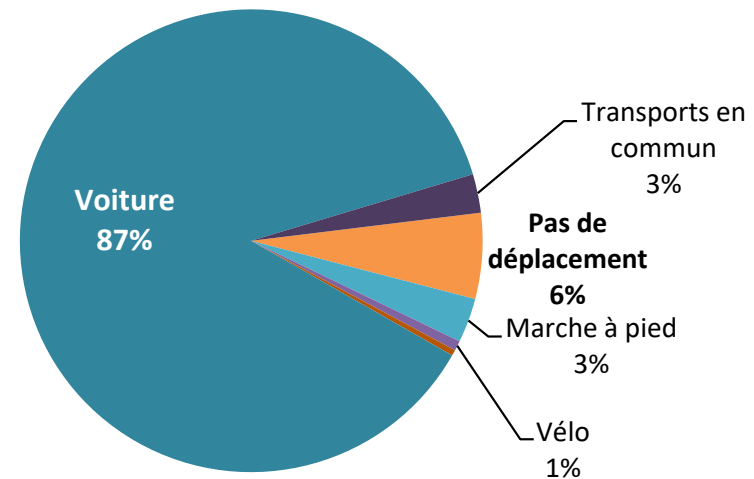
Lieux de travail des actifs résidant à Parnans



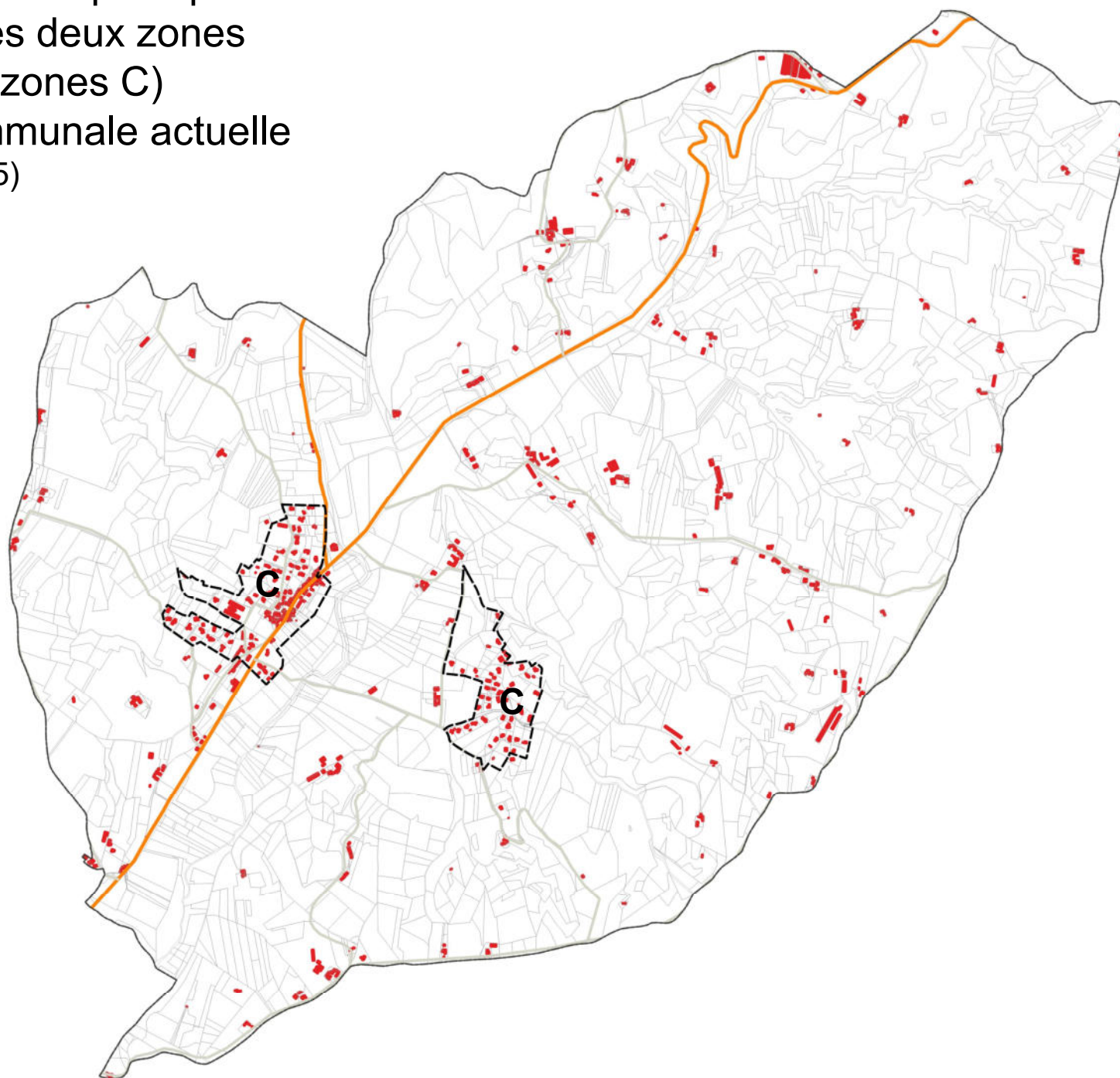
83 % des actifs résidant à Parnans travaillent en dehors de la commune

Essentiellement sur le bassin d'emploi de Romans

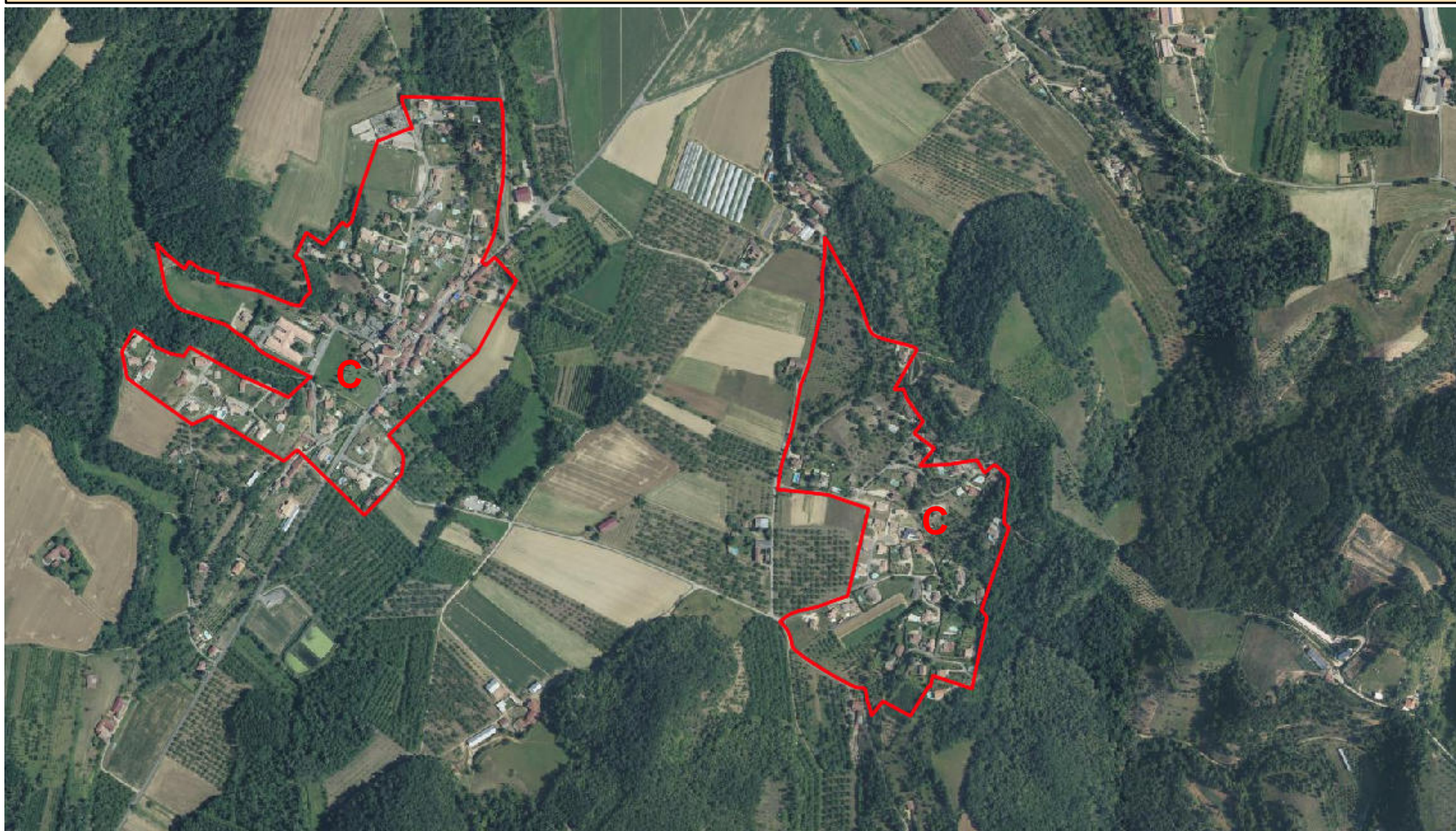
Moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021 (en%)

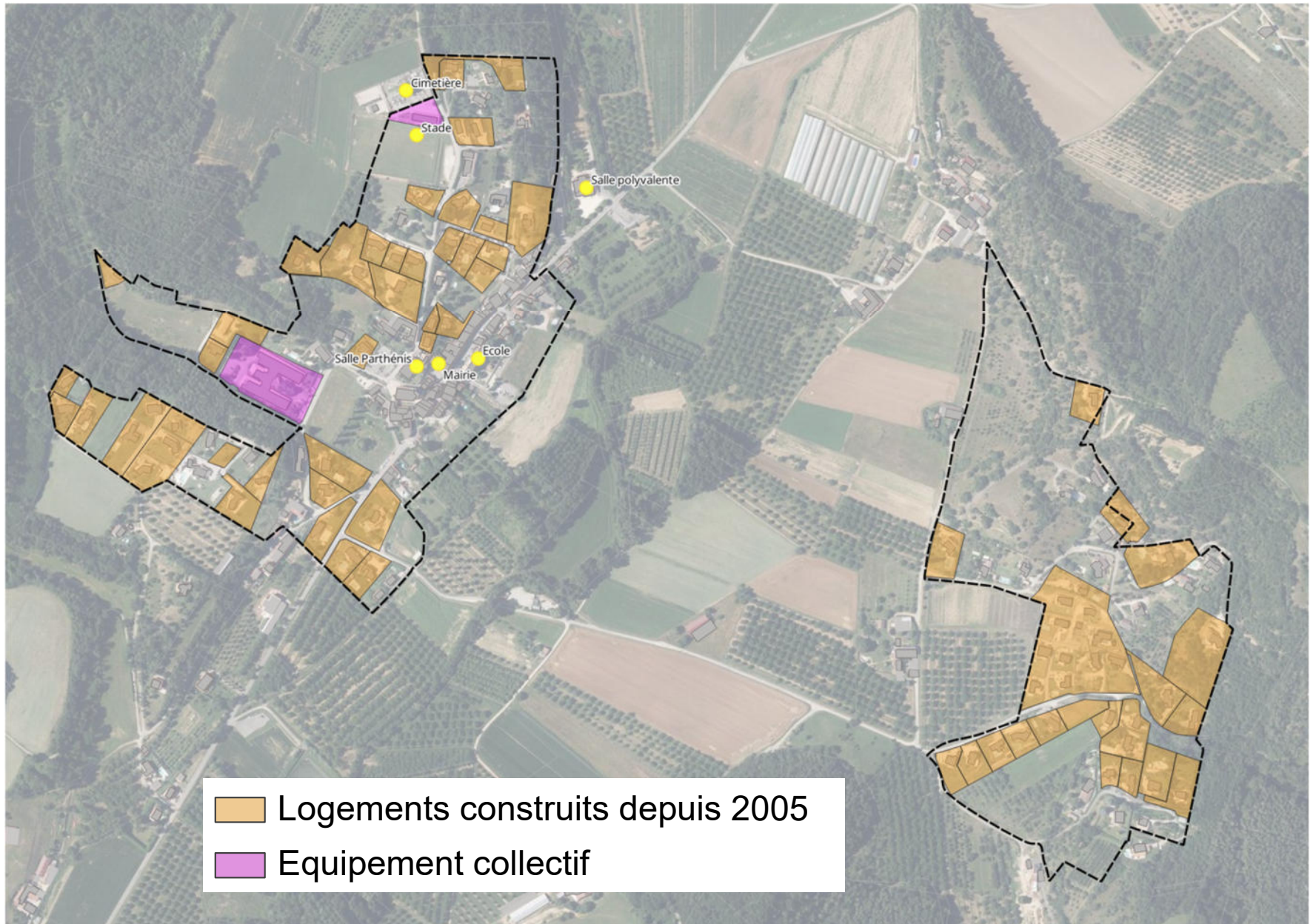


Les logements sont principalement répartis dans les deux zones constructibles (zones C) de la carte communale actuelle (approuvée en 2005)

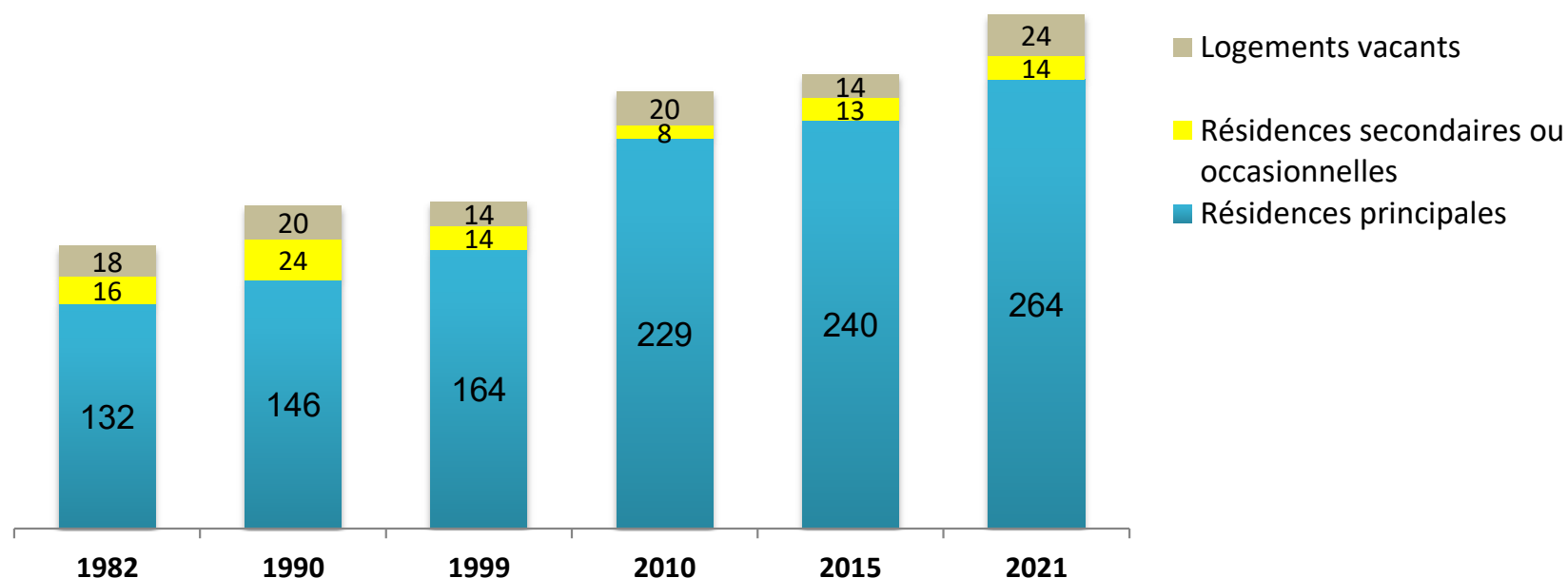


Les logements sont principalement répartis dans les deux zones constructibles de la carte communale actuelle : Au village et au quartier Côte Sauvie.





Evolution du parc de logements de 1982 à 2021

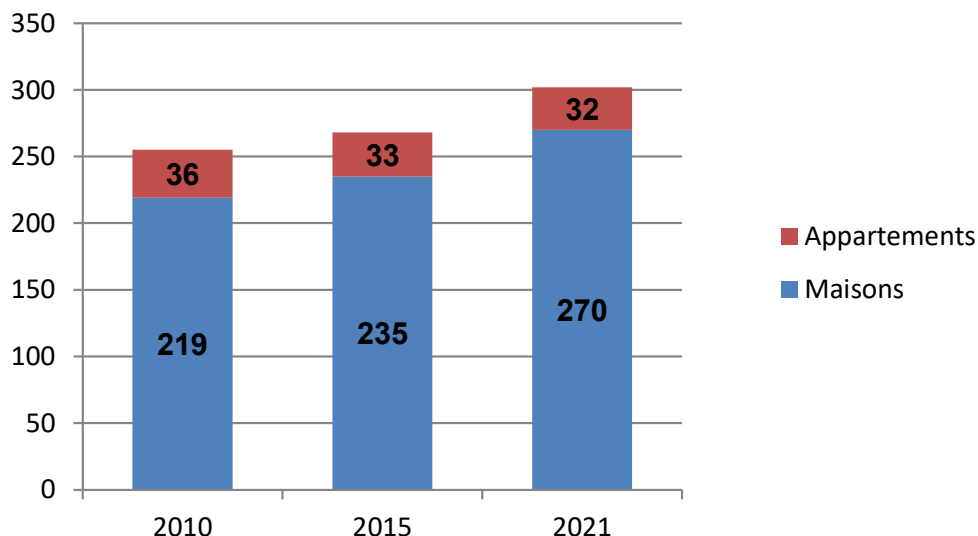


Le parc de logements de Parnans est composé en majorité de résidences principales (87,5%)
 Les logements **vacants représentent 8% du parc**, avec 24 logements.

Entre 2010 et 2021, le parc de logements augmente plus (+18%) que la population (+10%).

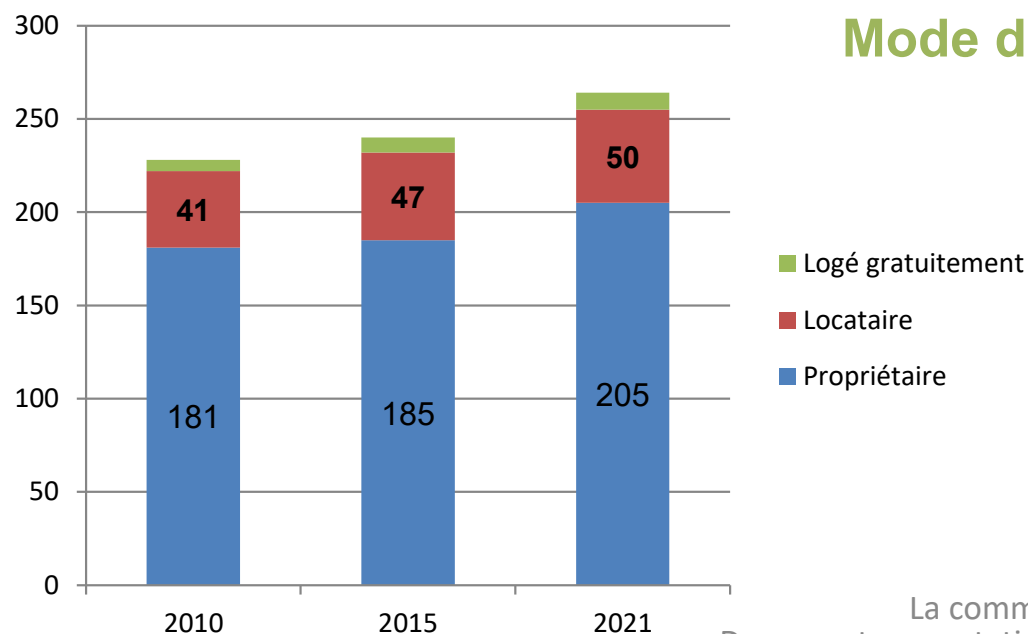
Une diminution du nombre de personnes par logement de 2,67 en 2010 à 2,48 en 2021, ainsi que le renouvellement du parc expliquent cet écart.

Typologie des résidences principales



La maison individuelle domine : 89,4%
Et seulement 10,6% en collectif

VRA :
Maison individuelle : 51,7 %
Collectif : 47,6 %

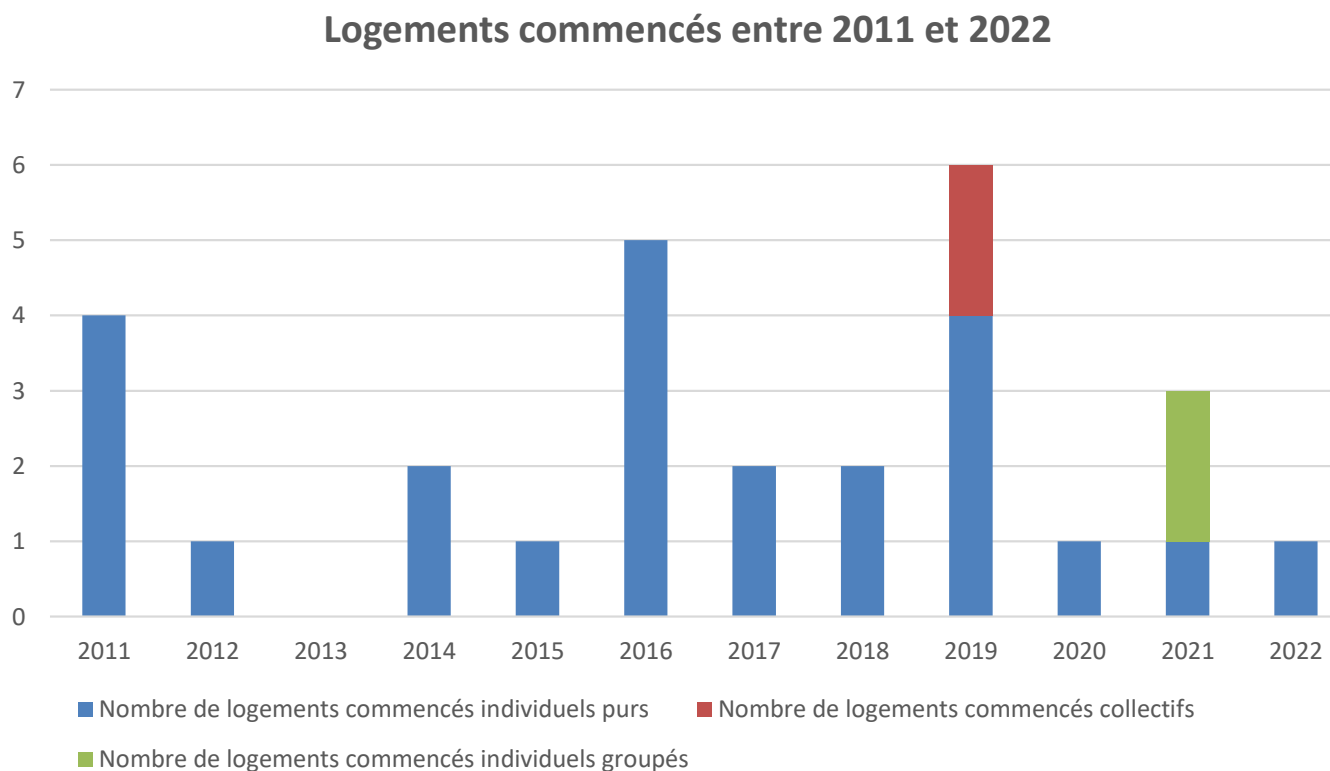


Mode d'occupation des résidences principales

Logements en propriétés : 77,8 %
Logements locatifs : 18,9%

VRA :
Logements en propriétés : 58,9 %
Logements locatifs : 39,6 %

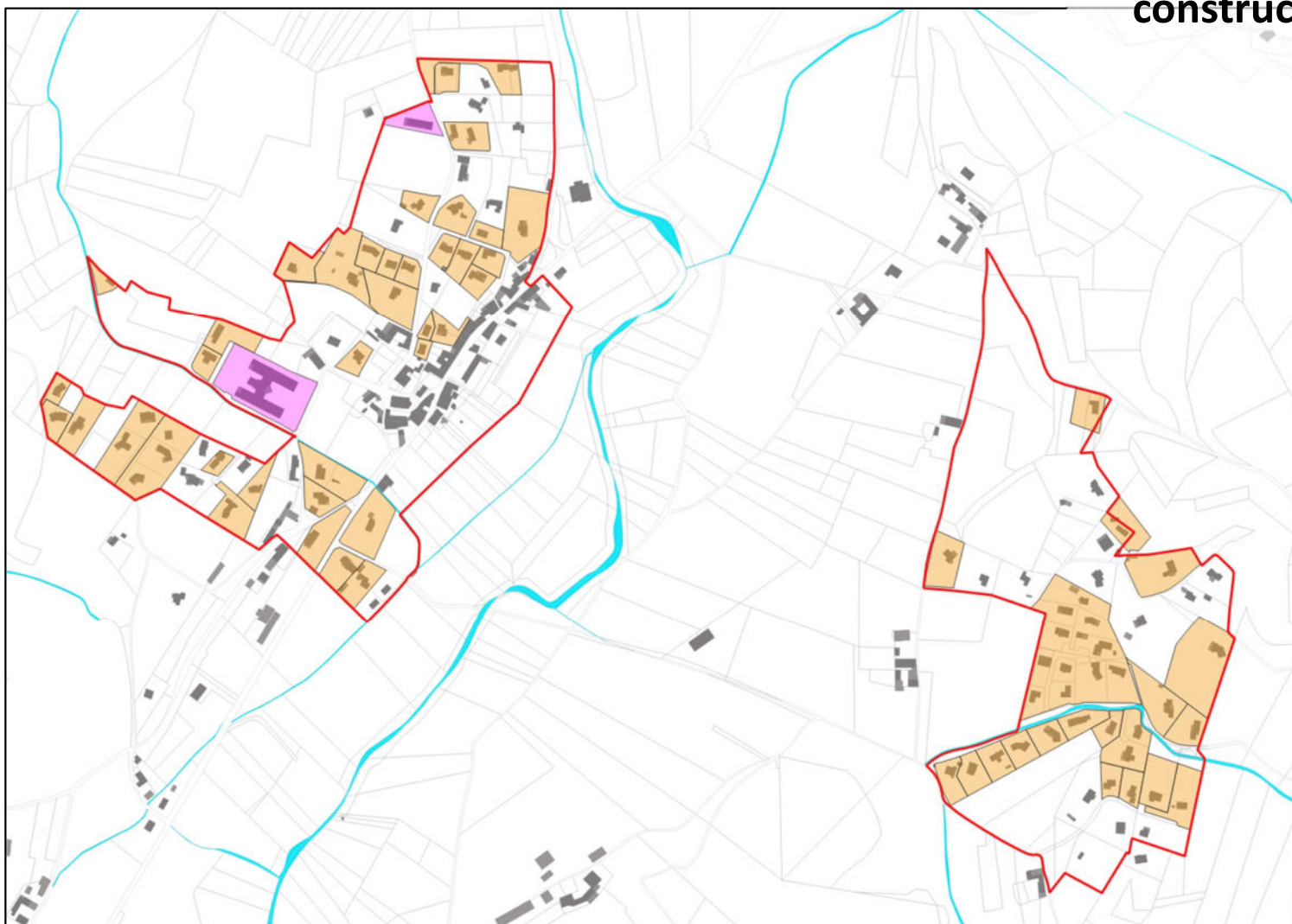
Le rythme de construction de logements



Sur 12 ans - 2011-2022 : rythme de construction faible : 28 logements construits
soit une moyenne de **2,3 logements par an**

Sur les 7 dernières années - 2016-2022 : 20 logements soit une moyenne de **2,9 logements par an**

constructions réalisées
 après 2005
 avant 2005



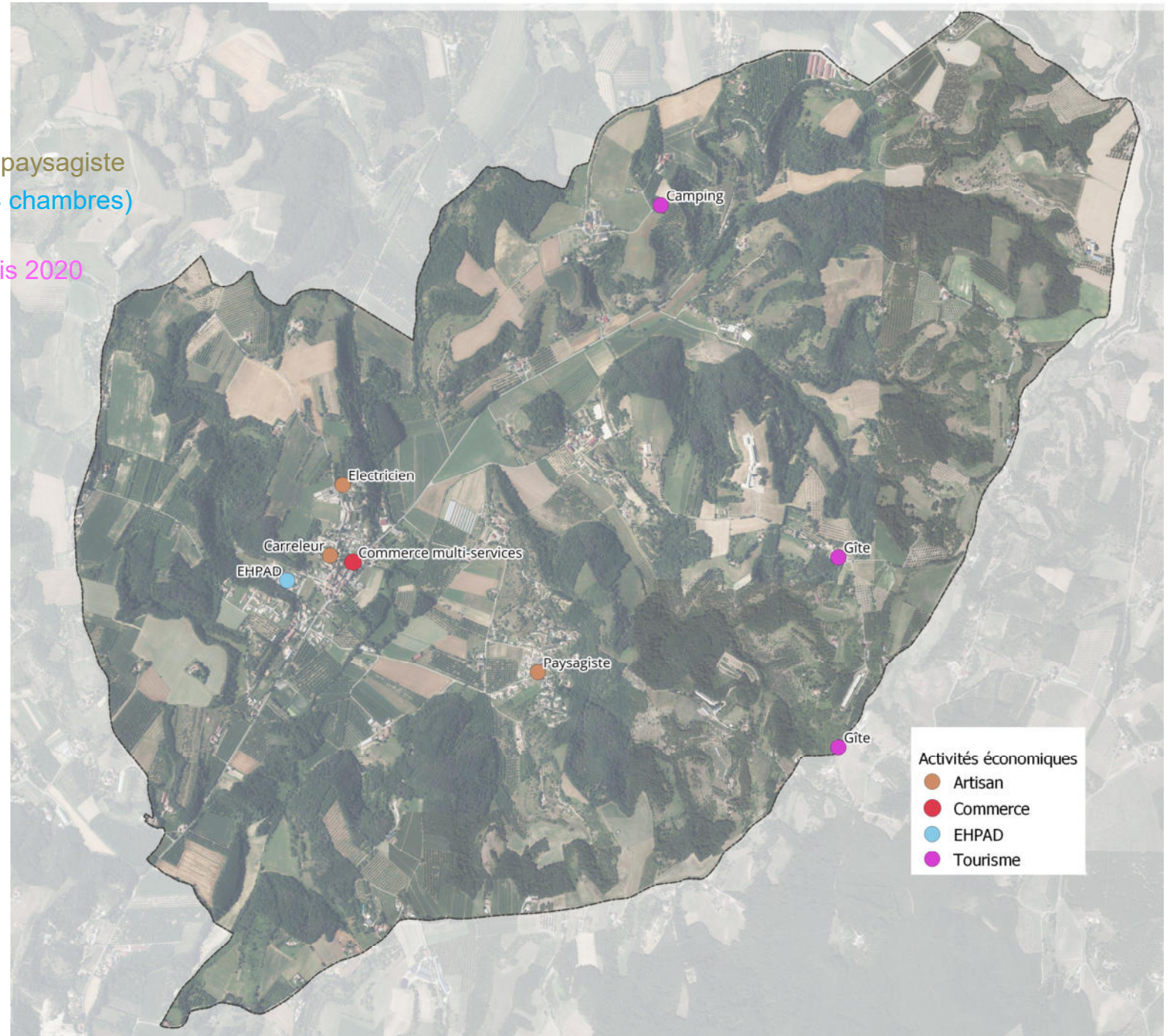
Depuis 2005	Village	Cotte Sauvie	TOTAL
Logements	42	31	73
Surface utilisée	6,7 ha	5,8 ha	12,5 ha
Densité moyenne	6 log/ha	5 log/ha	5,8 log/ha

Commerce : multi-services

Artisanat : électricien, carreleur, paysagiste

Service : EHPAD Les Tilleuls (54 chambres)

Tourisme : Camping le Replat
(10-15 empl.) – en sommeil depuis 2020
+ 2 gîtes



Exploitations agricoles :

12 sièges d'exploitation
+ 1 centre équestre

2 exploitations BIO :

Pépinière plantes aromatiques
Maraîcher

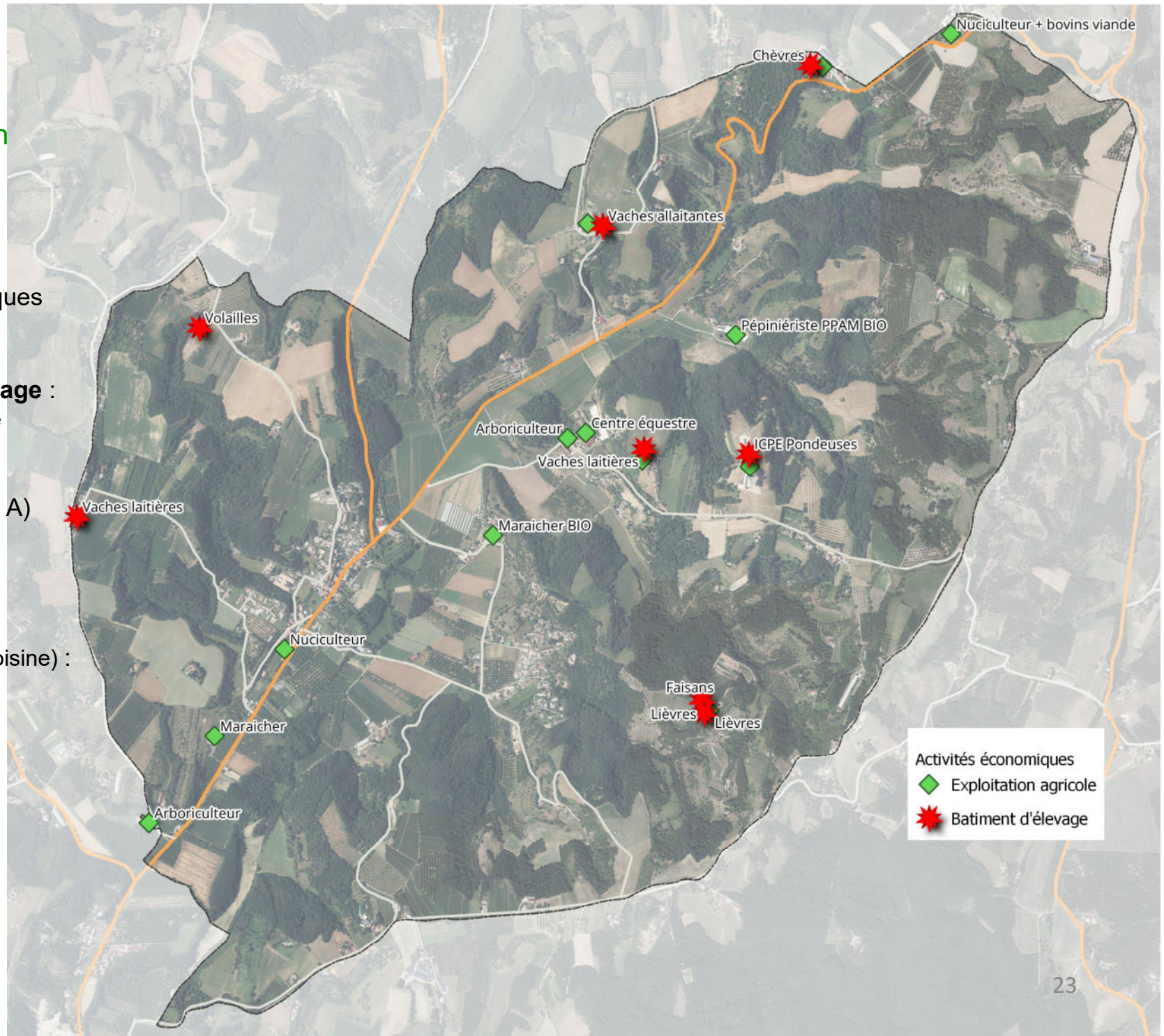
6 exploitations avec élevage :

- Chèvres lait + fromagerie
- Vaches allaitantes
- Vaches laitières
- Poules pondeuses (ICPE A)
- Faisans + lièvres

2 bâtiments d'élevages

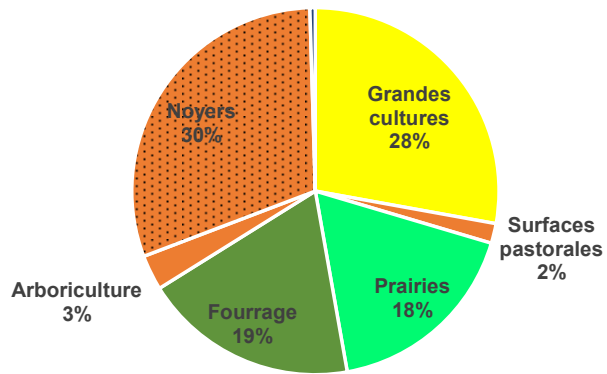
(exploitation sur commune voisine) :

- Vaches laitières
- Volailles



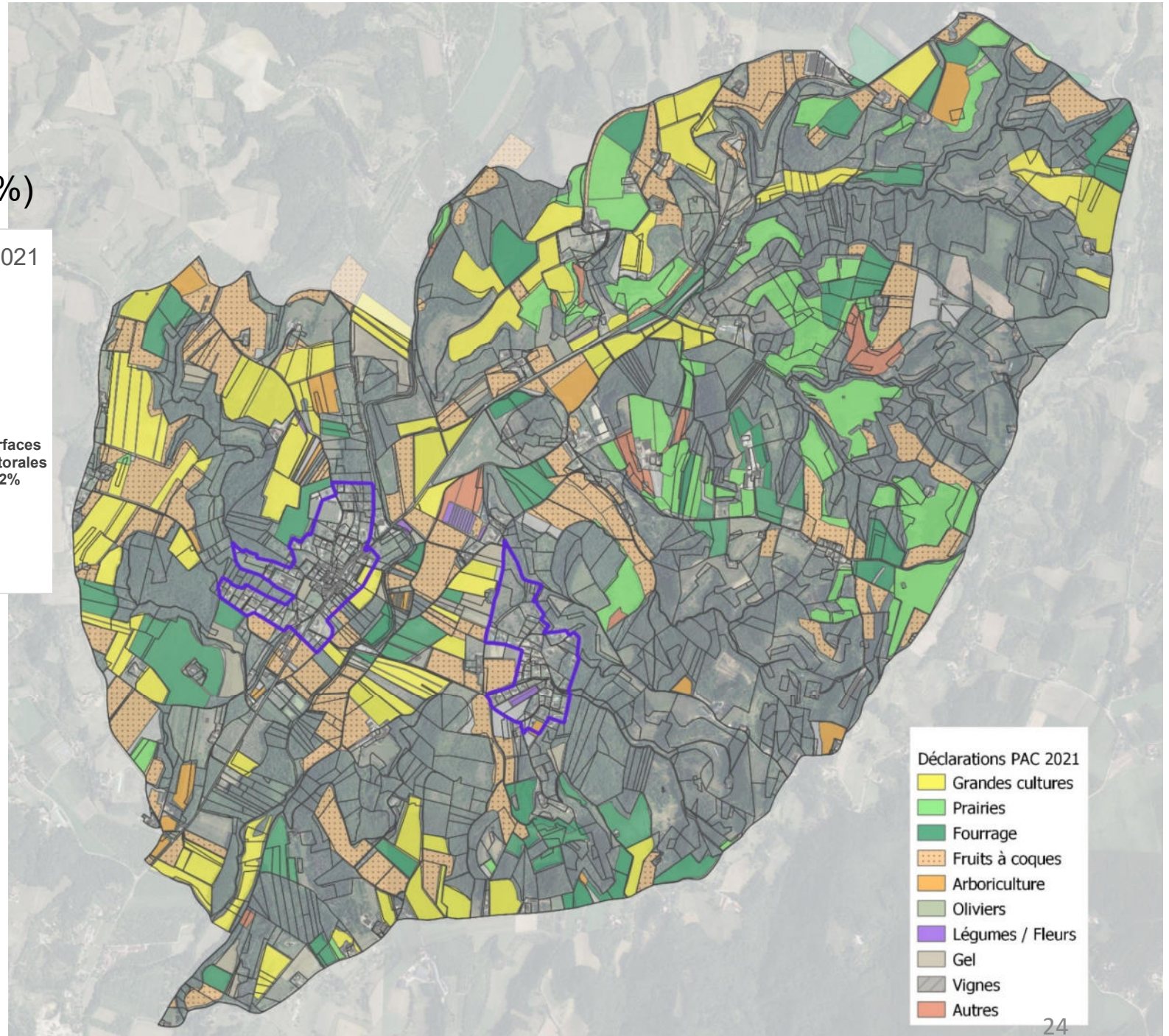
En 2021 :
Surfaces PAC : 445 ha
Surfaces Bio : 72 ha (16%)

Répartition des surfaces PAC 2021



AOP Noix de Grenoble
AOP Picodon

IGP St Marcellin

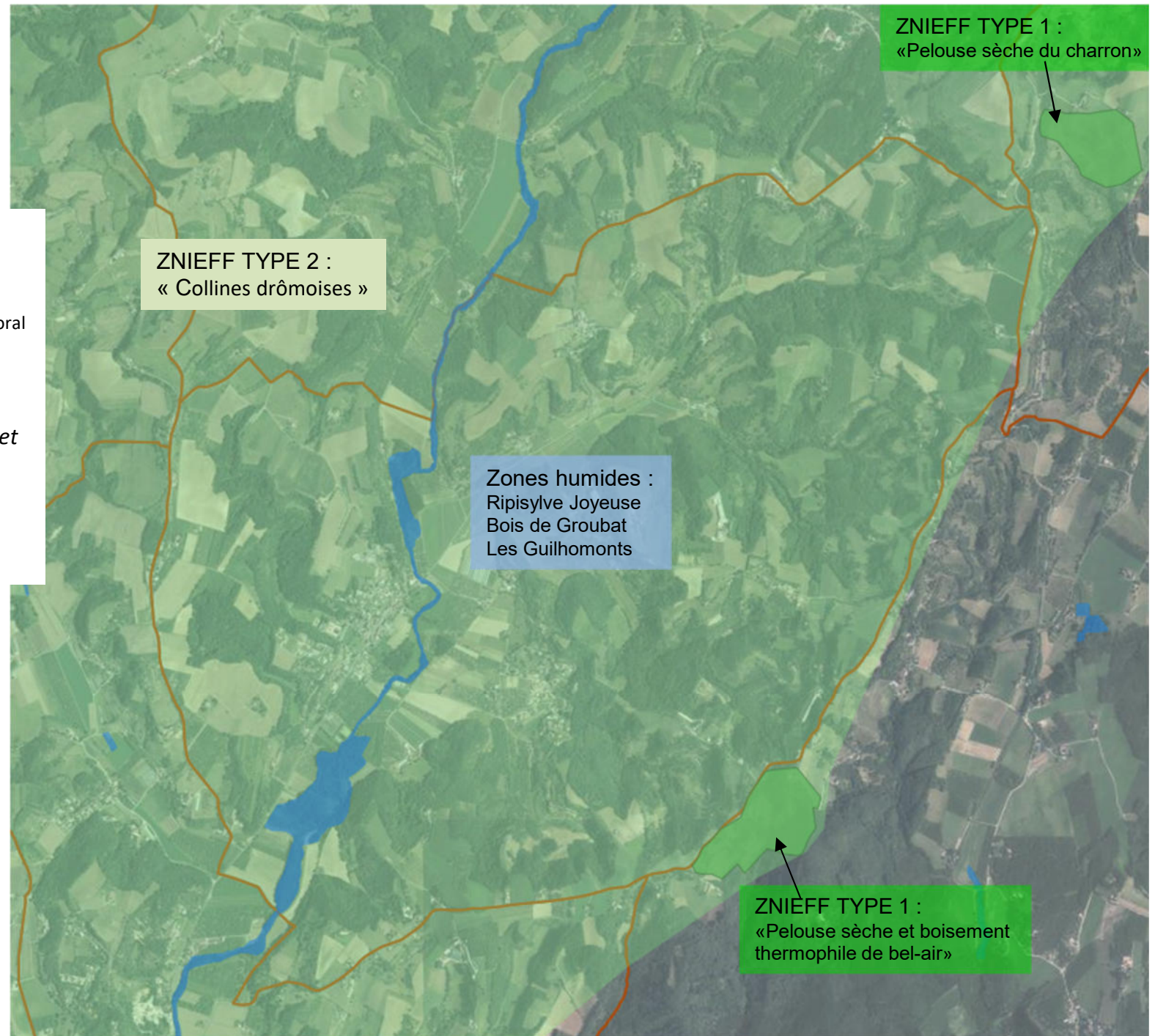




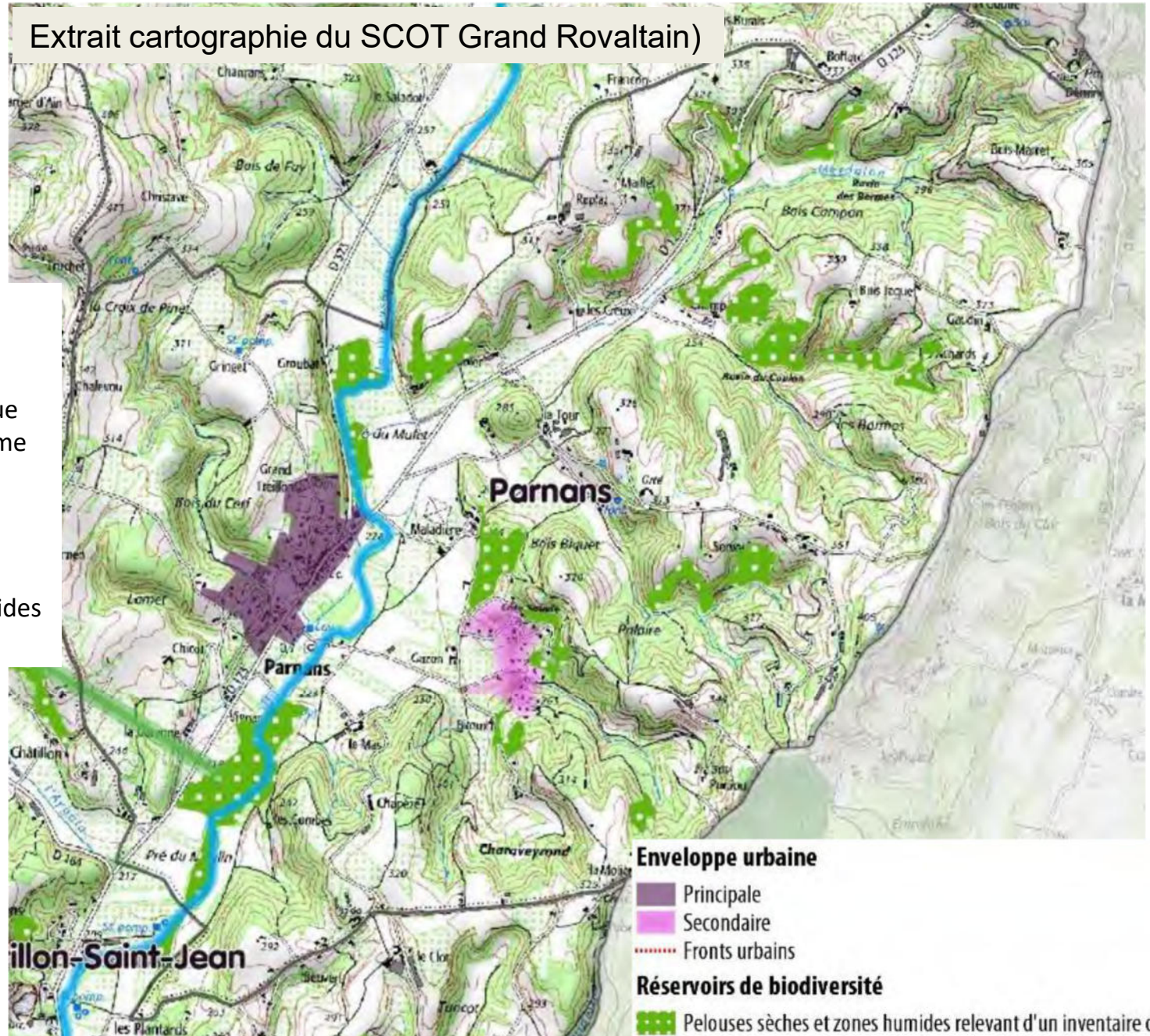
3. Etat initial de l'environnement

Espaces naturels remarquables :

- Aucun zonage réglementaire (Parc National, Réserve Naturelle, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope)
- Aucun site Natura 2000
- Une **ZNIEFF de type I** (*Pelouse sèche et boisement thermophile de Bel-Air*)
- Une **ZNIEFF de type II** (*Collines drômoises*)
- Trois **zones humides**



Extrait cartographie du SCOT Grand Rovaltain)



Fonctionnalités écologiques :

- **SRADDET** : aucun corridor linéaire ou surfacique d'importance régionale

Le Merdaron : cours d'eau de la trame bleue

La Joyeuse: espaces perméables de la trame bleue

- **SCoT** :

La Joyeuse : corridor bleu

Réservoirs de biodiversité = les zones humides et les pelouses sèches

Alimentation en eau potable : compétence du **S.I. des eaux de l'Herbasse** (17 communes)

Ressources en eau forages à Charmes-sur-l'Herbasse et à Châtillon-St-Jean protégés par DUP

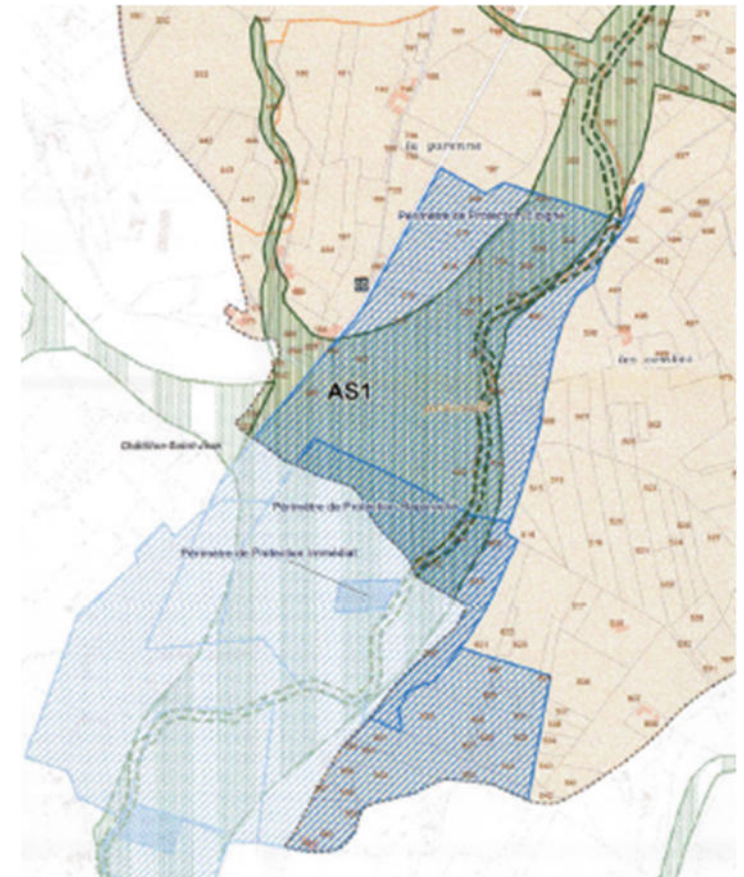
Pas de captage sur Parnans, mais **périmètres de protection** rapproché et éloigné du captage de l'Aygalar à Châtillon.

Parnans : 289 abonnés en 2023

Qualité de l'eau : 100 % prélèvements conformes en 2023

Rendement du réseau : 82 %

Commune classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) Drôme des collines pour les eaux superficielles et souterraines

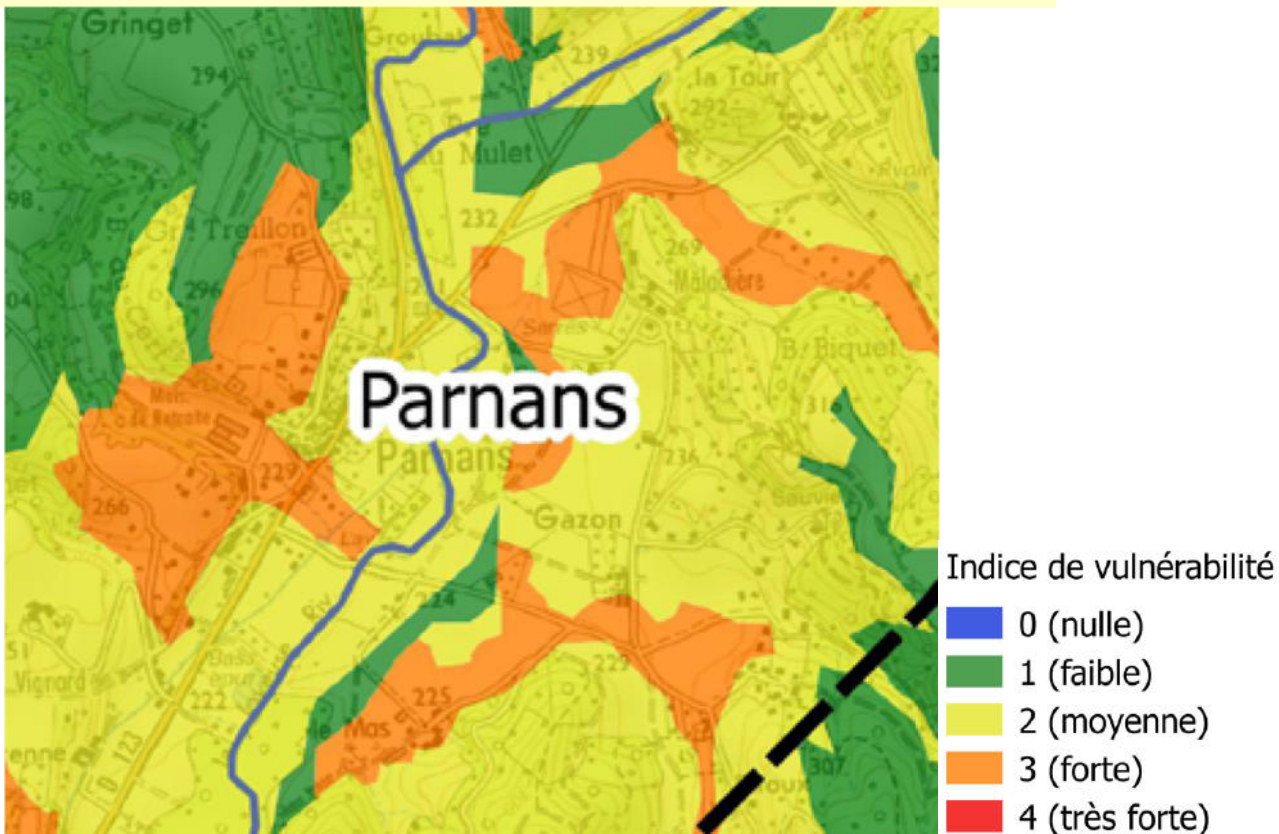


Périmètres protection captage Aygalar

SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence

- Moratoire sur les prélèvements en eau
- Démarches de réduction des prélèvements
- Parnans concernée par des zones de sauvegarde de captages

> Nécessité de montrer que la capacité de la ressource en eau potable est suffisante pour le projet qui sera envisagé



Assainissement : Compétence VRA

Assainissement collectif :

- La zone constructible du village est desservie
- 56 % du réseau est séparatif
- Station d'épuration : lagunage 300 EH

Fonctionnement de la station d'épuration en 2023

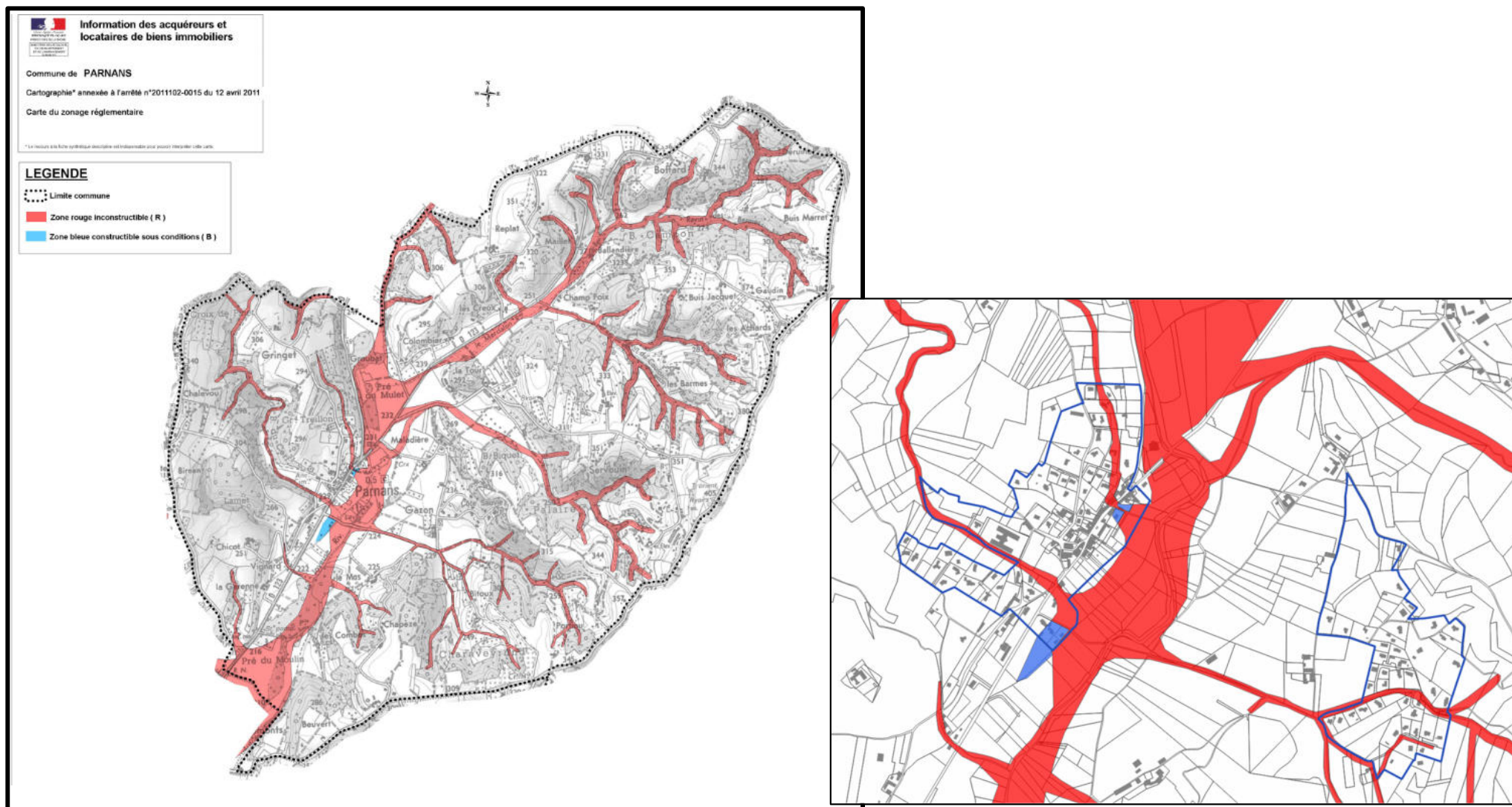
(source portail assainissement collectif)

- ✓ Performances : conformes
- ✓ Charge maximale entrante : 128 EH (47%)

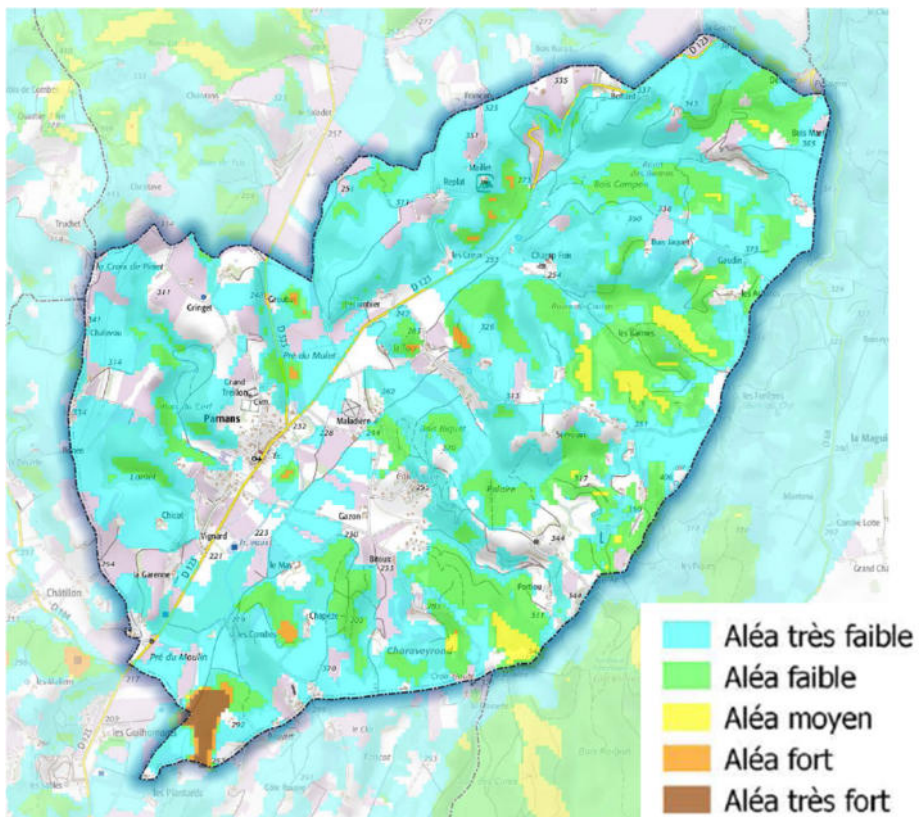
Assainissement non collectif : 139 installations en 2023

Risque d'inondation de la « Joyeuse ».

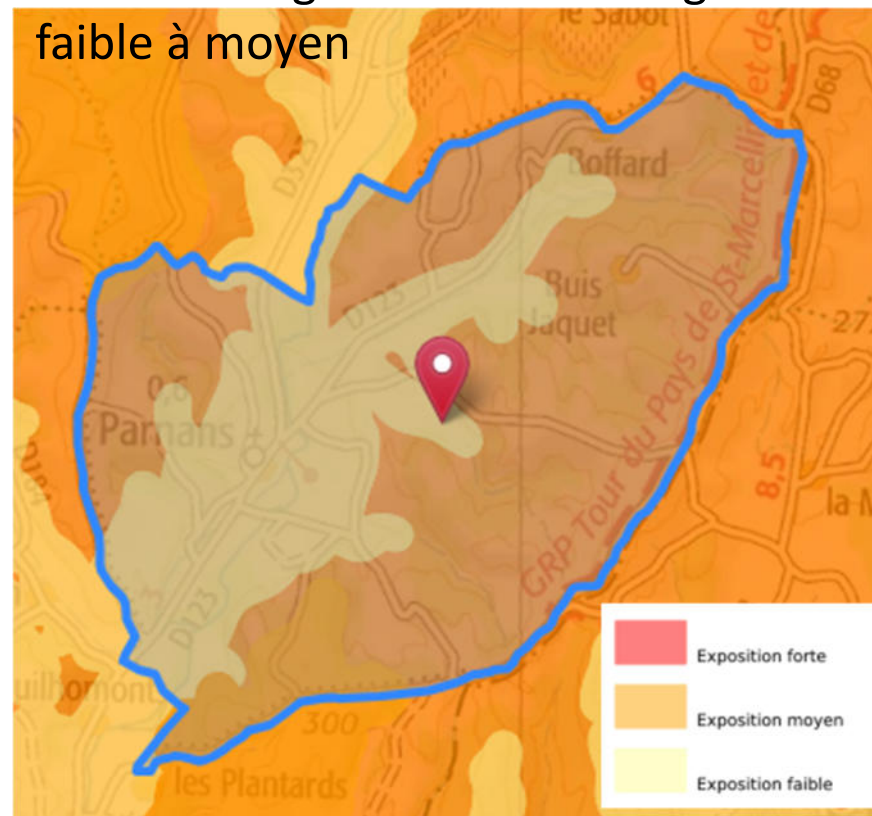
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) adopté le 18/12/2007



Aléa feu de forêt



Aléa retrait-gonflement des argiles : faible à moyen



- Risque sismique modéré (niveau 3 sur 5)
- Risque radon faible (niveau 1 sur 3)



Risques technologiques :

- Aucune ICPE soumise à autorisation (hors élevage poudeuses) n'est implantée sur la commune
- Pas de canalisation de transport de matières dangereuses
- Risque nucléaire : entreprise Framatome à une vingtaine de km au sud

Bruit :

- Commune non concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Très faibles nuisances générées par les axes routiers (trafic peu important)
- Pas de secteur ou bâtiment sensible au bruit

Pollution du sol :

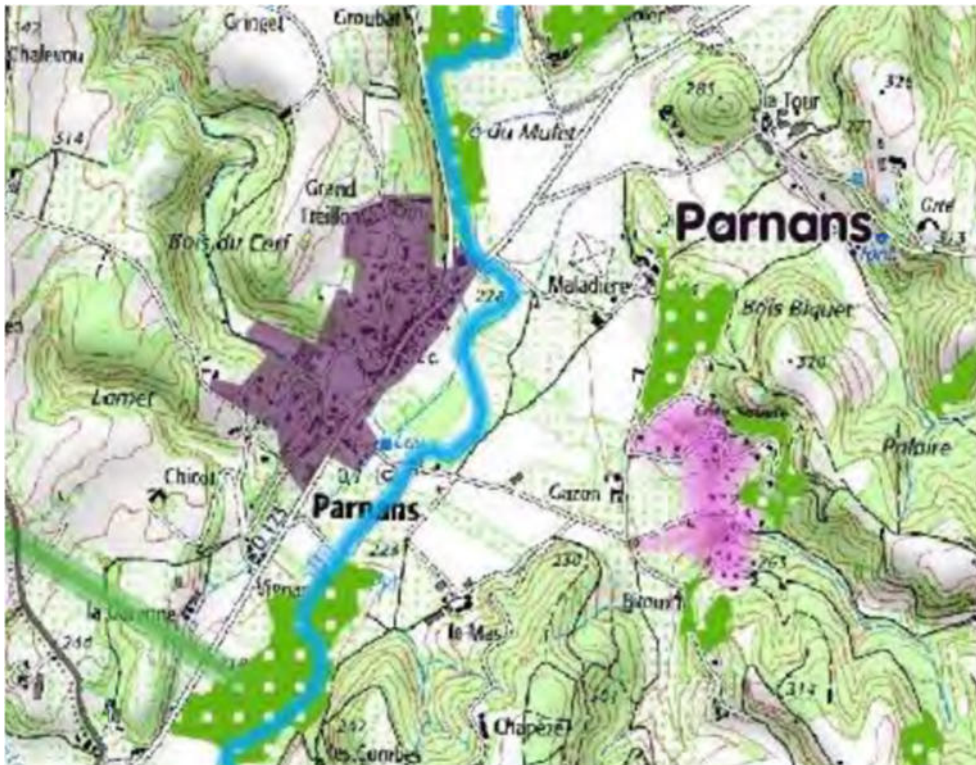
- Deux sites repérés sur la carte CASIAS (Anciennes activités susceptibles d'avoir pollué)
- Pas de site BASOL

Patrimoine :

- Aucun monument historique
- Quelques édifices et éléments à la qualité patrimoniale notable (église, fontaine...)
- Présence de sites archéologiques sur le territoire (Village : vestiges paléochrétiens, épitaphe du Vie siècle, Route de Romans : Nécropole du Bas-Empire)



4. Potentiel de construction et proposition de zonage révisé



SCOT GRAND ROVALTAIN

Village : enveloppe urbaine principale = extension possible

Cote Sauvie : enveloppe secondaire = pas d'extension possible

En outre : pas de développement des secteurs non desservis par l'assainissement

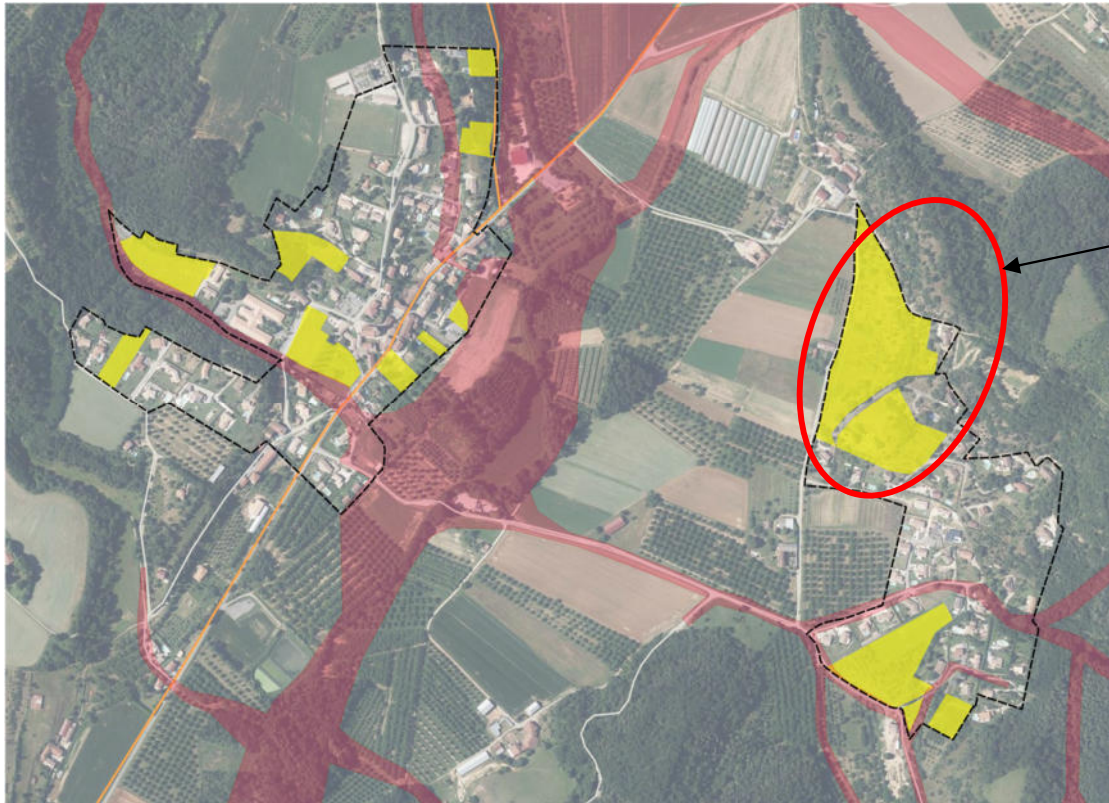
	Objectifs de densité moyenne	
	2016-2025	2026-2040
Village rural	15 logements/ha	18 logements/ha

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT VALENCE ROMANS AGGLO :

2024-2029 – Objectif maximum: 32 logements sur 12 ans soit 2,7 log/an

Traduction à 10 ans : 27 logements maximum avec une densité de 18 log/ha : soit un **besoin de foncier d'environ 1,5 ha** .

Surfaces théoriquement disponibles dans les zones constructibles de la carte communale actuelle:



Réserve de
biodiversité
SCOT à
préserver

	Village	Cotte Sauvie	TOTAL
Surface disponible	2,9 ha	5,5 ha	8,4 ha

→ Les surfaces disponibles dépassent largement les besoins
→ Il est donc nécessaire de réduire les zones constructibles actuelles afin de disposer d'un potentiel de construction compatible avec les orientations du SCOT et du PLH

Village :

- ✓ Enveloppe urbaine principale au SCOT.
- ✓ Desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Côte Sauvie :

- Les secteurs effectivement urbanisés sont identifiés comme enveloppe urbaine secondaire : pas de développement prévu par le SCOT
- Les parties Nord et Est de l'actuelle zone constructible sont identifiées comme réservoir de biodiversité (présence de pelouses sèches) qui sont à préserver.
- Quartier non desservi par l'assainissement collectif.

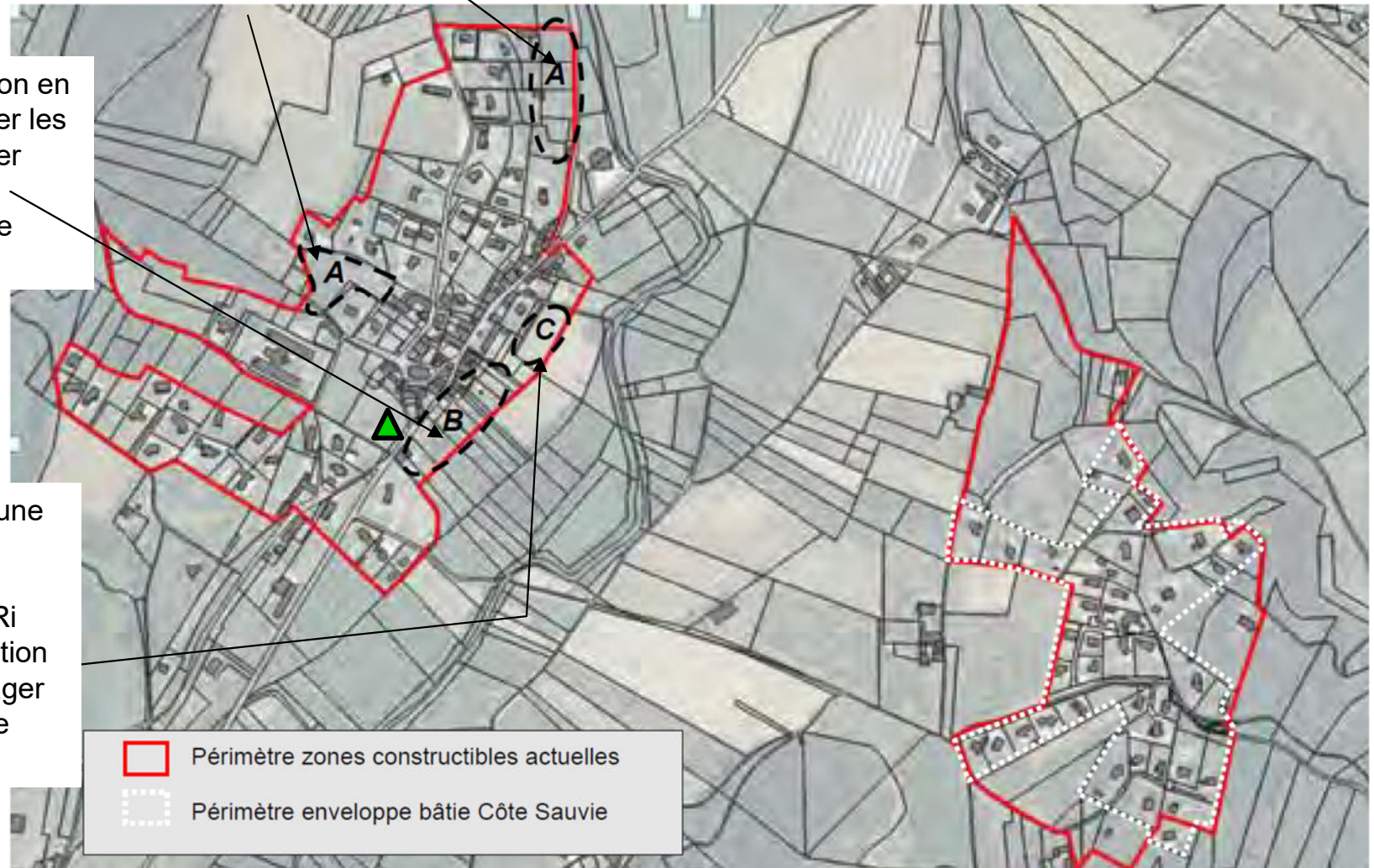
→ Le village doit être le secteur de développement à retenir pour le futur

→ Le quartier Côte Sauvie pourra seulement être maintenu dans les limites de l'enveloppe bâtie actuelle.

A : secteurs très pentus, pas ou très mal accessibles, et/ou subissant des phénomènes de ruissellements.

B : privilégier une implantation en bordure de voie pour dégager les jardins à l'arrière et conserver une continuité urbaine
Préserver l'ouverture visuelle vers l'Est

C : terrain cultivé dont seule une petite partie au sud est constructible, le reste étant classé en zone rouge du PPRi
L'implantation d'une construction isolée aurait un impact paysager fort dans ce secteur vierge de toute construction



▲ : Enjeu paysager et environnemental

- enjeu paysager fort pour cet espace naturel en entrée qui met en valeur le vieux village à l'arrière, accentué par la présence d'un saule remarquable
- enjeu environnemental, avec cet arbre qui constitue un habitat potentiel pour de nombreuses espèces et la prairie qui joue un rôle tampon dans la gestion du ruissellement depuis le relief sur lequel est implanté le vieux village

Proposition de zonage révisé

