

REÇU À LA  
SOUS-PRÉFECTURE  
DE TOURNON-SUR-RHÔNE LE

12 SEP. 2025

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-D'AY

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Projet de PLU arrêté le 2 septembre 2025  
Vu pour être annexé à la délibération

Norbert COLL, Maire



## Table des matières

1. Résumé non technique.....	2
2. Réaffirmer la place centrale du cœur du village, comme lieu de vie, de proximité et de rencontres : le village des 10 min à pied.....	3
3. Conserver l'identité villageoise de Saint-Romain d'Ay par un développement plus maîtrisé et localisé en priorité à l'intérieur du village.....	7
4. Mettre en place les conditions d'accueil et un foncier économique adapté aux entreprises locales et facilitant les nouvelles formes de travail .....	10
5. Préserver strictement les espaces naturels et agricoles, au cœur du cadre de vie de Saint-Romain d'Ay, et prendre en compte les risques naturels.....	12
6. Bâtir une politique touristique où Saint-Romain d'Ay s'intègre dans une vision intercommunale, en jouant sur ses atouts forts : Notre Dame d'Ay, le cadre naturel et le patrimoine bâti.....	14
7. Carte de Synthèse.....	16
8. Zoom centre-village.....	17

## **1. Résumé non technique**

Comme d'autres communes de sa taille, Saint-Romain d'Ay se retrouve face à plusieurs défis pour les années à venir

- Comment recréer une centralité attractive, qualitative, bien identifiée ?
- Comment éviter de devenir une commune dortoir, qui perd son identité architecturale et son caractère de village vivant ?
- Comment adapter la croissance démographique aux équipements et services publics, aux réseaux, aux emplois ?
- Est-il possible de limiter les déplacements liés au quotidien, comment garder les entreprises locales sur place, leur permettre de se développer ?
- Quel rôle donner au patrimoine historique de la commune ? Comment le mettre en valeur dans une logique intercommunale pour créer un pôle d'attractivité en Ardèche du Nord ?
- Comment permettre un fonctionnement écologique durable ?

Partant de ces constats, la commune va développer un projet basé sur l'identité et la proximité. Il est nécessaire de re-dynamiser le cœur du village et, pour ce faire, le développement de l'habitat aura lieu dans un secteur où il est possible de se rendre vers les principaux lieux d'animation à pied : le village des 10 minutes à pied.

Parallèlement, pour faciliter cette ambition, une politique de création de cheminements modes doux et de lieux de rencontres visera à permettre à ceux qui le souhaitent de pratiquer la commune autrement, en se déplaçant à vélo ou à pied et en profitant d'espaces adaptés aux loisirs et à la détente.

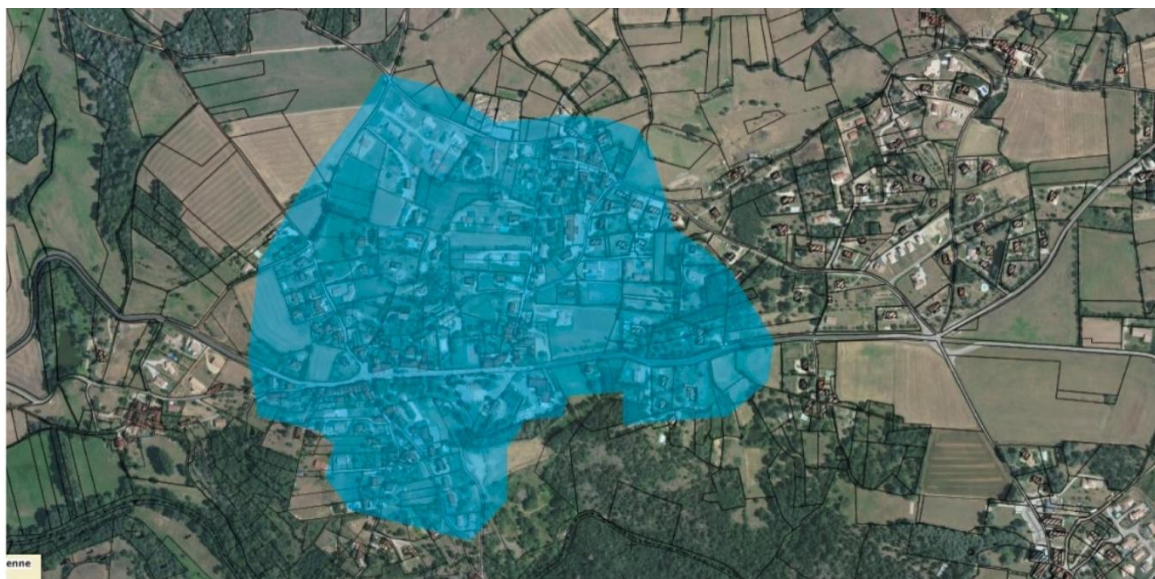
En outre, au-delà de cet effort sur le centre, une incitation forte à la préservation du patrimoine et même à sa réhabilitation est portée dans le PLU, à travers la réhabilitation du patrimoine bâti. Il doit également être possible de permettre aux entreprises qui souhaitent investir localement de trouver le foncier nécessaire à proximité du village.

Enfin, l'aspect touristique doit redevenir central. Notre Dame d'AY, site emblématique, doit être au cœur d'un projet plus global basé sur l'hébergement touristique, les promenades, la valorisation des lieux de détente comme le plan d'eau de Munas, la préservation du petit patrimoine historique...

Ces éléments s'accompagnent bien évidemment par une préservation forte des espaces agricoles et naturels et de l'ensemble des éléments participant au bon fonctionnement écologique de la commune.

## 2. Réaffirmer la place centrale du cœur du village, comme lieu de vie, de proximité et de rencontres : le village des 10 min à pied

Définir les secteurs constructibles afin que l'ensemble des futures constructions soient à moins de 10 min à pied de l'école ET de la centralité commerciale.



*Représentation schématique des secteurs inclus dans le secteur des 10 minutes à pied*

Le projet de Saint-Romain d'AY est construit sur un concept central : **recréer une centralité villageoise vivante**, animée, pratiquée à pied et sécurisée. Pour cela, la première mesure consiste à recentrer le développement autour des principaux lieux de vie que sont l'école et la polarité mairie/commerces. La **quasi-totalité des futures constructions seront donc situées dans un périmètre les mettant à moins de 10 minutes à pied**.

En effet, malgré la croissance démographique constatée ces dernières années et l'urbanisation qui l'a accompagnée, quelques espaces résiduels non construits subsistent en zone urbaine. L'urbanisation de ces espaces doit être possible, dans le respect d'une **bonne intégration dans l'environnement proche**.

### Limiter significativement la consommation foncière et l'habitat excentré

La relative sous-densité des opérations d'urbanisme récentes laisse entrevoir d'importantes marges de progression dans l'objectif de la commune de modérer sa consommation foncière et de limiter l'étalement urbain. Le PLU veillera donc à procéder **prioritairement à l'urbanisation des secteurs situés dans le « cœur des 10 minutes »**. Cela concerne à la fois les parcelles disponibles, les potentielles divisions, les secteurs de projet d'ensemble (OAP). En effet, le développement récent de l'habitat s'est fait sur la base de densités relativement faibles, inférieures à

10 logements à l'hectare. Il convient d'infléchir fortement cette tendance et de fixer une **limite à la consommation foncière liée à l'habitat stricte, n'excédant pas 7ha de zones à constructibles à destination d'habitat**, dont plus de la moitié en densification et renouvellement villageois.

Les densités sur les opérations significatives (plus de 3000m<sup>2</sup>) atteindront en moyenne **20 logements à l'hectare**, encadrées par des orientations d'aménagement.

Afin de préserver le patrimoine bâti rural situé à l'extérieur du village et de limiter la consommation foncière, **le changement de destination est encouragé** si les conditions de dessertes par les réseaux sont réunies et que les impacts sur les paysages ou l'activité agricoles soient les plus limités possible.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions du Scot, le **développement de l'habitat excentré dans les hameaux est interdit** au profit de la centralité villageoise, dans un souci de bonne gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, de limitation des déplacements d'organisation des transports scolaires, de l'impact paysager et de préservation des ressources agricoles. L'évolution des constructions existantes reste néanmoins possible, dans le respect de l'environnement proche.

**L'objectif de modération de la consommation foncière de la commune s'inscrit dans ceux du ZAN**, avec une première étape où le PLU inscrit moins de 50% de la surface consommée ces 10 dernières années (15ha).

### Renforcer son attractivité commerciale et préserver le commerce existant

Organisée autour d'une centralité commerciale qui se doit d'être confortée, la commune dispose d'une offre de premier niveau permettant de limiter les déplacements vers les pôles voisins. Cette attractivité du centre village doit être préservée et si possible renforcée.

**Le PLU préservera le tissu existant et facilitera l'installation de commerces et de services autour de sa centralité.**

En outre, la souhait de recentrer l'urbanisation autour de ce pôle vise également à le rendre plus attractif et à développer une « vraie vie » de village.

Ainsi, la commune souhaite maintenir voire renforcer le tissu de commerces et services de proximité existant. L'enjeu est de **proposer un bourg animé réunissant les principaux commerces et services** nécessaires au quotidien.

### Mettre en valeur et réserver le patrimoine bâti local

**Le patrimoine bâti et architectural du centre-village, de qualité, devra être protégé et valorisé.** Les alignements de façades et de murets du village historique seront préservés. De manière plus diffuse, on retrouve quelques bâtiments, hameaux, murets, corps de fermes, arbres remarquables qui devront être préservés en tant qu'éléments patrimoniaux.

Cette préservation ne signifie **pas une mise sous cloche**. Afin de permettre la réhabilitation du centre village, les règles seront adaptées afin de proposer le meilleur équilibre possible entre garantir la préservation de ce qui fait la typicité du centre et faire vivre cet espace en incitant au réinvestissement de ses logements ou locaux.

Au-delà de l'ensemble urbain et architectural cohérent du centre de la commune, le PLU affiche **l'ambition d'identifier et de préserver le petit patrimoine**, au cœur de l'identité communale. Le PLU vise également à conforter les hameaux d'origine agricoles, sans pouvoir les

étendre ni les densifier, mais en permettant leur vie et leur réhabilitation.



*La commune dispose d'un patrimoine vernaculaire très intéressant (murets, moulin, calvaires, ...) au cœur de son identité*

Ce sera également le cas pour le bâti dispersé, très présent sur Saint-Romain d'Ay et qui est l'une des traces fortes du passé agricole de la commune. Il est nécessaire de permettre la **réhabilitation des corps de fermes isolés** dès lors que l'activité agricole n'est plus avérée ou pas remise en cause. Le maintien du patrimoine bâti, qui permet également de limiter la consommation foncière agricole est une des priorités du PLU et **plus d'une vingtaine de bâtiments pouvant changer de destination** a été identifiée.



La commune connaît un fort développement depuis les années 80 et la préservation de ce patrimoine est une façon de garder une trace de son passé.

### Sécuriser la traversée automobile et les abords de la départementale, faciliter les déplacements doux vers les équipements

Le souhait de recentrer le village autour des principaux lieux de vie et d'animation de la commune doit également **se traduire par la facilitation des déplacements doux, à pied ou à vélo.**

**Pour cela, il est notamment important :**

- D'inscrire des élargissements de voiries pour sécuriser les flux
- De mettre en sécurité les intersections les plus dangereuses de la commune (celles donnant sur la RD221, les débouchés de la montée de l'Eglise, ...)
- De prévoir une connexion des secteurs de projets au centre-village par des liaisons piétonnes, notamment vers l'Ouest (secteurs de l'Allinot) et autour du city-stade

L'aménagement de liaisons douces doit à la fois s'intégrer dans **une logique quotidienne** (relier les équipements entre eux, les commerces...) **mais aussi récréative et de loisirs**, par des liens notamment avec les communes voisines à travers un schéma qui devra se penser à l'échelle de la CC du Val d'Ay.

Enfin, le choix et l'aménagement des zones d'extensions s'inscriront dans cet objectif d'une commune où **se déplacer à pied ou à vélo est à la fois sûr, rapide et agréable.**

### Créer un lien avec le site de Notre Dame d'Ay et embellir les espaces publics

La mise en valeur du site de Notre Dame d'Ay (notamment le château et la chapelle) doit être poursuivie mais au-delà, il paraît indispensable de **créer une liaison forte avec le village.** Cette liaison doit être physique (aménagements de voiries...) mais aussi en termes d'animation et de vie du village (restaurant, structure d'accueil touristique, ...).

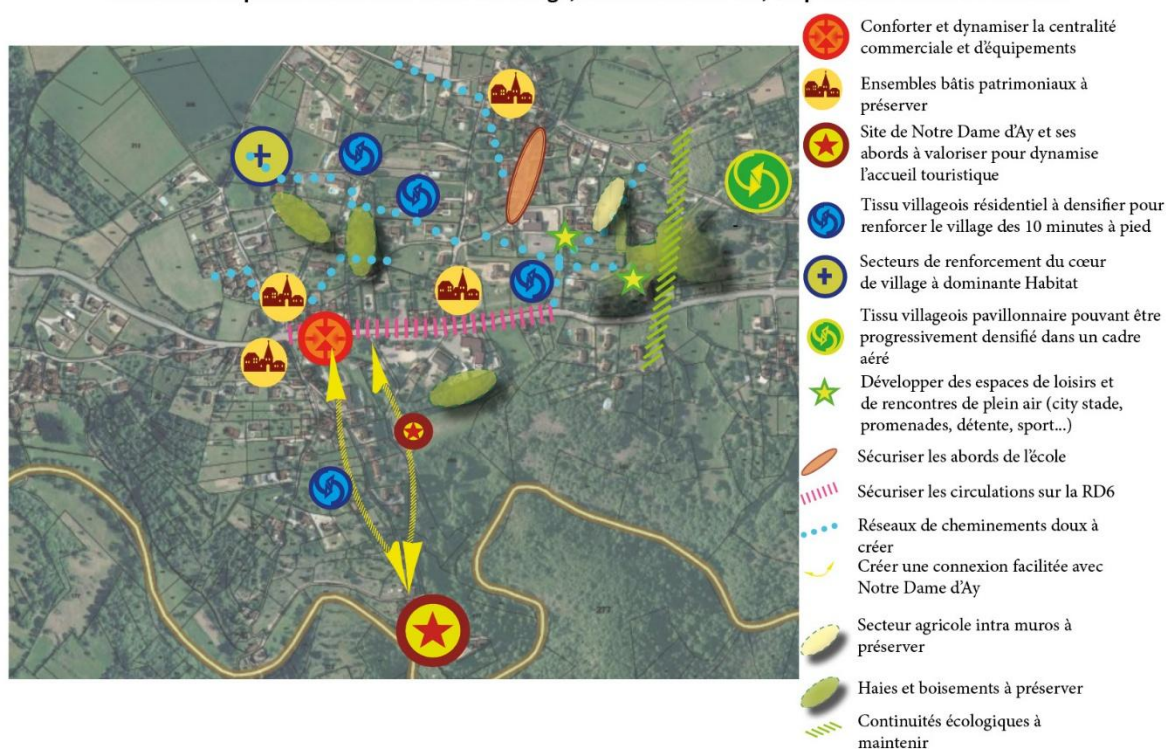
### 3. Conserver l'identité villageoise de Saint-Romain d'Ay par un développement plus maîtrisé et localisé en priorité à l'intérieur du village

#### Réaffirmer la centralité villageoise comme LE lieu de vie et de rencontres

Saint-Romain d'Ay s'est construit par succession d'opérations indépendantes les unes des autres, de plus en plus éloignées du centre villageois. Il devient **nécessaire de recréer du lien entre tous ces secteurs** et de dynamiser l'animation de ces « quartiers » autour d'espaces publics, de lieux de vie, **constituant des lieux de rencontres**. Dans certains cas ces centralités sont à conforter, dans d'autres elles seront à créer (autour du city-stade).

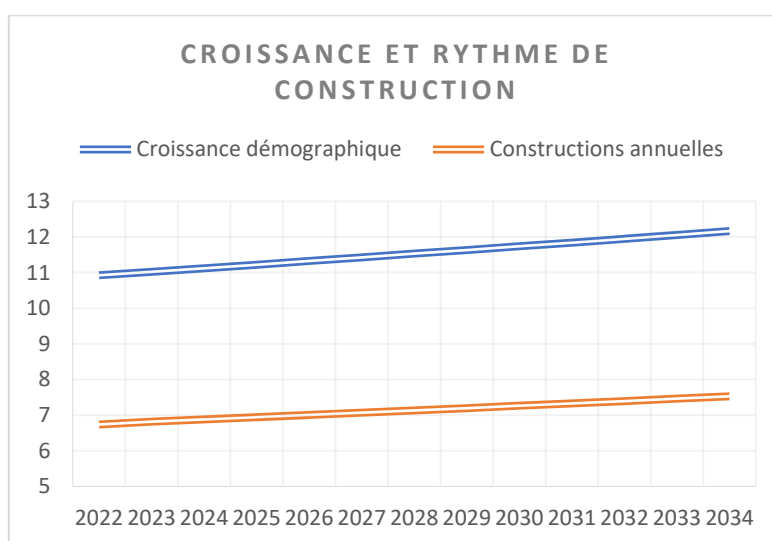
Un effort tout particulier sera porté sur l'aménagement du cœur du village. En s'appuyant sur les équipements déjà présents (école, city-stade, espace Saint-Exupéry...), il s'agira de renforcer l'attractivité de ce lieu en offrant un lieu de détente, de loisirs, de rencontres en lien avec le caractère boisé du site (aire de pique-nique, sentier botanique, parcours santé...).

#### Réaffirmer la place centrale du cœur du village, comme lieu de vie, de proximité et de rencontres



### Maîtriser la croissance démographique et le rythme de l'extension urbaine pour une croissance limitée à 0,9% par an, soit 130 à 150 habitants supplémentaires à échéance 10/12 ans

L'objectif maximal de production de logements fixé par le SCOT pour les villages est fixé à **5,5 logements / an / 1 000 habitants**, soit environ 80 logements sur les 10/12 prochaines années. Compte tenu de la dynamique en cours sur la commune, ce taux de croissance constitue un léger ralentissement. Il est toutefois pris en compte afin de respecter l'armature urbaine du territoire des Rives du Rhône et cela permet d'envisager, à échéance du PLU, **un niveau de constructions de l'ordre de 80 logements**, soit une croissance démographique maximale de 130 à 150 habitants. Ce chiffre est cohérent par rapport aux objectifs fixés pour la CC du Val d'Ay : sur 20 logements supplémentaires par an, Saint-Romain d'Ay en accueillerait environs le tiers, conformément à son poids démographique mais surtout à sa localisation privilégiée sur les grands axes et son niveau d'équipements et de commerces.



### Proposer un parcours résidentiel complet

La loi de Solidarité et de Renouvellement (ou loi SRU) et son article 55 ne s'impose pas à Saint-Romain d'Ay. Cependant le Scot fixe, selon le niveau d'armature urbaine, des objectifs de productions d'une offre diversifiée. Ainsi, le PLU dans ses OAP s'attachera à **produire environ 5% de logements abordables**. Cela représente 4 à 5 logements locatifs sociaux.

Une attention particulière doit également être portée aux besoins :

- des seniors avec le développement d'une offre de logements adaptée, en cœur de village ;
- des jeunes avec une **production de logements en petits collectifs ou intermédiaires**, évitant l'achat de terrain d'une surface trop importante et trop coûteuse.

### Permettre une croissance démographique en adéquation avec le niveau d'équipements et la capacité des réseaux

Si l'objectif de croissance s'inscrit dans un souhait de maintenir un dynamisme communal (équipements, école, tissu associatif, commerces et services), il doit se faire en lien étroit avec la capacité des équipements publics et des réseaux.

Si les écoles sont loin de leur capacité d'accueil maximal, le **réseau d'assainissement reste aujourd'hui la principale limite au développement**. La station d'épuration de Chizaray, sur la commune de Quintenas, se rapproche de sa capacité maximale et le développement des communes raccordées doit être adapté.

L'évolution **de Saint-Romain d'Ay est ainsi conditionnée à la capacité de la station**. Si un renforcement s'avère nécessaire dans le temps, cela peut être envisagée de plusieurs manières (mise en place des réseaux séparatifs, agrandissement de la STEP, création d'une nouvelle station dédiée à la commune...) mais apparaîtra probablement comme un besoin à moyen terme. Les **autorisations d'urbanisme seront donc réalisées en concertation** avec le gestionnaire de la STEP.

Cependant, pour les premières années de mise en œuvre du PLU, la **station reste en capacité à absorber les nouvelles constructions**.

#### 4. Mettre en place les conditions d'accueil et un foncier économique adapté aux entreprises locales et facilitant les nouvelles formes de travail

##### En lien avec la communauté de communes, proposer une offre foncière adaptée à l'accueil d'artisans et petites entreprises

Le PLU inscrira **environ 3ha dédiés à la création d'une zone d'activités économiques** au lieu-dit les Claux, à proximité du hameau de Jaloine sur la RD6, afin de répondre aux objectifs économiques intercommunaux fixés par le Scot. Il s'agit avant tout de permettre l'accueil d'artisanat ou de petites industries, donc l'intégration dans le tissu pavillonnaire reste difficile. Les constructions industrielles et logistiques trouveront plus leur place dans l'importante zone de Munas, située sur la commune voisine d'Ardoix. Une extension de la zone dédiée au stockage de matériaux de construction, de l'autre côté de la RD6 doit être prévue pour répondre à la demande des artisans locaux et des particuliers en matière de béton et de matériaux de construction, de l'ordre de 5 à 6 000m<sup>2</sup>. Les bâtiments industriels conséquents s'implanteront préférentiellement sur des zones adaptées, dans les communes voisines.

EPCI	Enveloppe foncière maximale pour le développement des sites de bassin de vie ou locaux (horizon 2040)
Vienne Condrieu Agglomération	32 ha
Entre Bièvre et Rhône	70 ha
Porte de DrômArdèche	92 ha
Annonay Rhône Agglo	40 ha
Pilat Rhodanien	22 ha
Val d'Ay	4 ha
<b>TOTAL</b>	<b>260 ha</b>

*Extrait du DOO du Scot fixant des enveloppes foncières pour le développement des ZA*

##### Favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles lorsqu'elles sont compatibles avec la vocation résidentielle

Pour de nombreuses autres activités, l'intégration dans le tissu urbain actuel est non seulement possible mais également souhaitable et il convient d'adapter le règlement pour permettre une **cohabitation intelligente et respectueuse** du cadre de vie. Pour ce type d'activités, le voisinage d'habitations n'est en effet pas problématique (services à la personnes, bureaux...). **Certaines activités tertiaires pourront être permises dans l'ensemble du village** si les nuisances, notamment en termes de bruit et de stationnement, sont bien anticipées.

### Accompagner l'arrivée de la fibre et offrir des conditions de travail adaptés aux nouveaux besoins (télétravail, ...)

Les épisodes récents de crises sanitaires ont mis en lumière la nécessité de développer des formes alternatives de travail, où le présentiel n'est plus la seule possibilité. **Le développement du télétravail voire d'espaces adaptés (coworking) peut s'envisager durablement et doit être facilité.** Il est donc nécessaire d'améliorer le niveau de l'offre en communication numérique, en s'inscrivant dans les programmes supracommunaux de renforcement de la desserte.

### Pérenniser le rôle économique de l'agriculture

**L'ensemble des terrains à potentiel agronomique sera, conformément au Schéma de cohérence Territoriale, préservé** et globalement inconstructible pour tout autres constructions ou aménagements que ceux permettant leur mise en valeur.

De manière générale, ces secteurs ne pourront accueillir que des constructions à usage agricoles et sous réserve que leur nécessité soit démontrée. **La règle générale reste la protection du foncier agricole comme outil de production. Il doit être préservé en tant que tel.**

Les éléments rappelant l'histoire agricole (terrasses en pierres sèches) doivent être préservées. C'est notamment le cas sur la partie Ouest, en arrivant depuis Satillieu, de part et d'autre de la RD 6 (lieux-dits la Chifflette et les Claux).



*D'anciennes terrasses agricoles témoignent de la tradition rurale de la commune mais également d'une topographie contrainte*

## 5. Préserver strictement les espaces naturels et agricoles, au cœur du cadre de vie de Saint-Romain d'Ay, et prendre en compte les risques naturels

### Préserver et valoriser la richesse des espaces naturels, au cœur du fonctionnement écologique du territoire communal : Préservation des milieux naturels majeurs de la commune, des cours d'eau et de leurs ripisylves et des corridors écologiques

Préalablement à la réflexion sur le développement urbain, un repérage des éléments environnementaux forts (Trame Verte et Bleue, réservoirs de biodiversités, cours d'eau...) a été réalisé. Le projet de PLU se construit autour de cette trame, pour assurer sa préservation et son bon fonctionnement. **Il conviendra de protéger les éléments essentiels au bon fonctionnement écologique de la commune** et intégrer dans chaque opération, quand cela est justifié, des aménagements permettant de maintenir ou de restructurer la trame verte et bleue.

C'est tout particulièrement le cas de la **continuité écologique (trame verte) qui traverse la partie urbanisée**, à l'est du centre-villageois. L'important couvert boisé et végétal offre à la fois une « protection » pour les animaux traversant ce secteur mais également un potentiel de détente et de sensibilisation à la protection de l'environnement en plein cœur de village.



Au-delà, le réseau hydrographique joue un rôle majeur dans les continuités écologiques et il conviendra de **maintenir la fonctionnalité des ripisylves et des différents cours d'eau**, notamment le long de l'Ay ou du ravin de Bille.

La forte réduction de croissance démographique par rapport aux documents d'urbanisme précédents évitera également une sur-densification de ces espaces encore aérés et permet une circulation de la faune plus aisée entre les différentes zones de la commune. Les espaces boisés de la commune offrent également des habitats très intéressants qu'il convient de préserver.

### Prendre en compte strictement les contraintes et les risques naturels dans les possibilités de développement de la commune

Même si le village s'est bâti très en surplomb du ruisseau de l'Ay, le territoire reste exposé à des risques naturels. **L'objectif est de mettre en place toutes les conditions nécessaires à la protection des personnes et des biens face aux risques** et de réduire la vulnérabilité du territoire, en respectant le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière d'Ay approuvé le 17 mars 2004.

### Fixer clairement les limites du village en préservant les perspectives paysagères, la topographie et les qualités agronomiques des terrains

Même si, comme dans de nombreuses communes du secteur, l'activité agricole est en recul, la surface agricole se maintient et le paysage ne se ferme pas. Malgré la présence de quelques parcelles en friche, les espaces agricoles sont bien entretenus et certains sont mécanisables. L'enjeu reste la capacité à les irriguer mais, dans un premier temps, **la préservation des terres agricoles est un axe fort du PLU.**

La demande en bâtiments reste très faible mais le **PLU n'en interdira pas strictement la construction**, sauf dans les secteurs à enjeux paysagers et à proximité immédiate du village ou des hameaux.

## **6. Bâtir une politique touristique où Saint-Romain d'Ay s'intègre dans une vision intercommunale, en jouant sur ses atouts forts : Notre Dame d'Ay, le cadre naturel et le patrimoine bâti**

### **Poursuivre la mise en valeur du site de Notre Dame d'Ay et faciliter l'accueil touristique sur la commune**

Le site de Notre Dame d'AY offre un rayonnement à la commune qui dépasse strictement le lieu de pèlerinage. Le site est en tout point remarquable, ses qualités architecturales sont de premier ordre et le secteur offre des départs de sentiers de randonnées très agréables, en connexion direct avec le ruisseau de l'Ay. **Son attractivité doit être enforcée et accompagnée.**



Les éléments bâtis patrimoniaux (château de Brénieux...) offrent également un fort potentiel d'accueil touristique qu'il convient de rendre possible. **Un certain nombre de corps de fermes ou de bâtisses agricoles pourront changer de destination vers de l'hébergement touristique.**

### **Renforcer le pôle sportif et de loisirs de Brénieux**

Idéalement placé au carrefour de la RD 221 et de la RD578, s'inscrivant dans une dimension supracommunale, le pôle d'équipements sportifs de Brénieux doit être conforté et renforcé.

Il convient d'inscrire une **possibilité d'extension du site uniquement à de fins d'équipements publics** sportifs, de loisirs et tournés vers la jeunesse.

### Créer une zone naturelle de loisirs autour du lac de Munas

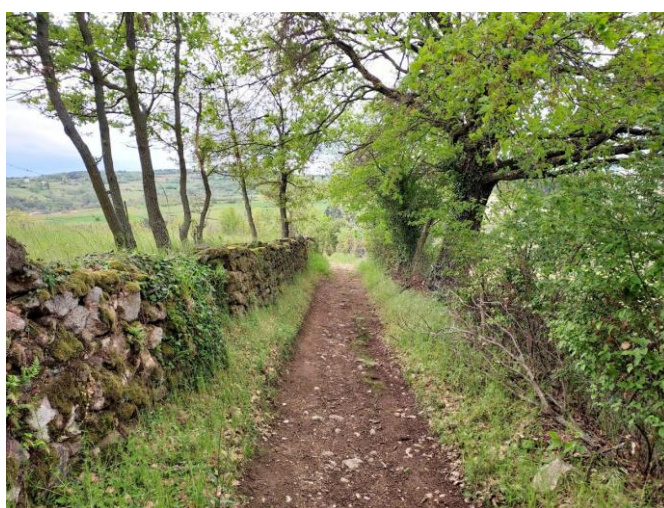
Le plan d'eau de Munas, isolé, caché, presque secret, offre un potentiel de développement des loisirs liés à la pêche, à la promenade, à la détente.

Il s'agira de le **rendre plus accessible tout en autorisant des aménagements légers à même de faire vivre le site.**



Cette évolution doit toutefois rester compatible avec le rôle essentiel de la retenue d'eau pour l'irrigation.

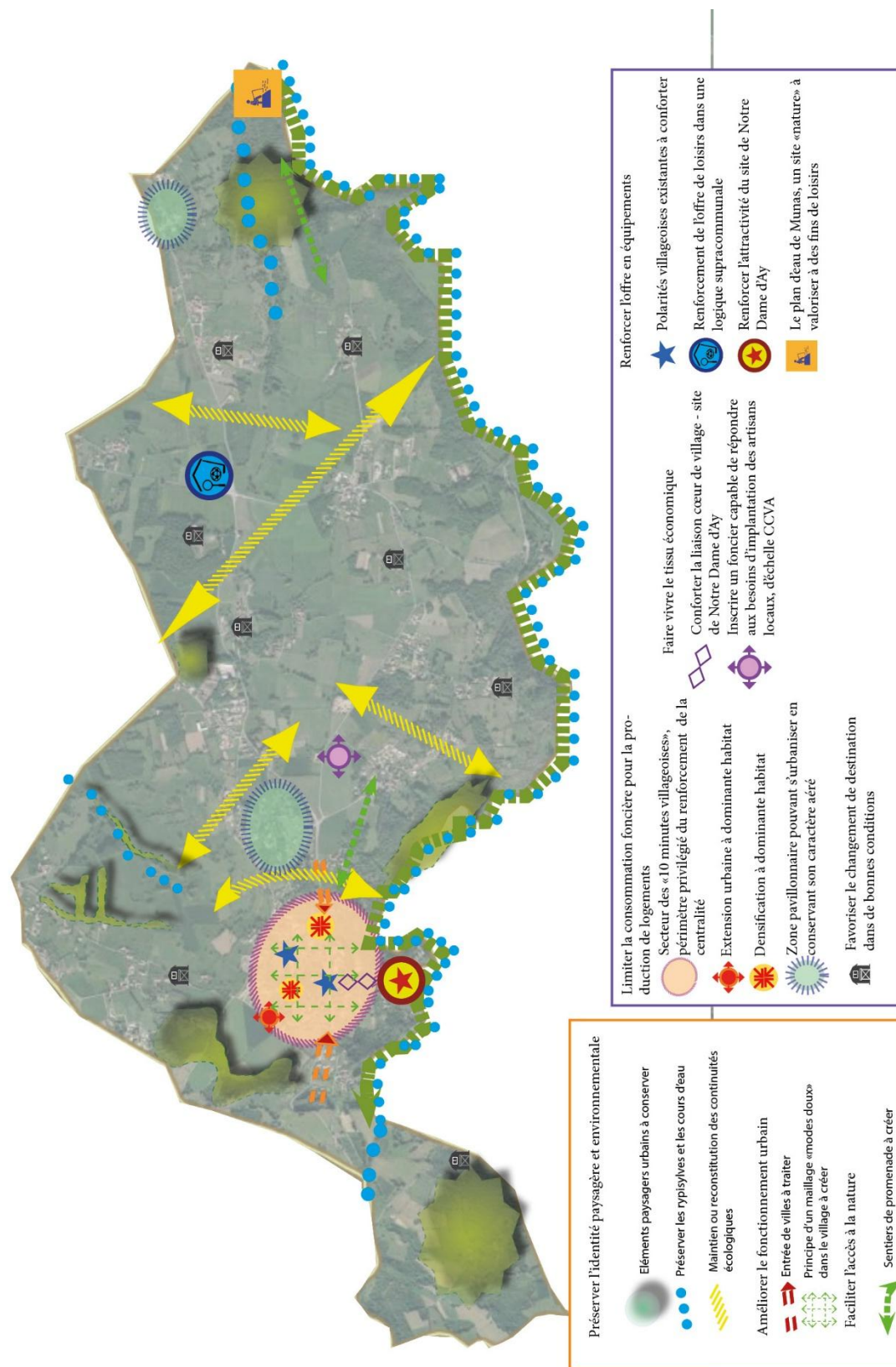
### Mettre en place un maillage de sentiers de promenade et de découverte des espaces patrimoniaux et naturels, dans une logique intercommunale



*La commune dispose d'un fort potentiel de développement des chemins de randonnée*

Le caractère rural de la commune offre un important réseau de chemins plus ou moins entretenus. Il est cependant possible de faire le tour de la commune sans pratiquement avoir à utiliser un espace circulé par des véhicules. Ce potentiel de promenades et de randonnées doit être valorisé.

## 7. Carte de Synthèse



## 8. Zoom centre-village

Réaffirmer la place centrale du cœur du village, comme lieu de vie, de proximité et de rencontres

