

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de
Saint-Rambert d'Albon



0

Plan Local d'Urbanisme

Dossier de consultation de la
Commission Départementale pour la
Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers

Prescription

Délibération du Conseil Municipal
14 mai 2007

Arrêt du 2^{ème} projet :

Délibération du Conseil Municipal
01/06/2018
(Débat du PADD en Conseil municipal
30/03/2018)

Approbation du 2^{ème} projet :

Délibération du Conseil Municipal
21/12/2018

Version destinée à être approuvée

**Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du
21 décembre 2018**

Table des matières

Préambule : Contexte Réglementaire.....	4
1^{ère} PARTIE : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DU PROJET DE PLU	5
CHAPITRE 1 : Document applicable et état de la procédure en cours	5
CHAPITRE 2 : Le contexte communal	6
1. Situation géographique et administrative.....	6
2. Organisation spatiale du territoire.....	8
3. Les documents supra-communaux applicables.....	10
4. Les caractéristiques démographiques.....	25
5. L'analyse de la consommation d'espace naturel et agricole au cours de la dernière décennie.....	27
CHAPITRE 3 : Les orientations du projet de PLU	28
1. Les orientations du PADD.....	28
2. Les perspectives démographiques.....	30
3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace.....	30
4. Le développement économique et les besoins en foncier nécessaires.....	33
5. L'organisation générale de l'urbanisation de la commune.....	42
2^{ème} PARTIE : DESCRIPTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)	43
CHAPITRE 1 : Repérage cartographique des STECAL à l'échelle communale	43
CHAPITRE 2 : STECAL 1	44
CHAPITRE 3 : STECAL 2	45
3^{ème} PARTIE : CONTENU DU RÈGLEMENT DES ZONES A ET N PERMETTANT LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES	46

Préambule : Contexte Réglementaire

Les lois ALUR, AAAF2 et Macron3 ont élargi les compétences de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Désormais, dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un PLU cette commission peut être consultée à 4 titres :

- au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- au titre de la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- au titre de la rédaction de règles permettant la gestion des habitations existantes en zones A et N ;
- au titre de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

La commune de Saint-Rambert-d'Albon étant incluse dans le périmètre d'un SCoT applicable, le présent dossier de consultation ne concernera que :

- la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- la rédaction de règles permettant la gestion des habitations existantes en zones A et N.

• Avis de la CDPENAF sur les STECAL

L'article L151-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue des lois ALUR et AAAF, prévoit que, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des PLU, il peut être délimité des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans ce cas, *« le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. »*

La délimitation de ces secteurs est soumise à l'avis de la CDPENAF.

• Avis de la CDPENAF sur le règlement des zones A et N

L'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi Macron, prévoit que, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des PLU, et en dehors des STECAL, *« les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »*.

Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

1^{ère} PARTIE : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DU PROJET DE PLU

CHAPITRE 1 : Document applicable et état de la procédure en cours

Le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Rambert date de 1991. Il a fait l'objet d'une révision en 2001. Une déclaration de projet d'intérêt général pour la création de l'aire d'accueil des gens du voyage sur la commune a emporté sa mise en compatibilité en 2015.

La loi ALUR prévoit que les Plans d'Occupation des Sols non transformés en Plan Local d'Urbanisme au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Néanmoins les POS engagés dans une procédure de révision avant le 31 décembre 2015 (ce qui est le cas pour Saint-Rambert) disposaient de trois ans maximums après la publication de la loi pour terminer leur procédure de révision. Le POS a donc été maintenu jusqu'au 27 mars 2017. Après cette date, le PLU n'ayant pas été approuvé, le POS est devenu caduc et le RNU s'applique désormais jusqu'à l'approbation du PLU.

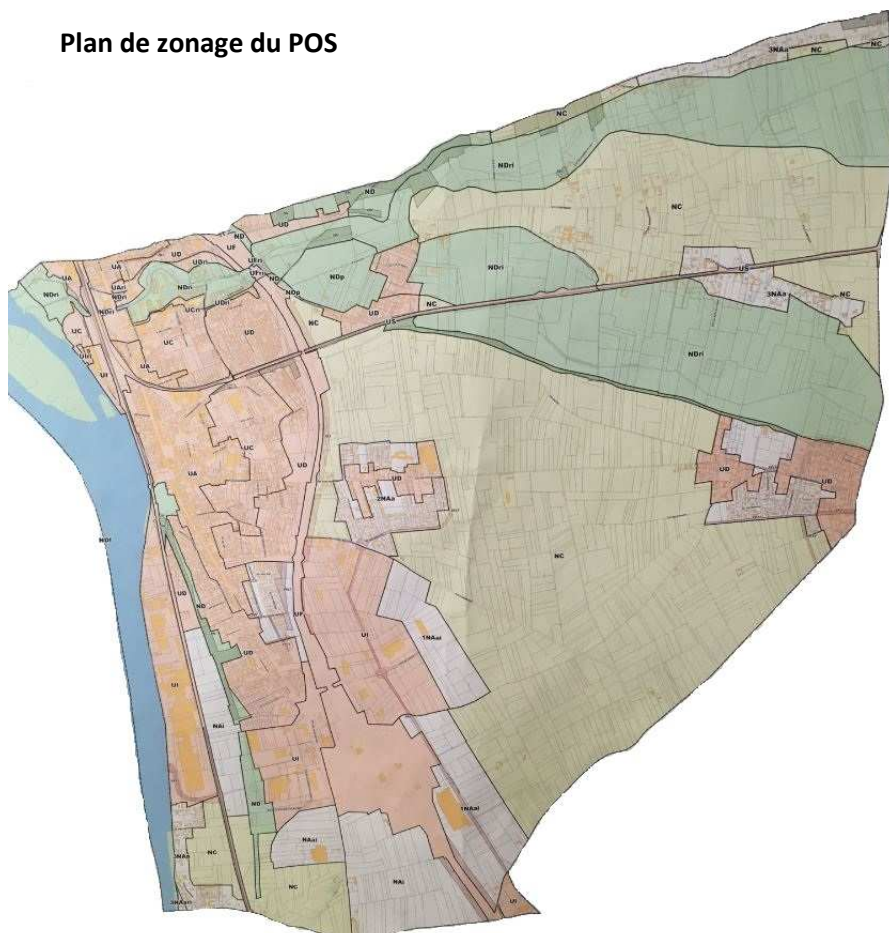
Le projet de PLU a été arrêté le 1^{er} juin 2018 et la consultation des Personnes Publiques Associées est lancée. L'enquête publique devrait avoir lieu de mi-septembre à mi-octobre pour une approbation prévue d'ici la fin de l'année 2018.

5

Superficies des zones du POS

Zones Urbaines	
UA	8,5
UB	26,0
UC	46,0
UD	64,0
UI	65,0
UF	41,0
US	19,5
Total	270,0
Zones Naturelles (urbanisation future)	
NAii	115,0
NAaai	24,0
NAa	5,0
NAb	16,0
NA	47,0
NB	44,0
Nba	14,0
Total	265,0
Zones Agricoles	
NC	651,0
Total	651,0
Zones Naturelles	
ND	68,0
NDf	87,0
Total	155,0
Total Général	1341,0

Plan de zonage du POS



CHAPITRE 2 : Le contexte communal

1. Situation géographique et administrative

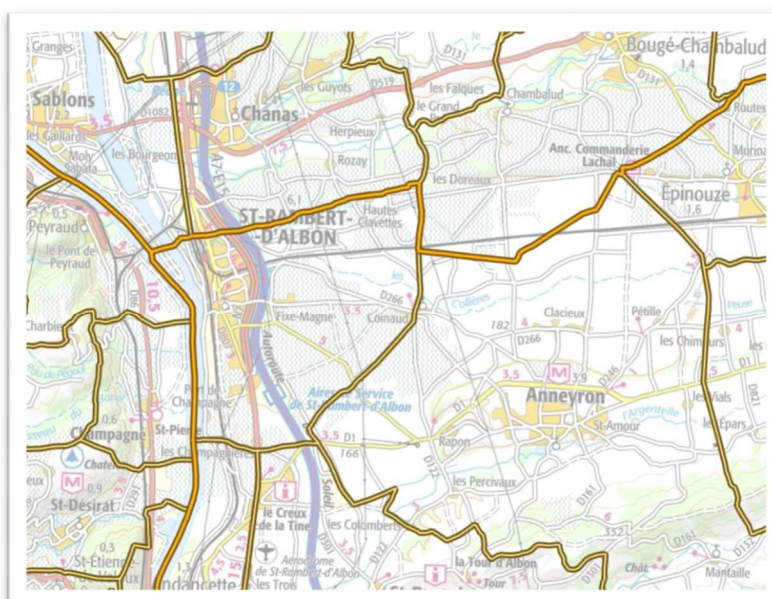


La commune est inscrite dans la vallée du Rhône qui constitue l'axe Nord-Sud le plus important d'Europe. Limitrophe du Rhône sur la rive gauche, elle est située à 13 kms au Nord de Saint Vallier, à 50 kms de Valence et à 60 kms de Lyon.

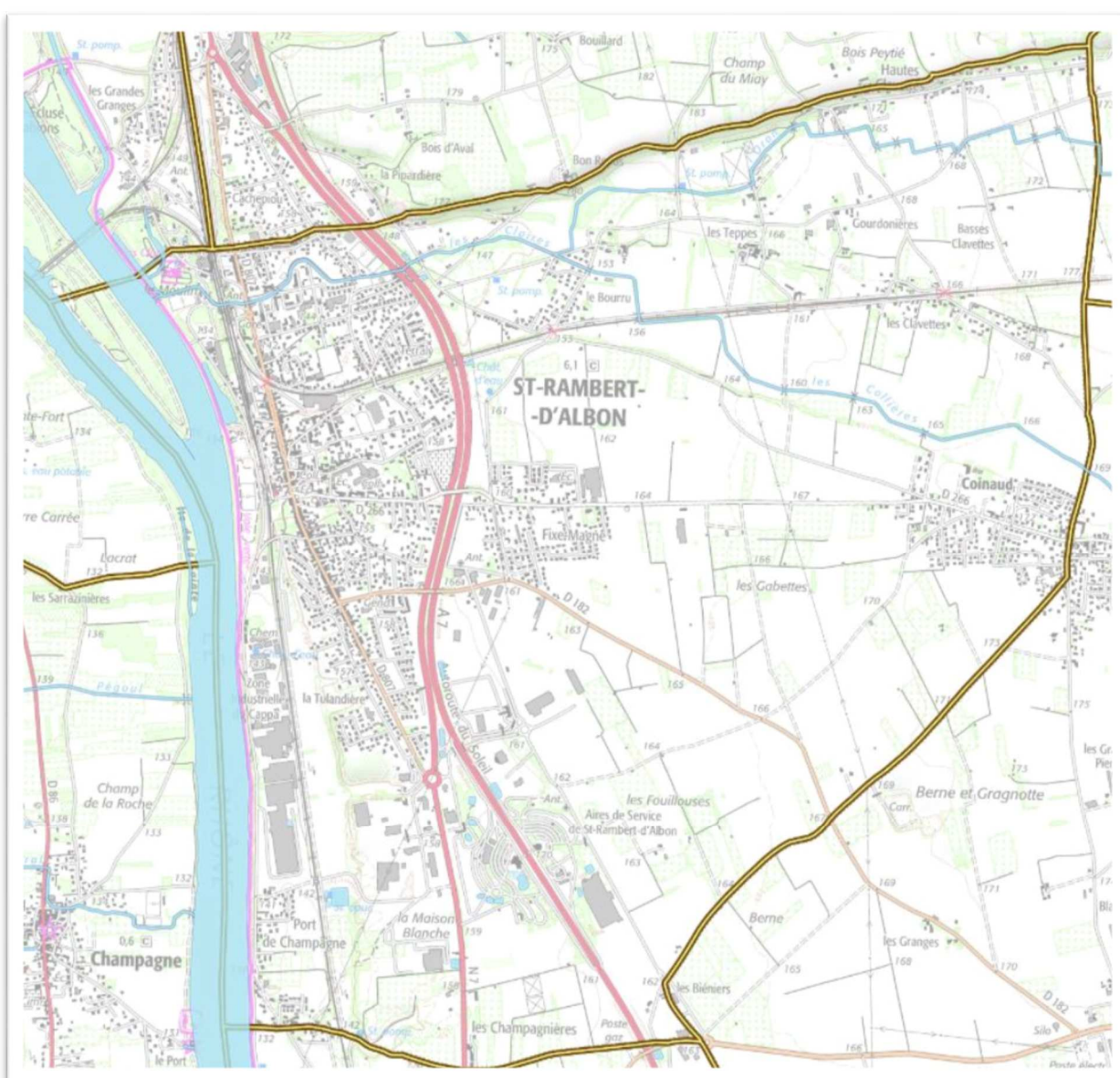
La ville de Saint Rambert d'Albon est installée à la porte du département de la Drôme, région qui marque la transition entre les montagnes des Vercors et les plaines longeant le fleuve Rhône. Elle appartient au Bas Dauphiné, au canton de Saint Vallier et Pays de la Drôme des Collines. Depuis le 1er janvier 2014, à la Communauté de communes « Porte de DrômArdèche » qui fait elle-même partie du SCoT des Rives du Rhône.

La commune est limitrophe avec 8 communes de 3 départements :

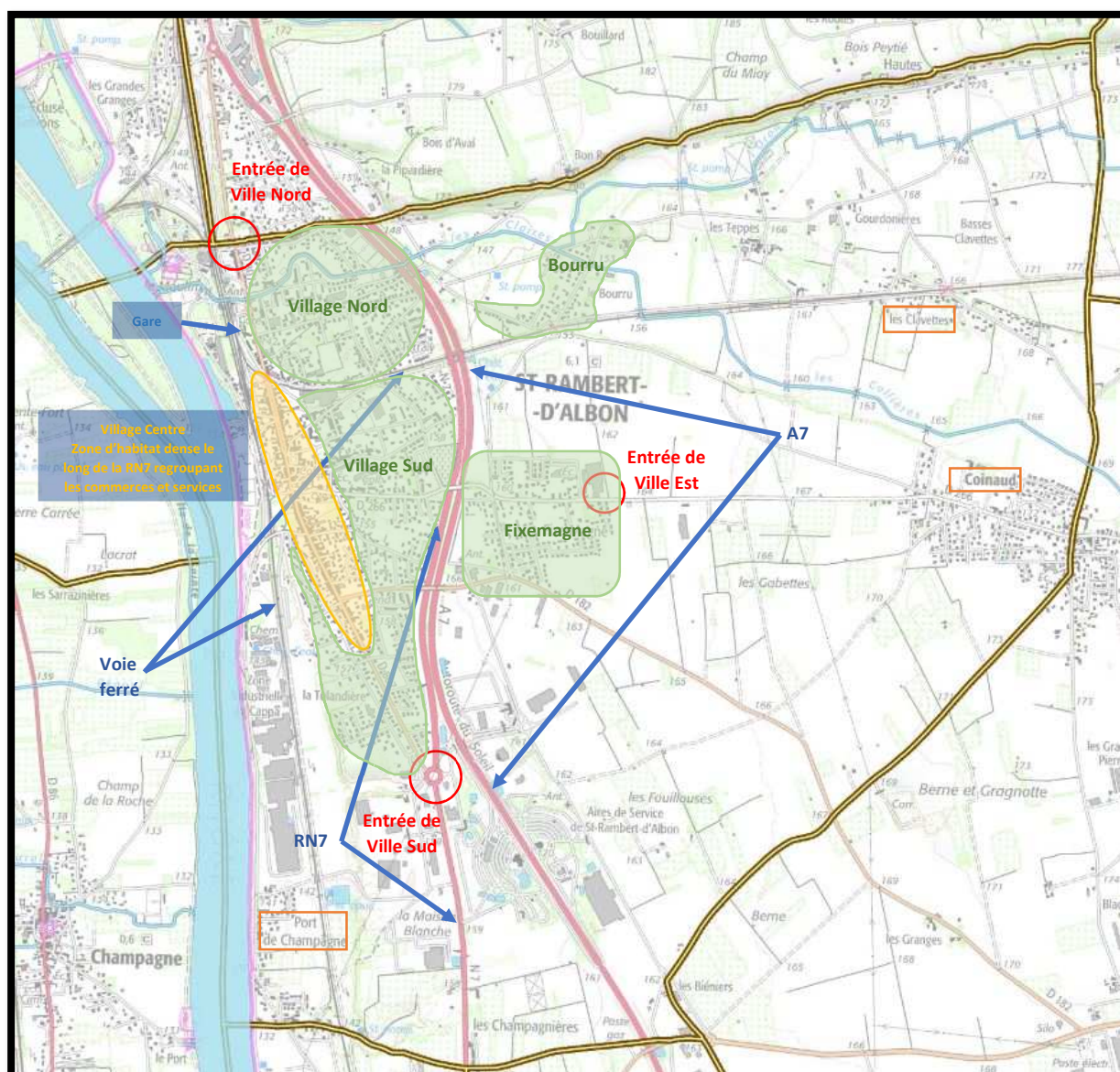
- 3 communes de l'Isère :
 - Chanas au Nord
 - Bougé Chambalud au Nord-Est
 - Sablons au Nord-Ouest
- 2 communes de l'Ardèche, de l'autre côté du Rhône :
 - Peyraud au Nord-Ouest
 - Champagne à l'Ouest
- 3 communes de la Drôme :
 - Anneyron à l'Est
 - Albon au Sud
 - Andancette au Sud-Ouest.



La commune est traversée par plusieurs infrastructures importantes (voie ferrée, autoroute A7 et aire de services autoroutiers Isardrome., RN7, voies départementales, canal Rhône-Rhin) qui ont compartimenté son territoire en plusieurs secteurs.



2. Organisation spatiale du territoire



L'urbanisation du territoire communal s'est organisée à partir de l'ancienne piste gauloise qui longeait le Rhône. D'abord Via Agrippa, puis « grand Chemin de Lyon à la Provence » puis, Route Royale, Route Impériale, enfin Route Nationale 7. A cette voirie Nord/Sud se sont ajoutées la ligne de chemin de fer entre 1850 et 1855 puis l'autoroute A7. C'est ainsi que l'urbanisation a été contenue entre les limites du Rhône à l'Ouest celles de l'autoroute à l'Est.

L'agglomération est découpée par trois grandes infrastructures le Rhône à l'Ouest, l'autoroute A7 à l'Est et la voie ferrée au Nord. Ces coupures de l'espace ont généré quatre quartiers qui ont de fait du mal à communiquer spatialement entre eux.

Concernant la zone dense du bourg, les constructions installées en limite de voirie ont fabriqué une forme urbaine continue caractéristique qui se relâche peu à peu au Sud avec l'éloignement des habitats plus récents. Cette forme constitue une épine dorsale où sont concentrés les commerces et les services. La ville ne possède pas véritablement de centre.

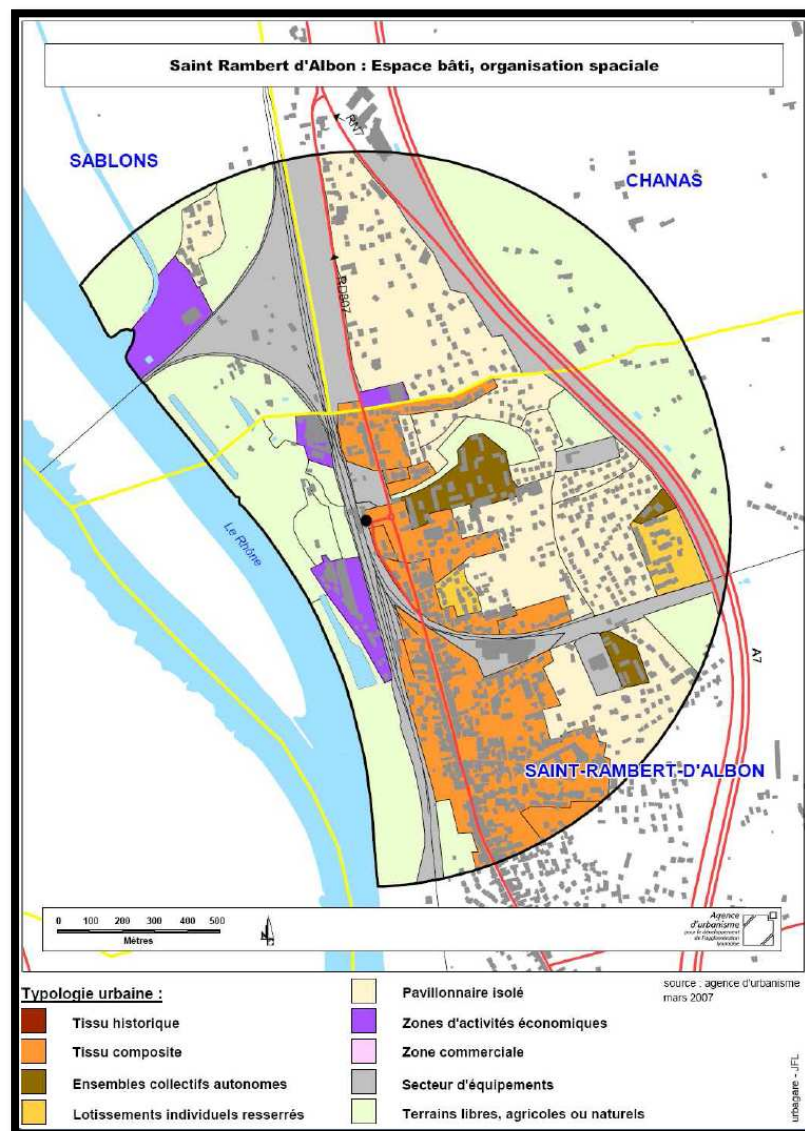
Même la gare n'a pas pu générer un véritable quartier de par sa situation proche des rives du Rhône et du fait de la coupure réalisée par les surfaces importantes occupées par les voies ferrées à l'Est. Le lieu-dit « Port de Champagne » qui permettait d'assurer une liaison avec l'autre rive du Rhône grâce à un bac n'a pas non plus connu de développement suffisamment conséquent pour devenir un quartier.

En dehors de cette concentration autour du bourg de Saint-Rambert, on peut identifier cinq entités urbaines beaucoup plus petites :

- L'Ouest du hameau de Coinaud dont la partie principale est située sur la commune de Anneyron ;
- Les Hautes et les Basses Clavettes qui ne constituent pas de véritables hameaux au sens strict ;
- Fixe-Magne et Le Bourru qui sont des regroupements d'habitation constitués sous formes de lotissement.

En dehors de ces entités il existe très peu d'habitat épars et les zones cultivées ont été plutôt bien protégées.

La plupart des extensions récentes sont pavillonnaires.



3. Les documents supra-communaux applicables

3.1. Le SCoT des Rives du Rhône

Présentation du syndicat mixte compétent en matière de SCoT

Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) est un Syndicat mixte fermé, créé en Décembre 2001 par arrêté interpréfectoral. Il a pour vocation et compétence l'élaboration et le suivi du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012. Il est personne publique associée dans le cadre de la révision des PLU. A ce titre il donne un avis sur l'ensemble des révisions générales.

Lors de sa création en 2001, le territoire du Syndicat mixte couvrait 75 communes, réparties en 5 intercommunalités et une commune isolée (Sainte-Colombe). Son périmètre était issu de l'évolution du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de Givors-Vienne-Roussillon datant de 1977.

Le Syndicat mixte s'est officiellement étendu à 5 nouvelles intercommunalités le 27 mars 2013 (arrêté interpréfectoral de modification du périmètre), passant ainsi de 5 à 10 intercommunalités et de 80 à 127 communes sur 5 départements. C'est à cette échelle que la révision du SCoT actuellement en cours a été prescrite en juin 2013. Il s'est à nouveau étendu à 2 nouvelles intercommunalités le 20 mars 2018.

Suite à des intégrations de communes et à des fusions de communautés de communes, le Syndicat mixte compte aujourd'hui 153 communes réparties en 7 intercommunalités :

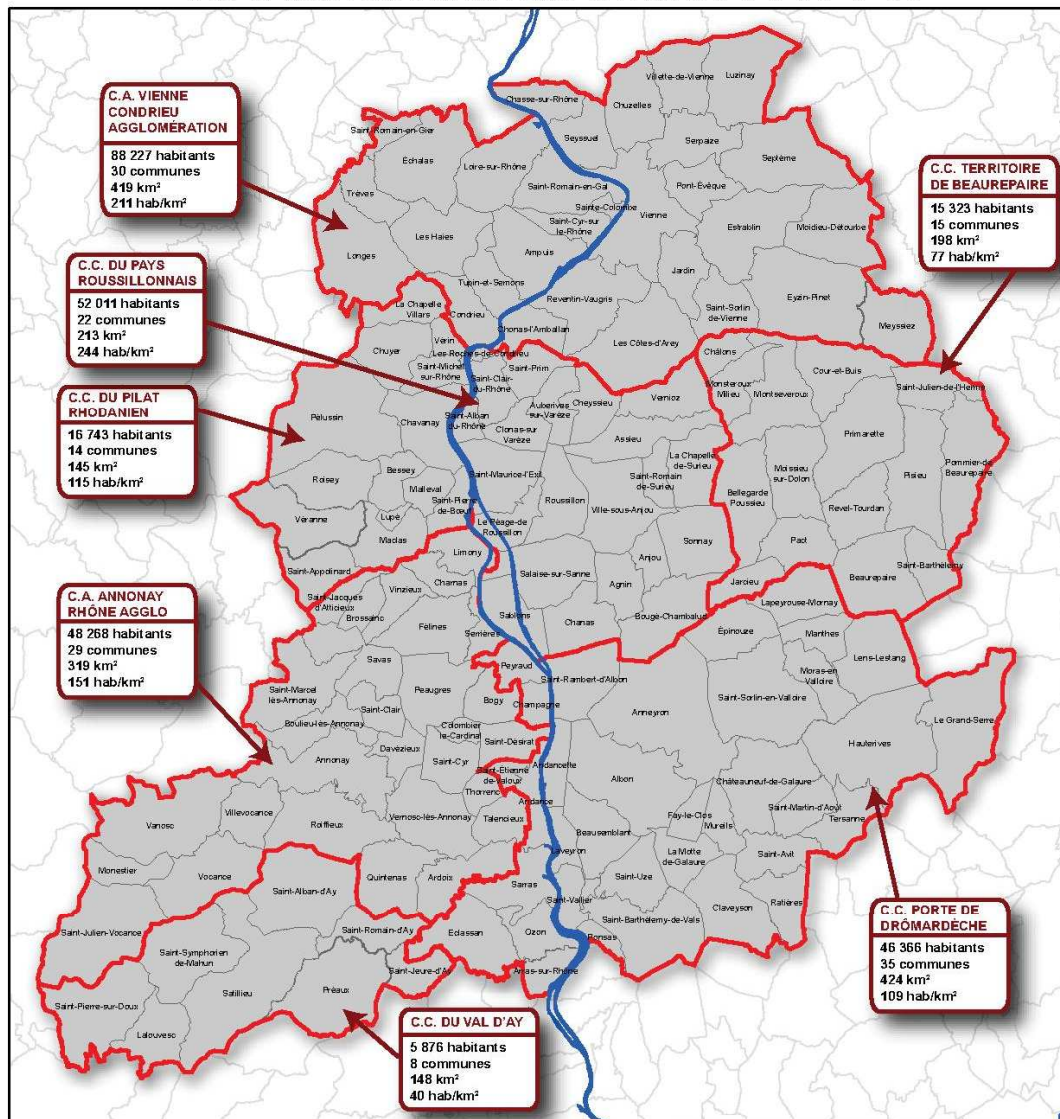
- Communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération ;
- Communauté de communes du Pilat Rhodanien ;
- Communauté de communes du Pays Roussillonnais ;
- Communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo ;
- Communauté de communes du Val d'Ay ;
- Communauté de communes de Porte de Drôme Ardèche ;
- Communauté de communes Territoire de Beaurepaire.

Le Syndicat est le seul en France à couvrir 5 Départements : Ardèche, Drôme, Isère, Loire et Rhône. Cette situation est source de richesses, mais également de complexités quant à son élaboration. Il est traversé du Nord au Sud par le Rhône. Il recouvre désormais près de 1 900 km².

En rive droite du Rhône, la vallée est bordée par des coteaux couverts par des AOP viticoles (Château-Grillet, Condrieu, Côte Rôtie, Côtes du Rhône, Saint-Joseph et Coteaux du lyonnais) qui se prolongent sur le massif du Pilat au Nord (couvert par le Parc Naturel Régional du Pilat) et le plateau et les monts du Haut-Vivarais en Ardèche.

En rive gauche, la vallée du Rhône, plus large qu'en rive droite, concentre la majorité de la population, des activités et des grandes infrastructures de transport traversant le territoire. Plus à l'est, le territoire se compose d'une alternance de vallées et de collines, des balmes viennoises au Nord jusqu'à la vallée de la Galaure et le plateau de Chambaran au Sud en passant par le plateau de Bonnevaux et la vallée de la Valloire.

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2018



	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
CCRC + CAPV + Meyssiez	3	23
CCPaR	2	14
CAARA	2	13
CCPDA	2	12
CCPIR	1	4
CCTB	1	4
CCVA	1	2



Sources : IGN - GeoInfo - INSEE RP 2018

SCOT RIVES DU RHONE PÉRIMETRE 2018

272 814 habitants
153 communes
1 866 km²
146 hab/km²

Commune la plus peuplée : Vienne : 29 162 hab
Commune la moins peuplée : Monestier : 57 hab

Distance nord - sud : environ 58 km
Distance est - ouest : environ 54 km

Les grandes lignes du SCoT actuel

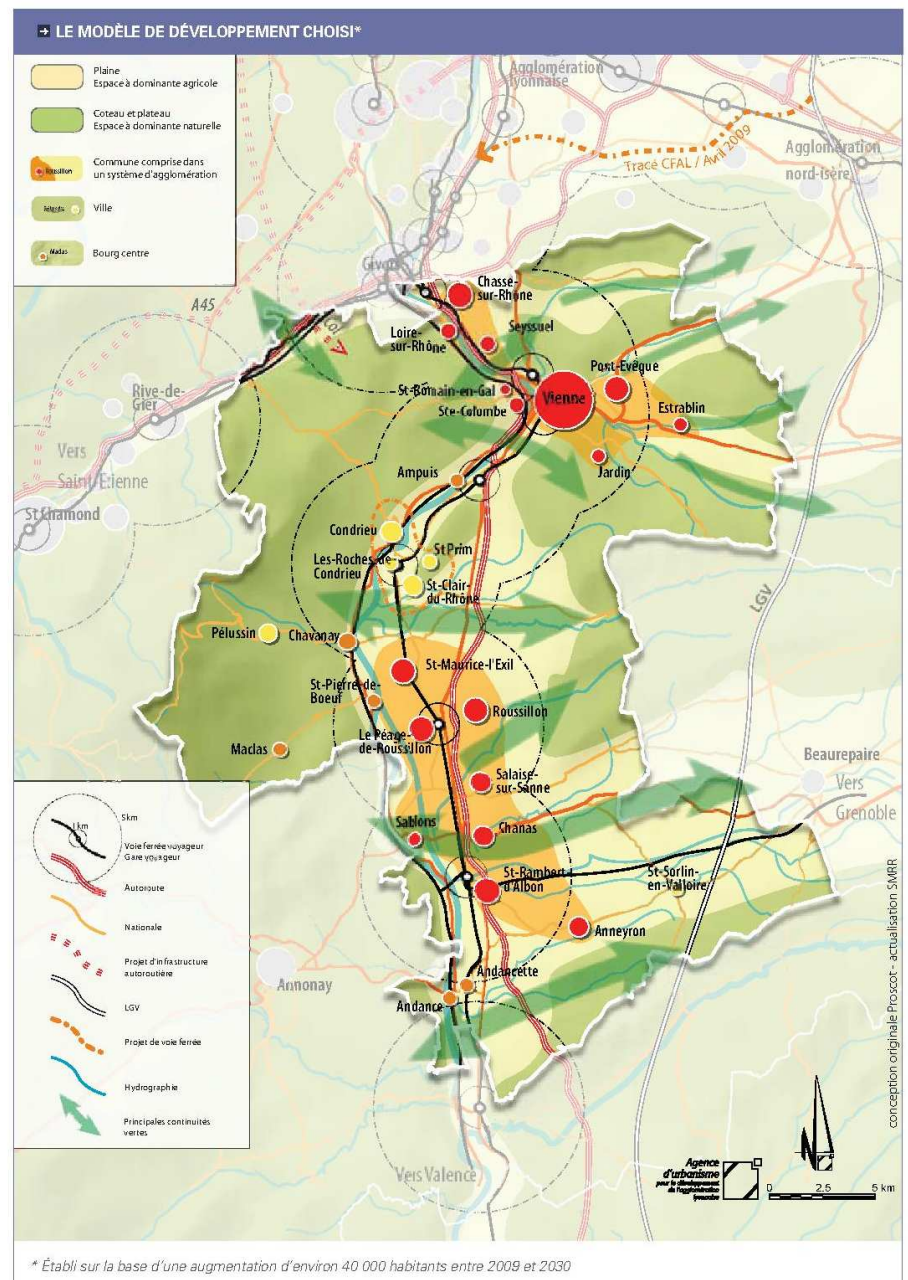
Le diagnostic du SCoT (réalisé en 2005-2006, actualisé en 2009) a identifié trois principaux enjeux pour le territoire :

- La maîtrise du développement et de l'étalement urbain, dans un contexte où les communes rurales et périurbaines connaissent une forte pression foncière ;
- La définition d'une stratégie de développement économique adaptée au territoire et orientée vers un modèle plus durable ;
- La protection et la valorisation des espaces naturels et agricoles.

Face à ces enjeux les élus ont souhaité construire un projet politique en 5 axes :

- Affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine et leur assurer un positionnement fort au sein de la métropole lyonnaise ;
- Structurer et renforcer l'attractivité économique du territoire par la mise en place d'une stratégie de développement axée sur le Rhône ;
- Préserver les ressources et les espaces naturels et agricoles ;
- Rationaliser les déplacements et optimiser les infrastructures de transport ;
- Promouvoir des politiques de l'habitat plus solidaires et des formes urbaines plus durables.

Le SCoT, au travers de ses prescriptions et recommandations, doit permettre la mise en œuvre de ces 5 grands objectifs.



Les leviers d'actions : quelques exemples de prescriptions extraites du Dog du SCoT

1- Renforcer le positionnement des principales agglomérations du territoire

Les communes rurales et périurbaines du territoire dont Saint-Rambert-d'Albon sont celles qui ont connu le plus fort niveau de développement ces dernières années : un développement qui s'est opéré principalement sous la forme de maisons individuelles.

Ce modèle de développement, s'il répond à une partie des attentes, entraîne une consommation importante d'espaces agricoles et naturels et ne répond pas à l'ensemble des besoins (personnes âgées, célibataires, jeunes couples...). Il va de pair avec un allongement des déplacements domicile-travail, une vulnérabilité des ménages au coût de l'énergie et contribue à augmenter de façon significative les émissions de gaz à effet de serre. Contrairement aux idées reçues il ne participe pas non plus au renforcement des centres-bourgs (commerces, équipements, services...) et oblige les collectivités à engager des dépenses conséquentes pour adapter les réseaux et les services.

Dans ce contexte les élus ont souhaité, au travers du SCoT :

- Redonner leur attractivité aux centres-bourgs et centres-villes des communes en favorisant les logiques de proximité ;
- Contribuer au renforcement des agglomérations de la vallée qui concentrent les emplois, les équipements et qui bénéficient d'une desserte adaptée en transports en commun.

Les prescriptions et recommandations du le SCoT :

13

Le SCoT repose sur un principe de « polarités », visant à prioriser le développement sur certaines communes, en particulier les communes de « l'agglomération viennoise » et celles de « l'agglomération Roussillon/Saint-Rambert d'Albon » (voir carte page précédente).

Il fixe ainsi des objectifs de production de nouveaux logements par commune. Contrairement aux autres communes du territoire, les communes de « l'agglomération Roussillon-Saint Rambert » ne sont pas soumises à un maximum mais à un **minimum de production de logements fixé à 9 nouveaux logements/an/1000 habitants**.

Ces objectifs ne s'appliquent pas directement aux permis de construire, mais permettent de dimensionner les zones constructibles des PLU.

La commune de Saint-Rambert-d'Albon compte 6204 habitants au dernier recensement. La durée de vie du PLU étant d'une douzaine d'années, l'objectif fixé par le SCoT en termes de production de nouveaux logements est donc de :

$$9 \text{ nouveaux logements} \times 12 \text{ ans} \times \frac{6204 \text{ habitants}}{1000} = 670 \text{ logements sur 12 ans}$$

Soit environ 55 logements par an.

2- Structurer et renforcer l'attractivité économique du territoire par la mise en place d'une stratégie de développement axée sur le Rhône

Le territoire concentré à sa création plus de 2 000 hectares de zones d'activités, mais peu de projets (créations, extensions) relevaient d'une réflexion globale et concertée en termes de stratégie d'accueil de nouvelles entreprises, de gestion des déplacements, d'aménagement d'ensemble...

C'est pourquoi le SCoT affiche un cadre et des prescriptions en matière de développement économique, pour créer une offre équilibrée à l'échelle du grand territoire, dans un souci de complémentarité et d'économie foncière.

Il entend contribuer à la fois au maintien d'un tissu dense d'activités au niveau local et au développement des grands sites économiques.

Les prescriptions et recommandations du le SCoT :

Le modèle de développement économique promu par le SCoT repose sur plusieurs grands principes, assortis de prescriptions :

- Accueillir prioritairement les activités utilisant la voie d'eau et la voie ferrée dans les grands sites économiques de la vallée du Rhône, pour tirer parti du fleuve ;
- Ne pas considérer les zones d'activités comme les seules solutions pour le maintien et le développement de l'emploi local. Il s'agit de permettre, dans les PLU, l'accueil d'activités économiques non nuisantes dans le tissu urbain ;
- Accompagner la création ou l'extension de zones d'activités du développement progressif d'une desserte en transport en commun dans les agglomérations et leurs communes limitrophes ;
- Le SCoT fixe des recommandations et des prescriptions visant à améliorer la qualité et l'insertion paysagère des zones d'activités actuelles et futures, notamment le long des axes structurants, en entrée de ville ainsi qu'en lisière avec la campagne ;
- Il affiche des prescriptions différenciées en matière de commerce en fonction de 4 types de pôles commerciaux identifiés dans le Dog (pôles de proximité, pôles relais, pôles secondaires ou pôles majeurs de centre-ville ou de périphérie).

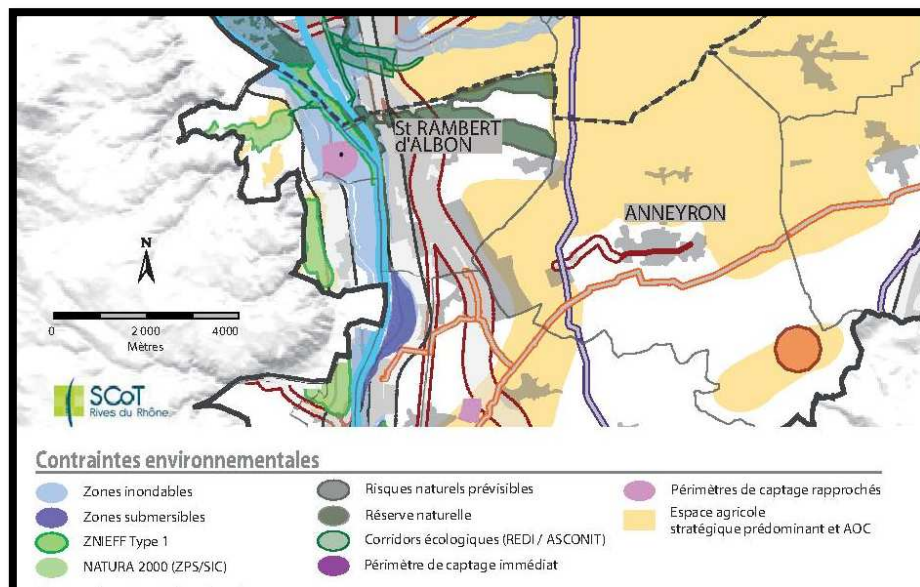
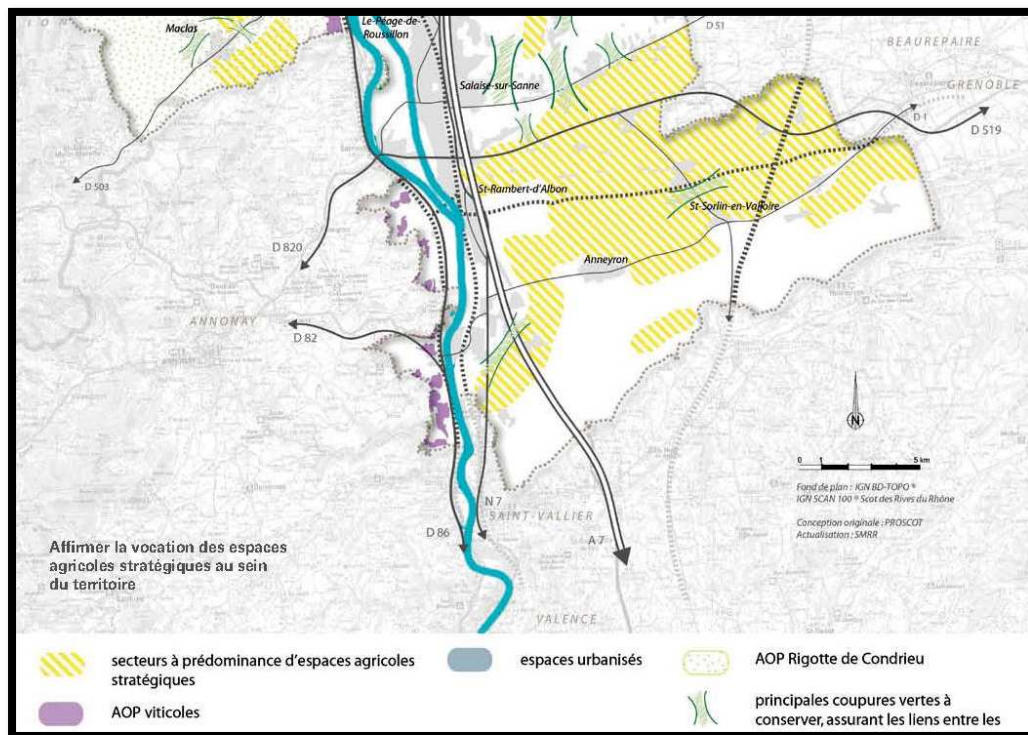
14

3- Préserver les ressources et les espaces naturels agricoles

Le SCoT place la préservation de l'agriculture, de l'environnement et des paysages au cœur du projet. Les élus ont souhaité construire un projet de développement soutenable et durable, préservant la diversité des paysages et des terroirs, des milieux et des espèces, qui fondent la qualité de vie actuelle du territoire.

Les prescriptions et recommandations du le SCoT :

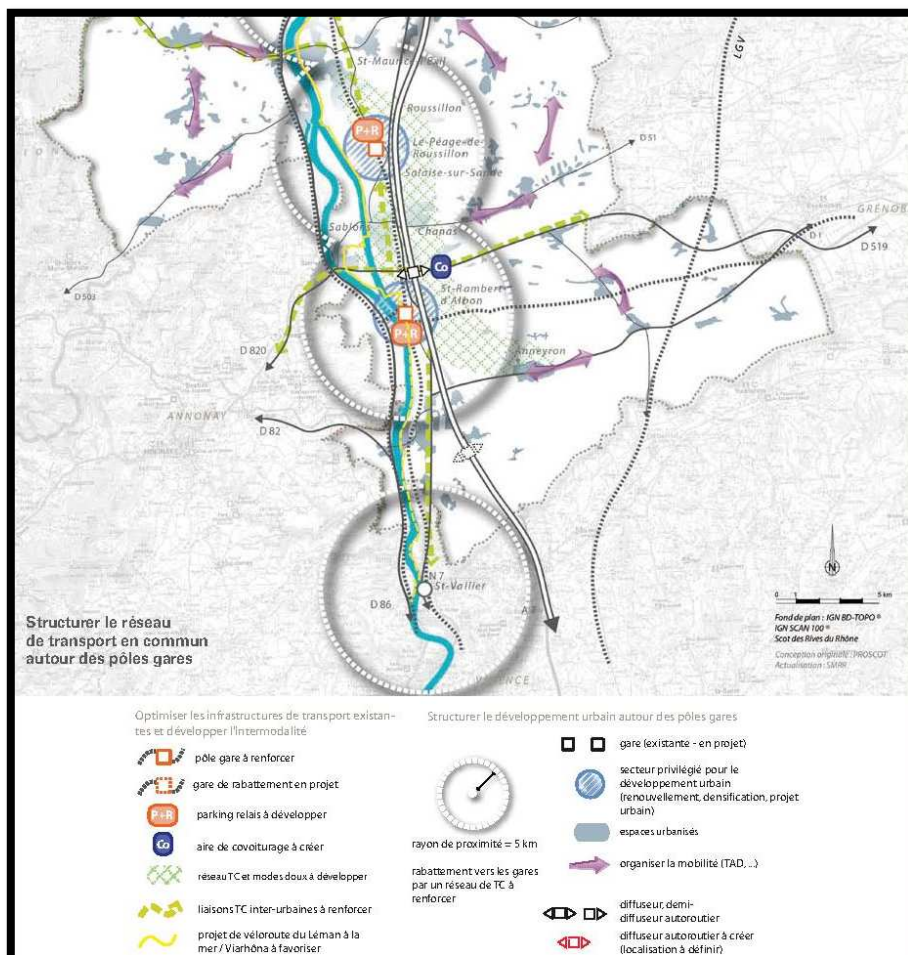
- Le SCoT propose une cartographie des espaces agricoles stratégiques et des espaces et sites naturels à protéger ou à préserver, avec prescriptions associées ;
- Il localise et protège strictement les corridors écologiques majeurs et défend la prise en compte, la préservation et la restauration des zones humides.



4- Rationaliser les déplacements et optimiser les infrastructures de transport

Le territoire du SCoT, situé au carrefour d'axes de communication majeurs, dispose d'une très bonne accessibilité qui participe à sa prospérité. Néanmoins face à une explosion de la mobilité et à la hausse des difficultés de circulation au sein du territoire, l'enjeu est d'offrir une alternative au mode routier. Cela passe notamment par le renforcement de l'intermodalité et l'amélioration du lien entre développement urbain et offre en transports.

- **Les pôles-gares comme celui de Saint-Rambert doivent devenir des secteurs prioritaires de la croissance démographique et urbaine**, si possible en faisant appel au renouvellement urbain (réhabilitation, valorisation des friches...) ou au développement des constructions en dents creuses.
- De même, le niveau de desserte et le développement des transports en commun constituent le fil conducteur du développement urbain, pour l'habitat mais aussi pour les activités économiques (dans les agglomérations et leurs communes limitrophes, toute extension ou création de zones d'activités doit par exemple s'accompagner du développement progressif d'une desserte en transports en commun).



5- Diversifier l'offre de logements et construire des formes urbaines plus durables

Dans un contexte où prédomine la maison individuelle, l'enjeu principal est d'offrir des logements répondant aux besoins de l'ensemble des habitants, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Les prescriptions et recommandations du le SCoT :

- Le SCoT encadre les densités des opérations nouvelles pour favoriser la diversification des formes d'habitat. **Sur la commune de Saint-Rambert-d'Albon, il est préconisé une densité moyenne de 40 logements par hectare ;**
- Il fixe un pourcentage minimum de logements locatifs abordables ou sociaux, variable selon les communes, afin de faciliter le parcours résidentiel des habitants. **Cette proportion est fixée à 20 % de logements sociaux parmi les nouveaux logements produits pour Saint-Rambert ;**
- Il invite à construire en priorité à l'intérieur du tissu urbain existant, en renouvellement urbain et en « dents creuses » pour préserver les espaces agricoles et naturels ;
- Le SCoT fixe des objectifs qualitatifs pour les nouvelles opérations (préservation de l'intimité dans les logements, création de lieux de respiration...).

Le Schéma d'Aménagement de l'Agglomération Roussillon – Saint-Rambert-d'Albon (SAARRA)

Le SCoT approuvé en 2012 prévoyait la réalisation d'un schéma de secteur (zooms du SCoT) sur un territoire à enjeux composé de 8 communes de l'agglomération Roussillon/Saint-Rambert-d'Albon à cheval sur deux départements et deux intercommunalités : la Communauté de communes du Pays Roussillonnais en Isère et la Communauté de communes Porte de DrômArdèche dans la Drôme. Suite à la suppression des schémas de Secteurs par la loi Alur, le SMRR a décidé de réaliser un schéma d'aménagement qui trouvera sa traduction réglementaire dans le futur SCoT en révision.

Le SCoT des rives du Rhône affiche des objectifs ambitieux pour la futur agglomération Roussillon/Saint-Rambert-d'Albon, notamment en termes d'accueil démographique.

Ce territoire possède de nombreux atouts : une bonne desserte en infrastructures de transport (A7, RN7, voies ferrées pour le transport de voyageurs et de marchandises, desserte fluviale...), un fort dynamisme économique (Plate-forme chimique de Roussillon, projets de la ZIP Salaise-Sablons, Parc d'Activités AXE 7 (anciennement PANDA) ... des espaces naturels et agricoles de qualité (île de la Platière, espaces agricoles à l'est de l'agglomération), de nombreux services et équipements.

Pour autant, cette agglomération doit faire face à de nombreuses contraintes (risque inondation et technologique, pollution de l'air, nuisances sonores, effets de ruptures liés aux infrastructures de transports...), déprise démographique et commerciale des centralités...

Dans ce contexte, l'objectif du SAARRA est de proposer un état des lieux et un plan guide pour faciliter la mise en œuvre du SCoT, en renforçant la cohérence et l'attractivité de cette agglomération.

Les études liées au SAARRA viendront alimenter les prescriptions et orientations du futur SCoT.

18

Les objectifs du SAARRA :

A travers la définition de son projet de territoire, le Scot pointe deux secteurs prioritaires de développement dont les problématiques et les enjeux particuliers nécessitent un approfondissement : la côtière rhodanienne et l'agglomération Roussillon-Saint-Rambert d'Albon. Le premier secteur a d'ores et déjà fait l'objet d'un schéma de secteur approuvé le 7 juillet 2015.

Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône lance aujourd'hui une étude complémentaire sur le deuxième secteur pour définir un schéma d'aménagement à l'horizon

2040 sur l'agglomération Roussillon-Saint-Rambert d'Albon. Celui-ci doit permettre de préciser les dispositions du Scot, faire émerger un projet commun pour l'ensemble de l'agglomération et articuler les politiques d'aménagement du territoire des différentes communes.

Cinq grandes orientations fondent le schéma d'aménagement de l'agglomération :

- Positionner l'agglomération dans une vision stratégique élargie, d'Annonay à Beaurepaire / de Vienne à Tain l'Hermitage ;
- Changer les pratiques et les modes de faire urbains pour dessiner un écosystème équilibré entre occupations humaines et données environnementales ;
- Assurer la qualité du cadre de vie, la convivialité du territoire pour ses habitants et ses usagers ;
- Qualifier l'armature urbaine à partir des polarités existantes pour déterminer un modèle urbain singulier ;
- Vérifier les conditions d'accueil et la capacité du territoire à répondre à l'enjeu démographique du Scot.

19



Plus largement, l'action de la Communauté de Communes porte de DrômArdèche s'inscrit, sur son territoire, dans les domaines suivants :

- **Le développement économique**, qui comprend :

- l'aménagement et la gestion de zones d'activités, en particulier du parc d'activités AXE 7 (anciennement Parc d'Activités Nord Drôme Ardèche), parc d'envergure nationale et pôle économique majeur du département qui constitue l'une des trois grandes zones à enjeu de la Drôme aux côtés de Rovaltain et Allan ; mais aussi l'immobilier d'entreprises, dont la Fabrique et la pépinière d'entreprises ;
- l'accueil et le conseil aux porteurs de projets et l'accompagnement des acteurs locaux au sein du Club d'entreprises ;
- l'accompagnement des demandeurs d'emploi, avec l'organisation d'un forum de l'emploi et de l'Alternance et la création d'objectif emploi, plateforme chargée de mettre en relation les demandeurs d'emploi et les entreprises locales ;
- le soutien au commerce dans le cadre d'un Schéma de Développement Commercial ;
- la valorisation de l'agriculture et des productions locales avec les Marchés au Village, l'opération un fruit pour la récré ...

- **L'aménagement de l'espace et la politique du logement**, mis en œuvre au travers :

- d'un Programme Local de l'Habitat pour répondre au besoin en logement de la population et particulièrement des publics les plus fragiles, avec un volet urbain et foncier très volontariste en faveur d'opérations de logement qualitatives ;
- de la signature d'un Contrat de Ville sur St Rambert et d'un Projet de Renouvellement Urbain à St Vallier ;
- de la création d'ici 2022 de deux demi-échangeurs autoroutiers sur le territoire.

- **Le tourisme** :

- un Office de Tourisme et la gestion de sites tels que la Tour d'Albon et du Lac des Vernets ;
- les orientations du Schéma de Développement Touristique qui met l'accent sur la valorisation du patrimoine local, des itinéraires de randonnée, ainsi que la diversification de l'offre d'hébergement touristique.

- **L'environnement** :

- la gestion du risque d'inondation avec la mise en place d'un PAPI, des rivières et de leurs boisements ;
- le traitement des eaux usées, le contrôle des assainissements non collectifs ;
- la gestion ainsi que le traitement des déchets (via le SIRCTOM et le SYTRAD) ;
- et bientôt la prise de compétence GEMAPI.

- **L'action sociale** :

- petite enfance, enfance, jeunesse au travers des crèches, des accueils de loisirs, du Relais Assistantes Maternelles, mais aussi des temps d'activités périscolaires et une politique jeunesse ciblée sur l'emploi et la formation ;
- les Maisons de Santé Pluridisciplinaires.

- **La culture** : programmation d'ateliers et de spectacles, compagnie en résidence, signature d'un Contrat Territorial d'Education aux Arts et à la Culture, fond d'aide aux associations ...

- **Les équipements sportifs** avec des centres aquatiques, un boulodrome et une salle de tennis de table.

- **Les mobilités et la santé** sont également de nouveaux secteurs d'investigation pour la Communauté de Communes.

Les compétences de la Communauté de communes

Au sein de ses compétences obligatoires, la Communauté de communes Porte de DrômArdèche a en tout premier lieu l'aménagement de l'espace, et en particulier :

- Possibilité de développer, aménager et gérer l'entretien de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ou Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire ainsi que toutes les zones créées en vue de permettre à la Communauté de communes d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;
- La maîtrise foncière :
 - Constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice d'une ou plusieurs compétences de la Communauté de communes ;
 - Exercice du droit de préemption pour la réalisation de la politique foncière et d'opérations relevant des compétences de la Communauté de communes.

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la Communauté de communes Porte de DrômArdèche a initié de nouveaux secteurs de développement économique ou repris des zones d'activités existantes. A ce jour, elle gère, aménage et entretien 24 zones d'activités intercommunales.

22

Un projet de territoire : « Porte de DrômArdèche 2020 » axé autour de 4 « piliers »

Pilier 1 : Soutenir l'activité économique

En matière de développement économique, Porte de DrômArdèche veut en premier lieu être « un facilitateur de projets » : faciliter l'installation des porteurs de projets par la constitution d'une offre d'immobilier et de bâtiments, faciliter la vie des entreprises de toute taille, en accompagnant le financement de leurs projets et en renforçant les réseaux et la communication, faciliter le maintien et le développement du commerce et de l'artisanat.

Pilier 2 : Développer l'attractivité

Sur le volet attractivité, il est d'abord question de doter Porte de DrômArdèche d'une image forte, capable d'en faire à la fois un territoire repéré par les investisseurs éventuels et une destination recherchée des touristes (régionaux principalement). La Communauté de communes souhaite aussi devenir un territoire connecté, avec le grand projet d'apporter la fibre à tous les habitants et entreprises du territoire à l'horizon 2025, l'installation de bornes wifi publiques dans toutes les communes, ou encore le développement des e-services (mise en place d'un « Portail famille »).

Pilier 3 : Agir pour un aménagement du territoire équilibré et durable

Avec notamment le projet d'échangeur autoroutier pour améliorer l'accessibilité du territoire mais aussi le déploiement de la fibre sur le territoire.

La Communauté de communes met en œuvre un programme local pour l'habitat (PLH) afin d'avoir un territoire qui propose des logements de qualité et accessibles aux salariés.

Pilier 4 : Proposer un territoire où il fait bon vivre

Les services aux habitants mis en place par la Communauté de communes apportent aussi une offre pour les salariés et les entreprises du territoire : gestion de 9 Crèches, construction de 3 Maisons de santé pluri-professionnelles (MSP), mise en place d'une programmation culturelle tout publique, gestion de trois piscines...

3.3. Le PLH Porte de DrômArdèche

La Communauté de Communes Porte de DrômArdèche a approuvé son PLH le 12 octobre 2017.

Les 3 orientations principales du PLH sur le bassin Rhône Nord dont dépend la commune

Accompagner le développement économique du territoire en répondant aux besoins en logements des entreprises et des actifs. La dynamique économique du territoire crée des emplois qui profitent aux actifs du territoire et concourent à son attractivité, mais elle génère également des besoins auxquels le parc de logements doit s'adapter, notamment par la production de petits logements pour les apprentis, alternants, CDD courts... et par la proposition de produits de standing pour les cadres travaillant mais ne résidant pas pour l'heure sur le territoire.

Cette orientation est d'autant plus importante sur Saint Rambert d'Albon avec la proximité du parc d'activité Axe 7, du bassin d'emploi Roussillonnais et les projets de développement de ces derniers.

Améliorer les conditions de logement des ménages les plus fragiles : en réponse aux faibles revenus des ménages (18 500€ en moyenne), à la précarité de leur situation (23% de la population vivant sous le seuil de pauvreté) et au risque de précarisation croissant, le parc de logements doit également être orienté vers une offre à la fois qualitative et abordable, notamment de logements locatifs sociaux (seulement 5% du parc actuellement). La lutte contre l'habitat indigne et la réhabilitation du parc ancien, notamment en matière de performance énergétique, doivent également être intensifiées.

On note sur la Commune de St Rambert d'Albon, un parc locatif social représentant 15.3% des logements. Cette proportion est certes supérieure à la moyenne du territoire communautaire, mais elle est assez faible compte tenu des besoins de sa population et des équipements, commerces et services dont elle dispose.

La présence d'un parc social ancien relativement concentré sur le quartier Clair'Val fait l'objet d'une attention particulière et d'un contrat de ville. De plus, une OPAH copropriétés dégradées est également en cours.

La diversification de l'offre locative sociale notamment en direction des ménages les plus fragiles (PLAI) et en dehors des quartiers actuels d'habitat social est également souhaitable, tout comme une analyse, en lien avec Saint Vallier, des besoins d'hébergement à vocation sociale.

Promouvoir un modèle de développement durable de qualité : le territoire dispose d'un cadre de vie de qualité. Afin de le préserver, il est nécessaire de promouvoir un nouveau mode de développement qui rompe avec les logiques d'étalement urbain et la croissance exponentielle des déplacements automobile.

Saint Rambert d'Albon a connu un fort développement résidentiel en extension urbaine, au détriment de son centre-ville. Afin de lutter contre l'étalement urbain, sans pour autant perdre de vue les besoins de logements pouvant être engendrés par les projets de développement économique, il est indispensable de mettre en place une dynamique d'anticipation foncière et de renouvellement urbain. Ainsi, en parallèle des aides à la pierre et de la politique de la Ville, la Communauté de Commune, en partenariat avec la Commune et l'EPORA, œuvre au renouvellement urbain du secteur Nord de Saint Rambert d'Albon. Actuellement une attention particulière est portée à la reconversion des friches Sonnier et Sabatier, aux projets d'équipements publics et au lancement d'une étude urbaine. Cette dernière, dans la lignée du zoom opérationnel réalisé sur St Rambert d'Albon par le Schéma d'Aménagement de l'Agglomération Roussillon Saint Rambert d'Albon, permettra d'anticiper et d'organiser le devenir de ce secteur qui s'étend de la déviation jusqu'au Rhône.

Les objectifs chiffrés du PLH en termes de production de logements

24

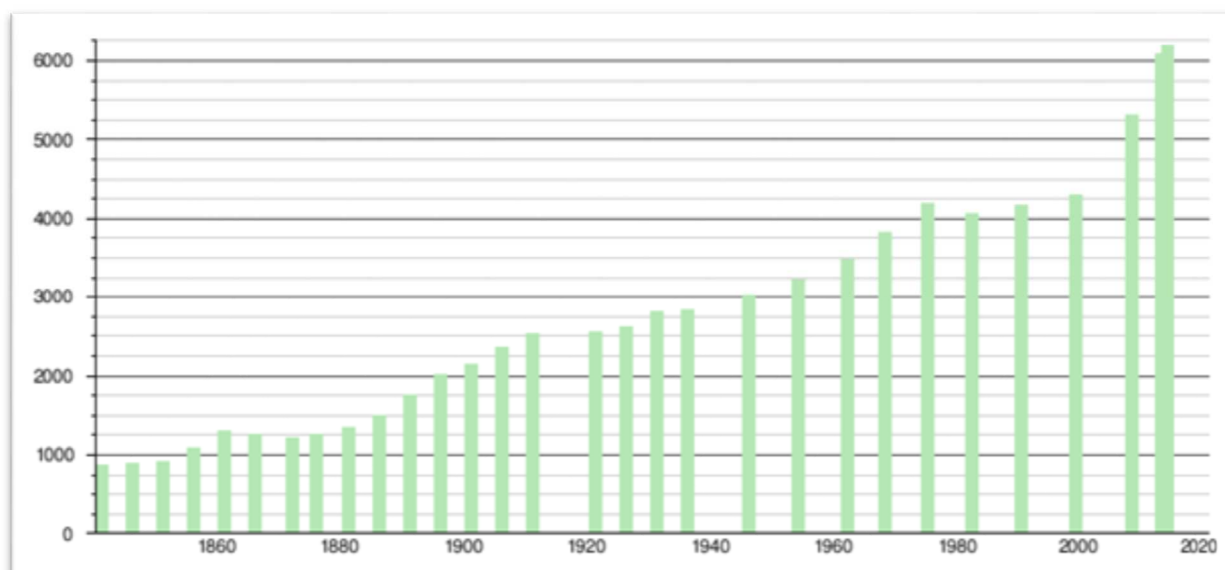
Dans ce contexte, avec 2000 nouveaux logements à produire entre 2017 et 2023, les élus du territoire ont souhaité calquer les objectifs de production de logements sur ceux du SCOT déjà très ambitieux en matière de lutte contre l'étalement urbain et de renforcement de l'armature urbaine.

Avec un objectif de 330 logements prévus sur Saint-Rambert, la production de logements locatifs sociaux est, quant à elle, plus volontariste que celle préconisée par le SCOT et territorialisée en fonction du niveau d'équipement des communes : 20% de la production de logements sur St Rambert, Anneyron et Saint Vallier, puis 10 à 15% sur les autres communes. Pour Saint-Rambert-d'Albon, l'objectif de production de logements locatifs sociaux est donc de 65 sur la durée du PLH.

Le programme d'actions du PLH concourt à ces objectifs par sa relation de compatibilité avec les documents d'urbanisme et par des actions d'animation, d'ingénierie et de financement à destination des entreprises, des opérateurs, des locataires, des propriétaires bailleurs, des propriétaires occupants... et ce, en lien avec de nombreux partenaires.

Le PLH préconise donc pour la commune de Saint-Rambert, sur la période 2017-2022, la construction d'environ 330 logements dont 65 sociaux.
--

4. Les caractéristiques démographiques



Histogramme de l'évolution démographique (base INSEE)

(Source ADIL)

Depuis 1982 la commune bénéficie d'une progression constante de la croissance démographique et depuis 2005 d'un véritable pic démographique qui lui a permis d'atteindre le seuil des 6 000 habitants en 2010 et le dépasser pour atteindre 6204 habitants en 2014.

Rapporté à la superficie communale de 1341 hectares, on obtient une densité de 463 habitants/km² très supérieure à la densité observée sur le territoire Porte de DrômArdèche ainsi que sur le département de la Drôme (respectivement 109 et 76 habitants/km²).

Une population qui augmente du fait de l'arrivée de nouveaux habitants

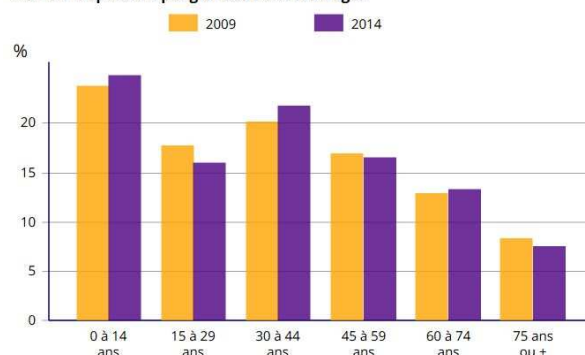
Si la population continue d'augmenter, son accroissement semble connaître un ralentissement. En effet, le taux moyen de variation annuelle est passé de 2.8% entre 1999 et 2009 à 1.8% entre 2009 et 2014. Il reste cependant nettement supérieur à celui constaté sur la même période sur le territoire de Porte de DrômArdèche (1.1%) ainsi que sur le département de la Drôme (0.7%).

Cette baisse est uniquement due à une évolution du solde migratoire dont le taux moyen de variation annuelle est passé de 2.1% entre 1999 et 2009 à 1.0% entre 2009 et 2014 alors que dans le même temps le solde naturel a légèrement augmenté (taux de variation passé de 0.7% entre 1999 et 2009 à 0.8% entre 2009 et 2014).

Un rajeunissement de la population

On constate dans le même temps un rajeunissement constant de la population. L'indice de jeunesse (nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus) est passé de 1.17 en 1999 à 1.39 en 2009 puis à 1.47 en 2014. Il est bien supérieur à celui constaté sur le territoire Porte de DrômArdèche (1.09) ainsi que sur le département de la Drôme (0.93).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

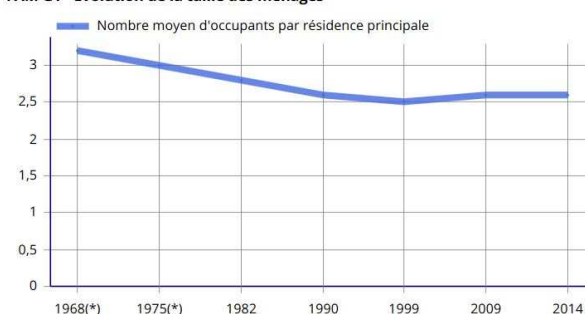


Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Une augmentation de la taille des ménages

Après une longue période de diminution constante, la taille des ménages réaugmente progressivement depuis la fin des années 1990. Elle est passée de 2.49 en 1999 à 2.57 en 2009 puis à 2.60 en 2014. La commune de Saint-Rambert présente des chiffres supérieurs à ceux constatés en Porte de DrômArdèche (2.39) et sur le département de la Drôme (2.24).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Cette évolution démographique favorable est fortement corrélée à l'attractivité des quartiers pour l'installation des ménages. Elle traduit la capacité des différents secteurs à répondre à la demande en habitat attractif et notamment individuel, et donc à accueillir de jeunes familles (c'est-à-dire des ménages de taille potentiellement supérieure à la moyenne), soit par la construction neuve, soit par la rotation dans les logements existants. En effet, cette croissance démographique trouve principalement son origine dans les migrations de couples ayant souvent de jeunes enfants, attirés par le territoire pour son coût du foncier modéré et sa connexion aux axes autoroutiers et ferroviaires.

5. L'analyse de la consommation d'espace naturel et agricole au cours de la dernière décennie

L'analyse des permis de construire accordés sur les 10 dernières années (période 2006 - 2015) montre qu'environ 35 hectares ont été consommés pour le développement résidentiel (contours rose sur la photographie aérienne ci-dessous). Il est à noter néanmoins qu'une part non négligeable des nouvelles constructions ont été édifiées dans l'enveloppe urbaine de l'époque, entre l'A7 et la voie ferrée, n'entraînant donc pas de consommation de terrains naturels ou agricoles.

Les densités observées sont très variables mais la moyenne se fixe aux alentours de 14 logements/ha. Très loin de 40 logements/ha préconisés par le SCoT.

Le développement économique quant à lui consomme environ 14 hectares sur les mêmes 10 dernières années (contours rouges sur la photographie aérienne ci-dessous).



Photographie aérienne de 2006 avec superposition des tâches urbaines actuelles

CHAPITRE 3 : Les orientations du projet de PLU

1. Les orientations du PADD

Orientation 1 : Façonner un développement communal durable et solidaire pour accueillir l'arrivée de nouveaux habitants

Axe 1. Privilégier le développement de « la ville sur la ville » et lutter contre l'étalement urbain

Axe 2. Renforcer l'équité et la cohésion sociale et diversifier les typologies d'habitat

Axe 3. Construire de nouveaux logements pour répondre aux objectifs démographiques intercommunaux

Orientation 2 : Tendre vers une meilleure qualité de vie pour la population

Axe 1. Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile et rationaliser les déplacements

Axe 2. Améliorer le fonctionnement urbain communal : adapter les équipements et services à la population nouvelle et aux évolutions de la population

Axe 3. Conforter et développer l'économie locale

Orientation 3 : Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des ressources et paysages naturels remarquables, des écosystèmes, des espaces et de l'activité agricole

Axe 1. Préserver le fonctionnement des écosystèmes et corridors écologiques ainsi que des sites Natura 2000

Axe 2. Sauvegarder l'espace rural rambertois et ses activités

Axe 3. Valoriser les paysages remarquables et l'agriculture périurbaine

Axe 4. Limiter l'exposition de la population rambertoise aux risques prévisibles

Axe 5. Préserver et promouvoir la qualité architecturale, valoriser et protéger le patrimoine bâti

Axe 6. Garantir l'accès et la salubrité des ressources naturelles et promouvoir les énergies renouvelables



2. Les perspectives démographiques

La population communale était de 6204 habitants lors du dernier recensement de 2014.

Si la population continue d'augmenter, son accroissement semble connaître un ralentissement. En effet, le taux moyen de variation annuelle est passé de 2.8% entre 1999 et 2009 à 1.8% entre 2009 et 2014. Il reste cependant nettement supérieur à celui constaté sur la même période sur le territoire de Porte de DrômArdèche (1.1%) ainsi que sur le département de la Drôme (0.7%).

Le scénario démographique estimé sur la base d'une croissance de 1.5% par an prenant en compte le ralentissement de la croissance précédemment évoqué conduirait à accueillir environ 1800 habitants sur les 12 ans de perspective du PLU soit environ 150 par an. En prenant en compte la taille moyenne des ménages observée sur la commune (2.8), cela représenterait environ 650 logements.

3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

3.1. Évaluation des capacités d'urbanisation dans le tissu urbain existant et possibilités d'extension

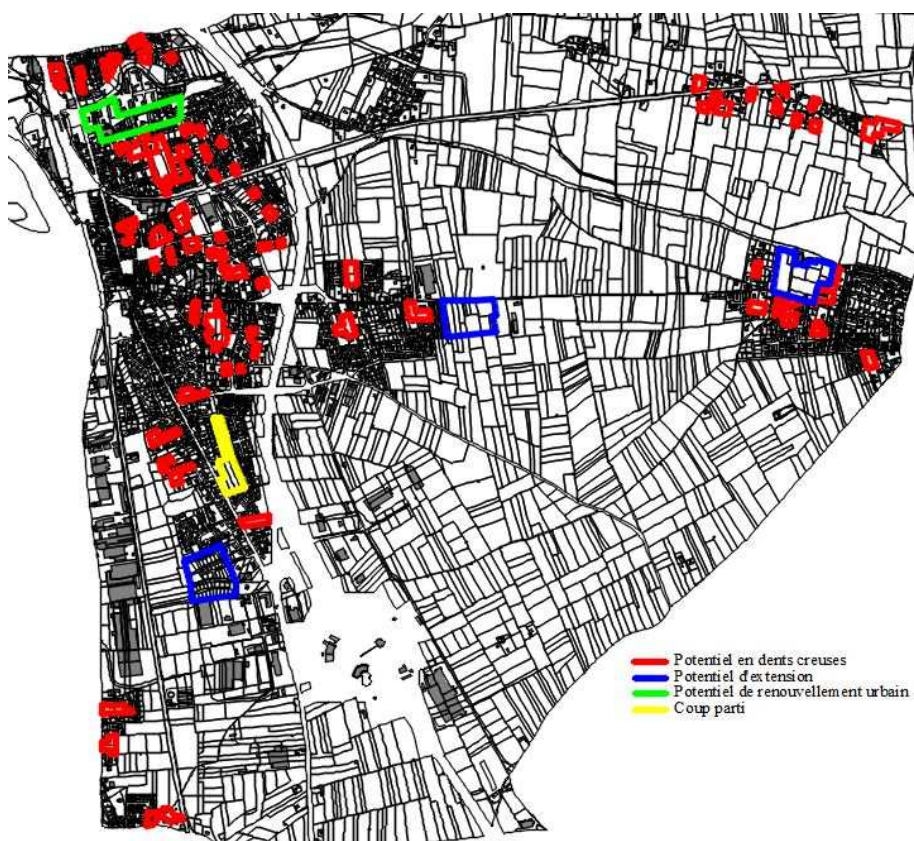
Identification du potentiel de terrains constructibles

L'analyse des disponibilités foncières fait apparaître un gisement d'environ 25 hectares constructibles. Il est important de noter que cette surface est théorique puisque la plupart de ces terrains étaient déjà constructibles dans l'ancien POS. Le fait qu'il ne soit pas construits à ce jour traduit donc une forte rétention foncière.

A noter également que les logements bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité mais non encore réalisés représentent un potentiel d'environ 40 logements.

Ces 25 ha se répartissent

- comme suit :
- 15 hectares environ de potentiel en dents creuses :
 - 3.6 ha en foncier nu (parcelles existantes) ;
 - 11.7 ha en recomposition foncière (projet de division) ;
 - 11.5 ha environ de potentiel en extension (sur Fixemagne, Coinaud et Tulandière)



Les dents creuses des zones urbanisées représentent un potentiel relativement important bien que la taille et la configuration des terrains ne permette pas d'atteindre des densités importantes (de l'ordre de 25 logements/ha maximum), et que la rétention foncière soit importante.

Parmi les trois potentiels d'extension de l'urbanisation identifiés, deux pourraient être considérés comme des dents creuses à combler en priorité (secteurs Tulandière Nord et Coinaud). Néanmoins, leur surface très importante ainsi que leur éloignement du centre-ville et donc des commerces et services fait que le troisième secteur identifié en entrée de ville Est à Fixemagne devra être urbanisé en priorité, d'autant plus que cela permettra de qualifier l'entrée de ville depuis l'Est. C'est également la solution retenue pour l'urbanisation future dans le Schéma d'Aménagement de l'Agglomération Roussillon Saint-Rambert.

Pour finir, un secteur de renouvellement urbain d'environ 4.5 ha a été identifié au Nord-Ouest du territoire. Il se compose de bâtiments industriels, de bâtiments de garages collectifs, d'habitations et de bâtiments communaux en mauvais état (services techniques, crèche...). Situé à moins de 500 m de la gare et ne nécessitant pas de consommation d'espace naturel ou agricole, il présente un très fort potentiel de densification. Il fera l'objet d'une étude urbaine conjointe avec l'EPORA afin de définir plus précisément les possibilités d'aménagement.

3.2. Surfaces nécessaires en extension et formes urbaines attendues

Sur la base des plans masse produits dans le cadre de l'élaboration des OAP, il a pu être estimé des objectifs théoriques de nombre de logements à produire sur chaque OAP, qui ont été traduits en densités théoriques. Ces densités ont été réduites de 10% pour obtenir les densités minimales retenues pour être appliquées dans les OAP. C'est sur la base de ces densités qu'ont été calculés les potentiels constructifs de chaque OAP.

Afin de compléter ces objectifs, nous avons estimé les logements potentiellement réalisables dans les dents creuses.

Ci-dessous le détail de ces estimations :

L'OAP secteur Gare 1 présente environ 0.5 hectares de logements collectifs à raison de 120 log/ha minimum et 1.6 hectare de logements intermédiaires à raison de 45 log/ha minimum.

L'OAP secteur Gare 1 présente donc à minima une densité moyenne de 60 logements/ha et un potentiel de 130 logements.

L'OAP secteur Gare 2 présente environ 1.4 hectares de logements intermédiaires à raison de 35 log/ha minimum.

L'OAP secteur Gare 2 présente donc à minima un potentiel de 50 logements.

L'OAP secteur Village Sud présente environ 1.1 hectares de logements intermédiaires à raison de 35 log/ha minimum.

L'OAP secteur Village Sud présente donc à minima un potentiel de 40 logements.

L'OAP secteur de Coinaud représente environ 2.7 hectares. Sur ce secteur, il semble raisonnable de projeter une densité de 30 logements / hectare. Cette zone présente donc un potentiel de 80 logements environ.

L'OAP secteur de Tulandière-Nord représente environ 2.9 hectares. Sur ce secteur, il semble également raisonnable de projeter une densité de 30 logements / hectare. Cette zone présente donc un potentiel de 90 logements environ.

Les OAP en zone urbaine représentent donc à minima un potentiel constructible de 390 logements.

Le potentiel en dents creuses

Les dents creuses du centre-ville représentent un potentiel d'environ 15 hectares théoriques. Afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière ainsi que la difficulté de mobiliser le foncier en lanières appartenant à une multitude de propriétaires, il a été décidé de pondérer cette surface par un coefficient de rétention foncière de 0.3 soit 4.5 hectares de potentiels en dents creuses retenus. Sur ces secteurs, il semble raisonnable de projeter une densité moyenne de 15 logements / hectare. En effet, selon la configuration les densités pourront évidemment être bien supérieures, mais d'autres terrains présentent des possibilités de densifications très faibles.

Les dents creuses présentent donc un potentiel constructible de 70 logements environ.

Les constructions autorisées mais non mises en chantier

Les constructions projetées dans le cadre d'autorisations d'urbanismes en cours de validité (PC, DP, PA) mais non encore réalisées représentent environ 40 logements.

Le potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine actuelle est donc de l'ordre de 390 logements. Reste donc environ 280 logements à produire pour respecter le minimum préconisé par le SCoT de l'ordre de 670 logements. En appliquant une densité de moyenne en extension urbaine de l'ordre de 30 logements/ha, cela implique l'ouverture à l'urbanisation d'environ 10 hectares.

32

Le potentiel en extension urbaine

L'OAP secteur Fixemagne - Entrée de ville présente environ 1.8 hectare de logements intermédiaires à raison de 35 log/ha minimum, 1ha de logements intermédiaires à raison de 30 log/ha minimum ainsi que 0.7 hectares de logements individuels à raison de 15 log/ha minimum.

L'OAP secteur Fixemagne présente donc à minima une densité moyenne de 30 logements/ha et un potentiel de 100 logements.

La zone 1AU constituant une dent creuse de grande importance sur le secteur de Coinaud représente environ 3.9 hectares. Sur ce secteur, il semble raisonnable de projeter une densité de 30 logements / hectare. Cette zone 1AU présente donc un potentiel de 120 logements environ.

La zone 1AU constituant une dent creuse de grande importance sur le secteur de Tulandière-Nord représente environ 4.1 hectares. Sur ce secteur, il semble également raisonnable de projeter une densité de 35 logements / hectare. Cette zone 2AU présente donc un potentiel de 140 logements environ.

Les extensions urbaines présentent donc un potentiel constructible de 360 logements sur 11.5 hectares environ.

Le potentiel des zones constructibles du PLU est donc de l'ordre de 630 logements sur la durée de vie du PLU ce qui est compatible avec les 670 logements préconisés par le SCoT.

A noter que les densités annoncées sont des minimums. Si elles étaient toutes appliquées telles quelles, la densité moyenne serait de 32 logements/ha environ. Néanmoins les plans masse réalisés sur les secteurs d'OAP montrent que des densités plus importantes peuvent facilement être atteintes. La densité moyenne atteignable est de l'ordre de 37 logements/ha ce qui est compatible avec les 40 logements/ha préconisés par le SCOT.

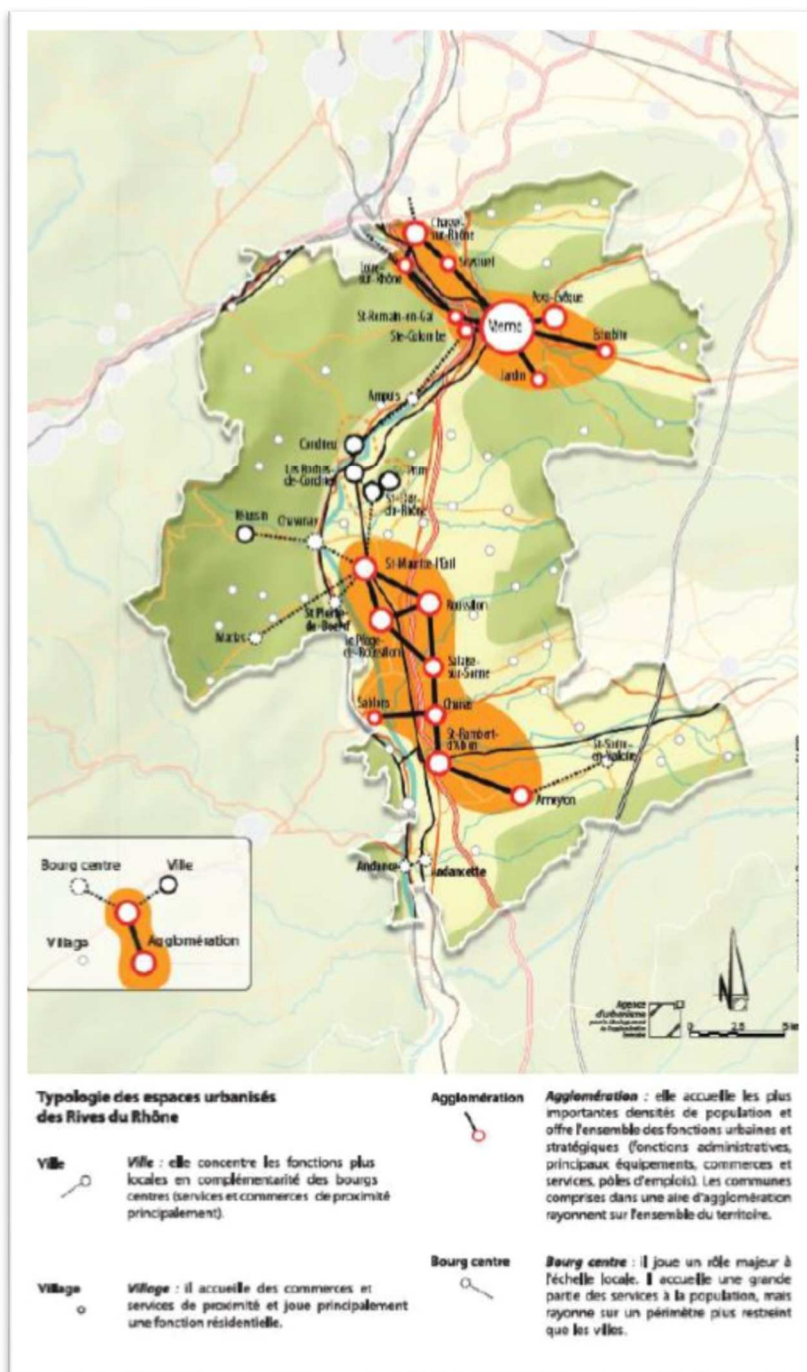
4. Le développement économique et les besoins en foncier nécessaires

Un développement économique fort sur la zone Roussillon/Saint Rambert d'Albon

Le Nord du territoire de la Communauté de communes Porte de DrômArdèche est identifié par le SCOT comme étant une zone à enjeu avec un fort potentiel de développement économique.

La zone Roussillon – Saint-Rambert-d'Albon fait à ce titre, actuellement l'objet d'un schéma d'aménagement, le SAARRA (Schéma d'Aménagement de l'Agglomération Roussillon – Saint-Rambert d'Albon), qui sera intégré dans la prochaine version du SCOT en révision.

La zone repérée comme à enjeu recouvre à la fois le Parc d'Activités AXE 7, qui se situe sur les communes de Saint Rambert d'Albon, Anneyron et Albon, mais aussi la Zone Industriale Portuaire Salaise Sablons (INSPIRA), située sur les communes de Salaise et de Sablons. Ainsi, ces deux zones d'activités voisines, spécialisées dans les secteurs de la logistique et de l'industrie offrant d'importantes disponibilités foncières, localisées le long du Rhône, à proximité de gares TER et avec un accès direct à l'autoroute A7, constituent des éléments déterminants de la structuration urbaine, et constituent de ce fait un potentiel de développement économique majeur pour le territoire.



A l'horizon 2020, ce sont près de 2000 emplois qui sont attendus sur la zone AXE 7, et 3000 pour la ZIP Salaise Sablons.

Armature urbaine à l'horizon 2030

Source : SCoT des Rives du Rhône-DOG-30 mars 2012

Ce potentiel de développement, identifié par le SCoT des Rives du Rhône, pose la question de l'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire. Si les emplois créés bénéficieront à une partie des habitants du territoire, il attirera également de nouveaux arrivants pour lesquels la question du logement sera à anticiper.

Le schéma de Zones d'Activités Economiques (Source : C.C. Porte de DrômArdèche)

Des orientations du SCoT des Rives du Rhône à respecter

Le SCoT oriente les stratégies de développement économique à mettre en œuvre par les différents EPCI de son territoire. L'objectif est de structurer et renforcer l'attractivité économique du territoire par la mise en place d'une stratégie de développement axée sur le Rhône.

Les principaux objectifs économiques en lien avec les ZAE sont :

- Favoriser un développement coordonné des sites stratégiques de la vallée du Rhône ;
- Promouvoir un développement économique diversifié en cohérence avec les spécificités du territoire notamment en :
 - Organisant le développement économique en dehors des grandes ZA industrielles ;
 - Privilégiant le développement du tertiaire et des petits parcs d'activités ;
 - Encadrant le développement de l'artisanat et du commerce ;
- Intégrer l'environnement dans l'ensemble des projets de développement économique.

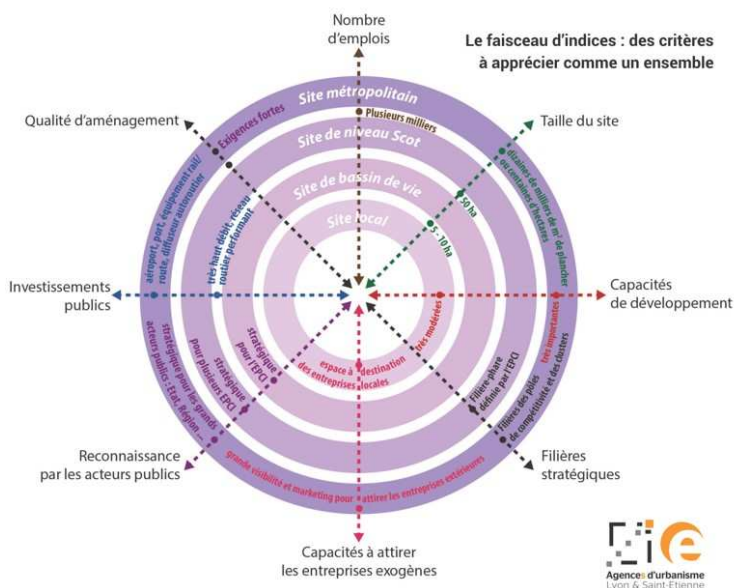
34

Afin de mieux prévoir les effets de complémentarité et concurrence entre les territoires, le SCoT a proposé d'adopter un vocabulaire commun afin d'afficher les vocations économiques dominantes des espaces économiques et d'améliorer la compréhension de la structure et de l'offre à l'échelle métropolitaine.

Le SCoT définit ainsi 4 niveaux de parcs d'activités :

- Pôle métropolitain : Site majeur porté par une ambition forte avec un poids important en termes d'emplois et d'investissement publics, une très bonne accessibilité (voire multi-modalités), un haut niveau de services ou des espaces dédiés à des filières stratégiques ou innovantes pour des implantations exogènes.

- Site de niveau SCoT : Site stratégique pour le SCoT et l'EPCI bénéficiant d'un rayonnement sur plusieurs EPCI sans disposer des caractéristiques du pôle métropolitain. Il est voué à l'implantation de Grandes et Moyennes Entreprises, avec un bon volume d'emplois, plutôt multi-filières, et avec une bonne accessibilité routière et/ou autoroutière.
- Site de bassin de vie : Structure le développement économique à l'échelle de l'EPCI avec création d'emplois concentrée sur un bassin de vie, bonne accessibilité, implantation de PME-PMI.
- Site local : Site de petite superficie accueillant de petites entreprises productives ou artisanales importantes à l'échelle de la commune ou du bassin de vie de proximité.



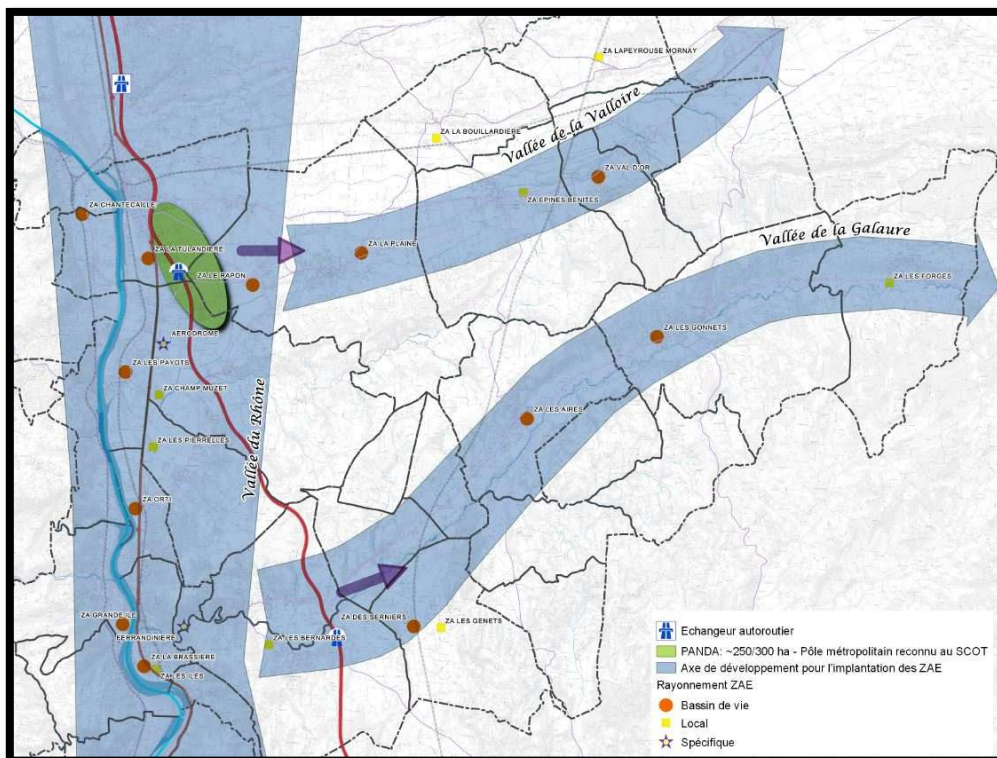
La structuration de l'offre économique en zones d'activités sur le territoire Porte de DrômArdèche

La Communauté de communes Porte de DrômArdèche a souhaité définir un schéma des zones d'activités du territoire afin d'apporter des réponses adaptées à la diversité des besoins des entreprises et à leur évolution. Ainsi, au-delà d'une implantation, ce qui leur est proposé, c'est la possibilité d'un parcours entre les différents pôles économiques, dans une logique de proximité en tout point du territoire tout en limitant les concurrences au sein de celui-ci.

A l'échelle de la communauté de communes Porte de DrômArdèche, 24 zones d'activités ont été définies à travers ce schéma. Il a été acté qu'en dehors de ces zones, aucune nouvelle zone d'activités sur le territoire ne serait développée, hormis besoin spécifique dûment justifié.

Ce schéma de zones est un document vivant et évolutif qui permet de fixer les priorités d'aménagement. Il s'accompagne d'une programmation pluriannuelle d'investissement/aménagement sur les 10 années à venir.

- Une structuration autour de 4 sous-ensembles territoriaux qui correspondent à des aires d'influence des différents pôles économiques majeurs du territoire et aux spécificités du territoire ;
 - Une réponse adaptée pour l'implantation de chaque entreprise dans cette logique de proximité en tout point du territoire tout en limitant les concurrences au sein de ce dernier ;
 - Des liens entre les différents pôles économiques permettant d'organiser le parcours d'entreprise sur le territoire.
- Une armature économique hiérarchisée :
L'armature économique est basée sur la hiérarchisation et la complémentarité des sites économiques :
 - 1 pôle métropolitain reconnu par le SCoT : AXE 7 ;
 - 12 sites « bassin de vie » ;
 - 9 sites « locaux » ;
 - 2 sites dits « spécifiques ».



- Une approche économe du foncier :

Les projets d'extension seront priorisés sur le pôle métropolitain et les sites de bassin de vie (hormis besoin exceptionnel et dûment justifié).

La maîtrise du foncier par la communauté de communes est un préalable à l'inscription de ces espaces comme « urbanisé » ou « à urbaniser » au sein des documents d'urbanisme des communes.

2 potentiels de développement sont pour l'heure identifiés : parc métropolitain AXE 7 de taille importante permettant l'accueil de projet exogène et industriel majeurs et un second secteur sur la vallée de la Galaure, de taille moyenne pour l'accueil de PME- PMI.

En parallèle, la communauté de communes travaille également à l'optimisation du foncier à usage économique (accompagnement des projets d'implantation, reconquête des dents creuses et délaissés en tissu économique urbanisé ...)

- Un fonctionnement par vallées :

Afin d'assurer un développement économique équilibré du territoire, les zones d'activités de Porte de DromArdèche sont structurées autour de trois vallées qui correspondent à des aires d'influence des différents pôles économiques majeurs et aux spécificités de notre territoire. Il s'articule autour d'un pivot structurant : Le pôle métropolitain AXE 7,

La Vallée du Rhône, de part et d'autre du fleuve, est l'axe privilégié de développement compte tenu de son accessibilité, de sa topographie et de ses infrastructures. Son développement s'appuie sur le pôle métropolitain Axe 7 voué à accueillir essentiellement des projets d'ampleur logistiques, industriels et de services aux entreprises., mais également sur un chapelet de sites de moindre envergure, qui assurent une offre complémentaire :

- Au Nord : les zones de Chantecaille à Champagne et de Rapon à Anneyron apportent un bon niveau de réponse aux PME-PMI ayant des besoins de tènements de taille moyenne. Ces derniers proposent des extensions raisonnables permettant de répondre aux besoins des entreprises à court et à moyen terme.

- Au Sud : les zones d'activités de Grande Ile à Sarras et d'ORTI à Laveyron jouent également un rôle de complémentarité avec les zones d'activités de Saint Vallier qui n'ont plus de disponibilités foncières.
- Au Centre : la zone d'activités des Payots à Andancette offre une réponse au développement endogène du territoire, avec aujourd'hui la réalisation d'extension uniquement pour répondre à des besoins d'implantation précis (à court terme). A moyen terme, une extension pourra être envisagée en fonction du rythme de commercialisation de l'espace.

Les Vallées de la Valloire et de la Galaure, se structurent d'Ouest en Est autour de sites locaux qui doivent permettre le maintien d'un tissu économique dans nos villes pour des activités qui ne pourraient être accueillies en centralité, et surtout de zones de bassin de vie qui doivent permettre un développement favorable au PME-PMI. La Galaure est également vouée à accueillir un site potentiel de développement pour répondre au fort taux d'occupation des zones d'activités.

- Déclinaison sur le territoire Rambertois :

A St Rambert d'Albon, 2 espaces économiques sont reconnues zones d'activités :

- La partie rambertoise d'AXE 7 (anciennement PANDA) en tant que pôle métropolitain ;
- La zone d'activités de la Tulandière en tant que site de bassin de vie (surface totale de 28 Ha, pas de projet d'extension envisagé à ce stade, un tènement privé important (8 Ha), restant disponible pour l'accueil d'activité).

AXE 7 : un pôle stratégique intercommunautaire qui place le Nord du territoire au cœur des enjeux de développement

Historique

En 1990, les Communes d'Albon, d'Anneyron et de Saint-Rambert d'Albon ont décidé d'associer leurs efforts pour l'étude, la mise en œuvre et le développement d'une zone d'activités de caractère intercommunal d'une superficie de 250 à 300 ha dite Parc d'Activités Nord Drôme Ardèche (PANDA), située sur leur territoire. Une ZAD multisites a été créée en 2009.

Après études, ces trois communes ont décidé la mise en œuvre d'une première tranche opérationnelle, située uniquement sur le territoire de la Commune d'Albon, sous la forme d'une ZAC.

Le développement de ce parc d'envergure nationale qui constitue l'une des trois grandes zones à enjeu de la Drôme aux côtés de Rovaltain et Allan, est un projet fondateur de Porte de DrômArdèche. Les quatre communautés de communes ont notamment décidé de fusionner pour développer ce projet structurant pour le territoire.

Etat actuel

Le site rebaptisé AXE 7 s'étend sur 270 hectares, dont environ 123 sont à ce jour occupés par une trentaine d'entreprises comptant entre 3 et 200 salariés pour un total de 800 emplois, parmi lesquelles on peut compter XPO Logisyics (ex. Norbert Dentressangle), Exapaq, Grand Frais, l'une des bases logistiques d'Intermarché sur 22 hectares ou encore Trotech. L'activité économique des entreprises du parc est essentiellement tournée sur les secteurs de l'industrie et de la logistique.

38

AXE7, situé à proximité de la Zone Industriale Portuaire de Salaise-Sablons contribue ainsi à placer le Nord de la Communauté de communes, tournée vers le Pays Viennois, au cœur des enjeux de développement du territoire du SCoT à l'horizon 2030.

En effet, le SCoT des Rives du Rhône a défini deux zones de développement à enjeux dont la zone destinée à monter en puissance de l'agglomération de Roussillon - Saint Rambert d'Albon qui fait actuellement l'objet d'un projet de schéma d'aménagement qui sera intégré dans la future version du SCoT en révision.

Ces sites multimodaux offrant d'importantes disponibilités foncières, localisés le long du Rhône, à proximité de gares TER constituent des éléments déterminants de la structuration urbaine, et constituent de ce fait un potentiel de développement économique majeur pour le territoire.

Aujourd'hui, les 21 hectares de la ZAC initiale sont désormais en passe d'être entièrement commercialisés (16 hectares sous compromis). Les hectares en cours de commercialisation ont été laissés à disposition d'agriculteurs par des conventions d'occupations précaires. D'autres projets sont à l'étude ou en discussion sur les ultimes hectares restants : construction d'un restaurant d'entreprise, implantation d'une nouvelle pépinière et d'environ 2000 m² de bureaux.

A ce jour, Porte de DrômArdèche n'a plus de foncier disponible à proposer aux entreprises qui viennent nombreuses proposer des projets d'implantation avec création d'emplois. La zone d'activité pourtant encore un potentiel de développement important, puisqu'il reste aujourd'hui une capacité de plus de 145 hectares qui ne sont pas exploités.

Renouvellement de la ZAD et phasage

La ZAD initiale a pris fin en 2016 et doit être renouvelée. La communauté de communes a souhaité travailler à ce renouvellement en partenariat avec la chambre d'agriculture. De nombreuses réunions ont eu lieu afin de déterminer le nouveau périmètre d'AXE 7 et la stratégie d'aménagement du parc. Le nouveau périmètre de projet prend en compte les différentes demandes de la DDT, de la chambre d'agriculture et des agriculteurs. Il a été fortement réduit (91 ha), notamment par la prise en compte des enjeux agricoles soulignés par la chambre d'agriculture et la SAFER dans une étude conjointe, en excluant une partie de Creux de la Thine et de Grands Champs en raison de leur valeur agricole. C'est ainsi 50 ha qui ont été rendus à l'agriculture.

L'aménagement et le développement de la zone sont envisagés en 3 phases :

- **ZAD 1 (71 ha)** : objet d'un premier dossier déposé sur le secteur de Fouillouses à Saint-Rambert et sur le secteur Berne à Anneyron ;
- **ZAD 2 (54 ha)** : programmée pour 2024 sur les secteurs de Fouillouses et le Creux de la Thine à Saint-Rambert, et le secteur Grands Champs à Anneyron ;
- **ZAD 3 (20 ha)** : envisagée pour 2030 sur le secteur Berne à Anneyron.

Tableau comparatif des périmètres de projet 2009 et 2018 :

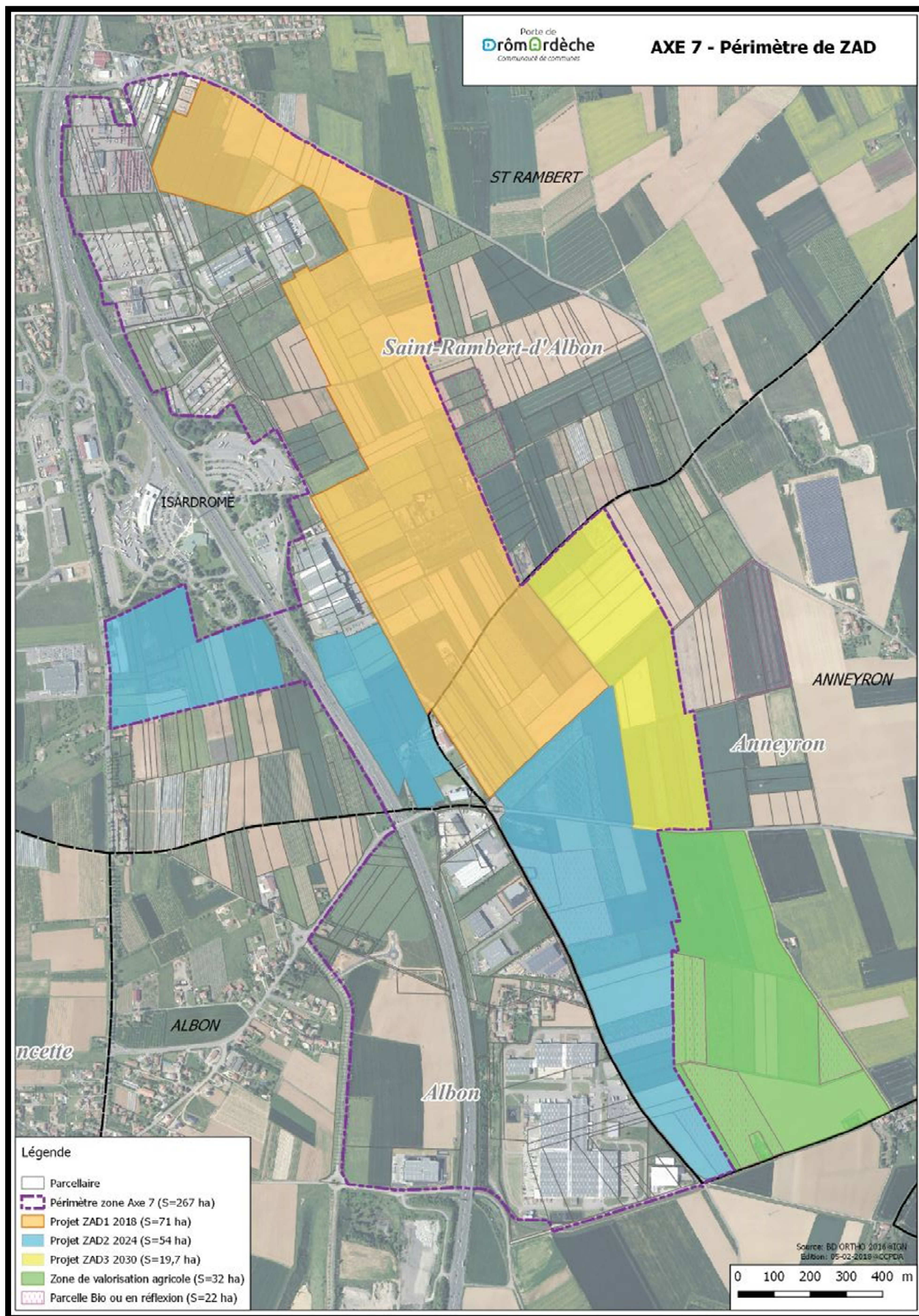
Périmètre 2009	Périmètre 2018
 PLAN D'ENSEMBLE DES ZAD	 PANDIA - Périmètre de ZAD
Grands Champs à Anneyron : 57 ha	Réduit à 25 ha
Berne à Anneyron : 34 ha	Etendu à 43 ha
Creux de la Thine 1 à Saint Rambert d'Albon : 37 ha	Réduit à 12 ha
Creux de la Thine 2 à Albon : 10 ha	Supprimé
Fouillouses à Saint Rambert d'Albon : 69 ha	Réduit à 65 ha
Tulandière à Saint Rambert d'Albon : 29 ha	Supprimé
Total : 236 ha	Total : 145 ha

Un périmètre de ZAD réduit au périmètre d'action :

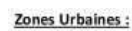
ZAD 2009	ZAD 2018
PLAN D'ENSEMBLE DES ZAD 	
ZAD 2009	ZAD 2018
Grands Champs à Anneyron : 57 ha	Supprimé de la ZAD 1
Berne à Anneyron : 34 ha	Réduit à 15 ha dans la ZAD 1
Creux de la Thine 1 à Saint Rambert d'Albon : 37 ha	Supprimé de la ZAD 1
Creux de la Thine 2 à Albon : 10 ha	Supprimé
Fouillouses à Saint Rambert d'Albon : 69 ha	Réduit à 56 ha dans la ZAD 1
Tulandière à Saint Rambert d'Albon : 29 ha	Supprimé
Total : 236 ha	Total : 71 ha

Étant donné la dynamique enclenchée et les contacts actuels, la commercialisation pourrait être très rapidement sur la première tranche de la ZAD. Ces éléments démontrent la nécessité de prévoir la tranche d'aménagement suivante et donc le zonage des terrains dans le PLU des communes concernées.

Ainsi, à l'horizon de 20 ans, la zone AXE 7 devrait permettre la création de près d'environ 2500 emplois. Cette perspective pose la question de l'accueil de ses salariés. Si l'emploi créé devrait profiter à une partie des habitants actuellement installés sur le territoire, il devrait également attirer de nouveaux ménages sur le territoire pour lesquels il faudra anticiper l'accueil et prévoir des solutions en termes de logement.



Extrait de zonage et légende



UB - Zone de Centralité élargie (UBa et UBb sont des sous-secteurs de UB)

UC - Zone Urbaine à Dominante Pavillonnaire

UI – Zone Urbaine d'Activités Économiques (Ula à Ulh sont des sous-secteurs de UI)

US - Station d'épuration

UT - Voies, Aires et Installations de l'A7et de la RN7

UV - Aire d'Accueil des Gens du Voyage

1AU - Zone À Urbaniser Ouverte - Habitation

 2AU - Zone À Urbaniser Fermée - Habitation

1AUI - Zone À Urbaniser Ouverte - Axe 7 ZAD 1 (OAP)

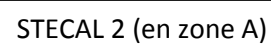
2AUI - Zone À Urbaniser Fermée - Axe 7 ZAD 2

A - Zone Agricole (Ah et Aco sont des sous-secteurs de A)

N - Zone Naturelle (Nl, Nco, Nzh et Np sont des sous-secteurs de N)

■ NI ■ Nco ■ Nzh ■ Np

CHAPITRE 1 : Repérage cartographique des STECAL à l'échelle communale



STECAL 1 (en zone A)

CHAPITRE 2 : STECAL 1

Ce premier STECAL se situe à l'extrême Sud du territoire communal, en limite de la commune d'Albon. Il vise à permettre le développement des activités existantes d'hôtellerie et de restauration isolées au sein de la zone agricole, dans un périmètre restreint au plus proche des constructions existantes, et sans englober la parcelle H 1610 sur laquelle est implantée une maison d'habitation sans rapport avec l'activité.

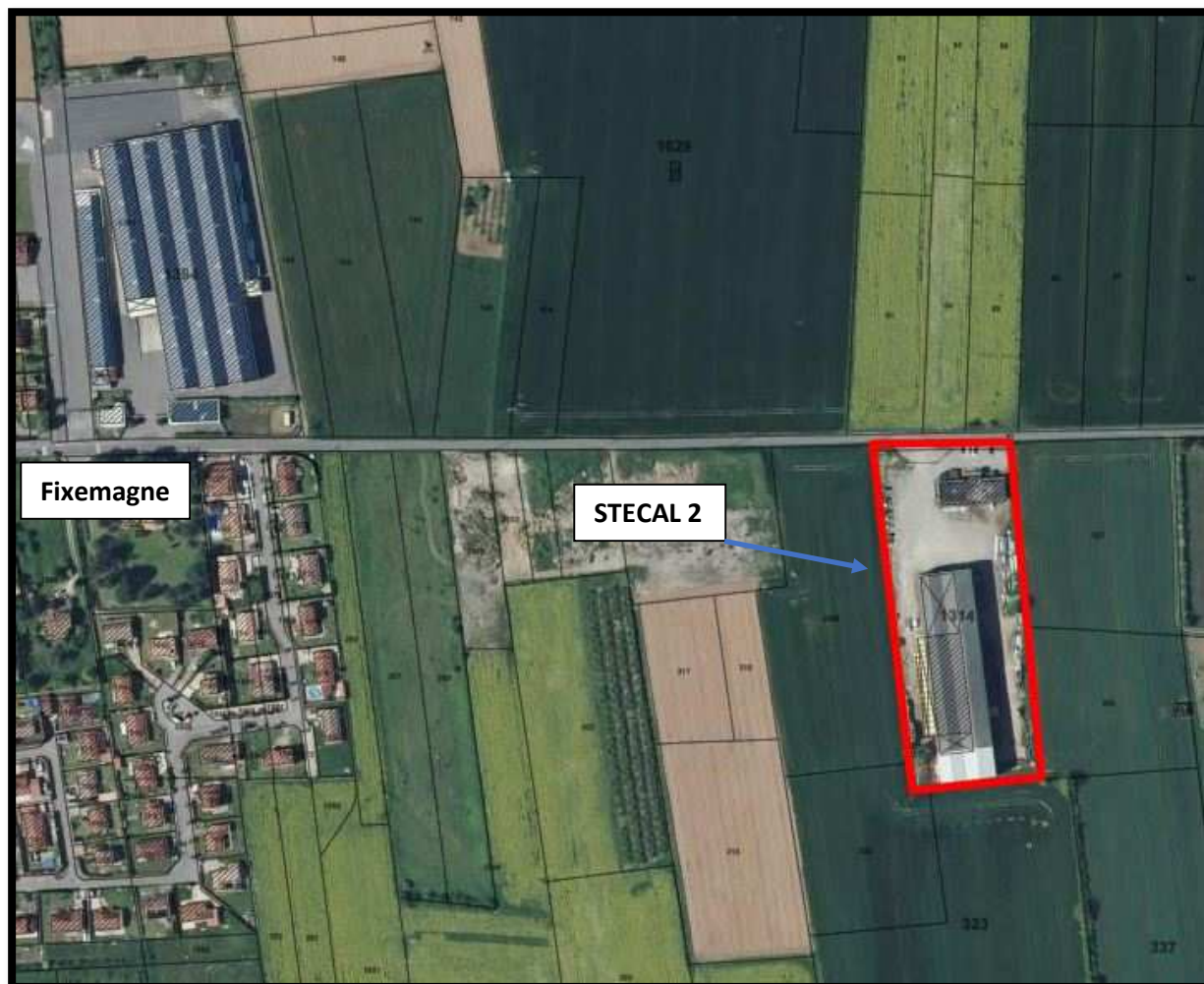
Aucune parcelle concernée par STECAL n'est exploitée ni ne saurait l'être. En effet la quasi-totalité de la zone est déjà bâtie. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres afin de ne pas altérer le caractère de la zone.



CHAPITRE 3 : STECAL 2

Ce deuxième STECAL se situe proche de Fixemagne en entrée de ville Est. Il vise à permettre le développement de l'activité existante d'entrepôt isolée au sein de la zone agricole, dans un périmètre restreint au plus proche des constructions existantes.

La parcelle concernée par STECAL n'est pas exploitée ni ne saurait l'être. En effet la quasi-totalité de la zone est déjà bâtie. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres afin de ne pas altérer le caractère de la zone.



3^{ème} PARTIE : CONTENU DU RÈGLEMENT DES ZONES A ET N PERMETTANT LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES

La rédaction du règlement des zones A et N concernant les extensions et annexes des habitations existantes est grandement inspirée des propositions de traduction réglementaire validées en CDPENAF le 12 novembre 2015 (puis corrigées en 2017).

Les règles assurant l'insertion des bâtiments dans l'environnement ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Concernant l'extension des habitations existantes :
 - L'extension est limitée à 33% de la surface initiale ;
 - Les habitations de moins de 40 m² ne peuvent être étendues ;
 - L'extension ne peut aboutir à une construction de plus de 250 m² ;
 - La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 6 mètres (soit plus restrictif que les préconisations validées en CDPENAF).
- Concernant les annexes aux habitations :
 - Distance maximale d'implantation par rapport au bâtiment principal de 20 mètres ;
 - Limitation à 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (50 m² pour les piscines).
 - La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres (soit plus restrictif que les préconisations validées en CDPENAF).

Le règlement précise de plus que les extensions et annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.