



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DRÔME

COURRIER REÇU LE

- 7 SEP. 2018

A la mairie de
SAINT-RAMBERT-D'ALBON

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle aménagement

Affaire suivie par : Pôle Aménagement
Tél. : 04 81 66 81 32
Fax : 04 81 66 80 80
courriel : ddt-pa-satr@drome.gouv.fr



Valence, le

06 SEP. 2018

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de
SAINT RAMBERT D'ALBON

Objet : Révision du PLU
Avis des services de l'État sur le projet arrêté

Ref : SATR/PA – L-2018-113

PJ : Synthèse détaillée des avis des services de l'État

Par délibération en date du 1^{er} juin 2018, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'a communiqué, par courrier reçu le 8 juin 2018 aux services de l'État, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

D'ores et déjà, le projet arrêté a été soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui, dans sa séance du 26 juillet 2018, a émis un avis favorable sur le projet du PLU sous réserve de faire des modifications sur les STECAL et le règlement des zones A et N.

Suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, je suis moi-même amené à émettre un **avis favorable** sur votre projet de PLU **sous réserve** de prendre en compte les remarques suivantes :

- supprimer le caractère fermé des zones 2AU et d'intégrer dans des OAP le phasage de ces zones,
- améliorer l'analyse du potentiel global de production de logements,
- reclasser en zone agricole les parcelles en extension urbaine ayant encore une vocation agricole (les parcelles 1410 et 1411 quartier « Basse Valloire », une partie des parcelles 615 et 928 quartier « Haute Clavette »).

À défaut de prendre en compte ces points précis, votre plan local d'urbanisme pourra se trouver juridiquement fragilisé.

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de votre PLU, ainsi que l'ensemble des observations destinées à accroître la cohérence et la qualité de votre projet, qu'il conviendra de prendre en compte préalablement à l'approbation de votre document d'urbanisme.

Le Préfet,

Eric SPITZ

Révision du PLU de la commune de SAINT RAMBERT D'ALBON

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 1^{er} juin 2018

I – APPROCHE THÉMATIQUE

► Sur la compatibilité avec les documents supra-communaux et les besoins en logements :

Le projet communal s'appuie sur le PLH de la Communauté de Communes de Porte de DromArdèche (CCPDA) et le SCOT des Rives du Rhône pour définir son besoin en logements sur une période de 12 ans. Le PADD propose ainsi 670 logements à produire avec une densité de l'ordre de 40 logements par hectare. Le PLH prévoit sur 6 ans, 327 logements à produire auxquels s'ajoute 40 logements en objectif de rénovation urbaine et 10 logements vacants à remettre sur le marché. Ainsi, 654 logements sur la durée du PLU sont à réaliser, hors production en rénovation urbaine et logements vacants, que le SCOT ne comptabilise pas dans son objectif de production de logements. Le SCOT prévoit une production de 9 logements pour 1 000 habitants par an, soit 670 sur la durée du PLU. Le besoin identifié dans le PADD est donc compatible avec le SCOT et le PLH.

Le potentiel de la commune se développe de la manière suivante :

« coups partis » : 40 logements

dans les dents creuses : 70 logements pour 4,5 ha

dans les OAP : 350 logements pour 8,6 ha

dans les zones 2AU : 260 logements pour 8 ha

Le potentiel global est donc de 720 logements. Cet objectif reste compatible avec le PADD et donc avec le SCOT. Pour autant, une analyse de ces données montre que ce potentiel est à clarifier.

Pour la prise en compte des « coups partis », il est d'usage de comptabiliser les lots qui n'ont pas encore fait l'objet de permis de construire accordés, au sein des permis d'aménager. La définition faite dans le rapport de présentation des « coups partis » n'est pas la même : des permis de construire délivrés et des DP sont comptabilisés dans les coups partis, alors que dans le PADD, il est bien fait mention seulement de logements « latents » bénéficiant de permis d'aménager demeurant non construits au moment de l'arrêt du PLU.

→ *Il convient donc de s'assurer que le potentiel de 40 logements en « coups partis » correspond à la bonne définition.*

Le calcul du potentiel en dents creuses pose problème. Tout d'abord, le rapport de présentation 1.1 page 115, identifie 19 ha de surface constructible théorique puis page 118, cette surface est de 25 ha alors que les deux cartes qui illustrent ces données sont les mêmes. En outre, le format de cette carte ne permet pas d'identifier correctement le parcellaire. Les potentiels, foncier nu et recomposition foncière, sont délimités avec la même couleur. Il faut les dissocier.

→ *Il convient donc de mettre en cohérence ces chiffres et d'améliorer la lecture de la carte.*

Ensuite, le détail donné page 118 du rapport de présentation 1.1, distingue 15,3 ha : 3,6 ha en foncier nu (=dents creuse) et 11,7 ha en recomposition foncière (=division parcellaire), et non 15 ha comme indiqué, avec une possibilité de densification de l'ordre de 25 logements par hectare.

Page 21 du rapport de présentation 1.2, le calcul du potentiel en dents creuses se fait sur la base des 15 ha. Un coefficient de rétention foncière de 0,3 est appliqué. Cependant, le résultat montre que le coefficient de rétention foncière appliqué est de 0,7. La densité retenue n'est plus de 25 logements par hectare comme identifié précédemment, mais de 15 logements par hectare. Le résultat donne un potentiel de 70 logements. Il est à noter que le SCOT des Rives du Rhône ne comptabilise pas les divisions parcellaires dans le nombre

de logements à produire. Ainsi, il serait préférable de prendre en compte la production de logement en dents creuses sur le foncier nu soit sur les 3,6 ha identifiés. En appliquant un coefficient de rétention foncière de 0,3 et une densité de 25 logements par hectare, le potentiel sur ce foncier nu, est de 63 logements. Si la densité appliquée est de 15 logements par hectare, le nombre de logements produits n'est plus que de 38.

→ *Il conviendra de calculer le potentiel en dents creuses conformément aux prescriptions du SCOT et en appliquant un taux de rétention de 0,3.*

Enfin, le rapport de présentation comme le PADD explique que pour assurer un phasage de l'ouverture à l'urbanisation, le PLU distingue pour l'habitation deux type de zones : 1AU et 2AU. Ainsi les secteurs de développement de l'habitat de Coinaud et Tulandière sont fermés à l'urbanisation et nécessiteront une procédure de modification pour être ouverts. Cependant, le code de l'urbanisation définit le caractère fermé des zones AU dans l'article R.151-20 : « ... Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». Le code de l'urbanisme ne prévoit donc pas la fermeture d'une zone, au seul motif d'un phasage. Il est demandé, pour être conforme avec les dispositions réglementaires, d'identifier les deux zones 2AU comme ouvertes à l'urbanisation et de mettre en place des OAP.

→ *Il est demandé de modifier le caractère des zones 2AU, en les identifiant comme des zones 1AU pour lesquelles des OAP sont nécessaires. Pour mettre en place un phasage, il convient de compléter les OAP sur la partie programmation.*

► **Sur la consommation de foncier :**

• **Sur le foncier à vocation d'habitat**

La densité attendue par le SCOT est de 40 logements par hectare. Le projet prévoit pour les zones couvertes par une OAP et les deux zones 2AU une densité moyenne de 36,7 logements par hectare. Ainsi, cette densité est compatible avec les prescriptions du SCOT.

La seule OAP en extension urbaine est celle du quartier « Fixemagne » de 3,5 ha. Elle permet de réaliser une centaine de logements. La densité moyenne sur ce secteur est donc de 30 logements par hectare. Une partie de la surface (1,24 ha) n'est pas cultivée.

Page 21, du rapport de présentation 1.2, il est indiqué que les densités moyennes sur chaque OAP ont été obtenues en diminuant les densités théoriques de chaque OAP de 10 %. Il est dommage d'avoir fait ce calcul car sans contrainte, il est certain qu'il n'y aura pas de densité supérieure.

→ *Il est demandé de justifier la réduction de 10 % de la densité théorique des OAP.*

Page 22 du rapport de présentation 1.2, il est noté : « les densités annoncées (supposées dans les OAP) sont des minimums... toutes appliquées... la densité moyenne serait de 32 logements/ha... les plans de masse... montrent que des densités plus importantes peuvent facilement être atteintes. La densité moyenne atteignable est de l'ordre de 37 logements par hectare... »

Il y a une incohérence dans ces propos. En effet, la densité moyenne de 37 logements par hectare (donnée arrondie), est celle qui est calculée en prenant en compte les densités (avec la réduction de 10 %) indiquées dans les OAP.

→ *Il est convenu d'expliquer ces calculs de densité.*

Quartier « Basse Valloire », les parcelles 1410 et 1411 (3 200 m²) et quartier « Hautes clavettes », une partie de la parcelle 615 (800 m²) et une partie de la parcelle 928 (600 m²), sont identifiées en UC. Elles sont exploitées et en extension urbaine.

→ Il est demandé de classer les parcelles 1410,1411 et l'intégralité des parcelles 615 et 928 en zone Agricole.

• **Sur le foncier à vocation économique**

La commune est concernée par le projet Axe 7, zone d'activité portée par la CCPDA et le SCOT des Rives du Rhône, d'envergure régionale. À ce titre, une surface agricole de 65 ha est consommée dans le cadre de la ZAD 1, zonée 1AUI et une surface agricole de 12 ha, zonée 2AUI, pour la ZAD 2. La première phase, ZAD 1 a reçu un avis favorable du Préfet de la Drôme. S'agissant de la ZAD 2, elle devra faire l'objet d'une nouvelle demande pour permettre sa création en fonction de l'urbanisation de la phase 1.

► **Sur les logements sociaux :**

Le PADD indique que l'objectif de production de logements sociaux est de faire passer sur la commune la proportion de logements sociaux de 15 % à 20 % (seuil préconisé par le SCOT et repris dans le PLH). Le PLH détaille la production de logements sociaux attendu sur la commune : il prévoit sur sa durée, une production de 65 logements sociaux (dont 20 logements très sociaux). Ramené à la durée du PLU, il est donc attendu 130 logements sociaux à minima. Pour réaliser son objectif de production de logements, le projet prescrit dans les zones UA, UB, UC, 1AU et 2AU que tout projet créant 30 logements ou plus, devra contenir un minimum de 25 % de logements sociaux. La mise en place d'une servitude de logements est plus adaptée et permettrait la réalisation de cet objectif.

→ Il est demandé de mettre en place une servitude de logements prévoyant un pourcentage de production de logements sociaux conformément à l'article R.151-38 du code de l'urbanisme.

► **Sur les STECAL :**

Il convient de distinguer sur le règlement graphique les deux STECAL, en les identifiant par un zonage A indicé de manière différente pour conforter la distinction faite par le règlement écrit (destination des constructions différentes). Il convient également d'adapter les règles permettant de définir les conditions de constructions, des extensions et annexes spécifiques à chacune des zones. La délimitation du STECAL (restaurant), inclus une habitation, Si cette habitation n'est pas en lien avec les activités de ce STECAL, il faut la retirer du périmètre du STECAL afin d'en permettre une gestion identique à la zone A. À défaut, sa gestion devra être prévues dans le règlement du STECAL.

II – REMARQUES APRÈS ANALYSE DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

► **Sur les OAP :**

Page 8 : il y a une erreur dans l'intitulé de l'OAP, il s'agit de l'OAP Village sud et non l'OAP Fixemagne. Il faut donc de faire la correction. Dans l'OAP gare 2, le nombre de logements attendu dans le tableau, page 3 et page 6, ne correspond pas à la densité. Il faut indiquer 60 logements et non 40.

► **Sur le rapport de présentation, diagnostic 1.1 :**

Page 5 : les références des articles du code de l'urbanisme sont erronées. Il faut changer ces références.

Page 30 : il faut faire référence au PCAET et non au PCET.

Page 42 : il est demandé de compléter l'analyse paysagère par les unités paysagères définies par la DREAL Auvergne Rhône-Alpes.

Page 82 : il est demandé de compléter les informations relatives aux risques inondations par « Le Plan de Surfaces Submersible (PSS) est un document de 1981. Depuis, les connaissances du risque se sont affinées sur le débordement du Rhône et ses affluents rendant obsolète le PSS sur la commune de St Rambert d'Albon. En effet, un PPRi, approuvé le 27 février 2001, (il devra être annexé au PLU) reprend les données du PSS. Une étude (Artélia) de 2012 (modifiée en 2013) complète le PPRi avec des secteurs inondables au-delà du PPRi ».

Page 84 : il faut ajouter au risque sismique, l'information du niveau de risque pour la commune (3-modérée).

Il faut enlever le paragraphe sur le fait qu'il n'existe pas d'aléas naturels sur la commune, car il en existe. Il faut ajouter qu'il existe sur la commune des installations soumises à autorisation : ABRISO France / CHAUDRITUB SA (CTCM).

Page 87 : Il est demandé d'ajouter la référence de l'arrêté n°2014324-0013 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de la Drôme qui définit les voies classées pour la commune de Saint Rambert d'Albon.

S'agissant de la qualité de l'air, il convient de préciser que Saint Rambert d'Albon est identifiée comme zone sensible à la qualité de l'air (donnée du SRCAE).

► **Sur le rapport de présentation, justification des choix 1.2 :**

Page 9 : dans l'OAP gare 2, le nombre de logements attendu dans le tableau ne correspond pas à la densité. Il faut indiquer 60 logements et non 40 logements

Le rapport de présentation explique que la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est interdite dans toutes les zones Ui, sauf exception justifiée. De plus le Schéma de Développement Commercial Porte de DrômArdèche, dont il est fait référence dans le rapport de présentation (1.1 page 143) confirme cette interdiction « *concernant les autres zonages à vocation économique de la commune ; interdire le commerce et les activités de services* ». Ainsi, à moins de retirer cette possibilité dans les zones Uif et UId, il est demandé de donner une justification à cette autorisation.

Le projet de PLU délimite 8 zones d'activité différentes, en plus des zones 1AUi et 2AUi. Aussi, il convient de justifier l'ensemble des destinations et des sous-destinations autorisées pour chacune de ces zones.

► **Sur le PADD :**

Le PADD comporte de nombreuses informations qui sont du ressort du rapport de présentation. Il aurait pu être plus concis.

Certaines prescriptions de la partie « *transcription et mise en œuvre dans les documents du PLU* » ne se retrouvent pas dans les pièces du PLU notamment : « inscrire dans le règlement des zones U et AU des prescriptions pour la construction de logement plus performant énergétiquement ». Le règlement ne donne pas de prescription. Il convient de s'assurer de la cohérence entre les éléments du PADD (« *transcriptions et mise en œuvre dans les documents du PLU* ») et leur traduction dans les pièces du PLU.

La problématique cheminement doux pourrait être étudiée dans le cadre du projet du parc de loisir au bord du Rhône pour le relier au centre bourg. Dans les réflexions sur la localisation des aires de covoiturage, il serait aussi intéressant d'intégrer les déplacements liés au domicile travail au sein des futures zones d'activité. La mise en place d'arrêt de transport en commun pour desservir les zones d'activités serait aussi un moyen de limiter les déplacements.

► **Sur les dispositions du règlement écrit :**

La partie « dispositions générales » pourrait être complétée par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19* ». La Route Nationale 7 et l'autoroute A7 sont concernées pas ces dispositions.

Page 6 : il faut corriger l'article 3. Ce n'est pas la destination « habitat » mais « artisanat et commerce de service » qui est définit.

Page 8 : « *les documents mis en annexes du PLU sont des documents communiqués à titre d'information* ». Il n'est pas possible de noter cela pour la prise en compte du risque inondation. Il faut donc préciser que la prise en compte des dispositions réglementaire du PPRN (intégrant également les études de 2012-2013) a un caractère obligatoire. Il faut aussi préciser que ce règlement est en annexe du PLU.

Il est demandé de retirer la définition de l'exploitation agricole.

Page 43 : il y a une erreur dans l'article 1AU1-2, la référence à mettre est l'article 1AU1-1 et non UC1-1. Il faut retirer la prescription de mixité sociale, car il n'y a pas d'habitation possible dans cette zone.

Page 50 : Dans la zone 2AU, la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » est interdite, aussi, il ne sera pas possible lors de l'ouverture de la zone d'autoriser la sous-destination « industrie » même avec des conditions de surface, d'autant que la vocation de la zone est l'habitat et non l'activité.

S'il y a des habitations sur les zones 2AU, afin d'en assurer la gestion, il faut reprendre le même règlement que pour la zone A, à défaut, dans la mesure où ces secteurs sont fermés, il convient de retirer les prescriptions sur ce secteur.

Le règlement de la zone A, page 58, détaille les destinations et sous-destination autorisées, il indique que ces dispositions s'appliquent hors sous-secteur Aco. Il faudrait également ajouter que cela s'applique aussi hors sous-secteur Ah.

S'agissant du règlement des zones d'activité :

Il convient de s'assurer que dans les zones d'activité (par exemple U1c, 1AU1 et 2AU1), l'absence de dispositions spécifiques pour les habitations existantes, ne posera pas de difficulté.

La ZAD 1, zonée 1AU1, est destinée à des activités industrielles et de logistique. Le règlement prévoit des destinations et sous-destinations qui ne correspondent pas à cette activité. Pour être en cohérence avec les activités prévues sur la ZAD 1, il est demandé d'interdire les sous-destinations suivantes : « centre de congrès et d'exposition » « restauration » « commerce de gros » « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » « hébergement hôtelier et touristique » « cinéma » et de limiter la destination « équipements d'intérêt collectif et service publics », à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

► **Sur le règlement graphique :**

Le périmètre de l'OAP secteur gare 1 ne correspond pas à celui identifié dans le document « OAP ». il faut donc corriger le règlement graphique.

À l'Est du quartier « hautes clavettes » une exploitation agricole est intégré au zonage Aco. Il est demandé de la zoner A, pour en permettre la gestion.

Le report sur le règlement graphique de l'étude aléa du Rhône, mis à jour en 2010, n'est pas repris correctement sur la partie du Rhône. Il convient donc de le corriger.

► **Sur les annexes :**

Le PAC doit être retiré des annexes.

