

PREFECTURE DE LA DRÔME

COMMUNE DE SAINT RAMBERT D'ALBON

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Saint Rambert d'Albon a mis à l'enquête publique le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme. L'enquête, prescrite par l'Arrêté Municipal 103-2018 du 30 Août 2018, est effectuée du 20 septembre au 19 octobre 2018.

Par décision n°E18000272/38 du 14 Août 2018, le Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur,

En application du Code de l'Environnement (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants) et du Code de l'Urbanisme (articles L.123-10 et R.213-19 et suivants) et conformément aux articles L.123-15 et R.123-19 du Code de l'Environnement, j'ai établi le rapport d'enquête et je formule ci-après mes conclusions et donne mon avis motivé sur :

-le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Rambert d'Albon

1) Rappel du dossier de révision du P.L.U de Saint Rambert d'Albon proposé à l'enquête :

La commune de Saint Rambert d'Albon est située à l'extrême Nord du département de la Drôme, le long du Rhône. Elle s'étend sur un peu plus de 1341 hectares et compte un peu plus de 6200 habitants (2014). Elle fait partie de la Communauté de Communes « Porte de DrômArdèche » et appartient au « Syndicat Mixte des Rives du Rhône », compétant en matière de SCoT (Schéma de cohérence territoriale).

Saint Rambert est traversée par plusieurs infrastructures importantes (voie ferrée PLM, Autoroute A7 avec aire de services autoroutiers ISARDROME), R.N 7, Canal Rhône-Rhin longeant le Rhône) qui ont pour effet de compartimenter le territoire en deux secteurs urbanisés, entre Rhône, RN7 et Autoroute A7, et un secteur à caractères économique et agricole à l'Est de l'A7 où se sont développés quelques hameaux (Basses et Hautes Clavettes, Basse Valloire, Gourdonnières et le plus important Coinaud).

La commune bénéficie d'une progression constante de la croissance démographique (variation annuelle de 1,8% entre 2009 et 2014) portée par le fort développement économique du secteur ROUSSILLON/SAINT RAMBERT D'ALBON.

Une croissance de 1,5%/an conduirait à accueillir environ 1800 habitants sur les 12 ans de perspective du P.L.U, soit environ un besoin de 650 logements (en conformité avec le SCOT et le PLH de la communauté de communes)

Le parc de logements est constitué de près de 70% de maisons individuelles et le nombre de logements locatifs conventionnés reste inférieur au seuil légal en étant légèrement supérieur à 15%.

La consommation des espaces agricoles aux besoins de l'habitat a été très élevée au cours des 10 dernières années où plus de 35 hectares ont été absorbés

Au regard de ce constat, du diagnostic établi et des enjeux de la commune, la municipalité a bâti son projet de P.L.U autour de principes et orientations précises :

- Concentrer le développement urbain dans le centre-ville : urbanisation des « dents creuses » et renforcement du renouvellement urbain (atteindre 30% de logements sociaux).
- Lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces agricoles et naturels
- Renforcer le développement économique communal et intercommunal.
- Protéger les zones naturelles et agricoles.

Ces principes se traduisent principalement dans le projet de P.L.U par :

- La création de cinq zones faisant l'objet chacune d'opération d'aménagement programmé. Trois O.A.P sont à caractère de renouvellement urbain (**GARE 1 et 2 – VILLAGE SUD**), une sera réalisé en vue d'améliorer l'entrée de ville (**FIXEMAGNE**) et la dernière à caractère économique (**AXE 7 –ZAD1**).

- La possibilité d'augmenter, si nécessaire, le parc urbanisable de la commune en développant l'habitat sur deux zones de grande ampleur situées l'une à Tulandières Nord et l'autre au centre du hameau de COINAUD, toutes deux enserrées au sein du tissu urbain existant ;
- Le maintien du périmètre actuellement urbanisé des hameaux (Coinaud, Gourdonnières, Hautes et Basses Clavettes, Basse Valloire et Port Champagne) qui ne sera pas modifié ;
- Des mesures de protection des zones agricoles et naturelles (création de corridors écologiques).



Après avoir :

- Etudié le dossier et examiné chacune des pièces portées à la connaissance du public,
- Pris connaissance de tous les documents mis à ma disposition (Plans graphiques du Plan d'occupation des sols, comptes rendus des réunions avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées,
- Effectué deux visites de la commune : l'une avec le Maire et l'autre seul,
- Après m'être rendu dans les lieux qui me paraissaient, au vu du dossier et suivant les certaines observations recueillies au cours de l'enquête, justifier une étude plus particulière,
- Effectué cinq permanences au cours desquelles j'ai reçu une centaine de personnes dont trente-quatre (34) ont inscrit des remarques, observations, demandes ou propositions sur le registre d'enquête et seize (16) courriers ou courriels,
- Examiné chaque observation du registre, chaque courrier afférent au dossier de révision du P.L.U,
- Consulté autant que de besoin le service de l'Urbanisme de la commune et celui de la Communauté de Communes « Porte de DrômArdèche » ainsi que la Direction Départementale des Territoires, Préfecture de la Drôme à Valence,
- Pris connaissance des réponses du Maire aux observations du public qui lui ont été communiquées par le procès-verbal de synthèse remis au cours d'un entretien préalable,
- Pris connaissance des avis, remarques et observations des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées,
- Demandé des informations complémentaires et éclaircissements sur certains points du dossier et pris connaissance des réponses données par le Maire,

Au terme de cette enquête mes conclusions sont les suivantes :

1) Sur le dossier d'enquête publique :

Le dossier d'enquête est très complet et détaillé ; il permet de bien comprendre les choix et objectifs de la commune. On peut regretter que certains schémas soient peu lisibles et que le plan de zonage ait été réalisé à une échelle trop petite sans numérotation des parcelles rendant la localisation des propriétés très difficile.

Ce même document à plus petite échelle aurait permis de mieux repérer les zones inondables et leurs limites (ce qui aurait permis au bureau d'études de remarquer qu'une partie de l'O.A.P GARE 1 est en zone inondable rouge) et d'y faire figurer des informations obligatoires (pastillage sur le recul des constructions le long des voies de circulation, servitudes, périmètres de protection de captage etc...).

Ces oublis dans le document graphique, comme d'autres petites erreurs relevées par les services de l'Etat notamment seront corrigées dans le projet arrêté de PLU soumis à l'approbation de la municipalité.

Le dossier proposé à l'enquête publique détaille un projet de P.L.U axé sur le renforcement des politiques de revitalisation du centre-ville et du pôle de la gare pour l'accueil de nouveaux habitants d'une part et la protection des espaces ruraux et naturels d'autre part.

Les documents composant le dossier d'enquête sont complets, documentés, faciles à comprendre. A leur lecture, la population pouvait avoir une vision très concrète des orientations prises par la municipalité dans le projet de P.L.U pour assurer un développement harmonieux de la commune pour les dix à douze ans à venir.

2) Sur les modalités d'information du public :

L'information du public a pu paraître insuffisante comme plusieurs personnes l'ont fait remarquer au cours de l'enquête. La longue période sur laquelle s'étend l'élaboration du P.L.U d'une part et la succession de lois nouvelles au cours des dix dernières années qui ont modifié profondément les règles d'urbanisme (consommation des espaces agricoles, densification des cœurs de ville, protection de l'environnement...) pourraient l'expliquer.

Les Règles d'urbanisme qui s'appliquent actuellement à la commune sont celles du R.N.U (le P.O.S n'ayant pas été transformé en PLU (Loi A.L.U.R au 31.12.2015) au 27 mars 2017).

Le Plan d'occupation des Sols remonte à 1991. Devenu obsolète, un premier projet est lancé en 2007. Il fait l'objet d'une concertation appuyée mais il n'aboutit pas.

A la suite des élections municipales et l'arrivée d'une nouvelle majorité le projet est « réactivé » en 2016 suivant des orientations et objectifs très différents du premier. Il est élaboré par un autre Cabinet d'Etudes qui doit d'appliquer des nouvelles règles d'urbanisme.

La population sera informée des orientations du futur plan local d'urbanisme à l'occasion d'une unique réunion publique le 11 septembre 2017 au cours de laquelle les grandes lignes du P.A.D.D sont présentées.

Les informations seront relayées dans le journal régional « Le Dauphiné Libéré » du 8.09.2017 et le journal local « Le réveil » le 6.09.2017 ainsi que dans le Bulletin Municipal de Septembre 2017.

Un registre sera mis en place mais sans grand succès (3 remarques sans lien avec le PLU).

Plusieurs réunions auront lieu pour préparer le P.L.U entre février 2017 et mai 2018 avec les personnes Publiques Associées (SCOT, Communauté de Communes, DDT, communes limitrophes etc...) mais la population n'est pas systématiquement informée de l'avancée du dossier.

Lors de mes premières rencontres avec le service de l'urbanisme et le Maire de Saint Rambert d'Albon, j'ai constaté que la concertation réglementaire avait été faite mais « à minima. », la municipalité souhaitant aller vite pour se doter d'un P.L.U dont l'élaboration n'avait que trop duré. Le dossier d'enquête était mis en ligne depuis quelques temps sur le site de la commune mais j'ai demandé au Maire de mettre à profit les quelques jours précédant l'ouverture de l'enquête publique pour améliorer l'information de ses concitoyens non seulement sur le projet de PLU mais aussi sur l'enquête publique à venir, ce qui a été fait..

L'enquête publique a fait l'objet d'une l'information réglementaire dans les journaux locaux et régionaux. Elle a été rappelée à la population par l'apposition d'affiches réglementaires à l'entrée de la mairie (avec l'avis d'enquête, visibles de l'extérieur) ainsi que sur tous les panneaux d'affichage public de la commune. La municipalité n'a pas ménagé ses efforts pour informer ses administrés sur l'importance de leur participation, des remarques, observations ou propositions qu'ils feront.

Les dispositions matérielles prises pendant le déroulement de l'enquête ont été excellentes et les moyens informatiques réglementaires ont été mis en place.

J'estime que l'ensemble des moyens d'information et d'échange tels qu'ils sont déclinés dans la délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2016 portant sur le lancement de la concertation dans le cadre de la relance de la Révision du PLU de Saint Rambert d'Albon a été mis en œuvre pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet.

J'en conclus que l'information du public sur les choix de la commune, les orientations générales et les conséquences réglementaires du projet de Plan Local d'Urbanisme ont bien été portées à la connaissance de toute la population dans des dossiers complets pour lui permettre de connaître toutes les conséquences que le projet de P.L.U pouvait entraîner sur la propriété privée et la vie des Rambertois.

3) –Sur les observations du public :

31- Quant aux demandes de classement en zone constructible de parcelles en zones A –N ou UI. :

Les observations du public inscrites dans le registre ou adressées directement ou par courriel au commissaire enquêteur quant au classement ou reclassement de parcelles en zone constructible constituent l'essentiel des observations recueillies.

Toutes les demandes ont été portées à la connaissance du Maire de Saint Rambert dans le P.V de synthèse et la plupart a été rejetée, le Maire s'appuyant sur le Grenelle II de l'Environnement et sa traduction dans le P.A.D.D.

En effet ces demandes ont un caractère d'intérêt particulier ; elles ne sont pas motivées par l'intérêt général et remettraient en cause pour la plupart les objectifs et les orientations du PLU affirmées dans le P.A.D.D lequel serait alors en complète contradiction avec les lois découlant du Grenelle II de l'Environnement.

La plupart des parcelles rendues inconstructibles dans le projet de PLU (TACHON, BOGIRAUD, MACHON, MARTIN, ROCHE, ROUSSELET, LAFUMAS, ROBERT, DANDRIEU, LUGINBÜHL, REY, ROSSIGNOL, JOBARD, JAMET, VIVIER, MALATRAIT, PASCAL, Indivision GACHET, DAVID, BOTTARO, CLARY, DEON) sont soit situées en zone agricole même si elles disposent de tous les réseaux, soit à la frange urbanisée des hameaux mais en zone agricole ou naturelle, soit dans un ensemble de quelques maisons isolées en dehors de tout centre urbanisé.

Pour quelques parcelles, le projet initial de PLU, abandonné en 2014, les avait classées en zone urbanisable, d'où un certain ressentiment des propriétaires de les savoir à nouveau remises en zone agricole ou naturelle.

Cette inconstructibilité déclarée par la municipalité est justifiée par les objectifs et les orientations de son P.A.D.D qui souhaite :

- continuer le développement de Saint Rambert d'Albon tout en prenant en compte les enjeux de lutte contre l'étalement urbain ; le diagnostic ayant mis en évidence un développement trop important des zones d'habitat ces dernières années à l'Est de l'autoroute dans les hameaux en zone agricole ou naturelle.
- stopper le développement des hameaux à court et moyen terme en respectant strictement les périmètres actuellement urbanisés.
- privilégier la centralité en favorisant l'enveloppe urbaine déjà dessinée,

Ajoutons à cela l'obligation de compatibilité du projet avec les grandes orientations du SCOT des « Rives du Rhône » (actualisé en 2009) et de la Communauté de Communes « Porte de DrômArdèche » auxquelles appartient la commune de Saint Rambert d'Albon

Toutefois, à titre d'exception, la demande de rattachement d'une partie de la parcelle de Mr CLEMENCON André pourrait être regardée avec attention au regard d'une rectification d'un découpage sans justification apparente et compte tenu des travaux qui auraient été réalisés par le propriétaire pour faciliter le passage des réseaux sur le secteur ; la consommation d'espaces agricole restant à ce stade insignifiante.

32 – Quant aux propriétés incluses dans une O.A.P :

Il s'agit des remarques faites par des personnes résidant dans le secteur de l'**O.A.P GARE 1** et de l'**O.A.P AXE 7 – ZAD 1**.

OAP GARE 1 .(SAPET, MORAND, BRIKI, COSGUN)

Ces personnes « découvrent » que leur propriété se situe dans le périmètre de l'OAP GARE1 en zone de rénovation urbaine. Les plans de masse présentés tant dans le document « justification des choix (doc 1.1) que dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation» (doc.3) donnés à titre indicatif, laissent supposer que l'ensemble du quartier actuel sera rasé pour faire place à un nouveau bâti ; d'où l'inquiétude de ces personnes quant au devenir de leur propriété (crainte de les voir vouées à la démolition et de devoir se reloger ailleurs).

Ils sont informés lors des permanences (et les réponses du Maire à ce sujet le confirme) que seul le périmètre dessiné sur le plan graphique aurait un caractère opposable aux tiers s'il est repris tel qu'il est dans le document graphique du PLU lorsqu'il aura été approuvé. Les plans qu'ils ont sous les yeux n'ont qu'un **caractère indicatif et non contraignant**. La situation sera à revoir et à négocier dans le cadre d'un projet futur mené par un promoteur

33 – Quant aux propriétés incluses dans les zones 2AU « fermées » :

Il s'agit des propriétés de DECORME Monique et les mandataires de l'office notarial JULLIEN et BERQUIER en les personnes de la famille CLEMENCON Marc, Emilie et Rémi à TULANDIERE Nord ainsi que les SCI Domaine du Verger représentée par LACROIX Jean-Paul et DOUZET représentée par DOUZET Marie-Françoise et son aménageur B.A.M.A. au hameau de COINAUD.

Le P.L.U a classé ces deux importantes « dents creuses » en zone 2AU à urbanisation future mais les services de l'Etat demandent à ce que ces deux secteurs sont reclassés en zone 1AU avec OAP et phasage à définir.

Après étude, la municipalité estime que le reclassement des deux zones 2AU en zones 1AU ouvertes ne contrevient pas aux objectifs du P.A.D.D.

34 Quant aux remarques et observations diverses.

Les orientations et objectifs du P.L.U semblent contenter la grande majorité de la population de Saint Rambert d'Albon puisqu'en dehors des observations d'intérêt particulier ou n'ayant qu'un rapport lointain avec l'urbanisme, peu de remarques sont faites dans l'intérêt général. Le renforcement de la préservation de l'environnement tel qu'il est demandé par l'Association de Sauvegarde de l'Environnement Rambertois est bien pris en compte. La création de nombreux corridors écologiques en zone agricole et naturelle et la proposition de la municipalité de classer le « Clos de la Madone » en zone naturelle vont dans le sens demandé par l'association.

Certaines propositions, dont celles de madame PLANTIER Muriel sur l'O.A.P AXE 7 –ZAD 1 mériteront une attention particulière de l'aménageur lorsque l'OAP arrivera en phase opérationnelle.

C'est ce que la municipalité fait aussi remarquer dans sa réponse au P.V de synthèse.

Le tracé du futur demi-échangeur de l'autoroute A7 (DAVID, BOGIRAUD) constitue une véritable inquiétude pour les propriétaires dont les terrains pourraient être impactés. Le dossier est en cours d'étude et les sondages ou études d'impact effectuées sur le site et rapportés par ces personnes n'en constitue pas pour autant le tracé définitif.

De même, le souhait de Monsieur ORIOL de le voir figurer sur le plan graphique de PLU, ce qui lui aurait donné un caractère définitif et opposable à des tiers, n'est pas envisageable. Les suites en matière d'urbanisme dépendront de la localisation exacte du demi-échangeur. Toutes les procédures seront réalisées par l'aménageur en fonction de la réglementation complexe et précise dans le domaine de l'expropriation.

En conclusion de ce chapitre, toutes les observations faites (constructibilité de parcelles et de zones, aménagement des O.A.P) ont été étudiées par la municipalité. Les réponses apportées même si la plupart est défavorable aux demandeurs, sont toutes motivées par les règles de protection de l'environnement issues des Loi du Grenelle II, et traduites dans les orientations et objectifs du P.A.D.D.

Les craintes d'habitants, quant au devenir de leurs biens à l'intérieur de l'O.A.P GARE 1 et AXE 7-ZAD1 ont été levées et les esprits apaisés par les explications fournies par la municipalité.

4) Sur le dossier de projet de révision du PLU:

Le projet de P.L.U a été construit à la suite d'un diagnostic donnant une photographie précise de la commune en 2018. Il met en avant les atouts et les contraintes de l'environnement, de la situation urbaine, des capacités de développement et d'évolution économique et sociale.

La commune a de nombreux atouts mais qui, paradoxalement, constituent de vraies contraintes pour assurer un développement harmonieux. En effet, située à l'extrémité Nord du département de la Drôme contigu avec le bassin industriel de ROUSSILLON en Nord Isère auquel elle est liée par son appartenance au SCOT des « Rives du Rhône » et au « Schéma d'Aménagement de l'Agglomération ROUSSILLON- Saint Rambert d'Albon » (SAARA) dont elle doit observer les objectifs et les orientations d'aménagement.

Sa situation le long du Rhône l'a fait bénéficier d'infrastructures routières (RN7), autoroutières (A.7), ferroviaires (Ligne SNCF ex PLM ouverte aux voyageurs et aux marchandises) fluviales (navigabilité du Rhône) qui ont favorisé son développement démographique et économique.

Mais ces voies de communication ont aussi participé à compartimenter l'habitat et l'autoroute A7 constitue une véritable frontière entre la partie urbanisée à l'Ouest et la partie agricole avec ses hameaux épars à l'Est.

Au fil des ans, la commune s'est construite autour de la R.N7 et de la gare SNCF où le bâti est le plus compact et ancien. Une démographie en progression constante depuis 1980 (taux moyens de variation annuelle de 2.8% entre 1998 et 2009 et 1.8% entre 2009 et 2014) et un Plan d'occupation des Sols offrant d'importantes zones à la construction ont permis à la commune de s'étaler vers le sud sous forme de zones pavillonnaires ou de lotissements au détriment de la zone agricole et du logement social.

Les zones NA du P.O.S ont consommé environ 35 hectares au cours des 10 dernières années pour une densité de l'ordre de 15 logements/hectare.

Face à ce diagnostic et souhaitant sortir au plus tôt des contraintes du R.N.U la municipalité s'est attachée à présenter un projet qui **fige les limites de l'urbanisation à ce qu'elles étaient dans le P.O.S tout en optimisant les surfaces disponibles et la réhabilitation de quartiers en centre-ville**. Elle concrétise les Lois de Solidarité et renouvellement Urbain (2000-2003) et surtout sur celle portant Engagement National pour l'Environnement en façonnant un développement territorial durable et solidaire.

Les objectifs du P.D.D. se concrétisent de la manière suivante :

✓ **-Privilégier le développement du centre-ville et lutter contre l'étalement urbain.**

Pour stopper l'extension urbaine et revitaliser le centre de la commune, trois secteurs (GARE1 et 2 et VILLAGE SUD) d'une superficie de plus de trois hectares sept (3,7) sont délimités à proximité de la gare SNCF avec opération d'aménagement et de programmation. De même un peu plus de trois hectares de « dents creuses » sont repérés dans la partie urbanisée de la commune (à l'Ouest de l'autoroute).

Enfin, le projet envisage, lorsque les « dents creuses » de la zone urbaine auront été comblées et les O.A.P réalisées, de développer l'habitat sur deux zones de grande ampleur l'une dans la tache urbaine de Saint Rambert au Sud à TULANDIERE NORD et la seconde dans le tissu urbain du hameau de COINAUD.

O.A.P GARE 1 :

Ce sont 26000 m² de friche industrielle, de maisons abandonnées mais aussi de propriétés habités et même de commerces enserrés dans les limites de cette O.A.P située en centre-ville à moins de 500 mètres de la gare SNCF.

Elle constitue une véritable opération de revitalisation du centre et du pôle de la gare. Elle répond à une des orientations du SCOT par sa proximité de la gare de réduire les déplacements et limiter la pollution. Environ 150 logements sont envisagés soit une densité moyenne de 60 logements/hectare

Au cours de l'enquête, **je constate sur le plan graphique au 1/6000^e qu'une partie au Nord-Ouest de la zone de l'O.A.P est située en zone rouge du Plan de protection des Risques Inondation**

Portant cette constatation à la connaissance de la municipalité dans le procès-verbal de synthèse, celle-ci m'indique dans sa réponse qu'elle prendra en compte cette contrainte et que l'aménageur sera tenu de réaliser son projet en respectant les règles imposés par le PPRI en zone inondable.

Même si tous les réseaux existent déjà, la réalisation de cette opération d'aménagement restera cependant complexe

O.A.P GARE 2

L'O.A.P GARE 2 sera certainement d'une réalisation plus facile compte tenu qu'il s'agit d'une « dent creuse » de 14.000m² ne comportant pas d'habitation. Elle est située à moins de 600m de la gare SNCF et tous les réseaux sont à proximité. Il est prévu sur ce tènement une soixantaine de logements soit 40 logements/ hectare. Il n'y aura pas de difficulté pour absorber l'augmentation de la population sur le site, les réseaux, comme pour l'OAP1 étant proches et suffisamment dimensionnés

OAP VILLAGE SUD :

Bien que située à plus d'un kilomètre de la gare SNCF, elle se trouve dans le tissu urbain de la commune. C'est également une « dent creuse » de 11.000m² qu'il sera facile d'urbaniser compte tenu de l'absence d'habitation si ce n'est quelques hangars. Tous les réseaux sont à proximité et sont suffisant pour absorber la population à venir.

Il est prévu la construction de 40 logements soit 35 logements à l'hectare ce qui s'explique par un environnement urbain pavillonnaire beaucoup moins resserré que dans les secteurs des OAP GARE 1 et 2.

FIXEMAGNE- Entrée de ville Est :

Un peu à contre-courant des orientations du P.A.D.D, la municipalité prévoit la construction de logements en extension du quartier de FIXEMAGNE situé au-delà de l'autoroute A7..

Dans le sens où elle souhaite lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces naturels et agricoles sur les secteurs les plus éloignés du centre-ville, l'O.A.P FIXEMAGNE fait figure d'exception.

En effet, le hameau de FIXEMAGNE est situé à l'Est de l'autoroute A7 mais contigu à celui-ci. Il s'agit plutôt une « excroissance urbaine » qu'un hameau. Il est couvert de lotissements récents, ayant bénéficié de la constructibilité offerte par le P.O.S et accueille l'école maternelle de la commune. Il est traversé par la D.266 qui le relie au grand hameau de 600 habitants de COINAUD distant de 1Km200.

Le projet initial prévoyait une urbanisation de part et d'autre de la route départementale (d'où la déception de certaines personnes possédant des parcelles sur ces terrains) mais le projet a été abandonné pour répondre aux exigences du Schéma d'Aménagement de l'Agglomération Saint Rambert d'Albon –Roussillon. C'est donc dans le prolongement du lotissement actuel de Fixemagne, au sud de la D.266 que l'urbanisation sera réalisée. Elle occupera un terrain de 3,5 hectares dont seulement un peu moins de 1,5 hectare est cultivé, le reste étant occupé par les fondations d'un projet de construction d'une école qui n'a pas abouti.

La Chambre d'Agriculture de la Drôme ainsi que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ne se sont pas opposées à cette consommation d'espace agricole

L'O.A.P pourrait accueillir jusqu'à 100 logements pour une densité moyenne de 30 logements/hectare.

Cette faible densité est justifiée au regard de la situation géographique de l'O.A.P accolée à une zone de lotissements à caractère pavillonnaire dont la hauteur ne dépasse pas le R+2.

La route départementale 266 reliant Saint Rambert d'Albon au hameau de COINAUD et au-delà ANNEYRON et les villages de la vallée de la Valloire est très passagère. Aussi la commune profite-elle de cette extension pour modifier une entrée de ville jusqu'ici peu accueillante.

L'OAP ne le mentionnant pas, le Maire dans sa réponse dans le P.V de synthèse sur la capacité des réseaux d'assainissement actuels à absorber l'augmentation de population, indique que « selon ses services techniques les réseaux existants sont suffisants pour absorber le développement de l'urbanisation projetée »

Les Zones 2AU de TULANDIERE ET DE COINAUD :

Le projet envisageait, lorsque les « dents creuses » de la zone urbaine auraient été comblées et les O.A.P réalisées, de développer l'habitat sur deux zones de grande ampleur l'une dans la tache urbaine de Saint Rambert au Sud à TULANDIERE NORD (superficie 4.1 hectares) et la seconde dans le tissu urbain du hameau de COINAUD (superficie de 3.9 hectares).

La motivation de ce classement n'étant pas conforme aux règles du Code de l'environnement les deux zones sont reclassées en 1AU à la demande des services de l'Etat.

Des projets d'aménagements ont déjà été réalisés tant en ce qui concerne TULANDIERE NORD que COINAUD où un rond-point d'accès à la zone a même été édifié aux frais d'un aménageur sur la D.266.

Dans sa réponse au PV de synthèse le Maire de Saint Rambert d'Albon prend acte de la demande des services de l'Etat et accepte le reclassement des deux zones 2AU en deux zones 1AU. Toutefois leur urbanisation sera obligatoirement accompagnée d'une opération d'aménagement et de programmation.

Ces deux sites représentent un potentiel de 140 logements pour TULANDIERES Nord et 120 logements pour COINAUD.

Etant situés l'un et l'autre en zones déjà fortement urbanisée, ils disposent de tous les réseaux suffisants pour accueillir la population envisagée.

De ce qui précède, je peux conclure que le projet de P.L.U propose pour une durée de vie de douze ans, un potentiel de construction de 720 logements (*constructions en cours 40 logements, OAP 350 logements, dents creuses 70 logements et zones 1AU 260 logements*) sur une superficie de (*OAP 8,6ha – Dents creuses 4,5 ha – Zones 1AU 8ha*) sur un peu moins de 22 hectares, concrétisant ainsi les objectifs de production de logements et de densification prévus par la municipalité dans son P.A..D et traduisant les intentions de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La production de logements sociaux étant à l'arrêt depuis plusieurs années, son taux de 15,3% est inférieur au taux légal exigé par la loi. **Afin de tendre vers les 20% et plus de logements sociaux toutes les OAP comme tous projets d'importance devront présenter, comme le stipule le Règlement, une part fixe de logements sociaux. La mixité sociale dans le projet n'est donc pas en reste.**

✓ **Préserver et mettre en valeur l'environnement :**

La plaine à l'Est de l'autoroute A7 occupe une grande partie des 1340 hectares de la commune. Le projet de P.L.U est économe du foncier en réduisant sensiblement la consommation de terres agricole même si pour les besoins économiques de toute la région soixante hectares seront à long termes urbanisés dans le cadre de la poursuite de la création de la ZAD1 (OAP Axe 7).

Le diagnostic établi à l'occasion de la révision du PLU, recense d'une manière très exhaustive les zones agricoles et les zones naturelles et parmi elles les boisements, les pelouses sèches, les zones humides et les zones Natura 2000 nombreuses dans le secteur Nord-Ouest de la commune. De même sont recensés parmi la faune sauvage les espèces d'oiseaux protégés.

Le projet de PLU prend toute une série de mesure pour assurer la protection de ces milieux propices au développement de la biodiversité en interdisant toute construction ou imperméabilisation

de sols ou changement de destination dans ces secteurs, en surveillant par le calcul des superficies le maintien des boisements, des zones humides et sèches.

La protection de la faune se matérialise par une trame particulière (verte ou bleue) sur le parcellaire dans le zonage et par un règlement spécifique.

Sont ainsi créés des corridors écologiques en zone agricole (Aco) et naturelles (Nco) où le règlement interdit toute nouvelle urbanisation.

Le développement de l'activité agricole et la pérennité des exploitations agricoles sont maintenus sur le territoire de la commune, le PLU autorisant les constructions pour les besoins économiques.

Ainsi par ces différentes mesures de protection, la municipalité dans son PLU prend en compte les enjeux liés à l'environnement mais aussi les impacts que l'urbanisation de certains secteurs peut provoquer (Fixemagne –Axe 7). Les mesures prises diminuent sensiblement la pression urbaine sur les paysages, les écosystèmes, la faune en finalité sur le territoire dans toute sa biodiversité.

✓ **Conforter et développer l'économie locale:**

Cet objectif se traduit de deux manières dans le projet de PLU. En premier lieu, il s'agit de maintenir l'activité commerciale au sein du centre-ville et remédier à la désertification des commerces et des artisans qui touche le centre-ville comme dans bien d'autres villes en France.

La diversité commerciale sera préservée ou développée dans la zone UA (changement de destination des commerces en rez-de-chaussée interdit) et les activités commerciales et de services interdites dans les zones d'activité économique situées aux abords du centre urbain.

Enfin, le Nord du territoire de la communauté de communes « Porte DrômArdèche » bénéficie d'équipements commerciaux qui le désignent comme zone à enjeu avec un fort potentiel de développement économique ce qui se traduit par le parc d'activité AXE 7. IL occupe actuellement 123 hectares sur plusieurs communes dont 23 hectares sur Saint Rambert d'Albon et accueille dans sa quasi-totalité des activités de logistiques. Un nouveau périmètre de la zone a été déterminé en 2017 en accord avec la Chambre d'Agriculture de la Drôme. C'est le projet de l'O.A.P AXE 7 – ZAD1

O.A.P AXE 7 – ZAD 1

D'environ 65 hectares, elle s'étend au sud de la commune le long de l'autoroute A7 en continuité de la zone UIA laquelle forme la partie originelle de la zone économique AXE 7. Il s'agit de terres de bonne qualité.

L'aménagement de cette O.A.P reste très sommaire dans le projet de P.L.U et n'est donné qu'à titre indicatif. L'aménageur devra toutefois prendre en compte les quelques inexactitudes du dossier (absence de construction dans la zone alors qu'elle comporte plusieurs propriétés habitées).

Selon les informations communiquées par les services de la Communauté de Communes « Porte de DrômArdèche » les infrastructures routières de sortie ou d'accès à l'autoroute A7 devraient fortement impacter la partie sud de la zone. Comme indiqué plus avant, le tracé ne peut être indiqué sur le plan de zonage graphique ce qui lui donnerait un caractère juridique opposable à des tiers. Lorsque le tracé sera définitif, toutes les procédures seront faites par l'aménageur en fonction de la Loi.

J'estime que les mesures proposées dans le règlement des zones auront un impact très positif sur le maintien de l'activité commerciale en centre-ville et que la création de l'O.A.P AXE 7

– **ZAD1 renforcera le développement économique intercommunal. La commune s’offre aussi la possibilité d’accueillir et de loger les familles au regard des nombreux emplois que la ZAD pourrait créer.**

En conséquence de ce qui précède, il résulte que:

- ✚ Le projet de révision du P.L.U de Saint Rambert d’Albon proposé à la population a fait l’objet d’un diagnostic préalable précis énumérant enjeux et contraintes le tout présenté dans un dossier clair et complet comprenant toutes les pièces prévues par la législation.
- ✚ La période d’élaboration du projet a été trop longue et s’est déroulée sous deux mandatures municipales différentes avec des objectifs différents ce qui a nui à une bonne concertation avec la population même si celle-ci a été réglementairement observée.
- ✚ Le public a eu une connaissance claire des orientations et des objectifs de la commune dans un Projet d’Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) révélateur de la politique urbaine que la commune entend mener,
- ✚ Avant l’ouverture de l’enquête publique, la municipalité a multiplié les informations sur les moyens offerts au public pour faire ses remarques, observations et propositions, et que celui-ci a pu les faire dans de bonnes conditions,
- ✚ La plupart des cinquante observations ou remarques recueillies revêtait un caractère d’intérêt personnel qui, si elles étaient acceptées, pouvait remettre en cause les choix principaux de la commune et les grandes orientations du P.L.U tels qu’ils sont définis dans le P.A.D.D. Cependant demandes ou propositions pourront être validées sous certaines réserves.

Il résulte également que le projet de révision du P.L.U de Saint Rambert d’Albon,

- ✚ A été établi dans des conditions difficiles (longueur de la période d’élaboration, intégrations des orientations nouvelles en matière d’urbanisme -lois Grenelles, ALUR, LAAAF- élections municipales 2014) mais qu’il prend cependant bien en compte les contraintes, les enjeux et les atouts de la commune. Il les adapte aux obligations des Lois et Règlements d’urbanisme notamment en matière de :
 - maîtrise de l’habitat et de la densité urbaine (adéquation entre les objectifs de croissance et les besoins en logements- création de logements sociaux dans la norme légale),
 - étalement urbain qui limite la consommation des espaces naturels et agricoles (moins de 3 hectares de terres agricoles consommés au profit de l’habitat),
- ✚ Renforce les politiques de revitalisation du centre-ville à proximité de la gare SNCF,
- ✚ Sort la commune du R.N.U et lui donne un document d’urbanisme essentiel et indispensable pour une bonne économie de l’habitat, de son patrimoine, de son économie générale et de ses finances,
- ✚ assure la protection des espaces naturels, forestiers ou agricoles ainsi que celle des paysages, du patrimoine environnemental local et de la faune sauvage (création de corridors écologiques, zones humides, pelouses sèches)

- ✚ est cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, avec les lois sur l'Urbanisme et l'Environnement (S.R.U, Grenelles, A.L.U.R et autres), les schémas régionaux (Schéma de Cohérence Territoriale SCOT des « Rives du Rhône », Schéma d'Aménagement de l'Agglomération ROUSSILLON – Saint Rambert d'Albon, SDAGE, SAGE et Plans divers) ainsi qu'avec la Communauté de Communes « Porte de DrômArdèche » et son le Plan Local d'Habitat.
- ✚ Simplifie et actualise son Règlement de zone en limitant le nombre de zones et en écartant certaines dispositions désuètes. Il traduit clairement les enjeux et les orientations principales du P.A.D.D par des dispositions strictes en matière d'occupation et d'utilisation des sols
- ✚ Dans ses réponses au procès-verbal de synthèse, le Maire prend en compte les principales observations et propositions faites par la Direction Départementale des Territoires et notamment le reclassement en zone 1AU les secteurs de TULANDIERE Nord et COINAUD, classés à l'origine en zones 2AU fermées. Il tient compte également de l'ensemble des remarques faites par les personnes publiques associées.



Le P.L.U proposé à l'enquête publique est construit sur des objectifs réalistes, tenant compte d'une situation économique et sociale locale difficile à l'image du Pays.

Il cherche à développer « le mieux vivre ensemble » par la maîtrise du développement de l'urbanisation, l'accès à un logement décent pour tous et le maintien de l'équilibre entre respect de l'environnement et progrès économique

En conséquence, j'émet donc un avis FAVORABLE au projet de Révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de SAINT RAMBERT D'ALBON.

ROMANS SUR ISERE, le 17 novembre 2018

Le commissaire enquêteur : Jean-Marie TARREY