

Monsieur le Maire
Vincent BOURGET
Mairie
1 Place de la Mairie
26140 SAINT RAMBERT D'ALBON

Saint-Vallier, le 7 septembre 2018

Objet : Avis de la Communauté de communes Porte de DrômArdèche sur le projet de PLU
Affaire suivie par : Audrey Armissoglio
Service : Pôle Aménagement
Mail : a.armissoglio@portededromardeche.fr

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis votre projet de PLU, que nous avons réceptionné le 15 juin 2018 et je vous en remercie.

A travers ce courrier, **je souhaite saluer le travail réalisé par votre commune pour l'élaboration de ce projet de PLU.**

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Rambert d'Albon prend bien en compte les compétences, orientations et projets communautaires.

Ainsi, la Communauté de communes émet un AVIS FAVORABLE sur votre projet de PLU.

Vous trouverez ci-dessous certaines recommandations sur quelques points d'enjeux portés par l'intercommunalité, à prendre en compte dans votre projet de PLU.

I. AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Le projet de PLU de votre commune, qui affiche un objectif d'environ 670 nouveaux logements à construire pour les 12 ans à venir, est compatible avec les objectifs de développement du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Porte de DrômArdèche et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Rives du Rhône.

D'une part, votre projet permet de lutter contre l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles et naturelles, notamment en resserrant les limites urbaines, et en favorisant les opérations de renouvellement (sur le secteur Gare 1, notamment sur la friche Sonnier et la friche Sabatier). Ces choix d'urbanisation répondent aux objectifs portés par notre intercommunalité.

D'autre part, votre volonté d'accompagner les secteurs ouverts à l'urbanisation par la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs « Gare1 » et « Gare2 », « Village Sud » et « Fixemagne », permettront d'accompagner et de garantir un aménagement qualitatif avec une densité qui répond à l'objectif du SCOT. De plus, l'étude

urbaine que vous prévoyez de lancer en partenariat avec la Communauté de communes sur le pôle gare permettra d'organiser au mieux le renouvellement de ce quartier et sera intégrée si nécessaire dans votre PLU pour modifier son règlement et étoffer ses OAP.

Afin d'optimiser encore d'avantage votre tissu urbain, il vous est demandé d'**augmenter la hauteur minimum autorisée en zone Ua** jusqu'à R+3/4, ce qui correspondrait davantage à une agglomération.

II. POLITIQUE DU LOGEMENT

Le Programme Local de l'Habitat porte des objectifs de mixité sociale et de diversité de l'offre de logements et se réfère au SCOT concernant les objectifs de production de logements. Ces derniers sont bien pris en compte par votre projet de PLU.

Le PLH prévoit la production de 65 logements locatifs sociaux d'ici 2023 ; en effet, depuis 2009, des opérations de logements sociaux n'ont pas vu le jour. Afin de répondre à cet objectif de mixité sociale, vous avez mis en place **une servitude de mixité sociale qui impose 25% de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 30 logements.** Vos 4 zones AU ouvertes représentent ainsi un potentiel de production de 82 logements locatifs sociaux sur la durée du PLU. **Il vous est demandé de favoriser la sortie d'autres opérations de locatifs sociaux, notamment en renouvellement urbain.** Il vous faudra être particulièrement attentif à l'anticipation de ces opérations pour préparer l'obtention des agréments de l'Etat. La Communauté de communes se tiendra à vos côtés grâce au programme d'actions du PLH.

Il vous est également recommandé d'être vigilant sur la problématique parc ancien (logements vacants et logements dégradés), sur le besoin en petits logements locatifs sociaux ainsi que l'adaptation au vieillissement et au handicap du parc.

III. ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Votre projet de PLU prend bien en compte les informations transmises par la Communauté de communes concernant le Parc d'activités Axe 7. Dans la cadre de la procédure de ZAC, l'OAP pourra être affinée au regard de l'ambition qualitative et de la faisabilité du projet d'aménagement.

Le Schéma des ZAE a identifié deux zones d'activités sur St Rambert d'Albon : le parc d'activités Axe 7 et la Tulandière, sur lesquelles, dans une logique d'optimisation foncière, les hauteurs minimums doivent être portées à 15m et les reculs d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives réduits à 3m. **En dehors de ces deux zones d'activités, il n'est pas envisageable de créer d'autres secteurs d'activités. Ainsi, il vous est demandé de réduire la zone UIb à l'existant et de ne pas étendre cette dernière au Nord.**

De plus, concernant l'ensemble des secteurs d'activités (zones Ui et AUi), il convient d'autoriser la destination « bureau » et d'assouplir les règles de stationnement en demandant simplement que l'offre de stationnements réponde aux besoins générés par l'activité. Enfin, sur la Tulandière, concernant l'évolution de l'existant, il faudrait préciser qu'il s'agit des activités existantes « à date d'approbation du PLU »

Le Schéma de Développement Commercial de Porte de DrômArdèche (ainsi que le SCOT des Rives du Rhône) considère Saint Rambert comme un « pôle majeur » qui rayonne à l'échelle du bassin de vie et au-delà. **La préservation des commerces en centre-ville est un enjeu majeur pour nos territoires et vous prenez tout à fait cet enjeu en compte en instaurant une servitude de protection du linéaire commercial**, mais cette dernière pourrait être légèrement réduite au Nord de la voie ferrée.

Afin de préserver le commerce de centralité, il est aussi important de ne pas permettre l'implantation de nouveaux commerces dans les secteurs périphériques : les zones UB et UC ainsi que sur le triangle Sud-Ouest du rond-point de la Tulandière (à sortir de la zones UId et intégrer à la UIe). Dans ce même objectif, sur la zone UIf, vous imposez une surface minimum de 1000m² pour les commerces. Conformément au DAAC en cours d'élaboration, une surface minimum de 400m² suffirait.

IV. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La Communauté de communes est compétente en matière de gestion des cours d'eau d'intérêt communautaire, ainsi que de préservation et de mise en valeur de l'environnement. **Votre projet prend en compte les enjeux environnementaux et le risque inondation.**

Votre rapport de présentation gagnerait à être ajusté en ajoutant p.58 la référence à l'arrêté du 22 février 2017 concernant les critères de définition des zones humides, et en mentionnant p.83 le complément d'étude Artélia de 2013, qui est porté sur les documents cartographiques.

Enfin, p.54 du rapport de présentation, il est fait mention que le secteur Gare 1 n'est pas concerné par le PPRI, or une partie de ce dernier est en zone inondable. **Il vous est donc demandé de rectifier cette erreur et d'intégrer la prise en compte du risque d'inondation dans l'OAP Gare 1.**

V. ASSAINISSEMENT

L'intercommunalité assure à travers ses compétences le fonctionnement des stations d'épuration des eaux usées. La capacité de la STEP de St Rambert d'Albon répond tout à fait au besoin généré par le projet de développement.

VI. AGRICULTURE

Le projet de PLU de votre commune prend bien en compte les enjeux agricoles, notamment grâce aux mesures que vous avez prises pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les terres agricoles.

Les enjeux agricoles ont été particulièrement pris en compte dans le cadre du projet Axe 7 et de la détermination de son périmètre. Les éléments relatifs à ces négociations pourraient être intégrés à votre rapport de présentation.

VII. TOURISME

L'intercommunalité à travers ses compétences et son schéma de développement touristique promeut la préservation du patrimoine naturel et bâti et la diversification de l'offre d'accueil touristique. **Votre projet porte une attention particulière à la préservation des éléments patrimoniaux tant bâtis que paysagers.**

De plus, il vous est demandé de rester attentif aux projets de développement du camping qui a un réel potentiel compte tenu de sa localisation de la ViaRhôna.

Enfin, dans le cadre de ses compétences, il est important d'associer la Communauté de communes à la conception de votre projet de Parc des Berges. Enfin, quelques compléments pourraient être apportés à votre rapport de présentation.

Les services de la communauté de communes sont à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre Jouve
Président de la Communauté de communes Porte de DrômArdèche
Conseiller départemental



P. Jouve