

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT RAMBERT D'ALBON

ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DESTINATAIRES

- Monsieur le Maire de la commune de SAINT RAMBERT D'ALBON.
- Monsieur le Préfet de la Drôme (sous couvert de la mairie de Saint Rambert d'Albon).
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

A ROMANS, le 17 novembre 2018

Le commissaire enquêteur

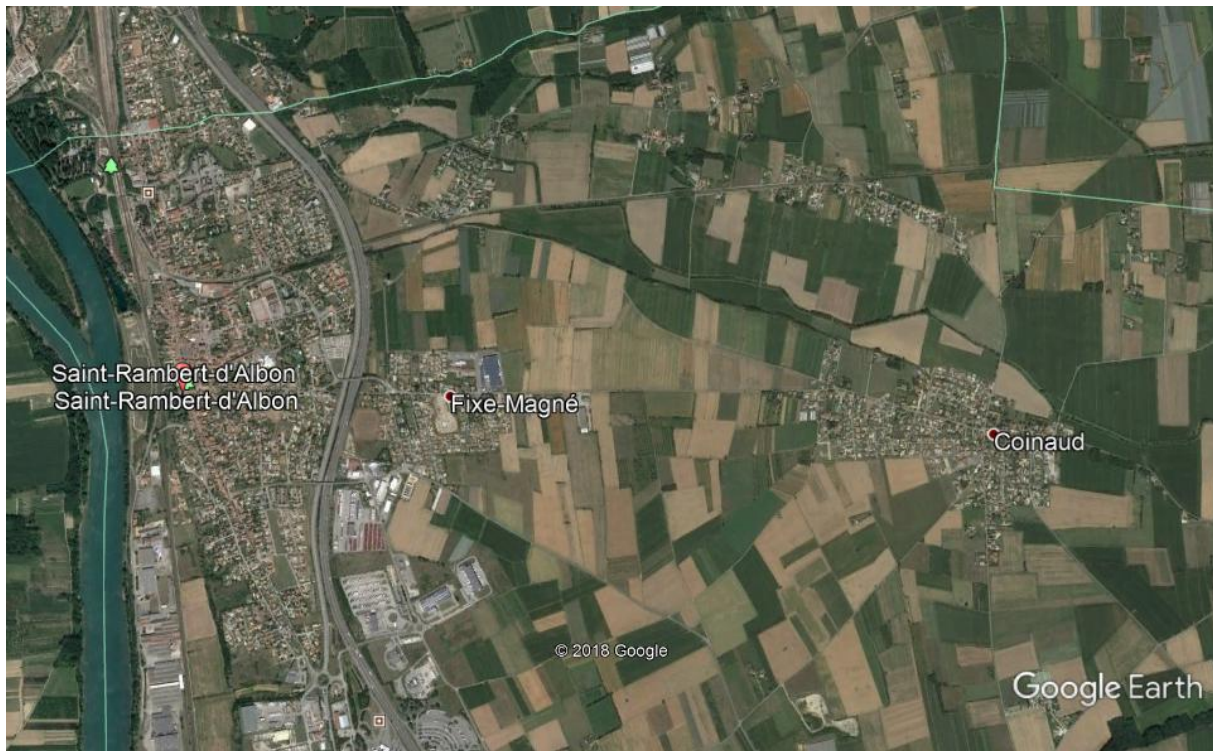
Jean-Marie TARREY

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Tarrey', with a long horizontal stroke extending to the right.

SOMMAIRE

I – GENERALITES	4
II – OBJET DE L’ENQUÊTE	5
III – CADRE JURIDIQUE	5
3.1 – Cadre général	5
3.2 – Cadre particulier	6
3.3 – révision du P.L.U de Saint Rambert d’Albon	7
IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE	8
4.1 – Désignation du C.E	8
4.2 – Consultations et démarches préalables à l’enquête	8
4.3 – Publicité et informations préalables à l’enquête	10
4.4 – Composition du dossier d’enquête	11
4.5 – Modalités de l’enquête	14
4.6 – Contacts avec le Maître d’Ouvrage	14
4.7 – Clôture de l’enquête publique	15
V – CONTEXTES DU PROJET DE P.L.U	16
5.1 – Contexte géographique	16
5.2 – Contexte physique	17
5.2.1 – Hydrographie	17
5.2.2 – Eau potable	17
5.2.3 – Assainissement	17
5.3 – Contexte naturel et paysager	18
5.4 – Les risques naturels et technologiques	20
5.4.1 – Inondations	21

5.4.2 – Servitudes d'utilité publique	23
5.5 – Le Contexte urbain	23
5.5.1 – Evolution démographique, habitat, consommation foncière	24
5.6 – Contexte économique et agricole	25
VI – LE PROJET DE P.L.U	27
6.1 – Le P.A.D.D	27
6.2 – Les O.A.P	30
6.3 – Le zonage	36
6.4 – Le Règlement	37
6.5 – Les impacts environnementaux	38
VII – COMPATIBILITE AVEC AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	39
VIII – OBSERVATIONS DU PUBLIC	41
8.1 – Demandes de classement en zone constructible	41
8.2 – Observations, remarques, propositions sur les O.A.P	51
8.3 – Observations, remarques sur les zones 2AU	55
8.4 – Autres observations	56
IX – OBSERVATIONS DES P.P.A	59
X – OBSERVATIONS du C.E	69
XI – CLOTURE DU RAPPORT	70



1 – GENERALITES

Saint Rambert d'Albon est situé à l'extrémité Nord du département de la Drôme, dans la vallée du Rhône, en bordure du fleuve selon un axe Nord Sud.

La commune s'étend sur une superficie de 1341 hectares et compte un peu plus de 6200 habitants (6204 en 2014).

Bien qu'elle reste éloignée des grandes agglomérations comme LYON (50km), VALENCE (60KM) son emplacement géographique à la limite de trois départements (Drôme, Ardèche et Isère) et de huit communes (CHANAS, BOUGE-CHAMBALUD et SABLON dans l'Isère au Nord, PEYRAUD et CHAMPAGE dans l'Ardèche à l'Ouest et ANNEYRON, ANDANCETTE et ALBON dans la Drôme à l'Est et au Sud) et surtout la présence d'infrastructures importantes (voie ferrée PLM, Autoroute A7, Route Nationale 7 et canal Rhône-Rhin) lui confèrent une position stratégique importante pour le développement et la gestion de zones d'activités économiques et commerciales.

Installée dans la vallée du Rhône, dans la plaine longeant le fleuve entre Alpes et Massif Central, elle appartient au canton de Saint Vallier à 13km au Sud. Depuis janvier 2014 elle est intégrée à la communauté de communes « Portes DrômArdèche » qui fait elle-même partie du SCOT des « Rives du Rhône ».

II – OBJET de l'Enquête :

L'enquête est relative au projet de **révision du Plan d'occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme**.

Le Plan d'Occupation des Sols de Saint Rambert date de 1991. Il a fait l'objet d'une révision en 2001 et d'une mise en compatibilité en 2015 dans le cadre de la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S) non transformés en Plan Local d'Urbanisme au 31 décembre 2015 sont devenus caducs par la Loi A.L.U.R (Accès au logement et Urbanisme rénové) du 24 mars 2014 sans remise en vigueur du document antérieur mais avec application du Règlement National d'urbanisme (R.N.U).

Cependant, les P.O.S engagés dans une procédure de révision avant le 31 décembre 2015 disposaient de 3 ans maximum après la publication de la loi pour terminer leur procédure de révision. La commune de Saint Rambert d'Albon entrainait dans ce cas de figure, la procédure de révision ayant été décidée en 2007. Le P.O.S a donc été maintenu jusqu'en Mars 2017. Le P.L.U n'ayant pas été approuvé à cette date, le P.O.S est devenu caduc et c'est le R.N.U qui s'applique jusqu'à l'approbation du P.L.U en cours d'enquête.

Le projet de P.L.U prescrivant la révision du P.O.S en P.L.U décidé par le Conseil Municipal le 14 mars 2017 n'a pas abouti pour plusieurs raisons notamment certaines faiblesses dans le projet d'urbanisation relevées par les P.P.A (personnes publiques associées). Il a été mis en attente jusqu'aux élections de 2014 qui a mis en place une nouvelle équipe municipale, laquelle a repris le dossier dans l'optique d'un nouveau projet de révision du P.O.S en P.L.U

Il apparaît que le projet de P.L.U tel qu'il est mis à l'enquête publique n'a pas fait l'objet d'autre prescription par le Conseil Municipal autre que celle du 14 mai 2007

III – Cadre juridique

3.1 – L'enquête publique en général :

C'est une procédure de consultation du public, préalable à la prise de certaines décisions administratives concernant les projets d'aménagement (ici la révision du Plan d'Occupation des Sols valant révision en Plan Local d'Urbanisme) susceptibles de porter atteinte à un droit fondamental spécialement dans le domaine de l'environnement et de la propriété. Cette procédure associe le public à la vie du projet (d'où l'importance de la concertation initiale et de l'information préalable des citoyens).

L'enquête publique est prévue par la Loi (voir les articles du Code de l'Environnement et de l'urbanisme en référence ci-après). Pendant un mois (du 20 septembre 2018 au 19 octobre 2018) le public est appelé à exprimer son point de vue, ses observations et ses remarques sur le projet soit par écrit sur le registre ou par correspondance, soit verbalement auprès du commissaire enquêteur soit enfin par voie dématérialisée à l'adresse électronique suivante : contact@ville-st-rambert.fr

Conformément à l'Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 (relative à l'information et à la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement), le public pourra prendre connaissance de l'ensemble du dossier d'enquête sur le site de la commune à l'adresse : <http://www.ville-st-rambert.fr>

La population de Saint Rambert d'Albon et toute personne ayant propriété sur le territoire de la commune sont associés à cette action administrative qui les concerne grâce à l'enquête publique.

3.2- La Révision du Plan Local d'urbanisme en particulier:

La fonction essentielle du Plan Local d'urbanisme est d'offrir aux habitants de Saint Rambert d'Albon un document qui définit clairement le projet urbain de la commune pour les 10 à 15 années à venir en s'appuyant sur un développement urbain équilibré, cohérent et durable dans le respect des principes fondamentaux définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement déterminent le champ d'application et l'objet de l'enquête publique ainsi que l'évaluation environnementale lorsqu'elle est nécessaire. (Dans le cas présent elle n'a pas été considérée comme nécessaire).

Les articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme définissent le contenu du P.L.U à savoir, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D), les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P), la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme qui lui sont opposables (Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), Plan local d'Habitat (PLH) – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) etc...).

Ces articles reprennent pour la plupart les lois récentes relatives à l'urbanisme et l'environnement à savoir :

- La loi de solidarité et de renouvellement urbain (S.R.U) du 13/12/2000 dite Loi Barnier,
- La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
- Lois de responsabilité environnementale d'Août 2008 et Avril 2010,
- Loi « Grenelle » du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 Juillet 2010

Des lois récentes complètent les dispositions spécifiques des documents d'urbanisme relatives à la prise en compte de l'environnement et plus largement du développement durable.

Loi d'accès au logement et à un urbanisme rénové – A.L.U.R – du 24 mars 2014 et Loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt –L.A.A.A.F du 13 octobre 2014 dont certains articles s'appliquent dès à présent dans la révision des plans locaux d'urbanisme).

Une autre évolution réglementaire impacte l'évaluation environnementale des documents d'urbanismes, systématique pour les PLU à compter du 1^{er} février 2013 (Décret du 23.08.2012).

3.3 – la révision du PLU de Saint Rambert d'Albon

Le document d'urbanisme en vigueur à ce jour reste le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) pour les motifs exposés au chapitre 2. Le Plan d'occupation des Sol approuvé en 1991 n'était cependant plus en adéquation avec le développement de la commune (augmentation significative du nombre d'habitants, habitat, zonage urbain, création d'entreprises etc...) et ne prenait pas en compte les dispositions réglementaires des lois Grenelle 2009-2010-DUFLOT 2013 – ALUR 2014 (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) LAAF 2014 (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt). En conséquence un nouveau Plan Local d'Urbanisme est envisagé.

Dans sa délibération du 14 mai 2007, la municipalité lance la procédure de révision du P.O.S en P.L.U. Le projet est étudié pendant 6 ans et arrêté le 21 mars 2013. Mais compte tenu de l'avis défavorable des services de l'Etat en date du 27 juin 2013 le projet de PLU est mis en attente.

Le 14 mars 2016, le maire présente au conseil municipal l'opportunité et l'intérêt pour la commune de relancer les études afin de se doter d'un P.L.U. Il précise que la révision du P.L.U est motivée par les objectifs suivants :

- *« Lutter contre l'étalement urbain. Conserver la qualité de vie des Rambertois en préservant notamment les espaces naturels et agricoles, qui ont été soumis à une pression foncière importante ces dernières années. L'urbanisation des zones NA du P.O.S a consommé plus de 36 hectares au cours de la dernière décennie.*
- *Préserver et mettre en valeur l'environnement et les paysages.*
- *Assurer la bonne gestion des cours d'eau et lutter contre le risque d'inondation.*
- *Endiguer le fort développement des hameaux (Coinaud) en privilégiant une urbanisation dans les dents creuses de l'enveloppe urbaine.*
- *Développer l'offre en logements sociaux afin d'atteindre le seuil légal de 20% fixé par la Loi SRU. Encourager la mixité sociale à l'échelon du territoire communal.*
- *Assurer un parcours résidentiel. Diversifier l'offre de logements, avec du collectif et de l'intermédiaire, insuffisants sur le territoire communal (accueil de jeunes couples, studios, petits appartements pour personnes âgées...). L'objectif est de maintenir la population sur le territoire et l'attractivité vers de nouvelles personnes.*
- *Inciter au développement des zones proches de la gare (rayon d'un kilomètre) dont une partie est en périmètre « Politique de la Ville ». Plusieurs friches, situées dans cette zone, nécessitent une requalification.*
- *Favoriser la vie commerciale Rambertoise, en trouvant un équilibre entre petits commerces et zones commerciales. Tout cela dans un contexte de forte offre commerciale dans les communes alentours, notamment en Isère. Maintenir un commerce de proximité pour faciliter la vie des Rambertois, en particulier les personnes ayant des problèmes de mobilité.*
- *Permettre, notamment en partenariat avec la Communauté de Communes, le maintien des activités existantes et le développement économique ».*

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) font l'objet de délibérations du conseil municipal des 6 octobre 2017 et 30 mars 2018.

La délibération du 1^{er} Juin 2018 tire le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'urbanisme.

IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

4.1 – Désignation du C.E. :

Le 14 août 2018, par décision du Président du Tribunal Administratif de Grenoble, je suis désigné pour effectuer une enquête publique sur le territoire de la commune de Saint Rambert d'Albon (Drôme). Cette enquête porte le numéro E18000272/38. Elle est relative à :

- la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Rambert d'Albon (Drôme)

4.2 - Consultations et démarches préalables à l'enquête :

Le 30 août 2018, je suis contacté téléphoniquement par le service de l'urbanisme de la commune pour déterminer très rapidement le nombre et les dates de permanence et de convenir d'un rendez-vous avec le maire de SAINT RAMBERT pour visiter les lieux impactés par le projet de PLU.. Compte tenu des dates rapprochées envisagées pour effectuer l'enquête, je propose de me rendre à la mairie le lendemain 31 août.

Ce même jour, je suis contacté par Monsieur COLOMBE Julien du bureau d'étude ARPENTEURS de VIENNE (Isère) qui a réalisé le dossier pour la commune. Il souhaite que l'enquête puisse débuter le 12 ou le 17 septembre afin de pouvoir faire approuver le P.L.U fin décembre 2018.

Je l'avise que ces dates me paraissent trop rapprochées du début d'enquête envisagé pour plusieurs raisons : l'obligation de respecter les règles de parution de l'avis d'enquête dans les journaux 15 jours avant son début d'une part et le peu de temps laissé au commissaire enquêteur pour faire une première lecture du dossier et vérifier qu'il est constitué conformément au Code de l'Environnement d'autre part.

Le 31 août 2018 je me transporte au service d'urbanisme de Saint Rambert d'Albon. Je suis reçu par madame SIBUT Nataly, du service de l'urbanisme qui n'est qu'en partie au courant du dossier d'enquête, lequel aurait été géré dans sa totalité par les élus et surtout par le bureau d'études ARPENTEURS à VIENNE (Isère).

L'avis d'enquête qui m'est présenté a déjà été adressé aux journaux locaux pour insertion. Il a été rédigé par le Cabinet d'Etudes ne mentionne pas toutes les informations obligatoires prévues par le Code de l'Environnement. (L'adresse mail de la mairie où le public pourra faire ses observations n'est pas indiqué et une date de permanence est erronée). Un avis d'enquête modifié est rédigé et transmis aux journaux pour une parution dans les temps impartis.

Pour respecter les délais de parution de l'enquête publique dans les journaux, **le début de l'enquête est fixé au lundi 20 septembre pour être clôturée le 19 octobre 2018** et les jours et heures de permanences sont fixés comme suit :

Lundi 24 septembre 2018 – Mairie de Saint Rambert d'Albon de 14 à 17 heures,

Mercredi 3 octobre – Mairie de Saint Rambert d’Albon de 09 à 12 heures,

Mardi 9 octobre – Mairie de Saint Rambert d’Albon de 14 à 17 heures,

Vendredi 12 octobre – Mairie de Saint Rambert d’Albon de 09 à 12 heures,

Jeudi 18 octobre – Mairie de Saint Rambert d’Albon de 14 à 17 heures.

A l’issue de l’entretien, je prends en compte le dossier de l’enquête publique.

Le 12 septembre 2018 je visite le territoire de la commune en compagnie de Monsieur le Maire de Saint Rambert d’Albon. Celui-ci me présente tous les lieux faisant l’objet d’O.A.P ainsi que les endroits susceptibles de faire l’objet d’observations ou remarques de la population et principalement quelques parcelles constructibles au P.O.S et rendu inconstructibles dans le P.L.U ainsi qu’une grande zone classée 2AU dans le hameau de COINAUD (mais déclarée A Urbanisée fermée)

Plusieurs autres lieux sont visités et notamment l’emplacement de l’extension de la zone économique AXE 7, l’aire des gens du voyage, les STECAL et les hameaux de COINAUD et des HAUTES CLAVETTES.

Au cours de la conversation avec Monsieur le Maire, j’apprends que le projet a fait l’objet d’une large consensus avec l’ensemble des conseillers municipaux en raison du besoin d’un tel outil pour permettre à la collectivité de mieux vivre à Saint Rambert, la commune ayant fait le choix d’augmenter le potentiel constructible pour le logement et le développement économique sans déborder des taches urbaines actuelles et ainsi préserver au maximum les zones agricoles

Ce même jour, lors de l’entretien qui a suivi la visite avec madame SIBUT du bureau de l’urbanisme, je lui indique les pièces à insérer dans le dossier d’enquête qu’il soit papier ou en ligne à savoir :

- indication dans l’entête du dossier les articles du Code de l’Environnement régissant l’enquête publique,
- insertion de la délibération du conseil municipal concernant le lancement de la procédure de P.L.U avec les objectifs souhaités (14.03.2016)
- insertion de la délibération du conseil municipal sur le bilan de la concertation (01.06.2018).
- Modification de l’Arrêté Municipal (rajout des informations concernant l’adresse mail ou les observations du public peuvent être adressées).

A cette occasion, A l’issue de l’entretien, j’effectue à titre personnel une visite plus approfondie de l’ensemble des OAP envisagées dans le P.L.U et des zones naturelles les plus sensibles (pelouses sèches et humide, rives du Rhône etc...)

4.3 – Publicité et informations préalables à l’enquête :

Publicité légale :

L'enquête publique a fait l'objet de la parution dans deux journaux locaux : le Dauphiné Libéré journal régional et le Réveil Vivarais – Vallée du Rhône journal local

1^{ère} parution

Le lundi 3 septembre pour le Dauphiné et le mercredi 5 septembre pour le Réveil.

Correctif à la première parution

Le vendredi 7 septembre pour le Dauphiné et le mercredi 12 septembre pour le Réveil.

2^{ème} parution

Le lundi 24 septembre pour le Dauphiné et le mercredi 26 septembre pour le Réveil.

Informations préalables à l'enquête :

A l'occasion de mes premiers contacts sur place, il me semble que l'enquête publique avait fait l'objet d'une concertation minimale (voir chapitre « Concertation »). Aussi je demande à Monsieur le Maire d'assurer la meilleure information possible de l'enquête auprès des habitants de la commune.

L'avis d'enquête, rédigés en lettres noires sur fond jaune, est apposé non seulement à l'extérieur de la mairie de manière à ce qu'il puisse être lu en tout temps, mais également aux endroits où il peut atteindre un maximum de personnes à savoir :

- Ecole maternelle Pierre Turc Pascal – quartier FIXEMAGNE
- Ecole élémentaire F et A MARIN,
- La Poste, place du 8 mai 1945
- Centre Culturel et social Municipal, avenue de Lyon
- Loge du gardien des HLM Val d'Or
- Mairie place Bonrepos.

Pour parfaire l'information du public, Monsieur le Maire de Saint Rambert fait paraître un article dans le journal « Le Dauphiné Libéré » invitant les administrés à prendre connaissance du projet de P.L.U , à consulter le dossier sur le site internet de la commune et faire ses observations ou remarques auprès du commissaire enquêteur lors des permanences (dont les dates sont rappelées) ou par internet.

Chaque semaine, les permanences sont rappelées dans ce même journal à la rubrique « info-pratiques » des communes du secteur.

L'information sur l'enquête et les permanences est aussi rappelée dans la gazette locale du mois d'octobre 2018.



Si la concertation avec la population est restée limitée, l'information préalable à l'enquête à été beaucoup plus conséquente. Le résultat ne s'est d'ailleurs pas fait attendre puisque plus de 15 personnes se pressaient devant l'entrée de la mairie lors de la seconde permanence.

4.4 – Composition du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête est composé des pièces, détaillées ci-après, qui permettent aux habitants d'avoir la meilleure connaissance possible du projet proposé, de connaître les réflexions préalables à son établissement et les grands projets que la commune envisage dans le cadre du développement de l'habitat, du commerce et de l'industrie. Il dessine les grandes orientations en matière de protection de l'environnement et du cadre de vie dans lequel les habitants évolueront dans les 10 à 12 ans à venir.

Le dossier de révision du P.L.U a été réalisé par le cabinet ARPENTEURS de SAINT MAURICE L'EXIL (Isère). Le dossier arrêté par la municipalité comprend :

Document 1 1-Le rapport de présentation – Diagnostic territorial:

Dans ce document, le cabinet d'urbanisme fait une présentation de la commune au regard de l'état initial de l'environnement, la situation urbaine, les capacités de développement et d'évolution potentielles du tissu urbain et la consommation foncière. Il développe un volet socio-économique (population, habitat, activités économiques et agricoles).

Document 1 2 – Justification des choix :

Ce document fait partie du rapport de présentation. Il précise et explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P).

Il détermine les objectifs de production de logements et de densification traduisant les intentions de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il présente le projet réglementaire (graphique et écrit) et la prise en compte du souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement dans le plan ainsi que les effets attendus de sa mise en œuvre.

Document 2 – Projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durable :

Il expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. Il s'appuie sur trois grandes orientations :

- ✓ - façonner un développement communal durable et solidaire pour accueillir l'arrivée de nouveaux arrivants ;
- ✓ Tendre vers une meilleure qualité de vie pour la population,
- ✓ 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.

Document 3 – Les orientations d'aménagements et programmation (O.A.P) :

Ce document a pour objet de traduire des principes d'aménagement à mettre en œuvre. Les futurs projets réalisés dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations.

Cinq secteurs ont été définis dans le P.L.U comme devant faire l'objet d'O.A.P . Il s'agit des secteurs - Gare 1, Gare 2, Village Sud, Fixemagne, Axe 7 – ZAD1.

A ces O.A P il faut ajouter deux zones à urbanisation future (fermées) 2AU : Coinaud et Tulandières et deux zones industrielles ou économiques fermées également (2AU_i) en limite sud de circonscription.

Document 4 - Zonage

-Le document graphique :

Il s'agit du plan de la commune de Saint Rambert d'Albon sur lequel figure les parcelles cadastrales non numérotées, les différentes zones avec leurs limites (zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et agricoles) ainsi que les emplacements réservés, les zones humides et inondables.

Plan de zonage 1 – Echelle 1/6000°,

°

Document 5– Le Règlement écrit :

C'est l'ensemble des règles qui s'appliquent pour chacune des zones et secteurs institués dans le P.L.U de la commune. Il édicte en préambule les dispositions générales applicables dans le P.L.U puis les dispositions applicables à chaque zone urbaine définies dans le P.L.U. : Zones urbanisées UA, UB, UC, zones d'activités diverses UI US, UT, UV, zones à urbaniser 1AU, 2AU, 1AUI, 2AUI) .

A l'intérieur de chaque zone figurent toutes les interdictions et obligations en matière d'occupation et d'utilisation des sols déclinées en 8 ou 9 articles.

Document 6 – Les annexes :

A l'intérieur de ce dossier volumineux sont répartis plans et documents, arrêtés, obligations diverses devant être respectés dans le P.L.U :

- Plan de prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation :
 - Arrêté d'approbation, note de présentation, zonage réglementaire, Règlement,, Références Rhône, Compléments de zones.
- Plan des surfaces submersibles,
- Servitudes d'utilité publiques, Liste et Plans des S.U.P
- Annexes sanitaires :
 - Rapport des annexes sanitaires
- Zonage d'assainissement
 - Programmation de l'assainissement, Plan du réseau d'eau potable, plan du réseau d'irrigation, plan des captages en eau potable
- Plan des entités archéologiques
- Fiche descriptive des risques
- Zone de sismicité,
- Risque des feux de forêts,
- Porter à connaissance de l'Etat,
- Plan d'exposition aux Bruit de l'Aérodrome du CREUX DE LA TINE, commune d'ALBON,
- Cartographie des cours d'eau- Bandes tampon
- Arrêté de classement sonore des voies

Les actes administratifs

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 14.03.2016 ayant pour objet la relance des études dans le cadre de la Révision du Plan Local d'Urbanisme avec indication des objectifs poursuivis.
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 24 mai 2018 sur la délibération d'arrêt du projet de révision du POS en PLU, tirant le bilan de la concertation
- Arrêté n° 10362018 en date du 30 aout 2018 du Maire de Saint Rambert prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- L'AVIS au PUBLIC

4.5 – Modalités de l’enquête :

Conformément à l’Arrêté Municipal, l’enquête publique s’est tenue en mairie de Saint Rambert d’Albon. Les cinq permanences se sont déroulées dans la grande salle des mariages ; salle spacieuse au rez-de-chaussée de la mairie.

Conformément aux dispositions de l’Ordonnance 2016-1060 du 3 août sur la participation du public par consultation du dossier par voie électronique, le dossier d’enquête a été installé sur le site Internet de la commune et un ordinateur dans la salle d’accueil permettait aux personnes qui l’auraient souhaité de pouvoir consulter le dossier sur cet appareil.

La municipalité a offert les meilleures conditions de réception aux personnes ayant des observations à formuler.

De nombreuses personnes se sont présentées aux permanences ; elles ont toutes été reçues dans de bonnes conditions et ont pu avoir accès à tous les documents du dossier qu’elles souhaitaient au cours des permanences.

Les numéros de parcelles n’étant pas indiquées sur le document graphique et celui-ci étant à une échelle permettant difficilement de les identifier, madame SIBUT du service de l’urbanisme a fourni aux personnes qui le souhaitaient les copies d’écran de cadastre où figuraient leurs parcelles.

4.6 – Contacts avec le Maître d’Ouvrage :

Je n’ai pas eu de contact avec le Maire de Saint Rambert d’Albon pendant ni en dehors des permanences si ce ne sont des rapports de courtoisie. J’ai pu m’appuyer sur la responsable de l’urbanisme au sein de la mairie lorsque cela était nécessaire. Cette personne a fait preuve de disponibilité et a reçu les personnes qui souhaitaient avoir des informations plus précises sur un emplacement ou un numéro de parcelle.

J’ai eu des contacts avec le responsable du projet au sein du Cabinet d’Etudes « Arpenteur » (Mr COLOMBE) notamment lors d’une réunion à l’issue d’une permanence où ont été brossées les observations et remarques des Personnes Publiques Associées et principalement celles de l’Etat.

4.7 – Clôture de l’enquête publique :

Le 19 octobre à 17 heures, heure de fermeture de mairie de Saint Rambert d’Albon, j’ai clos les registres d’enquête publique.

Le premier registre ouvert le 20 septembre 2018 était composé de 20 feuillets qui ont été totalement utilisés pour recevoir les observations du public, impliquant pour moi d’ouvrir au cours de la permanence du 18 octobre, un registre supplémentaire.

Trente et une observations (31), remarques ou propositions sont inscrites sur le registre initial et trois (3) sur le supplémentaire. 9 documents divers y ont été annexés

L'adresse courriel mise à la disposition de la population pour recevoir ses observations a été ouverte jusqu'au 19 octobre à 23h59. Les 16 lettres ou courriels reçus pendant l'enquête ont également été annexés au registre principal.

Au cours des cinq permanences, j'ai reçu une centaine de personnes. Hormis celles qui ont déposées des remarques, beaucoup de personnes se sont déplacées pour connaître le contenu du projet du P.L.U et recevoir des explications.

4.8 – Le PV de Synthèse :

Conformément au Code de l'Environnement, j'ai établi le procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête. Celui-ci comporte trois parties :

- La synthèse des observations et propositions recueillies au cours de l'enquête (registres et courriels) annexe1 du document.
- La synthèse des observations des Personnes Publiques Associées (annexe 2 du document)
- Mes remarques les plus importantes sur le dossier.

Le procès-verbal de synthèse ne justifiait pas d'établir de thèmes particulier car l'essentiel des remarques portaient soit sur l'urbanisation de parcelles (trente remarques) et sept sur l'O.A.P Gare 1

—

J'ai transmis le procès-verbal à Monsieur le Maire le mercredi 24 octobre à l'occasion du rencontre dans son bureau de la mairie en présence de l'adjoint à l'urbanisme. (retour le 8 novembre).

(Voir annexe 1 du rapport).

4.9 : La concertation

Elle reste le point faible de ce dossier dû principalement à l'historique même de l'élaboration du P.L.U. En effet, les documents relatifs au projet initial de révision du P.L.U datant de 2007 montrent que la population a été bien informée au regard de la nombreuse correspondance insérée dans le cahier ouvert à cet effet. Le PLU ayant été retoqué avant l'ouverture de l'enquête publique d'une part et une nouvelle équipe municipale ayant pris les commandes de la mairie à l'issue des élections municipales de 2014 d'autre part, un nouveau projet a été lancé et réalisé par un cabinet d'études différent du premier dès 2016.

Dans la délibération du conseil municipal du 25 mai 2018 tirant le bilan de la concertation, il est rapporté :

- les actions de concertation menées dans le cadre du premier projet de PLU (réunions publiques avec la population, les agriculteurs les personnes publiques associées)
- les menées « depuis la reprise active du dossier en 2016 ».

Je remarque que la concertation menée depuis 2016 l'est **sur le nouveau projet, totalement différent du premier**. Elle se résume à des réunions en 2017 et 2018 avec les Personnes Publiques (SCOT, Communauté de Communes, Chambre d'Agriculture etc...) et une seule réunion de concertation avec la population au sujet du P.A.D.D. laquelle a fait l'objet d'un reportage dans le Dauphiné Libéré du 18.09.2017.

Aucun compte-rendu ne semble avoir été fait de cette réunion publique, les questions des participants ayant exclusivement porté sur le futur zonage graphique afin de déterminer si leurs terrains seraient ou non en zone urbanisables. Aucune autre réunion publique n'a eu lieu.

5 – Contexte du projet de PLU

C'est au regard d'un diagnostic exhaustif des atouts et des contraintes de la commune de Saint Rambert que le projet de PLU mis à l'enquête publique a été réalisé. Il fait un état complet du contexte géophysique, environnemental, démographique et économique actuel de la commune et de ses besoins, de ses points forts et de ses points faibles. Il analyse la consommation des espaces naturels depuis la dernière révision du PLU, les capacités de densification, l'aménagement de l'espace, les possibilités de développement économique et démographique etc...

Cet inventaire permet d'expliquer les choix de la commune retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement qui régiront pour les dix ou douze prochaines années le développement de la commune.

5.1 – Le contexte géographique.

Les 1341 hectares de la commune de Saint Rambert d'Albon sont situés dans la plaine Rhodanienne ce qui confère au paysage un aspect plat assez monotone au regard des collines ardéchoises tombant dans le Rhône à l'Ouest et les contreforts du Vercors au loin au Sud-est.

La partie la plus ancienne de l'agglomération de Saint Rambert s'est développée sur la partie Ouest du territoire, enclavée entre le Rhône et la voie ferrée P.L.M à l'ouest et l'autoroute A7.

Quelques taches urbaines ont débordé à l'Est de l'autoroute plus récemment (FIXEMAGNE – BASSE VALLOIRE – BAS TERRALY) et quelques hameaux s'y sont développés (COINAUD SUD – COINAUD NORD – LES HAUTES CLAVETTES...).

La présence de l'autoroute A7 avec un point d'accès proche (accès/sortie CHANAS) a favorisé le développement d'une grande zone d'activité économique le long de cette voie, une des plus utilisée d'Europe.

C'est à l'Est de l'autoroute A7 que s'étend la plus grande partie du territoire de la commune constituée d'une plaine ou alternent cultures céréalières et arboriculture.

5.2 – Contexte physique

Le territoire de la commune de Saint Rambert est peu marqué. L'agglomération et la plaine sont à une altitude variant entre 150 et 170 mètres. La vallée de Rhône et celle de l'ORON provoquent une petite dépression de quelques mètres (altitude entre 130 et 150 mètres).

Le sol du territoire est d'origine alluvionnaire (galets et graviers issus des cours d'eau et glaciers)

5.2.1Hydrologie

La commune est concernée par deux masses d'eau souterraine dont l'une (Alluvions de la Plaine de Bièvre-Valloire) alimente en eau potable Saint Rambert. Les prélèvements effectués à proximité montrent une qualité médiocre de l'eau.

Le Rhône longe la commune sur toute sa limite Ouest. L'ORON et les COLLIERES (affluents supérieurs des Claires) se rejoignent au Nord du territoire pour former les CLAIREs qui se jette à son tour dans le Rhône au Nord-Ouest de la commune. Trois stations mesurent la qualité de l'eau. Les paramètres relevés indiquent en général une bonne qualité de l'eau.

5.2.2-Eau potable

L'eau provient de la nappe phréatique de Bièvre Valloire et est extraite du puits des Teppes. L'eau est acheminée à plus de 2700 clients par 42km de canalisation. Un réservoir d'une capacité de 800m³

La plaine à l'Est de l'autoroute et la zone agricole enclavée entre Rhône et autoroute au sud-ouest de la commune bénéficient de grands espaces irrigués. Dix ouvrages permettent le prélèvement d'eau sur la commune. La majorité est liée soit à l'irrigation soit à des besoins industriels et deux permettent l'alimentation du territoire en eau potable : le captage du Réservoir et celui des Teppes Bon repos.

Le captage des TEPPEs est un des onze captages prioritaires du bassin versant « Bièvre-Liers-Valloire » identifiés par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). C'est la seule ressource disponible pour la ville de Saint Rambert. Elle se dégrade depuis ces quinze dernières années et il est nécessaire d'adapter les activités humaines pour garantir une distribution durable d'une eau de qualité. Pour ce captage, la délimitation de l'aire d'alimentation est en cours...

5.2.3-Assainissement :

La station d'épuration communale inaugurée en 2012 traite l'ensemble des eaux usées de la commune de Saint Rambert. Elle dispose d'une capacité de traitement de 10.400 EH (Equivalents Habitants). Elle traite actuellement les eaux usées reliées à l'assainissement collectif soit 5000EH environ 50% de sa capacité.

Assainissement collectif :

La quasi majorité des habitations de la commune situées en zone urbaine sont desservies par le réseau d'assainissement collectif unitaire.

Les quartiers BASSE VALLOIRE, FIXEMAGNE, hameau de COINAUD sont desservis par un réseau d'assainissement type séparatif

Le hameau des HAUTES et BASSES CLAVETTES et PORT CHAMPAGNE ont été raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Les extensions à prévoir concernent les zones à ouvrir à l'urbanisation et des terrains encore à construire. Un projet d'extension serait envisagé au Sud des BALAIZES.

Le réseau d'assainissement de Saint Rambert se résume à 34 km de réseaux sanitaires qui collectent les eaux usées vers la station d'épuration, 1882 mètres de conduites de refoulement et 5,749km de réseaux gravitaires. 7 déversoirs d'orages et 11 postes de refoulement complètent le dispositif. Le réseau dessert 5521 habitants.

Assainissement non collectif

Les abonnés à l'assainissement non collectif sont très limités – Ils se trouvent principalement dans le quartier de FOUILLOUSE EST et de BON REPOS. Il est à noter qu'en raison de la faible profondeur des nappes souterraines, l'assainissement non collectif fait peser un risque de dégradation des nappes accru du fait de la perméabilité du sous-sol.

Les eaux pluviales

Le système d'assainissement d'une partie du territoire étant de type unitaire, il collecte tant les eaux usées que les eaux pluviales. Les réseaux d'assainissement déversent leur effluent dans la station d'épuration et les déversoirs d'orage permettent d'absorber et d'écarter les surplus d'eau d'orage en se déversant dans le Rhône.

La gestion des eaux pluviales étant indépendante du zonage d'assainissement, dans les zones urbaines non aménagées ou dans les zones d'urbanisation future, les aménageurs devront mettre en œuvre toutes les mesures susceptibles de limiter les apports pluviaux au système d'évacuation des eaux pluviales. En effet, le règlement d'assainissement de Saint Rambert stipule que « seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après qu'ait été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux ».

5.3 – Contexte naturel et paysager.

Le territoire de la commune est impacté par plusieurs zones ayant pour objectif la préservation des espèces et le maintien et la conservation des milieux naturels tout en tenant compte des activités humaines (développement économique et urbanistique).

Ce sont les zones Natura 2000 comprenant :

- des Zones de Protection Spéciales (ZPS° pour les oiseaux sauvages,
- des Zones Spéciales de Conservation (ZSP) pour la protection des types d'habitats,
- les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 ou 2

Ces zones sont à prendre en compte dans l'élaboration du Plan Local d'urbanisme

Plusieurs zones sont localisées sur le territoire de la commune de Saint Rambert :

- La ZPC « Ile de la Platière » où doit être mis en place des mesures de conservation et de protection des oiseaux migrateurs. La ZPC recouvre la totalité de l'île au milieu du Rhône au Nord- Ouest de la commune.
- La ZSC « Milieux Alluviaux et aquatiques de l'île de la Platière » qui s'étend sur 12 km de fleuve avec son lit majeur. Deux périmètres complémentaires s'insèrent dans cette zone :
 - La réserve Naturelle de la Platière qui comprend le vieux Rhône, les annexes hydrauliques, les boisements et prairies alluviaux.
 - L'espace Naturel sensible du Département de l'Isère du Méandre des Oves qui occupe un très large ensemble naturel alluvial dans la moyenne vallée du Rhône.

Sur la commune plusieurs habitats d'intérêt prioritaire sont inventoriés (Castor d'Europe, Loutre d'Europe et Murin à Oreilles échancrées).

Deux ZNIEFF sont présentes sur le territoire, une de type 1 « Ile de la Sainte et restitution de Sablons » et une de type 2 « Ensemble fonctionnel formé sur le Moyen Rhône et ses annexes fluviales ». Toutes deux sont situées sur le Rhône et n'impactent pas les zones urbaines de la commune si ce n'est les zones habitées et industrielles au sud de la commune le long du Rhône.

A l'exception de l'Ile de la Platière il n'y a pas ou peu d'habitats remarquables sur la commune si ce ne sont les pelouses sèches sur la partie Ouest à proximité du Rhône.

A l'inverse des pelouses sèches, les zones humides sont plus nombreuses sur le territoire de la commune. Même si elles ne peuvent être transformées en zone opposable dans les documents d'urbanisme, elles présentent un intérêt grandissant par leur fonction hydraulique et hydrologique.

Cinq (5) zones humides sont répertoriées dans l'inventaire départemental sur Saint Rambert. Elles se situent principalement le long du Rhône Certaines sont dégradées mais la plupart ont encore un intérêt écologique avéré.

Faune et Flore recensées sur la commune.

Plusieurs sources ont été consultées par le bureau d'étude ayant réalisé le projet de PLU pour établir un inventaire de la faune et de la flore sur l'ensemble du territoire de la commune.

Pour les mammifères, 10 espèces sont inventoriées dont deux sont protégées (le hérisson et le Castor d'Europe).

129 espèces d'oiseaux ont été inventoriées sur la commune, dont 75 sont considérées comme patrimoniales. Parmi elles, 36 sont en danger d'extinction en Rhône-Alpes. Il est à noter que certaines espèces à enjeux sont répertoriées au sud-Ouest du hameau de COINAUD en raison d'un territoire fragmenté en petites parcelles couvertes de cultures variées et marqué d'habitations et haies isolées.

L'inventaire de la flore montre que quelques espèces patrimoniales ont été recensées et localisées dans le quart sud-ouest de la commune. Onze espèces envahissantes ont été répertoriées sur le territoire dont l'Ambroisie, la Renouée du Japon et le Robinier faux acacia.

Trames Verte et bleue :

Les trames sont des continuités écologiques terrestres (verte) ou aquatique (bleue) identifiées et localisées par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) qui constituent des réservoirs de biodiversité et participent à la préservation et à la restauration des zones humides.

Saint Rambert d'Albon n'est pas un territoire favorable au déplacement de la faune en raison des coupures difficilement franchissables que constituent l'autoroute A7, la RN 7, la voie ferrée PLM et les routes départementales. Le seul corridor d'importance est constitué par le Rhône et sa ripisylve. L'urbanisation des coteaux, la disparition des haies, l'absence de zone boisée étendues dans la plaine agricole ont détérioré la trame verte du territoire qui a perdu une grande partie de sa fonctionnalité.

5.4 -Risques naturels et technologiques :

La commune est concernée par plusieurs risques naturels plus importants les uns que les autres. Si pour les séismes et les mouvements de terrain le risque est modéré, ils sont plus importants en ce qui concerne les inondations et les nuisances (pollution/qualité de l'air, nuisances sonores).

En ce qui concerne la pollution des sols, deux sites industriels sont à surveiller – La société BUBBLE et FOAM en zone industrielle de la Cappa au Sud de l'agglomération et le site SIRA au Nord sur la commune de SABLON (contamination des sols à l'arsenic en 1992).

Les nuisances sonores sont plus sérieuses en raison de la présence de plusieurs infrastructures routières et ferroviaires d'importance. L'autoroute A7 est classée en catégorie 1 tout comme la voie ferrée. Dans une bande de 300 mètres de large de part et d'autre de l'axe des voies des mesures de protection du bâti contre le bruit sont édictées tout comme pour la RN 7 pour laquelle la largeur de la bande est ramenée à 100 mètres.

La présence au cœur de la cité d'un aussi important réseau routier et ferré n'altère que très légèrement la qualité de l'air. Le dépassement des seuils de protection de la santé concernant l'ozone reste marginal.

5.4.1 - Le risque inondation

Saint Rambert est drainée par l'ORON et le ruisseau des COLLIÈRES. Ces rus s'écoulent dans la plaine et confluent en amont de Saint Rambert pour donner le ruisseau des CLAIRES qui après avoir traversé le centre-ville se jette dans le Rhône.

La commune est donc menacée tant par les crues du Rhône (la dernière importante en 1856) mais aussi par les débordements des ruisseaux (ORON, COLLIÈRES, CLAIRES). Un Plan de Protection des Risques naturels et notamment des inondations a été approuvé en 2001. Il détermine les zones où les constructions sont interdites (rouges) et celles où elles sont autorisées sous condition (bleu).

Une étude quant au risque d'inondation réalisée par le cabinet ARTELIA en 2012 a modifié légèrement les zones rouges du PPRI.



Dans les zones rouge à risque fort tous types de constructions, d'ouvrages, d'aménagements ou d'exploitations agricoles, artisanales, industrielles ou autres sont interdits.

Les zones bleues sont considérées comme à risque moyen. Les constructions sont autorisées ainsi que les extensions sous réserve de se conformer, en fonction de leur localisation, aux règles édictées par le livret de règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (construction sur pilotis ou vides sanitaires, ouvertures au-dessus de la cote de référence etc...)

Le Plan des surfaces submersibles

Le Plan des Surfaces Submersibles prévoit quant à lui, trois zones en fonction de l'intensité de la crue. **Zone A** pour les secteurs recouverts par **plus d'1 mètre d'eau**, **zone B** pour les secteurs recouverts par **moins d'1 mètre** et **zone C** pour les secteurs impactés par la crue de 1856 mais protégés depuis par des digues.

5.4.2 -Les servitudes d'utilité publiques

Les quelques servitudes d'utilité publiques concernent principalement la navigation sur le Rhône, la voie ferrée, les lignes de transport d'énergie (gaz et électricité), les captages et toutes les zones faisant l'objet de plan de prévention (inondation, surfaces submersibles...). En règle générale, ces servitudes sont situées en dehors des zones urbanisées où ne présentent pas d'obstacle à l'urbanisation.

5.5 –Le contexte urbain

Saint Rambert est au cœur d'une zone géographique stratégique en matière de transport avec la présence de l'autoroute A7, de la RN7, de la gare SNCF sur la ligne P.L.M et du canal Rhin-Rhône. Cette situation offre un accès direct vers les grands centres régionaux français que sont Lyon, Marseille, Grenoble ou étrangers tels Turin Genève, Barcelone.

Au niveau local, la commune bénéficie de la même qualité d'accessibilité avec la D 266 vers COINAUD et surtout la D1 et 182 qui ouvrent vers les territoires de l'Est.

Un projet d'échangeur autoroutier doit se concrétiser dans les prochaines années. Deux demi-échangeurs seront construits l'un au sud de la commune de Saint Rambert d'Albon pour aller vers le Sud ou en sortir en venant du Sud et l'autre à Saint Barthélémy de Vals pour aller vers le Nord où en sortir en venant du Nord.

Il semblerait, selon les indications fournies par la communauté de communes Portes de DrômArdèche, que cet ouvrage routier impacte principalement le sud de la commune entre la station d'autoroute ISARDRÔME et la R.N 7 ce qui devrait réduire sensiblement le trafic routier sur cette voie.

Enfin, la gare SNCF complète le dispositif fourni des moyens de transports sur la commune. En effet, cette gare, sur la ligne PARIS-LYON –MARSEILLE est située au Nord de l'agglomération mais en plein cœur de la vallée du Rhône. Elle permet de desservir toutes les grandes agglomérations situées sur la ligne le long du Rhône et de la Saône, les deux communes voisines Saint Vallier au Sud et Péage

de Roussillon au Nord. C'est également un point de bifurcation pour relier la ligne de transports de marchandises de la SNCF sur la rive gauche du Rhône.

La voie ferrée reliant Saint Rambert à Beaurepaire traverse l'agglomération d'Ouest en Est mais n'est plus en service.

On comprend qu'avec de tels moyens de communication, la commune de Saint Rambert d'Albon fut un espace de concentration humaine et économique qui n'a cessé de se développer depuis l'antiquité jusqu'à nos jours.

Cependant, en raison de ces infrastructures d'envergure, l'agglomération est découpée en trois grands quartiers, (entre Rhône et RN7, entre RN7 et A7 et entre la limite départementale avec l'Isère et l'ancienne voie ferrée) qui ont du mal à communiquer entre eux. Avec le développement économique, d'autres quartiers se sont greffés au bourg à l'Est de l'A 7 (Fixemagne, Basse Valloire) et les hameaux Nord et Sud de COINAUD ainsi que Les Hautes et Basses CLAVETTES se sont agrandis sous forme de lotissements.

Le bourg s'est principalement installé le long de la R.N 7 mais la ville ne possède pas de véritable centre. Même la gare n'a pas généré un véritable quartier en raison des nombreuses coupures occasionnées par les surfaces aliénées à la SNCF.

5.5.1 Evolution Démographique, Habitat et Consommation foncière:

Démographie.

Depuis 1982 (4000habitants à l'époque), la commune bénéficie d'une progression constante de la population mais plus spécialement depuis 2005 ou un véritable pic démographique a été atteint permettant de dépasser le seuil des 6000 habitants puis 6204 en 2014 soit, rapporté à la superficie du territoire de 1341 hectares, une densité moyenne de 463 habitants /km² (109 pour la communauté de communes). Il s'agit d'une population jeune (45% entre 0 et 45 ans) attirée par le territoire en raison du prix attractif des terrains et de sa connexion aux axes routiers et ferroviaires.

Le taux de chômage est supérieur à la moyenne départementale (17,5% contre 14%) et la grande majorité des travailleurs (ouvriers ou employés) exerce dans le domaine du commerce, transport ou services.

Habitat

En dehors de l'axe central le long de la R.N7 constituant un bâti continu, le reste de l'agglomération est occupé par un bâti à caractère pavillonnaire très consommateur d'espace. La commune ne dispose pas ou peu de bâtiments traditionnels.

Le parc total des logements en 2014 s'élève à 2676 logements. La vacance de ceux-ci est d'environ 9%. Il est constitué de grands logements et principalement de maisons individuelles (70%) Le nombre de logements locatifs conventionnés (logements sociaux) est de 361, soit 15,3% du parc de logements total (loin des 20% légaux). Saint Rambert d'Albon fait figure d'exception dans le domaine de la production de logements sociaux par rapport aux autres communes de la communauté de communes Portes DrômArdèche.

L'évolution de la consommation foncière fait apparaître comme le résume le tableau ci-dessous une densité moyenne de construction de 17 logements l'hectare.

	2010-2012	2013-2015	Densité correspondante
Individuel pur	795m ²	699m	14 log./ha
Individuel groupé	391m ²	339m ²	29log./ha
Collectif		151m ²	66log./ha
TOTAL	686m ²	588m ²	17 log./ha

Les logements sociaux sur Saint Rambert sont anciens et le parc ne répond qu'imparfaitement aux aspirations des ménages. Les copropriétés sont jugées fragiles au regard des critères sociaux (11 copropriétés de la famille D.¹)

Consommation foncière :

Dans le Plan d'Occupation des Sols précédent, au sein des zones constructibles, les parcelles nues ou celles pouvant faire l'objet de division parcellaire, représentaient une capacité foncière constructible de 19 hectares théoriques mais en fait difficilement réalisable en raison d'un parcellaire en lanière ou de l'absence de possibilité d'accès. De plus, beaucoup de ces terrains ont fait l'objet de pression foncière (principalement lyonnaise jusqu'en 2008 mais depuis la pression a beaucoup diminué) et de rétention foncière

Entre 2006 et 2015 35 hectares ont été consommés en construction de logements soit 14 logements l'hectare.

L'identification du potentiel de terrains constructibles réalisée par le bureau d'étude fait apparaître un gisement de 25 hectares constructibles lesquels étaient déjà constructibles dans l'ancien P.O.S ce qui démontre l'importance de la rétention foncière dans la région.

Sur ces 25 hectares, 15 sont des dents creuses (3,6 ha de parcelles existantes et 11,7 ha en recomposition foncière) et 11,5 ha sont des potentiels en extension (COINAUD, FIXEMAGNE et TULANDIERES).

Un espace de 4,5 hectares au Nord-Ouest de la commune constitué de friches industrielles et d'habitations en mauvais état a été identifié comme secteur de renouvellement urbain.

5.6 – Le contexte économique et agricole :

Le pôle économique

Dans les années 1990, ALBON et ANNEYRON, deux communes limitrophes avec Saint Rambert d'Albon, se sont associées pour mettre en œuvre et développer une zone d'activité à caractère intercommunal de 250 à 300 hectares dite Parc d'Activité Nord Drôme Ardèche (PANDA). Une zone d'aménagement différée a été créée en 2009. Une première tranche opérationnelle a vu le jour sous forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

¹ Les copropriétés ont été classées en 4 catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Le site a été baptisé AXE 7. Il constitue l'une des trois grandes zones à enjeu de la Drôme. Il s'étend sur 270 hectares, dont environ 123 sont à ce jour occupés par une trentaine d'entreprises occupant 800 employés. L'activité économique du parc est essentiellement tournée vers les secteurs de l'industrie et surtout de la logistique.

Les 21 hectares de la ZAC initiale ayant pris fin en 2016 et en passe d'être entièrement commercialisés, la zone doit être renouvelée. Le renouvellement a été travaillé en partenariat avec la Direction départementale des Territoires et la Chambre d'Agriculture de la Drôme. Prévue sur 236 hectares, la zone a été réduite à 145 hectares et son développement étalé en 3 phases sur 12 ans. Un premier dossier a été déposé pour 71 hectares sur une grande partie du territoire de Saint Rambert (Fouillouses) (ZAD1) – La ZAD2 est programmé pour 2024 en partie sur Saint Rambert également et la ZAD 3 pour 2030 sur 20 hectares à ANNEYRON.

A l'horizon de 20 ans 2500 emplois pourraient être créés sur la zone AXE7.

Le pôle agricole :

Le finage de la commune de Saint Rambert d'Albon est majoritairement agricole et représente 50% du territoire. Le tableau ci-dessous permet de voir la répartition en hectare de l'occupation des sols :

Occupation de sol	Surface (ha)	Surface (%)
Terres agricoles	762.86	57.16
Milieux urbains et routes	390.90	29.29
Boisements	71.98	5.39
Haies	23.76	1.78
Milieux en eau	42.41	3.18
Ripisylves	42.72	3.20
TOTAL	1334.67	100

On remarque l'absence de boisements conséquents et de haies.

La surface agricole utilisée (SAU), aux données de 2010 ; est de 719 hectares ce qui constitue une progression sensible par rapport à 2000 où la SAU n'était que de 601 hectares et 520 seulement en 1988. On comptait en 2010 21 exploitations agricoles en diminution constante depuis 1988 (67) pour aujourd'hui se réduire à 18 (selon les informations figurant sur le règlement graphique).

L'élevage a totalement disparu en même temps que les superficies en herbe.

L'activité agricole a d'abord été dominée par l'arboriculture et un remarquable réseau d'irrigation veine le territoire ; Mais les maladies des arbres ont dévasté les vergers (sharka) au cours du siècle dernier. De plus en plus de vergers ont été converties aux grandes cultures et avec les progrès techniques une plus grande adéquation s'est faite entre potentiel agronomique et cultures pratiquées.

Le potentiel agronomique sur la commune est assez homogène. Les terrains représentent un bon potentiel pour l'arboriculture. Le potentiel est beaucoup moins élevé pour la grande culture mais le réseau d'irrigation valorise sensiblement la qualité des terres. Depuis les années 2000, on voit apparaître la culture sous serre de petits fruits (tomates, fraises).

Les enjeux les plus forts en termes de prévention des terres agricoles se concentrent sur le Nord-Est de la commune (quartier de Haute Valloire, Gourdonière, Coinaud nord et Hautes Clavettes).

Le regroupement en sociétés et la mutualisation des moyens permet de valoriser les produits et rentabiliser les exploitations qui restent cependant très fragiles en raison de l'âge des chefs d'exploitation et les risques de non reprise d'une part et la pression foncière qui s'est accrue ces 20 dernières années. A cela s'ajoute un mitage progressif avec l'apparition de nouvelles zones à urbaniser totalement indépendantes des taches urbaines existantes qui implique une cohabitation difficile avec la population qui s'installe sur le territoire.

Il conviendra à travers le P.L.U de contenir ce phénomène de mitage en refusant les constructions en dehors des zones déjà urbanisées en l'absence d'Orientations d'Aménagement Programmées.

VI – Le projet de PLU :

L'élaboration d'un P.L.U doit répondre à des textes légaux et réglementaires strictes qui ne laissent pas place à l'interprétation de manière à avantager ou satisfaire les uns par rapport aux autres.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Rambert s'articule autour d'un projet défini dans le **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** qui se traduit sur le terrain par le découpage en zones, le **zonage**, très précis de l'ensemble du territoire permettant de différencier les différentes zones (urbaines actuelles, zones à urbaniser, zones agricoles et naturelles etc...). Pour chaque zone, un **Règlement** d'urbanisme permet au citoyen de savoir quels sont ses droits par rapport aux différents type d'occupation du terrain.

61 – Le Projet d'Aménagement et de développement durable.

C'est le document fondateur de la politique urbaine, la « clé de voute » du PLU qui fixe les principes et les orientations de la municipalité quant à l'urbanisme global de la commune, pour les 10 à 12 ans à venir.

Le document tient compte des atouts mais aussi des faiblesses de la commune qu'ils soient géographiques, économiques, environnementaux etc... pour élaborer un projet de développement et d'aménagement du territoire qui soit équilibré, durable et solidaire. Il se décline en orientations à l'intérieur desquelles on retrouve les grandes thématiques que sont l'aménagement urbain, le développement économique, l'équilibre social, la modération de la consommation, de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, les transports, les équipements, les paysages.

Pour atteindre ce développement équilibré et solidaire, la municipalité s'appuie sur trois orientations :

- 1 -Façonner un développement communal durable et solidaire pour accueillir de nouveaux habitants,
- 2 – Tendre vers une meilleure qualité de vie,
- 3 – Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol, ainsi que les ressources et paysages naturels remarquables, les écosystèmes, les espaces et l'activité agricole.

1- Le développement communal pour accueillir de nouveaux habitants

C'est l'orientation majeure qui décline de quelle manière le zonage et le règlement d'urbanisme de chaque zone doivent-ils être réalisés pour assurer l'accueil de nouveaux habitants dans la commune.

- a) -En premier lieu, la commune privilégie le développement de » la ville sur la ville » et le maintien des zones constructibles dans la tache urbaine actuelle.

Le P.O.S a consommé au cours des 10 dernières années environ 35 hectares. Le développement urbain s'est réalisé majoritairement hors du centre-ville sur les secteurs péri-urbains de COINAUD, GOURDONNIERE, HAUTES CLAVETTES, BASSE VALLOIRE, FIXEMAGNE et TULANDIERE. Il s'agissait de lotissements en maisons individuelles

En conséquence, l'intégralité des secteurs urbanisés et le centre-ville seront classés en zones urbaines destinées à l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif. Seules les « dents creuses », les friches industrielles et les immeubles abandonnés correspondront à des potentiels constructibles. L'urbanisation en cours à proximité de la zone industrielle Cappa sera stoppée.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, les secteurs urbanisés les plus éloignés du centre-ville il sera pris en compte le périmètre actuellement urbanisé (autrement dit il n'y aura pas d'extension de l'urbanisation dans ces zones). Ceci concerne les secteurs de COINAUD, GOURDONNIERES, HAUTES CLAVETTES, BASSE VALLOIRS). Toutefois, exception à l'étalement urbain, le secteur de FIXEMAGNE sera étendu pour donner au quartier un véritable statut d'entrée de ville....

Le coup d'arrêt des extensions de hameaux périphériques a pour corollaire une politique de renforcement du renouvellement urbain. Il se traduit par :

- Le renforcement du pôle de la gare où deux tainement d'ampleur (4,5 hectares) ont été ciblés permettrait la réalisation d'opération de logements collectifs à proximité immédiate de la gare,
- Le recensement et l'aménagement de toutes les dents creuses ou « vides » du centre- ville tout en évitant une surdensification en limitant l'urbanisation aux grands tènements ou tènements stratégiques.
- Le maintien des projets d'urbanisation dans les secteurs de COINAUD et FIXEMAGNE pour lesquels les droits à lotir ont été accordés.
- L'urbanisation des dents creuses et celle prévue dans les OAP ainsi que la confortation des hameaux dans leur enveloppe actuelle sera la priorité. Les zones à urbaniser supplémentaires et fermées seront ouvertes par révision du PLU.

L'objectif en termes de logements est la production de 670 logements sur les 12 ans à venir. La densité de constructions moyenne à l'échelle communale sera de l'ordre de 40 logements/hectare.

Ces dispositions se traduisent par la création de trois (3) Opérations d'Aménagement Programmées dans la tache urbaine entre voie ferrée et autoroute A7 ce qui permettra de densifier le centre-ville, une OAP en extension de Saint Rambert d'Albon au quartier FIXEMAGNE qui seront réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Une O.A.P à caractère économique sera créée pour agrandir le périmètre du parc d'activité AXE 7.

b)- En second lieu, la municipalité, à travers le PLU, renforce l'équité et la cohésion sociale et diversifie les typologies d'habitat.

Le parc locatif social de saint Rambert d'Albon étant aujourd'hui sensiblement insuffisant par rapport à l'ensemble du parc de logements de la commune, l'objectif est donc de faire passer la proportion de **logements sociaux de 15% actuellement à 20%**.

c)- La commune souhaite construire de nouveaux logements pour répondre aux objectifs démographiques intercommunaux.

Il s'agit des orientations du PLH sur le bassin Rhône Nord dont dépend la commune et du SCOT des Deux Rives.

Le PLH de la communauté de communes « DrômArdèche » dans ses orientations rappelle que Rhône Nord est le bassin économique qui concentre une grande partie des emplois et dispose des meilleures perspectives de développement (AXE 7). Le patrimoine social est ancien et doit être réhabilité et l'offre locative diversifiée et augmentée La commune pourrait en effet être soumise à des augmentations brutales de demandes de logements.

Le PLH préconise sur la période 2017 à 2022 la construction d'environ 330 logements dont 65 sociaux.

Le SCOT des Rives du Rhône identifie Saint Rambert d'Albon comme la commune privilégiée pour accueillir l'essor démographique attendu à l'échelle du territoire du SCOT en raison de son fort potentiel de développement économique, ses importantes disponibilités foncières et ses capacités de renforcement urbain autour de la gare.

Le SCOT préconise la construction de 9 logements par an pour 1000 habitants soit 670 logements sur les 12 ans à venir soit environ 55 logements par an.

2- Meilleure qualité de vie pour assurer l'épanouissement de tous les rambertois

Trois axes principaux ont été dégagés :

Améliorer la mobilité urbaine en organisant le trafic de transit régional et en fluidifiant le trafic intra-urbain. Assurer une meilleure connexion de la gare avec le reste de la ville,

Anticiper le projet de demi-échangeur Sud-Nord sur l'autoroute A7.

Conforter et développer l'économie locale en préservant les espaces agricoles, en participant au développement des zones d'activités industrielle et artisanale et en maintenant les commerces au centre-ville.

3 – Préservation de l'environnement, des paysages et de l'activité agricole

Les autorisations d'extension anciennes de l'urbanisation autour des hameaux de FIXEMAGNE et COINAUD étant préjudiciables aux zones naturelles et agricoles, le développement de ces hameaux sera limité, le but étant de conserver la physionomie de la tache urbaine telle qu'elle est au moment de l'arrêt du PLU et de l'enquête publique.

La municipalité souhaite préserver le fonctionnement des écosystèmes (corridors écologiques et sites NATURA 2000) par un zonage N interdisant les constructions ou changement de destination susceptibles de mettre en péril la protection des sites. La ripisylve du Rhône et les boisements des versants du coteau des Clavettes seront protégés par des zonages spécifiques

La vulnérabilité de l'espace agricole est pris en compte d'où la volonté d'empêcher l'extension urbaine en la maintenant dans ses contours actuels.

La valorisation de l'agriculture passe par la diminution de l'impact du mitage de l'espace agricole (HAUTE VALLOIRE, GOUDONNIERES, COINAUD NORD, BASSE et HAUTE CLAVETTE) là où les terres sont les mieux irriguées et les plus qualitatives.

Enfin des mesures sont prises pour limiter l'exposition de la population aux risques prévisibles qu'ils soient technologiques et industriels ou naturels qui restent toutefois très localisés et réduire les nuisances aux abords des infrastructures (zones de bruit de part et d'autre de l'autoroute, RN 7, voie ferrée).

La commune possède les infrastructures et les réseaux nécessaires pour garantir l'accès à l'eau potable pour tous les habitants et la maîtrise de l'assainissement.

6.2 – Les zones à urbaniser – Les O.A.P et Les zones 2AU et 2AUi.

Les O.A.P

Le diagnostic territorial ayant mis en évidence un développement très important des zones d'habitat au cours des dernières années en dehors de la tache urbaine comprise entre la voie ferrée et l'autoroute. La municipalité a souhaité stopper le développement des hameaux à court et moyen terme et assurer le renouvellement urbain dans l'exploitation des dents creuses en priorité à proximité de la gare.

Trois tènements ont été identifiés faisant l'objet de 3 OAP : 1 : Gare1-- 2 : Gare2 – 3 : Village Sud.

Un seul secteur hors enveloppe urbaine fera l'objet d'une OAP en raison de sa proximité et de ses liaisons faciles avec le centre-ville : **Zone 1AU -OAP4 – Fixemagne – Entrée de ville**

Saint Rambert d'Albon est une commune à enjeu économique fort au sein de la communauté de communes Porte de DrômArdèche. Un important parc d'activité AXE7 s'y développe depuis plusieurs années et doit se développer fortement dans les années à venir d'où la création d'une zone d'activité différée – **OAP Axe 7 – ZAD1**



OAP Gare 1



OAP Gare 2



OAP Village Sud



OAP Fixemagne

L'O.A.P 1 – Secteur Gare 1

C'est l'O.A.P qui répond le mieux aux besoins de la collectivité en termes de logements. Elle est préconisée par le SCOT en raison de sa proximité avec la gare SNCF afin de limiter les déplacements.

Elle s'étend sur 1,4 hectare entre la rue des Claires au Sud, la rue du Val d'Or au Nord qui concentre la majorité des logements HLM de la commune et la rue des Bougies. Elle est à moins de 200 mètres de la gare SNCF.

L'O.A.P prévoit la création d'un parking public en face de la gare et la communauté de commune a pour projet de créer une maison médicale ainsi qu'une nouvelle crèche sur ce tènement.

Plusieurs immeubles seront répartis sur l'ensemble de l'espace dont la hauteur variera suivant l'emplacement. A l'Est au Sud et à l'Ouest s'élèveront en priorité des bâtiments R⁺¹ et R⁺² tandis qu'au Nord à proximité du Val d'Or seront construits des R⁺³ jusqu'à R⁺⁴.

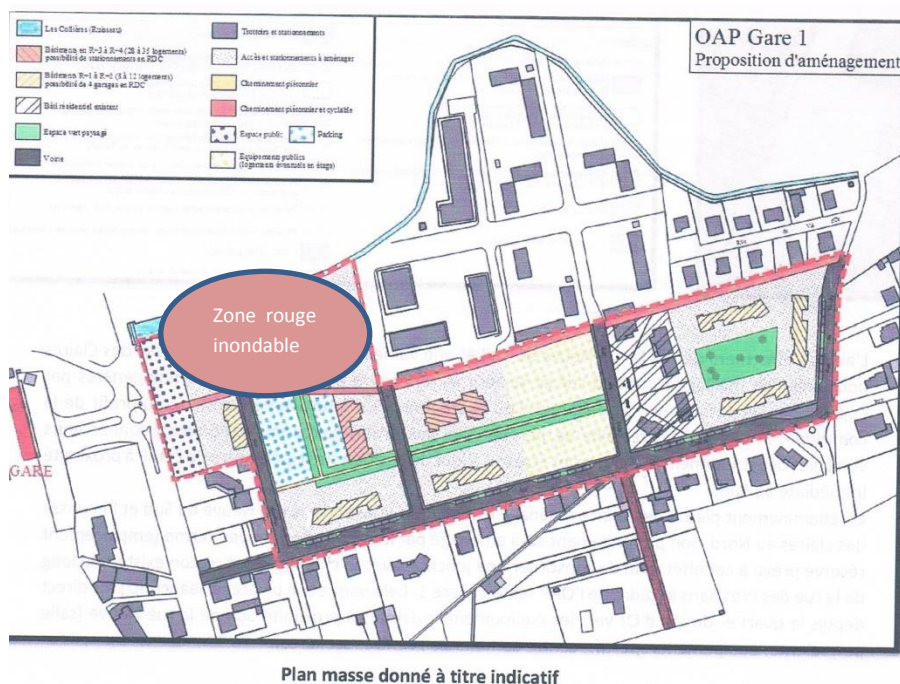
Les accès à ce nouveau quartier existent déjà mais les rues seront élargies et les cheminements doux seront créés à l'intérieur. Les réseaux étant déjà présents sur la zone et semblent suffisants.

Si la densité moyenne des logements prévus sera de **60 logements à l'hectare**, elle s'approchera des **90 logements/hectare** pour les secteurs occupés par des R+3 ou R+4 et **45 logements l'hectare** pour l'habitat intermédiaire (R⁺¹et R⁺²).

Cependant, cette O.A.P sera la plus difficile à créer. En effet, si l'espace s'étend sur des friches industrielles, des propriétés inhabitées et des bâtiments communaux faciles à urbaniser rapidement dans le cadre d'une O.A.P, il est aussi occupé par des propriétés privées habitées, un immeuble récent avec quatre logements, un garage automobile, immeubles privés et occupés avec lesquels le promoteur devra composer..



Figure 1: La photo ci-dessus présente la partie Est de l'OAP Gare 1



5

Le plan graphique au 1/6000^e du dossier repère la zone inondable (risque fort et moyen) de la rivière « Les Claires » conformément au Plan de Protection des Risques Inondation et sa cartographie mise à jour par Arrêté 2011-102-0015 du 12 avril 2011

Les limites étant difficilement repérable sur le plan, il apparaît cependant que la partie Nord-Ouest de l'O.A.P GARE 1 est en zone rouge.

L'O.A.P 2 - secteur GARE 2

Il s'agit d'un tènement de 1,2 hectare situé également en zone urbanisée à moins de 500 mètres de la gare. S'agissant d'un terrain presque totalement nu et facile d'accès, ce secteur sera beaucoup plus facile à urbaniser suivant les aménagements proposés par l'O.A.P.

Des logements de type intermédiaire (R⁺¹ à R⁺² maximum) y seront construits afin de s'intégrer aux constructions avoisinantes. Une densité moyenne de l'ordre de 35 logements à l'hectare devrait permettre de créer **60 logements** (et non 40).

Les accès seront améliorés et un cheminement piéton créé. Sur cette zone également, les réseaux sont présents et semblent suffisants.

L'O.A.P 3 - Secteur VILLAGE SUD

Située au Sud-Est du centre-ville entre la rue Jules Védrières au Nord et Lucien Chautant au sud, elle forme par un tènement d'un peu plus d'un hectare (**1,1ha**) aux contours très découpés en raison de son enclassement dans un milieu pavillonnaire.

La concrétisation de l'O.A.P sera relativement facile compte tenu de l'absence de bâtiment sur le tènement à l'exception de quelques hangars et remises agricoles.

Il s'agira de construire un habitat intermédiaire ; les bâtiments ne dépassant pas le R⁺¹. Une densité de **35 logements à l'hectare** est prévue permettant la construction de **40 logements**.

L'OAP se trouvant au cœur de la zone urbaine, les accès comme les réseaux ne semblent pas de difficulté d'installation.

L'O.A.P 4 - Secteur FIXEMAGNE – Entrée de ville EST

Elle est située à l'Est de l'autoroute A7, en prolongement du hameau déjà existant de FIXEMAGNE le long de la route départementale 266 qui relie Saint Rambert à son hameau de COINAUD puis à ANNEYRON.

C'est la seule O.A.P, en extension de la tache urbaine actuelle, qui prend sur des terrains agricoles. Toutefois le P.A.D.D justifie ce choix de deux façons :

- Les parcelles à l'Est du lotissement actuel ont fait l'objet d'un début de construction d'une école, abandonnée suite à un problème de permis de construire. Le terrain n'a pas été remis en état et reste donc artificialisé et impropre à l'agriculture.
- Le quartier de FIXEMAGNE s'est développé de part et d'autre de l'importante route départementale 266. Il constitue une véritable entrée de ville laquelle à ce jour n'est pas très qualitative...

L'O.A.P s'étend sur une superficie de **3,5 hectares**. Le secteur est vierge de toute construction et constitué en grande partie de terres cultivées. Aux abords on remarque la présence de bâtiments et entrepôts industriels qui défigurent en partie l'entrée de la commune.

L'OAP prévoit un habitat intermédiaire et/ou de petit collectif (R+1 ou R+2) avec **35 à 30 logements à l'hectare**, un habitat individuel (R+1 maximum) de **15 logements à l'hectare** soit environ **100 logements pour une densité moyenne de 30 logements à l'hectare**.

Dans le dossier d'enquête, cette opération, bien détaillée quant aux connexions viaires et chemins doux ainsi qu'aux aménagements projetée, reste muette sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

L'O.A.P 5 Secteur AXE 7 – ZAD 1 :

C'est la seule opération d'aménagement et de programmation qui ne soit pas à caractère d'habitat mais destinée à l'activité commerciale et industrielle de la commune.

La ZAD, zone d'aménagement différée, créée en 1990 par les communautés de communes de la région envisageait le développement d'une zone d'activité sur une superficie de 250 à 300 hectares. Une ZAD multi site a été créée en 2009 rebaptisée AXE 7 qui s'étend sur 270 hectares dont 145 ne sont pas exploités. La zone d'aménagement concertée actuelle est quasi entièrement commercialisée et il importe d'aménager les 145 hectares restant.

Trois zones d'aménagement différées (ZAD) ont été créées dont la première de 71 hectares à Saint Rambert. Elle jouxte la zone d'activité actuelle (zone UIa) qui s'étend au sud du territoire communal le long de l'autoroute côté Est au lieu-dit FOUILLOUSES NORD.

Le secteur de l'O.A.P comprend principalement des terrains agricoles, des vergers mais aussi quelques maisons d'habitation occupées.

Les zones 2AU et 2AUi

2AU

Lorsque les trois OPA (Gare 1 et 2 – Village Sud) auront été réalisées et les dents creuses de la tache urbaine comblées, plus de quatre cents logements auront été construits.

Le développement de l'habitat pourra cependant se poursuivre pour atteindre si nécessaire les 670 logements envisagés sur les douze années à venir dans deux secteurs de grande superficie :

- La première à TULANDIERE NORD, dans le tissu urbain actuel,
- La seconde au centre du hameau de COINAUD.

2AUi

Saint Rambert d'Albon offre un niveau de service élevé en faisant de la commune un des pôles économique principaux de la région. Cela se traduit par l'important parc d'activité Axe 7 lequel va se renforcer d'une nouvelle zone d'activité ZAD1 de près de 65 hectares à proximité du secteur attractif d'Isardrome. . .

Si nécessaire, d'autres terrains ont été réservés au développement économique mais ils resteront « fermés » jusqu'à une modification du PLU destinée à les ouvrir.

Ils sont situés en limite sud du territoire, contigus avec les secteurs d'activités de la commune d'ALBON, hameau du CREUX de la THINE de part et d'autre de l'autoroute A7, proche d'Isardrome.

La superficie de ces deux zones est de 12 hectares.

Création de l'échangeur autoroutier

C'est à l'extrême sud de cette zone que devrait être construit la boucle de sortie de l'autoroute A 7 permettant la sortie des véhicules venant de l'A 7 depuis le sud. L'entrée de l'autoroute depuis la RN7 des véhicules voulant aller vers le Sud de la France ainsi que le poste de péage se trouveraient à proximité de la RN 7 au lieu-dit les CHAMPAGNIERES.



Ces informations nous ont été communiquées par la direction des services de la communauté de communes « DrômArdèche » à titre indicatif uniquement, le tracé définitif de l'échangeur n'ayant pas encore été communiqué à la population même si des études de terrains et études d'impact sur l'environnement sont en cours.

6.3 – Le Zonage :

Zones dédiées à l'urbanisation

Le P.L.U, objet de la présente enquête publique est sensiblement différent de celui proposé à la population entre 2007 et 2015 dont l'esquisse a fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'état en raison principalement d'un projet d'urbanisation qui consommait beaucoup trop d'espaces agricoles.

Le nombre de zones urbaines a été légèrement diminué (disparition de la zone UD) . Les zones naturelles à urbanisation future qui étaient au nombre de sept dans le P.O.S ont disparu du P.L.U pour être remplacée par deux zones AU et deux zones AUI. Il y a peu de modifications pour les zones naturelles et agricoles.

Zones constructibles à l'habitation (UA – UB – UC).

L'urbanisation prévue dans le P.L.U se limite à la tache urbaine actuelle qui représente un potentiel de dents creuses urbanisables d'environ 4,5 hectares pour 70 logements auquel il faut ajouter les trois O.A.P (Gare 1 et 2 – Village Sud) soit un total de 8,6 hectares pour environ 250 logements .

Zones à urbaniser ouvertes (1AU)

Une seule zone en dehors de l'enveloppe actuelle d'urbanisation de Saint Rambert d'Albon est prévue à l'urbanisation à FIXEMAGNE sur 3,5 hectares (OAP4) et environ 100 logements.

Zone à urbaniser fermées (2AU)

Deux zones sont définies dans le PLU, l'une dans le hameau de COINAUD et l'autre au sud de la commune à TULANDIERE Sud, dans la tache urbaine pour un total de 8 hectares et 260 logements. Ces zones ne seront ouvertes qu'après révision du PLU.

Zones dédiées à l'économie

Les zones dédiées à l'économie et aux services ont été partagées en quatre zones :

Zone UI qui se divise elle-même en 8 secteurs d'UIa à UIh en fonction des activités qu'ils concentrent.

Zone US, station d'épuration,

Zone UT, emprise et équipements de l'autoroute A7,

Zone UV, destinée à accueillir les gens du voyage.

Zone 1AUI correspond au secteur de l'activité économique AXE 7. C'est l'OAP ZAD 1 de 70 hectare. Elle est ouverte à l'urbanisation contrairement aux deux zones 2AUI situées à l'extrémité Sud du territoire de part et d'autre de l'autoroute A7 qui ne seront ouvertes qu'après révision du PLU.

Zonage dédié à l'agriculture

Le PLU distingue des sous-secteurs particuliers de la zone A :

- Zones Ah : Deux zones, l'une en bordure de la RN7 et l'autre en bordure du CD 266 entre l'OAP4 de FIXEMAGNE et le hameau de COINAUD.
- Des zones Aco, correspondant à des corridors pour assurer le libre passage de la faune sauvage.

Zones naturelles :

Elles correspondent aux secteurs où les enjeux paysagers et écologiques sont majeurs. Plusieurs sous-secteurs ont été édifiés :

Nco : corridors pour le passage de la faune sauvage,

Np et Nzh qui déterminent les pelouses sèches et les zones humides à préserver

Ni pour parc de loisir.

Le zonage du PLU détermine également les zones inondables au regard du plan de prévention des risques d'inondation et les emplacements réservés (E.R) limités ici à deux.

6.4 – Le Règlement

Le Règlement graphique :

Il limite le nombre de **zones urbaines à huit**, à l'identique que l'ancien P.O.S. :

Quatre grandes zones : **UA** zone urbaine traditionnelle, **UB** zone proche du centre historique, **UC**, quartiers plus éloignés pavillonnaires, **UI**, zone d'activités économiques au sens large, et trois zones correspondant à des équipements particuliers : **US** : station d'épuration, **UT** équipements de l'autoroute et **UV** zone d'accueil des gens du voyage.

Deux zones sont destinées à une **urbanisation future** dans le cadre du PLU (1AU et 1AUI) et trois autres zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du PLU (2AU et 2AUI). Le P.O.S en présentait sept.

Les **zones agricoles** voient leur périmètre remodelé par rapport au P.O.S dans ce sens que sont créés des zones agricoles de grande surface constituant des corridors écologiques (Aco) et des zones de petites surfaces considérées comme des STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) au nombre de deux.

Les **zones naturelles** voient également leur périmètre remodelé là où les enjeux naturels sont mieux soulignés : Nco (pour zones naturelles préservant les corridors écologiques pour le passage de la faune sauvage), Np (pelouses sèches), Nzh (zones humides) NI (parc de loisir).

Le plan graphique indique également les limites de zonage du Plan de Prévention du risque d'inondation (zone rouge et zone bleue), les périmètres d'OAP, les zones de bruit et périmètre de protection des captages d'eau potable.

Le Règlement écrit :

Peu de changement interviennent par rapport au Règlement du POS si ce n'est la hauteur des bâtiments dans la zone UB qui est plus élevée et les distances d'implantation ou limites de séparation uniformisées, ceci dans un but de densification du cœur de ville. Par contre, les hauteurs maximales des constructions en zone UC sont abaissées dans un souci d'esthétique et de respect du paysage (zone pavillonnaire).

Le règlement des zones agricoles et naturelles est durci par rapport au P.O.S en ce qui concerne la gestion des constructions existantes ;

Le Règlement prescrit pour chaque zone urbaine ou à urbaniser le taux de logement sociaux à produire qui devra atteindre les 20%.

-6.5 – Impacts environnementaux :

L'impact du P.L.U sur l'environnement reste plutôt positif au regard des orientations prises par les élus pour restaurer les continuités écologiques, voire les développer pour préserver et améliorer les déplacements de la faune sur le territoire.

Le projet gère de manière positive les nuisances pour la population (bruit odeurs, déplacements) sachant qu'elles sont nombreuses en raison du fractionnement de l'urbanisation traversée de part en part par des infrastructures routières très utilisées (R.N 7 et Autoroute A7) et autres (aérodrome du Creux de la Thine, aire d'autoroute ISARDROME, l'une des plus fréquentée d'Europe (jusqu'à 30.000 automobilistes par jour s'y arrêtent l'été)).

Enfin le P.L.U prévoit une urbanisation raisonnée au cours des prochaines années qui se fera en lien avec l'urbanisation existante (à quelques exceptions près). **Les hameaux resteront dans leur enveloppe actuelle et l'effort sera porté sur l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement de l'habitat urbain.**

L'impact sur la consommation des espaces agricoles sera limité à 3,5 hectares sur l'O.A.P FIXEMAGNE dont une grande partie est difficilement cultivable (remblais d'une construction d'école abandonnée).

Cependant l'OAP AXE 7-ZAD1, extension de la zone d'activité prévue par le SCOT, consommera une surface agricole de 60 hectares L'urbanisation industrielle se réalisant à long terme, les terres agricoles non utilisées resteront à usage agricole ce qui réduit quelque peu l'impact sur l'occupation des sols qui ne sera toutefois pas négligeable.

La plupart des impacts environnementaux (eau potable, hydrographie, risques naturels et technologiques, pollution et nuisances sonores) est considérée comme négligeable, faible ou modérée. Les impacts environnementaux les plus forts recensés dans le PLU portent principalement sur les déplacements, les trames verte ou bleue et les paysages (OAP FIXEMAGNE, AXE 7 et GARE 2).

VII – Compatibilité avec d'autres Plans ou Programmes

Pour qu'il soit approuvé, le P.L.U doit être en cohérence avec les Schémas, Plans et autres Programmes qui déterminent les enjeux territoriaux au-delà de la commune et de son territoire.

Pour Saint Rambert, son P.L.U doit respecter les enjeux, orientations et objectifs :

- Du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dont la compétence revient au Syndicat Mixte des « Rives du Rhône ; »
- Le Schéma d'aménagement de l'Agglomération Roussillon-Saint Rambert d'Albon (SAARA),
- La Communauté de communes « Porte de DrômArdèche »,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E)
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le dossier arrêté pour être mis à l'enquête publique est en cohérence avec l'ensemble des Schémas et Plans ci-dessus et notamment les deux plus importants : le SCOT et la Communauté de

Communes de « Porte DrômArdèche » dont dépend la commune de Saint Rambert et plus particulièrement à travers son **Plan Local d’Habitat**.

Le SCOT

Selon le SCOT des « Rives du Rhône », approuvé le 30 mars 2012, l’agglomération Roussillon-Saint Rambert d’Albon est identifiée comme un des lieux privilégiés pour accueillir l’essor démographique attendu à l’échelle du SCOT. Elle dispose d’importantes disponibilités foncières et a des capacités de renforcement urbain autour de la gare SNCF.

Le SCOT préconise la construction de 9 logements par an pour 1000 habitants soit environ **670 logements sur les 12 ans à venir. (40 logements l’hectare sont préconisés).**

Le Plan Local Habitat de la communauté de communes :

Le PLH rappelle plusieurs orientations pour la commune de Saint Rambert d’Albon :

Accompagnement économique en développant les perspectives de développement de la zone AXE 7,

Amélioration des conditions de logements notamment des quartiers d’habitat social en réhabilitant le patrimoine social ancien et en diversifiant l’offre locative sociale en direction des ménages les plus fragiles,

Développement de l’offre de logements en limitant la consommation foncière. Le PLH préconise la construction d’environ 330 logements dont 65 sociaux sur cinq ans (2017/2022).

La production d’au moins 670 logements sur les 12 ans de perspective du PLU respecte donc les préconisations du SCOT et du PLH.

VIII – OBSERVATIONS DU PUBLIC

Toutes les observations, suggestions et remarques du public reçues par lettres, courriels, écrits sur les registres d’enquête ou exposées lors des permanences ont été reprises dans le P.V de synthèse remis le 24 octobre 2018 à Monsieur le Maire de Saint Rambert d’Albon auquel il a répondu le 8 novembre 2018.

Dans le procès-verbal de synthèse les inscriptions sur le registres sont numérotées de 1 à 34 et les lettres ou courriels reçus côtés de A à R. Parfois la même remarque a fait l’objet d’une inscription sur le registre et d’une lettre.

Les observations et remarques ci- ont été classées en trois catégories :

- 1-Les demandes de classement de parcelles en zone constructible,
- 2 – Les observations, remarques, propositions en lien avec les O.A.P,
- 3 - Les observations, remarques et propositions en lien avec les zones à urbaniser 1 ou 2AU,
- 4 Les autres observations et/ou propositions

8-1 – Demandes de classement de parcelles en zone constructible.

1 – CLEMENCON André

Sa parcelles 324 et une partie de la parcelle 615 Hautes Clavettes ne sont plus constructibles et reclassées en zone A- Des habitations sont tout autour Elle a fait aménager la parcelle (enlèvement d'un pierrier) pour permettre à la commune de faire passer les réseaux et réduire les risques d'inondation. Demande à ce que les parcelles redeviennent constructibles comme au POS.

Réponse du Maire :

Refusé :

Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Suite à la consultation et en réponse :

Sur le fond la réponse du Maire est conforme. Cependant, la partie de la parcelle 324 concernée forme une sorte de « dent creuse » agricole dans le linéaire des résidences longeant la voie publique au hameau des Hautes Clavettes et la demande de madame CLEMENCON est compréhensible d'autant que son propriétaire l'a remise en état pour permettre à la commune de faire passage des réseaux. Le classement en zone constructible des quelques vingtaines d'ares de la parcelle 324 à l'alignement des autres constructions ne contreviendrait pas aux dispositions du P.A.D.D. et ne modifierait pas l'économie générale du PLU.

Ajoutons que pour certaines « dents creuses » dans les hameaux (dont Hautes Clavettes fait partie) les classements en zone constructible pourront exceptionnellement être admis (voir réponse du Maire aux Services de l'Etat sur le sujet).

3 – TACHON Simone

Propriétaire des parcelles H143, 144 et 145 en zone A en limite Est quartier Fixemagne, demande leur classement en zone constructible comme c'était prévu au PLU précédent

Réponse du Maire

Refusé. Contraire au plan guide du Schéma d'Aménagement de la l'Agglomération Roussillon Saint Rambert d'Albon intégré au SCOT qui prévoit le développement de l'urbanisation uniquement au Sud de la départementale en direction de la route d'Anneyron (Voir page 21 du rapport de présentation – première partie.

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. Les parcelles considérées étaient prévues constructibles dans un projet de PLU qui n'a pas été approuvé. Le P.A.D.D du futur PLU fige les espaces urbanisés à ce qu'ils étaient au P.O.S dans les secteurs les plus éloignés du centre-ville afin de lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Dans ce cadre et dans celui rappelé par le Maire (schéma d'aménagement Roussillon/Saint Rambert)) la demande ne peut recevoir un avis favorable.

4 – BOGIRAUD Jean-Pierre

Possède de nombreuses parcelles sur Les Fouillouses et Port de Champagne qui seront impactées par la future sortie autoroute. Souhaite connaître rapidement son tracé exact pour organiser ses cultures.

Demande également à ce que les parcelles A322 et 350, siège de l'exploitation en zone A soient constructibles

Peut-il continuer à cultiver ses terres en 2AUi (Le futur Règlement zone 2Ui interdisant l'utilisation des sols jusqu'à l'ouverture de la zone).

Réponse du Maire :

Le tracé exact du ½ échangeur n'est pas encore connu.

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD. En revanche il peut bien évidemment continuer à exploiter ses terres.

Suite à la consultation et en réponse :

Dans le cadre de cette intervention, j'ai demandé à la Communauté de Communes de « Porte de DrômArdèche » des informations sur le dossier de demi-échangeur. La directrice Générale Adjointe des Services m'a transmis un plan de localisation de l'échangeur donné par l'entreprise Vinci en me précisant que « la carte n'avait qu'une valeur indicative et en aucun cas contractuelle et/ou juridique. En cas de diffusion bien vouloir mentionner que ces informations ne sont qu'indicatives. Dès que le tracé définitif sera connu, la communauté de communes informera les propriétaires concernés le plus tôt possible ».

J'ai informé Monsieur BOGIRAUD et lui ai présenté le plan du projet. Il m'a indiqué qu'il correspondait à celui qu'il avait vu et que ses cultures seraient fortement impactées par cette infrastructure.

Quant à sa demande d'urbanisation des parcelles 322 et 350 où se trouve le siège de son exploitation à Port-Champagne, elles se situent sur un des secteurs urbanisés les plus éloignés du centre-ville où le périmètre actuel ne sera pas modifié suivant les dispositions du PADD. Cependant le Règlement du PLU prévoit la possibilité de réaliser des constructions à caractère agricole sur ce terrain ou des extensions et annexes d'habitation dans des limites de surfaces.

Enfin, il peut continuer à exploiter les parcelles situées en zone 2AUI fermée à l'urbanisation comme le confirme le Maire. L'article 2AUI-1-1 du Règlement indiquant « la destination exploitation agricole... interdite jusqu'à l'ouverture de la zone » n'est pas rédigée correctement et sera modifiée

6 – MACHON Michel

Possède parcelles D429/430 à Coinaud nord –Les Gourdonnières en limite zone habitée. Demande à ce qu'une partie de celles-ci soit constructible comme c'était le cas au P.O.S.

Réponse du Maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD.

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. Les parcelles considérées sont au hameau de Coinaud Nord, en zone agricole au PLU et ne peuvent pas être constructibles au regard des dispositions prises par la municipalité dans le PADD (Pas d'extension d'urbanisation dans les hameaux).

7 – GERFEU Alberte

Possède les parcelles 1356/1308/240 à Gabettes classées au PLU en UIb mais contigües à zone UC Fixemagne. Les constructions d'habitation sont interdites mais elle possède un certificat d'urbanisme (*opérationnel positif*) déposé le 3.11.17 valable 18 mois à compter du 19.12.17 pour faire plusieurs habitations. Souhaite savoir si elle peut lancer les travaux.

Réponse du Maire

Oui, sous réserve de déposer son permis avant la caducité du CU puisqu'elle ne pourra pas le prolonger.

Suite à la consultation et en réponse

Avis conforme. La demande devrait pouvoir être prise en compte conformément aux orientations du P.A.D.D qui précise qu'il n'y aura pas d'urbanisation en dehors des périmètres actuellement urbanisés ou faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La réponse du Maire est similaire et rappelle que la demande doit être déposée avant la caducité du CU.

9 – Indivision CLEMENCON Tulandière Nord :

Concerne les parcelles A83-472-468-466-487 à Tulandière Nord que le PLU classe en zone N alors qu'elles sont enserrées dans la zone UC Tulandières. Demande la constructibilité de ces parcelles conformément au PLU qui précise que « lorsque les OAP et les dents creuses d'importance auront été comblées, le développement de l'habitat pourra bénéficier de 2 zones de grande ampleur ».

Réponse du Maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD et contraire au zonage de l'étude environnementale

Suite à la consultation et en réponse

Avis conforme. Le PLU classe les parcelles A83 et A466 en zone naturelle – Elles ne peuvent donc être en aucun cas constructibles suivant les dispositions du PADD – La parcelle 487, suivant le plan graphique, serait en zone UC donc constructible Le plan graphique trop petit ne permet pas de situer exactement les petites parcelles A468 et A472.

12 et M : MARTIN Andrée

Possède les parcelles 977 et 979 au Port de Champagne considérées comme « reliquat d'un lotissement » mais qui restent en terrain agricole alors qu'une maison est construite sur la 1085. Ces parcelles sont difficilement cultivables et constituent des « dents creuses » comme mentionné dans le PLU. Demande leur constructibilité.

Réponse du Maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD.

Suite à la consultation et en réponse

Avis conforme : Les parcelles 977 et 979 sont en zone agricole au PLU et ne peuvent, suivant les orientations du P.A.D.D de ne pas consommer d'espaces agricoles supplémentaires à ceux déjà consommés par le P.O.S, être classées en zone constructible.

14 – ROCHE Camille

Propriétaire parcelles 1720 et 1721 de 15100m², quartier FIXEMAGNE au bord de l'autoroute. Sont en zone UIb sans possibilité de faire des habitations. Demande possibilité de construire sur 5000m² (en dehors de la zone de bruit de 100m Loi Barnier)

Réponse du Maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Suite à la consultation et en réponse :

Les parties de terrains sur ces deux parcelles situées en dehors des zones de bruit de l'autoroute A7 sont cependant à l'intérieur de la zone UIb où le règlement de zone du PLU interdit « la destination habitation ». Elles ne peuvent être classées en zone constructible.

15 – ROUSSELET Marie-Louise :

Propriétaire d'une maison habitation sur parcelle 748 chemin des Gourdonnières (*en zone A*) à proximité de tous les réseaux – Demande qu'une partie soit rendue constructible.

Réponse du Maire :

En plein milieu de la plaine agricole où il n'est pas concevable de développer un hameau. Nous laissons ce cas à l'appréciation du commissaire enquêteur

Suite à la consultation et en réponse

La parcelle est totalement en zone agricole et ne peut être remise en zone constructible suivant les orientations du P.A.D.D – Seules l'extension des constructions à usage d'habitation et les annexes sous limite de superficie des surfaces sont autorisées.

18- BEGOT Jacques

Propriétaire de l'ex parcelle 936 cadastrées 1509 à 1512 à Gourdonnières. Détient autorisation de construire (*décision de non opposition d'une déclaration préalable-Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager*) délivrée le 1.06.2018 avec avis conforme à déclaration de division du préfet du 29/5/18. Parcelles en zone A au PLU demande s'il peut construire.

Réponse du Maire :

A 1509 et 1512 -Oui pendant les 3 ans de validité de sa DP

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme – parcelles constructibles.

19 – LAFUMAS Claude

Propriétaire parcelle 169 à FIXEMAGNE de 5000m² (*lisière Nord de la zone construite*) La zone FIXEMAGNE devant s'agrandir il demande à ce que les parcelles au Nord dont la sienne soient à nouveau constructibles.

Réponse du Maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. Les projets d'extension de l'urbanisation du quartier FIXEMAGNE ont été modifiés lors de l'élaboration du projet par la municipalité. La zone Nord du quartier est maintenue en zone agricole conformément aux dispositions du P.A.D.D. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone à urbaniser.

20 – ROBERT Y, DANDRIEU C, LUGINBÜHL P et REY G :

ROBERT Y possède parcelle H1042, DANDRIEU C et LUGINBÜHL P les 1048 et 204, REY G les 1630 et 168 (*toutes ces parcelles comme celles de LAFUMAS C sont situées au-dessus de la zone d'habitation Nord de FIXEMAGNE*). Elles devaient être constructibles mais sont maintenues au PLU en zone agricole – Ces personnes demandent à ce qu'elles soient à nouveau constructibles.

Réponse du Maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. Les parcelles de ces quatre personnes sont situées en limite Nord du quartier urbanisé de Fixemagne en zone Agricole – Pour des raisons identiques à celles données à Monsieur LAFUMAS elles, ne peuvent être classées en zone à urbaniser.

21 - ROSSIGNOL

Souhaite que les parcelles 684 et 688 (*en limite zone UC à l'extrême Sud-Est de Coinaud*) soient constructibles car viabilisées en 1993, entourées de maisons et ne pouvant pas être travaillées par un agriculteur.

Réponse du Maire :

E684 et 688

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme -Les parcelles 684 et 688 sont certes en limite des habitations mais restent en zone agricole suivant les directives du P.A.D.D (limiter la consommation des espaces agricoles et contenir l'urbanisation des hameaux dans ses périmètres actuels).

23 et C : JOBARD Christian :

Il est propriétaire de la parcelle 110 au quartier Bon Repos (*Ouest*). Il désire passer en terrain constructible sur une partie de la parcelle en terrain plat avec le tout à l'égout à proximité – (*la parcelle se trouve en zone Nco- corridor écologique*).

Réponse du Maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD. Et contraire au zonage de l'étude environnementale

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. La parcelle 110 est en zone Naturelle considérée comme corridor écologique. Le P.A.D.D et le Règlement n'acceptent aucune construction dans ce type de zone afin de restaurer (notamment sur les boisements des versants du coteau des Clavette) ou de maintenir un réseau fonctionnel de corridors biologiques.

25 -JAMET André ;

Propriétaire parcelle 324 au Port Champagne, il demande à ce qu'elle redevienne constructible car en bordure des habitations. Les habitants vont subir tous les inconvénients de l'agriculture si elle est maintenue en zone agricole (poussières, traitements chimiques...)

Réponse du Maire

A 324

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. Bien que proche des habitations du hameau de Port Champagne, la parcelle 324 est maintenue en zone agricole dans le P.L.U afin de respecter les orientations du P.A.D.D (limiter

la consommation des espaces agricoles et contenir l'urbanisation des hameaux dans ses périmètres actuels)

26 -VIVIER Jean-Yves :

Propriétaire parcelle 592 à COINAUD Nord de 1 hectare située en bordure de route, entourée d'habitations et possède tous les réseaux. Municipalité précédente avait promis un alignement la rendant constructible. Souhaite construire son habitation dessus.

Réponse du Maire

E 592

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD.

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. La parcelle 592 est contiguë aux propriétés voisines du hameau de Coinaud Nord. Cependant elle reste au PLU en zone agricole – En conséquence conformément aux orientations du P.A.D.D (limiter la consommation des espaces agricoles et contenir l'urbanisation des hameaux dans ses périmètres actuels), elle ne peut être rendue constructible.

27 – MALATRAIT Marie-Christine

Propriétaire en indivision des parcelles 246, 587,588, 182 et 183. Situées en bordure de la route d'EPINOUEZ avec tous les réseaux et en zone non inondable. Demande à ce qu'elles deviennent constructibles. *(Sont en zone agricole).*

Réponse du Maire :

Section D

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. Toutes ces parcelles sont en zone agricoles et ne peuvent être classées en zone constructible au regard des orientations du P.A.D.D (limiter la consommation des espaces agricoles et contenir l'urbanisation des hameaux dans ses périmètres actuels).

29 -PASCAL Isabelle :

Propriétaire de la parcelle E87 d'1ha à Coinaud Nord contiguë à des habitations. En zone agricole et zone inondable dans sa partie sud seulement. Possède tous les réseaux à proximité – Elle demande à ce qu'elle soit urbanisée.

Réponse du maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Suite à la consultation et en réponse :

Même réponse que pour Monsieur VIVIER. Parcelle en zone agricole qui ne répond pas aux orientations du P.A.D.D (limiter la consommation des espaces agricoles et contenir l'urbanisation des hameaux dans ses périmètres actuels)

33 – Indivision GACHET Jean-François

Jean-François GACHET représentant l'indivision demande à ce que :

- les parcelles 218, 223, 225 à Tulandières Sud soient constructibles (*218 en zone Np (pelouse sèche)-225 en zone Nco (corridor) et 223 en zone Ulf (commerce hébergement hôtelier et restauration).*)
- Que les parcelles D 1176, 1178 et 1180 Basse Valloire soient constructibles car il y a des maisons autour et la 1178 a les caractéristiques d'une « dent creuse »(*ces parcelles sont en zone N*).
- Idem pour E146 et 406 où une zone d'habitation récente a vu le jour (*parcelles à l'ouest de Coinaud en zone agricole*).

Réponse du Maire :

Tulandière : Refusé : Parcelles classées en Np et Nco par l'étude environnementale

La partie de la 223 en Ulf sera reclassée en A

Basse Valloire et Coinaud : Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. Les parcelles à Tulandière Sud (218, 223, 225) sont en zone Naturelle sur une pelouse sèche (Np) pour la 218, dans un corridor écologique pour la 225 et en zone Ulf pour la 223.

Les parcelles situées en Basse Valloire 1176, 1178 et 1180 sont en pleine zone naturelle.

Les deux parcelles 146 et 406 à COINAUD sont classées dans le PLU en zone agricole.

Aucune de ces zones ne permet, suivant les orientations du P.A.D.D et le Règlement de zone de construire des habitations.

H – DAVID Michel :

Propriétaire des parcelles 260 et 261 (*le long de la RN7 – Les Champagnières*) proches du Leclerc qui sont classées en zone « A ». Il réitère sa demande faite en 2015 et restée sans réponse de voir ses parcelles constructibles car les parcelles autour (481,860, 861) sont bâties et les réseaux (eau, borne incendie, EDF) sont présents. De plus sa demande respecte la légalité qui vise à renforcer l'urbanisation des secteurs construits.

Il regrette de ne pas voir le tracé ni de réserve foncière du demi échangeur autoroutier sur le plan alors que les sondages et études d'impact ont été réalisés. Il demande à ce que des informations sur le projet soient données aux résidents.

Réponse du maire :

A 260 et 261- Refusé :

Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Le tracé du ½ échangeur n'est pas encore connu

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. Les parcelles 260 et 261 situées en bordure de la RN 7 au sud de l'agglomération au lieu-dit « les Champagnières » sont maintenues en zone agricole dans les orientations du P.A.D.D du projet de P.L.U – En effet, la municipalité souhaite limiter la consommation des espaces agricoles à ce qu'elle est aujourd'hui et conserver pour les hameaux les limites de l'urbanisation actuelle. En conséquence, mis à part les extensions ou la construction d'annexe dans ces parcelles et ce, dans le respect des surfaces autorisées, elles ne peuvent pas être éligibles à l'urbanisation.

Au vu du document transmis par la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, représentant le tracé du projet d'échangeur de Saint Rambert d'Albon, Monsieur DAVID a confirmé qu'il était tout à fait comparable au plan que lui ont présenté les employés de l'entreprise VINCI lorsqu'ils sont venus près de chez lui faire des carottages. Il en résulte que l'échangeur impactera très sensiblement son environnement et peut-être ses propriétés.

Toutefois, je l'ai informé que le plan présenté avait une simple valeur indicative, qu'il n'avait aucune valeur juridique. La communauté de commune l'informerait ainsi que les autres propriétaires concernés, dès qu'elle aurait connaissance du positionnement définitif de l'échangeur.

Bien évidemment, le tracé ne peut être porté sur le plan graphique, ce qui lui donnerait une valeur contractuelle.

L – BOTTARO Michel

Propriétaire de parcelles D801 et 799 de plus de 2000m² en zone A, il désire conserver le droit à construire sur l'espace disponible et garder la possibilité initiale qui était attachée à cette parcelle. Il souhaite avoir la possibilité d'édifier des habitations sur cette parcelle de plus de 2000m² disposant de tous les raccordements et accès direct à la voirie .Il ne fera pas d'extension au-delà de la parcelle construite.

Il précise qu'il existe des parcelles construites (*en zone A*) sans lien avec l'agriculture.

Il propose un aménagement du règlement pour les parcelles de la zone NC : les rendre constructibles lorsqu'il existe déjà des constructions dessus, ce qui s'apparente au principe des STECAL et donc des zones Ah dont il a remarqué la présence en grand nombre sur le zonage graphique d'assainissement mais qu'il ne retrouve pas dans le règlement graphique du PLU.

Il appuie sa demande en se référant au Code de l'Urbanisme L.123-1-5-II et L.151-13 (*L.123-1-5-II introuvable et L.151-13 relatif à la délimitation des STECAL*)

Réponse du maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

Le zonage d'assainissement fait apparaître par erreur l'ancien projet de zonage qui sera remplacé par le nouveau.

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. Il s'agit en fait d'une ancienne parcelle coupée en deux parties et formant les parcelles 799 et 801 situées en zone agricole isolée. Sur l'une d'elle se trouve une maison d'habitation. Le propriétaire voudrait lui attribuer le caractère d'un STECAL afin de pouvoir construire d'autres habitations sur ces parcelles. Il souhaite que la réglementation Ah du STECAL soit attribuée à toutes les parcelles construites en zone agricole ou naturelle de la commune (comme il en voit sur le graphique du zonage d'assainissement du dossier d'enquête).

Le document de zonage établi en 2013 reprend un fond de plan graphique du P.O.S où tous les corps de ferme étaient pastillés en « Ah », symbole qui n'avait pas les mêmes caractéristiques et règles d'urbanisme que le « Ah » des P.L.U d'aujourd'hui. Le pastillage Ah qui pourrait effectivement s'appliquer au projet de Mr BOTTARO doit cependant garder un caractère exceptionnel et être soumis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

La proposition de Monsieur BOTTARO se fonde sur l'article L 151-1 du code de l'urbanisme qui détermine uniquement les règles du STECAL (Ah) et sur l'ancien article L.123-1-5-II du code de l'urbanisme qui définissait les mêmes règles du STECAL.

P – CLARY Maxime :

Sa parcelle D761 au lieu-dit « Bon Repos Ouest » est classée en zone naturelle Np, Nco et N. Demande sa constructibilité (parcelles voisines construites et les réseaux sont implantés).

Réponse du Maire :

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD et contraire au zonage de l'étude environnementale

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme. La parcelle D761 se trouve partie en zone naturelle simple, partie en zone naturelle avec corridor écologique et partie en zone naturelle avec pelouse sèche. Conformément aux dispositions du P.A.D.D cette parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.

R – DEON Denis

Possède avec ses frères et sœurs les parcelles 261 2134 et 1614 quartiers des Gabettes et Fixemagne car elles jouxtent les parcelles urbaines de Fixemagne. L'extension partant de Fixemagne

en englobant le quartier des Gabettes en direction de la route d'Anneyron est plus logique qu'en direction de Coinaud.

Réponse du Maire

Section H

Refusé : Extension de hameau contraire au Grenelle II de l'environnement et au PADD

La 2134 est introuvable mais les deux autres devraient devenir constructibles à long terme conformément au plan guide du Schéma d'Aménagement de l'Agglomération Roussillon Saint Rambert d'Albon intégré au SCoT qui prévoit le développement de l'urbanisation en direction de la route d'Anneyron (voir page 21 du rapport de présentation partie 1.

Suite à la consultation et en réponse :

Les parcelles sont situées en zone agricole dans le PLU. Conformément aux orientations du PADD elles ne peuvent être rendues constructibles (limiter la consommation des espaces agricoles et contenir l'urbanisation des hameaux dans ses périmètres actuels).

Selon les indications données par le Maire, la constructibilité de la zone serait possible à long terme conformément aux orientations du SAARA.

8 2 – Les observations, remarques et propositions en lien avec les O.A.P.

O.A.P GARE 1 : Ces observations sont formulées par Messieurs SAPET, MORAND, BRIKI et COSGUN.

5 – SAPET Alexandre

Possède un immeuble sur parcelle B1819 sur l'OAP GARE1- Est opposé à la perte de sa propriété.

Réponse du Maire :

Pas d'expropriation prévue. Peut conserver sa propriété ou négocier avec un promoteur pour la vendre

8 – MORAND Paul

Maison d'habitation rue des Claires derrière garage One Minute dans secteur OAP Gare 1. A fait des rénovations Est inquiet du devenir de sa propriété et voudrait connaître la décision qui sera prise sur le devenir de sa maison.

Réponse du Maire :

Pas d'expropriation prévue. Peut conserver sa propriété ou négocier avec un promoteur pour la vendre

13 et B : BRIKI Cherif

Propriétaire depuis 2011 d'un bâtiment regroupant 3 logements, 5 rue des Claires sur la zone OAP Gare 1- Veut connaître l'avenir de son bâtiment. Son indemnisation pour l'immeuble et les pertes de revenu des loyers. Souhaite connaître la valeur de rachat et la date de lancement du projet.

Réponse du Maire :

Pas d'expropriation prévue. Peut conserver sa propriété ou négocier avec un promoteur pour la vendre

A – COSGUN Kadir

Propriétaire depuis 2011 d'un bâtiment regroupant 3 logements, 5 rue des Claires sur la zone OAP Gare 1- Veut connaître l'avenir de son bâtiment. Son indemnisation pour l'immeuble et les pertes de revenu des loyers. Souhaite connaître la valeur de rachat et la date de lancement du projet.

Réponse du Maire

Pas d'expropriation prévue. Peut conserver sa propriété ou négocier avec un promoteur pour la vendre

Suite à la consultation et en réponse aux observations ci-dessus.:

La création de l'OAP GARE 1, quartier du CLAIRVAL répond aux préconisations du SCOT qui souhaite densifier le centre-ville et plus particulièrement le secteur à proximité immédiate de la gare et ainsi limiter les déplacements. La zone considérée comprend des espaces disponibles mais aussi des maisons d'habitations et immeuble occupés ainsi qu'une petite entreprise (réparation de véhicules). Les observations des propriétaires mentionnés ci-dessus montrent leur inquiétude devant le projet d'aménagement de l'O.A.P figurant dans le dossier d'enquête (Documents 1.2 Justification des choix et 3 Opération d'Aménagement et de Programmation) où leur propriété ne figure plus sur le plan laissant place à des immeubles ou des voies publiques ;

Le plan de masse de l'O.A.P GARE 1 figurant tant dans le dossier 1-2 justification des choix que dans le dossier 3 (Opérations d'Aménagement et de Programmation) n'est qu'une proposition d'aménagement et n'est donné qu'à titre indicatif. Il s'agit d'un schéma de principe, constituant une simple prévision qui n'a pas de caractère opposable à des tiers. Seules, les limites de l'O.A.P GARE 1 inscrites sur le plan graphique pourront avoir un caractère opposable dans le PLU lorsqu'il sera approuvé.

En conséquence, les demandes d'indemnisation ou de dédommagements ne sont pas d'actualité. Le projet d'aménagement de l'O.A.P GARE 1 lorsqu'il entrera dans sa phase réglementaire, sera porté bien en amont à la connaissance des habitants concernés dans le respect des règles de droit. Les transactions seront alors à voir par les propriétaires avec l'aménageur désigné.

O.A.P – AXE 7 – ZAD1 concerne les observations de PLANTIER C et A, BERTHET H, ROUX L, PLANTIER-GRAMAGLIA M

10-PLANTIER A et C :

Possèdent la parcelle 1553 de 50 ares (*Fouillouse Nord –Zone 1AU*) sur laquelle s'élève leur maison d'habitation ce qui contredit ce qui est écrit dans le dossier lequel ne mentionne que la zone (1AU) n'a pas d'habitations- L'OAP Axe 7 prévoit une route qui coupe leur parcelle en deux et passe devant leur maison. Cette route ne respecterait pas les limites de terrains. N'ont eu aucune information du projet alors que leur maison en est au centre. Que doivent-ils en penser ?

Réponse du Maire :

H1553

Le règlement de la zone interdit la construction de bâtiments à usage d'habitation mais les constructions existantes ne sont pas concernées

L'OAP ne constitue qu'un schéma de principe et non le tracé définitif de la voie

ZAC d'intérêt communautaire : à voir avec la CCPDA en phase opérationnelle

11- BERTHET H et ROUX L

Mêmes doléances que ci-dessus – Ils sont propriétaires des parcelles 526 (BERTHET) et 1262 (ROUX) que la route du projet OAP AXE7 coupe en deux. Se considèrent aussi « mis devant le fait accompli ».

Réponse du Maire :

IDEM ci-dessus

D- PLANTIER GRAMAGLIA M

Propriétaire en indivision de la parcelle 1553, l'OAP 5 AXE7 montre que la route projetée traverserait entièrement et en plein centre sa parcelle.

Elle fait plusieurs observations sur la forme et le sur le fond du projet discutable de la ZAD et sur les autres OAP.

-Sur la forme : L'OAP AXE 7 présente des imprécisions et incohérences (secteur vierge de constructions alors qu'il est habité, voies existantes alors qu'il s'agit d'un court chemin)- Document succinct et approximatif.

-Sur le fond : Dans un tracé « vierge de toute constructions » le choix du tracé de route comporte 3 virages à angle droit et traverse deux des quatre habitations et rend des parcelles incultivables.

La route à créer ne dessert que des intérêts privés.

-Contrepropositions : Rénovation de la partie Nord de la route des Fouillouses (intérêt public certain avec la création de la sortie d'autoroute) – Prolongation de l'impasse des Fouillouses jusqu'à la D182 (1/3 de la voie déjà réalisée) – Aménagement d'un ensemble de voies mixtes au niveau du chemin d'exploitation à l'Est (sécurité des véhicules, aménagements paysagers...).

Réponse du maire :

L'OAP ne constitue qu'un schéma de principe et non le tracé définitif de la voie

ZAC d'intérêt communautaire. A voir avec la CCPDA en phase opérationnelle

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme- L'O.A.P AXE 7 –ZAD1 est une réponse aux prescriptions et recommandations du SCOT qui visent à l'extension des zones d'activités ainsi qu'aux orientations de la Communauté de Communes « Porte DrômArdèche » dans l'aménagement et la gestion de zones d'activité et en particulier du parc d'activité AXE 7-

Si la délimitation du secteur est bien définie dans les documents, il y a effectivement quelques inexactitudes quant à l'occupation du secteur qui n'est pas vierge d'habitation.

Comme pour l'OAP précédente, le plan présenté n'a pas un caractère contractuel. Ce n'est qu'un schéma de principe qui montre les grandes lignes du projet d'aménagement sans les arrêter. D'ailleurs le texte est assez clair sur ce point lorsqu'il énonce : « L'idée est de projeter une voie relativement centrale... »

De plus les concepteurs devront prendre en compte le tracé du demi-échangeur de l'autoroute A7 qui impactera une grande partie de ce secteur.

En conséquence, les craintes qu'une route passe dans sa maison ou de voir ses parcelles systématiquement coupées en deux n'ont pas lieu d'être. Le projet d'aménagement de l'OAP AXE 7 sera porté à la connaissance des propriétaires concernés lorsqu'il rentrera dans sa phase d'ébauche effective.

Il m'apparaît que les propositions faites par madame PLANTIER- GRAMAGLIA pour la création des accès et des voiries de la zone 1AU – OAP AXE 7 – ZAD 1 mériteront d'être étudiées le moment venu.

8.3 - Les observations, remarques et propositions en lien avec zones à urbaniser 1 ou 2AU,

Elles concernent les observations **DESCORME, LACROIX, DOUZET (BAMA), CLEMENCON et consort** :

16 et 17 – DESCORME Monique

Propriétaire de parcelles 1216 à 1221 à Tulandière Nord bornées et prêtes à être construites en lotissement. Elles sont en zone 2AU fermée à l'urbanisation jusqu'à révision du futur PLU. Les terrains alentours font l'objet d'un même projet de lotissement. Demande à ce que la zone 2AU soit remise en 1AU ouverte à la construction.*(Services de l'Etat demandent la requalification en 1AU)*

Réponse du Maire :

La demande des services de l'état sera suivie : passage en 1AU avec OAP à définir

22-Q : LACROIX Jean-Paul et SCI Domaine du Verger.

Propriétaire de parcelles 1216 à 1221 à COINAUD bornées et prêtes à être construites en lotissement. Elles sont en zone 2AU fermée à l'urbanisation jusqu'à révision du futur PLU. Les terrains alentours font l'objet d'un même projet de lotissement. Demande à ce que la zone 2AU soit remise en 1AU ouverte à la construction. *(Services de l'Etat demandent la requalification en 1AU)*.

Réponse du Maire :

La demande des services de l'état sera suivie : passage en 1AU avec OAP à définir

28 –E : SCI DOUZET -

Propriétaire de parcelles 1216 à 1221 à COINAUD bornées et prêtes à être construites en lotissement. Elles sont en zone 2AU fermée à l'urbanisation jusqu'à révision du futur PLU. Les terrains alentours font l'objet d'un même projet de lotissement. Demande à ce que la zone 2AU soit remise en 1AU ouverte à la construction. *(Services de l'Etat demandent la requalification en 1AU)*

Aménageur BAMA (SCI DOUZET)

Dans sa lettre l'aménageur indique que les parcelles de la SCI DOUZET (E1098, 624, 968, 1178, 971, 622, 123 et 405 soit 3ha378) font partie d'un projet d'aménagement « Les Terrasses de Collieres » pour lequel un certificat d'urbanisme positif a été accordé le 2.03.2017 pour un lotissement de 54 lots. Parcelles en dent creuse, rond-point et réseaux existants. Demande le classement en zone 1AU et non pas 2AU (à la lettre sont annexés la copie du certificat d'urbanisme opérationnel positif et le refus du permis d'aménager du 2.03.2017)

Par lettre du 19.10.2018 B.A.M.A a précisé avoir pris connaissance de la lettre du Préfet demandant de supprimer le caractère fermé des zones 2AU.

Suivent plusieurs considérations qui amène l'aménageur à souhaiter que le calendrier de phasage définisse ce secteur comme prioritaire dans l'urbanisation des zones 1AU.

Réponse du Maire

La demande des services de l'état sera suivie : passage en 1AU avec OAP à définir

K -Office Notarial JULLIEN/LE BERQUIER pour Vve CLEMENCON Marc, CLEMENCON Emilie et Rémi

Mandataire de Mme Vve CLEMENCON Marc, Emilie CLEMENCON et Rémi CLEMENCON qui informe que les mandants contestent le passage de constructibles à inconstructibles de 46 parcelles (A1174 à 1215 -1051, 1062, 1064, et 1088) pour une surface totale de 1 hectare 69a et 90 ca –à TULANDIERES Nord. Celles-ci étaient à bâtir et ont fait dernièrement l'objet d'un permis d'aménager délivré par le Maire. Une promesse de vente de ces terrains au profit d'un professionnel qui avait agréé au projet un opérateur spécialisé dans la construction de logements solidaires a été régularisée le 16 janvier 2018.

Ce déclassement pouvant ne pas être d'intérêt général, ils iront *(si nécessaire)* jusqu'au dernier recours pour faire valoir tous leurs droits. *(Les parcelles concernées sont en zone 2AU pour laquelle les services de l'Etat demandent un reclassement en de les repasser en 1AU).*

Réponse du maire :

La demande des services de l'Etat sera suivie : passage en 1AU avec OAP à définir

Suite à la consultation et en réponse à SCI Domaine du Verger LACROIX – DOUZET Françoise et aménageur B.A.M.A - Office Notarial pour mandataires CLEMENCON

Les zones à urbaniser 2AU de Tulandière Nord et de COINAUD étaient « fermées » dans le projet de PLU. Les Services de l'Etat ont signalé dans leur avis que les deux zones devaient être ouvertes et identifiées 1AU pour être conformes avec les dispositions réglementaires. Cette remarque a été reprise sous forme de réserve à l'avis favorable du Préfet de la Drôme.

Les deux zones considérées (TUANDIERE et COINAUD) seront donc reclassées en zone 1AU avec mise en place d'O.A.P.

8.4– Observations et remarques diverses :

24 – Association de Sauvegarde de l'Environnement rambertois:

Association de Sauvegarde de l'Environnement Rambertois demande la prise en compte des remarques suivantes :

-classement en Aco de toutes les zones agricoles classées A (préservation du Bruant Ortolan),

-Création d'espaces d'aération boisés zone naturelle N en centre-ville : enclos de la Madone (parcelles 26-27) avec arbres remarquables, ancienne piscine (à combiner avec chemin longeant la rivière qui permettrait de relier le passage sous l'autoroute avec le Val d'Or), tènements Sabatier et Sonnier.

Réponse du Maire :

Aco issu du zonage de l'étude environnementale qui a pris en compte ce secteur de préservation mais il faut aussi prendre en compte la nécessité de préserver l'activité agricole

Concernant l'Enclos de la Madone, la gestion est communale, Aco issu du zonage de l'étude environnementale et un classement en zone N semble donc suffisant.

L'éventualité d'un chemin le long des Claires constitue un projet à long terme.

Suite à la consultation et en réponse ;

Avis conforme. Les surfaces agricoles que le PLU classe en zone Aco sont très importantes et suffisantes pour assurer le déplacement des animaux sauvages dans d'excellentes conditions. D'autre part un tel classement serait préjudiciable à l'activité agricole, les nouvelles constructions permanentes étant interdites.

Quant à l'enclos de la Madone, une superficie d'une cinquantaine d'ares au centre de l'agglomération est en zone constructible. Il est difficilement accessible actuellement ; il constitue un ensemble boisé de qualité qui, pour sa pérennité, pourrait bénéficier d'une protection juridique en zone naturelle ou Espace Boisé Classé par exemple.



30 – CHAUTANT Rose Marie

Demande à ce que le quartier de l'ancienne COOP soit désenclavé pour accéder aux terrains situés 15 rue Steinberg. Nécessité de créer un chemin à l'arrière de la COOP.

Réponse du Maire :

L'enclavement relève du droit privé et n'a pas de rapport avec le PLU

Suite à la consultation et en réponse :

Cette remarque est sans rapport avec l'enquête publique.

31 – ORIOL Gérard :

Surpris de ne pas voir le plan de la future sortie de l'autoroute. Demande à ce que cela soit fait rapidement.

Réponse du Maire :

Le tracé exact n'est pas encore connu.

Suite à la consultation :

Avis conforme- Le tracé du demi-échangeur n'étant encore qu'à l'état de projet, il ne peut être rapporté sur le plan graphique du P.L.U ce qui lui donnerait alors un caractère opposable.

32 – CHAZE Nicole :

Dans le cadre de la construction de 100 logements à Fixemagne, elle demande de créer une route reliant la D266 à la route d'ANNEYRON qui facilitera les déplacements des poids-lourds de

l'entreprise BERT, des habitants de Coinaud de rejoindre le sud rapidement; de ne pas accroître les nuisances subies par les habitants actuels de Fixemagne.

Réponse du Maire :

Projet abandonné par le département et la commune

Suite à la consultation et en réponse

Avis conforme-La création d'une nouvelle route pour relier les hameaux (Fixemagne-Coinaud) serait contradictoire avec un des objectifs du P.A.D.D de d'améliorer les trames vertes et bleue de la commune par la création de grands corridors écologiques dans les zones agricoles et naturelles. Ne pas augmenter les liens routiers entre les hameaux c'est préserver un territoire perméable aux déplacements de la faune. C'est aussi réduire la production des gaz à effet de serre, la proximité du demi-échangeur n'étant pas pour améliorer la situation...

34 – BASS Alain – DESJARDIN Françoise :

Absence de prise en compte des voies d'accès à Saint Rambert et Coinaud hormis par la RN7 ce qui va augmenter les trajets quotidiens

Quartier des Claires, il n'est pas prévu de crèches, ni d'école maternelle, ni espaces verts alors que c'est le secteur à plus forte densité prévue (100 logts)

Faire un parking sur une parcelle SNCF à l'Ouest de la gare.

Prévoir école maternelle et primaire à proximité –

Les logements prévus au Nord de la rue des Claires sont, semble t'il, en zone inondable dangereuse.

Dans un mail du 18.10 ces personnes précisent que le quartier est en « politique de la Ville » et que rajouter des immeubles de 4 étages sans école, sans commerces ni jardin public, va continuer à en faire un ghetto. -

Réponse du Maire :

L'OAP du secteur gare prévoit des espaces verts. La zone inondable sera prise en compte avec modification de l'OAP

Suite à la consultation et en réponse :

La densification du quartier de la gare est une priorité à la fois de la commune et du SCOT. Le plan de masse de l'O.A.P GARE 1, qui ne constitue qu'une proposition d'aménagement, gagnerait à augmenter les espaces de verdure et limiter la hauteur du bâti donnant sur le quartier du Val d'Or de façon à ne pas augmenter la densité et le nombre de logements sur ce secteur particulier.

Le projet, s'il n'envisage pas la construction d'une école maternelle (laquelle existe déjà et est dimensionnée pour la population de la commune), prévoit d'installer une maison médicale ainsi qu'une nouvelle crèche.

La Municipalité prend en compte l'environnement et la zone inondable sur l'O.A.P.

F -BELIN Marc

La création d'une voirie de la rue Neuve jusqu'à la rue des Claires avec chemin doux ne permettra pas un accès plus direct entre le Val d'Or et la salle polyvalente (982m au lieu de 835 actuel). L'élargissement de l'impasse des Claires serait accentogène et d'un coût important (réseaux)

Proposition : Laisser en l'état l'impasse des Claire et se concentrer sur l'accès aux parcelles constructibles par un cheminement en double sens permettant un maillage Nord/Sud

Réponse du maire :

Le but est justement de créer un maillage Nord-Sud en double sens

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme.

G – DURANTON Jean-Albert

Le traitement de toutes les servitudes de desserte des parcelles n'est pas pris en compte. Les parcelles H269, 270, 284,285, 286, 296 et 905 sont enclavées depuis la construction des parcelles H276 et 283 (*transformées en lotissement Sud/Est FIXEMAGNE*)

La voirie constituée sur les parcelles H1820 et 1895 prévues pour compenser les servitudes de passage (*des ex 276 et 283*) est inaccessible à la circulation ce qui maintient l'enclavement des parcelles.

Mr DURANTON demande à ce que cet état de fait soit corrigé.

(Observation à rapprocher de celle faite par Mme CHAZE).

Réponse du Maire :

L'enclavement relève du droit privé et n'a pas de rapport avec le PLU

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme.

IX – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Le projet de révision du PLU arrêté a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées pour avis. Les services de l'Etat, le CDPENAF, le Département de la Drôme, la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, la Chambre d'Agriculture de la Drôme et le SCOT Rive du Rhône ont adressé des observations.

L'avis de l'Autorité Environnementale du Département de la Drôme n'a pas transmis d'avis sur le dossier de révision du P.L.U. Selon le Cabinet d'urbanisme ARPENTEUR la DREAL aurait donné un accord tacite au projet de révision du P.L.U.

Les remarques principales des personnes publiques associées ont été portées à la connaissance du Maire afin qu'il y apporte, s'il le souhaite les réponses voulues.

9-1 -Avis des services de l'Etat :

Le Préfet de la Drôme a rendu un avis favorable sous réserve de la prise en compte de certaines remarques rappelées ci-après

- Sur la comptabilité des logements, les calculs demandés par la DDT (potentiel en dents creuses, coups partis, modification des coefficients de rétention foncière, nombre de logements prévus à l'hectare...), lorsqu'ils auront été repris, modifieront-ils sensiblement le nombre de logements à produire prévus par le PADD (670 logements) au point de n'être plus conforme avec le PLH et le SCOT ?
- Les deux zones 2AU prévues dans le P.L.U doivent être identifiées comme des zones 1AU pour lesquelles des O.A.P sont nécessaires, le seul motif de « phasage » n'autorisant pas la qualification de zone à urbaniser « ouverte ».- Ouvrir ces deux zones à l'urbanisation ne contreviendrait-il pas aux objectifs du P.A.D.D qui « prévoir de maîtriser le développement de l'urbanisation dans le temps ».

Les remarques suivantes des services de l'Etat seront-elles prises en compte :

- Classement des parcelles 1410 et 1411 Basse Valloire – parcelles 615 et 928 en zone agricole et non UC
- Mise en place d'une servitude de logements sociaux pour tout projet de 30 logements ou plus (R 151/30 du CU)
- Distinction des deux STECAL et adaptation de leur règlement.

Les services de l'Etat font également différentes remarques sur les pièces du PLU. Il s'agit le plus souvent de rectifier des erreurs ou d'ajouter des précisions pour rendre le document plus lisible, précis et complet. Les précisions et rectifications demandées seront-elles prises en compte dans leur intégralité.

Réponse du maire :

Rappel de la question : Sur la comptabilité des logements, les calculs demandés par la DDT (potentiel en dents creuses, coups partis, modification des coefficients de rétention foncière,

nombre de logements prévus à l'hectare...), lorsqu'ils auront été repris , **modifieront ils sensiblement le nombre de logements à produire prévus par le PADD (670 logements) au point de n'être plus conforme avec le PLH et le SCOT ?**

Concernant la question de la définition des coups partis, la prise en compte des permis de construire est en effet une erreur de frappe et ils n'ont pas été comptabilisés. La rectification sera donc apportée dans la définition. En revanche il est à noter que contrairement à ce que l'on pourrait croire, une déclaration préalable de division est désormais bien créatrice de droits à construire, au même titre qu'un permis d'aménager. Il est donc logique de comptabiliser dans les coups partis les lots créés par déclaration préalable mais n'ayant pas encore fait l'objet de permis de construire accordé.

En conclusion, le potentiel de 40 logements en coups partis est bien correct.

Concernant le potentiel en dent creuse :

- Contrairement à ce qu'indique l'avis des services de l'État, les cartes des pages 115 et 118 de la partie 1 du rapport de présentation ne sont pas les mêmes. Page 115, il s'agit de tirer le bilan de l'ancien POS, et sont donc identifiées les parcelles situées en zone constructible dudit POS mais qui n'ont pas été urbanisées à ce jour. Page 118 en revanche, il s'agit d'identifier les capacités de développement futures. Cette cartographie reprend donc en effet les parcelles identifiées p115 qui demeurent constructibles dans le PLU, mais elle identifie également le secteur de l'OAP de Fixemagne, potentiel d'extension non constructible dans l'ancien POS, ainsi que secteur de l'OAP Gare 1, potentiel en renouvellement urbain. Ceci explique les différences de surfaces.

Néanmoins, conformément à la demande des services de l'Etat, les cartes seront agrandies pour une meilleure lisibilité et, page 118, les potentiels en foncier nu et en recomposition foncière seront différenciés.

- Pour la remarque sur le calcul du potentiel en dent creuse page 118 ($3.6+11.7=15.3$ ha et non 15ha), il s'agit simplement d'un arrondi qui n'a pas de réel impact sur le résultat puisque la différence est de 5 logements, écart négligeable à l'échelle d'élaboration du PLU.

- Pour la remarque sur le coefficient de rétention foncière il y a en effet une erreur sur la rédaction. C'est un abattement de 30% qui a été appliqué et donc pas un coefficient de 0.3 mais bien de 0.7 qui sera donc conservé.

Ensuite, le rapport de présentation partie 1 page 118 indique une densité maximale atteignable en dents creuses de 25 logements/hectare. Page 21 du rapport du présentation partie 2, la densité de 15 logements/hectare prise en compte est une densité moyenne plus réaliste.

Sur la remarque concernant le fait que le SCoT ne comptabilise pas les divisions de parcellaires dans le nombre de logements à produire, nous n'avons pas de problème de compatibilité avec le SCoT sur ce point. Nous avons volontairement souhaité prendre en compte le potentiel issu de divisions parcellaires car le bilan du POS a montré que l'urbanisation de ces dernières années s'était faite indifféremment sur du foncier nu et sur du foncier issu de divisions parcellaire, dans des proportions globalement similaires.

En conclusion, le calcul du potentiel en dents creuses ne sera pas modifié.

Le nombre de logements à produire ne sera donc pas modifié au point de n'être plus conforme aux objectifs fixés par le PADD.

- Rappel de la question : Les deux zones 2AU prévues dans le P.L.U doivent être identifiées comme des zones 1AU pour lesquelles des O.A.P sont nécessaires, le seul motif de « phasage » n'autorisant pas la qualification de zone à urbaniser « ouverte ». Ouvrir ces deux zones à l'urbanisation ne contreviendrait-il pas aux objectifs du P.A.D.D qui « prévoir de maîtriser le développement de l'urbanisation dans le temps ».

En préambule, notons qu'il est étonnant et regrettable que cette remarque ne soit portée à notre attention que dans l'avis des services de l'État en fin de procédure alors que le projet de zonage prévoit ce classement en 2AU depuis la réunion des personnes publiques associées du 19 février 2018 à laquelle la DDT était représentée...

Bien que le critère de « capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » puisse être discuté au vu de l'importance des secteurs concernés et du nombre de logements projetés, les secteurs en question seront bien reclassés en 1AU avec réalisation d'OAP et phasage de programmation.

Cela pourrait en effet poser question du point de vue de la cohérence avec les objectifs du PADD dans certains termes de sa rédaction :

- page 10 : il est évoqué la finalité de « Maîtriser le développement de l'urbanisation dans le temps pour préparer l'accueil de nouveaux habitants » et prévu de transcrire cette finalité dans le projet de PLU par « Programmer, phaser l'urbanisation dans le plan de zonage avec la mise en place de zones d'urbanisation future mais provisoirement fermées à l'urbanisation ».

Néanmoins, avec la mise en place d'un phasage de programmation des OAP, nous restons cohérents avec la finalité précédemment évoquée de « maîtriser le développement de l'urbanisation ». C'est seulement la manière de la transcrire dans les documents du PLU qui change en mettant en œuvre un outil différent.

- page 8 : « Afin de lutter contre l'étalement urbain et de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et le mitage, sur les secteurs urbanisés les plus éloignés du centre-ville et sans connexion directe avec ce dernier à savoir Coinaud, Gourdonnières, Hautes-Clavettes, Basse Valloire et Port de Champagne, il sera pris en compte le périmètre actuellement urbanisé ou faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité. Il pourra bien évidemment exceptionnellement être pris en compte les dents creuses. »

D'une part il peut être considéré que Coinaud constitue une dent creuse d'importance. D'autre part on peut considérer que les bâtis existants en limite Nord de la zone sont à prendre en compte pour définir le périmètre actuellement urbanisé du secteur.

- page 8 : « Fixemagne sera donc l'unique secteur où seront concentrées les extensions urbaines nouvelles. »

Étant donné leur imbrication dans le tissu urbain existant (tissu résidentiel pour Coinaud et résidentiel et d'activités pour Tulandière), on peut considérer que l'urbanisation des secteurs concernés ne constituera pas une extension urbaine.

En conclusion, le reclassement des zones 2AU fermées en zones 1AU ouvertes ne contreviendrait donc pas aux objectifs du PADD à notre sens. A noter que cette interprétation est partagée par les services de l'Etat avec qui nous avons pu échanger sur la question.

Rappel de la question : Les remarques suivantes des services de l'Etat seront-elles prises en compte :

- Classement des parcelles 1410 et 1411 Basse Valloire – parcelles 615 et 928 en zone agricole et non UC

Le classement de petites parties de ces parcelles en zone UC constitue bien une erreur de numérisation. En l'état cela constituerait des extensions de hameau contraires au Grenelle II de l'environnement. Les portions des parcelles concernées seront donc bien reclassées en zone A.

- Mise en place d'une servitude de logements sociaux pour tout projet de 30 logements ou plus (R 151/30 du CU)

Cette prescription est déjà présente dans le règlement projet des zones U et AU à l'article 1-3 : « Tout projet créant 30 logements ou plus devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux ».

Elle sera explicitée par la mise en place d'une servitude de logements conformément à l'article R131-38 du CU.

- Distinction des deux STECAL et adaptation de leur règlement.

Les deux STECAL seront bien distingués avec adaptation de leurs règlements respectifs conformément aux demandes de la CDPENAF.

Rappel de la question : Les services de l'Etat font également différentes remarques sur les pièces du PLU. Il s'agit le plus souvent de rectifier des erreurs ou d'ajouter des précisions pour rendre le document plus lisible, précis et complet. **Les précisions et rectifications demandées seront-elles prises en compte dans leur intégralité.**

Le II de l'avis des services de l'Etat reprend en effet des erreurs ou contradictions identifiées entre les différents documents qui seront évidemment prises en compte. Les justifications demandées seront également apportées.

En revanche, la demande de retirer la définition de l'exploitation agricole du règlement ne sera pas prise en compte. En effet cette définition est importante à nos yeux afin de ne pas laisser la porte ouverte à tous types d'installations. C'est de plus un point de désaccord entre les services de l'Etat et de la chambre d'agriculture qui souhaite elle vivement voir figurer cette définition comme son représentant a pu l'évoquer en réunion de Personnes publiques Associées.

Suite à la consultation et en réponse :

La municipalité argumente de manière très précise chacune des remarques faites sur les calculs du potentiel de dents creuses, coefficient de rétention foncière, les densités de logements etc...

Je retiens de ces explications que, quel que soit la façon dont il est calculé, le nombre de logements à produire reste conforme aux objectifs fixés par le P.A.D.D – Il est aussi en conformité avec les propositions faites par le Schéma de cohérence territoriale(SCOT des « Rives du Rhône ») et du Plan Local d'Habitat (PLH)de la Communauté de Communes « Porte de DrômArdèche ».

En ce qui concerne le passage des zones 2AU « fermées » de COINAUD et TULANDIERE en zones 1AU « ouvertes » le Maire explique dans sa réponse que cette nouvelle classification ne modifie en rien les objectifs du P.A. D.D et reste en cohérence avec lui en raison de la mise en place sur ces deux secteurs des O.A.P avec phasage de la programmation.

Elle ne modifie pas non plus l'économie générale du P.L.U le nombre total de logements à produire ayant inclus ceux à construire dans ces deux zones.

Je note dans cette réponse au sujet de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles « qu'il pourra bien évidemment exceptionnellement être pris en compte les dents « dents creuses » sur les secteurs urbanisés les plus éloignés du centre-ville (donc les hameaux !) Cependant aucune demande d'urbanisation de parcelles en « dents creuse » faites sur le registre d'enquête n'est acceptée et que les seules qui figuraient sur le plan graphiques sont retirées à la demande de la Chambre d'Agriculture.

Les erreurs ou contradictions pointées par les services de l'Etat seront bien pris en compte à l'exception de la définition de l'exploitation agricole dans le Règlement qui ne sera pas retirée. La municipalité craint que cette expression un peu large laisse la porte ouverte à tous types d'installations n'ayant pas obligatoirement un caractère agricole. Cette position est pour moi justifiée.

2 –CDPENAF

Avis favorable de la commission sous réserve de distinguer les deux STECAL par un zonage A indicé différent et d'adapter les règles pour chacun d'eux.

Un ajout est demandé pour le règlement des zones A et N quant aux constructions qui ne doivent pas « porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites, paysages naturels.... »

Les modifications seront-elles prises dans le PLU ?

Réponse du Maire :

Rappel de la question : Avis favorable de la commission sous réserve de distinguer les deux STECAL par un zonage A indicé différent et d'adapter les règles pour chacun d'eux.

Un ajout est demandé pour le règlement des zones A et N quant aux constructions qui ne doivent pas « porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites, paysages naturels.... »

Les modifications seront-elles prises dans le PLU ?

Je vous confirme que ces modifications seront prises en compte y compris la sortie de l'habitation existante du périmètre sur le STECAL Sud puisqu'il est apparu qu'elle n'a pas de lien avec les activités existantes sur ledit périmètre.

Suite à la consultation et en réponse

Avis conforme.

3 -Département de la Drôme

Le département de la Drôme émet un avis favorable au projet de PLU. Il demande de travailler en concertation avec ses services pour tout ce qui est aménagement de routes départementales (D 266, D 807, D.182 dans le cas où ces travaux entrent en interface avec une Route Départementale.

Il demande de mettre à jour les marges de recul des constructions par rapport aux voies publiques et de les préciser (en ce qui concerne les routes départementales) sur le document graphique.

Réponse du Maire :

Rappel de la question : Le département de la Drôme émet un avis favorable au projet de PLU. Il demande de travailler en concertation avec ses services pour tout ce qui est aménagement de routes départementales (D 266, D 807, D.182) dans le cas où ces travaux entrent en interface avec une Route Départementale.

Il demande de mettre à jour les marges de recul des constructions par rapport aux voies publiques et de les préciser (en ce qui concerne les routes départementales) sur le document graphique.

Cette demande sera prise en compte

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme

4 -Communauté de communes « Porte de DrômArdèche »

La communauté de communes émet un avis favorable au projet de PLU. Elle recommande de prendre en compte quelques recommandations :

- Augmentation dans le Règlement la hauteur minimum autorisée en zone Ua jusqu'à R+3 /R+4.
- Porter à 15 mètres¹ les hauteurs maximum et à 3 m les reculs d'implantation par rapport aux limites séparatives sur le parc AXE7 et TULANDIERE
- Réduire la zone UIb à l'existant et ne pas l'étendre au Nord ;
- Intégrer la prise en compte du risque inondation dans l'OAPGare 1.

Ces demandes seront-elles prises en compte et notamment la réduction de la zone Ulb ce qui pourrait modifier les réponses à certaines observations faites dans le registre d'enquête publique et concernant cette zone.

1 – Par lettre du 18 octobre la communauté de communes demande a relever la hauteur à 20 mètres (voir annexe 1 Observation de la communauté de communes « Porte de DrômArdèche »)

Réponse du Maire

Rappel de la question : « La communauté de communes émet un avis favorable au projet de PLU. Elle recommande de prendre en compte quelques recommandations. Ces demandes seront-elles prises en compte et notamment la réduction de la zone Ulb ce qui pourrait modifier la réponse à certaines observations faites sur le registre d'enquête publique et concernant cette zone »:

- Augmentation dans le Règlement la hauteur minimum autorisée en zone Ua jusqu'à R+3 /R+4.

La hauteur maximum autorisée en zone UA sera augmentée à R+3 soit 12 mètres sans atteindre R+4 pour une meilleure intégration au tissu bâti existant.

A noter qu'en urbanisme opérationnel, une attention particulière devra être apportée aux problématiques de troubles anormaux du voisinage, notamment concernant les problématiques d'ensoleillement.

- Porter à 15 mètres¹ les hauteurs maximum et à 3 m les reculs d'implantation par rapport aux limites séparatives sur le parc AXE7 et TULANDIERE

Les reculs d'implantation par rapport aux limites séparatives seront maintenus à 5 mètres afin notamment de permettre l'accessibilité aux véhicules de lutte contre l'incendie.

La hauteur maximum des constructions sur ces secteurs sera réhaussée à 20 mètres afin de répondre à des demandes spécifiques d'entreprises désireuses de s'implanter sur la zone et nécessitant d'atteindre des hauteurs plus importantes.

- Réduire la zone Ulb à l'existant et ne pas l'étendre au Nord ;

Cette demande ne sera pas prise en compte pour diverses raisons. Tout d'abord la taille de la zone en question ainsi que la limitation de la surface de plancher envisageable pour les constructions relevant de la destination industrie sont de nature à ne créer aucune concurrence à la zone AXE7 voisine. D'autre part, les bâtiments implantés sur cette zone permettraient de protéger les habitations existantes à proximité immédiate à l'Est des nuisances sonores de l'autoroute.

- Intégrer la prise en compte du risque inondation dans l'OAP Gare 1.

Cette demande sera prise en compte comme vu précédemment.

Suite à la consultation et en réponse :

Le Maire acquiesce à la plupart des demandes faites par la Communauté de Communes « Porte de DrômArdèche » hormis pour les hauteurs de bâtiments dans la zone UA où la hauteur sera limitée à R+3 pour une meilleure intégration sociale et assurer un ensoleillement pour tous à quelque étage qu'il soit ! De même les implantations par rapport aux limites séparatives seront maintenues à 5 mètres pour des questions de sécurité (accessibilité des véhicules incendie)- Les motifs invoqués sont justifiés.

5 -Chambre d'Agriculture de la Drôme

Elle émet un avis favorable avec quelques remarques quant aux extensions urbaines ponctuelles faites dans le zonage du P.L.U qui empiètent sur la zone agricole et constituent des extensions de hameaux :

- –Hautes Clavettes –parcelle 928 surface de 850m2, parcelle voisine 615 (800m2), hameau Basse Valloire parcelles 1410 et 1411.

Ces extensions seront-elles supprimées (à noter que la propriétaire de la parcelle 324 située entre ces deux parcelles restée en zone A dans le projet de PLU, demande également à ce qu'elle soit intégrée en zone U)

Sur la prise en compte des sièges agricoles il est demandé de repasser en zone A la parcelle 339 et 340 siège d'une exploitation en activité que le PLU classe dans un secteur inconstructible Aco.

(Après vérification, il semblerait qu'il s'agisse des parcelles 939 et 940 situées à côté de la parcelle 1342, sièges de l'exploitation. D'après le zonage graphique il apparaît que le Nord de ces parcelles est bien classé en zone A mais en secteur inondable bleu. Le Sud des parcelles est quant à lui en zone Nco et inondable Rouge).

Quelques corrections sont demandées dans le règlement et notamment l'article A1-2 qui « autorise les installations et locaux techniques des administrations et les ouvrages nécessaires à la gestion des risques dans les zone A, Aco, Nco » pour lequel la Chambre d'Agriculture souhaite qu'il y soit ajouté les restrictions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole....).

Ces mesures sont-elles envisageables ?

Réponse du Maire:

Rappel de la question : Elle émet un avis favorable avec quelques remarques quant aux extensions urbaines ponctuelles faites dans le zonage du P.L.U qui empiètent sur la zone agricole et constituent des extensions de hameau :Hautes Clavettes –parcelle 928 surface de 850m2, parcelle voisine 615 de 800m2) et Basse Valloire parcelles 1410 et 1411. **Ces extensions seront-elles supprimées** (à noter que la propriétaire de la parcelle 324 située entre ces deux parcelles restées en zone A dans le projet de PLU, demande également à ce qu'elle soit intégrée en zone U)

Ces extensions seront supprimées comme vu précédemment et la demande concernant la parcelle 324 ne pourra donc pas être prise en compte pour les mêmes motifs.

Rappel de la question : Sur la prise en compte des sièges agricoles il est demandé de repasser en zone A la parcelle 339 et 340 siège d'une exploitation en activité que le PLU classe dans un secteur inconstructible Aco.

(Après vérification, il semblerait qu'il s'agisse des parcelles 939 et 940 situées à côté de la parcelle 1342 siège de l'exploitation. D'après le zonage graphique il apparaît que le Nord de ces parcelles est bien classé en zone A mais en secteur inondable bleu. Le Sud des parcelles est quant à lui en zone Nco et inondable Rouge).

Cette demande est justifiée et ne remet pas en cause le corridor écologique Aco. Elle sera donc prise en compte.

L'incertitude sur les parcelles concernées à vérifier mais la première hypothèse semble plus logique.

Rappel de la question : Quelques corrections sont demandées dans le règlement et notamment l'article A1-2 qui « *autorise les installations et locaux techniques des administrations et les ouvrages nécessaires à la gestion des risques dans les zone A, Aco, Nco* » pour lequel la Chambre d'Agriculture souhaite qu'il y soit ajouté les restrictions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme (*dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole....*). Ces mesures sont-elles envisageables ?

Ces mesures sont envisageables et seront prises en compte.

Suite à la consultation et en réponse :

La municipalité acquiesce à toutes les demandes de la Chambre d'Agriculture de la Drôme.

J'estime cependant que le maintien en zone UC des 850m² de la parcelle 928 et les 800m² de la parcelle 615 ainsi que les 1500m² environ de la parcelle de CLEMENCON André située entre les deux ne contreviendrait pas aux orientations du P.A.D.D compte tenu de la quantité minimale (3200m²) de terres agricoles consommées et des possibilités d'urbanisation offertes très limitées ».

6 - SCOT Rives du Rhône

IL émet un avis favorable avec deux réserves et quelques recommandations

Les réserves ci-dessous seront elles prises en compte ?

- Revoir le périmètre de la zone Uif et le Règlement de la zone,
- Ne pas autoriser les commerces <300m²> en zone Uid.

Réponse du Maire :

Rappel de la question : Le SCOT émet un avis favorable avec deux réserves et quelques recommandations

Les réserves ci-dessous seront elles prises en compte ?

- Revoir le périmètre de la zone Uif et le Règlement de la zone

Les parcelles situées à l'Ouest de la voie du Leclerc et de la station-service seront reclassées en zone A puisque certaines sont toujours travaillées par des agriculteurs et afin d'assurer la compatibilité avec le schéma commercial de la CCPDA.

- Ne pas autoriser les commerces inférieurs à 300m² en zone Uid.

Le seuil initialement fixé à 1000m² visait à ne pas créer de concurrence aux commerces du centre-ville. Ce seuil sera ramené à 400 m² (demande conjointe de la CCPDA)

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme Mais le seuil initial fixé à 1000m² pour ne pas créer de concurrence aux commerces de ville me semblait une bonne mesure – Ramener les surfaces des commerces dans la zone UI d à 400 m² ne sera pas très dissuasif pour empêcher leur création d'autant que cette zone est contiguë au futur secteur 1AU de TULANDIERE Nord où près de cent quarante logements sont envisagés

10 – Questions du commissaire enquêteur :

OAP-Gare 1

Il apparaît qu'une partie de l'O.A.P GARE 1 est en zone inondable rouge suivant les indications du plan des zones inondables figurant dans le dossier d'enquête. Le projet ne semble pas prendre pas en compte les contraintes figurant dans le Règlement du Plan de Protection des Risques inondation dans la zone concernée.

Réponse du maire :

L'OAP Gare 1 est en effet concernée par le risque d'inondation côté Nord-Ouest sur une emprise d'environ 0.7 hectare entre l'allée des Bougies et la connexion viaire envisagée entre la rue des Claires et le quartier du val d'Or.

Le schéma de principe de l'OAP ainsi que le plan masse indicatif associé seront bien évidemment modifiés pour prendre en compte l'inconstructibilité de cette zone qui pourra être utilisée pour la réalisation d'espaces verts et éventuellement de stationnements non imperméabilisés.

Après étude, il apparaît que cette diminution de surface constructible de l'OAP ne devrait pas impacter le nombre de logements projetés sur cette dernière. En effet, la suppression du cœur d'îlot paysagé initialement projeté au profit d'un espace paysagé de plus grande ampleur le long du ruisseau des Claires correspondant à l'emprise de la zone inconstructible permettra de densifier l'opération sur la partie constructible. Il pourra également être envisagé la réhausse d'un étage des constructions projetées sans aller à l'encontre de l'objectif initial de respect du tissu urbain environnant.

ASSAINISSEMENT

Le dossier d'enquête fait état d'une forte augmentation de la population au travers de la construction de plus de 650 logements au cours des 12 prochaines années. Il apparaît que la STEP est dimensionnée pour absorber les effluents de cette population supplémentaire – Le dossier d'enquête présente le réseau d'assainissement tel qu'il est aujourd'hui. Le document relatif au zonage et programmation de l'assainissement est incomplet et superficiel. Il ne fournit aucune indication sur les projets de la commune. Les réseaux seront-ils suffisamment dimensionnés dans les secteurs des OAP GARE1, GARE2 VILLAGE-SUD et surtout FIXEMAGNE – Le seront-ils également pour les zones 1AU et 2AU susceptibles d'être reclassées en 1AU ?- Il est question dans le document relatif au zonage d'une extension du réseau au sud des Balaizes. Aucune explication dans le dossier d'enquête.

Réponse du Maire :

Les documents relatifs au zonage et à la programmation de l'assainissement ne prennent en effet pas en compte les dernières évolutions du tissu urbain existant ni les dernières modifications du plan

projet de zonage du PLU. **Ces documents seront mis à jour et complétés, notamment concernant les secteurs d'OAP que vous évoquez.**

Néanmoins après étude avec les services techniques communaux il apparaît que, sauf exception, les réseaux existants sont suffisants pour absorber le développement de l'urbanisation projeté.

CAPTAGE de la TEPPE

Le captage des Teppes constitue selon le dossier « la seule ressource disponible. Il serait dégradé et il y a nécessité « d'adapter les activités humaines pour garantir la durabilité de la distribution d'eau potable ». La délimitation du captage de la TEPPE par IdéEaux a-t-elle été réalisée ?

Réponse du maire :

La délimitation du bassin d'alimentation et de captage de Teppes par Idées Eaux a en effet été réalisée. Le tracé a été intégré à l'étude environnementale réalisée par le cabinet Evinerude et repris dans le rapport de présentation, partie 1, page 49.

Suite à la consultation et en réponse :

Bien pris note.

XI – CLOTURE DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre de cette enquête, j'ai pris connaissance du dossier et j'ai visé chacune des pièces le composant. J'ai fait compléter l'avis d'enquête publique à insérer dans les journaux et ajouter quelques pièces dans le dossier d'enquête publique.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Rambert d'Albon tel qu'il a été mis à l'enquête publique n'amènera pas la municipalité à modifier son projet suite à diverses remarques et observations faites au cours de l'enquête publique, les réserves sur l'O.A.P GARE 1 quant à la partie en zone rouge inondable et sur l'assainissement collectif ayant été levées.

Leur prise en compte ne modifie pas de manière sensible la densité des logements prévus dans les zones couvertes par des Opérations d'Aménagement et de Programmation. Elle ne porte pas atteinte de manière substantielle à l'économie générale du PLU et plus précisément au plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Le dossier d'enquête est très complet et détaillé ; il permet cependant de bien comprendre les choix et objectifs de la commune. Dommage cependant que les plans et schémas explicatifs du rapport de présentation 1.1 soient difficilement exploitables.

Le point noir du dossier réside dans la lecture du plan de zonage à l'échelle 1/6000^e beaucoup trop petite pour repérer précisément les infrastructures routières et surtout limites de zones

inondables. Enfin, l'absence des numéros de parcelles ont constitué tant pour le public que pour moi-même une grande difficulté et une perte de temps importante pendant les permanences pour situer exactement les propriétés des consultants.

J'estime cependant qu'il est proposé à l'enquête publique des dossiers de qualité comportant des explications précises des choix de la municipalité dans le projet de révision de son P.L.U pouvant être étudiés et compris sans difficulté par les personnes qui le souhaitent.

Les habitants de Saint Rambert d'Albon ont bénéficié d'une information complète sur un projet de P.L.U qui remonte à plusieurs années. Les principaux objectifs et orientations dans cette révision de P.L.U ont été rapportés et expliqués aux habitants à plusieurs reprises par divers moyens de communication (réunions publiques, compte-rendu dans la presse locale, bulletin communal etc...).

La concertation a pu être considérée par certaines personnes comme insuffisante et ce en raison de l'historique même du P.L.U. Celui-ci a fait l'objet d'un premier projet entre 2007 et 2013 avec une participation importante de la population mais il a été rejeté par les services de l'Etat. Dans la continuité mais sous l'égide d'une nouvelle municipalité un second projet, très différent, a été proposé à la population avec une publicité moindre.

Pour pallier ce déficit d'information du public, la municipalité a entrepris une campagne d'information au mois de septembre dernier tant sur le projet que sur l'enquête publique. En plus de l'information réglementaire par l'avis d'enquête apposé à de nombreux endroits stratégiques de la commune, celle-ci a été reprise par le Maire de Saint Rambert d'Albon dans son éditorial de la gazette locale ainsi que par plusieurs articles dans le Dauphiné Libéré.

La mise en ligne du dossier d'enquête ainsi qu'une adresse électronique pour recevoir les observations du public ont été installées sur le site de la mairie de Saint Rambert d'Albon.

J'estime que la municipalité a mis en œuvre tous les moyens pour permettre aux personnes qui le souhaitent d'avoir accès facilement au dossier d'enquête publique, papier ou en ligne, lequel est resté en permanence à disposition des personnes à l'accueil de la mairie. Les personnes venues aux permanences ont été reçues dans de bonnes conditions.

Comme toujours dans ce type d'enquête publique et celle de Saint Rambert d'Albon n'y fait pas exception, grande partie de la population concernée par une enquête publique de P.L.U ignore qu'elle peut consulter le dossier pendant les heures d'ouverture de la mairie et non pas uniquement à l'occasion des permanences. Je l'ai rappelé à chaque permanence.

Au cours de l'enquête je me suis déplacé et visité certains lieux (O.A.P GARE 1 et zones à urbaniser à Coinaud et Tulandière Nord (2AU)) pour mieux comprendre les remarques, observations ou demandes des propriétaires afin d'émettre un avis circonstancié.

J'ai veillé à l'accomplissement de toutes les formalités pré et post-enquête, le registre a été ouvert le 20 septembre 2018 et clos le 19 octobre 2018 par moi-même (un registre supplémentaire ayant été ouvert le 18 octobre et clos le 19) Je me suis tenu à la disposition du public aux jours et heures de permanence.

34 observations ou propositions ont été inscrites sur le registre d'enquête (dont 3 dans le registre supplémentaire). En outre, j'ai reçu 16 lettres ou notes écrites par courriels et 9 documents divers. L'ensemble est annexé au registre d'enquête initial.

Le présent rapport relate le déroulement de l'enquête, les observations du public et les avis des Personnes Publiques Associées avec pour chacune d'elle les réponses de Monsieur le Maire de Saint Rambert d'Albon à qui elles ont été communiquées par procès-verbal de synthèse ainsi que ses réponses et mes avis.

Après la clôture, j'ai rédigé le présent rapport avec, séparés du rapport, mes conclusions et mon avis motivé sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Rambert d'Albon.

Le rapport et les conclusions séparés sont transmis à Monsieur le Maire de Saint Rambert d'Albon qui transmettra sous son couvert un exemplaire à Mr le Préfet de la Drôme.

J'adresse directement un exemplaire du rapport et des conclusions sans les pièces jointes à Monsieur le Président du Tribunal Administratif à Grenoble.

Romans sur Isère le 17 novembre 2018.

Jean-Marie TARREY

Commissaire enquêteur



ANNEXES

1 – Procès-verbal de synthèse

2 – Mémoire en réponses du Maire de Saint Rambert d'Albon.

