

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE PORTE DE DRÔMARDÈCHE

COMMUNE DE SAINT RAMBERT D'ALBON

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(Articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme)

Réponses aux avis Personne Publiques Associées

Avis PPA - Préfecture de la Drôme
Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques

• Surface autorisée de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :
« Est autorisée dans la zone Uid : la destination « artisanat et commerce de détail » à condition de ne pas être inférieure à 300 m² d'emprise au sol ».

Il convient de reprendre les prescriptions du DOO du SCOT (page 92), et donc de faire référence à « ne pas être inférieure à 400 m² de surface de plancher ».

Il faut également faire référence à la surface de plancher et non à l'emprise au sol, dans la prescription de la zone Uif relative à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

• Zone 1AUI Axe 7 :

Il convient de ne pas faire apparaître les éléments relatifs aux voiries sur le règlement graphique (voies multimodales, principe de traversante), mais de les identifier seulement dans le schéma de l'OAP pour une instruction dans un rapport de compatibilité, à moins qu'il ne soit prévu un emplacement réservé à cet effet.

S'agissant des prescriptions relatives au traitement paysager des limites de la zone faites dans le règlement écrit, il faut préciser: « Sur les franges de la zone repérées par une trame au règlement graphique... » pour faire le lien avec la trame du règlement graphique.

La mise en compatibilité doit permettre d'intégrer les recommandations du SCOT concernant les activités autorisées sur Axe 7, à savoir « l'accueil des activités industrielles ou liées à la logistique multimodale et nécessitant une proximité avec les équipements de la ZIP de Salaise-Sablons ».

Dans le cadre du règlement actuel, seules les destinations « exploitation agricole et forestière » et « habitation » ainsi que la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont interdites.

L'évolution du règlement écrit sur les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone 1AUI n'est pas explicite. Il convient notamment d'ajouter les interdictions des destinations et sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- commerce de gros
- cinéma
- autres hébergements touristiques
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- bureau
- centre de congrès et d'exposition

Proposition de prise en compte

Le règlement écrit est modifié en ce sens.

Le règlement graphique est modifié en ce sens.

Cet élément est supprimé dans le cadre de la mise en cohérence avec l'étude ZAC en cours.

Le règlement écrit est modifié en ce sens et en intégrant les demandes de la Communauté de commune et du Scot.

Avis PPA - Préfecture de la Drôme (suite)

Les évolutions des PLU qui ne sont pas concernées par l'évaluation environnementale obligatoire, nécessitent une saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la consultation au cas par cas. Celle-ci n'a pas été faite. Je tiens donc à vous alerter sur les risques juridiques en cas de contentieux. Je vous conseille de procéder à cette saisine. Je relève également que la délibération du conseil municipal fait part d'une modification simplifiée et non d'une modification de droit commun.

Les éléments ajoutés dans l'OAP sont les mêmes prescriptions que celles du règlement écrit. Ces deux documents, règlement écrit et OAP, n'ont pas les mêmes finalités dans le PLU. Le règlement s'applique dans un rapport de conformité tandis que l'OAP dans un rapport de compatibilité. L'OAP devrait donner les principes d'aménagement et le règlement les traduire en règles claires et précises.

J'attire votre attention sur le fait que les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales présentées dans le cadre de cette modification sur le secteur Axe 7 pourraient être remises en cause avec les études en cours sur projet de ZAC Axe 7. Une mise en compatibilité de votre PLU avec la ZAC axe 7 serait alors nécessaire.

Il – S'agissant de la modification du périmètre de la zone 1AU La Tulandière :

La justification apportée pour retirer la parcelle n°1153 est la suivante : « *le tènement est construit et ne peut intégrer l'aménagement d'ensemble tel que décrit par le règlement écrit* ».

La surface brute du projet initiale est de 4,40 ha, dont environ 1,5 ha dédié à un espace paysager à aménager et une zone de gestion des eaux pluviales. L'OAP affiche la construction de 90 logements sur 2,9 ha (pour une densité de 30 logements par hectare). Avec le retrait de la parcelle n°1153, la surface totale est de 3,94 ha. Le projet modifié conserve une production de logements identique.

L'OAP indique en typologie de l'habitat, « *petit collectif ou habitat groupé* », il est préférable de noter « *petit collectif et habitat groupé* » pour favoriser la densité et la diversité des typologies de logements recherchées.

Le projet initial avait une surface réservée pour la gestion des eaux pluviales. Il n'est pas fait référence à la prise en compte de cette problématique sur le nouveau projet. Il convient donc de prévoir des aménagements, d'autant que le terrain est en pente douce (d'Est en Ouest) et présente une cuvette sur le Sud-Ouest avec la présence d'un talus boisé (qui présente l'avantage, comme indiqué dans l'OAP, de faire une coupure avec la zone industrielle).

Proposition de prise en compte

Au regards de l'évaluation environnementale effectuée lors de l'élaboration du PLU approuvé et des enjeux identifiés, le maître d'ouvrage (la municipalité) a considéré que la modification n'a pas d'impact sur les secteurs naturalistes présents sur le territoire communal, notamment les zones Natura 2000

L'OAP sera modifiée afin "d'alléger" les prescriptions et limiter les contradictions éventuelles ultérieures avec la ZAC. Avec cet objectif, l'OAP reprend les éléments de l'étude ZAC en cours concernant les circulations, la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, le maintien de l'activité agricole. Les éléments plus précis sont retirés et feront l'objet d'étude ultérieures lors de la mise en oeuvre de l'aménagement de la ZAC.

L'OAP sera modifiée en ce sens.

L'aménagement pour la gestion des eaux pluviales initialement prévu n'était issu d'aucune étude quantitative ou qualitative. Les règles de gestion des eaux pluviales ajoutées au règlement de la zone et dans les OAP imposent une prise en compte de cette problématique qui sera formalisée lors de la mise en oeuvre de l'aménagement de la zone

Avis PPA - Département de la Drôme
Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations

AU TITRE DES DÉPLACEMENTS

Il convient de rappeler, à toutes fins utiles, l'observation formulée dans le cadre de la révision du PLU en août 2018 sur la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) zone 1AUI-secteur AXE 7 :

L'aménagement de ce secteur prévoit notamment la création d'un carrefour entre une voirie de desserte (principe de voie traversante) et la RD 182. La configuration de ce carrefour sera à étudier en fonction notamment des trafics envisagés (présence de poids – lourds)
Cet aménagement sera à la charge de la commune et devra être réalisé en concertation avec les services du Département.

AU TITRE DU PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉE (PDIPR) ET DE LA POLITIQUE SPORTS DE NATURE

Le Département est désigné par le législateur pour être le gestionnaire du plan. Outil conservatoire de portée juridique, il permet d'assurer dans le temps la continuité des cheminements et de préserver le patrimoine rural des communes. Par voie de conséquence, le plan contribue également à faire une sélection qualitative des itinéraires et à pérenniser les éditions de guides touristiques, sportifs.

Le Département est chargé de valider les demandes d'inscription émanant des communes ou de leur délégataire. Le Maire de la commune demanderesse conserve son pouvoir de police sur les chemins ruraux que son conseil municipal demande d'inscrire au PDIPR, ainsi que sur les chemins privés ouverts à la circulation publique.

Dans la Drôme, les communes ont approuvé le PDIPR26, entre 1994 et 2004, date à laquelle il a été validé par l'Assemblée départementale. Il est exclusivement composé de chemins ruraux. A l'occasion de nouveaux projets d'itinéraires de randonnée, les inscriptions de chemins ruraux au PDIPR peuvent être actualisées dans la limite du respect de l'article L361-1 du code de l'environnement notamment son alinéa 2 :

« Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité »

Proposition de prise en compte

Dans la mesure où l'OAP sera modifiée notamment par la suppression de la voirie traversante, cette observation devient caduque.

Cet élément peut être intégré dans l'OAP de la zone 1AUi

Avis PPA - SCoT Rives du Rhône
Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations

- Modification du règlement écrit sur l'implantation commerciale en Uld

Le projet de modification prévoit de revoir le seuil d'autorisation des implantations commerciales en zone Uld, toutes tailles de commerces étant autorisées jusqu'à présent. La modification prévoit d'interdire les implantations pour des commerces de moins de 300 m² de surface de vente¹, en cohérence avec le DAAC du Scot. Je tiens cependant à vous rappeler que seule la partie Est du rond-point (côté Lidl) est identifiée au DAAC pour accueillir du commerce. Il conviendrait de sortir de ce périmètre les parcelles de la boulangerie et limitrophes, ce qui n'empêchera pas les commerces existants de poursuivre leur activité.

Par ailleurs, la zone de centralité identifiée au DAAC au niveau du centre-ville est plus petite que la zone UA actuelle du PLU. Il conviendrait d'autoriser le commerce (sans limite de surface) uniquement sur la partie « centrale » de la zone afin que celle-ci corresponde au secteur de centralité identifié au DAAC.

Pour le reste de la zone UA il est possible d'autoriser soit uniquement l'évolution du commerce existant (extensions limitées dans le cadre d'une modernisation), soit d'identifier une ou plusieurs centralités de quartier de taille limitée et qui répondent aux critères du Scot (secteur urbanisé avec une diversité de fonctions existantes : services, commerces, équipements, entreprises) et dans le(s) quel(s) seul les commerces de moins de 300 m² de surface de vente peuvent être autorisés.

Proposition de prise en compte

Le règlement graphique est modifié en ce sens, la zone Uld est limitée au secteur du Lidl. Le secteur de la boulangerie et les parcelles limitrophes sont respectivement intégrées dans la zone Ule et UT

Un secteur UAa de la zone Ua est créé au règlement graphique, correspondant au secteur hors de la zone de centralité du DAAC du SCoT. Dans ce sous secteur, le règlement écrit modifié permet l'évolution limitée des commerces existants dans le cadre d'une modernisation ou d'une mise aux normes. Dans le reste de la zone UA, le commerce est autorisée sans limite.

Par ailleurs, le règlement écrit sera modifié pour mentionner "surface de vente" au lieu "d'emprise"

Avis PPA - SCoT Rives du Rhône (suite)
Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations

- Modification du règlement écrit et de l'OAP en lien avec le futur parc d'activités d'Axe 7
- La question du phasage de l'urbanisation et de l'aménagement du site n'est pas abordée dans le règlement alors qu'il s'agit d'un aspect important dans le DOO du Scot et qui doit être mis en œuvre dans le PLU.
- Le règlement pourrait être complété pour inciter les futures constructions à être sur plusieurs niveaux afin d'optimiser l'espace au sol, comme prescrit dans le DOO.
- Il conviendrait de réglementer les futures constructions pour qu'elles développent et valorisent les énergies renouvelables. Cette prescription du Scot concerne les sites d'envergure métropolitaine et régionale dont fait partie Axe 7.
- Le règlement en matière de stationnement pourrait être étoffé en demandant un pourcentage de places de stationnement perméables, des arbres de hautes tiges, et de fixer un nombre de bornes électriques à créer sur le total des places.

Proposition de prise en compte

Les éléments de phasage du projet de ZAC sont repris dans la modification.

Modification du règlement pour expliciter ces points qui sont par ailleurs déjà pris en compte par la nouvelle OAP.

Ces éléments seront complétés sans atteindre un niveau de détail pouvant être source de contradiction avec l'étude ZAC en cours

Avis PPA - SCoT Rives du Rhône (suite)
Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations

Les modifications sur l'OAP restent assez sommaires et donnent peu d'indications sur la manière dont va être aménagé le site. Son contenu reprend les éléments du règlement sans déclinaison plus opérationnelle sur les attentes autour du projet.

- Il pourrait être judicieux d'intégrer des schémas ou des coupes illustratives traduisant à titre indicatif les types d'aménagements attendus à l'échelle des parties communes ainsi qu'au sein des parcelles (sur le principe du schéma illustratif de la page 74 du DOO).
- Les enjeux environnementaux du site et la manière de les intégrer au projet ne sont pas traités.
- L'alignement d'arbres structurants à préserver route de Fouillouse et le principe de piste cyclable le long du même axe, inscrits dans le zoom cartographique sur l'agglomération de Roussillon – Saint Rambert d'Albon, ne sont pas repris dans l'OAP.
- Sur le modèle d'un schéma indicatif, des principes d'implantation des constructions, de gestion des reculs et des transitions entre parcelles, de l'implantation des franges paysagères, etc. pourraient être représentés.
- Il y a une contradiction entre le règlement et l'OAP sur la part d'espace perméable attendu sur une parcelle. Il est fait référence à 70% de surface perméable dans le règlement, 80% dans les OAP.

Les ajustements réalisés sur cette zone dans le cadre de la modification peuvent interroger étant donné que le PLU devra de toute manière se mettre en compatibilité avec une future DUP en vue de la création d'une ZAC pour l'aménagement du site. Les éléments réglementaires et d'OAP pourront également être complétés dans ce cadre-là, en lien avec les prescriptions du Scot. Plus généralement, le développement économique étant une compétence de l'intercommunalité, il est étonnant de ne pas trouver une approche globale et croisée de l'aménagement d'Axe 7.

Proposition de prise en compte

C'est l'objectif de l'OAP, conformément au Code de l'Urbanisme et lié au fait qu'une étude est en cours concernant la ZAC Axe7. De plus, un niveau de détail supplémentaire n'est pas souhaité par la Comcom qui demande au contraire une simplification de l'OAP. Ce niveau de détail peut être source de contradiction avec l'étude ZAC en cours qui n'a pas encore atteint le stade opérationnel.

coquille à rectifier le chiffre est 70%

voir plus haut et avis de la Comcom

Avis PPA - SCoT Rives du Rhône (suite)
Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations

- Modification de l'OAP Tulandière

Le projet de modification prévoit de sortir du périmètre de l'OAP une parcelle occupée par une habitation ainsi que de revoir les principes d'aménagement du site.

Situé sur un tènement d'environ 3,5 hectares, le projet à vocation à être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble pour accueillir environ 90 nouveaux logements, composés en majorité d'habitat intermédiaire R+1 et de quelques collectifs en R+2, soit une densité de 25 logements par hectare.

Pour rappel, le Scot identifie la commune de Saint Rambert d'Albon comme « polarité d'agglomération » avec comme objectif pour les nouvelles opérations d'atteindre une

moyenne de 35 logements par hectare. Si cet objectif est atteint sur les autres secteurs de projet de la commune, il est très en deçà sur le secteur de la Tulandière. Il conviendrait de réaliser entre 110 et 120 logements sur cette OAP pour respecter les objectifs de densité.

Par ailleurs, la suppression du grand espace vert commun initialement prévu dans l'OAP et son remplacement par plusieurs petits espaces végétalisés intégrant « stationnement et aires de jeux » interroge quant à la pertinence de faire cohabiter ensemble du stationnement et des espaces de loisirs pour des enfants. Le réajustement du périmètre de l'OAP pour sortir une parcelle d'habitation côté rond-point ne pose pas de problème à la mise en œuvre de la future OAP.

Proposition de prise en compte

La nature du tissu urbain dans ce secteur a plaidé lors de l'élaboration du PLU pour une densité plus faible que dans d'autres secteurs de la commune. Cet élément a été intégré par la modification qui propose cependant une densité plus importante que dans le PLU approuvé. La remarque est cependant entendue et le nombre minimum de logements sur la zone passe à 100. L'OAP est donc modifiée.

Par ailleurs le "grand espace vert" cité est en fait un aménagement de gestion des eaux pluviales dans l'OAP du PLU approuvé.

**Avis PPA - Communauté de communes Porte de Drôme Ardèche
Avis favorable zone 1AU et UId - Avis défavorable zone 1AUe**

Concernant la modification du périmètre de la zone de future urbanisation 1AU « La Tulandière » et l'OAP correspondante, la communauté de communes émet un avis favorable. En effet, la conservation des objectifs de production de logements malgré la réduction de la surface améliore la densité de ce secteur.

Concernant la modification du règlement de la zone UId, la communauté de communes émet un avis favorable avec une recommandation. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT définit un secteur de centralité correspondant à la zone UA et deux secteurs d'implantation périphérique correspondant aux zones UId et UIf. A ce titre, les commerces autorisés en zone UId doivent avoir une surface de vente supérieure à 300 m². La présente modification est cohérente avec le schéma de développement commercial de la communauté de communes qui préconise la préservation du commerce de centralité. Toutefois, il vous est demandé de réduire la zone UId à la seule emprise du magasin LIDL.

Concernant la modification de l'OAP et du règlement de la zone de future urbanisation 1AUI correspondant au Parc d'Activités Axe 7, la communauté de communes, en tant que PPA mais aussi futur aménageur d'Axe 7, émet un avis défavorable.

En effet, bien que la proposition de modification soit vertueuse, elle est trop détaillée au regard de l'aménagement envisagé et ne correspond pas aux premières orientations fixées par les nombreuses études en cours sur ce secteur, en lien avec la DDT.

Pour rappel, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est envisagée et permettra la mise en compatibilité du PLU avec le projet. De plus, les Cahiers de Charges de Cession de Terrain pourront venir compléter les règles d'implantation et la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale attendue des futurs projets.

C'est pourquoi, à ce stade de la définition du Parc d'Activités Axe 7, il convient d'alléger le règlement et l'OAP de la zone 1AUI.

A titre d'exemples, les points suivants posent problème, soit par leur niveau de précision, soit par leur incohérence avec les études en cours :

- Le plan guide du Parc d'Activités Axe 7 ne prévoit pas de voirie traversante mais s'appuie sur la route des Fouillouses qui sera requalifiée.

- L'étude environnementale réalisée sur le secteur préconise une zone tampon agro-naturelle et non un espace vert végétalisé. De plus, la largeur de 10 mètres imposée est trop stricte.
- L'implantation en retrait de 15 mètres minimum de l'axe de la voie principale ne permet pas d'optimiser la consommation foncière des entreprises.
- La réglementation du stationnement n'est pas cohérente avec le plan guide du futur parc d'activités.
- Les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales sont très contraignantes (surface non imperméabilisée ou éco-aménagée supérieure ou égale à 70 % de la parcelle dans le règlement - 80 % dans l'OAP) et ne permettent pas l'optimisation de la consommation foncière.

Proposition de prise en compte

La modification du périmètre de la zone UID est intégré à la modification.

Les OAP et règlements écrits sont simplifiées et modifiées pour être mis en cohérence avec les études réalisées par la Comcom concernant la ZAC :

- La traversante sera supprimée au profit d'une desserte par la route des Fouillouses ;
- le recul des bâtiments et les règles de stationnement sont redéfinis;
- la zone tampon agro naturelle peut être intégrée dans l'OAP ;
- la surface non imperméabilisée comprend les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés ainsi que les murs végétalisés, les 70% demandés sont cohérents avec un aménagement de qualité tel que préconisé par les textes et les documents supracommunaux. Le terme de coefficient de biotope permettra une meilleure compréhension.

Avis PPA - Chambre d'agriculture
Avis favorable avec une remarque

Nous sommes effectivement interrogés par les modifications visant à prescrire des coefficients minimums de surfaces non-imperméabilisées de 70%, voire 80% dans le règlement de la zone 1AUI et les orientations d'aménagement et de programmation dédiés à l'aménagement du parc d'activités Axe 7 (cf. p.14 & 26 du rapport de présentation). Ces valeurs particulièrement élevées constituent de véritables freins à la densification, et entrent en contradiction avec l'objectif d'utilisation économe de l'espace, désormais au cœur de toute politique d'aménagement. Nous tenons à rappeler que la densification des zones contribue à retarder l'extension à plus long terme de l'urbanisation, et concoure directement à la préservation des espaces agricoles.

Aussi, compte tenu des surfaces très importantes concernées par ces nouvelles règles, nous demandons ici à ce que les valeurs sus décrites soient ramenées à au moins 40%.

Avis PPA - INAO - CNR
Avis favorable sans remarque

Proposition de prise en compte

- la surface non impermabilisée comprend les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés ainsi que les murs végétalisés, les 70% demandés sont cohérents avec un aménagement de qualité tel que préconisé par les textes et les documents supracommunaux et n'empêcheront pas une occupation optimisée de la zone.

La commune prend acte de ces avis favorables sans remarque.