

DECISION du BUREAU SYNDICAL du SCoT ROVALTAIN Drôme-Ardèche

Le 11 mai 2023 à 17H40 se sont réunis à Alixan les membres du bureau

Etaient présent(e)s : Xavier ANGELI, Jean-Louis BONNET, Lionel BRARD, Sylvie GAUCHER, Christian GAUTHIER, Philippe HOURDOU, Fabrice LARUE, Philippe LABADENS, Franck SOULIGNAC, Jean-Paul VALETTE.

Etaient excusé(e)s : Michel BRUNET, Françoise CHAZAL, Jacques DUBAY, Dominique GENTIAL (pouvoir à Lionel BRARD), Yann EYSSAUTIER, Michel MIZZI, Jean-Louis VASSY.

Date de convocation : 28 avril 2023 - Nombre de membres en exercice : 17 - Nombre de membres présents : 10 - Nombre de pouvoirs : 1

Objet : Avis du syndicat mixte sur le projet de révision du PLU de Charmes-sur-Rhône

Vu la délibération n°16-16 du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°22-02 du 1^{er} février 2022 du comité syndical déléguant au Bureau l'émission des avis sur les documents d'urbanisme devant être compatibles avec le SCoT,

Vu le projet de révision du PLU de la commune de Charmes-sur-Rhône transmis par la commune au Syndicat le 17 mars 2023,

Vu les remarques de la commission sur les documents d'urbanisme réunie le 07 avril 2023,

Considérant l'analyse technique des services du syndicat mixte au regard des dispositions du DOO,

Considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

LE BUREAU SYNDICAL,

après délibération et à l'unanimité des membres votants soit 10 voix pour,

DÉCIDE :

De donner un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune de Charmes-sur-Rhône, assorti des réserves et des remarques suivantes :

A titre de réserves :

- Le hameau de Suze situé hors enveloppe urbaine principale ou secondaire du SCoT doit être encadré par un règlement et un zonage limitant strictement son développement.
- L'objectif de production de logement neufs prévu dans le PLU apparaît supérieur à celui attribué aux communes dites pôles périurbains pour la période débutant à partir de 2026 dans le SCoT. En ce sens, et comme l'indique le PADD en voulant éviter la densification du plateau des Ménafauries, le développement de ce secteur doit être mieux encadré par des outils réglementaires écrits et graphiques permettant de maîtriser le développement des nombreuses dents creuses (*coefficient d'emprise au sol, outil de protection EBC/EVV des éléments végétaux existants dans la zone UD1, réalisation d'une OAP sectorielle*). Cela permettrait ainsi de modérer le dimensionnement global du projet de production de logement dans le PLU.

A titre de remarques :

- Le nombre de logements abordables prévus apparaît en deçà des objectifs du PLH.

- La densité moyenne est inférieure aux objectifs donnés par le SCoT de 26 logements/ha jusqu'en 2025 et 32 logements/ha sur la période 2026-2040.
- La rédaction des objectifs de production de logements dans les OAP sectorielles devant permettre l'atteinte des objectifs du SCoT en matière de typologies de logement, il conviendrait de fixer des objectifs chiffrés de logement collectifs et intermédiaires sous forme de fourchettes ou de minimum.
- Les parties écrites des OAP mériteraient de prévoir plus systématiquement des outils pour encadrer utilement les densités, notamment en indiquant des minimums imposés.
- Le projet de parc sur le plateau des Ménafauries étant concerné par un front urbain, il doit présenter des dispositions règlementaires (écrites/graphiques) accompagnant une limite pérenne de l'urbanisation.
- Le changement de destination pour le bâtiment n°1, compte tenu de sa situation en cœur de zone agricole et sur une continuité écologique d'intérêt supra-communal repérée dans le SCoT doit être mieux justifié.
- Les STECAL Ni et Al gagneraient à présenter de manière plus détaillée les projets : perméabilité des stationnement, implantation des constructions, conditions de raccordement aux réseaux, afin de conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle et d'améliorer la qualité environnementale des projets.
- Le rapport de présentation gagnerait à être complété par des précisions sur la programmation et les surfaces bâties envisagées au sein de la zone d'accueil touristique Ut.
- La définition de la notion de « Pleine Terre » gagnerait à être ajoutée dans le règlement, de façon à limiter les biais interprétatifs.

D'autoriser le Président à signer tout document se rapportant à la présente.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Lionel BRARD

