



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de
Charmes-sur-Rhône (07)**

Avis n° 2023-ARA-AU-1270

Avis délibéré le 6 juin 2023

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 6 juin 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Charmes-sur-Rhône (07).

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Igor Kisseleff, Yves Sarrand, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie par les autorités compétentes le 17 mars 2023 pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'Agence régionale de santé a été consultée par courriel le 4 avril 2023 et a produit une contribution le 6 avril 2023.

La direction départementale des territoires de l'Ardèche a en outre été consultée et a produit une contribution le 2 mai 2023 ;

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La commune de Charmes-sur-Rhône se situe en limite est du département de l'Ardèche, dans l'aire urbaine de Valence, en rive droite du Rhône. Elle est incluse dans la communauté de communes Rhône Crussol et dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Grand Rovaltain.

La commune, dont la population s'élève à 2 979 habitants, connaît un fort développement démographique depuis les années 80 du fait de la proximité de Valence et de grands pôles industriels de la vallée du Rhône. Sa croissance démographique s'élève à + 2,1 % en moyenne annuelle.

L'urbanisation, initialement limitée au village historique situé sur les pentes boisées du coteau, s'est progressivement étendue dans la plaine alluviale du Rhône ainsi que sur le plateau des Ménafauries, à l'ouest. Une zone d'activités d'environ 23 hectares est également localisée au niveau de la plaine. Le développement de l'urbanisation a généré sur la dernière décennie une extension de l'enveloppe urbaine de 22,3 ha au détriment d'espaces agricoles (en grande majorité) ou naturels.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de PLU sont :

- la gestion de l'espace et l'étalement urbain, sur un territoire où l'urbanisation a généré une importante consommation d'espace agricole dans la plaine du Rhône et sur le plateau ;
- les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, concernant des secteurs localisés du territoire à préserver ;
- la qualité paysagère et patrimoniale de ce territoire aux ambiances variées soumis à la pression de l'extension de l'urbanisation, source de banalisation et de dégradation des paysages;
- le risque d'inondation.

La description de l'état initial de l'environnement permet d'identifier et de qualifier de manière satisfaisante ces principaux enjeux. Mais le dossier est très lacunaire en termes d'évaluation des impacts du projet de PLU, et il n'est ainsi pas possible de conclure formellement à une prise en compte globalement satisfaisante des enjeux environnementaux par ce dernier. Certains points, notamment la création des parcs urbains et l'extension du camping, ne font pas l'objet d'une analyse suffisante.

Il convient en particulier de souligner la consommation d'espace agricole et naturel très mesurée qu'il prévoit, en grande partie situé à l'intérieur du tissu urbain et à proximité des commerces et services, en mobilisant les différents potentiels du territoire : densification, résorption de la vacance, divisions parcellaires, etc. In fine, le projet prévoit une extension du tissu urbain existant de 1,5 ha pour la création de logements et 2,7 ha pour l'accueil d'activités.

En revanche, la prise en compte des enjeux liés aux milieux naturels nécessite d'être améliorée en reconsidérant la pertinence des projets de « parcs urbains » et d'extension du camping et des zonages associés (règlements graphiques et écrits) par rapport à un maintien de la vocation actuelle de ces terrains : milieux agricoles, naturels et vergers.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU).....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné.....	8
2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation	8
2.1. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....	8
2.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution.....	9
2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	11
2.4. Incidences du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser.....	11
2.5. Dispositif de suivi proposé.....	12
2.6. Résumé non technique du rapport environnemental.....	12
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU).....	12
3.1. Gestion de l'espace et étalement urbain.....	12
3.2. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques.....	14
3.3. Paysage et patrimoine.....	15
3.4. Prise en compte des autres enjeux.....	15

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

1.1. Contexte et présentation du territoire

La commune de Charmes-sur-Rhône se situe en limite est du département de l'Ardèche, dans l'aire urbaine de Valence, en rive droite du Rhône. Elle est située en partie sud-est de la communauté de communes Rhône Crussol et appartient au périmètre du schéma de cohérence territorial (Scot) du Grand Rovaltain¹, dans l'armature territoriale duquel elle constitue un pôle périurbain.

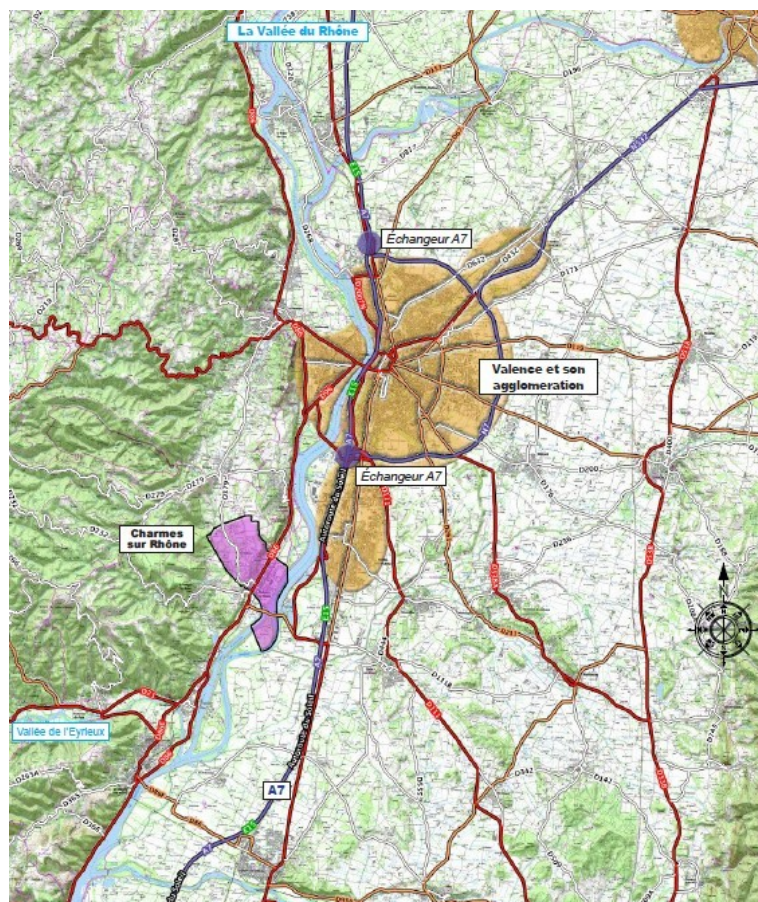


Figure 1: Localisation de la commune (source : rapport de présentation)

Le fort développement démographique de la commune depuis les années 80 est lié à la proximité de Valence et de grands pôles industriels de la vallée du Rhône.

Le territoire communal est majoritairement occupé par des milieux agricoles² et naturels et aquatiques³. Les espaces agricoles situés sur le plateau des Ménafauries (en partie ouest du territoire)

- 1 Territoire rassemblant 106 communes, organisé autour de trois pôles : Valence, Romans-sur-Isère / Bourg-de-Péage et Tain-l'Hermitage / Tournon-sur-Rhône, et comptant 307 000 habitants
- 2 à 40 % : cultures intensives, vignes, prairies fauchées ou pâturées, friches, vergers
- 3 à 30 % : boisements, milieux semi-ouverts, cours d'eau, zones humides mares et plans d'eau

et dans la plaine du Rhône, dont les valeurs agronomiques sont qualifiées respectivement de « bonne » et « grande » (p.195), sont menacés par l'urbanisation.

L'urbanisation, initialement limitée au village historique situé sur les pentes boisées du coteau, s'est étendue dans la plaine alluviale du Rhône (opérations de logements formant des faubourgs, habitat groupé, zone d'activités économiques) ainsi que sur le plateau (habitat pavillonnaire diffus, habitat groupé). Quelques hameaux isolés sont situés en partie nord-ouest de la commune.

La RD 86, route d'échelle régionale supportant un trafic de transit important, traverse l'espace bâti de la plaine. Une ligne SNCF circule parallèlement à cette voie, séparant les quartiers d'habitat de la zone d'activités.

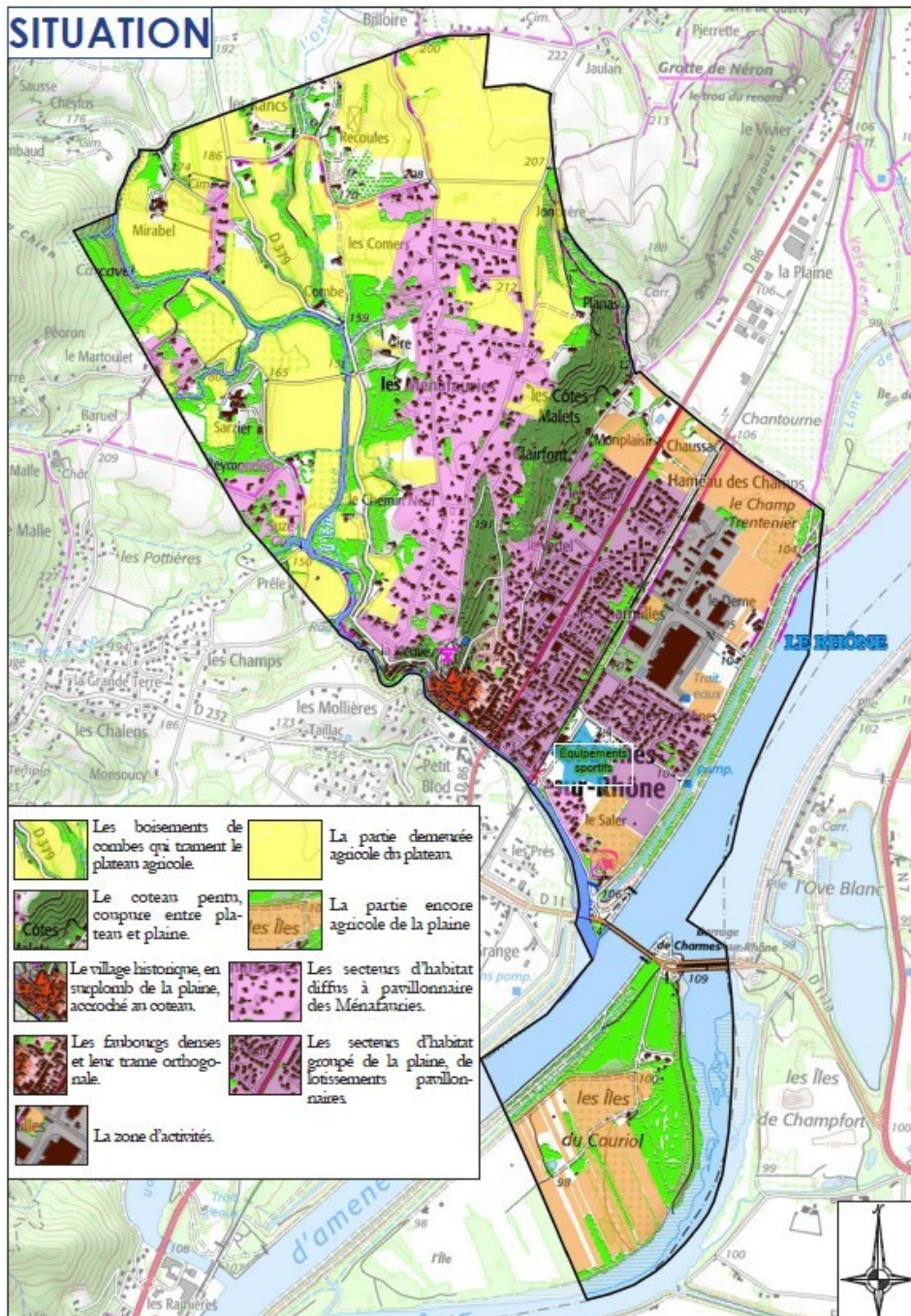


Figure 2: Territoire communal (source : rapport de présentation)

La population communale s'élève à 2 979 habitants (chiffre Insee 2019). La croissance démographique, forte et régulière depuis plus de 40 ans, s'élève à + 2,1 % en moyenne annuelle sur la période 2013-2019.

La commune compte 1 309 logements (chiffre 2019), en majorité constitués de résidences principales (1 200). Le parc présente un relatif équilibre entre logements de grande taille (cinq pièces ou plus) et plus modestes (deux à quatre pièces) du fait d'une typologie plus variée que dans les communes rurales voisines : présence d'habitat intermédiaire et de petit collectif. La densité observée est sensiblement plus importante dans la plaine que sur le plateau. Le taux de vacance observé reste faible : 89 logements en 2020, surtout localisés dans le centre-bourg, dont seulement 20 depuis plus de 2 ans. Le parc de résidences principales est en forte croissance : + 26,3 logements par an sur la période 2013-2019. Ce rythme est supérieur à celui figurant dans le programme local de l'habitat (PLH) de l'EPCI sur la période récente (2016-2022), qui prévoit la production de 21 logements par an.

La commune comporte une zone d'activités au niveau de la plaine alluviale du Rhône, sur une surface d'environ 23 hectares. Les commerces sont concentrés le long de la RD 86, à proximité du centre historique.

Enfin, un petit camping municipal comptant une dizaine d'emplacements est aménagé à la confluence entre le cours d'eau de l'Embroye et le Rhône.

Parmi les 23,3 ha urbanisés entre 2012 et 2022, en densification comme en extension, l'essentiel des surfaces concerne la production de logements : 284 sur 20,2 ha. Seuls 2,12 ha, uniquement en dents creuses, ont été consommés pour l'accueil d'activités. Le rapport de présentation constate sur cette période une extension de l'enveloppe urbaine de 22,3 ha au détriment d'espaces agricoles (en grande majorité) ou naturels (carte p.268).

1.2. Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)

La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2011. La révision générale de celui-ci a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 30 octobre 2015. Le transfert de compétence « PLU » a eu lieu en 2017 et la communauté de communes est désormais compétente pour la poursuite de la procédure de révision.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU se fixe pour objectif de définir une politique de développement équilibrée entre « *construction nécessaire de logements, soutien de l'activité économique, développement des équipements publics* » et « *protections, qu'il s'agisse de la structure des paysages, de l'organisation historique du territoire ou de ses composantes agricoles et naturelles* ».

Le PLU prévoit sur sa période d'application (2023-2032) l'accueil de 410 nouveaux habitants, la production de 233 logements supplémentaires et l'accueil d'activités économiques sur 2,7 ha. Ce développement concerne une surface totale d'environ 16 ha, dont 5 ha pour la création de deux parcs urbains (sur le plateau et dans la plaine), 1,5 ha en extension du tissu urbain existant pour la création de logements et 2,7 ha de terres agricoles enclavées pour l'accueil d'activités.

1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de PLU sont :

- la gestion de l'espace et l'étalement urbain, sur un territoire où l'urbanisation à vocation résidentielle et, dans une moindre mesure, économique, a généré sur la période récente une importante consommation d'espace agricole dans la plaine du Rhône et sur le plateau des Ménafauries ;
- les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, concernant des secteurs localisés du territoire à préserver : rives du Rhône et ruisseaux et ripisylves associées, espaces agricoles et naturels en mosaïque du plateau, espaces relais pour la trame verte au sein des espaces agricoles de la plaine ;
- la qualité paysagère et patrimoniale de ce territoire aux ambiances variées soumis à la pression de l'extension de l'urbanisation résidentielle et économique source de banalisation et de dégradation des paysages,
- le risque d'inondation du fleuve Rhône.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation largement illustré, comprend bien les différents éléments prévus au titre de l'évaluation environnementale par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Sauf mention contraire, les pages citées dans le présent avis se réfèrent à ce document.

2.1. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur

Le rapport mentionne :

- le schéma de cohérence territoriale (Scot) Rovaltain Drôme-Ardèche 2016-2025 ;
- le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes Rhône Crussol pour la période 2016-2022⁴.

Il précise en outre que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes⁵ étant postérieur au Scot approuvé, sa prise en compte par le PLU doit être examinée.

La compatibilité du projet de PLU avec ces trois documents est étudiée de manière très succincte (p.403-410). L'analyse se limite la plupart du temps à une vérification de la prise en compte des grands principes de ces documents. Seuls deux points plus précis présentent un intérêt notable : le respect des limites à l'étalement urbain établies au niveau du Scot (p.405) et la cohérence avec

4 Il est précisé : « le PLH [...] établi sur la période 2016-2022 [...] est pratiquement à son terme. Dès lors, [...] la question de la compatibilité du PLH avec le PLU ne se pose pas. Néanmoins, un certain nombre d'éléments de comparaison entre PLH, évolutions démographiques, du parc de logements de la commune et projet de PLU ont été établis »

5 Approuvé le 10 avril 2020

l'objectif de production de logements défini par le PLH. Le Scot intègre les préconisations du plan de gestion des risques d'inondation PGRI précédent 2016-2021 (schéma p.402 pdf).

2.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution

Les enjeux environnementaux du territoire communal sont identifiés et décrits de manière détaillée et illustrée.

Milieu naturel

La commune est couverte par la vaste Znieff⁶ de type II « Ensemble fonctionnel formé par le moyen Rhône et ses annexes fluviales » (n° 820000351) au niveau du Rhône et de la plaine alluviale. La Znieff de type I « Lône de l'Ove » (n° 2610018) concerne également une petite partie du territoire.

La ZSC du réseau Natura 2000⁷ « Massifs de Crussol, Soyons, Cornas-Chateaubourg » (n° FR8201662) jouxte la limite communale, au nord.

Les milieux naturels et agricoles présentant un intérêt en termes d'accueil et de déplacements de la biodiversité (faune et flore) se situent principalement sur le plateau au nord-ouest, au niveau de la plaine alluviale du Rhône et sur l'île de Saint-Thomé (cartes p.144, 150 et 153). Il s'agit principalement :

- de boisements de feuillus, de haies et de ripisylves, et d'alignements d'arbres. Le rapport souligne ainsi que « *le maintien des haies, des arbres isolés est une priorité au regard du contexte* » (p.174) ;
- de petites parcelles cultivées séparées par des haies ;
- de prairies pâturées ou de fauche ;
- de friches herbacées ou buissonnantes ;
- de vergers ;
- de milieux aquatiques et humides : Rhône et ses lônes, et ruisseaux de l'Embroye, de l'Ozon et de la Fez ;
- dans une moindre mesure, de cultures intensives et de vignes.

Quatre principaux corridors écologiques sont identifiés sur le territoire par le schéma régional de cohérence écologique de l'ex-région Rhône-Alpes et précisés à l'échelle de la commune (carte p.166). Il s'agit :

- du Rhône (trame bleue) et des boisements riverains (trame verte) ;
- des vallées de l'Embroye et de ses affluents : trame bleue des cours d'eau et trame verte de leurs ripisylves ;

6 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

7 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS)

- du corridor terrestre entre les espaces naturels du plateau et les rives du Rhône, à travers une mosaïque de milieux agricoles plus ou moins perméables ;
- des milieux boisés des coteaux.

Les principaux points de conflit au niveau de ces continuités sont identifiés : il s'agit principalement de la RD 86, de la voie ferrée et de l'extension des zones urbanisées sur le plateau et dans la plaine.

Paysage et patrimoine

Les différentes unités paysagères de la commune sont identifiées, caractérisées et illustrées par des photographies. Il s'agit :

- des rives du Rhône ;
- de la plaine alluviale en rive droite du Rhône, incluant l'île du Couriol ;
- du coteau pentu, partiellement boisé et où s'est développé le village historique, très visible depuis la plaine ;
- du plateau vallonné.

La transformation profonde du paysage liée à la dynamique de consommation des terres agricoles par l'urbanisation pour le logement et les activités économiques est soulignée. Seul le coteau, « *trop pentu pour être bâti [...], a traversé les siècles sans vraiment changer (« un trait vert épais » entre la plaine et le plateau) » (p.197), bien que quelques maisons construites trop proches de la ligne de crête en perturbent la lecture. Le manque d'interface entre les quartiers d'habitation et l'espace rural est également souligné (p.209).*

Les coupures non urbanisées dans la plaine entre Charmes-sur-Rhône et les communes voisines, à préserver, sont identifiées (carte p.198) :

- vallon de l'Embroye au sud, à la limite avec Saint-Georges-les-Bains ;
- espace agricole au nord, à la limite avec Soyons.

Les principaux « point noirs » paysagers de la zone d'activités occupant une surface importante de la plaine sont également identifiés : grands volumes bâtis aux architectures disparates, traitement souvent à minima des abords, hétérogénéité des constructions (p.231).

Autres enjeux

L'assainissement de l'urbanisation dans la plaine est de type collectif. Le réseau de collecte est raccordé à la station d'épuration intercommunale, implantée à Saint-Georges-les-Bains. Sa capacité nominale est de 6 000 équivalents / habitants et est mobilisée actuellement à environ 50 % . La majeure partie de l'urbanisation sur le plateau des Ménafauries est en assainissement autonome.

Le territoire est concerné par un plan de prévention du risque d'inondation (PPRi)⁸, qui définit les zones exposées au risque lié au débordement du Rhône et de l'Embroye (carte p.260). Un risque fort (zone rouge) est en particulier identifié le long du cours de l'Embroye, sur le secteur du plateau et plus ponctuellement entre le coteau et la confluence avec le Rhône.

8 Approuvé le 21 octobre 2010

2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le rapport de présentation explique de manière détaillée les choix retenus pour élaborer le PADD, le plan de zonage et le règlement écrit du PLU (p.260 à 384).

En particulier, la carte de synthèse « La stratégie territoriale » p.281 présente bien les principaux choix de développement effectués au regard des enjeux environnementaux à préserver :

- l'arrêt de l'étalement de l'habitat diffus sur le plateau et le coteau pour y préserver les espaces agricoles et naturels ;
- la limitation de la densification de l'espace bâti sur le plateau en raison de l'incapacité des réseaux (assainissement et voiries, notamment) à supporter un développement significatif ;
- le renforcement de la centralité du bourg en privilégiant la construction de logements et d'équipements dans la plaine, à proximité des commerces et équipements existants, pour favoriser les modes de déplacements doux ;
- la densification des secteurs d'activités existants et l'abandon de leur extension prévue au PLU actuel afin de stopper l'étalement sur les espaces agricoles fertiles de la plaine et de conserver le corridor écologique entre le plateau et le Rhône.

2.4. Incidences du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser

L'évaluation des incidences du projet de PLU se limite à un tableau intitulé « *matrice d'évaluation des impacts* » (p.396), très partiel car ne concernant que les aspects biodiversité (faune-flore et fonctionnalité écologique), et à une demi-page (p.397) indigente. Cette partie du rapport, clairement insuffisante, ne permet pas d'évaluer les impacts du PLU sur l'environnement et l'efficacité des mesures prises pour maîtriser ceux-ci.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une évaluation documentée de l'impact du projet de PLU sur l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire.

Par ailleurs, le rapport précise que la démarche d'évaluation environnementale a conduit à proposer trois évolutions du zonage, dont aucune n'a finalement été prise en compte dans le document arrêté (p.390-391) :

- protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de deux haies ;
- classement en zone agricole de quelques parcelles actuellement cultivées que le PLU place en zone constructible (zone UD) ;
- classement en zone agricole protégée Ap de parcelles agricoles situées dans la coupure d'urbanisation au nord afin de leur garantir une protection renforcée.

Aucune explication n'est fournie quant à l'absence de prise en compte de ces préconisations.

Le rapport conseille également d'« *abandonner le projet de parc public destructeur de terres agricoles et sans plus-value en matière de biodiversité pour conserver une partie du verger et le valo-*

riser au niveau communal » et de « limiter l'artificialisation des sols au niveau du projet d'extension touristique » (p.428). De même, ces éléments n'ont pas été pris en compte par le projet.

L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix de zonages retenus dans la révision du PLU en particulier sur les secteurs de parcs.

2.5. Dispositif de suivi proposé

Les indicateurs de suivi proposés (p.442-443) sont pour certains mal définis⁹ et les sources des données à collecter ne sont pas identifiées. Par ailleurs, la périodicité de renseignement prévue est souvent trop faible : tous les indicateurs relatifs au milieu naturel ont une périodicité de dix ans, ce qui rend de fait impossible la mise en œuvre d'actions correctives dans la durée d'application du PLU (dix ans également).

L'Autorité environnementale recommande de revoir le dispositif de suivi afin qu'il permette de réaliser un suivi précis des résultats de l'application du PLU et de mettre en place, si nécessaire, des actions correctives pendant la durée d'application du document.

2.6. Résumé non technique du rapport environnemental

Ce document ne constitue pas une présentation synthétique du projet de PLU et de la démarche d'évaluation environnementale dont il a fait l'objet étant donné sa longueur (146 pages).

L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier un résumé non technique plus synthétique à destination du public, qui devra prendre en compte les conséquences des recommandations du présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)

3.1. Gestion de l'espace et étalement urbain

Production de logements

La commune prévoit de ramener son taux de croissance démographique annuel moyen à 1,3 % sur la prochaine décennie, ce qui porterait la population à 3390 habitants en 2032.

Le nombre de logements à produire est estimé à 233, incluant la décohabitation à population égale¹⁰ et l'accueil de population supplémentaire¹¹.

Les terrains nus du tissu urbain de la plaine et du plateau pouvant accueillir des logements, pour la plupart situés dans des dents creuses, sont inventoriés (p.287 et suivantes). Ils permettront la construction de 172 logements sur 9,7 ha, en prenant en compte des densités de 15-20 logements par hectare dans les zones urbaines, de 26-30 logements / ha dans les zones à urbaniser de la

9 Par exemple : « photographie sur un champ élargi si possible et depuis la rue également des groupes de constructions nouveaux afin d'évaluer le niveau d'intégration paysagère à l'échelle du quartier », « interrogation des parents d'élèves sur l'utilisation ou pas de modes de déplacements doux pour rallier l'école et le nouveau collège »

10 60 logements à produire pour prendre en compte la baisse de la taille moyenne des ménages, de 2,43 personnes aujourd'hui à 2,365 estimé en 2032 (p.275)

11 173 logements permettant d'accueillir 410 habitants, avec une taille moyenne des ménages de 2,365 personnes (p.275)

plaine, et une rétention foncière de 20 % dans les zones urbaines. Plusieurs secteurs sont destinés au développement de l'habitat intermédiaire adapté à des ménages plus petits (jeunes sans enfants, décohabitation, vieillissement, etc.) et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire (p.295). Cinq zones font ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : trois à Faysse, une à Trentenier et une au Saler. Ces OAP respectent l'objectif d'une « densité minimale de 26 logements par hectare pour les emprises foncières constructibles d'une superficie supérieure à 3 000 m² » fixé par le Scot pour la commune.

Par ailleurs, les parcelles bâties possédant un potentiel de division sont identifiées et il est estimé que 18 logements pourront être produits par ce biais¹².

15 logements vacants seront remis sur le marché sur la durée d'application du PLU (sur les 20 de longue durée recensés sur la commune).

Enfin, un programme de 47 logements est en cours de construction dans la plaine (quartier du Saler).

Au total, le PLU prévoit ainsi la production de 252 logements, globalement en cohérence avec le besoin exprimé au regard de l'hypothèse démographique retenue (233 logements) ainsi qu'avec l'objectif fixé par le PLH (production de 21 logements par an).

In fine, seule la zone à urbaniser du Saler (1AUa), d'une superficie de 1,5 ha, se situe en extension du tissu urbain existant. L'opération qui y est prévue, dernière phase d'un important programme de logements en cours de réalisation, présente en outre une densité conséquente (30 logements / ha).

Activités économiques et équipements

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'activités économiques sur 2,7 ha de terres agricoles enclavées dans la zone d'activités existante de la plaine, entre l'urbanisation existante et le Rhône (p.301). Les autres disponibilités à l'intérieur du tissu urbain sur ce secteur (4,2 ha au total) sont identifiées et seront mobilisées. Il est précisé qu'un projet d'extension de cette zone sur 12,6 ha avait initialement été prévu au détriment de la coupure d'urbanisation agricole au nord de la commune.

Par ailleurs, une extension du camping existant à la confluence entre l'Embroye et le Rhône dans un secteur non concerné¹³ par les inondations des crues de référence du PPRI, en lien avec la voie cyclable en bord de Rhône « Via Rhona », est prévue sur une surface d'1,2 ha actuellement plantée en verger.

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme a en outre été défini dans la zone agricole (secteur AL) au niveau du terrain d'assiette du « labyrinthe végétal » existant (champ de maïs de 0,47 ha).

Enfin, deux emplacements réservés sont définis pour la création de « *parcs publics* » (ER12 et 13) :

- au nord du quartier des Ménafauries : espace de 2,8 ha comportant des équipements sportifs légers de plein air et des espaces de jeux pour enfants ;

¹² 10 % des 180 parcelles inventoriées sont retenues

¹³ Cf p 420 pour emplacement de la zone d'extension du camping et carte p.260 pour les zones du PPRI.

- au sud du programme de logement du Saler, dans la plaine : environ 2 ha destinés à un usage récréatif de détente.

Si ces deux projets ne généreront pas d'artificialisation des sols, leur aménagement pourrait affecter d'autres enjeux (voir 3.2. ci-dessous).

3.2. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

L'essentiel de l'espace rural du plateau est classé en zone naturelle (N) ou agricole (A). Le règlement de ces zones interdit les constructions autres que celles, en zone A, « nécessaires à l'exploitation, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ».

Le plan de zonage identifie en outre plusieurs éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- le réseau de haies et de ripisylves du Rhône et des ruisseaux affluents ;
- les espaces relais de la trame verte et bleue ;
- les zones humides. En particulier, un périmètre de protection de 20 mètres autour des cours d'eau est défini ;
- deux mares situées sur le plateau.

L'ensemble de ces éléments est identifié sur la carte de synthèse p.395.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n° 14 matérialise le corridor écologique au niveau de la coupure d'urbanisation au nord de la plaine.

Les OAP concernant les secteurs de développement de l'urbanisation résidentielle prévoient également :

- la préservation de quelques éléments pouvant présenter un intérêt en matière d'accueil de biodiversité (un alignement de platanes sur le secteur de « Faysses 1 », principalement) ;
- la plantation de haies arborées et arbustives ;
- la limitation de l'éclairage public au strict nécessaire afin de diminuer la pollution lumineuse générée.

Comme le souligne le rapport, la création du parc et de l'extension du camping prévue au détriment d'un verger (au sud de la plaine), et du parc sur des surfaces actuellement cultivées et en friche (au nord du plateau), « transformera la qualité agronomique des sols et limitera sans doute la biodiversité locale » (p.432). L'« absence de prise en compte des enjeux locaux » est ainsi soulignée.

L'Autorité environnementale recommande d'améliorer la prise en compte des enjeux liés au milieu naturel en reconsidérant la pertinence de création de parc urbain et d'extension du camping, et des zonages associés (règlements graphiques et écrits) par rapport à un maintien de la vocation actuelle de ces terrains.

3.3. Paysage et patrimoine

Le projet de PLU permet de garantir à travers son plan de zonage :

- l'arrêt de la banalisation des paysages due à l'étalement urbain pavillonnaire dans l'espace rural vallonné du plateau ;
- la limitation de la quasi-totalité de l'urbanisation nouvelle de la plaine à l'aire urbaine. En particulier, le maintien de la coupure d'urbanisation entre Charmes-sur-Rhône et Soyons est assuré ;
- la protection du coteau et des cônes de vue sur celui-ci en y interdisant toute urbanisation.

Par ailleurs, le règlement vise notamment à :

- protéger la structure urbaine historique et la qualité architecturale et paysagère des secteurs présentant un intérêt patrimonial (centre-bourg et faubourgs anciens) : règles d'implantation et de volumétrie des bâtiments (article 4), aspect et matériaux (article 5), etc.
- permettre l'évolution positive des espaces bâtis banalisés (secteurs pavillonnaires) : favorisation de l'implantation d'un habitat plus dense (article 4), maintien de 30 % au moins d'espaces plantés et/ou engazonnés, choix d'essences locales et utilisation des plantations comme outils bioclimatiques en zone UD (article 6), etc.
- améliorer la qualité paysagère et la cohérence globale du secteur dédié aux activités économiques (UI) ;
- garantir l'intégration des habitations touristiques de la zone UT ;
- permettre la meilleure intégration possible des nouveaux bâtiments agricoles en zone A ;
- assurer la cohérence avec le bâti existant des extensions et constructions annexes créées en zone N.

Enfin, des zones agricoles Ap dont le règlement interdit la construction de bâtiments agricoles ont été créées à la périphérie immédiate des zones urbaines du plateau afin d'éviter les conflits d'usages dans ces secteurs.

3.4. Prise en compte des autres enjeux

Ressource en eau

La compatibilité du projet de PLU avec la ressource en eau potable et les capacités d'assainissement est vérifiée (p.295-297).

Risque inondation

Aucune zone constructible ne se situe dans les zones inondables identifiées par le PPRi (carte p.334).

Déplacements

La localisation de l'urbanisation nouvelle à proximité des commerces, équipements et services publics permettra aux nouveaux habitants de réaliser une plus grande part de leurs déplacements via les modes doux alternatifs à la voiture (à pied ou en vélo, notamment). De plus, l'article 3 du règlement de la zone UA (centre ancien) interdit le changement de destination des locaux occupés par des commerces ou services existants en rez-de-chaussée des bâtiments, afin de maintenir et développer l'offre commerciale et les services dans ce secteur.

Plusieurs emplacements réservés ont pour objectif la création de cheminements doux : en particulier les ER9 le long de la RD 86, ER7 le long de la route du Rhône et ER8 reliant le programme de logement en construction du Saler aux équipements sportifs de la plaine.

Enfin, les OAP prévoient l'aménagement de liaisons piétonnes à l'intérieur des opérations d'ensemble qu'elles concernent (notamment le quartier en cours de construction du Saler) ainsi qu'entre celles-ci et les quartiers d'habitation existants.