

PARC D'ACTIVITES AXE 7

**DOSSIER DE CONCERTATION
POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ
DES DOCUMENTS D'URBANISME**

Concertation du 10 au 24 juin 2024

—PORTE DE—
DromArdèche
communauté de communes

Cadre juridique et objet de la concertation 00

DEFINITION ET MODALITES

Lorsque la procédure de mise en compatibilité du PLU est soumise à une évaluation environnementale, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, distincte de celle menée au titre du projet.

Le dossier de concertation doit présenter au public :

- Les raisons expliquant la nécessité de mettre en compatibilité le PLU ;
- Le zonage existant, les évolutions du zonage et du règlement envisagées en fonction de chaque tracé ;
- Un aperçu des incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement.

Organisée par la communauté de communes Porte de DrômArdèche, maître d'ouvrage du projet, sous l'égide de la Préfecture de la Drôme, la concertation relative à la mise en compatibilité des PLU vise à informer les habitants des communes concernées par cette procédure et à recueillir leurs remarques, avis et propositions.

Elle aura lieu du 10 au 24 juin 2024.

Pendant toute la durée de la concertation, le dossier de concertation, ainsi que des registres destinés à recueillir les remarques des personnes intéressées, sont mis à disposition du public au siège de la communauté de communes à Saint-Vallier et dans les mairies de Saint-Rambert-d'Albon et Anneyron ainsi que sur leurs sites internet respectifs.

La consultation du dossier est également possible sur le site internet dédié au projet : <https://www.portededromardeche.fr/travailler-entreprendre/je-suis-entrepreneur-employeur/je-minstalle-je-developpe-mon-entreprise/parc-dactivites-axe-7/>

Les contributions peuvent aussi être transmises :

- par courrier à l'adresse suivante : Communauté de C ommunes Porte de DrômArdèche - ZA Les Iles - 26241 SAINT-VALLIER
- en ligne sur le site internet dédié : <https://www.portededromardeche.fr/>

La présente concertation porte uniquement sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) des communes de Saint-Rambert-d'Albon et Anneyron nécessaire à la réalisation du Parc d'Activités Axe 7. Une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet est prévue au 2ème semestre 2024. Ce futur temps d'échange avec le public sera l'occasion d'apporter des contributions sur le projet.

Un bilan de cette concertation sera ensuite tiré et annexé au dossier d'enquête publique unique.

PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU PARC D'ACTIVITÉS AXE 7

1/ Le contexte

La communauté de communes Porte de DrômArdèche, compétente en matière de développement économique, a adopté en 2017 son schéma des zones d'activités. Au sein de ce schéma, le Parc d'activités Axe 7 est référencé comme un pôle économique majeur, d'intérêt métropolitain, reconnu comme tel par le SCoT des Rives du Rhône, et inscrit dans la Stratégie Régionale de Développement Economique et Innovation de la Région Auvergne Rhône Alpes et reconnu Parc d'Activités d'Intérêt Régional. Il est également reconnu au niveau national comme Parc pouvant accueillir des projets industriels d'ampleur notamment en lien avec le plan France 2030 et de réindustrialisation de la France (loi Industrie Verte).

Dans son projet de territoire 2020-2030, la communauté de communes Porte DrômArdèche fait de l'emploi et de l'attractivité économique une priorité.

« Travailler, Innover, Attirer » constitue l'un des 3 défis fixés par les élus pour le territoire de demain. Parmi les objectifs visés :

- *Faciliter les projets d'installation ou de développement économique, agricole et commercial.*
- *Aménager un parc d'activités exemplaire, dans une logique de développement durable et offrant des services aux entreprises, aux usagers. La localisation et la qualité du projet AXE 7 seront des leviers considérables pour attirer des entreprises dynamiques, mais aussi permettre aux fleurons drômardéchois et aux entreprises locales en forte croissance de se projeter durablement sur le territoire.*

Le Parc Axe 7, développé dès les années 1990 sur les communes d'Albon, Anneyron et Saint- Rambert d'Albon, accueille à ce jour une trentaine d'entreprises pour près de 1000 emplois.

Aujourd'hui, face à la saturation du foncier économique au niveau local mais aussi au niveau de la métropole lyonnaise, la communauté de communes Porte de DrômArdèche est confrontée à plusieurs enjeux :

- **Un enjeu d'attractivité** : en témoigne la croissance démographique et les perspectives avec l'arrivée prochaine sur le territoire de deux nouveaux demi-échangeurs autoroutiers (dont un à Saint-Rambert d'Albon, directement connecté au Parc Axe 7).
- **Un enjeu foncier** : face à l'augmentation significative des demandes de foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises, en particulier exogènes, la communauté de communes ne dispose plus d'offre suffisante pour permettre une implantation et un développement de grandes et moyennes entreprises, pourvoyeuses d'emplois.
- **Un enjeu de cohérence d'ensemble** : ce parc s'étant développé « au fil de l'eau » depuis une trentaine d'années, il y a eu une multiplication des initiatives privées et l'apparition d'installations « aléatoires » (mitage d'entreprises) que la communauté de communes souhaite absolument éviter pour l'avenir.

PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU PARC D'ACTIVITÉS AXE 7**2/ Le projet**

La Communauté de communes souhaite s'inscrire pleinement dans la démarche de réindustrialisation de la France entreprise ces dernières années, et ce au vu du positionnement géographique stratégique d'Axe 7, de son accessibilité facilitée par les grands axes routiers régionaux (Autoroute A7, Nationale 7) et par le Rhône.

Le projet Axe 7 est le dernier projet économique du territoire de la communauté de communes ; il permettra de contribuer au développement économique régional pour les 20 prochaines années.

L'aménagement du parc d'activités Axe 7 est inscrit dans les Plans Locaux d'Urbanisme des 3 communes concernées : Albon, Anneyron et Saint-Rambert d'Albon.

Le PLU d'Albon ne nécessite pas de mise en compatibilité avec le projet.

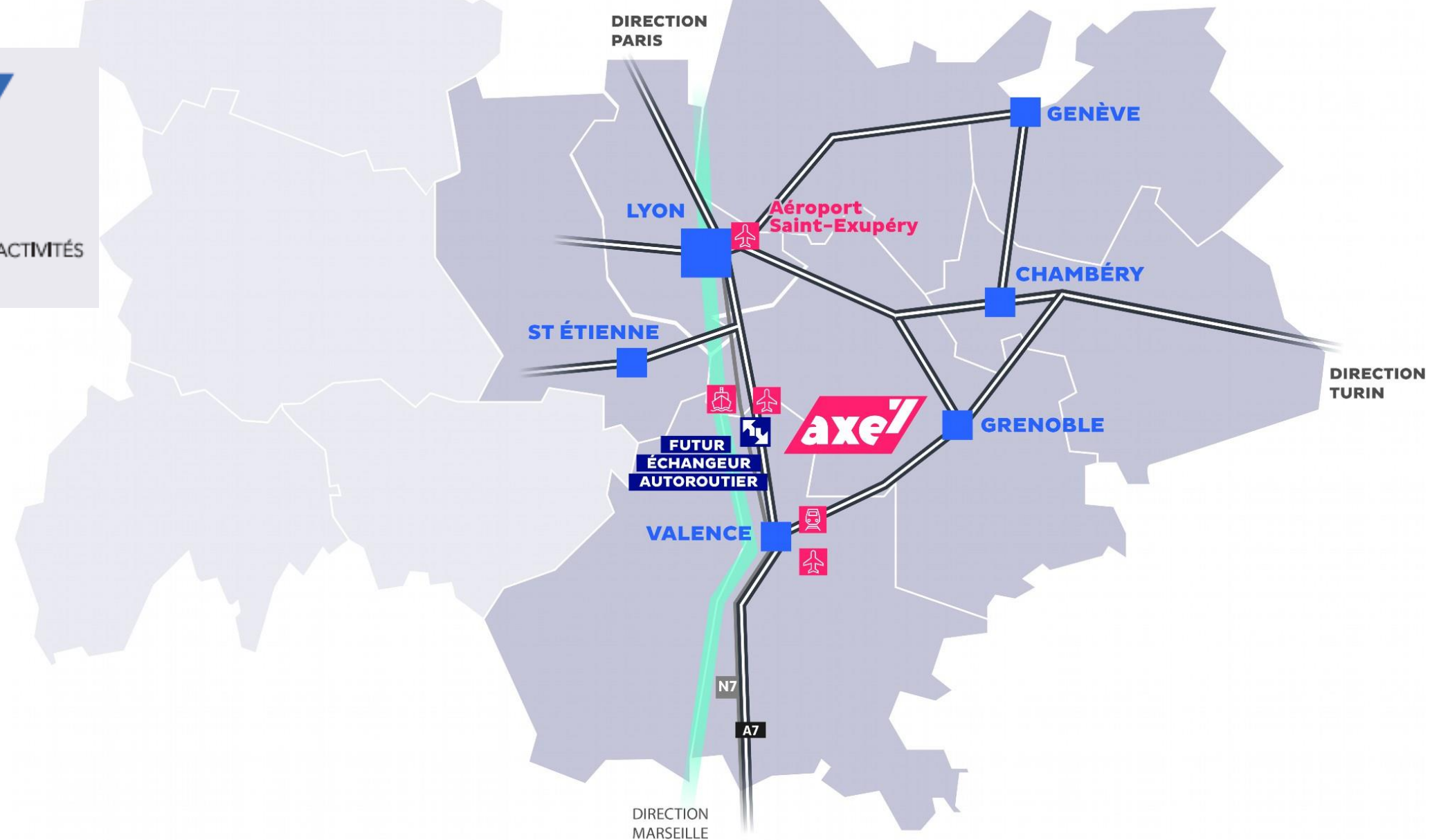
Les PLU d'Anneyron et de Saint-Rambert d'Albon nécessitent une mise en compatibilité avec le projet afin de le rendre possible mais surtout de cadrer son aménagement et garantir une grande qualité urbaine, paysagère, environnementale et architecturale. Cette mise en compatibilité concerne à la fois le zonage, l'OAP et le règlement. Le projet est compatible avec les PADD.

Le présent dossier soumis à concertation porte sur la procédure de mise en compatibilité des PLU d'Anneyron et de Saint-Rambert d'Albon.

Cette procédure intervient dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité des PLU.

PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU PARC D'ACTIVITÉS AXE 7

Un territoire connecté, au cœur de la Vallée du Rhône



- **Accessibilité VL/PL et visibilité**, en façade de l'A7
- À 40 min de Valence et 50 min de Lyon
- **Desserte** par la N7 et l'A7 : échangeur de Chanas (5 km) et futur **demi-échangeur autoroutier** de Saint-Rambert d'Albon (ouverture prévue en 2026) **desservant directement le Parc**
- Desserte par l'ensemble des **réseaux + fibre**, haut niveau de **qualité** visé (certification **ISO 14001** à venir)

Présentation du projet

01

LE PARC D'ACTIVITES AXE 7

La Communauté de communes Porte de DrômArdèche se situe dans la Vallée du Rhône, à la limite des départements de la Drôme, de l'Isère et de l'Ardèche, à environ 23 km au Nord de Valence, à environ 50 km à l'Ouest de Grenoble et à environ 65 km au Sud de Lyon.

Le site de projet, dont la surface est d'environ 115 hectares, est situé sur les trois communes de Saint Rambert d'Albon, Albon et Anneyron, dans le département de la Drôme.

Axes d'aménagement retenus pour le futur parc d'activités :

- **Un aménagement harmonisé et durable** selon les principes de l'écologie industrielle et de la haute qualité environnementale :
 - Qualité urbaine et paysagère du parc (desserte, traitement des limites, adaptation au climat, signalétique, gestion des déchets,...)
 - Prise en compte des enjeux environnementaux
 - Gestion raisonnée de l'eau dans un contexte de fragilité de la nappe alluviale du Rhône
 - Développement des services aux entreprises
 - Développement et la valorisation des énergies renouvelables dans le projet.
- **Une gestion durable du parc d'activités** qui devra favoriser un développement pérenne du territoire en intégrant une dimension économique, environnementale et sociale.
- **La prise en compte de l'axe Emploi/Social** afin de faciliter l'accès à l'emploi pour tous, d'améliorer les conditions de travail des employés et de favoriser les retombées positives sur le territoire.

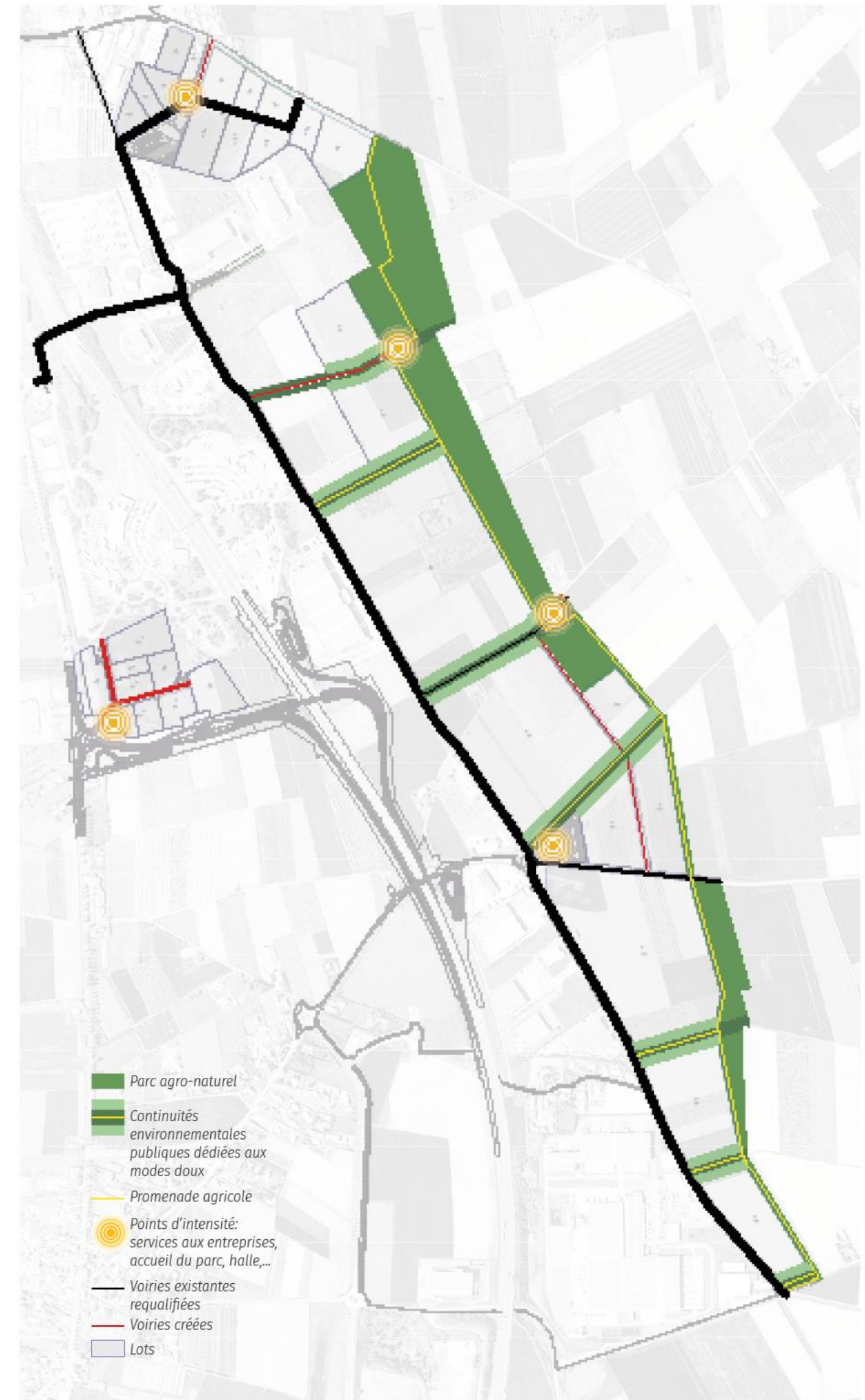
Le développement du parc d'activités Axe 7 se fera de manière progressive, en privilégiant l'accueil d'activités industrielles et le développement de grands lots afin d'offrir des solutions aux entreprises nécessitant ce type de terrains.



LE PARC D'ACTIVITES AXE 7

Porte de DrômArdèche porte **en régie** ce projet de ZAC, pour lequel un long travail de maturation a permis de définir la répartition des surfaces suivante :

- **Environ 77ha de lots à destination d'entreprises diversifiées** (PME/ PMI, industries, services aux entreprises, logistique limitée à 1 lot)
- **20 ha de parc agro-naturel** comprenant :
 - ↳ **17 ha de terres cultivées**: garantir sur le long terme des pratiques agricoles adaptées (0 insecticide, dates de travail du sol, espaces refuges...) afin de **préserver et développer les habitats** des oiseaux sensibles recensés sur le secteur.
 - ↳ **3,5 ha d'espaces publics** pour améliorer la qualité de vie dans le quartier
- **6ha de continuités écologiques publiques** (Est-Ouest) végétalisées avec des essences adaptées
- **Environ 10 ha dédiés aux mobilités** :
 - ↳ 6 ha en enrobé, dédiés aux véhicules et poids lourds, essentiellement dont 5 ha en **requalification (voiries déjà existantes)**
 - ↳ 4 ha de voies modes doux perméables, améliorant la desserte sécurisée nord-sud et est-ouest pour les cycles et les piétons.



LE PARC D'ACTIVITÉS AXE 7

Le parc agro-naturel

Afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et de valoriser le patrimoine écologique du site, il est prévu de créer un parc agro-naturel d'une surface totale de 20 ha en frange est des lots d'activités.

Ce parc est composé des espaces suivants :

- 3 ha dédiés aux différents visiteurs et usagers du parc comprenant un parcours agricole paysagé sous forme d'un cheminement de 4m accompagné d'une bande plantée de 2m de part et d'autre et un point accueil et information au nord ainsi qu'une halle centrale. Ce parcours est mutualisé entre les visiteurs piétons et cyclistes du site et les véhicules agricoles.
- 17 ha d'espaces agricoles cultivés.

Ce parc intégrera des espaces agricoles et des espaces naturels. En effet, certaines parcelles agricoles seront préservées et gérées comme refuges de la biodiversité présente sur le site.

Les espaces publics et voiries

Les espaces publics seront conçus de manière à être des espaces de vie sociale pour les travailleurs de la zone. Des infrastructures permettront l'accueil d'animations (marché de producteurs, évènements interentreprises) afin de faire vivre les relations entre l'ensemble des acteurs de la zone.

Espaces publics :

Deux espaces seront réalisés au contact du parc agro-naturel afin d'animer le lien entre la zone d'activités industrielles et les activités agricoles.

Réseau viaire de desserte :

L'ensemble du schéma de desserte des lots repose en grande partie sur la requalification de la route des Fouillouses. Elle comprend un traitement paysager et hydraulique, sur un profil moyen de 18,5 m de large. Le paysage de cette « colonne vertébrale » a été travaillé de manière à éviter un caractère « routier » propre aux zones d'activités. Sur le secteur central, le dessin a été guidé par l'objectif de l'insertion paysagère des lots de grande taille et le travail du paysage perçu par les piétons, cyclistes et automobilistes. Sur les secteurs nord et ouest le dessin des voiries a été guidé par l'objectif de tendre vers un caractère « urbain », d'échelle humaine, notamment par les alignements des bâtiments et leurs caractéristiques architecturales. Des voies secondaires, au linéaire limité, sont créées afin de conserver un profil tous modes sur l'ensemble du parc Axe 7 et désengorger l'ancienne connexion à la RD182 notamment, trop étroite pour accueillir les flux de poids lourds.

L'ensemble des voiries du projet sera aménagé pour les modes doux, de manière à réduire la part modale de la voiture individuelle dans la desserte de la zone. Des traversées du site d'Est en Ouest seront aménagées et végétalisées. Leur vocation principale est d'assurer la perméabilité écologique du projet, elles seront également utilisées comme support de voies qui pourront être mixtes voiture et modes doux ou simplement modes doux. Elles disposeront d'une largeur de 55 m, favorisant la perméabilité Est-Ouest pour la faune et permettant un parcours paysagé, favorable à l'utilisation comme itinéraire sportif ou de promenade autant que comme voie de desserte des entreprises.

Le parc d'activités Axe 7 est décomposé en trois secteurs afin d'assurer une transition entre les différentes interfaces qui la bordent :

Secteur Nord : PME-PMI

Ce secteur est situé à proximité d'une zone résidentielle de Saint Rambert d'Albon. Une zone artisanale de petite dimension y est déjà installée et sera étendue vers l'est, au sud de la RD182. Ce secteur est programmé lors de la première phase du projet.

Des lots compris entre 5000 et 10000 m² environ seront réservés aux PME-PMI de taille moyenne. Leur implantation aura un effet de « zone tampon » par rapport au secteur d'habitat et permettra une meilleure intégration paysagère.

Deux lots à destination de services de 2000 m² et 10 900 m² sont également présents.

Le but est de composer un village d'entreprises de qualité et de créer des synergies et de la mutualisation.

Secteur Ouest : PME-PMI et industrie

Ce secteur est situé à l'Ouest de l'autoroute A7 et n'est pas situé en continuité du reste de la zone. Il est cependant relié à celle-ci via la D1 au Sud et la route de l'Avenir au Nord. Des mesures seront mises en place pour faciliter les échanges entre ces zones. Ce secteur disposera des meilleures conditions de desserte car il sera situé directement en sortie de l'échangeur autoroutier.

Il aura vocation à accueillir essentiellement des entreprises de type PME/PMI en raison de la dimension des parcelles comprises entre 3 000 et 7 000 m² mais aussi 2 lots à destination de l'industrie de 11 000 m² et 12 000 m² ainsi que deux lots de services de 4200 m² et 300 m².

Ce secteur sera aménagé lors de la deuxième phase du projet.

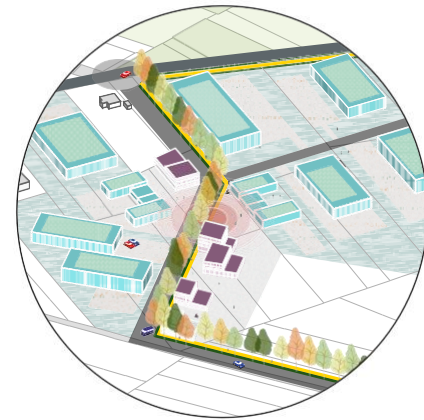
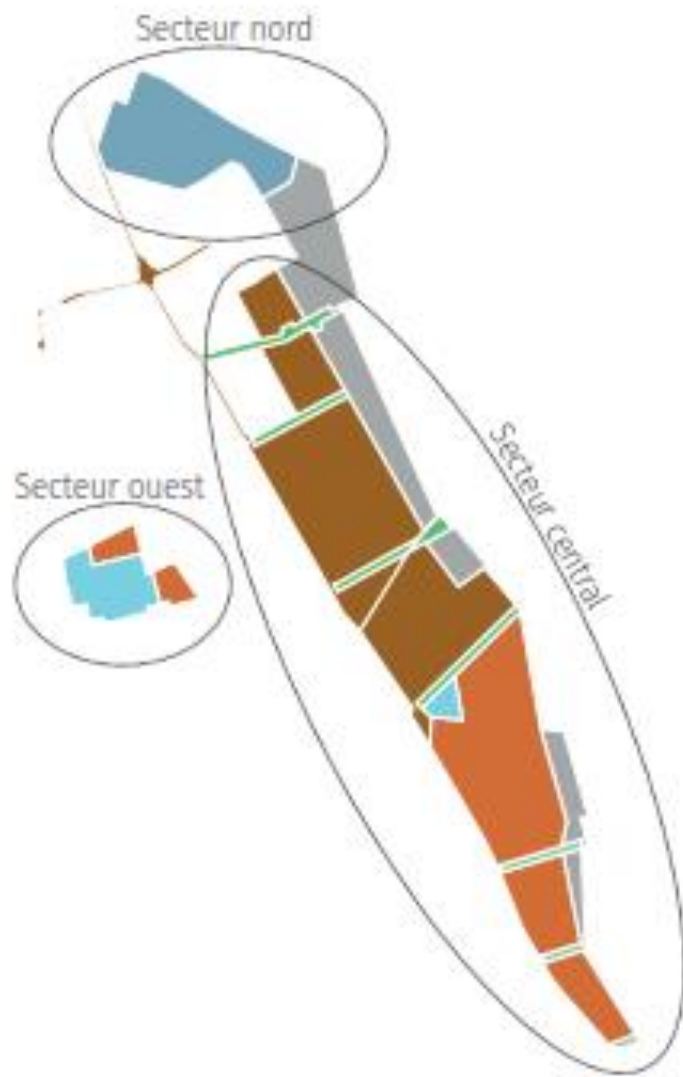
Secteur central : industrie et logistique

Ce secteur comprend le développement de plusieurs lots prioritairement dédiés à l'accueil d'entreprises de production agroalimentaire, pouvant offrir des synergies avec le creuset économique local. Ces lots seront adaptables et présentent de grandes dimensions (entre 1,1 ha et 11,5 ha), .

Ce secteur sera développé en deux phases. Les parcelles situées en partie centrale du projet seront intégrées à la première phase et les parcelles situées au sud de celui-ci seront intégrées à la deuxième phase.

Les implantations logistiques seront limitées et encadrées : un seul lot de 15 ha sera dédié à cette activité, à proximité immédiate du demi-diffuseur autoroutier en projet, afin d'optimiser la consommation foncière et de limiter les risques de nuisances liés au trafic.

Afin d'éviter les potentiels effets de coupure qui pourraient être créés par ces grandes parcelles, le plan guide a tracé des voiries Est Ouest entre ces lots, sur lesquelles un effort important de végétalisation sera réalisé. Ces traversées permettront au site de conserver une perméabilité écologique.



Secteur nord

Interface avec le tissu urbain diffus de Saint-Rambert d'Albon

Le secteur nord, en lien avec l'urbanisation de la commune de Saint Rambert d'Albon, accueille des lots de petites tailles à destination de PME et PMI.

> Sur ce secteur les efforts en termes de mutualisation des espaces (stationnement), de qualité des constructions (usage de biosourcé) et de leur typologie (verticalisation des programmes) seront poussés de manière à assurer la transition entre paysage urbain et productif au sein de la ZAC.

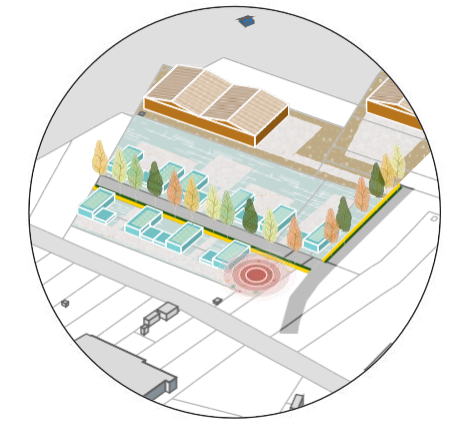


Secteur central

Interface avec le tissu agricole de Saint-Rambert d'Albon et Anneyron

Le secteur central, en frange des espaces agricoles, accueille des lots de grandes tailles à destination d'industries et d'activités logistiques.

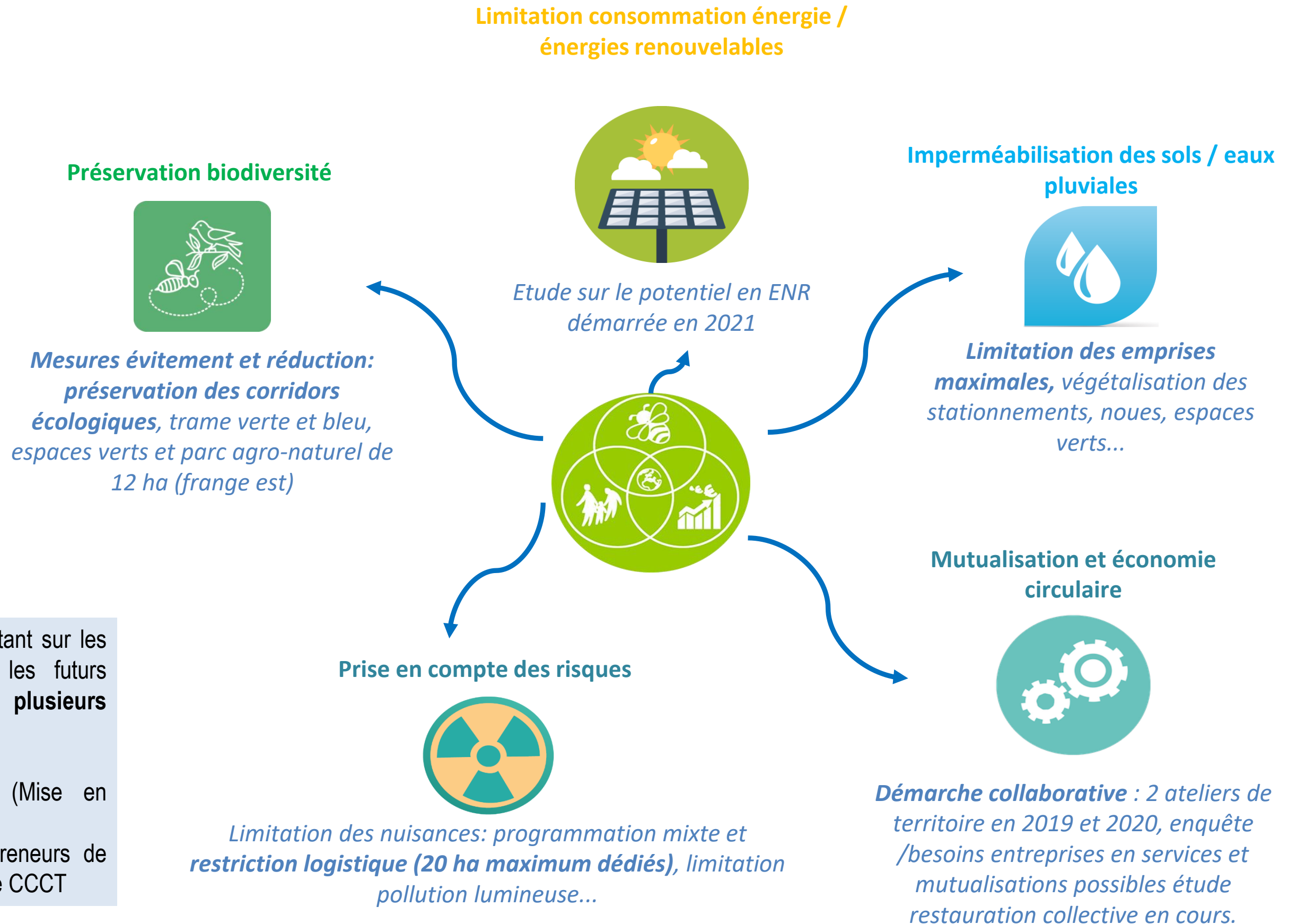
> L'intégration de ces lots dans le paysage est en partie assurée par de larges continuités environnementales préservées dans le plan qui permettent de venir séquencer un paysage productif imposant. Les attentes en terme de qualités des constructions seront poussées notamment en termes de palettes colorimétriques et de choix des matériaux.



Secteur ouest

Interface avec le tissu urbain diffus et les infrastructures de mobilité (RN7 et A7)

Le secteur ouest, en façade sur la RN7 et son urbanisation (parc d'activités Axe 7 ouest notamment), répondra de la même manière que le secteur nord aux enjeux de transition de paysage entre tissu urbain diffus et tissu d'activités.



Un niveau de qualité élevé tant sur les espaces publics que sur les futurs espaces privés, **garanti à plusieurs niveaux** :

- SME ISO 14001 visé
- Nouvelles règles PLU (Mise en compatibilité en cours)
- Prescriptions pour les preneurs de lots dans le CPAUPE et le CCCT

01. Des choix de stratégie d'aménagement du territoire

- ➔ La nécessité de mettre en cohérence les deux règlements communaux, pour assurer la qualité du projet.
- ➔ La nécessité de créer de nouveaux secteurs et sous-secteurs, de manière à traduire réglementairement les ambitions du projet tout en limitant l'impact au développement des autres surfaces communales couvertes par les zones concernées.

02. Des choix d'aménagement et de construction

- ➔ Cadrer les destinations autorisées, interdites ou autorisées à condition, une mise à jour de ce chapitre permettra :
 - D'assurer l'intégration du projet dans le tissu d'activités existantes à proximité** notamment en termes de commerces, services et développement d'artisanat dont l'installation est interdite ou soumise à conditions.
Assurer la destination du parc d'activités: industries et entreprises, et non tertiaire.
Permettre néanmoins l'installation d'équipements nécessaires au fonctionnement du site (parking en ouvrage, aire de covoiturage,...) ou au fonctionnement du parc agro-naturel (halle, bâtiment d'accueil...)
- ➔ Assurer un aménagement qualitatif des espaces privés, une mise à jour de ce chapitre permettra :
 - D'assurer un paysage cohérent depuis les espaces publics** notamment en termes d'alignement des bâtis.
 - D'encourager à la mutualisation** entre les lots en permettant des'implanter en limite séparative. **D'appliquer à l'ensemble des lots un coefficient d'emprise au sol maximum** qui permet d'assurer un équilibre entre espace libre nécessaire sur le lot et densification nécessaire dans le cadre de la loi ZAN.
 - D'encourager à la verticalisation des fonctions** au sein des bâtiments d'activités, enjeu d'avenir pour les programmes industriels, en autorisant des hauteurs maximum plus élevées qu'actuellement, tout en restant modéré en limite de tissu urbain constitué afin d'assurer une transition de paysage.
- ➔ Assurer un paysage cohérent dans les choix de construction, une mise à jour de ce chapitre permettra :
 - De mettre en cohérence les règlements des deux communes** en assurant la construction de volumes simples et sobres, l'objectif étant de tendre vers un paysage sobre et intégré à son environnement.
 - D'appliquer des règles communes de composition des projets** notamment en termes de clôtures, toiture, matérialités et couleurs.
- ➔ Assurer un paysage cohérent dans les choix d'aménagement des espaces extérieurs, une mise à jour de ce chapitre permettra :
 - D'assurer un minimum de surface de pleine terre.**
 - De cadrer le traitement des continuités environnementales** prolongées de part et d'autres d'une bande de 15m sur l'emprise des lots privés et dont la cohérence avec l'emprise publique est nécessaire au bon fonctionnement environnemental.
- ➔ Mettre à jour les enjeux liés aux mobilités, notamment aux stationnements, une mise à jour de ce chapitre permettra :
 - De limiter l'emprise au sol des stationnements voitures** avec des ratios contraignants de manière à encourager le développement de stationnements dans l'emprise bâtie.
 - D'assurer leur traitement perméable** de manière de limiter l'imperméabilisation des lots.

**Compatibilité avec
les documents
supra-communaux**

02

SDAGE (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)

Le SDAGE 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée-Corse, adopté le 4 avril 2022, comporte 9 grandes orientations fondamentales et un programme de mesures pour atteindre les objectifs de préservation et de restauration des milieux aquatiques.

Ces 9 orientations traitent les grands enjeux de la gestion de l'eau :

- S'adapter aux effets du changement climatique.
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides.
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

➔ Dans un premier temps, les espaces imperméabilisés ont été restreints afin de conserver des espaces de pleine-terre favorables à l'infiltration des eaux pluviales et à la recharge des nappes souterraines souffrant localement d'une fragilité quantitative. Pour pallier les surfaces imperméabilisées, un important réseau d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales (noues et bassins) a été intégré au projet. Ces ouvrages seront équipés de filtres végétaux en capacité d'abattre les pollutions et assurer la qualité des eaux infiltrées.

➔ L'utilisation d'eau potable sera limitée aux besoins indispensables (sanitaires et alimentaires) et quelques process industriels. Des pistes de nouvelles sources en eau non potable ont été explorées et pourraient être mis en pratique pour économiser fortement en consommation d'eau (REUT, eau d'irrigation, eau pluviale).

Le projet Axe 7 a intégré, bien en amont, une réflexion sur la gestion de la ressource eau afin de répondre aux enjeux dont le territoire est porteur.

LE SCOT DES RIVES DU RHONE

La communauté de communes Porte de DrômArdèche fait partie du territoire couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône, document approuvé le 28 novembre 2019.

Le développement économique est organisé dans le SCoT des Rives du Rhône afin de limiter les consommations de foncier tout en permettant de satisfaire au maximum les besoins de développement. Une hiérarchisation des zones d'activités est définie et 3 niveaux de zones d'activités sont distingués (site métropolitain, site de niveau SCoT à grand rayonnement, site de bassin de vie).

Le parc d'activités Axe 7 est identifié dans le SCoT comme site métropolitain. Son aménagement est donc compatible avec le SCoT des Rives du Rhône.

Le SCoT définit les objectifs suivants à atteindre :

- **Valoriser les différentes formes d'économies locales** : Soutenir l'industrie et l'artisanat, dans un contexte de mutation économique / Faciliter le développement des activités tertiaires et de services / Soutenir et consolider l'activité agricole et sylvicole / Equilibrer et stabiliser l'offre commerciale / Promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire.
- **Intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire** : Positionner le paysage comme une composante à part entière du projet / Maintenir voire améliorer la richesse et la fonctionnalité écologique du territoire / Valoriser les divers et nombreuses ressources du territoire / Limiter la vulnérabilité et l'exposition des populations aux risques et nuisances d'aujourd'hui comme de demain / Accompagner la transition énergétique et climatique.
- **Améliorer les conditions d'accessibilité et de mobilité pour les habitants et les entreprises** : Valoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle / Améliorer les conditions d'accessibilité sur le territoire, en s'appuyant sur les infrastructures existantes / Atténuer les nuisances du trafic routier.

➔ Le projet Axe 7 est un moyen de répondre aux entreprises locales souhaitant s'agrandir et pérenniser leur activité sur le territoire.

Le projet Axe 7, par les ambitions environnementales traduites dans les espaces publics et dans les prescriptions de construction et d'aménagement, s'inscrit également dans l'objectif du territoire de valoriser des industries et entreprises «vertes», dans une logique d'effort et d'amélioration continue.

La destination de parc d'activités cadre également l'interdiction d'installation de commerces, services et équipements qui ne seraient pas en lien avec le parc d'activités ou nécessaires à son bon fonctionnement, de manière à ne pas générer de concurrence avec les commerces ou services de proximité.

➔ Des mesures de compensation participeront à accompagner les pratiques agricoles existantes sur le territoire dans une transition vers une agriculture plus respectueuse de l'environnement.

Au sein du parc Axe 7, un parc agro-naturel d'environ 20 ha, en zone A des PLU maintient une activité agricole et sera un lieu d'expérimentation en vue de l'amélioration des pratiques agricoles sur le territoire.

Des corridors écologiques sont réservés, d'une largeur totale de 55 m (répartis entre espaces publics et espaces privés au sein des lots). Ces espaces assurent une perméabilité du site à la faune et participent au renfort de la biodiversité existante.

Le projet Axe 7 par la surface de toiture qu'il représente, sera un des acteurs importants de la transition énergétique du territoire par le développement de panneaux photovoltaïques.

➔ Le projet Axe 7 a mis les modes doux au cœur du dessin de ses espaces publics en assurant une desserte et une circulation confortable et sécurisée de l'ensemble de la zone.

Les ratios volontairement restrictifs de stationnement aériens engagent à développer la pratique du covoiturage et la mutualisation des aires de stationnements entre les lots.

De par sa localisation à la croisée de la RN7 et de l'A7 et à proximité de la gare de Saint-Rambert d'Albon, le projet Axe 7 tire parti d'une excellente desserte offrant des alternatives au transport automobile individuel.

PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)

Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.

Son objectif est de prendre en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- L'adaptation au changement climatique
- La sobriété énergétique
- La qualité de l'air
- Le développement des énergies renouvelables

Le PCAET de la communauté de communes Porte de DrômArdèche a été adopté en mai 2022. Ses objectifs à l'horizon 2050 sont les suivants :

- Diminuer de 60 % les émissions globales et de 70 % les émissions par habitant
- Multiplier par 2 la séquestration de carbone du territoire
- Diminuer de 20 % la consommation énergétique globale et de 35 % la consommation par habitant
- Produire 6 fois plus d'énergie renouvelable et atteindre un mix énergétique de 60 % d'EnR
- Diminuer les polluants atmosphériques : - 45 % d'oxyde d'azote, - 50 % de COV non méthaniques, - 50 % / - 65 % de particule fines (PM10 et PM2,5)

Le projet Axe 7 s'inscrit pleinement dans l'ambition de développer les énergies renouvelables et va fortement participer à l'atteinte des objectifs du PCAET. Son aménagement est donc compatible avec le PCAET de la communauté de communes Porte de DrômArdèche.

➔ La stratégie énergétique retenue est la plus proche de l'équilibre entre consommation et production d'énergie à l'échelle de la ZAC avec un minimum atteignable de 93% de couverture des besoins du projet et une évolution possible jusqu'à 106 % de couverture. Cette production représenterait donc au minimum 37% des objectifs du PCAET et pourrait atteindre les 43%.

➔ Face à l'émission de GES et polluants atmosphériques, outre l'important développement d'EnR, une réflexion a été menée pour préconiser des installations bioclimatiques et la mutualisation des espaces mais aussi des services de transports. L'avantage d'une zone de grande envergure est la possibilité de rationaliser les différents besoins (transport, livraison, collecte, etc).

➔ Les aménagements paysagers intégrés au projet, se caractérisent par la recherche de fonctionnalité écologique, ce qui se traduit par la diversification de strates végétales et des espèces. La strate arborée sera donc très présente sur le site, or ce sont les éléments végétaux les plus efficaces dans la captation de carbone. De part ces nombreux espaces végétalisés, le site jouera donc un rôle de puits de carbone.

Les principales modifications des PLU

03

ZONAGE – SAINT-RAMBERT D’ALBON

Concernant le PLU de Saint-Rambert d’Albon, la zone 1AUI ne concerne pas d’autres espaces que la phase 01 de réalisation du projet Axe 7.

La zone 2AUI couvre aujourd’hui la phase 02 de réalisation du projet Axe 7 ainsi qu’un secteur à l’ouest de la route des Fouillouses hors périmètre de ZAC et une partie du projet de demi-échangeur.

Les zones U1b et U1a dans le périmètre de projet concernent l’emprise de voiries (route des Fouillouses, RD182 et rue de l’Avenir), ces zones ne nécessitent pas de modification au PLU et sont conservées.

En dehors des emprises en zone U1B et U1A, **l’ensemble du projet Axe 7 sera regroupé au sein de la zone 1AUI existante.** La reprise de l’OAP existante permettra de traduire le phasage de l’opération et de cadrer l’urbanisation de la phase 02.

Afin de ne pas bloquer l’intégration de nouvelles surfaces à la zone 1AUI il est prévu la création d’un secteur propre au projet Axe 7 : 1AUIx

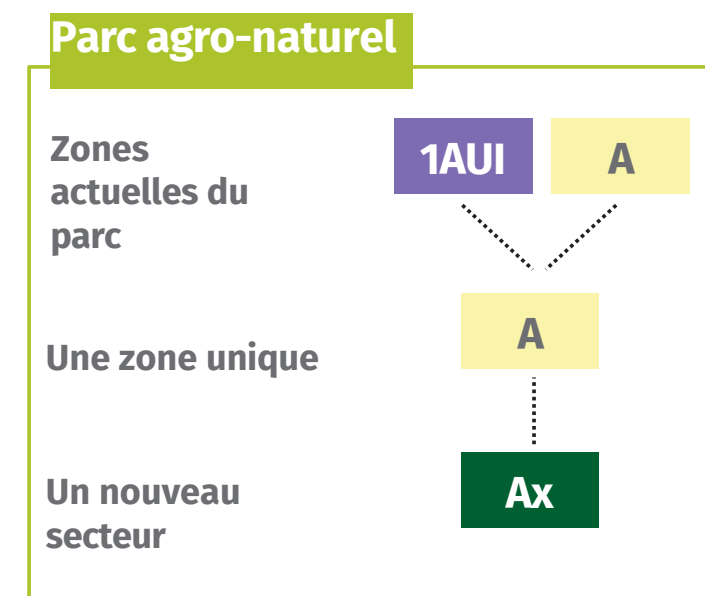
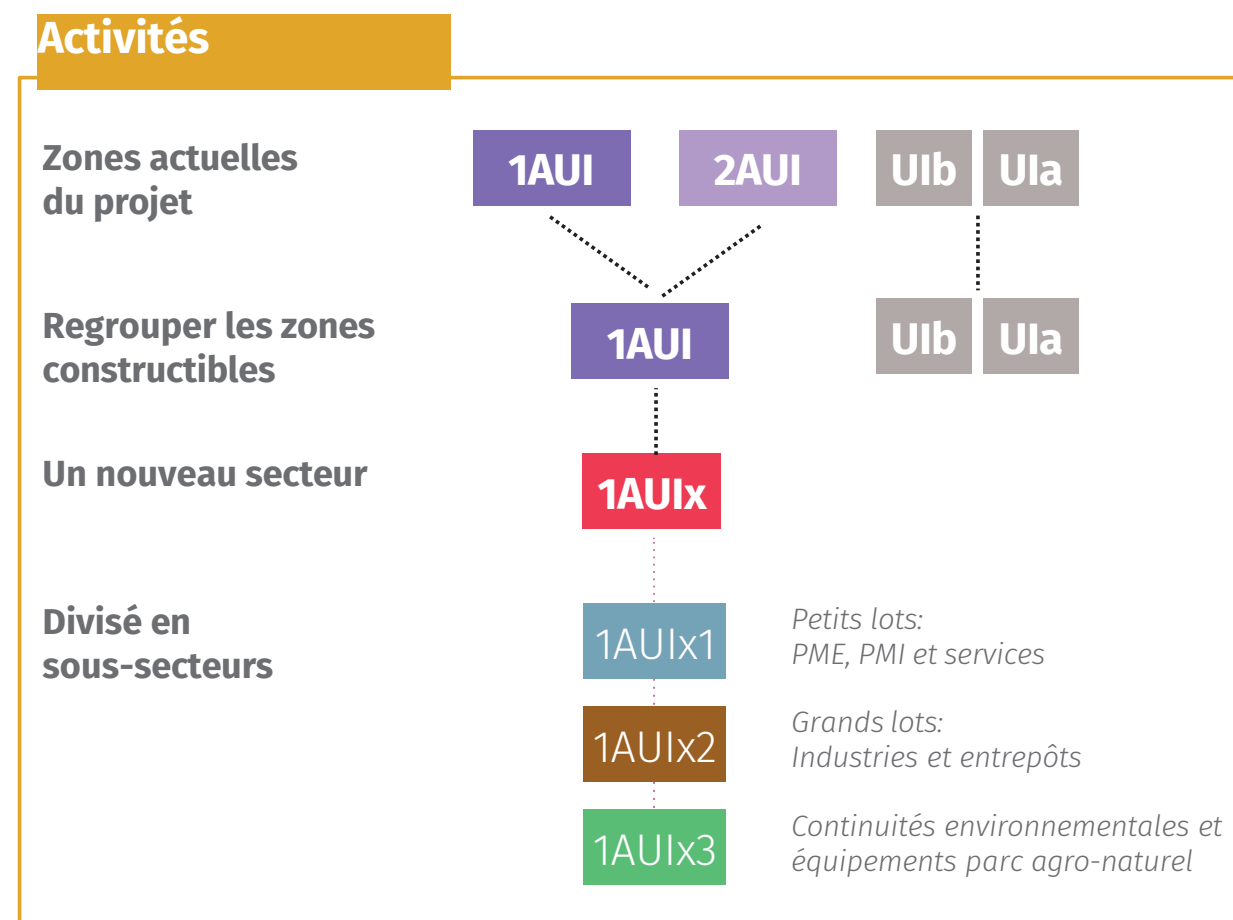
Le secteur 1AUIx sera divisé en **3 sous-secteurs réglementaires correspondant aux 3 types de paysages qui composent le parc :**

- 1AUIx1 : Lots de petites tailles, dédiés à l’accueil de PME/PMI et des services aux entreprises.
- 1AUIx2 : Lots de grandes tailles, dédiés à l’accueil d’industries ou entrepôts.
- 1AUIx3 : Continuités écologiques préservées, espaces de rencontre entre les usagers et d’animation du parc d’activités, regroupe également les deux lots dédiés aux petits équipements du parc agro-naturel.

Une partie de la zone 2AUI est conservée et concernera de fait uniquement le secteur ouest de la route des Fouillouses et une partie du demi-échangeur en projet, hors périmètre de ZAC.

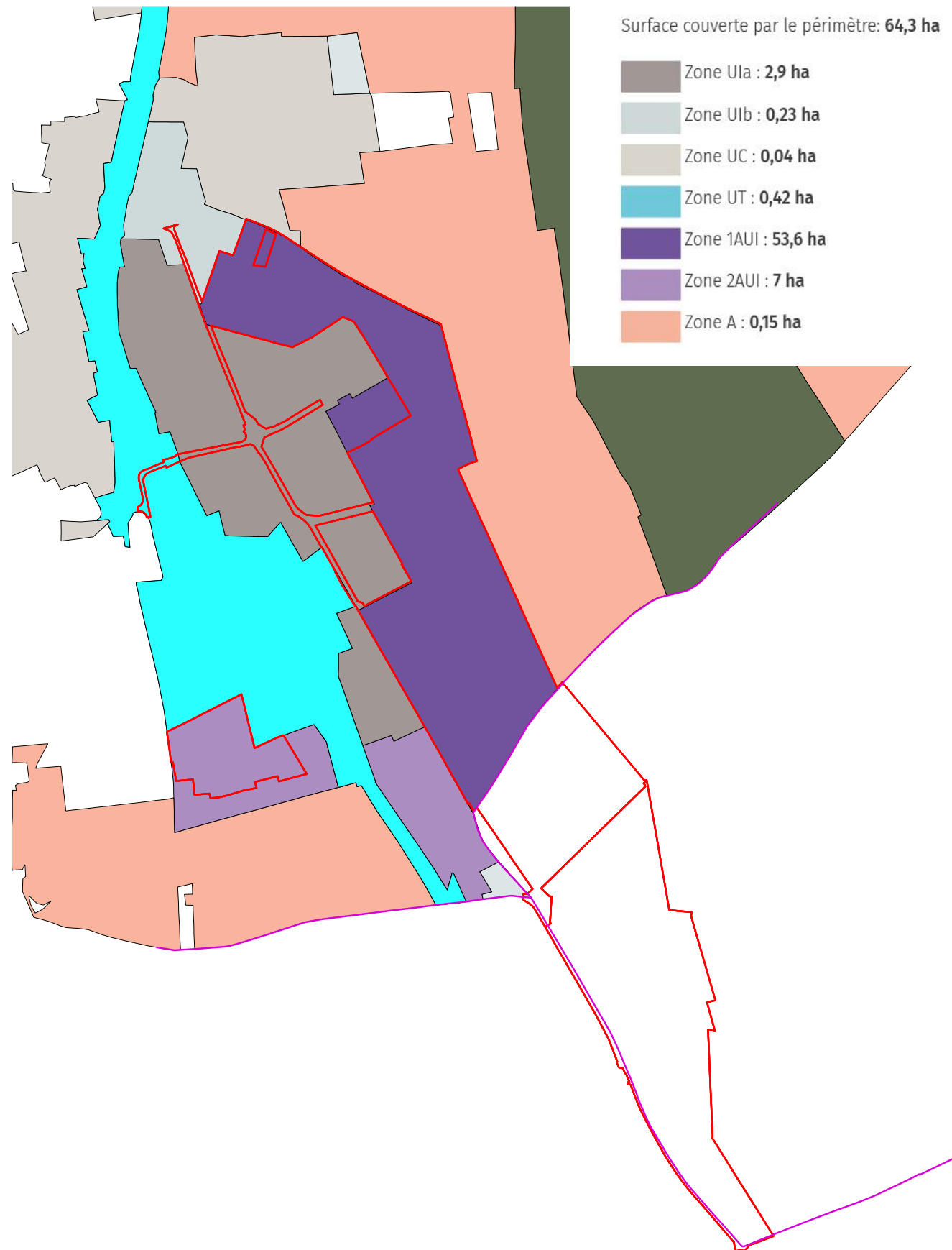
Le parc agro-naturel, actuellement réparti entre 1AUI et A, s’intègre entièrement dans la zone A, plus précisément dans un nouveau secteur Ax permettant d’assurer le fonctionnement du parc agro-naturel sans bloquer les possibilités d’évolution de la réglementation de la zone A couvrant un plus large territoire.

Mise à jour des zones du PLU de Saint-Rambert d’Albon

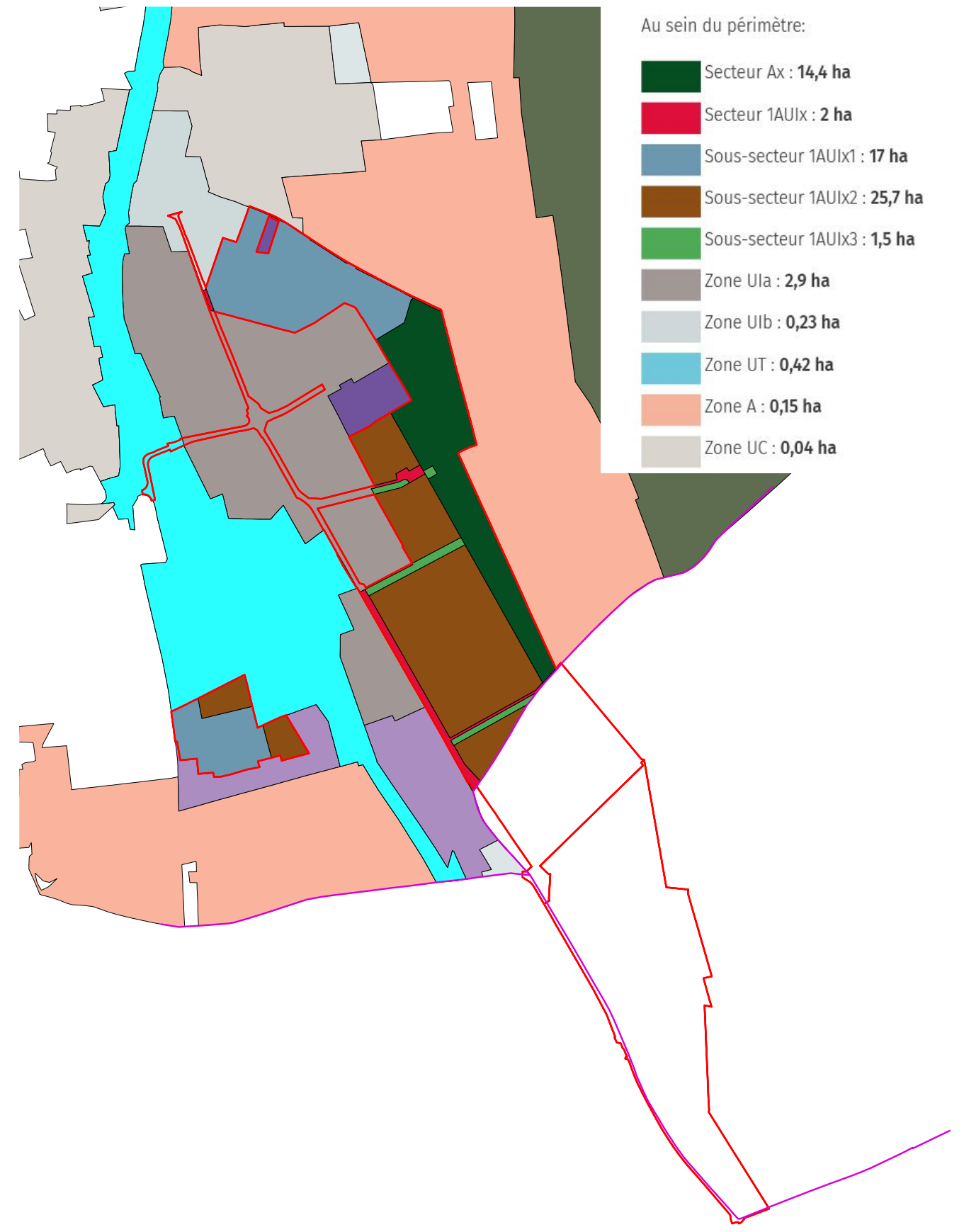


ZONAGE – SAINT-RAMBERT D'ALBON

Saint Rambert d'Albon – zonage existant



Saint Rambert d'Albon - zonage projeté



ZONAGE – ANNEYRON

Concernant le PLU d’Anneyron, la zone 1AUI comprend aujourd’hui 2 secteurs : 1AUIa (secteur de mutation à l’est de la commune en limite de tissu urbain) et 1AUIb (phase 01 de réalisation du projet Axe 7). Actuellement la zone 2AUI correspond à la phase 02 de réalisation de la ZAC Axe 7.

Il est donc proposé de regrouper les surfaces constructibles ou aménageables de la ZAC au sein du secteur 1AUIb.

L’emprise en zone UI concerne la route des Fouillouses dont l’aménagement ne nécessite pas de modification au PLU.

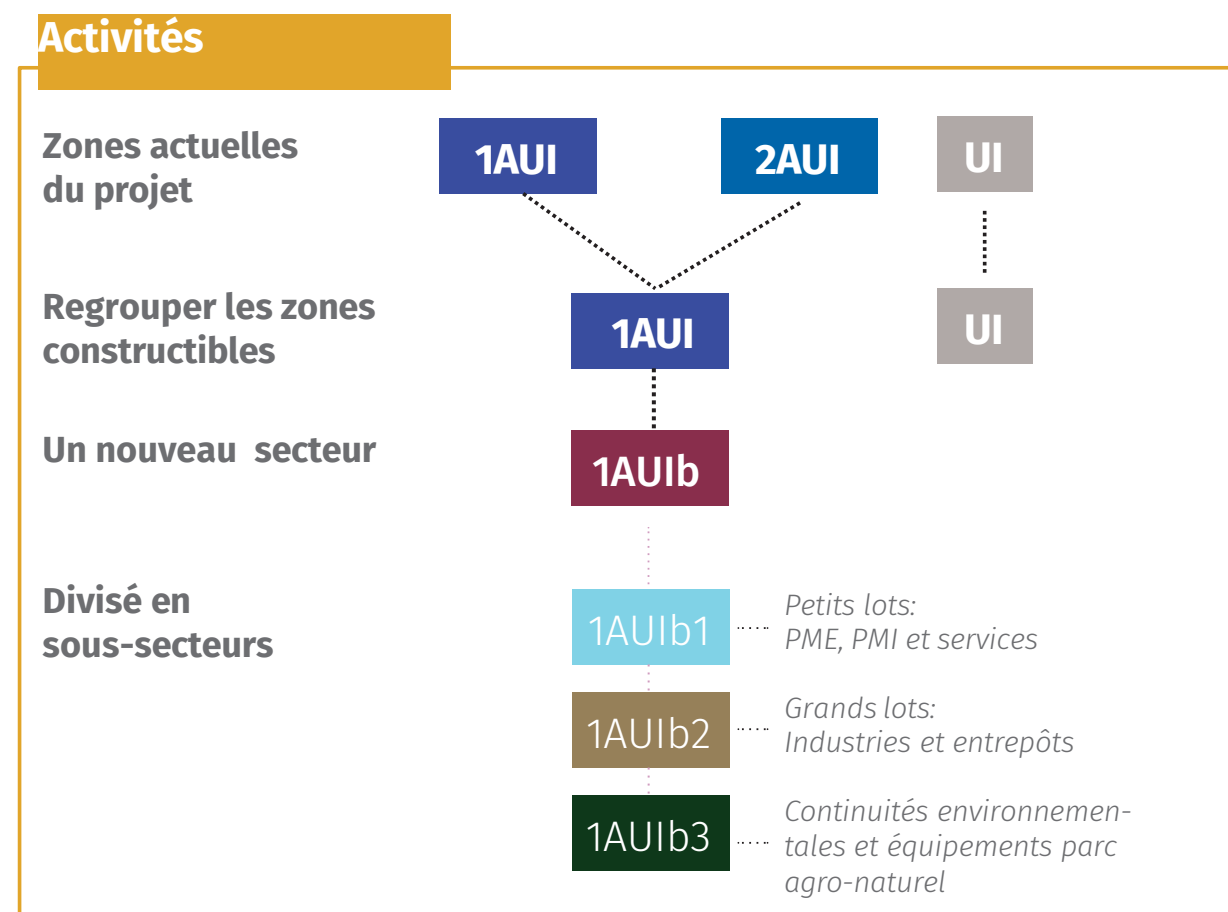
La reprise de l’OAP existante permettra de traduire le phasage de l’opération et de cadrer l’urbanisation de la phase 02.

Le secteur 1AUIb sera divisé en **3 sous-secteurs réglementaires correspondant aux 3 types de paysages qui composent le parc :**

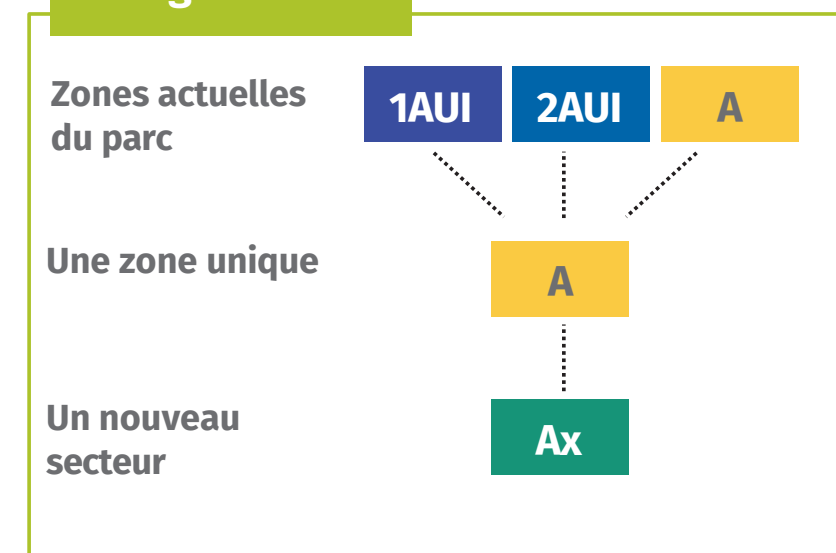
- 1AUIb1 : Lots de petites tailles, dédiés à l’accueil de PME/PMI et des services aux entreprises.
- 1AUIb2 : Lots de grandes tailles, dédiés à l’accueil d’industries ou entrepôts.
- 1AUIb3 : Continuités écologiques préservées, espaces de rencontre entre les usagers et d’animation du parc d’activité, regroupe également les deux lots dédiés aux petits équipements du parc agro-naturel.

Le parc agro-naturel, actuellement réparti entre 1AUIb, 2AUI et A, s’intègre entièrement dans la zone A, plus précisément dans un nouveau secteur Ax permettant d’assurer le fonctionnement du parc agro-naturel sans bloquer les possibilités d’évolution de la réglementation de la zone A couvrant un plus large territoire.

Mise à jour des zones du PLU d’Anneyron

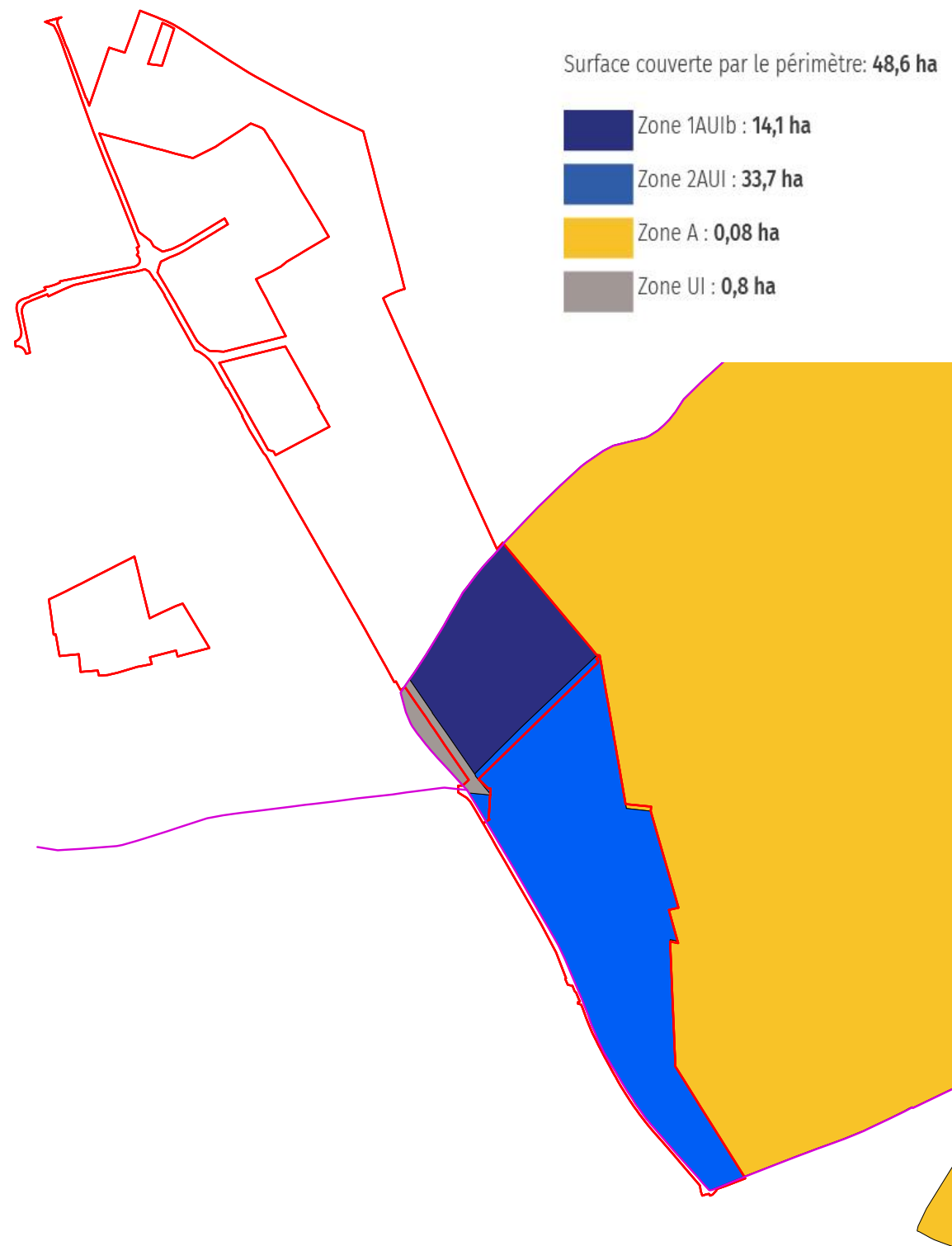


Parc agro-naturel

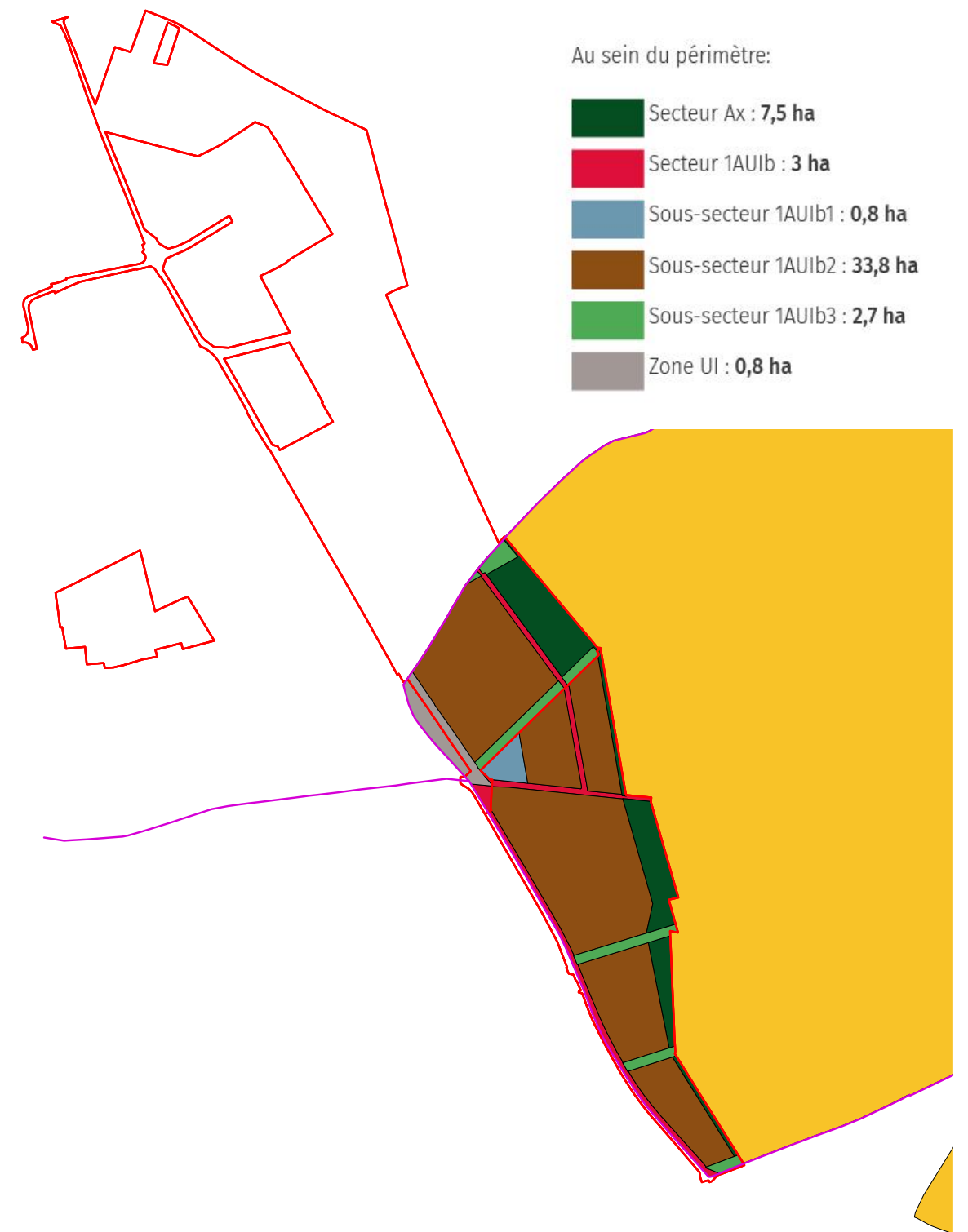


ZONAGE – ANNEYRON

Anneyron – zonage existant



Anneyron – zonage projeté



Le PLU de la commune de Saint-Rambert d'Albon comporte 7 OAP qui seront réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dont le secteur AXE 7 - ZAD 1.

Définition du secteur de l'OAP

Côté Sud du territoire communal, le secteur correspond à la première ZAD du nouveau périmètre du parc d'activités AXE 7.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception de quelques constructions côté Sud.

Aux abords du secteur on trouve :

- la commune d'Anneyron au Sud ;
- une zone 2AUI au Sud-Ouest correspondant au second projet de ZAD ;
- la zone U1a à l'Ouest ;
- la zone U1b au Nord-Ouest ;
- une route départementale au Nord-Est ;
- un chemin d'exploitation agricole à l'Est.

Présentation de l'OAP et justification des choix retenus

L'idée est de projeter une voie relativement centrale à la zone permettant de desservir les différents projets de ZAC à venir sur ce secteur, tout en utilisant les voies existantes qui seront élargies.

Le chemin d'exploitation existant à l'Est devra évidemment être conservé. En limite Ouest, la lisière ville/ campagne devra être qualifiée par des aménagements paysagers.



Les objectifs mis en avant par l'OAP sont les suivants:

- **Projeter une voie centrale permettant de desservir l'ensemble des projets**
>La requalification de la route des Fouillouses répond à cet objectif et permet de limiter à deux nouvelles boucles de voiries secondaires la création de nouvelles voiries.
- **Assurer le fonctionnement agricole en conservant le chemin d'exploitation à l'est du périmètre**
>Le chemin agricole est conservé. De plus la création d'un parcours agricole mutualisé entre engins agricoles et modes doux au sein du parc agro-naturel permet de renforcer le bouclage des parcelles agricoles et d'assurer le fonctionnement indépendant entre parcelles agricoles internes au périmètre et celles en lisière.
- **Qualifier la lisière ville/campagne à l'Ouest du site par des aménagements paysagers**
>La frontière ville campagne est traitée par plusieurs éléments paysagers qui assurent une bonne intégration du projet à son environnement:
 - L'accompagnement paysager important de la route des Fouillouses structurante de la limite ouest de la ZAC.
 - Des continuités environnementales Est- Ouest prenant en compte les cônes de vue remarquables du site et alternant paysage dégagé et paysage boisé assurent une porosité et une transition entre paysage agricole, nature, urbain et productif.

OAP ACTUELLE - Anneyron

Le PLU de la commune d'Anneyron comporte 6 OAP. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Parmi les opérations ciblées on retrouve celle du secteur n°5 concernant le projet Axe 7.



Les principaux principes à mettre en oeuvre sont les suivants :

• L'organisation du site et des voies

Le site sera organisé à partir des voiries existantes aux pourtours de la zone AU.

>Le site est organisé à partir de la voirie sud existante ; maintenue elle est intégrée à une des continuités environnementales est-ouest et intègre un parcours modes doux dédié.

>Le site est organisé à partir de la voirie existante ouest, la route des Fouillouses, aménagée de manière à accueillir le trafic principal de la ZAC ainsi qu'un parcours modes doux épais, sécurisé et arboré.

>Pour des raisons d'efficacité foncière le maintien de la voirie bordant le nord de la zone a dû être remplacé par la création d'une nouvelle voirie de manière à optimiser les formes des trois plus gros lots du projets, ciblés pour l'accueil d'entreprises en développement nécessitant des assiettes foncières efficaces.

• Les parcours piétonniers

Les axes principaux développeront sur au moins un côté de la voie un parcours sécurisé dédié aux piétons.

>L'ensemble des axes circulés du projet Axe 7 offrent des parcours piétons sécurisés, larges et confortables grâce à l'accompagnement paysagers de ces espaces.

>En plus de leur intégration à l'ensemble des axes circulés, les modes doux disposent également de leur propre réseau de desserte au sein des continuités environnementales, bouclées par le parcours agricole au sein du parc agro-naturel.

• L'aménagement des espaces communs

En limite Nord Est du site, des aménagements paysagers végétalisés devront être réalisés en transition des espaces agricoles avoisinants en maintenant les accès agricoles.

>En lieu et place du chemin agricole existant on retrouve le parcours agricole du parc agro naturel (4m de cheminement, 3m de végétation de part et d'autre): le chemin existant conservé, requalifié et mutualisé entre engins agricoles et visiteurs piétons et cycles.

• La gestion des eaux pluviales

Des noues seront aménagées sur le site de façon à collecter les eaux de ruissellement et les acheminer aux bassins de rétention aménagés par la collectivité.

>L'ensemble des eaux pluviales sont gérées par des noues paysagères qui accompagnent les voiries du projet.

NOUVELLE OAP

Définition du secteur et présentation de l'OAP

L'OAP Axe 7 vise à traduire les grandes intentions d'aménagement sur le secteur, notamment en termes de continuité des mobilités et de paysage.

L'OAP a pour objectif de cadrer les temporalités de construction du Parc Axe 7.

L'OAP a également pour objectif d'encourager certaines pratiques au sein du périmètre notamment la mutualisation ou la verticalisation de certains programmes, ou la localisation de certains services aux entreprises.

L'OAP concerne le périmètre de réalisation du futur Parc Axe 7.

Elle couvre le secteur 1AUIx du PLU de Saint Rambert et le secteur 1AUIb du PLU d'Anneyron.

L'OAP est divisée en deux parties correspondant à deux phases de réalisation, leurs urbanisations sont dépendantes.

La partie correspondant à la phase 02 ne pourra se construire qu'une fois la partie correspondant à la phase 01 aménagée et commercialisée à 80 %.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'OAP de Saint-Rambert d'Albon

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception de quelques constructions côté Sud.

Anneyron: Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction.

Temporalités de réalisation du la ZAC Axe 7

La ZAC Axe 7 se réalisera en deux phases.

Saint-Rambert d'Albon:

- La phase 01 regroupe :
 - Un secteur nord dédié à l'accueil de PME/PMI et de services aux entreprises (1AUIx1), en transition avec le tissu urbain existant.
 - Deux lots dédiés à l'accueil d'industries et entreprises (1AUIx2), en transition entre Axe 7 Ouest existant et le tissu agricole qui s'étend à l'est du périmètre.
 - L'aménagement de plusieurs continuités environnementales ainsi que la réalisation d'un des équipements à destination de la gestion et valorisation du parc agro-naturel (1AUIx3), celui d'accueil et information.
 - L'aménagement d'une partie du parc agro-naturel (Ax)

- La phase 02 est constituée d'un périmètre détaché de la phase 01, à l'ouest, en accroche directe avec le projet de demi- échangeur et regroupe :
 - Un secteur dédié à l'accueil de PME/PMI et de services aux entreprises (1AUIx1)
 - Un secteur plus réduit réservé à l'accueil d'entreprises ou industries (1AUIx2)

La phase 02 bénéficie d'une visibilité depuis la RN7 et le futur demi-échangeur.

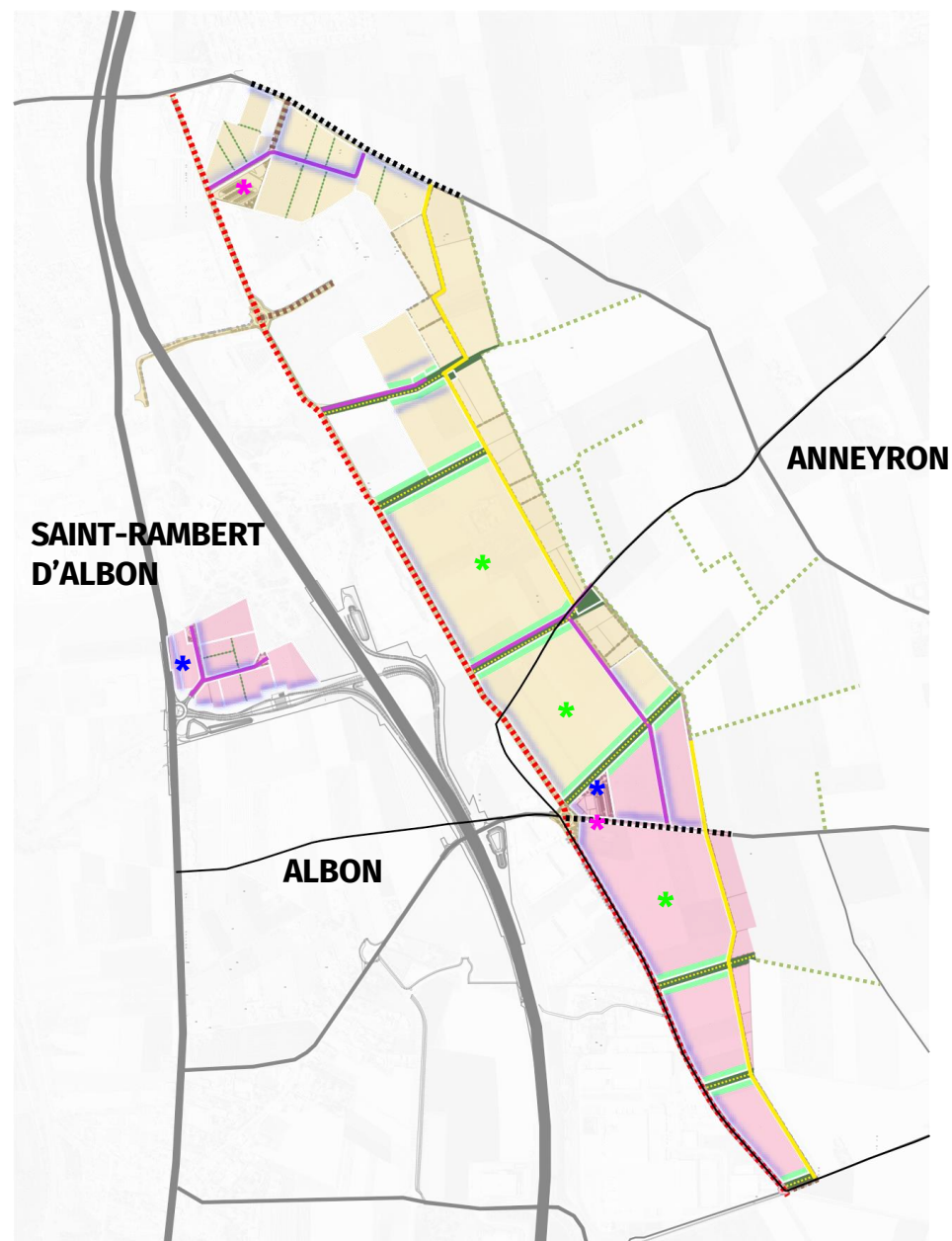
Anneyron:

- La phase 01 regroupe :
 - La réalisation de deux lots dédiés à l'accueil d'entreprises et industries (1AUIb2). Dont l'un en partie sur la commune de Saint- Rambert d'Albon.
 - La réalisation du deuxième équipement au sein du parc agro-naturel (1AUIb1) : la halle, espace de rencontre privilégié entre les différents acteurs du parc et du territoire dans lequel il s'inscrit : agriculteurs, visiteurs, salariés, habitants, ...

- La phase 02 regroupe :
 - Un secteur à destination d'entreprises et industries (1AUIb2)
 - Un lot à destination de services aux entreprises (1AUIb1)
 - L'aménagement de plusieurs continuités environnementales (1AUIb3)
 - L'aménagement d'une partie du parc agro-naturel (Ax)

NOUVELLE OAP

Une même OAP divisée sur deux communes



Connexions viaires et cheminements modes doux

La desserte du projet a été pensée en se basant en grande partie sur les axes de mobilité existants, certains sont requalifiés, d'autres complétés (aménagement des abords) et certaines voies sont créées afin de permettre une desserte efficace de l'ensemble des lots.

Toutes les voiries et cheminement doivent assurer deux objectifs : un parcours confortable et protégé des modes doux ainsi qu'une gestion des eaux de ruissellement par un réseau de noues paysagées.

Sont inscrits :

- • Les axes de mobilité extérieurs au périmètre de ZAC auxquels le projet se connecte.
- • Les voiries existantes structurantes requalifiées
- • Les voiries ou chemins existants secondaires requalifiés
- • Les voiries existantes dont les abords sont requalifiés
- • Les nouvelles voiries aménagées.
- • Les chemins agricoles ou d'exploitation existants
- • Ceux créés dont l'usage sera partagé avec les piétons et cyclistes au sein du parc agro-naturel.

Insertion paysagère et urbaine

Face à l'étendue du projet, il est nécessaire que le paysage végétal soit de dimension égale de celle du paysage bâti futur. C'est pourquoi, dans un souci de maintenir et renforcer la trame paysagère originelle est-ouest vers le Rhône, des espaces de renfort de la biodiversité ont été réservés au sein du projet : des continuités environnementales d'une épaisseur de 25m sur l'espace public prolongées de part et d'autre sur 15m au sein des lots privés.

Sont inscrits :

- • Les continuités environnementales publiques maintenues ou créées dans le périmètre de projet au sein desquelles un cheminement à destination des piétons et cyclistes sera aménagé (1AUlx3).
- • Leur prolongements au sein des lots privés.

La volonté de ne pas créer d'espaces distendus, hors échelle humaine, a mené à un travail sur les reculs et sur l'accompagnement végétal des bâtiments. Afin d'assurer une perception de la zone d'activité depuis les espaces publics qualitative pour l'homme on observe les règles d'adressage décrites dans le règlement des différentes zones.

Ici l'OAP insiste particulièrement sur la localisation des façades d'adressage des bâtiments en fonction du paysage traversé :

- • Façades d'adressages en lien avec le paysage traversé.

Fonctionnement

L'OAP a également pour objectif d'encourager certaines pratiques propres aux différents secteurs construits et aux tailles de lots qui y sont développés.

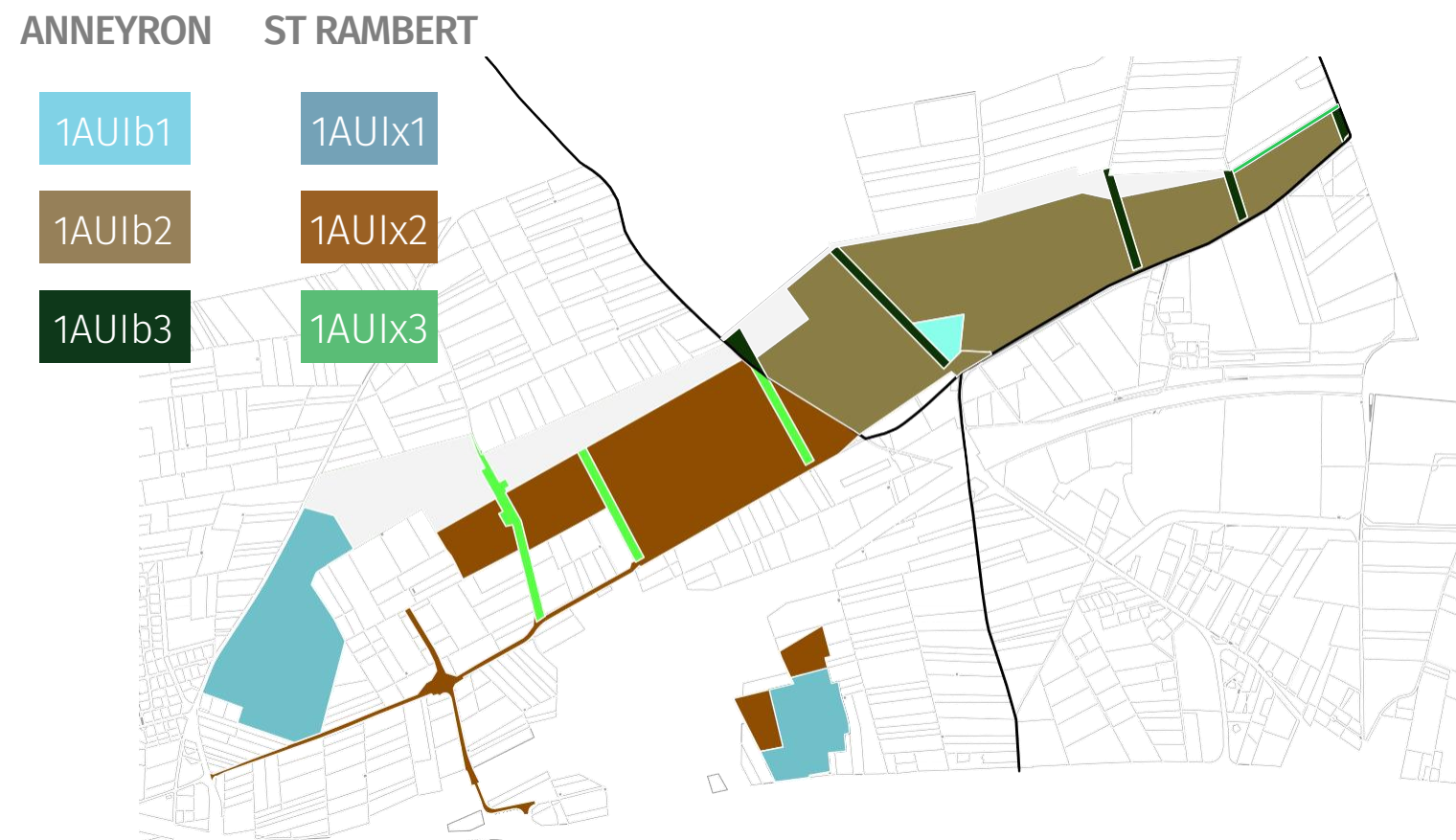
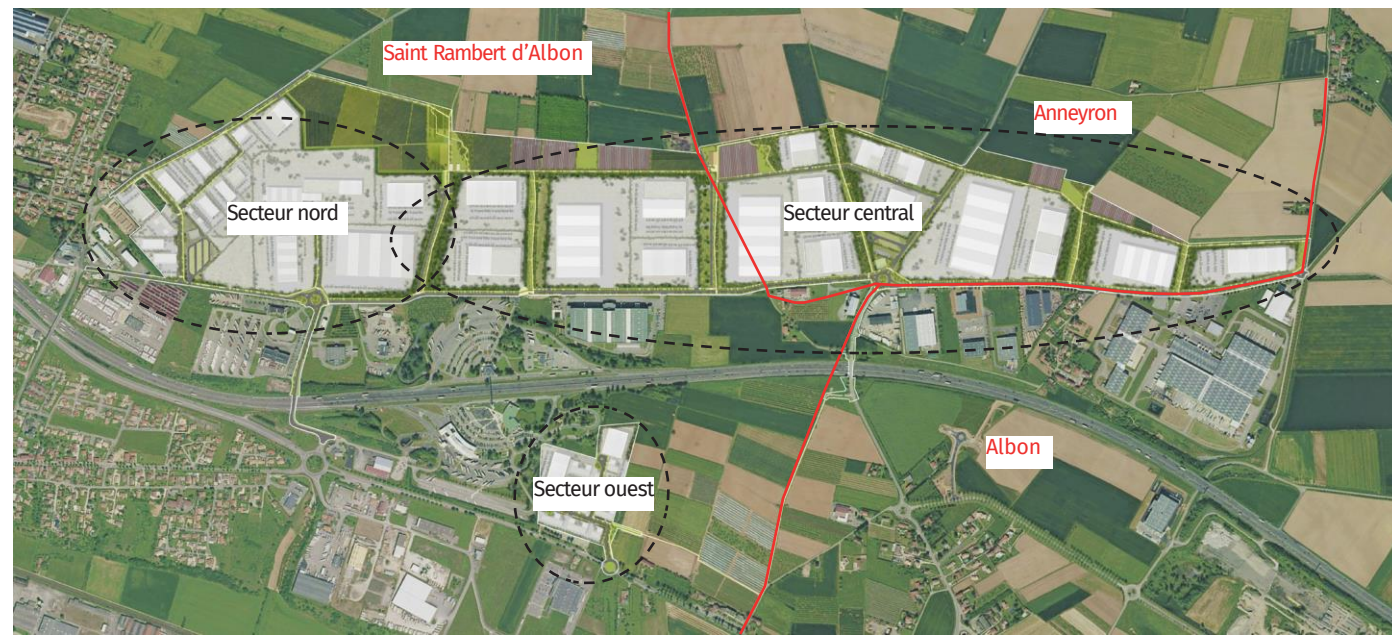
Les thèmes qui devront être réfléchis collectivement, si le contexte d'élaboration du projet le permet, sont inscrits dans la présente OAP :

- * • Réfléchir la verticalisation bâtie et permettre la mutualisation des espaces de stationnement, de stockage et des locaux sociaux au sein d'un même lot qui accueilleraient différentes entreprises (1AUlx2)
 - • Limites où un traitement alternatif aux clôtures est encouragé, de manière à permettre la mutualisation des stationnements.
- Afin d'encourager ces réflexions une précision est apportée sur les services liés aux mobilités au sein du Parc Axe 7.

Sont localisés :

- * • Les lots préférentiels ciblés pour retrouver des aires de covoiturage
- * • Les lots préférentiels ciblés pour retrouver des parkings en ouvrage à destination de l'ensemble des entreprises du parc.

DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES



Un travail de réglementation par secteurs afin de cadrer les destinations.

Le travail de programmation sur le futur parc d'activité a été mené avec précision de manière à assurer :

- Une diversité de taille de lots, et donc, une diversité d'entreprises et industries présentes
- Des lots stratégiques pour la vie du quartier d'activité regroupant notamment: services aux entreprises, équipements nécessaires à l'animation du parc agro-naturel,...
- L'intégration des continuités environnementales dans une stratégie de programmation afin d'en faire des lieux vivants, de rencontre, à destinations de l'ensemble des usagers du parc: visiteurs, travailleurs, habitants et agriculteurs.

➔ **Les sous secteurs 1AUIb1 et 1AUIx1 : destinés à l'accueil des PME et PMI et des services aux entreprises**

Des lots de petite taille, à destination d'entreprises dont l'installation jouera un rôle de transition avec les tissus urbains existants.

Aussi bien en termes de dimension et volumétrie bâti mais aussi d'implantation sur lot et de cadrage de l'espace public.

➔ **Les sous secteurs 1AUIb2 et 1AUIx2 : destinés à l'accueil des entreprises et industries de tailles importantes**

Des lots de plus grandes dimensions permettant l'installation d'acteurs économiques forts du territoire. Plus éloignés des tissus urbains constitués l'enjeu de ces secteurs se trouve dans la transition avec le paysage agricole avoisinant ainsi que dans la recherche d'un équilibre dans le rapport d'échelle entre l'échelle de l'homme face à celle de l'architecture industrielle perçue depuis l'espace public.

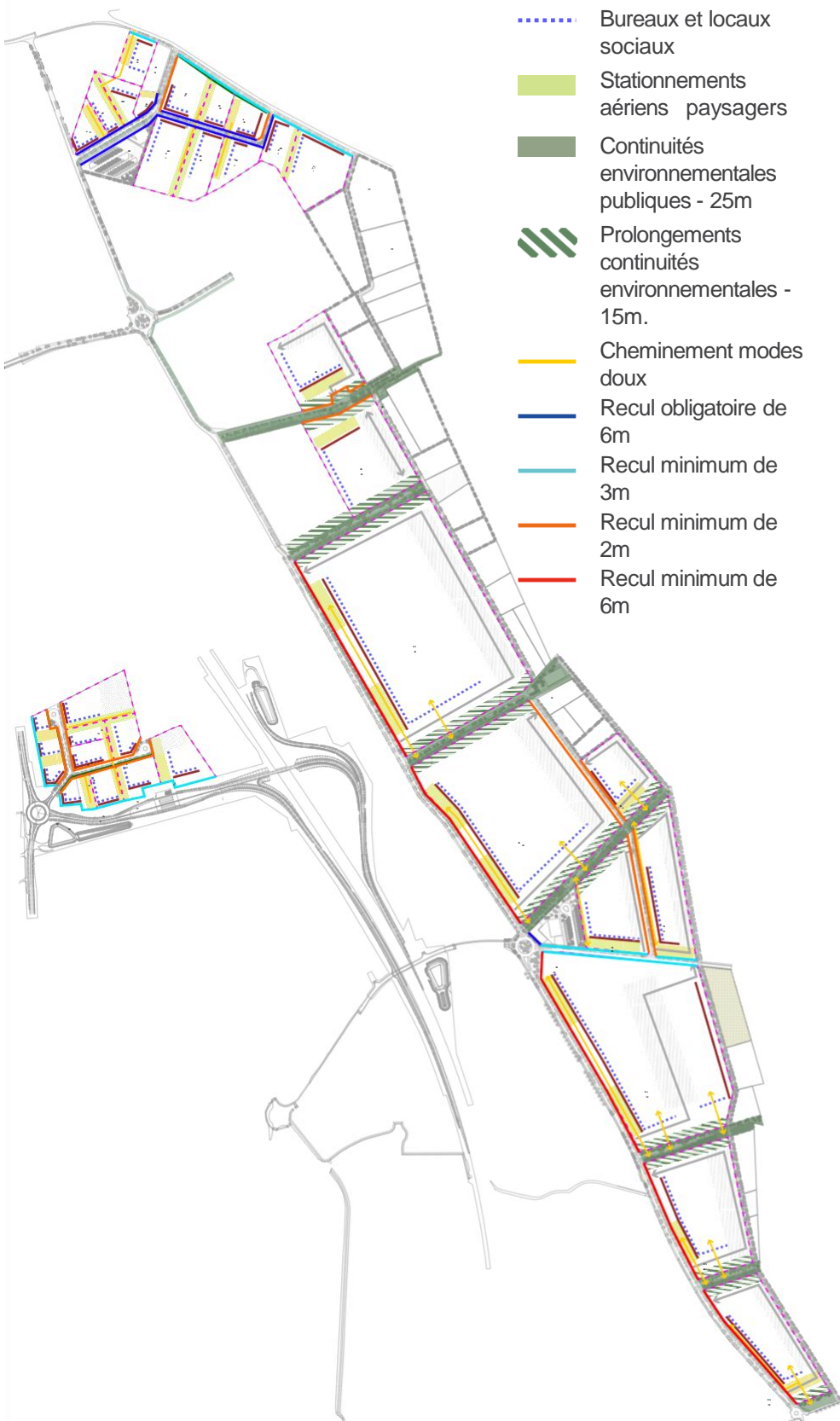
➔ **Les sous secteurs 1AUIb3 et 1AUIx3 : destinés à la réglementation des continuités environnementales**

Ce secteur a pour objectif de préserver ces continuités de toutes constructions, et de réglementer le traitement des espaces. Il permet également d'inscrire au règlement la possibilité d'en faire des lieux de vie permanent du parc (mobilier sportif et urbain, aménagement de cheminements et autres aménagements de mise en valeur de la faune et flore) ou temporaire (accueil de manifestations sociales ou culturelles temporaires).

Y sont également réglementés l'installation de deux équipements d'animation du parc: un bâtiment d'accueil et information ainsi qu'une halle centrale.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

-  Aires de manœuvre
-  Facade d'adressage
-  Bureaux et locaux sociaux
-  Stationnements aériens paysagers
-  Continuités environnementales publiques - 25m
-  Prolongements continuités environnementales - 15m.
-  Cheminement modes doux
-  Recul obligatoire de 6m
-  Recul minimum de 3m
-  Recul minimum de 2m
-  Recul minimum de 6m



Exemple de végétalisation en façade avant



Exemple de végétalisation en limite de lot



Exemple de parking végétalisé

Un travail de précision du paysage généré en fonction des activités développées par secteurs.

Avec la précision des règles d'implantation et de volumétrie des bâtiments plusieurs volontés de paysages ont été cadrées.

➔ **Les sous secteurs 1AUIb1 et 1AUIx1 : destinés à l'accueil des PME et PMI et des services aux entreprises**

Un paysage à échelle de l'homme, avec un recul imposé aux bâtiments de manière à créer une continuité le long des voiries principales. Ce recul est de 6m ce qui permet d'être assez large pour retrouver un traitement paysager des limites de lot qualitatif (avec plantation de sujets à hautes tiges) tout en étant assez proche de la limite de lot pour cadrer l'espace public et ne pas générer un paysage trop ouvert.

➔ **Les sous secteurs 1AUIb2 et 1AUIx2 : destinés à l'accueil des entreprises et industries de tailles importantes**

Des lots d'une taille imposante dont l'enjeu va être de réussir à ne pas générer un paysage industriel d'une échelle déséquilibrée avec celle de l'homme et de sa perception.

Le travail de recul permet de limiter l'impact de bâtiments imposants depuis l'espace public : les bâtiments devront observer un recul minimum de 20m, de manière à pouvoir retrouver les stationnement en limite d'espace public, avec un traitement paysager et d'assurer un rapport d'échelle équilibré entre l'homme et le bâtiment productif.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et/ou être couverts de panneaux photovoltaïques. Un élément permettant d'assoir le bâtiment et d'assurer une limite de qualité avec l'espace public.

ANNEYRON ST RAMBERT

- 1AUIb1
- 1AUIb2
- 1AUIb3

- 1AUIx1
- 1AUIx2
- 1AUIx3



REGLEMENT

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE / TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS

PME/PMI et services aux entreprises

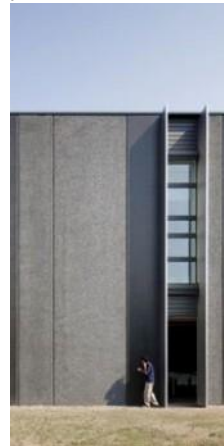


Industries et entrepôts



Des bâtiments sobres et efficaces

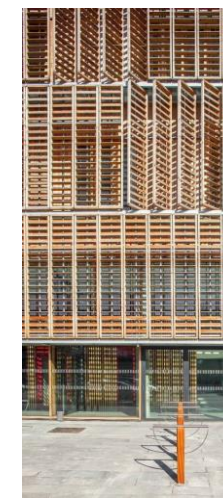
Lien entre trame structurelle et ouvertures. Création de rythme, failles et porosités.



Jeux de différences de transparence et d'opacité. Visibilité de l'intérieur.



Double peau



Un travail de cadrage des constructions et aménagements pour tendre à un paysage sobre et cohérent sur l'ensemble du parc.

Les précisions apportées sur ce chapitre sont minimums, l'objectif étant surtout d'assurer un paysage qui ne soit pas trop contrastant.

Le cahier de préconisations qui sera associé à la ZAC permettra d'apporter plus de détail dans les attendus architecturaux et paysagers auxquels devront répondre les porteurs de projet.



L'objectif ici étant notamment de:

- Limiter le nombre de traitements (couleurs ou revêtements) utilisés sur les bâtiments
- Assurer l'intégration paysagère de certains éléments marqueurs d'un paysage (rampe d'accès, espaces de stockage,...)
- Assurer des volumétries simples et sobres pour les constructions.
- Assurer la qualité des plantations et des espaces extérieurs.
- Assurer un minimum d'espace de pleine terre sur les lots.
- Assurer un traitement du prolongement des continuités environnementales sur les lots privés (15m de part et d'autre).
- Assurer un traitement des stationnements :
 - 100% des stationnements doivent être perméables.
 - Les stationnements peuvent être ombragés par des panneaux photovoltaïques ou devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager.



Exemple de mise en oeuvre des plantations cf. palette végétale 2

Exemple de mise en oeuvre des plantations cf. palette végétale 2



Exemple de prairie de fauche



Exemple bassin d'infiltration végétalisé

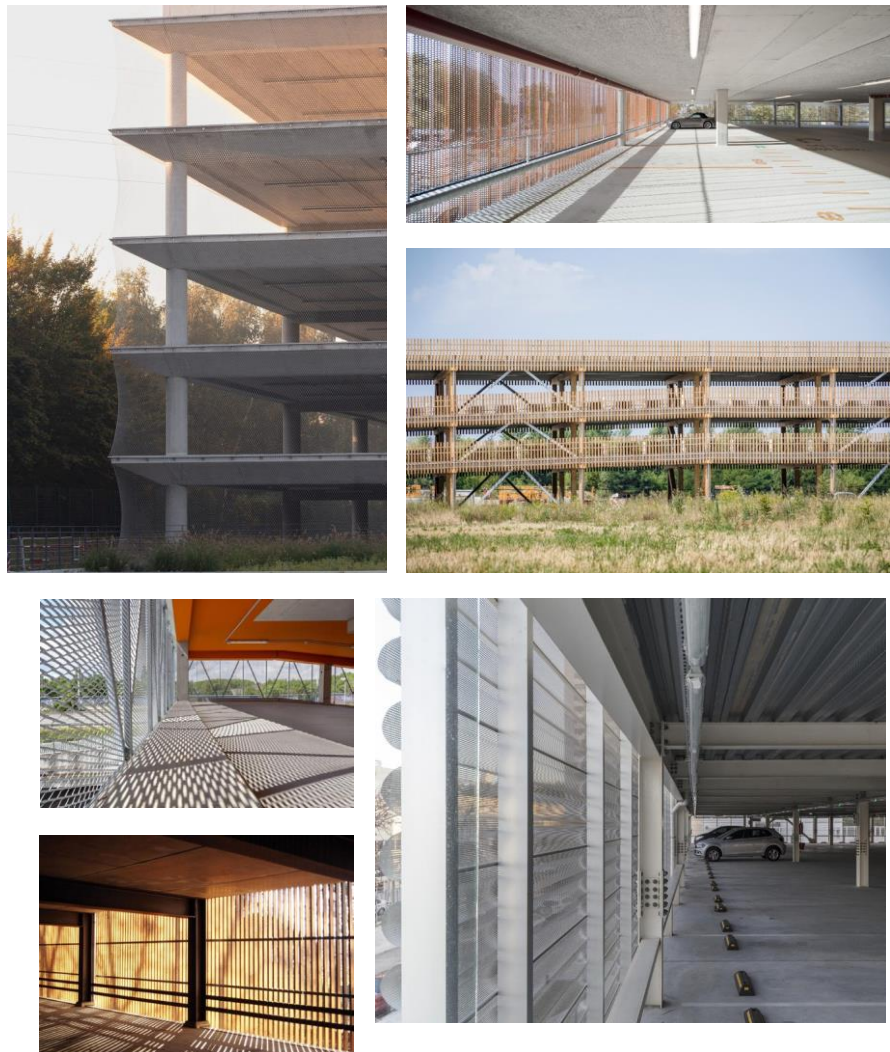


Exemple de haie bocagère haute

REGLEMENT

STATIONNEMENTS

Stationnements en ouvrages



Intégration des rampes



Un travail de dimensionnement des stationnements, véritable enjeu pour les ZA. De manière à encourager des changements dans le dimensionnement et la gestion des stationnements en ZA, la réglementation proposée est ambitieuse: elle permet de retrouver des stationnements aériens dans la limite de ce qui a été jugé acceptable (soit environ 15% de la surface de lot).

L'objectif est de limiter les stationnements aériens, les entreprises sont libres de développer le nombre de places qui leur sont nécessaires à condition qu'elles soient dans une emprise bâtie (Parking dédié, RDC, étage ou toiture des bâtiments).

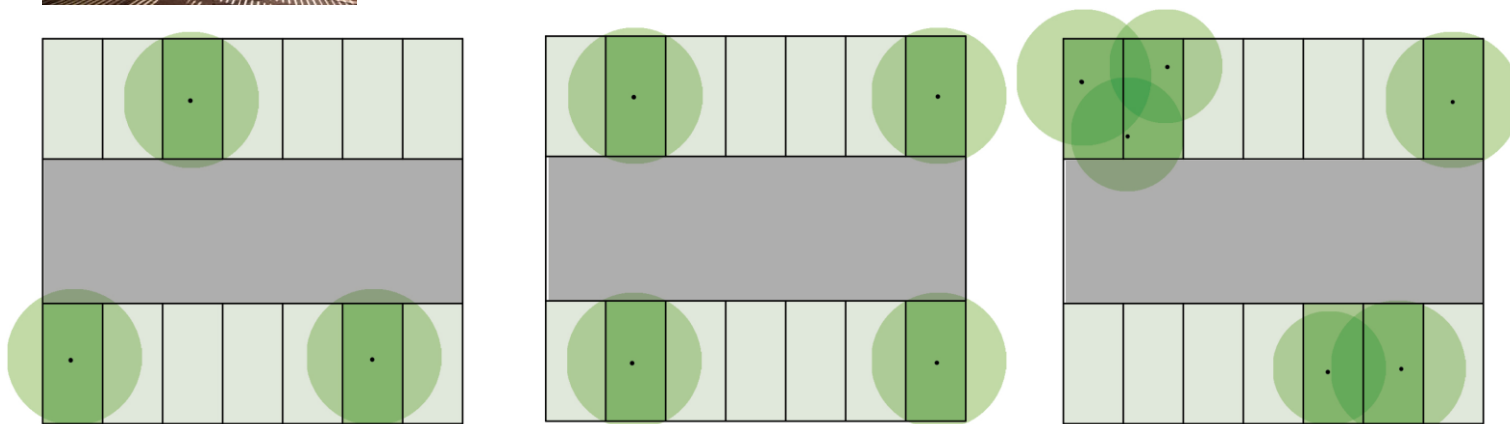
Les ratios de stationnements aériens autorisés sont les suivants:

- ➔ Au sein du sous-secteur 1AUIx1 et 1AUIb1 :
Les stationnements aériens de plein pied voitures sont autorisés à hauteur de :
>1 place / 150 m² de sdp d'industries ou entrepôts
>1 place / 120 m² de sdp de services aux entreprises
>1 place / 80 m² de sdp de bureaux ou équipements recevant du public
- ➔ Au sein du sous-secteur 1AUIx2 et 1AUIb2 :
Les stationnements aériens de plein pied voitures sont autorisés à hauteur de :
>1 place / 300 m² de sdp d'industries ou entrepôts
>1 place / 80 m² de sdp de bureaux

ANNEYRON ST RAMBERT

1AUIb1
1AUIb2
1AUIb3

1AUIx1
1AUIx2
1AUIx3



Les aires de stationnement VL qui ne sont pas couvertes par des ombrières photovoltaïques comporteront à minima 1 arbre de grande taille pour 3 places de stationnement. Les arbres seront choisis au minimum en tige 16/18 ou en tige basse branchue 350/400. Les plantations monospécifiques sont proscrites. Une aire de stationnement comportera donc à minima trois essences d'arbres. Une organisation aléatoire des arbres est conseillée afin d'avoir un rendu plus naturel.

INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MECDU SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématiques	Incidences et mesures liées à la mise en compatibilité du PLU
Climat	La mise en compatibilité des PLU n'implique aucune modification sur le contexte climatique du territoire.
Risques naturels, technologiques, industriels	La mise en compatibilité des PLU n'implique ni d'augmentation, ni de diminution des risques naturels. La précision des sous-secteurs et de leur destination permet de cibler les lots susceptibles d'impliquer plus probablement des risques technologiques et des pollutions des sols en lien avec les activités implantées (lots industriels).
Hydrogéologie et hydrologie	Les modifications apportées aux PLU favorise l'infiltration de eaux pluviales et donc l'alimentation des nappes souterraines. En effet, l'obligation de conserver un minimum d'espace libre en pleine terre sur les parcelles privées, favorise l'infiltration de l'eau. De plus, le traitement des clôtures, avec l'interdiction de réaliser des murs toute hauteur et l'obligation de réaliser des clôtures grillagées végétalisées entre les parcelles participent au bon écoulement des eaux pluviales. En revanche, les évolutions des PLU n'auront pas d'incidence sur la qualité des eaux.
Ressource en eau potable	Le projet ne génère pas de besoins d'alimentation en eau potable supplémentaires puisque l'aménagement de la ZAC était prévu dans le développement des communes. En revanche, la diminution des zones AUI peut engendrer des prélèvements en eau inférieur à ce qu'il y aurait pu avoir sans la réduction du zonage à urbaniser.
Assainissement	Le site prévoit la présence d'un réseau d'assainissement séparatif avec des eaux usées collectées en direction de la station d'épuration de Saint-Rambert d'Albon, station suffisamment dimensionnée pour les besoins de la ville mais aussi en capacité de recevoir les rejets futurs liés aux activités de la ZA Axe 7. Les évolutions des PLU n'auront donc pas d'incidence notable sur la quantité d'eaux à gérer. En revanche, la diminution des zones AUI peut engendrer des rejets en eau usés inférieur à ce qu'il y aurait pu avoir sans la réduction du zonage à urbaniser.
Contexte écologique, continuité écologique et trame verte et bleue	Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, la trame verte Est/Ouest identifiée au SRADDET est préservée au moyen de grandes traverses densément végétalisées et identifiées par un zonage spécifique 1AUIx3 ou 1AUIb3 selon la commune. Ce zonage n'autorise aucune installation sans lien avec le parc agro-naturel ou les continuités environnementales et permettant de préserver ces espaces de pleine-terres d'une décision de changement de destination. En définitive, environ 23 ha du projet sont revalorisés qualitativement. La mise en compatibilité du PLU favorise en outre la place du végétal en intégrant au règlement du zonage 1AUI des prescriptions telles que la palette locale, la stratification des aménagements végétaux, la recherche de qualité écologique, ou encore des pourcentages de pleine terre de 12 ou 15% selon les sous-secteurs (au lieu de 10% avant modifications). Ces dispositions contribueront à la préservation, voir l'amélioration de la biodiversité grâce à la diversité d'habitats mise en place sur le site.
Contexte socio-économique	Le projet ne génère pas de changement dans le contexte socio-économique, puisque l'aménagement de la ZAC était prévu dans le développement des communes. Le type d'activités et les emplois créés ayant été déterminés, l'impact sur la population et l'économie se précise.
Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit,	Les évolutions de zonage et de règlement liés à la procédure de mise en compatibilité n'entraînent pas de nuisances spécifiques (acoustiques, qualité de l'air,...).
Energie	Les évolutions du PLU liées à sa mise en compatibilité n'ont pas d'incidence en matière énergétique puisque aucune prescription en ce sens ne sont inscrites.
Patrimoine et archéologie	Les évolutions du PLU liées à sa mise en compatibilité n'ont pas d'incidence sur le patrimoine et l'archéologie puisque aucune prescription en ce sens ne sont inscrites

INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MECDU SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématiques	Incidences et mesures liées à la mise en compatibilité du PLU
Espèces protégées	<p>La préservation des 17 ha d'espace agricole s'est fait dans une réflexion de préservation des cultures à forte valeur écologique comme les fraisiers de pleine terre. Remplacés par les fraisiers sous serres pour une question de rentabilité, ces cultures disparaissent du territoire et par conséquent, l'habitat qu'elles représentent pour le Bruant ortolan, espèce à très fort enjeu local, également. A ce titre, les modifications de PLU encouragent la plantation de ces fraisiers de pleins champs dans le zonage du parc agro-naturel et des zones</p> <p>La mise en compatibilité des PLU a permis de redonner des surfaces à l'agriculture, surfaces qui se verront être valorisées avec la mise en place de mesures compensatoire adaptant les itinéraires culturels au cycle de reproduction des espèces d'oiseaux présentant un enjeu local et étant impactées par le projet comme le Bruant proyer, l'Œdicnème criard ou bien l'Alouette lulu.</p> <p>En parallèle, la perméabilité du site est favorisée afin d'assurer des continuités écologiques indispensable aux déplacements de la faune. En ce sens, les clôtures devront nécessairement disposer de passages pour la petite faune et devront être ajourées et/ou végétalisées. La conservation des maseaux, habitats indispensables aux espèces cavernicoles présentes sur le site, est inscrite dans les deux PLU.</p> <p>En parallèle le règlement encourage la création de milieux naturels favorables aux espèces au sein des lots comme des fraisiers de plein champ, des prairies fleuries, des haies bocagères ou des vergers.</p>
Agriculture	<p>Le site d'étude de la ZAC Axe 7 est situé sur un espace dont l'usage actuelle est agricole. Interface entre l'urbanisation de Saint-Rambert d'Albon et des espaces de grandes cultures céréalières, le site vient s'imbriquer dans les espaces laissés libres par le début d'un mitage industriel entamé avec l'installation d'entreprises sans cohérence d'ensemble. Le site d'étude est entièrement concerné par un zonage AU identifié dans les différents PLU.</p> <p>La mise en compatibilité (MEC) des PLU permet de sanctuariser les parcelles du parc agro-naturel en les passant de zone à urbaniser à zone agricole et ainsi assurer la pérennité de la destination agricole de ces parcelles. En ce sens la modification des PLU permet de rendre à l'agriculture près de 17 h initialement dédié à l'aménagement d'Axe 7.</p> <p>En parallèle le règlement encourage la création de milieux agricoles au sein des lots comme des fraisiers de plein champ, des prairies fleuries ou des vergers.</p>
L'insertion paysagère	<p>La mise en compatibilité des PLU a une incidence positive sur l'insertion paysagères du site. L'ajout de sous-secteurs 1AUIx3/1AUIb3 dédiés à la valorisation des continuités environnementales du site permet de créer d'importants espaces végétalisés participant efficacement à l'insertion paysagère du projet. Afin d'épaissir jusqu'à 55m ces bandes végétales au-delà des espaces publics, une largeur de 15 m éco-aménagée est réservée dans les lots en limite de sous-secteur 1AUIx3, cet espace est comptabilisé dans les espaces verts des parcelles.</p> <p>Le règlement du zonage 1AUI intègre une vraie volonté de mise à distance des bâtiments par rapports aux voiries afin d'atténuer la présence des imposantes infrastructures surtout celles montant à 20 m (1AUIx2/1AUIb2). Cette mise à distance se fait par un retrait obligatoire de 6 m par rapport à la route des fouillouses, l'axe de circulation principale. En contrepartie à l'augmentation de la hauteur réglementaire dans la zone centrale, des sous-secteurs de hauteurs plus faibles sont identifiés, passant de 20 m maximum à 15 et 9 m (1AUIx1/1AUIb1, 1AUIx3/1AUIb3)</p> <p>Les coefficients d'emprise au sol maximum de 0,7 est imposé laissant 30% des lots susceptible d'accueillir un aménagement paysagé soigné avec un minimum imposé allant de 12% à 15% selon le sous-secteur.</p> <p>En plus de la végétalisation, une qualité architecturale est dictée par le PLU avec une recherche de simplicité des volumes et de qualité des façades dans le choix des matériaux et des couleurs (limité à trois). L'utilisation de couleurs vives ou contrastées est interdite. Les couleurs devront être choisies dans des tonalités assorties et un échantillon avec correspondance RAL sera à fournir pour chaque type de matériau au dossier de permis de construire.</p> <p>L'insertion paysagère du projet est une des directives dictées par l'OAP du site et ce pour les deux communes concernées.</p>