Dossier n° : E 25 000091 / 69

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE
Communauté de communes DRAGA

Enquête publique conjointe sur :
- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la CC DRAGA ,
- la révision du zonage d'assainissement,
- l'abrogation des cartes communales de Gras et Larnas.



CONCLUSIONS et AVIS de la COMMISSION D'ENQUÊTE

Conduite du mardi 9 septembre 2025 au vendredi 10 octobre 2025.

Thierry Cheynel, Président de la commission d'enquête
Geneviève Laurent, commissaire enquêteur
Pierre Eschalier, commissaire enquêteur

Isabelle Carlu, commissaire enquêteur suppléante

Table des matières

1- Introduction....5
2- Motivation et objectifs du projet de PLUiH....7
2.1- Les enjeux....7
2.2- Les principes de la démarche de PLUiH....7
2.3- Concertation et approbation du projet....9
2.4- Abrogation des cartes communales....10
2.5- Zonages d'assainissement....10
2.6 Le point de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLUiH....11
3- Présentation des outils pour l'atteinte des objectifs du PLUiH....13
3.1 Le rapport de présentation....13
Tome 1:Diagnostic....13
Attractivités résidentielles et économiques de la CC DRAGA....13
Tome 2: Etat Initial de l'Environnement....13
Il s'agit d'une analyse de l'environnement sur les sujets:....13
Tome 3: Justification des choix....14
Tome 4: Evaluation environnementale et Tome 5: Résumé non technique de l'évaluation environnementale....16
3.2 Le PADD....18
3.3 POA....20
3.4 Le règlement écrit....21
3.5 Le règlement graphique....22
3.6 Les OAP....22
3.4.1- Les OAP thématiques....22
3.4.2- Les OAP sectorielles d'aménagement....23
3.4.3- Les OAP sectorielles de densité....24
3.7- Annexes....24
4- L'enquête publique et la participation du public....31
5- Liste des avis de la commission d'enquête susceptibles de modifier le projet de PLUiH....32
5-1-Introduction....32
5.2 Rapport de présentation....32
5.2.1– Consommation de l'espace....32
5.2.2- Les questions posées par les constructions en A et N....32
5.2.3 Densités de construction (Etat)....33
5.2.4 OAP Stationnement....33
5.3 PADD....34
5.3.1. Contribution @188 M Jean-Michel CATHERINOT observation 1....34
5.3.2 ENR....34
5.3.3 Contribution C248 Mme DUPONT....34
5.4 POA....36
5.4.1. Contribution @156 Mme Nadège DIDIER observation 2....36
5.4.2 Répartition des logements....37
5.4.3 Logement et hébergement des personnes défavorisées....38
5.4.4 Le logement des seniors....38
5.4.5 Aire pour les nomades....38

5.5 Règlement écrit....38
5.5.1 Zones A et N STECAL et Changements de destination....38
5.5.2. Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 2....39
5.5.3. Contribution @38 observation 3 Commune de Gras....39
5.5.4 Contribution C114 Mr Joël TOURAISiN....40
5.5.4 Contribution @133 Mr BONNETAIN Syndicat des Gorges de l'Ardèche....42
5.5.6 Contribution 158 Société photovoltaïque....43
5.5.7 Chambre d'agriculture....45
5.6 Règlement graphique....46
5.6.1 Représentation graphique (Etat)....46
Le Département....46
5.6.2- Bidon....47
5. 6. 2. 1. Contribution C80 de M. Olivier PAUCHET....47
5.6.2.2. Contribution C143 Commune de Bidon....48
5.6.3 - Bourg Saint-Andéol....54
5.6.3.1. Contribution @ 175 M Arkane SOILIHI (et R249 SIEMIRADZKA)....54
5.6.3.2. Contribution @206 M GOOSENS-CHAULIAT....55
5.6.3.3. Contribution @230 Mme Florence RAUSCHER (doublon E231)....55
5.6.4- Gras....56
5.6.4.1. Contribution @38 observation 1 Commune de Gras....56
5.6.4.2. Contribution @38 observation 2 Commune de Gras....57
5.6.5- Larnas....57
5.6.5.1. Contribution @1 Mélanie Sureau....57
5.6.6- Saint-Just d'Ardèche....58
5.6.6.1 Contribution @185 de Mme le Maire de Saint Just d'Ardèche....58
5.6.6.2 Contribution E218 de M Sophie COSTE-DURIEUX....59
5.6.7- Saint-Marcel d'Ardèche....61
5.6.7.1. Contribution @158 Mme Régine MOYON (doublon R261)....61
5.6.7.2. Contribution E179 Mairie de St-Marcel observation 1....61
5. 6. 7. 3. Contribution E179 Mairie de St-Marcel observation 2....62
5.6.7.4. Contribution R239 M Pierre Marie ALLEGRE....63
5.6.7.5 Contribution R265 de M. SALADIN (doublon R68, R78)....64
5.6.8- Saint-Martin d'Ardèche....65
5.6.8.1 Contribution @17 Dubourg....65
5.6.9- Saint-Montan....66
5.6.9.1 Contribution @139 de M. MATHON Christophe Maire de Saint- Montan....66
5.6.9.2 Contribution C183 de Mme BIZET Myriam....67
5.6.9.3 Contribution E199 Mr Thierry-Xavier GATTO (doublon E200)....68
5.6.10- Viviers....69
5.6.10.1 Contribution E3 Mme HESSE (Doublon R83, R84)....69
5.6.10.2 Contribution @122 de la carrière LAFARGE, 1ère observation....70
5.6.10.3 Contribution @122 de la carrière LAFARGE 2ème observation....71
5.6.10.4 Contribution @122 de la carrière LAFARGE 3ème observation....71
5.6.10.5 Contribution R151 de M. BERTRAND Michel....72
5.6.10.6 Contribution @177 de M. CLÉMENT Cédric (réponse pour @212 FUERTES, @217 HALLYNK, @236 COUTAREL)....73
5.6.10.7 Contribution @204 de M. BOUGHERRA Yacine (Doublon C257)....75
5.6.10.8 Contribution @211 de M.Bastien TRIOULIER....77
5.6.10.9 Contribution R254 de la Commune de Viviers....77
5.6.10.10 Viviers (Etat)....79

5.7 OAP....80
5.7.1 Bidon Le Cloget....80
5.7.1.1 Contribution Bidon @220 Mme Brigitte DUMARCHE....80
5.7.2 Bourg St-Andéol Novoceram....82
5.7.2.1 Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 1....82
5.7.2.2 Contribution @232 MIOTTO....82
5.7.3 Saint-Marcel Ecole-Santé....84
5.7.3.1 Contribution E157 Mr Alain Charre Observation 2....84
5.7.3.2. Contribution @176 Caryl LAMBERT....85
5.7.3.3 Contribution E228 de Mme SALADIN Marie Laurence....86
5.7.3.4. Contribution C242 Les remue-méninges....88
5.7.4 Saint-Martin La Joyeuse....89
5.7.4.1 Contribution @ 106 de la mairie de ST MARTIN d'Ardèche....89
5.7.4.2 Contribution @172 M CHARMASSON....90
5.7.5 Etat et CA....93
5.7.5.1 OAP Aménagement....93
5.7.5.2 OAP Densité....93
5.7.6 Avis du département....94
5.7.6.1 OAP aménagement....94
5.7.6.2. OAP densité....95
5.7.6.3 OAP sectorielles....95
5.7.6.4 OAP TVB....95
5.7.6.4 OAP thématique entrée de ville....95
5.7.6.5 OAP lisières....95
5.7.6.6 OAP "trame verte et Bleue"....95
EBC: protection des ripisylves en natura 2000....96
5.7.6.7 Larnas OAP Sud-Imbours....96
5.8 Annexes....96
5.8.1. Contribution E92 RTE....96
5.8.2 Adjonctions aux servitudes....97
5.9 Schéma directeur d'assainissement....97
5.9.1 Contribution @165 M Michel LE HENANFF....97
5.9.2 Eau....98
5.9.2.1- En matière de ressource en eau....99
5.9.2.2- En matière d'assainissement....99
5.9.2.3- En matière d'eaux pluviales....99
6- Avis, Réserves et Recommandations....100
6.1 PLUiH....100
6.2- Abrogation des cartes communales des communes de GRAS et LARNAS....101
6.3 Zonages d'assainissement....101

1- Introduction

Suite à la demande de Mme. la Présidente de la communauté de communes DRAGA, par décision E 25 000091 / 69 du 11 juillet 2025 Mr. le Président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête (CE) en vue de procéder à l'enquête publique relative à l' **enquête publique conjointe sur :**

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la CC DRAGA,

- la révision du zonage d'assainissement,

- l'abrogation des cartes communales de GRAS et LARNAS.

La commission d'enquête a :

- étudié et analysé les pièces du dossier d'enquête, notamment le rapport de présentation incluant l'évaluation environnementale et la justification des choix, le PADD, le règlement écrit et graphique, le POA, les annexes, les avis des personnes publiques associées (PPA), les annexes, l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) , l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE ARA), les avis de communes;

- échangé avec DRAGA pour convenir des modalités de l'enquête, obtenir des informations complémentaires sur le PLUiH, son contexte et diverses situations particulières ; puis échangé régulièrement pendant et après l'enquête publique avec, DRAGA, la DDT;

- pris note de l'arrêté n°2025-176 de Mme. la Présidente de DRAGA en date du 4 août 2025 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique et en fixant les modalités;

- examiné la complétude et la conformité aux textes en vigueur du dossier d'enquête (dans sa version papier mise à la disposition du public au siège de DRAGA à Bourg Saint-Andéol et dans sa version dématérialisée mise en ligne sur le site internet de DRAGA et celui du registre dématérialisé) et consultable par le public via un ordinateur mis à disposition dans les 9 mairies et au siège de l'agglomération ;

- visé le constat de conformité à l'arrêté des publicités, affichages et mises à disposition des dossiers établi par Mme la Présidente de la CC DRAGA le 6 novembre 2025 ;

- vérifié le bon fonctionnement du registre dématérialisé ;

- vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique ;

- réceptionné les courriers et les messages envoyés par le public ;

- reçu le public lors des 21 permanences prévues par l'arrêté de mise à l'enquête dans les 10 lieux d'enquête;

- pris connaissance du SRADDET de la région Auvergne Rhône-Alpes;

- analysé l'ensemble des observations et propositions formulées par le public oralement ou par écrit (sur le registre d'enquête, par courrier papier ou électronique);

- clôturés et reçus les registres d'enquête le 10 octobre 2025 ;

- remis le procès-verbal de synthèse (PVS) à DRAGA le 16 octobre 2025 à DRAGA

- avoir pris connaissance des réponses de DRAGA au PVS en date du 28 octobre 2025 et les avoir analysées ;

- établi un rapport reprenant l'ensemble des éléments d'appréciation sur le PLUiH, les zonages d'assainissement, l'abrogation des cartes communales et le déroulement de l'enquête et un fascicule sur les conclusions et avis.

Le présent fascicule sur les conclusions et avis est structuré de la façon suivante :

2- Motivation et objectifs du projet de PLUiH,

3- Présentation des outils pour l'atteinte de ces objectifs,

4- L'enquête publique

5- Liste récapitulative des avis de la commission d'enquête susceptibles de modifier le projet de PLUiH,

6- Les avis sur les sujets majeurs,

7- Avis, réserves et recommandations

2- Motivation et objectifs du projet de PLUiH.

Par délibération du 12 avril 2018, le conseil de la communauté de communes DRAGA a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat portant sur l'ensemble de la communauté de communes DRAGA à l'exception du périmètre du secteur sauvegardé de Viviers.
Il a de plus fixé les modalités de concertation avec le public pour l'élaboration du document.

2.1- Les enjeux

Les enjeux du PLUiH de DRAGA ont été identifiés de la façon suivante :

- - Penser l'aménagement du territoire à l'échelle de l'agglomération afin de mieux répondre aux fonctionnement du territoire qui s'organise à une échelle supérieure à la commune,
- - Aboutir à une cohérence communautaire dans l'action et une stratégie de développement territorial cohérent et équilibré,
- - Se doter d'un projet de territoire commun, d'une vision partagée, s'organiser pour faire face aux enjeux d'aujourd'hui et de demain,
- - Articuler finement les politiques « urbanisme » et « habitat » pour un projet de territoire plus efficace et territorialisé,
- - Permettre que la politique de l'habitat gagne en opérationnalité en s'intégrant dans une politique globale et cohérente d'aménagement du territoire,
- - Définir un programme d'actions pour satisfaire le besoins en logements,
- - Intégrer les dernières évolutions légales et réglementaires,
- - Garantir l'intérêt général,
- - Améliorer la lisibilité des démarches auprès de la population et des acteurs du territoire,
- - Construire un projet axé sur le développement économique et la préservation d'un cadre de vie de qualité, de l'activité agricole et des paysages.

2.2- Les principes de la démarche de PLUiH

- **Principes généraux**
  - Affirmer et mieux coordonner les politiques communautaires, notamment en matière de développement économique, de tourisme, d'habitat, d'infrastructures, d'environnement et de mobilités
  - Renforcer la coopération entre les communes et la communauté de communes au travers d'une vision partagée du développement urbain,
  - Donner un rôle intégrateur au document d'urbanisme en lui associant un volet programme local de l'habitat assurant ainsi une parfaite cohérence entre ces documents et facilitant la transcription des enjeux communautaires,
  - Supprimer les disparités en matière de document d'urbanisme,

- Définir une vision partagée du développement de la communauté de communes respectueuse des singularités de ses communes membres,
- Organiser harmonieusement l'espace communautaire en fonction des problématiques auxquelles le territoire doit faire face,
- Apporter une meilleure lisibilité des grandes orientations de la communauté de communes vis-à-vis des habitants, des entreprises et des partenaires institutionnels.

● Principes liés à l'aménagement de l'espace

La communauté de communes sera attentive aux enjeux suivants:

- gestion économe de l'espace,
- structuration de l'armature urbaine autour de pôles urbains constitués,
- requalification des centres-bourgs et valorisation des centres-villages,
- lutter contre l'étalement urbain notamment au travers d'actions de résorption de la vacance et de valorisation du bâti centre-bourg,
- anticipation de la réalisation d'équipements publics structurants,
- traduction de la stratégie de développement économique,
- accompagnement de la requalification des friches commerciales et industrielles,
- organisation du développement commercial,
- contribution au développement touristique,
- structuration du développement urbain en adéquation avec la proximité et la capacité des équipements publics (réseaux, services publics, infrastructures de transport, ….) et prise en compte des risques et nuisances identifiés

● Principes liés à l'habitat

La communauté de communes souhaite:

- répondre aux besoins de logements du territoire, y compris aux besoins spécifiques (ex: personnes âgées, hébergements temporaires, …), dans une démarche de cohérence territoriale et sociale,
- accompagner le développement d'une offre de logements abordables,
- renforcer l'adéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux, dans le cadre d'un démarche qualité,

- promouvoir la construction d'habitat durable et la rénovation énergétique,
- favoriser les parcours résidentiels,
- permettre l'accueil de populations nouvelles et favoriser la mixité sociale

- **Principes liés à l'environnement et au patrimoine**

Au travers de l'élaboration du PLUiH, la communauté de communes sera particulièrement attentive:

- à l'identification et à la protection du bâti traditionnel de la DRAGA
- à l'identification et à la protection du patrimoine agricole et naturel (préservation de la biodiversité, des corridors écologiques, zones Natura 2000, ….)
- au maintien des activités agricoles,
- au développement des sources d'énergie renouvelables,
- à favoriser le développement des constructions à faible consommation énergétique,
- à favoriser les parcours résidentiels,
- à encourager les déplacements alternatifs.

2.3- Concertation et approbation du projet

Le PLUiH a vocation à fixer les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisme sur le territoire de DRAGA pour les 10 prochaines années, soit jusqu'en 2036.

Son élaboration a été réalisée en concertation avec les communes de la communauté de communes, avec les acteurs locaux – lors des ateliers de travail associant les commerçants, entreprises et associations du territoire -, ainsi qu'avec les personnes publiques associées (PPA) telles que l'Etat, le département de l'Ardèche, les collectivités voisines, encore les chambres consulaires.

Les citoyens ont été également sollicités tout au long de l'élaboration du projet selon les modalités de concertation et notamment lors des réunions publiques ou des permanences : leurs observations ont enrichi l'écriture du PLUiH. Les conditions pour que les orientations et prescriptions du document de planification soient partagées par le plus grand nombre ont ainsi été mises en œuvre.

Le bilan de la concertation a été tiré par le Conseil communautaire du 10 avril 2025.

Cette même délibération a arrêté le projet de PLUiH et décidé d'organiser la présente enquête.

La présente enquête publique signe la dernière étape d'information et d'intervention du public avant l'approbation du PLUiH.

Si le conseil communautaire prend la décision de l'approuver, le PLUiH entrera en vigueur et deviendra contraignant pour toutes les décisions d'urbanisme.

2.4- Abrogation des cartes communales

L'abrogation d'une carte communale s'effectue à la suite d'une enquête publique. Suite à la présente enquête publique, l'approbation du projet de PLUiH par le conseil communautaire de DRAGA entraînera l'abrogation des cartes communales en vigueur dans les communes de Gras et Larnas. En effet, une commune ne peut être régie par deux documents d'urbanisme.

2.5- Zonages d'assainissement

L'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales dispose que les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Il s'agit à ce niveau de donner la règle d'assainissement collectif ou non collectif pour tous les secteurs de DRAGA et en particulier d'adapter le zonage au projet de PLUiH qui conduit à l'urbanisation de nouveaux secteurs et à la densification de secteurs existants.

2.6 Le point de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLUiH.

La Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA) se situe en Ardèche méridionale, le long du couloir rhodanien à l'extrême sud-est du département de l'Ardèche. Elle comprend 9 communes : Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Just d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers.

Sur une superficie de 260 km², comptant environ 19 000 habitants pour une densité d'environ 65 habitants/km², le territoire de la DRAGA est localisé entre la vallée du Rhône et les Gorges de l'Ardèche, entre l'autoroute A7 et le plateau des Gras. La communauté de communes DRAGA a été créée le 1er janvier 2004.

Sur les 9 communes de la communauté de la DRAGA, 6 communes sont couvertes par un PLU, 2 par une carte communale, Gras et Larnas, Bidon relève du règlement national d'urbanisme (RNU).

Le PLUiH dont l'élaboration a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 12 avril 2018 permet de doter la communauté de communes d'un projet de territoire commun, d'une gouvernance simplifiée, d'une harmonisation des règles d'urbanisme, ainsi qu'une mise en cohérence des politiques d'habitat et d'urbanisme.

C'est le document de programmation qui fixe les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisme de la communauté de communes de la DRAGA pour 10 ans, sur la période 2025-2036.

Le PLUiH réglemente l'aménagement des territoires sur les thèmes suivants : habitat, commerce, développement économique (artisanat et industrie), agriculture, loisirs et tourisme, équipements, paysage et biodiversité, mobilités, équipements, énergie et communications numériques.

La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des impératifs à prendre en compte conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur..

Le PLUiH vise un développement de l'agglomération jusqu'en 2036, il pourra être modifié ou révisé selon les besoins, les évolutions du territoire ainsi que pour répondre aux modifications législatives et réglementaires, ainsi qu'aux documents cadre (SRADDET, SCOT, PPR...)

L'écriture du document a été réalisée en concertation avec les différentes communes concernées, avec les acteurs locaux lors des ateliers de travail associant les commerçants, entreprises et associations du territoire ainsi qu'avec les personnes publiques associées (PPA) telles que l'État, le département de l'Ardèche, les collectivités voisines, ou encore les chambres consulaires d'agriculture de commerce et d'industrie.

Les citoyens ont été sollicités lors de la concertation publique dont les modalités ont été définies dans la délibération de prescription. Les observations du public ont nourri ainsi

l’écriture du PLUiH afin que les orientations et prescriptions du document de programmation soient partagées par le plus grand nombre.

La communauté de communes DRAGA a fait un premier arrêt du projet de PLUiH le 11 avril 2024. Cette approbation a été annulée suite aux avis défavorables de l’Etat et de la CDPENAF pour un désaccord sur le chiffre des surfaces urbanisées et en conséquence sur la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) envisagés dans le document.

La démarche d’élaboration du PLUiH a été relancée en septembre 2024, une nouvelle délibération du 28 novembre 2024 a défini les modalités d’une nouvelle concertation.

Par délibération du 10 avril 2025 la communauté de communes DRAGA a tiré le bilan de la concertation, arrêté le projet de PLU intercommunal valant PLH (PLUiH) des 9 communes la DRAGA, engagé l’abrogation des cartes communales en vigueur et arrêté le dossier des zonages d’assainissement.

L’enquête publique sur le PLUiH, arrêtée par le Conseil communautaire le 10 avril 2025 en application du code de l’urbanisme signe la dernière étape de la concertation. Les citoyens pourront transmettre leurs observations sur le document de programmation arrêté.

L’approbation du PLUiH, suite au rapport de la commission d’enquête et les modifications éventuellement apportées, marquera la fin de l’élaboration du document.

Le PLUiH entrera alors en vigueur et deviendra contraignant pour tous les projets ayant trait à la consommation de l’espace de manière à garantir la cohérence et la pérennité des opérations d'aménagement sur le territoire, tout en assurant une gestion équilibrée et durable de l'urbanisme.

3- Présentation des outils pour l'atteinte des objectifs du PLUiH

Les enjeux et objectifs définis pour le PLUiH sont déclinés dans les pièces exécutives, créées après prise en compte des documents d'ordre supérieur, SRADDET, PPRI, périmètres de captage…. du diagnostic initial du territoire et de la justification des choix. Il s'agit :

- du **Rapport de Présentation** constitué du diagnostic de territoire, d'un état initial de l'environnement, de la justification des choix principaux et de l'évaluation environnementale,

- le **Plan d'Aménagement de développement durable (PADD)** qui définit les orientations politiques du PLUiH,

- le **règlement écrit** qui définit pour chaque zone les possibilités de construire et les conditions,

- le **règlement graphique** qui partitionne le territoire par communes sur lesquelles s'applique le règlement écrit,

- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui précisent sur l'ensemble du territoire (OAP thématiques) ou sur des secteurs particuliers (OAP sectorielles) certaines caractéristiques que devront observer les aménagements.

- le **Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)** qui tient lieu de PLH

D'autres pièces en **Annexe** répertorient des éléments qui s'imposent au PLUiH et sont des contraintes à respecter (ex : PPR, Trame Verte et Bleue…) ou décrivent le dispositif mis en place pour certains services nécessaires au fonctionnement du territoire (ex : zonage d'assainissement, annexes sanitaires, approvisionnement en eau potable….)

Sont examinées ci-dessous les pièces créées par DRAGA pour la prise en compte des enjeux et la mise en œuvre des objectifs identifiés à la source de la démarche.

3.1 Le rapport de présentation

Tome 1:Diagnostic

Attractivités résidentielles et économiques de la CC DRAGA
Terroirs et tourisme sur le territoire de la CC DRAGA
La cohésion territoriale de la CC DRAGA
Analyse des dynamiques foncières et urbaines

Tome 2: Etat Initial de l'Environnement

Il s'agit d'une analyse de l'environnement sur les sujets:

- paysage et patrimoine: identité et évolution

- milieux naturels et biodiversité
- risques naturels et technologiques
- ressources naturelles
- nuisances et pollution

Tome 3: Justification des choix

Le tome 3 présente la justification des choix principaux pris par la collectivité sur différents sujets dont le PADD, le volet habitat du PLUiH, le règlement écrit et graphique et les OAP.

Consommation de l'espace

Surface autorisée à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2025-2036

Le sujet de la consommation de l'espace est encadré par l'Etat en application de la loi Climat et Résilience et de ses textes d'application et des prescriptions du SRADDET.

Sur la période 2011-2020, 93 ha ont été consommés par les communes de DRAGA.
Le chiffre à respecter est de la moitié, soit 46,5 ha pour la période 2021-2030 desquels il faut déduire une estimation de 20 ha consommés entre 2021-2024, soit 26,5 ha pour la période 2025-2030.

Sur la période 2031-2036, l'Etat a accepté une réduction de 55% par rapport à la période 2011-2020. Sur 6 ans le calcul donne 25,11 ha.

Ainsi, **le chiffre de consommation de terrains autorisé sur la période 2025-2036 pour le développement de l'urbanisation est de 51,61 ha.**

Consommation de la surface de 51,61 ha

Les élus de la CC DRAGA ont choisi de développer certaines zones en application des orientations du PADD pour répondre notamment aux besoins en logements et au développement économique et agricole. L'ensemble de ces zones ne peut dépasser le chiffre de 51.61ha, en ouvrant à l'urbanisme des zones situées principalement en U (OAP, 1AU, Emplacements Réservés…) mais aussi exceptionnellement en A et N pour les besoins de l'agriculture et du tourisme sous la forme de STECAL.
Le projet de PLUiH consomme l'intégralité du chiffre autorisé, il n'y a donc pas de marge de manœuvre pour ouvrir à l'urbanisation d'autres secteurs.

Par ailleurs, le territoire de la CC DRAGA n'est pas couvert par un SCOT, en application de l'article L42-4 et L142-5 du code l'urbanisme, l'Etat doit accorder une dérogation pour ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs. L'arrêté préfectoral du 12 août 2025 a accordé cette dérogation pour tous les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le projet de PLUiH après consultation de la CDPENAF. Cette disposition complique les démarches pour faire évoluer le projet. Les modifications avant approbation pourront nécessiter une nouvelle dérogation.

Délimitation des enveloppes urbaines primaires

L'enveloppe urbaine définit les parties actuellement urbanisées. La méthodologie suivie pour la délimitation de l'enveloppe urbaine de 2024 est celle de la « dilatation-érosion » :

Dilatation de 30 mètres autour de chaque élément bâti cadastré ou artificialisé (équipements tels que les cimetières, stades, etc.). La zone de dilatation d'un élément peut en rencontrer d'autres.
L'ensemble des zones de dilatation intersectées (plus de 5 zones pour constituer le plus petit élément urbain) permet de définir une enveloppe qui est ensuite réduite de 15 m vers les constructions. Cette surface, dont le pourtour est adapté aux contextes urbain, environnemental, architectural et paysager, définit l'enveloppe urbaine primaire.

Les nouveaux développements urbains sont en général extérieurs à l'enveloppe urbaine, mais certaines "secteurs en dent creuse" peuvent y exister.

Dans son avis du 16 juillet 2025, l'Etat émet un avis favorable et formule un ensemble de remarques destinées à améliorer le document et son application.

La répartition de l'usage des surfaces est la suivante:

Développement résidentiel	19,50 ha
Développement économique	15 ha
Développement touristique	6,04 ha
Développement des équipements	1,19 ha
Autres besoins : ER consommateurs	1,45 ha
Sous TOTAL	43,18 ha
S'ajoutent deux nouveaux postes de consommation d'ENAF	
Surfaces consommées par les DC > 2500m² dans les enveloppes urbaines	5,60
Parcelles non bâties périphériques de l'enveloppe urbaine considérées comme CONSO	3,23
TOTAL	52,01 ha

L'hypothèse de croissance de population est fixée à 0,4 % jusqu'en 2030 et 0,7 % ensuite jusqu'en 2036 soit une moyenne de 0.55% par an. Cette hypothèse conduit à un accroissement de la population de 1300 habitants nécessitant la création de 1048 logements soit 87 logements par an.

Classe d'armature	Objectif de répartition de la production de logements		Capacités d'accueil hors extension (1)	Objectif de production logement en extension	Production de logements en extension programmée (2)	Production totale (1+2)	Pourcentage d'atteinte de l'objectif
Polarités	55%	576	379	198	182	561	97%
Bourgs périphériques	37%	388	159	229	208	367	95%
Villages	8%	84	34	50	42	76	90%
CC DRAGA	100%	1048	571	477	432	1004	96%

54% des logements sont répartis dans le tissu urbain dont 84 par division parcellaire et 229 dans les dents creuses.

La vacance de logement est évaluée à 11.2% du parc en 2020. Le projet prévoit une augmentation à 15,8% en 2036. Les actions de lutte contre la vacance doivent donc être renforcées.

Tome 4: Evaluation environnementale et Tome 5: Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Les points abordés sont les suivants:

Méthodologie de l'évaluation environnementale
Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et compléments issus de l'évaluation environnementale
Le cadre méthodologique général
Caractérisation de l'état initial de l'environnement
Intégration des enjeux environnementaux dans la construction du projet de PLUi-H
Analyse globale et thématique du PADD et des pièces réglementaires (zonage, règlement, OAP)
Analyse spatialisée des incidences sur les zones présentant une importance particulière pour l'environnement
L'analyse des incidences du projet finalisé intégré au rapport de présentation
Les limites de la démarche d'évaluation
Outil de suivi évaluation
Profil environnemental du territoire et perspectives d'évolution
Synthèse des enjeux environnementaux
Synthèse des enjeux thématiques
Perspectives d'évolution en l'absence de la mise en œuvre du PLUi-H
Les principales incidences du scénario « poursuite des tendances » sur l'environnement
Analyse des incidences de chaque composante du projet sur l'environnement
Choix en matière d'armature urbaine
Choix en matière de développement résidentiel
Choix en matière de développement économique et d'équipements
Organisation des déplacements
Analyse des incidences cumulées du PLUi-H par thématiques environnementales et présentation des mesures en faveur de l'environnement
Dans quelle mesure le PLUi-H maîtrise-il la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ?

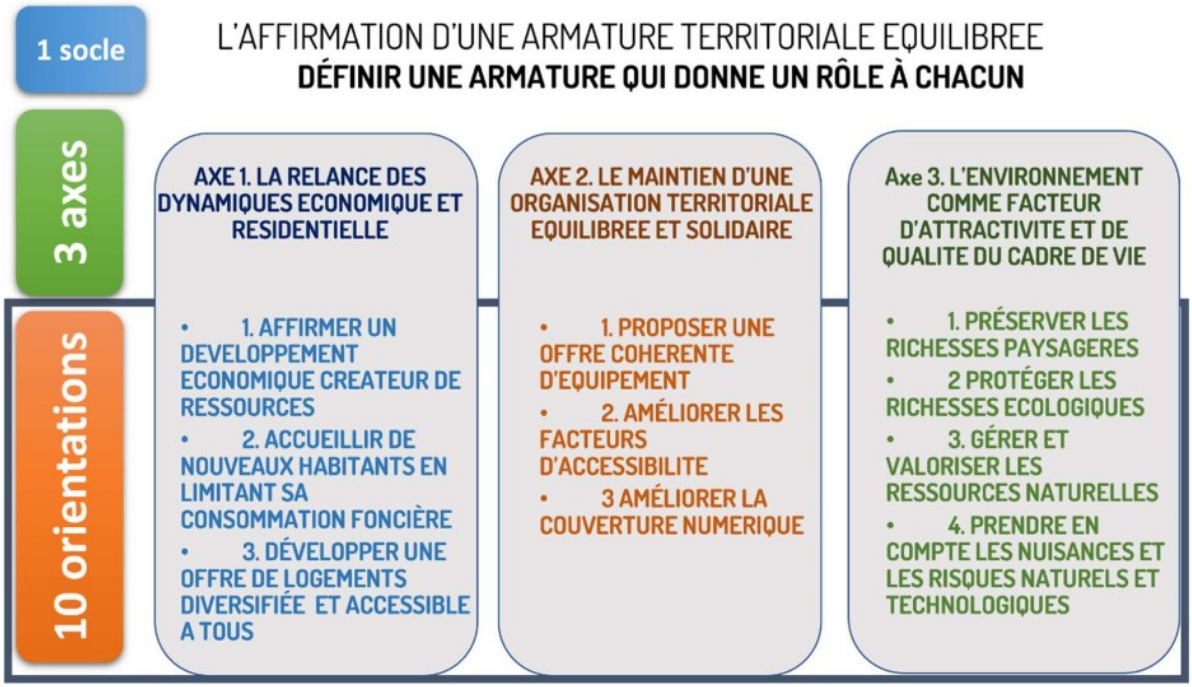
En quoi le PLUiH répond-il aux objectifs du « zéro artificialisation nette » ? En quoi le PLUi-H préserve-t-il la trame verte et bleue du territoire ?
En quoi le PLUI-H prend en compte la ressource en eau ?
En quoi le PLUI-H participe-t-il à la transition énergétique du territoire ?
En quoi le PLUI-H permet-il de limiter l'exposition de la population aux risques et de ne pas les aggraver ?
En quoi le PLUI-H préserve-t-il les paysages ?
En quoi le PLUI-H permet-il le maintien de l'activité agricole et forestière ?
Dans quelle mesure le PLUIH prend-il en compte les ressources ?
Conséquences éventuelles du PLUi-H sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement
Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

A. Basse Ardèche urgonienne (SIC) - FR8201654
B. Les milieux alluviaux du Rhône aval (SIC)
C. Basse Ardèche (ZPS)
D. Le Rhône aval (SIC)
E. La forêt de Valbonne (SIC)
F. Les marais de l'Ile Vieille et alentour (ZPS)

Evaluation environnementale des OAP sectorielles
La démarche d'évaluation environnementale des secteurs d'OAP
Analyse des sites présentant des enjeux
Analyse des autres sites ayant de potentielles incidences sur l'environnement
Les zones 2AU
Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées
Indicateurs de suivis

3.2 Le PADD

L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect des principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire intercommunal de DRAGA et s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.



Les axes sont déclinés de la façon suivante:

Axe 1 La relance des dynamiques économiques et résidentielles

1- Affirmer un développement économique, créateur de ressources

Valoriser le positionnement stratégique du territoire pour l'accueil d'entreprises

Développer une armature touristique orientée vers le « tourisme doux »

Reconnaître la valeur productive de l'agriculture

2. Accueillir de nouveaux habitants, en limitant la consommation foncière

Relancer la dynamique démographique

Maîtriser le développement urbain

3. Développer une offre de logements diversifiée et accessible à tous

Programmer une diversification de l'offre en logements neufs

Renforcer l'attractivité du parc de logements anciens

Axe 2 Le maintien d'une organisation territoriale équilibrée et solidaire

1.Proposer une offre cohérente d'équipements et de services à la population

Préserver l'offre scolaire et périscolaire

Développer les équipements sportifs, de loisirs et les espaces de rencontre

Maintenir l'offre de santé sur le territoire

Développer une offre culturelle ambitieuse

2. Améliorer tous les facteurs d'accessibilité

Développer l'intermodalité

Rechercher des solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle

Gérer le trafic automobile de façon à privilégier la vie locale

3. Améliorer la couverture numérique

Axe 3 – L'environnement comme facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie

1.Préserver les richesses paysagères

Valoriser les éléments du grand paysage naturel

Un bâti remarquable à valoriser

Soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé

2. Préserver les fonctionnalités écologiques

Protéger les réservoirs de biodiversité

Préserver et renforcer les continuités écologiques

3. Valoriser les espaces de « nature ordinaire »

Préserver la trame noire

S'engager dans une transition énergétique et durable

Protéger la ressource en eau

5. Prendre en compte les nuisances, risques naturels et technologiques

Prendre en compte les risques

Diminuer l'exposition aux pollutions et nuisances acoustiques

Gérer la production et le traitement des déchets

3.3 POA

Applicable exclusivement aux PLUi tenant lieu de PLH, le POA présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat. A ce titre, il décrit le cadre détaillé des actions qui permettront de répondre aux principes et objectifs figurant dans le PADD et précisant le cas échéant, leur calendrier prévisionnel, leur caractère partenarial avec l'identification des acteurs chargés de leur mise en œuvre, leurs modalités de financement, leur lien éventuel avec les actions ou les objectifs supra-communautaires.

Le PLUiH prévoit la production de l'ordre de 1048 **logements neufs** soit environ 104 logements par an, avec un objectif affiché de ré-équilibrage territorial au profit des 2 polarités Bourg-Saint-Andéol et Viviers.

Objectifs poursuivis			Nombre de logements neufs	Nombre de logements sociaux publics	Poids des logements sociaux	Reconquête de logements vacants
	Pôles centres	Bourg-Saint-Andéol	363	49	13%	130
		Viviers	213	60	28%	86
	Bourgs périphériques	Saint-Just	101	18	18%	10
		Saint-Marcel	128	17	13%	19
		Saint-Martin	89	10	11%	10
		Saint-Montan	70	14	20%	10
	Villages	Bidon	25	0	0%	2
		Gras	34	0	0%	2
		Larnas	25	0	0%	2
	Total CC DRAGA		1048	168	16%	271

Le projet de la communauté de communes prévoit la production de l'ordre de 1048 nouveaux logements :

– **environ 1048 logements avec foncier (52 ha)** :

- 763 logements en **42 OAP** (624 logements sur 32,88 ha) et 23 OAP « densité » (139 logements sur 8,69 ha).
- dont 168 logements sociaux publics soit 16%

- **environ 301 logements sans foncier :**

-271 reconquêtes de logements vacants
- 30 changements de destination

Les 42 secteurs d'OAP permettent la production de 763 logements et la maîtrise de 41 ha de foncier.

Le Programme d'Orientations et d'Action de l'Habitat (POA)
Conformément à l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, lorsque le PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), celui-ci comprend un Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA).
Le POA a pour objet de traduire la politique globale de l'habitat de l'agglomération. Il présente les actions et mesures opérationnelles qui constituent des leviers pour la mise en œuvre des politiques sectorielles.
Ce document n'est pas opposable, contrairement au PADD et au règlement du PLUiH .
LE POA contenu dans le PLUiH est constitué d'une série de fiches actions qui orientera les actions du service urbanisme et habitat de la communauté des communes DRAGA membres ainsi que des acteurs locaux du logement.

Ces fiches actions sont les suivantes :
1. Favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée en logement
2. Programmer une offre de logements sociaux compatible avec les besoins sur le territoire de la CC DRAGA
3. Apporter des réponses adaptées aux actifs en mobilité (travailleurs en mobilité / saisonniers / jeunes / internes (en médecine), artistes,
4. Réaliser l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage itinérants à Bourg-Saint-Andéol
5. Assurer l'accompagnement vers le logement pour les publics en difficulté, et notamment les jeunes
6. Poursuivre et amplifier la lutte contre la vacance des logements
7. Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat privé
8. Mettre en place une politique de veille et d'accompagnement à la structuration des copropriétés fragiles
9. Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social ancien
10. Mettre en place les outils et instances de suivi de la politique de l'habitat

3.4 Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUiH est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet de territoire de l'agglomération.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle du territoire de DRAGA, en précisant notamment les destinations et formes et emplacements des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces agricoles, naturels ou les boisements.

Il définit les utilisations possibles et interdites de chaque zone réglementaire (agricole (A), naturelle (N), urbanisable pour les cœurs anciens patrimoniaux (UAp), l'habitat (UB et UC), les cœurs de hameaux (UH), l'économie (UI) ou les équipements publics (UE), à urbaniser (1AU et 2AU)) et des conditions.

3.5 Le règlement graphique

Il est la déclinaison sur plan (on parle parfois de plan de zonage) du règlement écrit en découpant le territoire des communes en différentes zones : agricole (A), naturelle (N), urbanisable pour les cœurs anciens patrimoniaux (UAp), l'habitat (UB et UC), les cœurs de hameaux (UH), l'économie (UI) ou les équipements publics (UE), à urbaniser (1AU et 2AU),

Les 9 plans mis à disposition du public et de la commission d'enquête n'ont pas toujours été faciles à lire, cela représentant des difficultés pour les personnes rencontrées qui ne trouvaient pas facilement leurs parcelles cachées par les trop nombreuses trames, traits, étoiles. Les couleurs n'étant pas de plus très différenciées. Les fonds de plan présentés sont anciens apportant encore plus de difficultés à la lecture et compréhension des lieux avec un certain nombre de lacunes, surtout sur la représentation des cours d'eau intermittents.

Les règlements graphiques de chaque commune présentent des tableaux listant les emplacements réservés et les éléments de patrimoine.

La légende, sommairement rappelée sur les plans du règlement graphique est détaillée dans le règlement écrit.

3.6 Les OAP

Les OAP, issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par la loi Grenelle 2, se révèlent être des dispositifs de planification stratégique efficaces. Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document. Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

Si les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2, leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47).

1 3.4.1- Les OAP thématiques

Les OAP thématiques ont vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire ; elles sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 ;

OAP « Commerce »

- La définition d'une armature commerciale
- Le renforcement des centres des polarités
- La préservation du tissu commercial des centres des bourgs et villages
- Le soutien à l'économie agricole par la valorisation des circuits courts au sein des zones agricoles

OAP « Lisières »

- Les lisières forestières
- Les lisières agricoles
- Les silhouettes urbaines

OAP « Trame Verte & Bleue »

- Milieux ouverts
- Milieux forestiers
- Milieux aquatiques

OAP « Entrées de ville »

- Entrée sud de Viviers
- Traversée Cité du barrage
- Bourg Saint-Andéol nord
- Saint-Marcel entrée est
- Saint-Just entrée nord

3.4.2- Les OAP sectorielles d'aménagement

Les OAP sectorielles permettent de favoriser la qualité d'un projet sur des quartiers. Elles comportent en général un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les bénéfices attendus sont la valorisation de la planification par le projet davantage que par la règle, la souplesse de l'utilisation des OAP confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus et, enfin, la consolidation du PLUiH en évitant que les projets n'entraînent des modifications successives du document.
Le PLUiH de DRAGA comprend **19 OAP sectorielles d'aménagement**.

3.4.3- Les OAP sectorielles de densité

Les OAP densité sont créées sur des “dents creuses” stratégiques, définies en fonction de leur surface et de la typologie de la commune

Une dent creuse est dite « stratégique » lorsque le tènement dépasse les seuils suivants :

Surface du tènement [m²]	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	1 200	1 770	2 500
Bourgs périphériques	1 500	2 000	2 500
Villages	1 770		

Les densités appliquées sur les dents creuses stratégiques sont adaptées en conséquence :

Densités à appliquer sur les dents creuses stratégiques [lgts/ha]		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	BSA	25	20	17
	Viviers			
Bourgs périphériques	Saint-Marcel	20	17	15
	Saint-Montan			
	Saint-Just			
	Saint-Martin			
Villages	Bidon	15		12
	Gras			
	Larnas			

Le PLUiH comprend **23 OAP sectorielles de densité pour un minimum de 138 logements.**
Ce sont des outils pour densifier la construction sur les terrains et obtenir l’objectif de construction de logements sur la surface qui peut être ouverte à l’urbanisation.

3.7- Annexes

Les annexes au projet de PLUiH comprennent notamment le répertoire des servitudes d'utilité publique (SUP) qui s'impose au territoire et les documents concernant les risques.
Elles comprennent aussi le schéma directeur d'assainissement objet de la présente enquête publique conjointe.

1/ Commune de BIDON

Arrêté N° 2001/512 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Ardèche Moyenne et Aval dans la commune de BIDON

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION RAPPORT DE PRÉSENTATION COMMUNE DE BIDON

COMMUNE DE BIDON PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION RÈGLEMENT Découpage du Zonage du PPR PPRi approuvé le 25 avril 2001

2/ Commune de Bourg Saint Andéol

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2015030-0011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Rhône sur la commune de Bourg St Andéol

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Bourg Saint-Andéol Cartographie du zonage secteur Nord

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Bourg Saint-Andéol Cartographie du zonage secteur Sud

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de Bourg-Saint-Andéol Rapport de présentation

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Commune de Bourg Saint Andéol Règlement Approbation

3/ Commune de Saint Just d'Ardèche

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Commune de SAINT-JUST-D'ARDÈCHE Règlement

Arrêté n° 072018 04 12002 portant approbation du PPRi de la commune de Saint Just d'Ardèche

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just-d'Ardèche Cartographie des aléas du ruisseau de Merlançon Approbation Février 2018

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just d'Ardèche Cartographie de l'aléa de L'Ardèche Approbation Février 2018

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just d'Ardèche Cartographie de l'aléa du Rhône Limite Classes d'aléa du Rhône Modéré (< 1 m) Fort (>1 m) 250100 160 20 250m Février 2018

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just d'Ardèche Cartographie des enjeux Approbation Février 2018

Commune de Saint-Just-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Approbation Février 2018 rapport de présentation

Commune de Saint-Just-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Approbation Février 2018 rapport de présentation

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just d'Ardèche zonage règlementaire

4/ Commune de Saint Marcel d'Ardèche

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Commune de SAINT-MARCEL-D'ARDÈCHE Règlement Approbation Février 2018

Arrêté n° 07 2018 4 12003 portant approbation du PPRi de la commune de SAINT MARCEL D'ARDÈCHE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Marcel d'Ardèche Cartographie des aléas des ruisseaux du Souchas, de Belvezet, de Salaman et du Merlançon Approbation février 2018

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Marcel d'Ardèche Cartographie des aléas des ruisseaux du Souchas, de Belvezet, de Salaman et du Merlançon Planche 2/2 Approbation février 2018

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Marcel d'Ardèche Cartographie de l'aléa de l'Ardèche Approbation février 2018

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Marcel d'Ardèche Cartographie de l'aléa du Rhône Approbation février 2018

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint Marcel d'Ardèche Cartographie des enjeux Approbation Février 2018

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Approbation Février 2018

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Approbation Février 2018

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) carte de zonage Est Ruisseau de Belvezet Ruisseau de Salaman

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) carte de zonage Nord Ruisseau du Souchas

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) carte de zonage Ouest Ardèche

Le PPRi de Saint Marcel d'Ardèche a été modifié en septembre 2021 avec de nouvelles cartes.

5/ Commune de Saint Mardin d'Ardèche

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Martin d'Ardèche rapport de présentation approbation juin 2020

Plan de Prévention des Risques d'inondation CARTE D' ALÉAS Commune de Saint-Martin-d'Ardèche Approbation avril 2020

Plan de Prévention des Risques d'inondation CARTE DES ENJEUX Commune de Saint-Martin-d'Ardeche Echelle : Avril 2020

Plan de Prévention des Risques d'inondation Saint-Martin-d'Ardèche CARTE DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE Échelle Avril 2020

Commune de Saint-Martin d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation Règlement Approbation

6/ Commune de Saint –Montan

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2015028-0004 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Rhône sur la commune de St Montan approbation en 2015

ARRÊTÉ METTANT À JOUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MONTAN signé par M. le maire en 2016

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Rapport de présentation Commune de Saint-Montan approbation en 2015

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Règlement Commune de Saint Montan Approbation en 2015

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) commune de Saint-Montan Plan de zonage

7/ Commune de Viviers

ARRETE PREFECTORAL N° 2010-242-8 DU 30/08/2010, portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Rhône, de l'Eymieux, de l'Escoutay et du Valpeyrouse dans la commune de Viviers

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION Rapport de présentation

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION Règlement

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 zonage Nord commune de Viviers

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 zonage Escoutay

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 zonage Sud commune de Viviers

CARTE DE L'ALÉA DE L'ESCOUTAY ET DU VALPEYROUSE COMMUNE DE VIVIERS

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 carte aléa Rhône Viviers Sud

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 carte aléa Rhône Viviers Nord

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Commune de Larnas

Commune de Larnas : ZONAGE ET RÈGLEMENT DE LA ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain de Larnas, initiée par Etienne During, alors Architecte des Bâtiments l'Ardèche.

Plan de sauvegarde et de mise en valeur PSVM en 5 planches

Commune de Viviers

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n°1

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n° 2

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n° 3

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n° 4

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n° 5

Plan de sauvegarde et de mise en valeur PSVM_Rapport de présentation et règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur datant de 2007

Liste de Servitudes d'Utilité Publique

Commune de Bourg Saint Andéol

Commune de Saint Just d'Ardèche

Commune de Saint-Marcel d'Ardèche

Commune de Saint Martin d'Ardèche

Commune de Saint Montan

Commune de Viviers

Isolement acoustique

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2011357-0012 DU 23/12/2011 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche - Routes départementales

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL A- 2013072-0013 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche – Voie S.N.C.F.

Schéma directeur d'assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) fait l'objet de l'enquête publique conjointe avec le PLUiH.

Il est composé des pièces suivantes:

Pour chaque commune:

1 carte réseau d'assainissement

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées de la commune Notice explicative

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune

Plan de zonage eaux pluviales

Schéma de principe structures réservoirs

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales

Commune de Bidon

Commune de Bourg Saint Andéol

ARRETE PREFECTORAL n° 07-2016-04-21-005 Déclarant d'utilité publique les travaux de captage et les mesures de protection de la ressource, Autorisant la production d'eau et sa distribution pour la consommation humaine Mise en conformité des ressources en eau potable Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche Captage: Forages de Gérige Commune : BOURG SAINT ANDEOL

Commune de Gras

Commune de Larnas

Commune de Saint Just d'Ardèche

Commune de Saint Marcel d'Ardèche

Commune de Saint Martin d'Ardèche

Commune de Saint Montan :

Commune de Viviers :

DUP forage Belieure commune de Viviers Arrêté Préfectoral

DUP puits Saint Martin commune de Viviers Arrêté Préfectoral

Plan carte des aléas ARGILE

Zones Archéologiques

Commune de Bidon : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de BIDON(Ardèche) Arrêté Préfectoral de 2004.

Commune de Bourg Saint Andéol : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de Bourg-Saint-Andéol (Ardèche) Arrêté Préfectoral de 2004.

Commune de Saint Just d'Ardèche : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de Saint-Just d'Ardèche (Ardèche) Arrêté Préfectoral de 2004.

Commune de Saint Marcel d'Ardèche : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de Saint-Marcel d'Ardèche (Ardèche) Arrêté Préfectoral mai 2024

Commune de Viviers : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de Viviers (Ardèche) Arrêté Préfectoral

Le patrimoine archéologique de la communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA) - juin 2018

Dans l'état actuel des connaissances, la carte archéologique nationale répertorie de très nombreuses entités archéologiques (près de 800) sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes concernée

4- L'enquête publique et la participation du public

Pendant les 21 permanences tenues pendant la période d'enquête, la CE a reçu 370 visites de personnes.

Ces entretiens se sont passés dans des conditions courtoises. Il n'y a pas d'oppositions au projet. Les personnes se sont déplacées majoritairement pour le devenir de leurs propriétés et le contexte légal et réglementaire leur a été rappelé pour expliquer le contenu du PLUiH.

Le ressenti de l'essentiel de ces personnes et un sentiment de déception et de ressentiment lorsque des parcelles sont devenues inconstructibles soit qu'elles aient été achetées constructibles soit qu'elles aient été considérées constructibles dans une succession.

Une incompréhension est aussi présente lorsque les personnes habitent des parcelles classées en zone A ou N et qu'ils considèrent le plus souvent à juste titre qu'elles ne sont ni agricoles ni naturelles.

Le registre dématérialisé compte 231 contributions à la fin de l'enquête. Ces contributions sont parvenues par tous les moyens identifiés dans l'arrêté de mise à l'enquête. Après élimination des doublons et découpage en observations élémentaires, la CE a traité 205 observations élémentaires.

Comme pour les visites la majorité des observations a porté sur le sujet de la constructibilité des parcelles et a répercuté les discours tenus dans les visites.

La Partie 3 du rapport d'enquête expose dans le détail le sujet de la participation du public.

5- Liste des avis de la commission d'enquête susceptibles de modifier le projet de PLUiH

5-1-Introduction.

Ce document liste les avis de la CE susceptibles de modifier le projet de PLUiH après analyse des avis des PPA, des communes, de la MRAE et des contributions du public.

Ces éléments sont développés selon la structure du projet de PLUiH.

5.2 Rapport de présentation

5.2.1– Consommation de l'espace

Pour rappel, **93 ha** ont été artificialisés au cours de la décennie 2011-2020 sur le territoire de DRAGA .

En accord avec l'Etat, le projet du PLUiH est dimensionné pour une consommation de **51,61 ha** sur la période 2025-2036.

5.2.2- Les questions posées par les constructions en A et N

Le classement en zone A et N de parcelles construites avec des logements a généré un grand nombre de visites en permanence pendant l'enquête publique et de nombreuses contributions. Ce point fait l'objet d'une analyse particulière, vu l'incompréhension qu'il a suscité.

Des secteurs d'enveloppe urbaine ont été définis dans chaque commune selon une méthodologie basée sur l'observation du bâti. Cette méthode est basée essentiellement sur l'appréciation de la densité des constructions. Lorsque cette densité est trop basse ou que le choix a été fait de ne pas développer certains hameaux , les bâtiments d'habitations sont classés en zone A ou N.

Cet état de fait n'est pas compris par les propriétaires de parcelles qui n'ont pas le sentiment que leur propriété, maison+jardin, a une vocation agricole ou naturelle. La plupart du temps, ces parcelles étaient auparavant constructibles. Il n'est plus possible de créer de nouveaux logements dans ces zones par division parcellaire. Cette politique contribue à l'objectif de stopper le mitage et de faire cesser une expansion urbaine incontrôlée.

D'après les articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme, les zones A sont définies comme contenant des terres agricoles d'intérêt agronomique, biologique ou économique. Peuvent être autorisées, en zone A :

> *1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole*
>
> *2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11(constructions ayant trait à l'activité agricole) , L. 151-12 (extension et annexes de bâtiments existants) et L. 151-13(STECAL), dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " (R151-24) . *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces deux définitions ne disent pas clairement que des habitations avec jardin peuvent appartenir à des zones A ou N.

Une meilleure compréhension des zonages A ou N par le public pourrait être obtenue :

- soit en modifiant les articles du code de l'urbanisme en introduisant la possibilité de présence d'habitations en zones A et N. Cette solution n'est pas satisfaisante car elle ouvrirait la porte à une urbanisation qui par principe n'est pas souhaitée. De plus, elle n'entre pas dans les compétences de la CC.

- soit en redéfinissant les intitulés des zones A et N pour introduire cette spécificité de construction éparse.

- soit en créant une zone UD, par exemple, pour les habitations en zone A ou N, doté d'un règlement de constructibilité limitée.

5.2.3 Densités de construction (Etat)

Les densités de construction prescrites par le PADD sont de 25 logements par hectare pour les polarités, 20 pour les bourgs périphériques et 15 pour les villages.
Sur les OAP, une modularité est introduite selon la typologie de la commune et le contexte urbain du quartier.
La moyenne observée sur l'ensemble des OAP aménagement est de 24 logements par hectare et de 16 sur les OAP densité, chiffres assez modestes.
Les densités associées auraient pu être plus ambitieuses. C'est particulièrement le cas sur les communes de polarité.

5.2.4 OAP Stationnement

Les OAP pourraient prévoir une gestion du stationnement dans une logique de mutualisation.
Le dimensionnement et le positionnement des espaces publics dans ces nouveaux quartiers parfois vastes pourrait être organisé et encadré.

5.3 PADD

5.3.1. Contribution @188 M Jean-Michel CATHERINOT observation 1

Observation

Stationnement en centre ville

Analyse de la Commission d'enquête

Le stationnement en centre ville et notamment dans les centres anciens est un problème difficile où la carence est forte.
La solution ne peut être les exigences du règlement qui n'intervient que lors des demandes d'autorisation de construire et donc ne permet pas de traiter réellement le problème.
La définition d'une politique pour satisfaire les besoins en stationnements notamment en termes de rattrapage est du ressort des communes et de la DRAGA.

En ce qui concerne les logements sociaux financés avec des crédits de l'Etat, la possibilité de déroger est ouverte par un article du code de l'urbanisme. Il convient de s'y conformer.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande la réalisation d'une étude sur les besoins en stationnement et la formulation de solutions pour y répondre.

5.3.2 ENR

La Région regrette que les OAP et le règlement comprennent peu de références à la question des énergies et n'identifient pas de zones d'accélération des ENR selon les dispositions de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

5.3.3 Contribution C248 Mme DUPONT

Observation:

Regrette que les modes doux soient peu traités dans le projet de PLUiH:

- mobilité douce au quotidien vélo
- pas de plan de développement des pistes cyclables
  - pas d'action pour développer du covoiturage (P+R, Stationnement sécurisé vélo)
  - développer les lignes de bus.

Analyse de la Commission d'enquête:

Voici l'extrait du PADD sur la partie **"AMÉLIORER TOUS LES FACTEURS D'ACCESSIBILITÉ"**

1 Développer l'intermodalité

Il s'agit en premier lieu de consolider l'offre de desserte en bus en valorisant les points d'arrêt et en favorisant leur articulation avec les autres modes de transport.
L'éventuelle réouverture de la ligne ferroviaire aux voyageurs sur la Rive Droite du Rhône doit par ailleurs être anticipée en :

- Confortant les polarités urbaines de Bourg-Saint-Andéol et Viviers et leur multifonctionnalité, et en y organisant les rabattements multimodaux pour favoriser l'émergence de pôles d'échanges ;
- Favorisant le développement des secteurs des gares de manière à permettre leur densification et l'organisation des échanges multimodaux.
- La volonté est également de mailler l'ensemble du territoire d'aires de co-voiturage et d'auto-stop, particulièrement le long des axes de transit aux abords des centres ou des intersections de voies de distribution du trafic local.

Ces sites d'échanges s'inscriront dans le réseau d'itinéraires sécurisés pour les modes doux, afin de favoriser les rabattements.

2. Rechercher des solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle

Les capacités de stationnement en périphérie des centres bourgs et des centres touristiques doivent être prévues de façon à gérer les flux et pacifier les circulations au profit du confort et du plaisir des déplacements piétons et des cycles.
La Via Rhôna constitue un axe cyclable structurant. Il s'agit de prendre appui sur cet itinéraire pour organiser des pénétrantes dans le territoire, favorables au développement de la mobilité vélo.
Enfin, les liaisons piétonnes et cyclables seront développées et sécurisées entre les quartiers mais aussi avec les principaux sites d'équipements, permettant d'encourager les mobilités actives
.

3. Gérer le trafic automobile de façon à privilégier la vie locale

Afin de répondre à cette problématique qui peut avoir des incidences sur la vie locale, plusieurs orientations sont mises en œuvre sur le territoire :

- Sécuriser les abords des équipements publics ;
- Garantir la bonne accessibilité des quartiers pavillonnaires dans les polarités et les bourgs : adapter le dimensionnement et l'aménagement de voies publiques pour l'adapter à l'augmentation des usages cycles et piétons ;
- Articuler les nouvelles opérations au tissu urbain préexistant et aux sites d'équipements et de services avoisinants, par des itinéraires sécurisés pour les modes doux de déplacements.

Les intentions existent , mais le PLUiH ne définit pas un plan précis de plan de développement des modes doux, du covoiturage des lignes de transport en commun.

Des mesures partielles apparaissent dans les OAP et les emplacements réservés, mais cela s'avère assez insuffisant par rapport aux objectifs du PADD.
La commission d'enquête recommande que la CC DRAGA lance la réalisation d'un plan pour traiter ce sujet qui pourra être relié avec la réflexion sur le stationnement dans les centre-ville.
• de mettre en place un observatoire sur les modes de déplacements à l'échelle de la communauté de communes ;
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H)
de la communauté de communes du Rhône aux gorges de l'Ardèche (DRAGA) (07)

Avis délibéré le 5 août 2025
page 16 sur 18 La communauté de communes prend note de la recommandation de l'autorité environnementale et
mènera des réflexions sur l'opportunité d'un observatoire sur les modes de déplacements à son
échelle. Un observatoire à l'échelle du bassin de vie ou du SCoT Rhône Provence Baronnies peut
également être une piste de réflexion. En effet, le SCoT RPB qui mène une stratégie multimodale,
pourra animer un observatoire sur cette thématique.
• de présenter un bilan carbone du projet d'élaboration de PLUi-H, qui intègre les différents postes d'émissions sur le territoire (transport, énergie, alimentation, achats…) et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation correspondantes.
L'évaluation environnementale sera complétée par une quantification des émissions de gaz à effet de
serre liées à l'accueil de population en s'appuyant sur le ratio par habitant à l'échelle intercommunale.
A ce stade de la planification, la réalisation d'un bilan carbone complet apparaît difficilement réalisable et réaliste.
Des mesures sont d'ores et déjà mises en œuvre pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et ont été présenté dans l'évaluation environnementale : places de stationnement pour les cycles, itinéraires cyclables, bornes de recharge pour véhicules électriques, rapprochement de l'habitat des zones de centralités, etc.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que la CC DRAGA une OAP thématique pour orienter le traitement donner un cadre au développement des modes de transport alternatifs à la voiture et engager la réflexion sur le stationnement dans les centre-ville de pôles urbains.
La contribution modifie le projet de PLUiH.

5.4 POA

5.4.1. Contribution @156 Mme Nadège DIDIER observation 2

Observation
Logement à l'année
Le diagnostic sur l'habitat fait état de plusieurs constats :
- Un marché locatif plutôt tendu en ce qui concerne les résidences principales et donc la difficulté pour les habitants de trouver un logement adapté à leurs besoins et à leurs conditions de ressources ;
- Parallèlement un taux de vacance important dans l'habitat existant. Notamment, le départ d'occupants âgés favorise le changement de statut de résidence initialement principale en résidence secondaire de fait ; il s'ensuit par ailleurs, une transformation fréquente de résidences principales en un ou plusieurs hébergements touristiques à

l'occasion d'un transfert de propriété.
- Un taux de résidences secondaires qui avoisine le tiers des logements dans certaines communes.

Les documents d'urbanisme en général, et le PLU en particulier, ne constituent pas des outils permettant de réglementer directement les résidences secondaires. Toutefois, de nouveaux règlements peuvent être mis en place encadrant les meublés de tourisme en faveur du logement à l'année dans les zones touristiques en instaurant un principe de compensation (création d'un logement à l'année de surface au-moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière dans la même commune) à l'instar de communes de telles que Paris, Bordeaux ou Nice, ou plus récemment de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.
Cela pourrait notamment s'appliquer aux communes disposant d'un parc de meublés de tourisme représentant plus de 30% de l'ensemble du parc de logements

Analyse de la Commission d'enquête
La contribution porte sur la question de l'utilisation des logements. La question principale est de faire en sorte que les locations touristiques et les résidences secondaires ne viennent pas "empêcher " le logement des habitants permanents.

Compte-tenu de la part de logements vacants sur la DRAGA, il ne semble pas qu'il y ait une urgence manifeste à brimer le logement touristique et secondaire pour favoriser l'accès au logement à l'année.

Il n'en reste pas moins que le phénomène doit être suivi par l'observatoire du logement pour apporter des mesures correctives si nécessaire.

Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête recommande que la répartition de la vacance de logements à l'année soit suivie par rapport à la demande et de façon à pouvoir déterminer une action pour libérer du logement touristique et/ou secondaire.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.4.2 Répartition des logements

Sur le logement social, seulement 168 seront des LLS (14% du besoin en logements), dont 112 dans les OAP. Le parc social est actuellement localisé à 90% sur les polarités de Bourg-Saint-Andéol et Viviers.
Ce taux aurait pu être plus ambitieux sur Bourg-Saint-Andéol qui dispose d'un socle d'équipements et d'emplois de qualité.

La typologie de réalisation de l'habitat pourrait être précisée en:
- intégrant, pour chaque niveau d'armature, un pourcentage de logements pour chaque typologie d'habitat (collectif/ intermédiaire/ individuel groupé/ individuel pur);
- définissant pour chaque OAP et selon les pourcentages de logements pour chaque typologie d'habitat ainsi que sur leur taille..

- favorisant l'évolution des secteurs pavillonnaires existants vers la typologie d'habitat groupé, dans le cadre de petites opérations de renouvellement urbain.

5.4.3 Logement et hébergement des personnes défavorisées

Indiquer dans le POA la nécessité de mettre en place une CIL(Conférence Intercommunale du Logement)

Citer les mesures existantes d'accompagnement des jeunes vers le logement:

- accompagnement social lié au logement (ASSL) géré par le diaconat protestant au Teil
- accompagnement vers et dans le logement (AVDL) via la plate-forme SI-SIAO
- intermédiation locative (IML)

Sur la résorption du logement vacant.
Mentionner l'étude concernant la vacance du logement sur le territoire, envisagée dans le cadre du PDALHP.

5.4.4 Le logement des seniors

En matière de logements seniors, l'offre de logement en EPHAD sur le territoire de la DRAGA est suffisante. La construction de l' établissement de Viviers apportera 15 lits supplémentaires

Par ailleurs l'objectif de maintenir les personnes âgées à domicile, tant qu'elles sont autonomes, et lutter contre l'isolement pourrait être mieux affirmé. Pour décliner cet objectif, la CE préconise :

- que les offices publics envisagent la production de résidences autonomies avec un soutien financier de la Collectivité,
- qu'Il pourrait être fait appel aux initiatives innovantes (habitat coopératif seniors, logements intergénérationnel),

5.4.5 Aire pour les nomades

La commission d'enquête prend acte des discussions en cours au niveau départemental sur le sujet.

5.5 Règlement écrit

5.5.1 Zones A et N STECAL et Changements de destination

Les analyses ci-dessous sont issues de l'avis de l'État. Les dispositions concernant les STECAL sont délibérées en CDPENAF, la latitude d'action de la CE sur ces sujets est limitée.

5.5.2. Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 2

Observation

De revoir l'interdiction des brise-vue sur le territoire. Actuellement interdits en zone Ui-AUi et A, ils restent autorisés en zone N – et U habitat et touristique.

Analyse de la Commission d'enquête

Le règlement écrit dispose que dans les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités et d'équipemens, le 3 du U-AU ACT. EQ. 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE interdit les brise-vue. C'est aussi le cas de la zone A. Le règlement de la zone N n'aborde pas le sujet.
Les brise-vue ont un impact visuel comparable aux murs pleins qui sont interdits. Ils peuvent poser à terme un problème d'entretien et de maintenance.
La végétalisation recommandée dans ces mêmes règles doit rester le moyen à privilégier pour masquer les vues directes sur les propriétés.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que les brise-vues soient interdits dans les zones N et U, habitat et touristique au profit des solutions végétales.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5.5.3. Contribution @38 observation 3 Commune de Gras

Observation

Clarifier l'article 1 et la condition n°1 de la zone A du PLUi-h page 112 du règlement écrit qui ne permet pas de savoir si un nouveau siège d'exploitation est autorisé en zone A et Ap.

Analyse de la Commission d'enquête

La contribution de la commune évoque la possibilité d'autoriser la construction d'un nouveau siège d'exploitation, soit en fait de créer une nouvelle exploitation.
Un siège d'exploitation est défini comme "le lieu où se concentrent les activités et bâtiments principaux d'une exploitation agricole".

La condition 1 de l'article 1 est ainsi rédigée:

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. **La taille de ces constructions doit être proportionnée aux besoins réels de l'exploitation.**

   En zone A : il convient de prioriser l'implantation de ces nouvelles constructions autour des sièges d'exploitation à moins que des contraintes techniques ou liées aux superficies du terrain l'en empêche.

   En zones Ap : ces nouvelles constructions devront être situées dans un rayon maximal de 20 m par rapport aux constructions existantes.

Cette rédaction interdit par défaut la création de nouveaux sièges d'exploitation puisqu'elle est consacrée à l'agrandissement des sièges existants.

Par ailleurs, le préambule de la zone A dispose:

- La **zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Libellé de la zone	Caractéristique	Descriptif
A	Zone agricole générale	La zone agricole A correspond aux espaces agricoles comprenant les terres agricoles, mais aussi les bâtiments d'exploitation. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de permettre au secteur agricole de se développer. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace agricole, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
Ap	Zone agricole protégée	La zone agricole Ap est constituée d'espaces agricoles classés AOC Côtes du Rhône Village ou présentant des sensibilités écologiques reconnues via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux. Dans un objectif de résilience et de durabilité, la zone Ap comprend également les zones agricoles impactées par un ou des aléas naturels forts ou comprises dans des périmètres de protection de captage. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de pérenniser la vocation agricole tout en préservant les sensibilités.

En conséquence, comme la possibilité de créer un nouveau siège d'exploitation n'est pas explicite, il paraît utile de rajouter en tête de la condition 1 une phrase autorisant la construction de nouveaux sièges d'exploitation.
En revanche, cette possibilité ne semble pas devoir être ouverte en zone Ap.

Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête recommande de rajouter en tête de la condition 1 une phrase autorisant la construction de nouveaux sièges d'exploitation.
En revanche, cette possibilité ne peut être ouverte en zone Ap.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5.5.4 Contribution C114 Mr Joël TOURAISiN

Observation:
Murs et clôtures des propriétés bâties

- murs en parpaing sans enduit
- murs en gabions
- haies privées débordant sur le domaine public
- hauteur des haies végétales
- brises vues en matériaux synthétiques

Implantation des mobile home

Installation des mobile home en camping privé
installation de climatisation et de pompe à chaleur
gestion des forêts privées et domaniales
dépôts de ferrailles, épaves de véhicules et machines agricoles
autres déchets
camping privé
déchets provenant de distillation de lavande

Analyse de la Commission d'enquête:
Les observations faites dans la contribution sont pertinentes pour la qualité perçue du territoire.
Les infractions à l'aménagement du territoire sont du ressort des collectivités territoriales qui ont en charge la constatation des infractions en application des textes définissant les conditions d'aménagement et la police de l'urbanisme et de l'environnement.
Le rôle du PLUiH objet de l'enquête publique est de fixer les règles.

Le règlement écrit conseille de se référer aux différentes fiches du guide des recommandations de la charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais méridional :
La Charte paysagère | Pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional - Ardèche (vivaraismeridional.fr).

En ce qui concerne les **clôtures**, le règlement écrit édicte pour chaque zone les règles pour l'édification des clôtures.
Les gabions ne sont pas évoqués dans le document, mais utilisant des pierres sèches, ils paraissent conformes à l'esprit.

Les haies végétales sont des solutions naturelles, mais effectivement leur implantation et entretien doivent obéir aux règles du code civil et du CGCT.

Les brise-vues synthétiques sont à éviter. Il est proposé que le règlement graphique soit renforcé sur ce point.

Les unités extérieures de climatiseurs nécessitent une autorisation d'urbanisme. Le règlement précise: "Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de parabole, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou intégrés aux façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler depuis l'espace public et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble."

Les autres points abordés posent des questions au sujet de la police ou des procédés d'entretien de l'espace, qui ne sont pas traités par le PLUiH.

Conclusion de la commission d'enquête:
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH

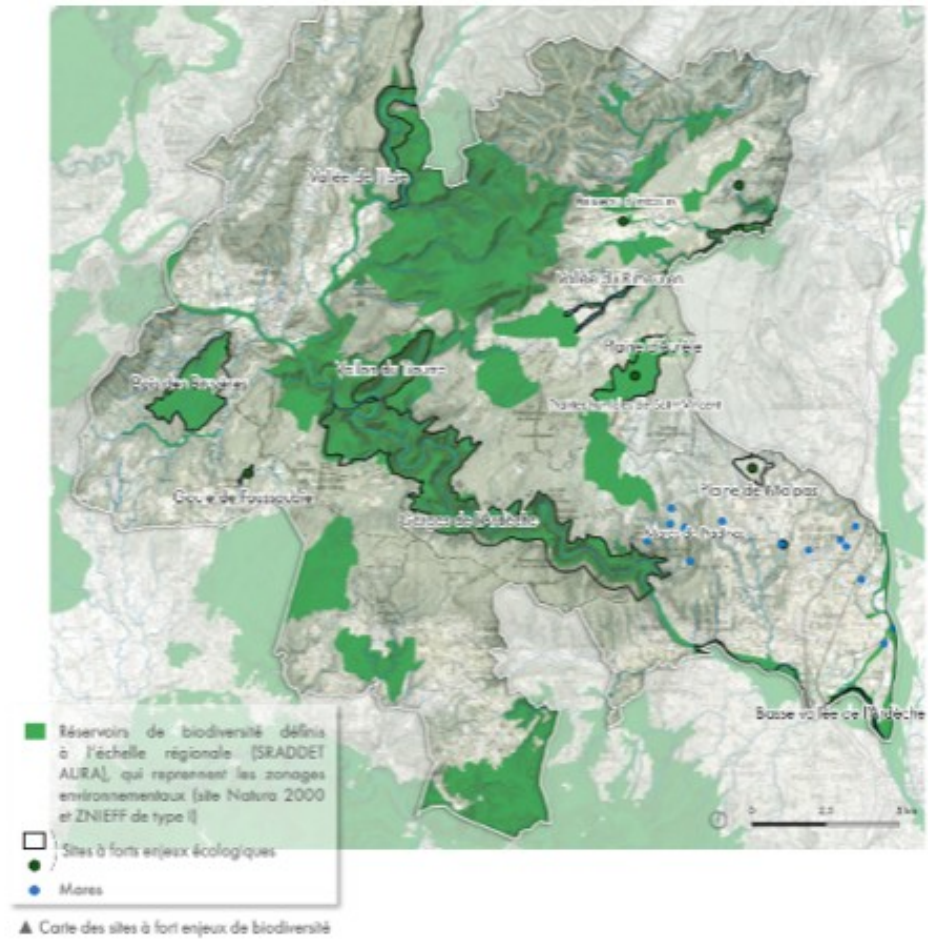
5.5.4 Contribution @133 Mr BONNETAIN Syndicat des Gorges de l'Ardèche

Observation

Nous alertons notamment sur ce qu'implique la construction de nouvelles installations en réserve naturelle nationale et sur des lacunes du PLUi-H quant à la préservation de certains éléments de patrimoine naturel et bâti.

Analyse de la Commission d'enquête

Concernant l'OAP d'Imbours à Larnas : interrogation de l'impact sur l'eau et la biodiversité de ces équipements très conséquents. Ces questions sont abordées par plusieurs PPA et par la MRAE. La fiche de l'OAP sera renforcée sur les exigences concernant l'évacuation des eaux pluviales et usées.
Sur les zones à urbaniser le syndicat préconise la récupération de l'eau de pluie. Le projet de PLUiH et le SDA donnent des éléments allant dans ce sens pour optimiser la gestion des eaux de pluie.
Projet parc photovoltaïque : superficie maxi de 15 ha par projet, mais pas la surface totale qui serait artificialisée sur la comcom. La possibilité d'implanter de champs photovoltaïques relève de l'objectif du PADD de développer les énergies. Cependant sur le secteur des Gorges comme ailleurs, les conditions d'implantation pourraient être précisées notamment par rapport à l'impact paysager et à l'impact environnemental. Le développement de l'agrivoltaïsme est à prendre en compte.
Ancien camping des grottes à St Marcel zonage Nl préciser que des nouvelles installations pour activité de loisirs nécessitent une autorisation de travaux de l'Etat et de satisfaire les exigences de sécurité incendie et d'insertion dans le paysage.
St Just : A l'examen, il apparaît que le classement en EBC de secteurs à fort enjeux environnementaux, notamment pour la préservation de la ripisylve en bordure de rivière. Cette mesure qui déroge à l'application de l'article L151-23 retenu par le projet s'appliquerait au zones N2000 habitat, soient en grande partie les ripisylves du Rhône et de l'Ardèche.
Les murets et cabanes en pierre sèche pour protection patrimoine, notamment sur les communes de **Bidon , Gras, Larnas**
St Just : murs maçonnés identifiés au règlement graphique sur 2 côtés alors qu'ils ne sont que sur un côté
Plan de Paysage et de Biodiversité dans le cadre du projet Grand Site de France : Le « Plan de paysage et de biodiversité » réalisé dans le cadre du projet Grand Site de France a identifié des sites à forts enjeux de biodiversité, aujourd'hui non couverts par des outils de protection ou de gestion. Ces secteurs pourraient être protégés par application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme selon la carte jointe par la réserve.



▲ Carte des sites à fort enjeux de biodiversité

Bien que l'ensemble des milieux du territoire participe à sa fonctionnalité écologique, plusieurs sites peuvent être qualifiés de sites à forts enjeux de biodiversité car ils abritent des habitats naturels et des espèces remarquables. Une majorité de ces sites ne sont pas concernés par des outils de protection et de gestion.

Il est important de souligner que de nombreux secteurs du territoire sont peu prospectés. La liste suivante de site à forts enjeux de biodiversité n'est donc pas exhaustive.

Tiourre



Vallée du Rimouren



Ruisseau d'Imbours



<u>Conclusion de la Commission d'enquête :</u>
Les éléments conclusifs de l'analyse doivent être repris pour modifier le projet de PLUiH.

5.5.6 Contribution 158 Société photovoltaïque

<u>Observation:</u>
Demande de modification du projet de PLUiH pour prendre mieux en compte les installations photovoltaïques (projet à St-Marcel)
Demande de création d'un sous zonage Npv pour autoriser le PV.

<u>Analyse de la Commission d'enquête:</u>

Il n'y a pas eu d'implantation de grande ferme photovoltaïque sur le territoire depuis plus de 10 ans, les dossiers déposés ayant été refusés par rapport à l'incidence écologique des projets.

Les dispositions du PADD s'expriment en faveur du développement du PV et encadrent l'implantation potentielle de champs photovoltaïques sans que cette mesure ne soit déclinée dans le règlement.
o La filière du solaire thermique et photovoltaïque : le territoire dispose d'un réel potentiel de développement de cette filière, l'ensoleillement étant très important. Néanmoins, il s'agit de ne pas le développer n'importe où. Ainsi, les élus souhaitent :

- Installer prioritairement en toiture, aussi bien au sein des zones d'activités que sur les bâtiments publics et agricoles et de manière à ce que les panneaux soient le plus intégrés possible (vigilance sur les panneaux verticaux) ;
- Privilégier l'installation de panneaux photovoltaïques au sol dans les espaces déjà artificialisés : friches, espaces de stationnement, sols pollués, carrières, etc. ;
- N'autoriser que les installations solaires au sol d'une superficie maximale de 15 ha par projet ;

N'autoriser qu'à titre exceptionnel les parcs solaires, sous réserve de respecter les critères suivants :
En dehors des terres agricoles à forte valeur agronomique (irrigation, AOC, …),
Hors sites inscrits et classés au titre des paysages remarquables,
Hors site Natura 2000,
En respectant une distance d'éloignement de 100 mètres minimum des groupes bâtis,
Si le raccordement sur le réseau basse ou moyenne tension est possible et qu'il ne nécessite pas de travaux supplémentaires pouvant induire des incidences négatives.

Les champs photovoltaïques sont compatibles avec d'autres activités ainsi qu'en atteste la réglementation sur l'agrivoltaïsme.

Le règlement de la zone A pourrait ouvrir à l'agrivoltaïsme dans les conditions du décret du 8 avril 2024.

Le règlement de la zone N pourrait définir des conditions notamment sur l'impact paysager et les conditions de raccordement au réseau.

Un zonage spécifique qui signifierait que la communauté de commune ait identifié les secteurs propices aux installations photovoltaïques n'est pas souhaitable.

<u>Conclusion de la Commission d'enquête</u>
Pour mettre en œuvre la volonté exprimée dans le PADD qui va jusqu'à envisager des champs photovoltaïques d'une superficie de 15ha, le règlement écrit de la zone A pourrait ouvrir à l'agrivoltaïsme dans les conditions du décret du 8 avril 2024.

De même, le règlement écrit de la zone N pourrait définir des conditions notamment sur l'impact environnemental et paysager, et les conditions de raccordement au réseau.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5.5.7 Chambre d'agriculture

La CA propose les modifications suivantes du règlement écrit:

Zones U

Permettre d'autres matériaux que les tuiles, si un autre matériau est employé au préalable.

Préciser le type de bâtiment pour l'éloignement : tous les bâtiments ne sont pas nuisants, mais leur usage peut évoluer.

Zones A et Ap

Des contraintes strictes en zone Ap ne peuvent s'entendre qu'à la condition d'exclure les sièges d'exploitations et bâtiments agricoles des zones Ap.
Le cas échéant, il est nécessaire d'assouplir la règle des 20 mètres de distance.

Plusieurs sièges d'exploitations sont présents en zone Ap, les règles pour les constructions agricoles dans cette zone doivent en tenir compte afin de ne pas entraver leur développement et leur transmission.
Or, la distance imposée de 20 mètres maximum des constructions existantes pour les nouvelles constructions agricoles est jugée trop étroite au regard des contraintes topographiques qui peuvent exister, des distances imposées par d'autres cadres (distance sanitaire en élevage, distance fixée par une assurance pour les bâtiments avec toiture photovoltaïque), ou du fonctionnement de l'exploitation (cheminement des engins, chargement/déchargement, stationnement, etc).
Des contraintes strictes en zone Ap ne peuvent s'entendre qu'à la condition d'exclure les sièges d'exploitations et bâtiments agricoles des zones Ap.
Le cas échéant, il est nécessaire d'assouplir la règle des 20 mètres de distance.
Nous proposons d'ajouter une dérogation pour contraintes techniques dans la limite de 100 mètres des bâtiments existants [de l'exploitation]. Nous demandons que cette modification s'applique aussi pour les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, y compris en zone A.
Cette distance viendrait également bloquer l'implantation de bâtiments comme les tunnels maraîchers dans la zone Ap de Viviers dont le potentiel agronomique est important. Nous demandons de laisser la possibilité d'implanter des tunnels nécessaires au maraîchage sur la zone Ap à Viviers. Ce qui va dans le sens du PADD qui met en avant « le soutien d'une agriculture vivrière et biologique, par exemple en augmentant la surface dédiée au maraîchage dans une logique de circuit court […] », chapitre 1 – axe 3 (page 10). Un sous-zonage spécifique pour le secteur de Viviers serait une solution, en autorisant les tunnels maraîchers sans limite maximale de distance.
La Commission d'Enquête considère que la distance de 20m doit être conservée sauf démonstration de conditions contraires. La distance de 100m n'est pas acceptable. Par ailleurs, les bâtiments agricoles doivent respecter la réglementation du PPRI.

A,4,2 façades

Prendre en compte que les bâches plastique des tunnels ne sont pas des bardages.

5.6 Règlement graphique

5.6.1 Représentation graphique (Etat)

Reporter les PPRI sur les règlements graphiques ainsi que les zones de captage et leurs périmètre de protection.

Appliquer une trame EBC sur les ripisylves faisant partie de la zone Natura 2000 habitats

Le tracé de la Viarhona sera représenté.

La trame de protection écologique des ripisylves, sauf à certains endroits, semble avoir fait l'objet d'une détermination automatisée (marges continues de 20 à 30 mètres de part et d'autre du cours d'eau, selon l'importance). Cette détermination de la ripisylve n'est pas satisfaisante techniquement et devra faire l'objet d'une représentation graphique pleinement adaptée à la réalité de l'occupation de ces espaces naturels (à l'image de ce qui est fait au sud de la commune de Saint-just d'Ardèche). Cette approche automatisée présente l'inconvénient de ne pas transposer la réalité de la trame écologique.
Par ailleurs, on relève par endroit des secteurs de ripisylves manifestement fonctionnels et qui ne bénéficient pas de la continuité attendue

Recommandations

Le document doit prendre en compte les différents ruisseaux, talwegs et fossés présents qui risquent de déborder en cas d'épisode pluvieux important. Or le règlement n'impose pas de mesures visant à intégrer ce risque.
Il pourrait donc être complété pour prendre en compte le principe de précaution en imposant des dispositions régissant le recul des constructions par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants sur tout le territoire.

Le Département

Le Département demande de représenter sur les règlements graphiques des communes concernées:

- la bande d'inconstructibilité de la RD86, route à grande circulation, de 75m à partir de l'axe hors agglomération. Il indique que des dérogations peuvent être demandées.
- Pour le réseau structurant, il demande le report d'un couloir de 15m par rapport à l'axe.

Emplacement Réservé

- **Viviers** **- n°8** au bénéfice de DRAGA/commune et non du département

- **n°2** rajouter les parcelles AD 370 et 371 pour la continuité du trottoir

- **n°7** à revoir suite à l'avis de l'ABF

- **Saint-Montan : ER 15** ajouter les parcelles AR 105 et 106 pour la liaison vers la viarhôna, pour tenir compte de la future circulation poids lourds

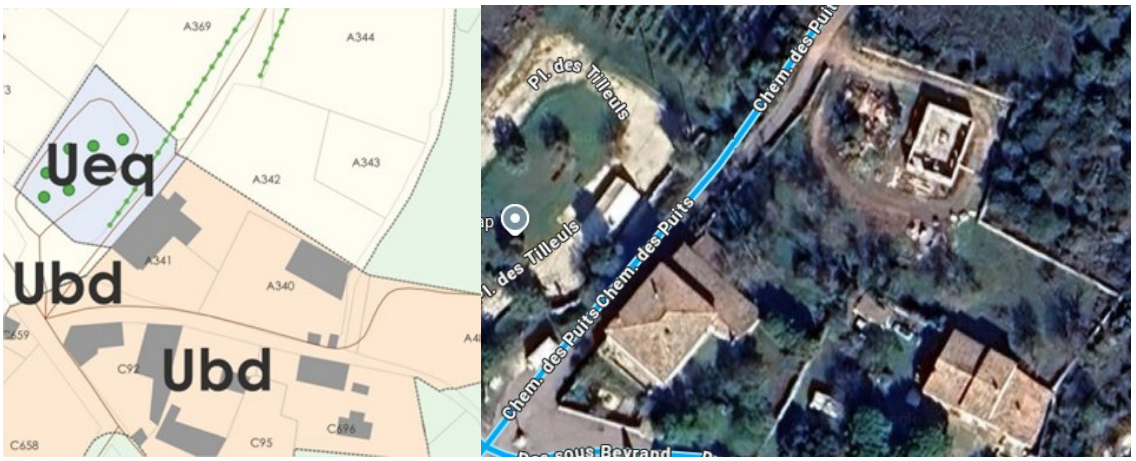
5.6.2- Bidon

5. 6. 2. 1. Contribution C80 de M. Olivier PAUCHET

Observation : Mr Pauchet demande la constructibilité du solde de sa parcelle A342 qui est déjà construite et située à proximité des maisons existantes sur les parcelles A340 et A 341.

Analyse de la Commission d'enquête:
Une construction a effectivement été édifiée à cheval sur les parcelles 341 et 342 (42m2 sur la A342 qui compte 2515 m2) et une autre construction récente au nord (de plus de 100m2 au sol) à proximité de la parcelle A343.
Au projet de PLUiH, la zone constructible Ubd intègre environ 500m2 autour de la construction ancienne sur la parcelle A 342 ainsi, 500 m2 sont en zone Ubd et 2000 m2 en zone A.
La nouvelle construction est située à moins de 30m des constructions existantes sur les parcelles A340 et A341. Selon les règles l'ensemble de la parcelle se situe en continuité de l'enveloppe urbaine et devrait être classée en zone Ubd. Il s'agit d'un "coup parti".

BIDON A 342



Conclusion de la Commission d'enquête

En application de l'analyse, l'ensemble de la parcelle A342 devrait être classé en zone Ubd, qui est ainsi augmentée d'environ 2000m2.
Cette observation modifie le règlement graphique, commune de Bidon, du projet de PLUIH.

5.6.2.2. Contribution C143 Commune de Bidon

Observation

Demandes de modification de zonage demandée par la commune

Analyse de la Commission d'enquête

1- Demande de passage en zone A
A68 Voir l'analyse de la contribution R82 de Mme FASOLO
Le règlement de la zone permet une évolution de l'exploitation élevage et élaboration de produits issus de l'élevage.

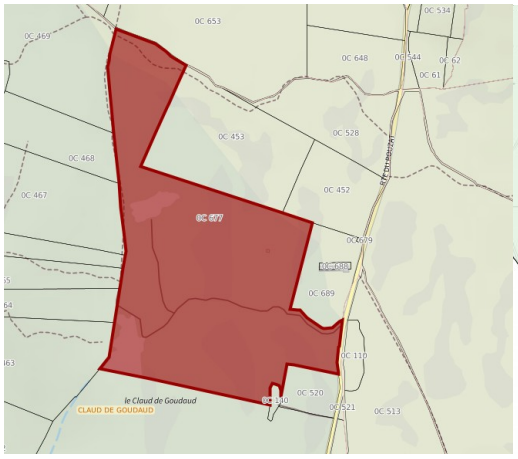
C704 et C 677 lieu dit de Goudaud
La parcelle 689 (704) de 2.3ha est classée en zone Ap , la parcelle C677 de près de 22 ha est en zone Np1.
La définition de la zone NP1 est Zone naturelle protégée avec activités de pastoralisme. La zone naturelle Np est constituée d'espaces naturels présentant des sensibilités paysagères et/ou écologiques reconnues via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux.
Il s'agit d'une zone bénéficiant d'une protection stricte afin de préserver durablement la fonctionnalité éco-paysagère du territoire et d'assurer le maintien de l'activité pastorale.
L'activité agricole pratiquée sur le site avec notamment des champs de lavande labourés ne paraît pas relever de ce classement. Un classement en zone AP semble plus approprié compte tenu du positionnement de ce terrain en environnement Np1.

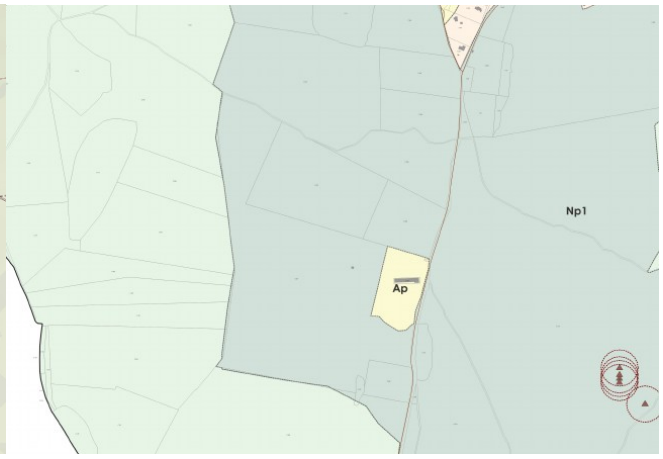
En ce qui concerne la parcelle 689 (+ petites parcelles dont 704), le règlement écrit autorise la construction de bâtiments agricoles :

- en zone A : il convient de prioriser l'implantation de ces nouvelles constructions autour des sièges d'exploitation.
- en zones Ap : ces nouvelles constructions devront être situées dans un rayon maximal de 20 m par rapport aux constructions existantes.

La différence entre les 2 zones réside dans cette distance limitée entre bâtiments qui paraît souhaitable compte-tenu des caractéristiques du site.

Le classement en zone Ap apparaît souhaitable pour la parcelle C689 compte-tenu de l'environnement en Np1.





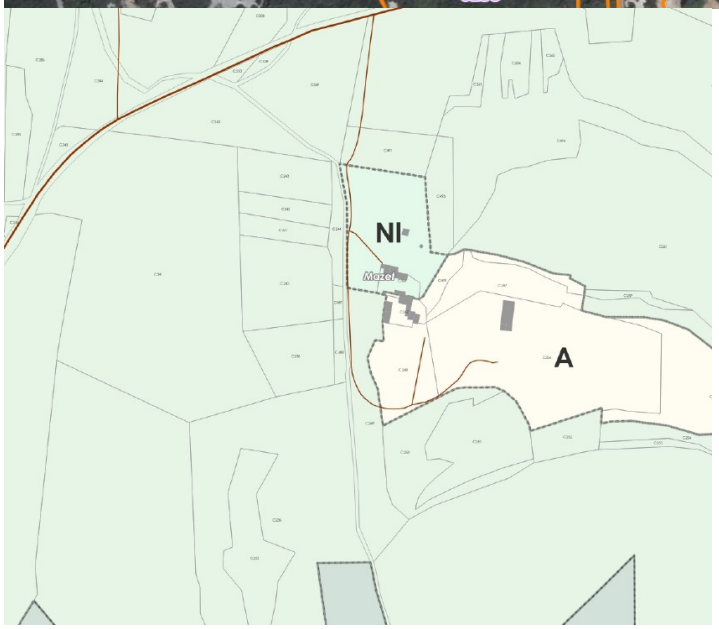


C366, C489, C240, C241, C242, C243, C340 et C493

Les établissements touristiques des parcelles C366 et 489 n'existant plus, le classement en zone Nl n'est plus pertinent. Un classement en zone Ap pourrait être envisagé compte-tenu du contexte de la zone dans le périmètre des Gorges.

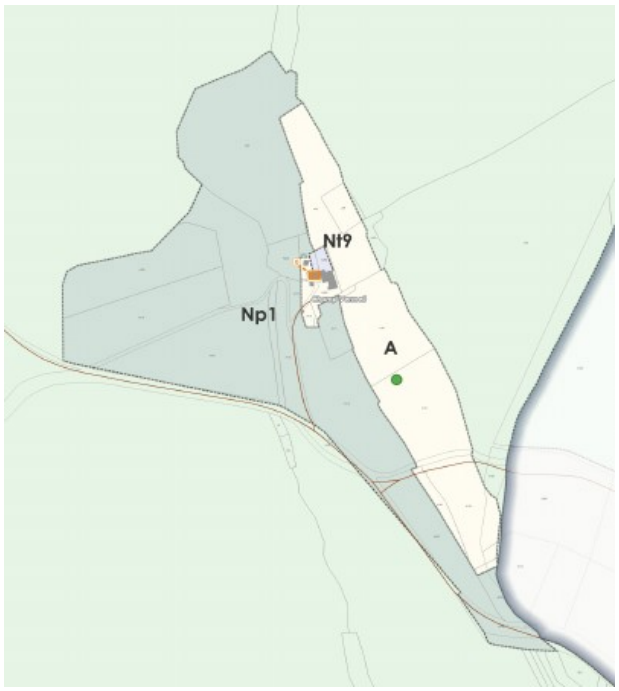
Les autres parcelles ne sont pas actuellement plantées en chênes truffiers, en particuliers les parcelles 340 et 493 devraient rester en zone N.





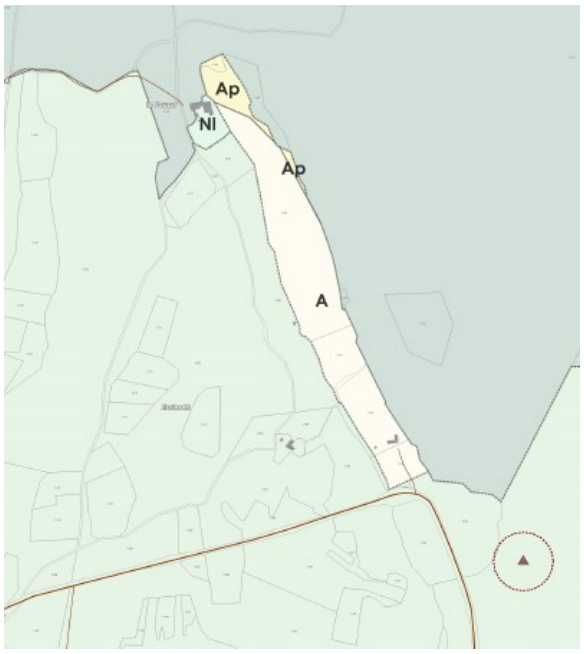
2- Demande de classement en zone Ap
A98, A99, A102, A104, et A397

La zone A plantée de vignes passerait en zone Ap ce qui est compatible avec l'environnement en zone N et Np1 de cette zone.

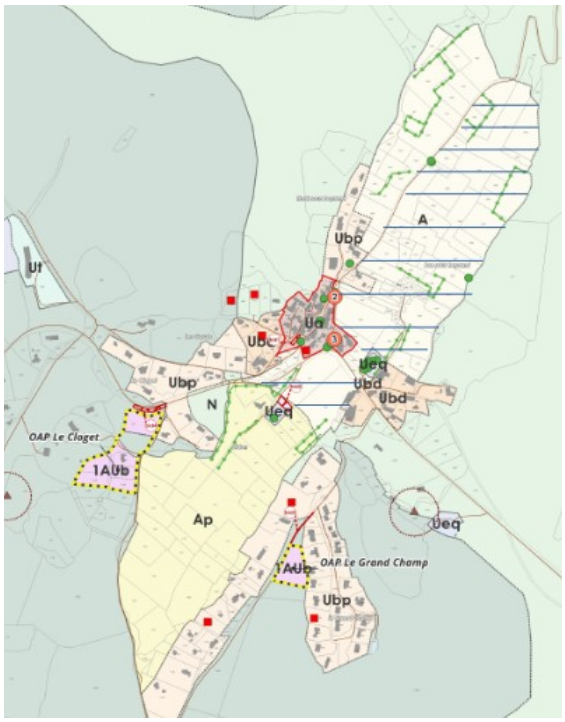


C181, C184 et C186

Dans le contexte des Gorges, le passage en zone Ap de ces terrains est acceptable.



La partie de la combe hachurée sur l'extrait de règlement graphique ci-dessous située en bordure de village peut être classée en zone Ap compte-tenu de la qualité paysagère du site.



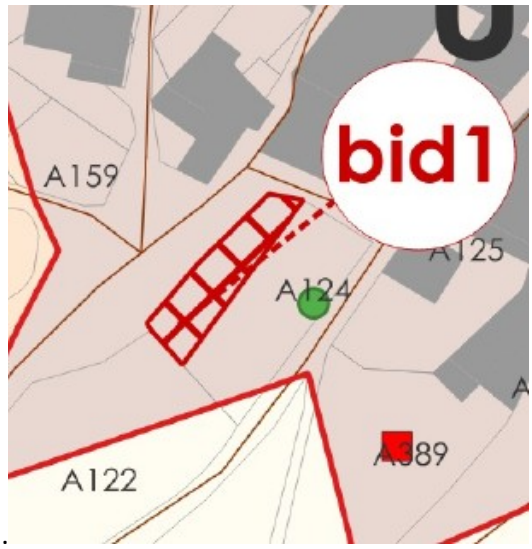
3- Classement en zone Nl des parcelles C178 et C181

Ces parcelles sont classées en zone A voire Ap pour la parcelle C178 comme demandé plus haut. Compte-tenu de leur exploitation, elles ne correspondent pas à une zone de préservation. Le classement en zone A est approprié.



4- Classement en zone parc et jardin de la parcelle A124

La parcelle A124 est voisine de l'emplacement réservé bid1 (parcelle 123) destiné à une aire de stationnement et jardin public. Le classement de cette parcelle en zone parc et jardin pour 230 m2 est cohérent.



Conclusion de la Commission d'enquête

1- Demande de classement en zone A

Les parcelles C704 et C489 peuvent rester en zone Ap compte-tenu de la convergence de règlement des zones A et Ap et de l'environnement en zone N.des parcelles

La parcelle C677, grande de 22 ha labourée et plantée ne justifie pas d'un classement en zone N, elle peut être classée en zone Ap, ce qui conduit à modifier le projet de PLUiH.

C366, C489, C240, C241, C242, C243, C340 et C493

Le classement en zone Nl des parcelles C366 et C677 n'est plus pertinent. Un classement en zone Ap pourrait être envisagé compte-tenu du contexte de la zone dans le périmètre des Gorges. Ce point nécessite une modification du projet de PLUiH.

Les parcelles C240, C241, C242, C243, C340 et C493 devraient rester en N, soit sans changement.

2- Demande de classement en zone Ap

Dans le contexte des Gorges, et compte-tenu de la qualité des paysages le passage en zone Ap des terrains A98, A99, A102, A104, et A397; C181, C184 et C186; combe du village hachurée sur l'extrait de règlement graphique ci-dessus est justifiée.
. Ceci modifie le projet de PLUiH.

3- Classement en zone Nl des parcelles C178 et C181

Ces parcelles sont classées en zone A voire Ap pour la parcelle C178 comme demandé plus haut. Compte-tenu de leur exploitation, elles ne correspondent pas à une zone de préservation. Le classement en zone A est approprié.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

4- Classement en zone parc et jardin de la parcelle A124

La parcelle A124 est voisine de l'emplacement réservé bid1 (parcelle 123) destiné à une aire de stationnement et jardin public. Le classement de cette parcelle en zone parc et jardin pour 230 m2 est cohérent. Cette observation est susceptible de modifier le projet de PLUiH.

5.6.3 - Bourg Saint-Andéol

5.6.3.1. Contribution @ 175 M Arkane SOILIHI (et R249 SIEMIRADZKA)

Observation
Demande d'autoriser des hauteurs R+1 sur l'OAP des Sureaux

Analyse de la Commission d'enquête
L'OAP densité des Sureaux fait 3000m2 pour un programme de 5 logements.
L'option est de construire en RDC. Le règlement écrit dispose pour la zone Ubp une hauteur maxi de 7m soit R+1 sauf disposition différente de l'OAP.

L'OAP autorise seulement les constructions en RDC.

L'OAP est située en point bas. A ce titre des bâtiments en R+1 auront un impact limité sur le paysage et de plus l'emprise au sol sera moindre, ce qui facilitera l'évacuation de l'eau .
Ce terrain est géologiquement difficile avec la présence d'argile et d'eau et un sol peu portant qui conduit à des fondations profondes onéreuses.



L'OAP sera modifiée pour permettre l'accueil de constructions en R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage), qui sont effectivement cohérents avec l'environnement et les objectifs souhaités.

Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête suggère que l'OAP autorise des bâtiments en R+1 conformément au règlement de la zone Ubp.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5.6.3.2. Contribution @206 M GOOSENS-CHAULIAT

Observation

Classement d'un beau tilleul situé sur ma parcelle AH-0001, au quartier de La Lauze, sur les hauteurs de Bourg Saint Andéol

Conclusion de la Commission d'enquête

Le tilleul sera classé et mentionné sur le règlement graphique.
Cette observation est susceptible de modifier le projet de PLUiH.

5.6.3.3. Contribution @230 Mme Florence RAUSCHER (doublon E231)

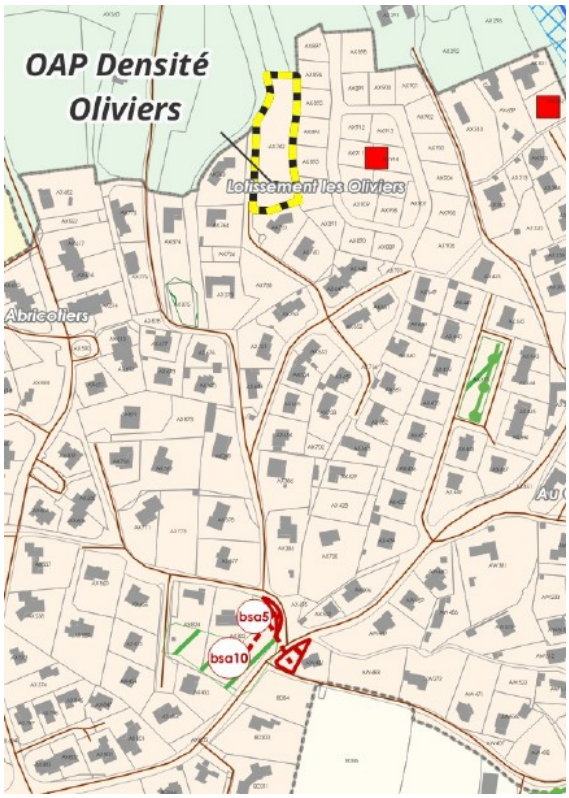
Observation

Critique du projet d'aménagement du carrefour entre le chemin de Gérige et l'avenue Albertine Maurin

Analyse de la Commission d'enquête

Il s'agit d'une proposition de plan de circulation avec création de sens unique qui pourrait améliorer la situation actuelle et future avec la réalisation de l'OAP des Oliviers.
La destination des ER bsa5 et bsa10 est d'améliorer les conditions de circulation.
La commission d'enquête suggère qu'une concertation soit conduite pour finaliser les conditions de circulation dans ce quartier et la configuration du carrefour entre la RD358 (avenue Abertine Maurin) et l'impasse de Bellevue.





Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête suggère l'organisation d'une concertation avec le département gestionnaire de la voie et les habitants pour l'organisation de la circulation dans le quartier et l'aménagement du carrefour entre la RD358 (avenue Abertine Maurin) et l'impasse de Bellevue. Le statut de l'emplacement réservé sera reconsidéré à l'issue de l'étude.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.6.4- Gras

5.6.4.1. Contribution @38 observation 1 Commune de Gras

Observation :

l'arbre tilleul n°7 (protégé au titre du L151-23 du code de l'urbanisme) identifié dans le dossier d'Arrêt 1 soit reporté dans ce nouveau projet.

Analyse de la commission d'enquête :

La DRAGA accepte le classement en arbre remarquable de ce tilleul.

Conclusion de la commission d'enquête
Accord pour le classement du tilleul. Il s'agit d'une modification au projet de PLUiH.

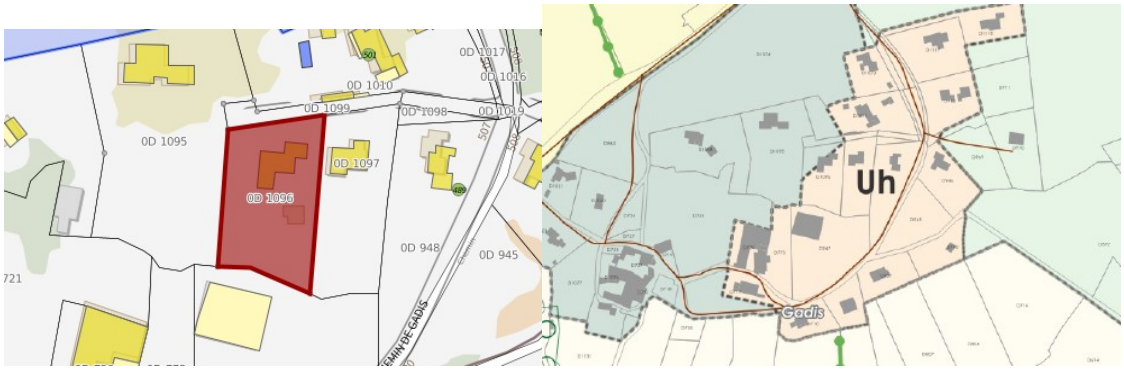
5.6.4.2. Contribution @38 observation 2 Commune de Gras

Observation

Revoir le découpage sur la partie Est de Gadis afin qu'elle ne découpe pas la maison bâtie sur la D1096 en deux classements (divisée entre la zone Uh et N)

Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle D1096 est effectivement coupée, et la limite entre la zone Uh et Np1 semble passer sur le bâtiment. Il paraît logique de classer l'ensemble de la parcelle en zone Uh soit d'augmenter la zone d'environ 400m2..



Conclusion de la Commission d'enquête

L'ensemble de la parcelle D1096 doit être classée en Uh augmentant cette zone de 400m2.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5.6.5- Larnas

5.6.5.1. Contribution @1 Mélanie Sureau

Observation :

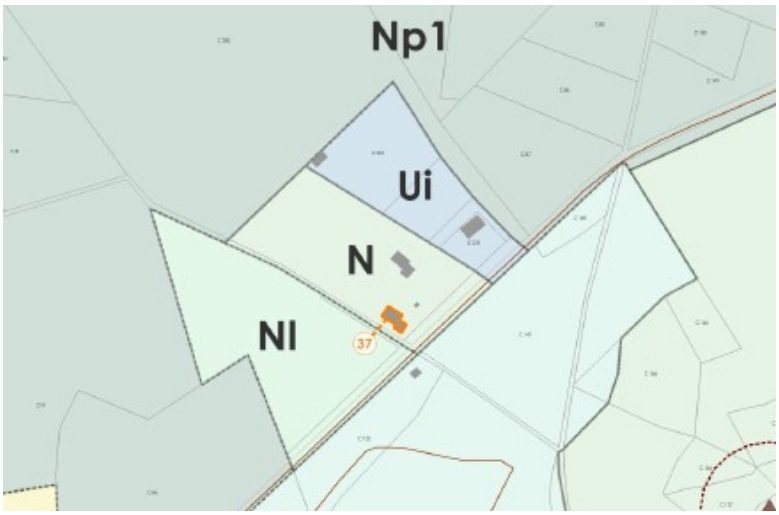
Demande de changement de destination, parcelle C290, du bâtiment agricole en habitation

Analyse de la commission d'enquête :

Il s'agit d'une demande de changement de destination d'un bâtiment agricole.

Le projet de PLUiH identifie ce bâtiment comme un changement de destination possible.

La CDPENAF s'est prononcée défavorablement le 5/06/2025 sur ce changement de destination n°37.



Conclusion de la commission d'enquête

La demande de changement de destination peut être retirée du projet de PLUiH suite à l'avis de la CDPENAF.

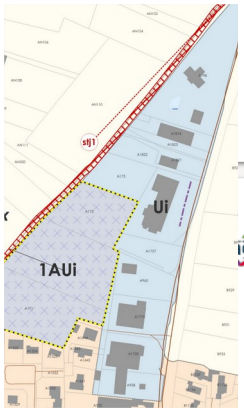
5.6.6- Saint-Just d'Ardèche

5.6.6.1 Contribution @185 de Mme le Maire de Saint Just d'Ardèche.

Observation : La commune de St Just demande de modifier le recul des constructions sur la zone Ui à 15 m au lieu des 18 m affichés dans la légende de la planche graphique. Et de reporter ce recul à 15 m dans le règlement écrit (titre 2 et titre 4)

Analyse de l'observation:

Le règlement écrit mentionne cette marge de 18m pour la zone UI de St-Just.
Le règlement graphique mentionne ce recul sur une seule parcelle.
La commune ne motive pas sa demande. Cette zone est située en bordure de la RD86, route à grande circulation et hors agglomération.



2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul...), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **En zone Ui et 1AUi** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques, sans qu'il puisse être inférieur à 3 mètres de l'alignement de la voie.
- **En zone Ui1** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou installations relevant de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».*
- **En zone Ueq** : les constructions doivent s'implanter :
  - soit en limite des voies et emprises publiques,
  - soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'axe.

  Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

92

PLUi-H · Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

- **En zone Ut et 1AUt :** les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Un tronçon, identifié aux documents graphiques du règlement dans la zone Ui de Saint-Just-d'Ardèche, fait l'objet d'une marge de recul de 18 mètres.

La raison de la réduction de 18 à 15 m de la marge de recul n'est pas donnée. La marge de 15m s'applique au réseau structurant. Pour la RD86, route à grande circulation, hors agglomération, la zone d'isolation par rapport à l'axe de la voie est de 75 m.
La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

La zone étant déjà construite, l'application de la zone d'isolation doit être réévaluée avec le Département.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La zone de 18m doit être réévaluée avec le Département.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5.6.6.2 Contribution E218 de M Sophie COSTE-DURIEUX

Observation:
Demande le classement en EBC des ripisylves et de la prise en compte du natura 2000 dans le

projet de PLUiH à Saint-Just d'Ardèche.

Analyse de l'observation:

La protection des ripisylves peut s'appliquer sous plusieurs formes au PLUih:

zone N: protection essentiellement par rapport aux constructions

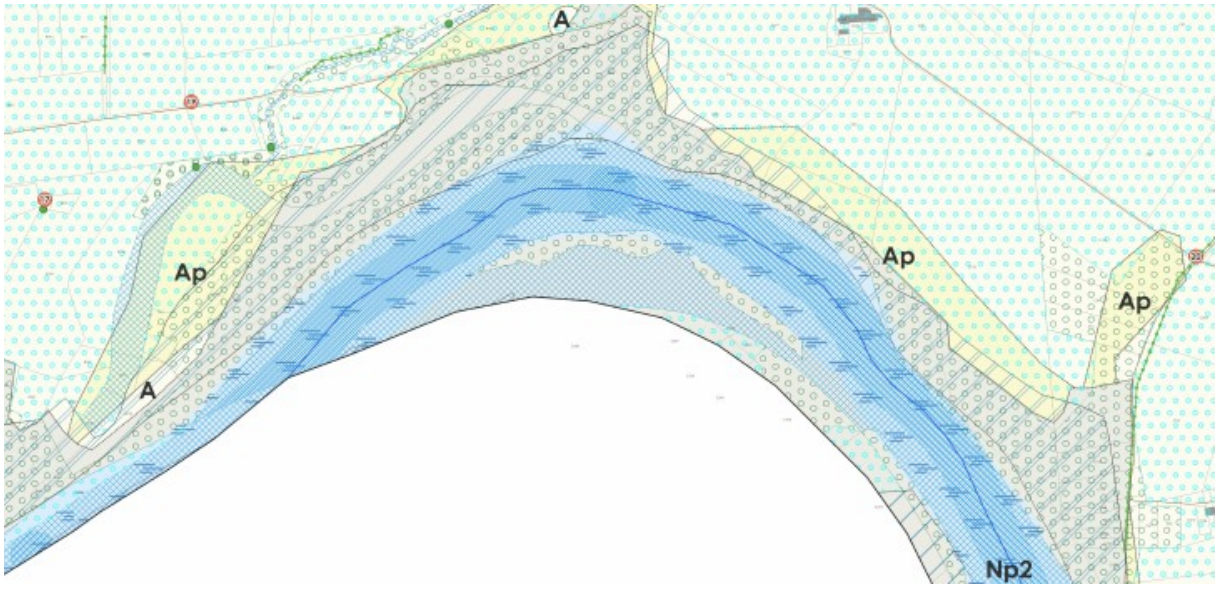
EBC: protection ferme est rigide, difficile à appliquer sur les grandes surfaces

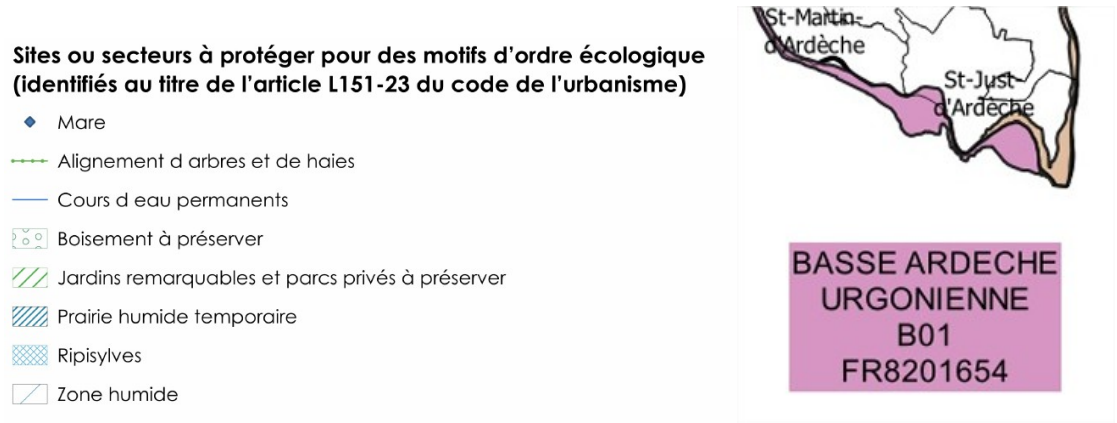
L151-23: protection quasi équivalent mais plus souple à la charge de la collectivité locale

zone non aedificandi de 10 m de part et d'autre des cours d'eau (SRADDET AURA)

OAP trame verte et bleue document très adapté

Dans le cas des ripisylves classées en zone natura 2000, il apparaît que le classement en EBC apporte une protection renforcée plus adaptée aux enjeux environnementaux. Le règlement écrit et le règlement graphique devront être modifiés en conséquence .





Conclusion de la Commission d'enquête :

Le règlement écrit et le règlement graphique devront être modifiés pour intégrer un EBC sur le secteur natura 2000 des ripisylves de l'Ardèche et du Rhône.

Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5.6.7- Saint-Marcel d'Ardèche

5.6.7.1. Contribution @158 Mme Régine MOYON (doublon R261)

Observation:
Demande de pouvoir mettre en location les parcelles AD22, AD23, AIA 1205

Analyse de la Commission d'enquête:
Les parcelles citées sont situées en zone N en bordure de la RD86 au projet de PLUiH. Ces bâtiments qui faisaient partie de l'ITEP ont été rénovés en logements et loués.
Leur destination est hébergement hôtelier.
Le règlement autorise les destinations logement existantes. La demande consiste à modifier la sous-destination d'hébergement en logement.
La solution proposée est de créer un secteur Ubp qui se substitue au classement actuel en UE.



Conclusion de la Commission d'enquête
La création de cette zone Ubp modifie le projet de PLUiH.

5.6.7.2. Contribution E179 Mairie de St-Marcel observation 1

Observation :
Modifications du linéaire commercial

- Parcelle cadastrée AP 101 rajouter l'implantation du linéaire commercial sur la parcelle
- Parcelle cadastrée AP 427 Retirer l'implantation d'un linéaire commercial dans la rue du Ponteil
- Parcelle cadastrée AP 427 rajouter l'implantation du linéaire commercial côté rue du Barry Ouest

Analyse de la Commission d'enquête:
Il s'agit d'adaptations mineures de la définition du linéaire commercial.
Ainsi qu'indiqué dans l'analyse de l'observation 5-7-14, le choix proposé dans le projet de PLUiH est de définir un linéaire commercial visant à conserver et développer une activité commerciale dans le bourg. La réussite de la mesure dépendra de la capacité à susciter l'implantation de commerces. La mairie demande ici d'adapter à la marge le linéaire commercial.
Le règlement écrit indique que le linéaire commercial s'applique des deux côtés de la rue.
La demande consiste donc à créer 2 segments de linéaire commercial sur la première parcelle de chacune des rues du Barry et de La Riaille.

Les propriétaires touchés par ces modifications devront être informés.



Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête ne s'oppose pas à la demande de la mairie de modifier le linéaire commercial représenté sur le règlement graphique en créant 2 segments de linéaire commercial sur la première parcelle de chacune des rues du Barry et de La Riaille. Les propriétaires des parcelles concernées seront informés
Cette observation modifie le projet de PLUiH

5. 6. 7. 3. Contribution E179 Mairie de St-Marcel observation 2

Observation :

Modification d'emplacements réservés
- Emplacement réservé n° 6 par la commune pour le parking de la salle de Font de Mazade : se référer à la pièce jointe n° 1 sur le plan de bornage effectué et mettre à jour la dimension de l'emplacement réservé sur le plan de zonage
- Emplacement réservé n° 1 (Chemin du Moulas à OAP Centre de santé école)
Modification du cheminement voir pièce jointe n° 2 et prendre en compte la modification du tracé.
- OAP Mas Aguilhon Information à rajouter dans l'OAP. Le site pourra faire l'objet de fouilles archéologiques
- Parcelle AP 541/540 : Rajouter un emplacement réservé sur ces parcelles avec au RDC implantation de commerces à créer et à l'étage logements locatifs.

Analyse de la Commission d'enquête:

Pour l'ER6, il s'agit d'une augmentation d'environ 1500m2 de la surface qui s'étend en zone A. Une dérogation préfectorale doit être obtenue.
ER1 modification du cheminement en passant le long de la RD
OAP Mas d'Aguilhon. La phrase "le site pourra faire l'objet de fouilles archéologiques" sera rajoutée.
Création d'un nouvel emplacement réservé sur les parcelles AP 540 et AP 541 avec au RDC implantation de commerces et à l'étage logements locatifs. Les propriétaires devront être avertis.
La CE donne son accord sur ces dispositions à l'exception de l'ER6.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête ne s'oppose pas à ces modifications sauf à l'extension de l'ER6.
Cette observation modifie pas le projet de PLUiH.

5.6.7.4. Contribution R239 M Pierre Marie ALLEGRE

Observation:

Demande la suppression de l'ER stm6

Analyse de la Commission d'enquête:

L'emplacement réservé stm6 correspond à la création d'une aire de stationnement à proximité de la salle communale.
La commune pourra se rapprocher de Mr Allègre pour examiner la question des accès à son exploitation.



Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que la mairie se rapproche de l'exploitant pour optimiser le projet.

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.6.7.5 Contribution R265 de M. SALADIN (doublon R68, R78)

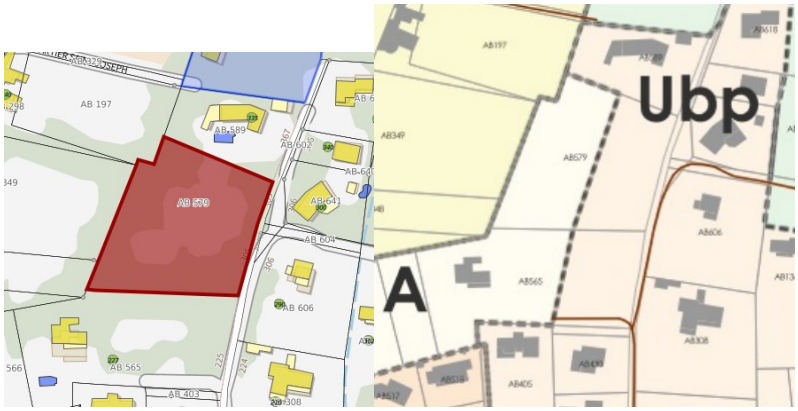
Observation :

Demande la constructibilité de la parcelle AB579 (4627m2)

Analyse de la commission d'enquête:

La moitié est de la parcelle est classée en Ubp (environ 2000m2) la moitié en A

Avec les 1620m2, de la parcelle AB565 (voir observation 5-7-27) c'est une surface de 3620m2 qui est ouverte à l'urbanisation. Cet ensemble pourrait faire l'objet d'une OAP densité pour imposer un nombre minimal de 7 logements.



Conclusion de la Commission d'enquête :

La commission d'enquête suggère que l'ensemble immobilier composé des parties est des parcelles AB579 et AB565 fasse l'objet d'une OAP densité.

La création de cette OAP modifie le projet de PLUiH.

1

5.6.8- Saint-Martin d'Ardèche

5.6.8.1 Contribution @17 Dubourg

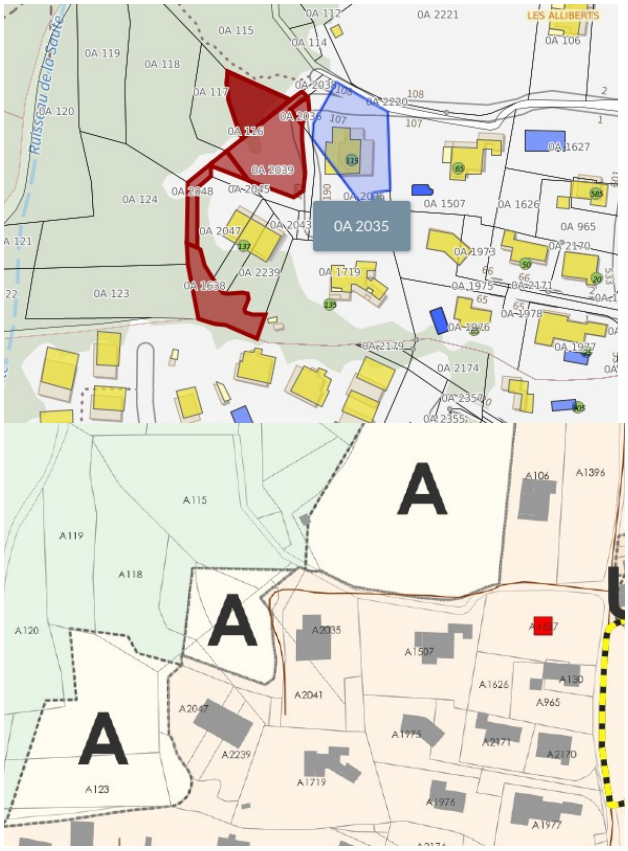
Observation :

Il s'agit d'une demande pour obtenir la constructibilité d'une série de parcelles A116, 2039, 2046, 2036 qui font au total 1100m2.

Analyse de la Commission d'enquête

Ce groupe de parcelles est enserré entre zone U et N et classé seul en zone A. Une exploitation agricole de 1100m2 paraît inappropriée. La parcelle A2039 de 658m2, triangulaire et bordée sur deux côtés par des parcelles construites en zone Ubp et répond donc à la définition d'une dent creuse.

Cette parcelle pourrait être classée en zone Ubp





Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête recommande que la parcelle OA 2039 soit classée en zone Ubp.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5.6.9- Saint-Montan

5.6.9.1 Contribution @139 de M. MATHON Christophe Maire de Saint- Montan.

Observation : Demande de modification des stmo 2 et 4

- stmo 2 sur la parcelle AT409

- stmo 4 sur la parcelle AT410

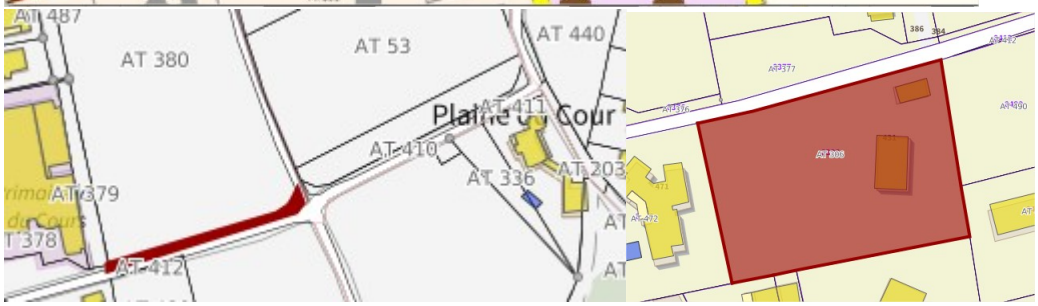
- quel emplacement pour la piste cyclable? AT306?

Analyse de la commission d'enquête:

En fait la commune a indiqué vouloir supprimer les ER stmo2 et stmo4. La commission d'enquête ne s'y oppose pas.









Conclusion de la commission d'enquête :

La commission d'enquête ne s'oppose pas à la suppression des ER 2 et 4 à la demande de la commune.

Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5.6.9.2 Contribution C183 de Mme BIZET Myriam

Observation :

Madame BIZET Myriam est propriétaire de la parcelle AT536 et non 539 comme elle l'a indiqué. Cette parcelle de 4582 m2 a un bâti de 259m2.

Mme BIZET a obtenu un PC délivré le 8 janvier 2025 (PC 007227924C0013) pour la construction d'une maison sur la partie basse de son terrain qui passe avec le projet du PLUiH en zone A. Elle demande la correction de de changement de zonage de A en Ubp comme le reste du terrain ou bien en N.

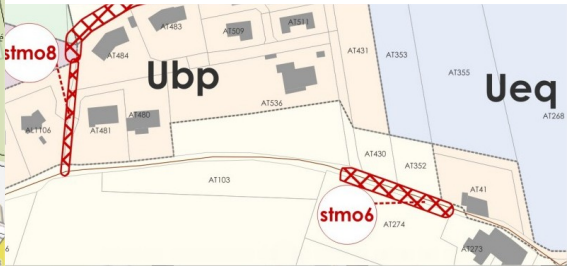
Analyse de la commission d'enquête: La parcelle AT536 est concernée par 2 zonages. La partie nord est en zone Ubp et la partie sud en zone A.

La piscine existante est située en zone A

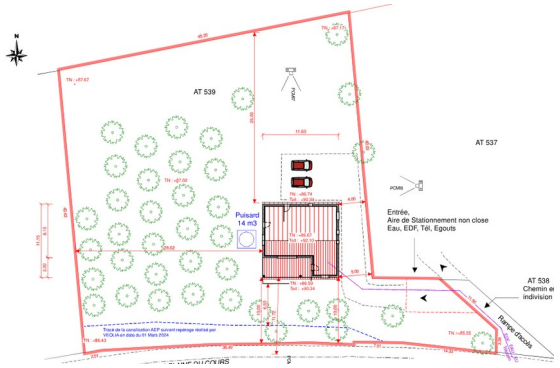
Le plan masse du PC délivré pour la construction d'une maison est reporté ci-dessous, il s'agit donc d'un coup parti.

Le zonage doit être modifié pour tenir compte de la position de cette nouvelle construction. Il paraît souhaitable de classer la parcelle AT536 en Ubp à l'exception du verger situé à l'ouest qui sera classé en A pour environ 1000m².









Conclusion de la commission d'enquête :

Le zonage doit être modifié pour tenir compte de la position de cette nouvelle construction. Il paraît souhaitable de classer la parcelle AT536 en Ubp à l'exception du verger situé à l'ouest qui sera classé en A pour environ 1000m².

Cette observation modifie le projet de PLUiH

5.6.9.3 Contribution E199 Mr Thierry-Xavier GATTO (doublon E200)

Question sur la constructibilité du terrain AL804 (St-Montan)

Analyse de la commission d'enquête:
La parcelle de 4000m2 est classée pour environ 1200m2 en zone Ubp et partiellement en zone A

La réalisation d'un logement au minimum est attendue pendant la durée de validité du PLUiH.



Conclusion de la commission d'enquête :

Cette contribution ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.6.10- Viviers

5.6.10.1 Contribution E3 Mme HESSE (Doublon R83, R84)

Observation :

Dans le cadre d'une division de terrain, Mme Hesse demande de couper un arbre classé qui complique la création d'une habitation.

La commune a indiqué à Mme Hesse que la construction pourrait se faire en tenant compte de l'arbre.



Analyse de la commission d'enquête :

Le règlement écrit indique qu'un arbre classé peut être coupé à condition qu'un dossier justifiant cette disposition soit présenté et accepté.

Les éléments fournis par Mme Hesse ne justifient rien et la CE n'est pas compétente pour apprécier la viabilité de l'arbre.

Le projet de PLUiH (page 58) s'applique :

> **Les arbres remarquables** sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Tout abattage ou atteinte à l'intégrité des individus est interdit.
>
> Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusé en l'absence de justification.
>
> L'autorisation délivrée peut comporter une obligation de remplacement, à l'exception d'un état phytosanitaire dégradé et/ou lorsque l'arbre peut constituer un danger pour la sécurité des biens et/ou des personnes.
>
> Les arbres replantés devront être d'essences locales (voir fiche en annexe).

Conclusion de la commission d'enquête

La modification est de la compétence de DRAGA.

Le déclassement de l'arbre entraîne une modification du projet de PLUiH.

5.6.10.2 Contribution @122 de la carrière LAFARGE, 1ère observation

Observation: Localisation carrière calcaire dite usine du Teil sur le PLUi

Sur cette zone apparaît une rivière avec une ripisylve. Cette rivière et cette ripisylve n'existent pas, c'est un talus avec une légère végétation .



Analyse de la Commission d'enquête:

Il n'apparaît pas de rivière sur la photo aérienne.



Conclusion de la Commission d'enquête

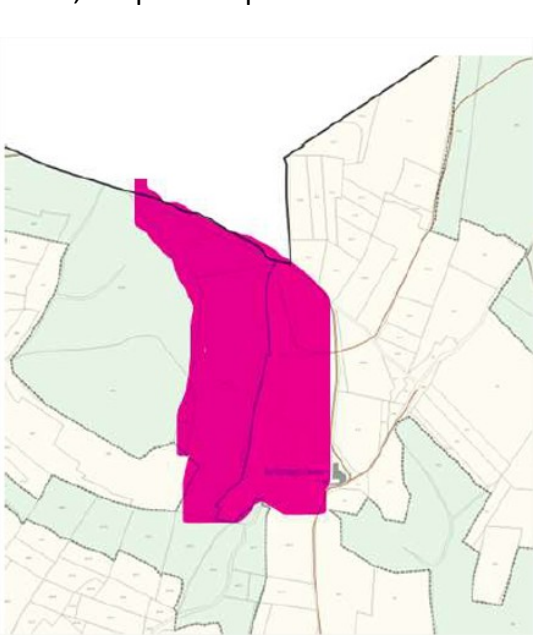
Le règlement graphique devra être modifié pour supprimer cet élément.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

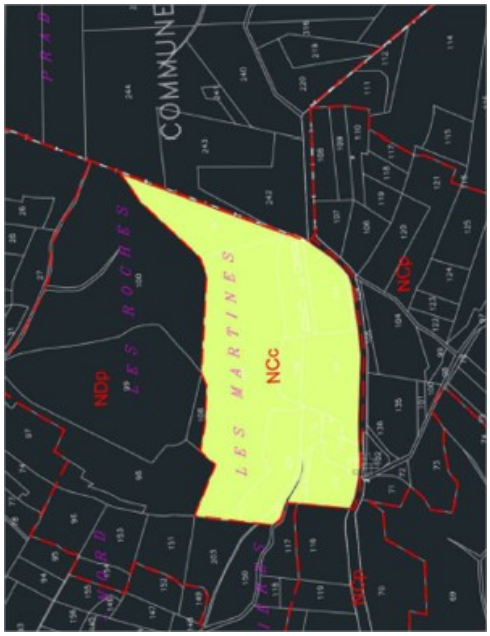
5.6.10.3 Contribution @122 de la carrière LAFARGE 2ème observation

Observation : Localisation carrière de marne de l'usine lieu dit La Grange Roux
Sur le projet de PLUi les terrains concernés par l'autorisation sont notés en N et A, sans aucune mention de l'autorisation de la carrière , mention qui est dans le PLU actuel.

Analyse de la Commission d'enquête:

Selon le règlement écrit, La zone naturelle Nc identifie les zones permettant de délimiter les secteurs d'extraction de matériaux et correspond aux périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières.
La zone signalée par Lafarge comme faisant l'objet d'une autorisation devrait être représentée en Nc, ce qui n'est pas le cas.





Conclusion de la Commission d'enquête

Le règlement graphique devra être modifié pour intégrer cet élément en zone NC.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

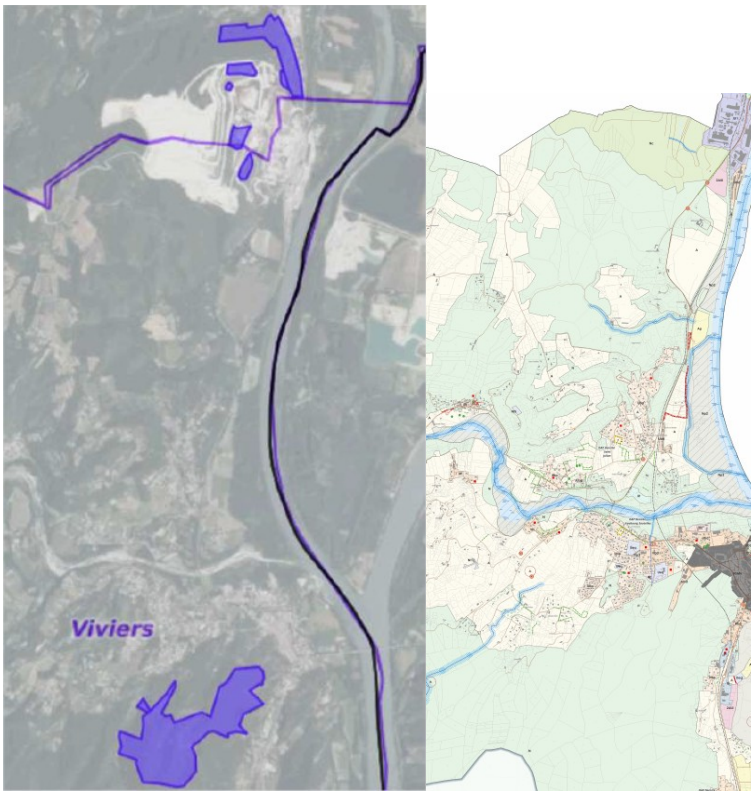
5.6.10.4 Contribution @122 de la carrière LAFARGE 3ème observation

Observation : concernant les notifications des zones de compensation : Les zones de compensation qui nous sont imputées ne sont pas représentées dans le projet de PLUi. Il peut être souhaitable, pour la compréhension globale du territoire de les faire apparaître.

Analyse de la Commission d'enquête

Le souci d'une représentation graphique des zones de compensations définies par rapport à l'exploitation de la carrière est louable.Sur le territoire de la commune de Viviers, au nord et au voisinage de la carrière, 1 zone est concernée qui apparaît en Nc, elle pourrait être classée en Np.

Au sud, une grande zone de forêt est classée en zone N. Le classement pourrait être renforcé là-aussi en Np.



Conclusion de la Commission d'enquête

Le règlement graphique devra être modifié pour représenter les zones de compensation en zone Np.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

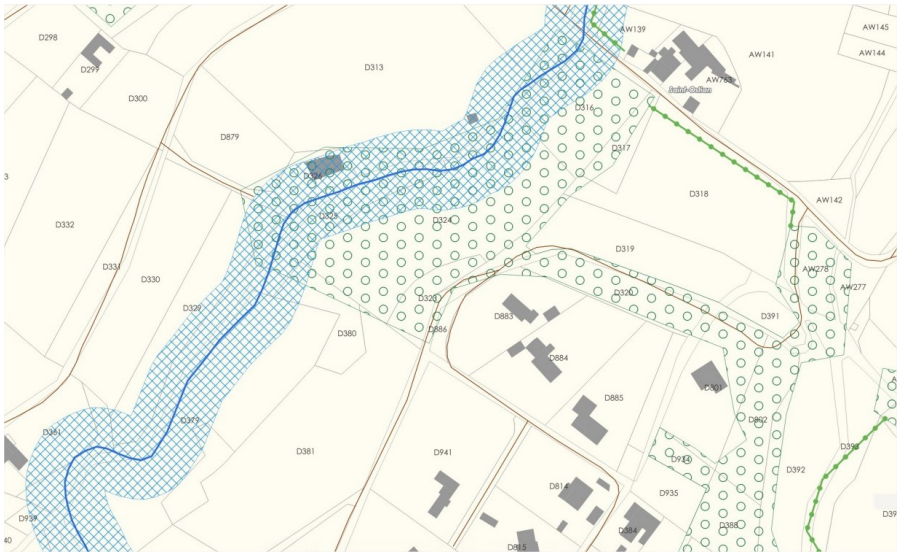
5.6.10.5 Contribution R151 de M. BERTRAND Michel

Observation : Demande du zonage de sa parcelle D 323 de 920 m2.

Analyse de l'observation:

La parcelle est en zone N.





Analyse de la Commission d'enquête

Le règlement graphique devra être modifié pour intégrer le ruisseau.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5.6.10.6 Contribution @177 de M. CLÉMENT Cédric (réponse pour @212 FUERTES, @217 HALLYNK, @236 COUTAREL)

Observation : Monsieur CLEMENT Cédric demande que sa parcelle AR421 de 608 m2 avec un bâti de 122 m2 soit classée en zone constructible.

Analyse de la commission d'enquête:

L'ensemble du secteur a été classé en zone A alors qu'il est situé dans l'enveloppe urbaine et qu'il est classé en zone Uh au présent PLU de Viviers.

A l'inverse, le secteur de Valmont classé en zone N au présent PLU présente une typologie équivalente et est classé en zone Uh avec 2 OAP densité.

Cette différence de traitement ne paraît pas justifiée. Il convient de classer le secteur des Romarins en zone Uh en réduisant le périmètre de la zone en périphérie pour éviter de nouvelles constructions.

L'application du couloir non aedificandi de 75m à partir de l'axe de la RD 86 sera négociée avec le Département.









Analyse de la Commission d'enquête :

Il convient de classer le secteur des Romarins en zone Uh en réduisant le périmètre de la zone en périphérie pour éviter de nouvelles constructions.

L'application du couloir non aedificandi de 75m à partir de l'axe de la RD 86 sera négociée avec le Département.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5.6.10.7 Contribution @204 de M. BOUGHERRA Yacine (Doublon C257)

Observation:

Chef d'entreprise qui fait la demande suivante : "nous souhaitons désormais construire un entrepôt destiné au stockage du matériel, un atelier couvert pour travailler dans de bonnes conditions, ainsi que des bureaux pour la partie administrative.

Ce projet comprend également l'aménagement d'un espace d'accueil pour recevoir notre clientèle et nos fournisseurs dans des conditions adaptées, ainsi qu'un réfectoire pour le bien-être de nos employés."

M. BOUGHERRA ajoute verbalement qu'il a aujourd'hui une douzaine d'employés et que pour eux il souhaite un meilleur confort.

Analyse de la Commission d'enquête :

L'examen de la photo aérienne montre un ensemble de constructions qui sont classées en zone N dans le projet de PLUiH.









Le classement en zone Ui pourrait être une solution pour prendre en compte la réalité de cette zone et autoriser des possibilités d'évolution à l'entreprise. Pour ce faire, une demande de dérogation à l'urbanisation limitée est nécessaire. La commission d'enquête souhaite que cette procédure soit lancée.

<u>Conclusion de la Commission d'enquête :</u>

La commission d'enquête souhaite qu'une procédure de classement en zone UI de ce secteur soit lancée pour régulariser la situation, ce qui nécessite une demande de dérogation à la constructibilité limitée auprès de l'Etat..

Cette contribution ne remet pas en cause dans l'immédiat le projet de PLUiH.

5.6.10.8 Contribution @211 de M.Bastien TRIOULIER

Observation:

Cours d'eau de l'Eymieux non intégré au zonage et pas pris en compte dans le projet de PLUiH

Densités de construction: demande précision sur l'application

Retrait gonflement des sols:

Analyse de la commission d'enquête:

Le projet de PLUiH classe en zone N, l'amont du cours d'eau temporaire d'Eymieux afin d'assurer l'inconstructibilité dans ce secteur et ne pas risquer d'augmenter les rejets pluviaux

Sur les différents points soulevés :

- Les cours d'eau inscrits au plan de zonage et générant une bande tampon inconstructible sont ceux qui sont identifiés comme permanents par la base de données de l'IGN

- Les zones humides sont inventoriées en tant que telles au sens du décret avec sondage à l'appui.

- Les dispositions générales du règlement renvoient à la carte en annexe G5 relative aux retraits-gonflements d'argiles pour l'application des règles de constructions spécifiques : le cahier de recommandations pour la prise en compte de ce risque dans les constructions **devra** être ajouté dans les annexes du PLUiH conformément à l'article sur l'aléa retrait gonflement des sols argileux en page 48 du règlement écrit.

- le PPRi, plan et règlement réalisé par l'Etat s'applique.

Le règlement écrit des zones U et le schéma directeur d'assainissement définissent des règles de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Chaque porteur de projet doit définir les éléments à mettre en œuvre pour limiter par infiltration ou stockage les rejets pluviaux par ruissellement.

Analyse de la Commission d'enquête :

Le cahier de recommandations pour la prise en compte du risque retraits-gonflements d'argiles dans les constructions devra être ajouté dans les annexes du PLUiH, car le règlement écrit fait un renvoi vers ce document qui est manquant .

Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5.6.10.9 Contribution R254 de la Commune de Viviers

Observation:

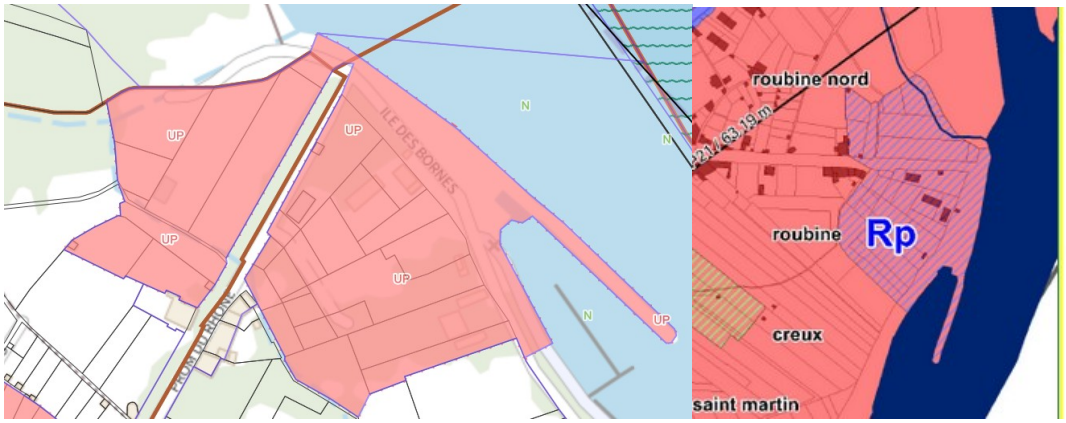
Demande d'adaptations au projet de PLUiH pour la commune de Viviers.

Analyse de la commission d'enquête:

Le PPRI est de la compétence de l'Etat, il ne peut être modifié qu'à sa demande ou à la suite d'un nouveau "porter à connaissance".

L'ER peut être créé ou modifié par une délibération communale.

1- modifier la zone Ut du Port en intégrant de nouvelles parcelles conformément au PLU actuel; Le périmètre UP du PLU actuel de Viviers est conforme à celui de la zone Rp du PPRI. On peut donc considérer qu'il s'agit d'une erreur matérielle.





2- supprimer la protection arbres sur les parcelles AO12-13-15 car les arbres sont tombés. Il

s'agit donc d'une régularisation

3- créer un ER sur les parcelles AS236-237 pour création voirie / accès. Il s'agit de l'emplacement réservé n° 19 au présent PLU de Viviers. Si cet emplacement réservé n'a pas été supprimé, il ne s'agit pas d'une création, mais d'une erreur matérielle.







- 4 supprimer le polygone noir implantée sur la zone du Port (considéré comme une erreur matérielle) c'est quoi le polygone noir?

Un polygone noir sur le règlement graphique représente un ensemble bâti à caractère historique. L'observation de la photographie aérienne du site montre qu'il n'existe pas d'ouvrage de ce type. Il s'agit donc d'une erreur matérielle

Conclusion de la Commission d'enquête :

La modification de la zone Ut du Port conformément au PLU actuel, la suppression de la protection arbres sur les parcelles AO12-13-15, la représentation d'un ER sur les parcelles AS236-237 qui existe sur le PLU actuel et la suppression du du polygone sur la zone du Port sont des erreurs matérielles à rectifier.

Ces sujets modifient le projet de PLUiH.

5.6.10.10 Viviers (Etat)

En application du PPRi, doivent être retirés:
- l'ER viv6 pour la création d'un assainissement non collectif regroupé

- Le STECAL Nt13 à Viviers ne pourra être autorisé

5.7 OAP

5.7.1 Bidon Le Cloget

5.7.1.1 Contribution Bidon @220 Mme Brigitte DUMARCHE

Observation

Demande de phasage de la réalisation de l'OAP le Cloget à Bidon

Analyse de la commission d'enquête

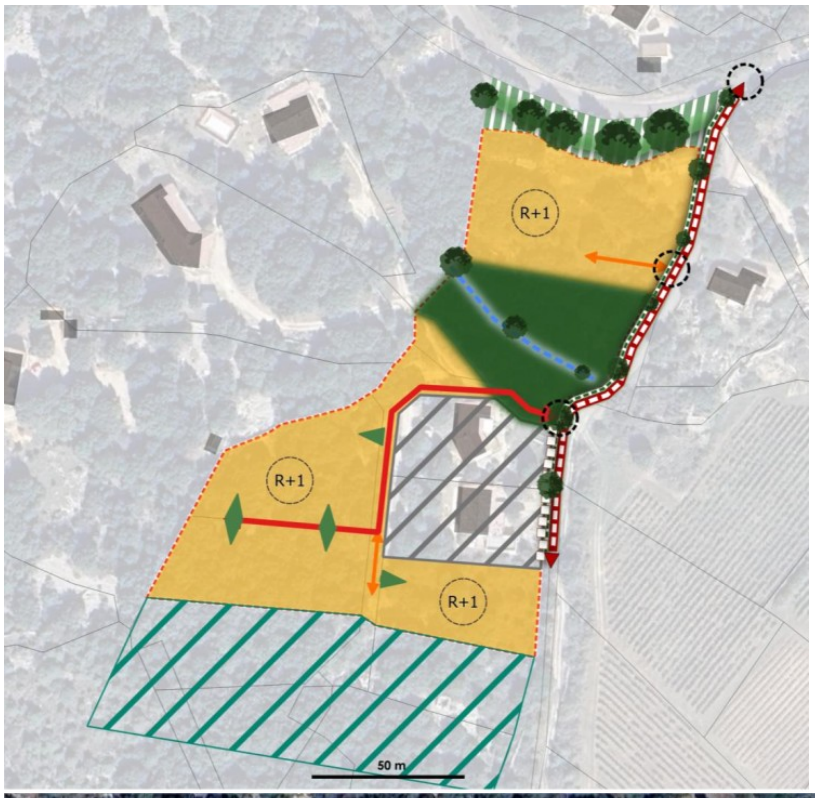
L'OAP prévoit effectivement que l'aménagement du secteur devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

L'OAP est divisée en 2 parties séparées par une bande de végétation naturelle stricte, donc indépendantes, ce qui peut militer pour une réalisation en 2 phases de l'OAP

L'OAP prévoit 10 logements sur la partie nord et 6 au sud pour répondre à l'objectif de construction de logements sur la commune de Bidon fixé par le PADD.

La partie nord devra répondre à l'objectif de réalisation de 10 logements.

Il convient de noter que cette OAP fait débat dans plusieurs avis de part son positionnement en zone Np et au sujet des conditions de raccordement à la RD.





Conclusion de la Commission d'enquête

Les dispositions de l'OAP le Cloget devraient être inchangées en ce qui concerne le programme de construction.
Les conditions d'accès devront être affinées en liaison avec le Département 07 gestionnaire de la RD 201.
Si un phasage de réalisation devait être introduit, les dispositions de l'OAP devraient être adaptées ce qui conduirait à une modification du projet de PLUiH.

5.7.2 Bourg St-Andéol Novoceram

5.7.2.1 Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 1

Observation
Mettre à jour l'OAP NOVOCERAM avec la dernière procédure de modification simplifiée du PLU approuvé en juin 2025 qui modifie le périmètre du phasage et les principes internes

Conclusion de la Commission d'enquête
L'OAP Novoceram sera mise à jour par la version approuvée le 19 juin 2025
Cette observation modifie le projet de PLUiH

5.7.2.2 Contribution @232 MIOTTO

Observation
OAP Novoceram
Proposition n° 1 : privilégier l'habitat collectif en augmentant la zone dédiée au collectif plutôt qu'à de l'habitat individuel pour favoriser la densité tout en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation

Proposition n° 2 : prévoir un aménagement qualitatif de l'Avenue du Général de Gaulle en lien avec le futur quartier
Proposition n° 3 : ne pas limiter l'implantation d'activités ou de commerces à la partie Sud de l'opération
Proposition n° 4 : prévoir un espace collectif: jardin, aire de loisirs, etc…
Proposition n° 5 : limiter l'imperméabilisation en réglementant l'emprise au sol et prévoir la création d'un espace vert commun planté

Analyse de la Commission d'enquête
Proposition 1: L'OAP prévoit une densité de 35 logements à l'hectare, ce qui déjà important et au-dessus de la moyenne imposée à Bourg St-Andéol dans le PADD et définie pour obtenir l'objectif de construction de logements à l'horizon du PLUiH. Par ailleurs, le schéma de l'OAP ne considère que des constructions en R+2 et R+3, ce qui est comparable aux formes urbaines environnantes.
La part non imperméabilisée pourrait être mieux précisée et développée.

Proposition 2: un aménagement qualitatif de l'Avenue du Général de Gaulle serait de nature à améliorer l'intégration urbaine de l'OAP en continuité avec la réalisation du mail.

Proposition 3: Le territoire environnant l'OAP ne comprend pas de commerces, leur concentration sur un seul site pour des besoins locaux paraît logique. Les activités et services ont leur place a priori sur un secteur dédié et prévu dans des immeubles R+3

Proposition 4: en lien avec la remarque en proposition 1
Proposition 5: idem



La part non imperméabilisée pourrait être mieux précisée et développée.

Proposition 2: un aménagement qualitatif de l'Avenue du Général de Gaulle serait de nature à améliorer l'intégration urbaine de l'OAP en continuité avec la réalisation du mail.

<u>Conclusion de la Commission d'enquête</u>
La commission d'enquête considère que les conditions de réalisation paysagère de l'OAP pourraient être mieux définies ainsi que la part non imperméabilisée .
Un aménagement qualitatif de l'Avenue du Général de Gaulle, de nature à améliorer l'intégration urbaine de l'OAP en continuité avec la réalisation du mail, paraît indispensable.
Cette observation est susceptible de modifier le projet de PLUiH.

5.7.3 Saint-Marcel Ecole-Santé

5.7.3.1 Contribution E157 Mr Alain Charre Observation 2

Observation:
Accessibilité de l'OAP école-santé depuis la RD 201a et aménagement du carrefour du chemin du stade avec la RD86

Analyse de la Commission d'enquête:
L'OAP école-santé prévoit le réaménagement de la voie primaire d'accès au site (D201A dite Avenue du Rhône) pour sécurisation du secteur

Extrait de l'avis du département:

> • « Ecole-santé » : cette OAP a intégré un enjeu supplémentaire lié à la sécurisation du carrefour avec la RD 201A, afin de redimensionner l'accès des bus. **J'attire votre attention sur le débouché final de la voirie communale longeant le site, dont le gabarit est adapté pour un sens de circulation. Il serait intéressant de repenser à terme le plan de circulation afin de sécuriser particulièrement le carrefour avec la RD 86.**

La commission d'enquête retient que des études doivent être poursuivies en lien avec le département avant le lancement de la réalisation de l'opération.



Sur le chemin du stade, le département gestionnaire de la RD86 ne formule pas de réserves par rapport à l'évolution des conditions de sécurité consécutives à un accroissement de circulation due à la réalisation des OAP.



Question posée au Maître d'ouvrage :
L'avis du département est prépondérant sur les conditions d'accès aux RD.

Conclusion de la Commission d'enquête
Les discussions avec le département pour définir les caractéristiques de l'accès de l'OAP "Ecole-Santé" à la RD 210A doivent se poursuivre.
En l'état, cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.7.3.2. Contribution @176 Caryl LAMBERT

Observation:
Discussion sur l'intérêt de l'OAP Ecole Santé

- quid de l'avis des habitants ? Ce projet n'était pas dans le programme de la liste élue, qui parlait d'un projet de rénovation de l'école publique.

- quid des bâtiments qui seront inoccupés,en plein centre du village ? Aucun projet n'est annoncé, ce qui est nécessaire,

- quid de la vie du village sans l'afflux quotidien des parents d'élèves ? Ces quatre dernières années, le village a déjà perdu une pharmacie, un boulanger (il en reste un sur les deux), un boucher, un primeur, un médecin (il en reste un sur les deux)...

- quid de ce projet de rénovation ? Pourquoi n'est il pas chiffré ? Je suis parent d'élève, je vis l'école au quotidien, et il suffirait de peu pour que ces bâtiments soient au goût du jour".

- quid de la cantine et du périscolaire ? Rien n'est annoncé pour l'heure pour les élèves de l'école privée. Comment iront-ils de leur école au nouveau bâtiment ? Comment feront-ils les deux kilomètres séparant les deux structures ? En bus ? A pied ? La commune va-t-elle garder le bâtiment cantine actuel pour seulement les classes de l'école privée ?

Ce projet est juste incompréhensible, et rien ne semble réellement le justifier...le village n'a tout simplement pas besoin de nouvelle école.

Analyse de la Commission d'enquête:

La partie justification des choix du rapport de présentation donne les éléments suivants:

Synthèse du secteur d'OAP Aménagement à vocation d'équipements

Secteur d'OAP Aménagement à vocation d'équipements	
Commune	***Surface en ha***
Bourg périphérique	
Saint-Marcel-d'Ardèche	0,99

Une unique OAP Aménagement, située en entrée de ville Est de Saint-Marcel-d'Ardèche, est principalement dédiée à l'équipement visant à renforcer de l'offre de soins et santé et à regrouper l'accueil des enfants sur un même site. L'accueil de commerces spécifiques est également souhaité sur le site (se référer aux principes de l'OAP).

Ces éléments répondent peu aux questions posées par la contributrice.

La recherche d'éléments de discussion dans le bilan de la concertation n'est pas plus riche.



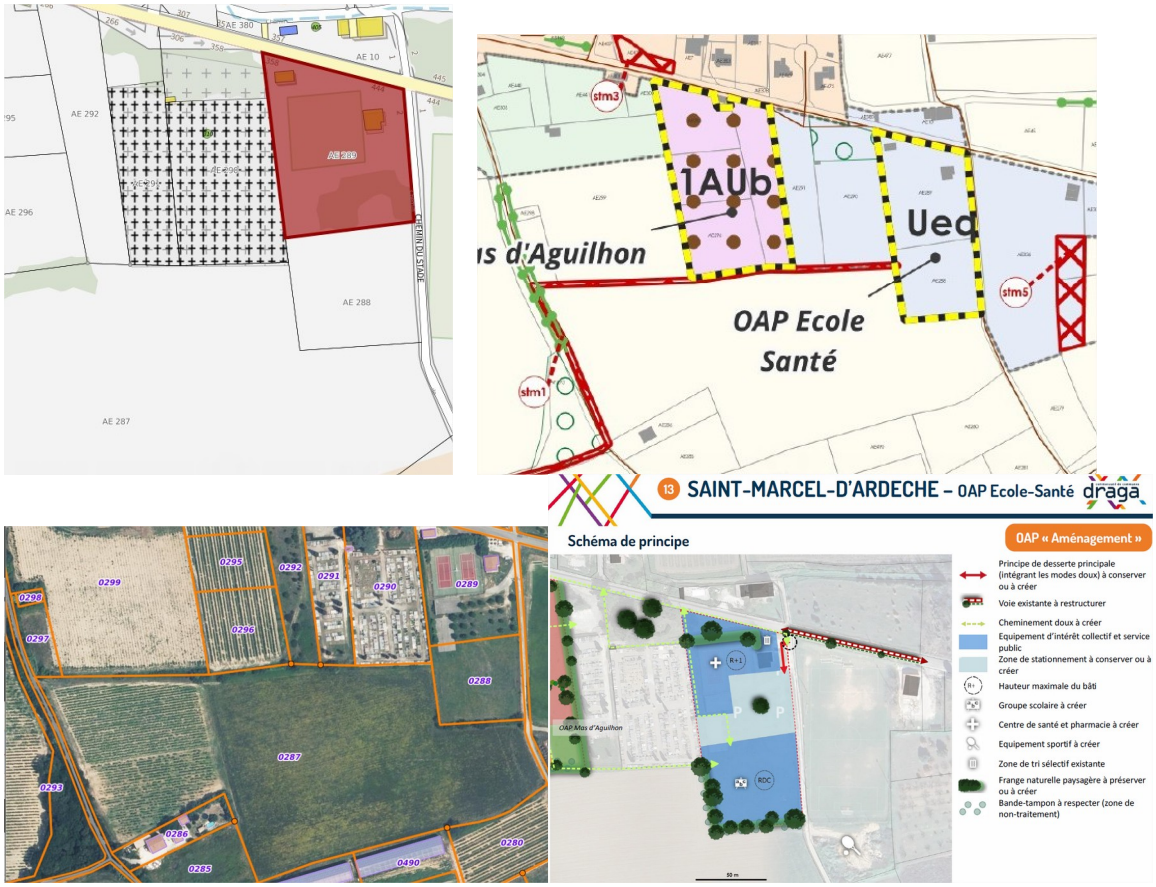


Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que la concertation soit poursuivie sur ce projet qui à l'évidence fait débat dans la commune.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

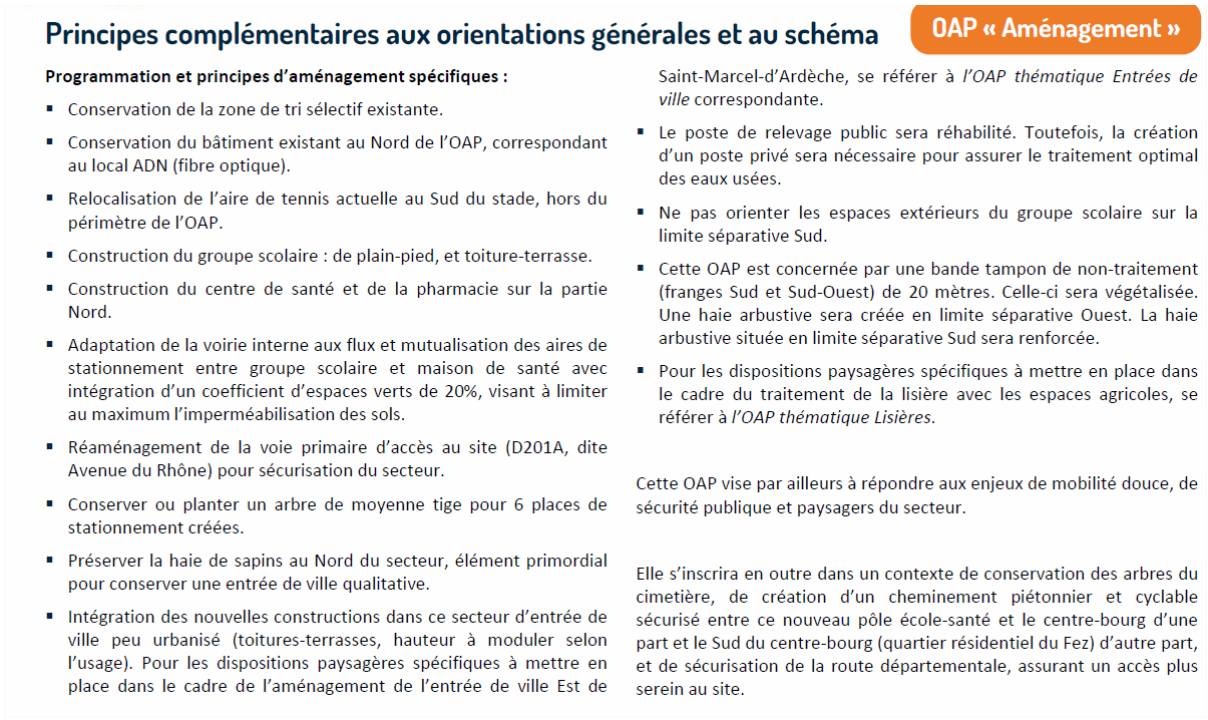
5.7.3.3 Contribution E228 de Mme SALADIN Marie Laurence

Observation: Risques relatifs à l'aménagement des parcelles AE 288 et AE 289 où un projet d'une future école publique à Saint Marcel d'Ardèche est en cours d'élaboration.(la sécurité des enfants, accès dangereux, inondations, fenêtres exposées plein sud.



Analyse de la Commission d'enquête: Mme SALADIN vigneronne exploite la parcelle AE 287 de 40085 m2. Elle informe la commission d'enquête qu'elle est voisine de l'OAP "école-santé". Mme SALADIN fait part des risques d'accès dangereux, d'inondations, et des fenêtres exposées plein sud. Quand on regarde le règlement graphique on peut voir qu'une OAP Ecole Santé est prévue avec en rdc un groupe scolaire à créer, mais aussi un parking, un centre de santé avec une pharmacie, des équipements sportifs. Une frange naturelle paysagère sera créée entre la parcelle AE 287 exploitée par Mme SALADIN et cette OAP. Une bande tampon zone de non traitement devra être respectée entre la parcelle AE 287 et la AE 288. L'orientation des fenêtres plein sud n'est pas visible, mais probable. L'accès à la zone se fera par un carrefour avec la RD201A.

L'OAP ne définit pas précisément les caractéristiques du projet, mais seulement les orientations et les éléments de programmation. Comme évoqué plus haut dans d'autres contributions, il apparaît nécessaire qu'une concertation soit conduite pendant l'élaboration du projet.



Principes complémentaires aux orientations générales et au schéma

OAP « Aménagement »

Programmation et principes d'aménagement spécifiques :

- Conservation de la zone de tri sélectif existante.
- Conservation du bâtiment existant au Nord de l'OAP, correspondant au local ADN (fibre optique).
- Relocalisation de l'aire de tennis actuelle au Sud du stade, hors du périmètre de l'OAP.
- Construction du groupe scolaire : de plain-pied, et toiture-terrasse.
- Construction du centre de santé et de la pharmacie sur la partie Nord.
- Adaptation de la voirie interne aux flux et mutualisation des aires de stationnement entre groupe scolaire et maison de santé avec intégration d'un coefficient d'espaces verts de 20%, visant à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Réaménagement de la voie primaire d'accès au site (D201A, dite Avenue du Rhône) pour sécurisation du secteur.
- Conserver ou planter un arbre de moyenne tige pour 6 places de stationnement créées.
- Préserver la haie de sapins au Nord du secteur, élément primordial pour conserver une entrée de ville qualitative.
- Intégration des nouvelles constructions dans ce secteur d'entrée de ville peu urbanisé (toitures-terrasses, hauteur à moduler selon l'usage). Pour les dispositions paysagères spécifiques à mettre en place dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville Est de Saint-Marcel-d'Ardèche, se référer à *l'OAP thématique Entrées de ville* correspondante.
- Le poste de relevage public sera réhabilité. Toutefois, la création d'un poste privé sera nécessaire pour assurer le traitement optimal des eaux usées.
- Ne pas orienter les espaces extérieurs du groupe scolaire sur la limite séparative Sud.
- Cette OAP est concernée par une bande tampon de non-traitement (franges Sud et Sud-Ouest) de 20 mètres. Celle-ci sera végétalisée. Une haie arbustive sera créée en limite séparative Ouest. La haie arbustive située en limite séparative Sud sera renforcée.
- Pour les dispositions paysagères spécifiques à mettre en place dans le cadre du traitement de la lisière avec les espaces agricoles, se référer à *l'OAP thématique Lisières*.

Cette OAP vise par ailleurs à répondre aux enjeux de mobilité douce, de sécurité publique et paysagers du secteur.

Elle s'inscrira en outre dans un contexte de conservation des arbres du cimetière, de création d'un cheminement piétonnier et cyclable sécurisé entre ce nouveau pôle école-santé et le centre-bourg d'une part et le Sud du centre-bourg (quartier résidentiel du Fez) d'autre part, et de sécurisation de la route départementale, assurant un accès plus serein au site.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que la concertation soit poursuivie sur ce projet qui à l'évidence fait débat dans la commune.

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.7.3.4. Contribution C242 Les remue-méninges

Observation:

OAP Ecole et santé, discussion sur l'OAP:

- justification de l'OAP
- sécurisation des accès
- inexistence d'un cheminement doux
- patrimoine architectural ignoré

Analyse de la Commission d'enquête:

Le rapport de présentation ne présente pas de justifications pour cette OAP.

Un cheminement doux est mentionné sur le schéma de l'OAP et les conditions d'accès depuis la RD seront étudiés avec les services du Département.

L'association a demandé récemment les éléments sur le patrimoine archéologique à la DRAC qui les lui fournira. A noter que la liste des sites archéologiques est mentionnée dans les annexes au PLUiH.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que la concertation soit poursuivie sur ce projet qui à l'évidence fait débat dans la commune.

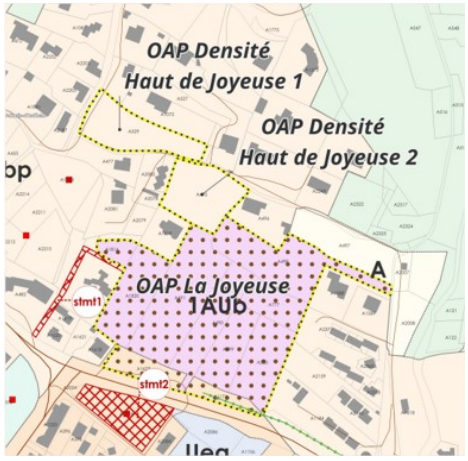
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.7.4 Saint-Martin La Joyeuse

5.7.4.1 Contribution @ 106 de la mairie de ST MARTIN d'Ardèche

Observation : La commune demande de mettre à jour les principes graphiques et écrits de l'OAP La Joyeuse avec celle approuvée le 25/09/2025.

Analyse de la commission d'enquête :



L'OAP la Joyeuse sera mise à jour selon le document approuvé par la commune le 25 septembre 2025.
Il sera toutefois tenu compte de l'avis du département qui s'oppose à un accès direct de l'OAP sur la RD 290:

« La Joyeuse » : l'OAP reste inchangée par rapport au premier arrêt du PLUI-h. Une procédure de modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche est en cours, et porte spécifiquement sur l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains et les possibilités d'aménagement viaire du secteur. La version approuvée de l'OAP, sera intégrée dans le PLUI-h.
La position du Département sur le traitement de l'accès reste identique, et ce malgré les conclusions surprenantes émises par le commissaire-enquêteur demandant sans aucune justification ni explication de prévoir un accès direct à la RD 290, pour les raisons suivantes :

- l'accès existant lié au restaurant pose déjà des problèmes de visibilité : créer un nouvel accès viendrait aggraver la situation au regard de la sécurité routière et conforter l'insécurité des usagers sur ce tronçon (cf. arrêt de bus existant) ;
- aucune disposition n'est prévue pour la prise en compte des déplacements des piétons et cyclistes vers le village ou les arrêts de car,
- ce tronçon de la RD 290 constitue une déviation qui n'a pas vocation à être limitée en vitesse et doit garder son statut de transit,
- les aménagements viaires liés à un projet privé n'ont pas à être imputés à la collectivité et doivent être mis à la charge de l'opérateur. D'ailleurs, les aménagements de type « tourne-à-gauche » sur route départementale, sont plus onéreux qu'un recalibrage ou aménagement ponctuel d'une voie communale.

L'utilisation de la voie communale permet à la fois d'utiliser le carrefour existant qui a fait l'objet de travaux récents de sécurisation pour faciliter le passage des modes doux sous la RD et la circulation de l'ensemble des modes actifs (piétons, vélos, cars) et d'assurer la liaison urbaine entre les quartiers. A ce titre, il conviendrait de profiter de cette opération pour déplacer l'arrêt de bus situé plus loin sur la route départementale.

Le recalibrage de la voie communale apparait possible dans le cadre de l'opération et permettra d'adopter une logique d'aménagement d'ensemble, d'autant que le secteur du « Haut de Joyeuse » pourrait faire l'objet, dans le cadre du PLUI-h qui est en cours, d'autres opérations de densité. La voie requalifiée permettrait donc d'assurer la desserte mutualisée de l'ensemble des opérations pressenties sur un carrefour existant déjà aménagé et sécurisé.

Conclusion de la commission d'enquête
L'OAP la Joyeuse sera mise à jour selon le document approuvé par la commune le 25 septembre 2025.
Il sera tenu compte de l'avis du département qui s'oppose à un accès direct de l'OAP sur la RD290. Les discussions seront poursuivies pour obtenir un accord sur la définition de l'accès.
Cette observation remet en cause le projet de PLUiH.

5.7.4.2 Contribution @172 M CHARMASSON

Observation
Demande d'amélioration de l'OAP La Joyeuse:
1- accès: demande d'accès direct sur la RD290
2- Hauteur maximale des constructions: demande de limitation à 7 m au lieu de 12m.
3- Aménagement et largeur des voies: demande que le minimum de largeur soit supérieur aux 4 m

prévus et qu'il y ait plus de 5 places de stationnement public sur l'OAP
4- logements à caractère social: demande qu'il y ait plus d'une place de parking par logement financé avec l'aide de l'État et des places visiteurs

Analyse de la Commission d'enquête

La commune demande de mettre à jour les principes graphiques et écrits de l'OAP La Joyeuse avec celle approuvée le 25/09/2025.

1-Accès
Le département est le gestionnaire de la RD290. A ce titre aucun aménagement ne peut être réalisé sans son accord.
Extrait de l'avis du département:

« La Joyeuse » : l'OAP reste inchangée par rapport au premier arrêt du PLUI-h. Une procédure de modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche est en cours, et porte spécifiquement sur l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains et les possibilités d'aménagement viaire du secteur. La version approuvée de l'OAP, sera intégrée dans le PLUI-h.
La position du Département sur le traitement de l'accès reste identique, et ce malgré les conclusions surprenantes émises par le commissaire-enquêteur demandant sans aucune justification ni explication de prévoir un accès direct à la RD 290, pour les raisons suivantes :

- l'accès existant lié au restaurant pose déjà des problèmes de visibilité : créer un nouvel accès viendrait aggraver la situation au regard de la sécurité routière et conforter l'insécurité des usagers sur ce tronçon (cf. arrêt de bus existant) ;
- aucune disposition n'est prévue pour la prise en compte des déplacements des piétons et cyclistes vers le village ou les arrêts de car,
- ce tronçon de la RD 290 constitue une déviation qui n'a pas vocation à être limitée en vitesse et doit garder son statut de transit,
- les aménagements viaires liés à un projet privé n'ont pas à être imputés à la collectivité et doivent être mis à la charge de l'opérateur. D'ailleurs, les aménagements de type « tourne-à-gauche » sur route départementale, sont plus onéreux qu'un recalibrage ou aménagement ponctuel d'une voie communale.

L'utilisation de la voie communale permet à la fois d'utiliser le carrefour existant qui a fait l'objet de travaux récents de sécurisation pour faciliter le passage des modes doux sous la RD et la circulation de l'ensemble des modes actifs (piétons, vélos, cars) et d'assurer la liaison urbaine entre les quartiers. A ce titre, il conviendrait de profiter de cette opération pour déplacer l'arrêt de bus situé plus loin sur la route départementale.

Le recalibrage de la voie communale apparait possible dans le cadre de l'opération et permettra d'adopter une logique d'aménagement d'ensemble, d'autant que le secteur du « Haut de Joyeuse » pourrait faire l'objet, dans le cadre du PLUI-h qui est en cours, d'autres opérations de densité. La voie requalifiée permettrait donc d'assurer la desserte mutualisée de l'ensemble des opérations pressenties sur un carrefour existant déjà aménagé et sécurisé.

2- Hauteur des constructions
Le programme de l'OAP est de 42 logements dont 10 logements sociaux. Il est prévu plusieurs formes de bâtiments allant du petit collectif à l'habitat individuel ou groupé.
L'OAP prévoit des constructions en R+1.
A noter que la surface moyenne pour un logement comprenant: voirie, cheminements, parking, espaces verts et jardins, est de 500m2.
Le règlement de la zone 1AUb s'applique pour la hauteur des constructions.
Soit hauteur max 12m sauf disposition plus restrictive de l'OAP (ici R+1)
3- largeur des voies et stationnement

Extraits du règlement 1AUb

Largeur des voies

2. Conditions de desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- **Voies existantes :** les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- **Voies en impasse existantes :** les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
- **Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :** ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournements notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, ainsi que pour les engins de collecte des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Stationnement

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 25% d'entre elles au minimum devront comporter un point de recharge pour véhicules électriques.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Habitation	**En zone Ubp, Uh et 1AUb :** 2 places de stationnement sur domaine privé pour tout nouveau logement créé. Une place de stationnement visiteur devra par ailleurs être réalisée par tranche entamée de cinq logements.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'OAP pourrait ainsi comprendre 87 places 34x2+10+9) de stationnement, soient 34x2 pour les logements non aidés, 10 pour les logements aidés, et 9 pour les visiteurs.

Conclusion de la Commission d'enquête
Ainsi que mentionné plus haut , l'OAP la Joyeuse doit être mise à jour selon l'approbation du 25/09/2025.
La commission d'enquête recommande que l'OAP accueille 87 places (34x2+10+9) de stationnement.
Il sera tenu compte de l'avis du département qui s'oppose à un accès direct de l'OAP sur la RD290. Les discussions seront poursuivies pour obtenir un accord sur la définition de l'accès.
Cette observation remet en cause le projet de PLUiH.
Cette observation modifie le projet de PLUiH

5.7.5 Etat et CA

5.7.5.1 OAP Aménagement

Viviers
L'OAP Cité du barrage à Viviers doit être revue pour mieux tenir compte de l'exposition au bruit.
Les dispositions de phasage sont à revoir.

L'OAP consomme des terres agronomiquement riches.

La **CCI** regrette que l'**OAP Croix-Blanche** à St-Just autorise les activités commerciales périphériques (grandes surfaces) ce qui va à l'encontre du renforcement des centralités.
Elle souhaite que soient privilégiés l'artisanat et la petite industrie plutôt que le commerce.

5.7.5.2 OAP Densité

Etat:

Bourg-Saint-Andéol
OAP Lilian Thuram: une OAP aménagement devrait être préférée.

OAPs secteur de Montplaisir: rétablir une OAP aménagement, augmenter la densité prescrite et prévoir des formes urbaines plus compactes (hors pavillonnaire) et enfin, utiliser l'ensemble du tènement rendu aménageable au sud.

5.7.6 Avis du département

Le département souhaite une mise à jour de la carte de hiérarchisation des voies (périmée) et des chiffres de trafic (anciens aussi). Les éléments sont joints à son avis.
Le département a formulé des avis sur différents dossiers dont les accès aux OAP d'aménagement à partir des RD dont il est le gestionnaire. Les accès dont dépendent les opérations ne pourront se faire qu'avec son accord.
Les discussions peuvent se poursuivre avec le département pour obtenir des accords, mais les modifications d'OAP sur le positionnement des carrefours et le principe des voies d'accès nécessiteront une modification ultérieure du projet de PLUiH, les solutions n'étant pas actuellement définies, les schémas d'OAP sur les accès sont donc provisoires.
La commission d'enquête encourage la DRAGA et le Département pour aboutir à un accord sur ces opérations.

5.7.6.1 OAP aménagement

- Bidon Cloget: déplacement de l'accès en milieu de courbe pour dégager de la visibilité

- BSA Galibert : prioriser un accès sur RD4 et en sortie sur le chemin de Galibert à mettre en sens unique

- BSA Novoceram : prévoir une liaison cyclable/piétonne en direction de la viaRhona

- **St-Just d'Ardèche Creux de boule et Croix blanche :** demande que l'aménagement du carrefour soit réalisé avant l'ouverture de la zone.

- **Saint-Marcel Fez :** Revoir l'accès avec création d'un ER suite à la redéfinition du projet
Il conviendra de prévoir un aménagement de sécurité au niveau du carrefour situé le plus au nord au niveau de la route de Moulas afin d'avoir un débouché perpendiculaire à la RD.
La création d'un emplacement réservé à cet endroit serait judicieuse (au niveau de la pointe du triangle du terrain cadastré AO n°180).

- Ecole-santé Revoir le plan de circulation en prenant en compte l'incidence de la zone sur le carrefour avec la RD86.

- **Saint-Martin La joyeuse** Pas d'accès à la RD290 : utiliser la voie communale sous forme d'un aménagement d'ensemble avec d'autres opérations

- **Viviers Cité du barrage :** Préférence pour un accès par l'arrière allée des rosiers en supprimant l'accès actuel sur la RD86 prévu dans l'OAP. Le département insiste sur les conditions du carrefour avec la RD86. Il donne un avis favorable à la réduction du couloir de 75m à 10m par rapport à l'axe de la R86 route à grande circulation au droit de l'opération (étude loi Barnier)

5.7.6.2. OAP densité

- **BSA Montplaisir** revoir les accès actuels sur la RD358

- **St-Martin Routes des Gorges**, pas de nouvel accès sur la RD 290 (statut de déviation)

- **Joyeuse 1 et 2**, utilisation du chemin de Joyeuse

5.7.6.3 OAP sectorielles

Les lauzes à BSA: créer une bande tampon avec la vigne (OAP lisières)

Rochette à BSA: créer **une** bande tampon au sud de l'OAP par rapport aux vignes

Creux de Boule et Croix-Blanche à Saint-Just-d'Ardèche : dans les principes d'aménagement modifier la phrase que « la bande tampon de non-traitement de 10 mètres est prise en compte par le passage de la voirie routière », par "la bande tampon de non-traitement de 10 mètres doit être effective"

5.7.6.4 OAP TVB

Région: Sur la commune de Viviers, traversée au Nord et au Sud par des corridors surfaciques régionaux, le corridor du Nord passe sur l'extension de la zone d'activités existante de l'usine Lafarge classée en zone UI.
Cette zone de 3 ha pourrait faire l'objet d'une OAP Aménagement accompagnée de prescriptions complémentaires par rapport à la préservation du corridor.

5.7.6.4 OAP thématique entrée de ville

Viviers entrée sud à voir avec le département compte-tenu de l'importance de la RD 86.

5.7.6.5 OAP lisières

Risque incendie
Le département demande d'annexer à l'OAP lisières l'arrêté préfectoral du 14 mars 2013, réglementant l'usage du feu et la nécessité de débroussaillage des parcelles.

5.7.6.6 OAP "trame verte et Bleue"

Demande d'annexer les périmètres de préemption ENS sur les communes de Bidon, St-Marcel et St-Martin.

EBC: protection des ripisylves en natura 2000

Le projet de PLUiH a adopté dans l'OAP « trame verte et bleue » la protection offerte par l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection est moins rigide que celle offerte par l'EBC (espace boisé classé). L'emprise de la ripisylve est reportée sur le règlement graphique et le règlement écrit encadre les conditions de gestion des arbres. Cependant, les ripisylves de l'Ardèche et du Rhône inscrites en zone natura 2000 ont un enjeu naturel important qui justifie que la protection EBC soit appliquée .

En conséquence, la commission d'enquête recommande que les zones Natura 2000 de la directive habitats bénéficient de la protection EBC et que cette dernière soit définie dans le règlement écrit et reportée sur le règlement graphique.

5.7.6.7 Larnas OAP Sud-Imbours

La partie principes d'aménagement spécifiques sera renforcée sur le traitement de l'eau:

- le traitement des eaux usées sera renforcé
- un traitement physique des eaux pluviales sera mis en oeuvre

5.8 Annexes

5.8.1. Contribution E92 RTE

Observation :

RTE demande:

- la mise à jour des servitudes I4 au projet de PLUiH

- le déclassement selon un couloir de 40m des EBC touchés par la servitude

- l'intégration dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages RTE

Conclusion de la commission d'enquête

Les demandes de RTE sur les servitudes I4 doivent être prises en compte notamment dans les annexes G1-SUP.
Le cas échéant, les règlements graphiques seront modifiés pour matérialiser les couloirs d'entretien et de sécurité 40m par rapport à l'axe des lignes de 400000V.
Les zones Ubp, Ui1, A, Ap, N, Np1 et Np2 sont impactées par les lignes électriques à haute tension. Le règlement écrit devra intégrer les modifications demandées dans chaque zone ou dans le titre 2 des dispositions générales.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5.8.2 Adjonctions aux servitudes

Prendre en compte des servitudes GRTgaz

Prise en compte des espaces protégés pour des motifs patrimoniaux, paysagers et archéologiques.

5.9 Schéma directeur d'assainissement

5.9.1 Contribution @165 M Michel LE HENANFF

Observation

Demande que la conduite d'eaux usées privée, chemin de l'Équerre, soit dirigée vers le chemin de la Morelle à l'occasion de la réalisation des OAP.
Dans le cadre du SDA, les membres de l'ASL souhaiteraient la rétrocession de la conduite d'eaux usées.
L'ASL « Les Egouttures » gère une conduite d'eaux usées d'une longueur totale d'environ 700 mètres en diamètre 200 mm qui passe par le chemin de l'équerre en partie et d'autres terrains privés en amont et en aval. Elle se déverse dans le réseau de l'avenue De Lattre de Tassigny.
Lors d'une nouvelle réunion DRAGA/ASL le 30/03/2023, la DRAGA avait promis de prendre en charge au moins une partie de la conduite vers la zone d'aménagements spécifiques : DCS « Montplaisir Nord » et DCS « Montplaisir sud » suivant le document « PLUIH_DRAGA_OAP.pdf » pages 122 à 124.

S'agissant de cette zone, il avait été envisagé que notre tuyauterie existante puisse se raccorder sur la nouvelle conduite d'eaux usées qui doit être construite dans le cadre des aménagements spécifiques cités ci-dessus pour se diriger vers le réseau EU du chemin de la Morelle.

Analyse de la Commission d'enquête

La conduite actuelle n'apparaît pas au plan du SDA. Il serait logique que ce soit le cas (avec une symbolique particulière) puisque les effluents des propriétés raccordées à la conduite de l'ASL sont dirigées vers la STEP de Bourg St-Andéol.
L'ASL demande:

- que sa conduite soit reprise par la collectivité. Il s'agit là d'une décision de la DRAGA
- que sa conduite soit raccordée au futur réseau qui sera réalisé pour desservir les OAP Montplaisir nord et sud.

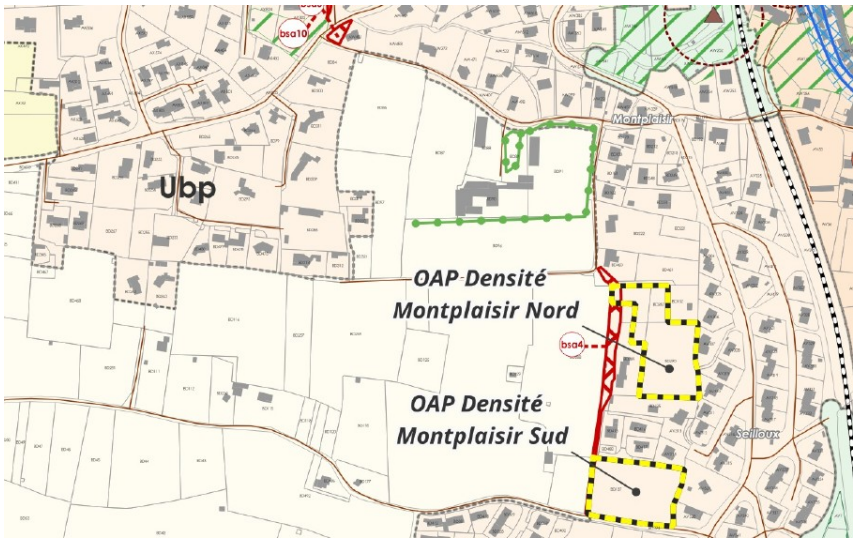
Il semble que ce deuxième sujet soit de nature à simplifier l'exploitation du réseau.

La DRAGA se positionne favorablement à la reprise du réseau sous réserve de sa conformité (Cf règlement d'assainissement), elle doit s'accompagner d'une acquisition publique. L'ER bsa4 sert ainsi à régler également le problème d'assainissement, en permettant sa gestion sous voirie publique à terme.

Il a été convenu que lorsque les aménagements des OAP « Montplaisir » seront réalisés, la CC DRAGA reprendra la canalisation d'eau usées provenant des terrains dont les propriétaires ont constitué une ASL.

La rétrocession concerne uniquement la partie de la canalisation qui passe sur le domaine public de la commune (existant ou à venir).

La partie de la conduite qui ne passe pas ou qui ne passera pas en domaine public, et de fait, qui passe dans les propriétés privées, ne sera pas reprise par la CCDRAGA.



<u>Conclusion de la Commission d'enquête</u>
La réalisation de la voie prévue par l'emplacement réservé bsa4 avec ses réseaux est de nature à répondre à la demande du contributeur et donc de raccorder le réseau d'eaux usées du chemin de l'Equerre.
Le réseau privé de l'ASL pourrait être repris par la collectivité selon les règles et priorités en vigueur..
A la lecture du SDA, on remarque que les réseaux privés d'ASL qui rejettent dans le réseau public ne sont pas représentés, ce qui donne une image lacunaire du réseau.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.
Le SDA devrait être modifié pour représenter les réseaux privés d'ASL dont l'exutoire est le réseau public.

5.9.2 Eau

S'agissant des enjeux de la ressource en eau, l'Autorité environnementale souhaite que le volet eau, soit complété notamment au regard des impacts potentiels liés aux pollutions diverses des

nombreuses nappes et cours d'eau présents sur le territoire, des consommations moyennes par habitant supérieures à la moyenne nationale et du changement climatique.

5.9.2.1- En matière de ressource en eau

La commission d'enquête consciente de l'importante réserve d'eau potable sur le territoire souhaite que des actions en faveur de l'économie de l'eau soient définies.

5.9.2.2- En matière d'assainissement

La CE estime que les schémas directeurs d'assainissement des communes doivent être complétés pour donner une vision plus claire de la situation, des travaux à engager et du potentiel actuel et futur de traitement des eaux usées, de manière à apprécier les capacités d'augmentation de population en lien avec les capacités des STEU.

5.9.2.3- En matière d'eaux pluviales

Le Schéma Directeur d'Assainissement comprend un volet eaux pluviales qui définit les modes de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Il pourrait être plus développé sur le stockage et le réemploi des eaux pluviales.

6- Avis, Réserves et Recommandations

Après examen du projet de PLUiH de DRAGA, il apparaît que globalement le projet répond aux enjeux et objectifs formulés par la communauté de communes lors de la prescription du PLUiH.

Le document s'attache à assurer la compatibilité avec les documents de rang supérieur dont le SRADDET de la Région Auvergne Rhône-Alpes.

Les avis de l'État, des PPA de la MRAE et les délibérations communales convergent vers l'utilité de cet outil d'aménagement de l'espace qui fixe les conditions du développement du territoire.

La limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers en conformité avec la loi « Climat et Résilience » est une contrainte forte pour l'accueil des nouveaux arrivants (+0,55 % par an) et des nouveaux emplois.

Dans ce cadre, l'agglomération produit un effort de réduction de la consommation d'espace conséquent dans le cadre de la loi Climat et Résilience de 2021 et de ses textes d'application. Le chiffre de 52ha de consommation d'espace Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) jusqu'en 2036 a été accepté par l'État qui a accepté le parti de consommation de l'espace en accordant la dérogation à l'absence de SCOT (L 145-2 du code de l'urbanisme).

L'enquête publique conjointe conduite du 9 septembre à 09 heures au 10 octobre 2025 à 17 heures a concerné le projet de PLUiH de la communauté de communes DRAGA, l'abrogation des cartes communales de Larnas et Gras, et le Schéma Directeur d'Assainissement des 9 communes de DRAGA.

Le présent avis de la commission d'enquête est le fruit de l'analyse des dossiers mis à l'enquête, des 143 entretiens avec le public, des 231 contributions du public collectées (205 après suppression des doublons) et de l'étude des avis des PPA et de la MRAE. Des échanges réguliers ont eu lieu avec la maîtrise d'ouvrage pendant la période globale de l'enquête.

6.1 PLUiH

La Commission d'enquête émet un avis favorable au projet de PLUiH de la communauté de communes DRAGA.

Cet avis est accompagné de RECOMMANDATIONS qui sont récapitulées dans la partie 5 du présent document « Conclusions et Avis ».
Le nombre des recommandations, c'est-à-dire les propositions de modifications de tous niveaux du projet de PLUiH est d'environ 70. Un grand nombre concernent principalement des modifications du règlement graphique.
Elles sont répertoriées selon la structure du PLUiH pour renvoyer facilement aux pièces dont la modification s'avère nécessaire.

L'avis de la CE ne reprend pas systématiquement les observations des PPA dont les avis s'imposent. La CE se prononce toutefois lorsque des divergences de vues sont observées entre avis de PPA ou lorsque des options de choix ne sont pas tranchées.

La CE a identifié quelques RECOMMANDATIONS qui méritent une attention particulière :

1- Mettre en œuvre un suivi trisannuel de la réalisation du PLUiH et notamment de la consommation foncière. Cet outil permettra de piloter le rythme de consommation de l'espace par commune.

2-Créer, en application du PADD, une OAP thématique pour donner un cadre au développement des modes de transport alternatifs à la voiture et engager la réflexion sur le stationnement dans les centre-ville de pôles urbains.

3- mettre en œuvre une protection EBC sur les ripisylves du Rhône et de l'Ardèche classées en zone Natura 2000 habitats.

4- Sur plusieurs OAP, il n'y a pas d'accord sur les accès sur RD. Pour l'approbation du PLUiH, les schémas d'OAP devront être adaptés pour permettre le champ des possibles.

5- la commission d'enquête remarque l'incompréhension du public sur le classement en zones A et N d'habitations (maison + jardin) et souhaite qu'une solution soit apportée à cette situation, par création d'un zonage spécifique ou d'une nouvelle définition des zones.

6- En application du PADD, préciser dans le règlement les conditions du développement de fermes photovoltaïque en prenant en compte les textes sur l'agrivoltaïsme.

6.2- Abrogation des cartes communales des communes de GRAS et LARNAS.

La Commission d'Enquête formule un avis favorable à l'abrogation des cartes communales des communes de GRAS et LARNAS.

Le PLUiH de DRAGA, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 9 communes du territoire.

6.3 Zonages d'assainissement

La Commission d'Enquête formule un avis favorable à l'approbation des zonages d'assainissement des communes de DRAGA.

Les données mentionnées dans le dossier sont toutefois datées et la réalisation passée, en cours ou prévue de certains travaux sur le système d'assainissement ne sont pas répertoriés. Il sera donc utile d'engager prochainement une mise à jour du document.

Conclusions et avis établis par la commission d'enquête le 13 novembre 2025.

Thierry Cheynel Geneviève Laurent Pierre Eschalier

et reçues par Mme la Présidente de DRAGA le

Françoise GONNET-TABARDEL

Les données mentionnées dans le dossier sont toutefois datées et la réalisation passée, en cours ou prévue de certains travaux sur le système d'assainissement ne sont pas répertoriés. Il sera donc utile d'engager prochainement une mise à jour du document.

Conclusions et avis établis par la commission d'enquête le 13 novembre 2025.

Thierry Cheynel Geneviève Laurent Pierre Eschalier

et reçues par Mme la Présidente de DRAGA le 13 novembre 2025

Françoise GONNET-TABARDEL