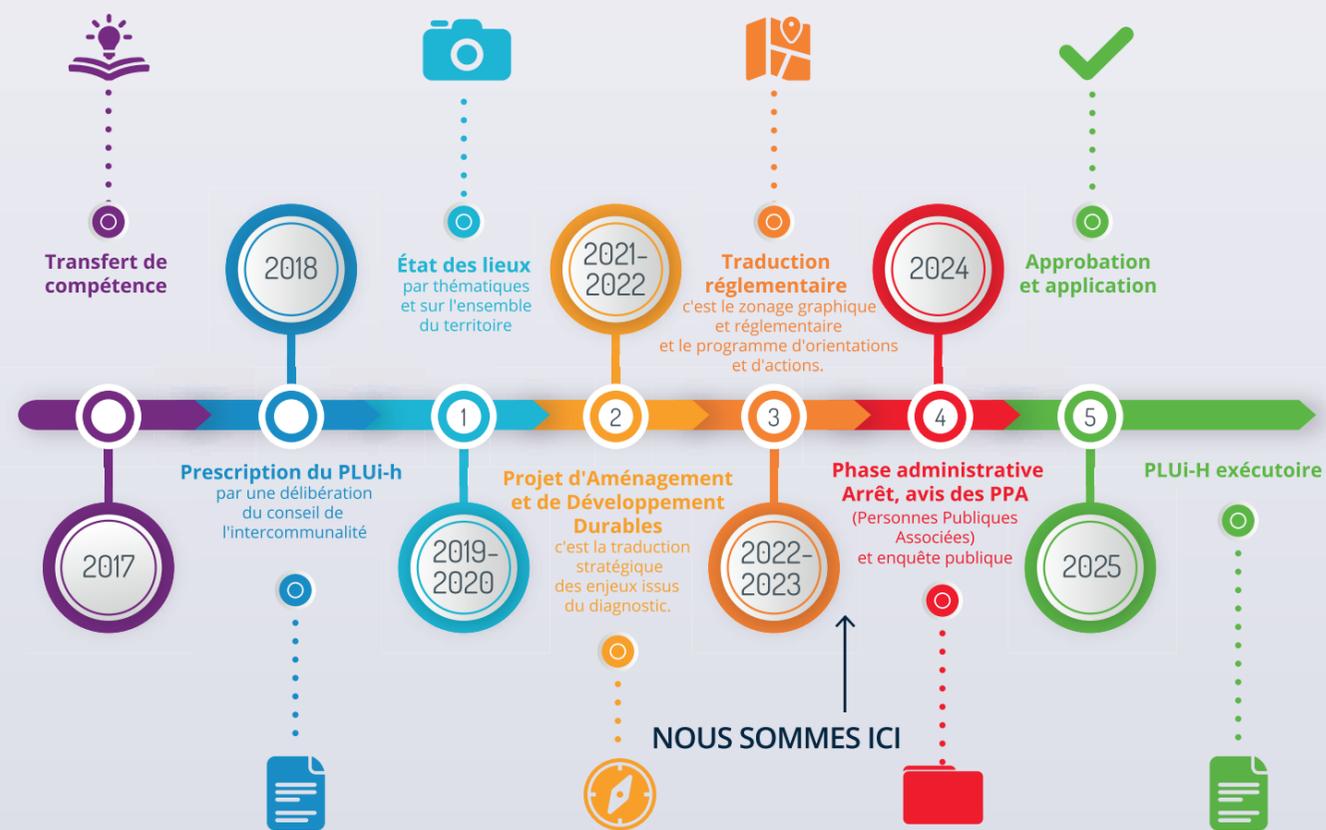


OÙ EN SOMMES-NOUS DE LA DÉMARCHE ?



UN PROCESSUS DE CONCERTATION ET D'INFORMATION PENDANT TOUTE LA DEMARCHE DE PLUi-H

- > **1 visite** de deux sites avec des élus et acteurs, avant la phase OAP
- > **Les réunions** prévues les **9-10 / 16-17 octobre** présentent les étapes de construction des pièces réglementaires conduisant à finaliser le projet.
- > **Présentation**, à chaque fin de phase, **du projet aux PPA** (Personnes Publiques Associées), telles que l'Etat, la Région, le Département, les chambres consulaires, etc.
- > Des **registres de concertation** dans chacune des 9 communes et au siège de la communauté de communes
- > **2 possibilités de contact** autre que les registres : par courrier ou par mail à urbanisme@ccdraga.fr
- > **1 exposition de panneaux**, complétée à chaque étape de la démarche au siège de la DRAGA.
- > **3 lettres d'information**, tout au long du PLUi-h
- > La **mise à disposition des documents**, au fil de l'avancée du projet : <https://www.ccdraga.fr/la-collectivite/les-projets/plui>

Et maintenant ?

Après l'arrêt du projet, une phase administrative va être lancée avec notamment la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et l'organisation de l'enquête publique.

Vous avez déposé une demande dans l'un des registres de concertation ?

Le bilan de concertation, tiré au moment de l'arrêt du projet, apportera certaines réponses thématiques. C'est ensuite au moment de l'enquête publique que vous pourrez consulter les pièces du projet et émettre, le cas échéant, vos avis et demandes.

POUR + D'INFOS

Rdv sur la page du PLUi-H : www.ccdraga.fr/la-collectivite/les-projets/plui

Vous avez une question, un avis ou une remarque, n'hésitez pas à l'envoyer à urbanisme@ccdraga.fr



LE PLUi-H : LETTRE D'INFO

N°3

OCTOBRE
2023

EDITO



de la Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, Martine Mattei,

Aménager notre territoire aujourd'hui, c'est être confronté à de nouveaux défis, avec notamment la prise en compte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ce dernier impose à l'ensemble des collectivités locales en France, de réduire de moitié leur consommation foncière sur la prochaine décennie. Après quatre années d'études, de réflexions et de concertation avec la population et les acteurs locaux, notre intercommunalité finalise

Le Mot de la Présidente de la communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA), Françoise Gonet Tabardel, maire de Bourg-Saint-Andéol, et

désormais son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H), valant programme de l'habitat (arrêt du projet prévu fin 2023).

Ce projet ambitieux et partagé à l'échelle des 9 communes du territoire (Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers) définit les grandes orientations d'aménagement qui guideront le développement jusqu'en 2035. Il se traduit désormais par un règlement (écrit et graphique), définissant pour chaque secteur, les règles de constructibilité, d'utilisation et de préservation des sols. Cette 3^{ème} lettre d'information se propose de revenir sur la méthodologie d'élaboration de cette phase réglementaire, en présentant les outils mis en œuvre pour répondre aux enjeux de développement et de préservation de l'environnement, dans un contexte d'adaptation au changement climatique.

UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL, AVEC UN VOLET HABITAT

Le PLUi-H de la communauté de communes DRAGA traduira le projet politique d'aménagement et de développement durables pour les 12 prochaines années. Le PLUi-H intègre également un volet Habitat, visant à promouvoir un développement harmonieux et équilibré de l'habitat au sein du territoire. Ce volet définit une stratégie et un programme d'actions pour répondre aux besoins en logement du territoire. Une fois approuvé, le document d'urbanisme fixera les règles de construction dans chacune des zones préalablement définies à l'échelle des 9 communes. Il a aussi vocation à préserver les richesses naturelles et patrimoniales du territoire.



LA PHASE RÉGLEMENTAIRE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Troisième et dernière étape de l'élaboration du PLUi-H, la traduction réglementaire vise à concrétiser les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle donne lieu à trois principaux outils réglementaires : le règlement graphique et le règlement écrit, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

3 PRINCIPAUX OUTILS RÉGLEMENTAIRES

1 **Un règlement graphique**, sous forme de « plans de zonage », qui permet de visualiser une partie des règles applicables à chaque parcelle

2 **Un règlement écrit**, qui présente de manière détaillée toutes les règles applicables à chaque parcelle (dispositions générales, dispositions particulières pour chaque zone possible)

3 **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** précisent les conditions d'aménagement de secteurs définis comme stratégiques par la Communauté de communes.

LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE OÙ CONSTRUIRE ?

Le plan de zonage divisera le territoire de la communauté de communes DRAGA en zones et sous-secteurs aux caractéristiques spécifiques dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes. 4 zones principales le composent :



Zone U Urbaine
construite ou artificialisée, et suffisamment bien desservie en voirie et réseaux



Zone AU À urbaniser
zone de projet pour de l'habitat, des équipements, des activités économiques, etc. Les OAP sont définies dans des zones AU



Zone A Agricole
les terrains, installations et constructions utiles à l'agriculture



Zone N Naturelle et forestière
les secteurs à protéger en raison de la présence et de la qualité des espaces naturels, du paysage, des ressources

Bon à savoir : Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de construction. Les différences entre les secteurs portent sur certaines caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, la volumétrie ou encore l'implantation des constructions.

LE RÉGLEMENT ÉCRIT COMMENT CONSTRUIRE ET PRÉSERVER ?

Il définit les règles applicables aux futures constructions et aux espaces à préserver, pour chacune des zones délimitées dans le zonage.

Quels types de constructions sont autorisés et interdits ?

Comment doit s'implanter la construction sur la parcelle ?
Quelle hauteur et quelle emprise pour la construction ?



Quel aspect extérieur pour la construction ?
Les façades, les types de clôtures et de toitures garantissant l'insertion dans le paysage environnant, y sont réglementés.



Comment traiter les espaces libres et le stationnement ?
Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres, d'imperméabilisation. Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) QUELS SONT LES PRINCIPES À RESPECTER POUR INTÉGRER LES FUTURS SITES DE PROJET ?

Les OAP sectorielles

Elles concernent des secteurs très localisés, considérés comme stratégiques en termes d'habitat, d'activités économiques ou encore d'équipements publics. On distingue au sein de celles-ci :

- Des OAP dites « Aménagement » : qui portent majoritairement sur des secteurs en extension des enveloppes urbaines et qui visent à satisfaire l'objectif de production de logements et d'accueil de la population.
- Des OAP dites « Densité » : elles définissent notamment les objectifs de production de logements sur les « dents creuses » identifiées comme « stratégiques » au sein des différents tissus urbanisés existants.

Ces OAP comportent un schéma avec des principes d'aménagement et un encart « programme » qui, au minimum, explique le nombre de logements et le type de constructions attendus, les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.

Les OAP thématiques

Elles proposent un traitement qualitatif et coordonné soit à l'échelle intercommunale ou d'un secteur plus précis. Sur le territoire de la DRAGA, 4 thèmes ont été retenus :

- L'OAP Trame Verte et Bleue indique les principes de préservation des environnements agricoles et naturels et des cours d'eau
- L'OAP Lisières apporte des principes qualitatifs sur le traitement des transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles/forestiers.
- L'OAP Commerce expose la stratégie commerciale générale pour le territoire et met en lumière la hiérarchisation et la localisation des commerces à l'échelle des différents pôles du territoire de la DRAGA
- L'OAP Entrées de ville localise des principes qualitatifs au niveau des 5 entrées de ville localisées le long de la RD86

LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA)

- Le programme d'orientations et d'actions énonce la stratégie opérationnelle en matière d'habitat pour la période 2024-2035.
- Le développement d'une offre de logements multiple pour répondre aux besoins variés et l'intervention sur le parc ancien pour contribuer à revitaliser l'existant et limiter les besoins en extensions sont les 2 axes prioritaires du programme traduits en 10 actions.

À noter

2 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) existent sur le territoire, à Viviers et Larnas. Certaines règles différentes peuvent ainsi être édictées, en tant que servitude d'utilité publique, par exemple pour protéger ces espaces à haute valeur patrimoniale et paysagère.

RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, UN ENJEU NATIONAL À TRADUIRE LOCALEMENT POUR LE TERRITOIRE DE LA DRAGA

En aout 2021, la Loi Climat et Résilience a été adoptée pour traduire une partie des 146 propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat et donne notamment un nouveau cadre réglementaire en matière de consommation foncière. Ainsi, le document d'urbanisme de la DRAGA vise à :

> **Diviser au moins par deux la consommation foncière d'ici 2035, avec un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.** Une quarantaine d'hectares seront ainsi urbanisables entre 2024 et 2035, soit près de la moitié de la surface agricole, naturelle et forestière consommée, sur la période 2011-2020 (93,10 ha).

> **Favoriser un développement résidentiel concentré dans les pôles du territoire.** Les objectifs de production de nouveaux logements (+ 1050) se concentrent dans les polarités, là où la population et les services sont les plus importants :

- 55% des futurs logements construits seront implantés au sein des pôles du territoire (Bourg-Saint-Andéol et Viviers)

- 37% au sein des bourgs-périphériques (Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Montan, Saint-Just -d'Ardèche et Saint-Martin-d'Ardèche)

- 8% au sein des villages (Gras, Bidon, Larnas).

> **Prévoir des zonages spécifiques pour favoriser la requalification de certains sites stratégiques.** Par exemple, l'intégration d'une OAP Aménagement dédiée à la requalification de la friche industrielle Novoceram à Bourg-Saint-Andéol. D'autres règles du PLUi-h facilitent également la reconversion d'anciens sites, comme les anciens laboratoires Lafarge à Viviers.

> **Élargir des zones agricoles**, en réponse à l'objectif fixé dans le PLUi par le projet de reconquête des terres agricoles abandonnées (protection des surfaces agricoles locales : type AOC, lutte contre l'enfrichement des terrains).

> **Développer** des Zones d'Activités Économiques, propices à l'accueil d'entreprises créatrices de valeur ajoutée.

> **Protéger les réserves de biodiversité et la ressource en eau** des effets négatifs de l'urbanisation. L'OAP Trames Verte et Bleue vise à limiter l'urbanisation dans ces espaces.