

Comptes rendus des Réunions Publiques organisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-h

Ce document retranscrit les principaux échanges issus du cycle de 4 réunions publiques qui ont été organisées sur le territoire de la DRAGA afin de présenter les principes règlementaires retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUi-h (plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat). Il s'accompagne du support de présentation partagé au cours des 4 séances publiques. En complément le PADD, projet d'aménagement et de développement durables peut servir à comprendre certains choix politiques.

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Elus présents	• Françoise GONNET TABARDEL, Présidente de la CC DRAGA et maire de Bourg-Saint-Andéol • Martine MATTEI, Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, Habitat et Patrimoines et Maire de Viviers • Christophe MATHON, Vice-Président en charge du Développement Economique et Maire de Saint-Montan	• Martine MATTEI, Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, Habitat et Patrimoines et Maire de Viviers • Brigitte PUJUGUET, Vice-Présidente en charge de l'Enfance, Jeunesse, Santé • Brigitte DUMARCHE, Vice-Présidente en charge de la Vie Sociale et Maire de Bidon • Corinne SALVI, Vice-Présidente en charge de l'Administration Générale, des Finances et 1^{ère} adjointe de Saint-Marcel-d'Ardèche • Daniel ARCHAMBAULT, Vice-Président en charge de la politique de l'Eau et Maire de Saint-Martin-d'Ardèche • Joseph AEISI, Adjoint à la mairie de Saint-Marcel-d'Ardèche, représentant le Maire excusé	• Martine MATTEI, Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, Habitat et Patrimoines et Maire de Viviers • Olivier CHAUTARD, Vice-Président en charge des Travaux et Gestion des Déchets et Maire de Gras • Bernard CHAZAUT, Vice-Président en charge du Tourisme et de la Culture et Maire de Larnas • Daniel ARCHAMBAULT, Vice-Président en charge de la politique de l'Eau et Maire de Saint-Martin-d'Ardèche	• Françoise GONNET TABARDEL, Présidente de la CC DRAGA et maire de Bourg-Saint-Andéol • Martine MATTEI, Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, Habitat et Patrimoines et Maire de Viviers • Olivier CHAUTARD, Vice-Président en charge des Travaux et Gestion des Déchets et Maire de Gras
Participation	Environ une quarantaine de personnes présente	Plus d'une soixantaine de personnes présente	Environ une trentaine de personnes présente	Environ une quarantaine de personnes présente

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Adaptation au changement climatique Réduction de la consommation foncière Loi Climat et Résilience Zéro Artificialisation Nette (ZAN)	<u>Pourquoi le PLUi-h bétonne-t-il en core ? Crise climatique en cours. Il faut protéger la planète</u> Mme Mattei revient sur les objectifs de la Zéro Artificialisation Nette qui répond aux enjeux climatiques puis présente des opérations de désimperméabilisation ou renaturation en zones urbaines (cours de récréation enherbées, plantation de végétaux résistants à la chaleur...)	<u>Risque inondation – ruissellement des eaux pluviales.</u> Le 14 septembre, de fortes pluies et un ruissellement pluvial important a inondé la rue de la Riaille. Ce risque de ruissellement a-t-il été pris en compte dans le PLUi-h ? Des bassins de rétentions ont-ils été identifiés en amont ? Le PLU ne peut pas agir sur le PPRi qui est une servitude d'utilité publique annexé au document. Des dispositions sont prises dans le futur document pour limiter l'imperméabilisation des nouvelles zones à urbaniser (absorption des eaux pluviales à la parcelle) mais ces dispositions ne peuvent pas s'appliquer en zone de centralité urbaine, dense et fortement imperméabiliser. Aucune étude hydraulique n'a été commandée par le PLUi-h pour modéliser le risque dans le centre du village de St Marcel. Aucun emplacement réservé n'a été identifié pour répondre à ce besoin.		<u>Est-il possible de connaître les enveloppes foncières par communes ?</u> Quelle est la répartition des 40 ha. ? Par exemple Viviers c'est environ 8,5 ha. soit 4,5 de zones à vocation d'habitat et 4 ha. de zones à vocation économique.
	<u>Que fait le PLUi-h pour répondre à l'enjeu crucial de la pénurie d'eau ? Le document peut-il obliger la récupération des eaux pluviales ?</u> Le diagnostic du PLUi-h dresse un état des lieux de la ressource à un instant T. Le règlement écrit va fixer des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols (coefficient d'espaces verts) et	<u>Les grands projets de photovoltaïque au sol sont-ils autorisés dans le PLUi-h ?</u> Le projet d'aménagement et de développement durables a inscrit de principes à respecter qui conditionner les futurs parcs photovoltaïques au sol. Le zonage n'a pas identifié de zones autorisant ce type d'opération. Il s'agira d'examiner au cas par cas, les projets présentés en mairie qui		

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Adaptation au changement climatique Réduction de la consommation foncière Loi Climat et Résilience Zéro Artificialisation Nette (ZAN)	inciter à l'installation de cuves de récupération des eaux pluviales. Une convention entre la DRAGA et les Gorges de l'Ardèche a été établie pour sécuriser l'AEP sur ce bassin (Ardèche aval) = transfert d'eau entre la vallée du Rhône et l'Ardèche du Sud. La DRAGA n'est pas un territoire en manque d'eau aujourd'hui.	devront être compatibles avec les critères énoncés dans le PADD ? Chaque projet devra réaliser une étude d'impact et organiser une enquête publique.		
	<u>Annonce politique de la sortie du dispositif ZAN par L. WAUQUIEZ, qu'en pensez-vous ?</u> : Il est rappelé qu'une hiérarchie des normes (Etat, SRADDET-SCoT-PLU) existe en France. Si la Région ne souhaite pas traduire les les objectifs ZAN demandés par l'Etat, c'est l'échelon inférieur c'est-à-dire le SCoT de le faire. En l'absence de SCoT approuvé, c'est aux communes de fixer leur objectif dans le PLUi. Dans l'hypothèse d'une réadaptation de la Loi, le PLUi-h sera modifié pour se mettre en comptabilité.	<u>Actualité Zero Artificialisation Nette</u> : Est-ce que le retrait du dispositif par Laurent Wauquiez a une incidence sur le PLUi ? La Région refuse la déclinaison des objectifs de modération de la consommation d'espace, c'est au SCoT de le faire ou à défaut d'un SCoT approuvé, c'est aux intercommunalités – communes de le traduire dans leurs documents d'urbanisme.		
	<u>Est-ce qu'une terre aujourd'hui constructible peut devenir non constructible</u> ? oui que ça soit en zone urbaine ou à urbaniser.	<u>Une parcelle aujourd'hui constructible peut-elle ne plus l'être dans le nouveau document d'urbanisme ?</u> Oui		<u>Est-ce qu'une dent creuse non constructible peut devenir constructible dans le futur projet ?</u> Oui, le projet de zonage a redéfini toutes les zones constructibles. Certaines parcelles deviendront constructibles quand d'autres deviendront inconstructibles.

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Adaptation au changement climatique Réduction de la consommation foncière Loi Climat et Résilience Zéro Artificialisation Nette (ZAN)				Peu de secteurs ont été classés en zone fermée dans l'attente d'une desserte en réseau dans les 6 ans suivants l'approbation.
		<u>Quelles sont les principes de densité dans les enveloppes urbaines et zones à urbaniser ?</u> Le PADD fixe des densités pour les zones AU = 25 log./ha pour les polarités / 20 log/ha. pour les bourgs et 10 log./ha pour les villages. Sur les dents creuses stratégiques les densités oscillent entre 10 et 17 logements à l'ha en fonction du type de tissu (dense ou peu dense) et de la classe d'armature territoriale.		<u>Quels sont les critères de définition des zones à urbaniser ?</u> Au-delà de la compatibilité avec les orientations du PADD en matière d'accès, de réseaux, de densité, les zones à urbaniser définies dans le document d'urbanisme font l'objet d'une faible rétention foncière. La préemption n'est proposée que pour les emplacements réservés. Il n'est pas envisagé d'expropriation.
		<u>Si demain je dépose un permis de construire sur mon terrain actuellement classé comme constructible, est ce qu'il sera accordé ?</u> Pas automatiquement. Tout dépend la situation. Si le nouveau projet ne prévoit pas de zone constructible, la mairie devra sursoir à statuer. <i>NOTA : Le sursis à statuer peut-être utilisé lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi-h.</i> <i>Il intervient pendant le délai d'instruction et permet de différer la décision en interdisant temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser son projet.</i>		

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Logements Habitat Raccordement aux Réseaux	<u>Combien de logements vacants a-t-il sur le territoire ?</u> Environ 1200 soit 12% du parc total de logements / Promotion de l'OPAH (aides pour la rénovation de logements anciens). Il est distingué la vacance conjoncturelle (moins d'un an) et structurelle (plus d'un an). Le PLUi-h a l'objectif de reconquérir plus de 270 logements à l'échelle des 9 communes et sur 12 ans, majoritairement concentré les deux polarités (BSA et Viviers).		Bernard Chazaut justifie le choix des 8% des logements (/1050) à produire dans les 3 villages et sur les 12 prochaines du PLUi-h ainsi que sur le principe de densité fixé à 10 logements/ha sur les villages (Gras, Bidon, Larnas). Les services de l'Etat sont une PPA – personne publique associée tout au long à l'élaboration du document d'urbanisme et contrôle la légalité du document.	<u>Quelle est la stratégie pour favoriser le parcours résidentiel des communes et de Viviers particulièrement ?</u> Le POA, programme d'orientations et d'actions du volet habitat, est le document qui fixe des objectifs de production de logements diversifiés en termes de typologie. Il précise aussi dans certaines OAP des servitudes de mixité sociale. L'ensemble des orientations du POA favorise le parcours résidentiel des ménages.
	<u>Une aire d'accueil des gens du voyage a-t-elle été trouvée sur le territoire de la CC ?</u> : Oui, le secteur a été identifié sur BSA.			
	<u>Le taux de raccordement des constructions vis-à-vis de l'assainissement est-il connu ?</u> Non, pas à l'instant T. Il y a beaucoup de système autonome (assainissement non collectif) dans les villages (Gras, Bidon, Larnas). En parallèle du PLUi-h, un Schéma Directeur d'Assainissement est en cours de validation pour déterminer les zones d'assainissement collectif et non collectif. Il est		<u>Le PLUi-i peut-il régler le statut d'une résidence ?</u> Principale, secondaire ? Non le PLUi-h n'est pas un outil fiscal ou d'orientation pouvant interdire / autoriser les types de statut d'occupation.	<u>Pensez-vous sérieusement que la vacance dans le centre sauvegardé va diminuer ?</u> Promotion de l'OPAH RU – Rénovation façade qui sont des dispositifs d'aides financières pour les propriétaires privés notamment.

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Logements Habitat Raccorde- ment aux Réseaux	rappelé une orientation inscrite dans le PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables – que les zones à urbaniser des polarités (Viviers, et Bourg-Saint-Andéol) et bourgs (Saint-Montan, Saint-Marcel-Saint-Just et Saint-Martin) devront toutes être connectés à l'assainissement collectif. Les deux lotissements sur BSA en cours de construction sont-ils des dents creuses ? Non, ils n'ont pas le statut de dents creuses mais de zones en extension. La production de logements de ces opérations compte dans le bilan foncier de BSA.			
Patrimoines bâti végétal paysager	Un Plan Délimité des Abords (PDA) est-il en projet sur la commune de Bourg-Saint-Andéol ? C'est en réflexion mais la décision n'est pas prise de réaliser ce document en lieu et place des servitudes de chaque monument classé historique (imposant un périmètre de 500m). Lorsqu'un PDA sera approuvé, il viendra mettre à jour les annexes du PLUi-h.	Comment et qui va repérer les alignements d'arbres remarquables ? Double regard, les techniciens et élus des communes e+ compléments faits du bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale	Bernard Chazaut rappelle l'existence du SPR sur Larnas en tant que servitude d'utilité publique sur le document d'urbanisme. Les règles relatives aux SPR s'imposent à celles du PLUi-h. Une procédure de modification du SPR est en cours de préparation.	Comment a été intégré le secteur sauvegardé ? Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du centre de Viviers n'est pas couvert par les dispositions du PLUi-h. Des règles spécifiques s'appliquent à ce secteur. Par exemple, la protection des linéaires commerciaux dans le centre de Viviers n'est pas possible en raison du PSMV. L'objectif de reconquête de logements vacants fixé à l'échelle de la DRAGA (270 logements à sortir du parc vacant en 12 ans) vient répondre prioritairement à la

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Patrimoines bâti végétal paysager				vacance des logements dans les centres historiques de Bourg-Saint-Andéol et Viviers.
Zones agricole et naturelle	Le taux de terres agricoles cultivables est-il connu ? : Non, à l'échelle du PLUi-h il n'est pas évalué la proportion de terres agricoles cultivables. Cependant le zonage du futur document d'urbanisme va reclasser d'anciennes réserves à l'urbanisation ou des zones classées aujourd'hui naturelles en zones agricoles.	Type de construction autorisée en zone N ? Sur la zone N, il y a eu un projet de ball trap sur la commune. Le règlement écrit autorisera-t-il un nouveau projet de ball trap ? Il y a une volonté d'interdire dans le règlement ce type d'équipement hors la zone Nbt (naturel ball trap) localisée sur Bourg Saint Andéol pour reconnaître l'installation existante. Est-il possible de construire un gîte touristique en zone N ? Il faut un pastillage constructible car il n'est pas possible en zone N de faire un nouveau logement (gîte = logement). Seules les annexes et les extensions liées à une habitation existante sont autorisées sous condition.		Près de 20% du territoire de la DRAGA sera strictement inconstructible, classés en zone agricole ou naturelle protégée (Ap ou Np) et n'autorisant plus aucune construction nouvelle.
		Que peut-on construire en zone agricole ? Les installations et constructions nécessaires pour l'activité agricole. C'est une zone à constructibilité très limitée pour les tiers (non exploitants agricoles). Aucune nouvelle habitation ne peut être admise (autre que celle de l'agriculteur justifiant indispensable la présence à proximité de son élevage).		Les conditions d'aménagement des annexes et extensions en zone A et N seront-elles précisées dans le règlement écrit ? Oui, ces conditions seront précisées pour chaque zone (U A et N).

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Zones agricole et naturelle		Si des zones à urbaniser sont localisées en interface de zones agricoles, un bande tampon inconstructible (allant de 10 à 20m) sera aménagée à la charge de l'aménageur dans la zone à urbaniser. Ce n'est pas à l'agriculture de se reculer pour limiter les zones de non-traitement.		
		<u>Quelles sont les conditions d'implantation des hangars agricoles ?</u> : des règles sont proposées pour les hangars agricoles supportant une toiture PV comme la taille du hangar qui doit être compatible avec celle de l'exploitation.		
Développement économique / service publics		<u>Est-ce que vous considérez que faire 3 « petites » zones de développement économique suffira à développer le territoire eu égard à l'attractivité des bassins de Montélimar, Pierrelatte et Bollène ?</u> L'accueil du futur EPR sur Tricastin n'est pas d'actualité sur la période de mise en œuvre du PLUi-h (12 ans). Le développement de la zone de St Just est en priorité 1. Il est important de remplir cette nouvelle zone d'activité économique avant d'investir financièrement dans les 2 autres (Viviers et BSA) qui sont marquées aujourd'hui par une dureté foncière.		<u>Comment a été intégrée la stratégie de développement économique à Viviers surtout pour les PME et PMI ?</u> La stratégie de développement est énoncée dans la pièce du PADD – projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-h. Il est inscrit en priorité 1 l'extension de la zone d'activité de Saint Just d'Ardèche. L'extension de la ZA du Cros à Viviers et le développement d'une nouvelle ZAE à BSA sont prévus dans le PLUi-h à moyen terme.
				<u>Comment la perte des services et équipements publics est-elle traitée ?</u> Le document d'urbanisme ne peut que localiser les zones de

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Developpe-ment éco-nomique / service pu-blics				service publics existants et à venir mais ne peut pas forcer un gestionnaire de service à rester. Le maintien des services publics est hors champ de compétence d'un document d'urbanisme. L'accueil de nouveaux équipements sera réalisé en fonction des classes de l'armature définie dans le PADD (2 polarités, 4 bourgs périphériques et 3 villages). Les équipements les plus structurants seront à prioriser sur les polarités
Méthode, Gouver-nance et prochaines étapes	<u>Il est demandé de préciser les modalités de concertation et d'organisation de l'enquête publique</u> Les personnes ayant déposé des doléances au cours de l'élaboration du PLUi-h, depuis 2019, n'auront pas de courrier de réponse d'ici l'enquête publique. C'est au moment de l'enquête publique que le zonage sera consultable que les demandes pourront être renouvelées auprès du commissaire enquêteur. L'ensemble du rapport sera mis à la disposition à l'enquête publique en consultation sur place : diagnostic, PADD et rapport de présentation contenant l'évaluation environnementale,	<u>Qui décide, assiste aux réunions de travail d'élaboration du PLUi-h ?</u> Un schéma de gouvernance a été validé en amont de la démarche. Des réunions spécifiques avec la filière du monde agricole par exemple ont été organisées à deux reprises (phase PADD et phase pré-zonage). La population n'est pas admise en réunion de travail. C'est le format de la réunion publique qui permet d'informer la population. Le comité de pilotage, composé des 9 maires et leurs adjoints de chaque commune, est l'instance décisionnelle.	<u>Comment va se formaliser une enquête publique ?</u> Le commissaire enquêteur va effectuer des permanences par communes sur un temps donné. Chaque personne pourra le rencontrer et lui transmettre ses doléances ou juste consulter les pièces du document d'urbanisme. Il y aura au minimum 1 permanence par communes. Les autres modalités sont à déterminer.	

	Réunion Publique n° 1 à Bourg-Saint-Andéol le 9/10/2023	Réunion Publique n°2 à Saint-Marcel-d'Ardèche le 10/10/2023	Réunion Publique n°3 à Gras le 16/10/2023	Réunion Publique n°4 à Viviers le 17/10/2023
Méthode, Gouvernance et prochaines étapes	avec le zonage, règlement écrit et OAP + annexes. Les avis des Personnes Publiques Associées, dont l'Etat, consultés avant l'ouverture de l'enquête publique, seront joints au dossier d'enquête. Le commissaire enquêteur est une personne indépendante nommé par le Président du Tribunal Administratif qui tiendra des permanences (nb et lieux non déterminés). Il est prévu de mutualiser l'enquête publique avec celle de la validation du Schéma Directeur d'Assainissement.		Tout ce qui n'est pas présenté à l'enquête publique ne peut être traité ensuite avant l'approbation.	
	<u>Quelle proportion de correction du projet post réunion publique ?</u> Il s'agira d'ajustement mineur sans modifier en profondeur tous les documents.	<u>Comment sont traitées les doléances particulières ?</u> C'est à l'enquête publique que chaque personne pourra découvrir le zonage et le retour fait sur sa demande. A ce stade, aucun retour individuel à chaque doléance sera envoyé.		
		<u>Quelles sont les conditions de révision du PLUi-h ?</u> Il y a déjà un bilan obligatoire au bout de 6 ans qui permet de justifier ou non la nécessité de modifier le document en profondeur (zonage notamment). Il existe des procédures dites allégées, comme la modification ou modification simplifiée qui permettent d'ajuster le projet ou corriger des erreurs matérielles.		



Mme MATTEI, Maire de Viviers et Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat et des Patrimoines de la CC DRAGA, Mme GONNET TABARDEL, Maire de Bourg-Saint-Andéol et Présidente de la CC DRAGA ainsi que l'ensemble des élus remercient le public. Les échanges ont permis d'enrichir le contenu du projet.



Affiche annonçant les 4 réunions publiques et photographies prises en séance :



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

4 RÉUNIONS PUBLIQUES
dans le cadre de la finalisation du PLUi-H

LUNDI 16 OCTOBRE 2023 \ 18H GRAS \ Salle Polyvalente Saint Vincent	MARDI 17 OCTOBRE 2023 \ 18H VIVIERS Espace J. Hallyday
LUNDI 9 OCTOBRE 2023 \ 18H BOURG SAINT ANDÉOL Foyer municipal	MARDI 10 OCTOBRE 2023 \ 18H ST-MARCEL D'ARDÈCHE Salle Font de Mazade

Une exposition déambulatoire pour mieux connaître le PLUi-H est ouverte à partir de 17h30. Réunion publique de 18h à 19h30.

www.ccdraga.fr



Réunion Publique de Bourg-Saint-Andéol



Réunion Publique de Saint-Marcel-d'Ardèche



Réunion Publique de Gras



Réunion Publique de Viviers