

COMPTE RENDU

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la DRAGA

Comité de Pilotage de Lancement du 28 février 2019

Objet : Lancement du PLUi H et présentation du groupement d'études

M. le Président introduit la réunion et laisse la parole à Lucie Bordes (CITADIA Conseil) qui présente les éléments suivants :

- Groupement d'études et calendrier général de la mission ;
- Cadre règlementaire de l'élaboration du PLUi-H et étapes de la mission ;
- Dispositif de concertation.

(cf. support de réunion joint)

S'en suis un échange tant autour des modalités d'élaboration du PLUi-H que concernant les enjeux de ce futur document d'urbanisme intercommunal.

Principales questions abordées :

Quelle intégration des PLU récents et en cours d'élaboration ? N'y a-t-il pas un risque de confusion entre les procédures communales en cours et le PLUi-H qui démarre ? Quelle communication pour permettre aux citoyens de s'y retrouver ?

(PLU de St Just et de St Montan en cours d'élaboration, PLU de St Marcel récemment approuvé)

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration des PLU communaux seront bien entendues reprises.

Les éléments de diagnostic viendront alimenter le diagnostic PLUi. Les travaux menés avec les partenaires (Etat notamment) concernant des sujets à enjeux, tels que la capacité de densification notamment, seront repris en majeure partie.

Plusieurs élus soulignent également qu'il conviendra d'être vigilants sur le maintien en zone constructible de terrains devenus constructibles dans les PLU qui vont être approuvés prochainement.

Pour cela, Lucie Bordes rappelle que des ateliers seront organisés à chaque étapes avec les élus.

Il conviendra toutefois de replacer l'ensemble des réflexions dans le contexte intercommunal. Au niveau réglementaire notamment, un référentiel commun devra être construit. (ex : Cité du barrage).

> M. Constantin rappelle que tant que le PLUi-H n'est pas approuvé, les documents d'urbanisme communaux doivent permettre la réalisation des projets nécessaires à court terme. Au besoin, des procédures de Déclaration de projet/modification des PLU communaux pourront également être engagées.

> M. Dolgopyatoff : souligne qu'afin de permettre une bonne assimilation de la démarche par le public, le cahier des charges du PLUi prévoit un important volet sur la concertation du public et la pédagogie, avec des formes de concertation différentes visant à toucher un maximum de public.

La question des registres de concertation est évoquée. En effet, pour les communes dont les PLU sont en cours d'élaboration, les registres de concertation relatif au PLU seront ouverts en même temps que celui du PLUi.

Il est en effet nécessaire d'ouvrir un registre de concertation PLUi dès à présent, même dans les communes dont le PLU est en cours de finalisation.

Il conviendra d'être vigilant sur la communication auprès des particuliers pour bien faire le distinguo entre le registre relatif au PLU en cours et le lancement de la démarche PLUi.

Il convient notamment d'être clair sur les échéances de temps : le PLU en cours d'élaboration sera approuvé (et donc en vigueur) avant le PLUi.

Quelle prise en compte des demandes particulières ?

Il est rappelé que le PLUi doit avant tout être une réflexion sur l'intérêt général, et que celui-ci ne saurait être la somme des intérêts particuliers. CITADIA conseille donc d'aborder le travail sur le PLU, et notamment sur le zonage, au regard des enjeux généraux du territoire intercommunal. Dans un second temps, les demandes particulières peuvent être analysées (registre de la concertation) et le cas échéant intégrées au projet de PLUi, si elles vont dans le sens de l'intérêt général défini préalablement.

Les particuliers disposent de 2 temps d'expression privilégiés pendant l'élaboration du PLUi : via le registre de concertation dans un premier temps, puis au cours de l'enquête publique après arrêt du PLUi. Il convient de noter qu'à l'issue de l'enquête publique, la prise en compte de certaines demandes particulières, sur avis du commissaire enquêteur, pourra éventuellement conduire à un ajustement du projet de PLUi (bien que cela reste généralement des évolutions ponctuelles).

> M. Dolgopyatoff indique que les registres de concertation sont commandés, ils vont être prochainement disponibles et mis à disposition dans chaque commune et à la Communauté de communes. Une adresse mail dédiée est également mise en place. Toutes les demandes faites par mail sont regroupées dans un classeur.

> Témoignage de la commune St Marcel : 4 terrains ont été reclassés en zone constructible suite à l'enquête publique relative au PLU de la commune. Pendant la phase d'élaboration, le Porter à

Connaissance (PAC) de l'Etat a été mis à disposition du public pour que le public puisse prendre connaissance des contraintes règlementaires. La communication a été un paramètre important de la construction du projet.

Certains élus craignent que le PLUi ne conduise à privilégier le développement de certaines communes au détriment d'autres et souhaitent savoir quelles justifications ils pourront apporter aux habitants de leurs communes.

Le PLUi vise à prendre en compte la réalité des dynamiques à l'échelle intercommunale. Le développement de toutes les communes ne peut être identique. Le PLUi s'élabore toutefois dans une logique d'équilibre et d'équité. Le diagnostic permettra de mettre en lumière la réalité du fonctionnement intercommunal et les besoins propres à chaque secteur du territoire.

Ce travail servira de base à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Des scénarios de développement seront établis, permettant de définir des objectifs chiffrés de développement urbain (croissance démographique et besoins fonciers) qui seront ensuite ventilés par commune et ou secteur du territoire intercommunal.

Le PLUi apportera la justification de tous les choix opérés dans un souci d'intérêt général. En cas de contentieux, le juge peut s'appuyer sur le rapport de présentation, qui contient toute la justification des choix.

> M. Constantin rappelle que le débat du PADD aura lieu dans chaque Conseil Municipal. A ce stade, le projet sera partagé, débattu, et pourra être ajusté si les communes le souhaitent, afin d'aboutir à un consensus pour l'ensemble du territoire. De même, après arrêt du projet les communes formuleront un avis officiel sur le projet de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation et dispositions du règlement).

Concernant l'élaboration du PADD, certains élus pointent la difficulté de réaliser un PADD au regard de l'incertitude relative à la mise en œuvre de certains projets.

CITADIA rappelle que le PADD n'a pas vocation à être exhaustif. Il donne les grandes orientations du développement du territoire à horizon 10/15 ans.

Quels partenaires associer à l'élaboration du PLUi- H ?

CITADIA précise que les Personnes Publiques Associées (PPA) sont associées tout au long de la démarche (DDTM, chambre consulaires, Département, INAO, ...). Il y aura notamment une réunion de lancement et une réunion à chaque fin de phase. Puis, après l'arrêt, les PPA ont 3 mois pour donner un avis sur le projet de PLUi.

Les élus soulignent que le monde agricole et viticole sont des partenaires incontournables au regard des enjeux du territoire.

Concernant le forum d'acteurs, au regard de l'importance de l'activité touristique sur le territoire, Il conviendra d'associer les acteurs de ce secteur (campings, etc.) et de bien rendre compte de l'impact du tourisme sur le territoire.

Organisation de la réunion de lancement PPA : présenter la démarche et recueillir les premiers enjeux des PPA/ points de vigilance. Les élus du comité de pilotage peuvent être présents. **La réunion est fixée au 21 mars à 13h30.**

Visites de terrain prévues dans le cadre de l'élaboration du diagnostic :

Rappel heures visites terrain (validées en bureau communautaire):

26 mars

- 10h : Viviers
- 15h : Bourg Saint Andéol.

8 avril

- 10 h : Saint Montan
- 13h30 : Gras
- 16h : Larnas

10 avril

- 8h30 : St Martin
- 10h : St Just
- 14h : Saint Marcel

La visite de la commune de Bidon est décalée au 21 mars à 10h.

CITADIA précise que des questionnaires communaux seront transmis en amont aux différentes communes. Ils serviront de base aux échanges et pourront être complétés aussi après les visites de terrain.

Dispositif de concertation :

> M. Dolgopyatoff rappelle que le groupement est associé à la société Aire Publique, spécialiste de la concertation publique, qui prendra en charge l'organisation et l'animation des différents temps de concertation. Ce partenaire proposera une démarche d'animation adaptée aux différents publics ciblés.

De manière générale, il n'est pas prévu de dupliquer les dispositifs de concertation sur chaque commune du territoire, par contre, à chaque étape de la mission, les lieux d'organisation de la concertation changeront (des propositions seront faites afin d'assurer la meilleure couverture du territoire). Ce choix a été retenu afin d'affirmer la dimension intercommunale du projet.

> M. Constantin souligne également que des outils de concertation variés sont proposés afin de cibler un public large et diversifié. L'objectif est de permettre par la diversité des moyens utilisés, de disposer d'une vision du territoire par les habitants, afin de confirmer/ compléter ou corriger l'approche technique.

Concernant les réunions publiques néanmoins plusieurs élus s'accordent à dire qu'une réunion publique en phase PADD n'est pas suffisante, il conviendrait d'en organiser 3. A contrario, la réunion publique envisagée en phase diagnostic ne paraît pas indispensable.

CITADIA indique que sur ce point, les réunions publiques pourront être réorganisées afin de mieux répondre aux attentes exprimées (sous réserve du respect de la délibération de prescription fixant les modalités de la concertation.)

Détail des principaux outils de concertation mis en œuvre :

- Groupes thématiques (ateliers élus du mois de juin) : ils seront définis suite aux visites de terrain et échanges avec acteurs. Ils ne sont donc pas encore définis.
- Jeu de piste : Lancement possible lors des forums des associations de septembre. Clôture au stade de l'atelier citoyen diagnostic. Objectif : Faire cheminer les gens sur le territoire et avoir leur retour sur leur vision du territoire.
- Randonnée paysage : à destination du grand public sur la base d'inscription. Objectif : amener le public à appréhender l'échelon intercommunal et à parcourir le territoire d'une manière différente/ recueil des réactions du public sur des sites à enjeux. 2 randonnées prévues durant la mission.
- Village du PLUi : lieu à définir. Marché de Bourg Saint Andéol envisagé mais certains élus indiquent qu'il n'est pas accessible pour tous les habitants du territoire.

Calendrier :

> M. Constantin précise que l'objectif est de disposer d'un diagnostic finalisé avant la fin du mandat (fin 2019) afin que l'équipe suivante puisse élaborer le projet de PADD sur la base d'un diagnostic finalisé. Une phase de réappropriation du travail par les nouveaux élus sera à prévoir après les élections.

Tour de table : attentes et points de vigilance quant à l'élaboration du PLUi-H

- Témoignage du Maire de Viviers :

La commune dispose d'un PLU élaboré en 2012 qui ne convient pas aux enjeux de développement de la commune. Viviers enregistre près de 300 habitants de moins depuis sa mise en œuvre, avec notamment le départ des jeunes et de familles (3 classes de moins). La réduction drastique du foncier urbanisable est pointée comme une des raisons de cette situation.

- Habitat :

Intervention de M. le Président : le développement d'une offre de logement social peut permettre de répondre aux besoins des jeunes ménages et favoriser leur maintien sur le territoire.

La qualité du logement à produire (et pas uniquement sur le nombre de logements) est également un enjeu d'attractivité.

Le logement collectif notamment apparaît vieillissant et plus adapté à la demande.

Le taux de logements vacants dans les centres anciens est préoccupant.

La dégradation du parc bâti est importante malgré les opérations d'amélioration de l'habitat menées par les collectivités.

- Equipements et services :

Le développement de l'habitat doit se faire en cohérence avec l'offre de services à proximité, pour éviter le développement de communes dortoirs.

La desserte par l'assainissement est également un enjeu de développement.

> Sur ce point, M. Dolgopyatoff rappelle que le schéma directeur va être élaboré conjointement au PLUi afin d'assurer la cohérence entre document d'urbanisme et zonage d'assainissement.

La question de l'offre de services médicaux est également un sujet de préoccupations.

- Economie/ emplois

La baisse démographique est à rapprocher de l'évolution de la situation industrielle de Pierrelatte (baisse d'emploi). Il faut prendre compte l'impact d'une baisse significative de l'activité du nucléaire dans les prochaines années.

Le territoire accuse une pénurie de foncier et d'immobilier d'entreprise. Néanmoins, le développement économique doit s'envisager au regard de la requalification des bâtiments existants, d'une offre d'immobilier d'entreprise peu variée ainsi que de l'offre de zones d'activités en périphérie de la communauté de communes (diagnostic à croiser avec ZA de Saint Paul : 25 ha).

Le tourisme est enjeu fondamental (Rhône, gorges de l'Ardèche, village vacance...) : ses perspectives de développement devront être prises en compte.

- Ressources/ énergie :

La question des économies d'énergie et de la valorisation des ressources doit être envisagée de manière globale : production d'habitat économe en énergie, énergies renouvelables, ... Peut également générer de l'emploi local (contraintes à court terme opportunité d'emploi à long terme). Une Agence Locale Energie Climat a été créée récemment sur le territoire récemment.

- Autres éléments à prendre en compte :

- inquiétude sur le taux de chômage / dépendance des pôles d'emploi voisins (16,2 % de taux de chômage).

- perte d'attractivité des centres villes/ centres bourgs