

CC DRAGA

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET DE L'HABITAT

RÉUNION PUBLIQUE

4 février 2025

Siège de la CC DRAGA



CC DRAGA

CITADIA CONSEIL | CITADIA DESIGN | EVEN CONSEIL | AIRE PUBLIQUE | MERC/AT

CITADIA

Pour un temps constructif



ÉCOUTONS NOUS ACTIVEMENT



NE JUGEONS PAS, SOYONS BIENVEILLANTS



PARTAGEONS LA PAROLE



OSONS UNE PAROLE SYNTHÉTIQUE



Mots d'introduction

Mme Françoise Gonnet Tabardel,
Présidente de la CC DRAGA, maire de Bourg-Saint Andéol

Mme Martine Mattei,
Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, à la CC DRAGA, maire de Viviers

Déroulé de la réunion publique



1. **Bilan de la concertation officielle et contexte de la reprise** → Temps d'échange 1
2. **Les 2 évolutions générales**
3. **Les principales évolutions sectorielles** → Temps d'échange 2
4. **Les bénéfices du PLUi-H sur le territoire** → Temps d'échange 3
5. **Les prochaines étapes**

Préambule

PLUI-H : de quoi parle-t-on ?

Un Plan Local Un **projet de territoire** qui prévoit l'aménagement du territoire et l'urbanisation à **l'horizon 10-15 ans**.

d'Urbanisme Qui intègre **l'ensemble des thématiques de l'aménagement** : habitat, patrimoine, paysage, tourisme et loisirs, agriculture et forêt, équipements, transports, développement économique, biodiversité, ressources naturelles, etc.

Intercommunal Un projet de territoire **partagé à l'échelle des 9 communes** de la CC DRAGA qui permet aux communes de définir un projet adapté au fonctionnement et à l'organisation du territoire communautaire.

Habitat Un plan définissant la **stratégie communautaire en matière de logements** (PLH : Programme local de l'habitat)

Le PLUi-H c ’est aussi une concertation continue:

Une démarche qui a fortement mobilisée

- Plus de **400 participants** pour l'ensemble des **10 réunions publiques**
- Près de **130 participants** pour les **autres temps de concertation**
- **275 doléances particulières** inscrites dans les **registres** de concertation





1. Bilan de la concertation officielle et contexte de la reprise

Bilan de la concertation officielle : qui sont-ils ?

PPA

Direction Départementale des Territoires - Préfet
Région AURA
Département de l'Ardèche
Chambre d'Agriculture
Chambre du Commerce et d'Industrie
Chambre des Métiers et de l'Artisanat
INAO DT Sud-Est
SCoT RPB
CRPF AURA
SNCF / Pôle Valorisation Immobilière
SCoT Ardèche Méridionale
SCoT Gard Rhodanien

PCD

Fédération Départementale des Chasseurs
Jeunes Agriculteurs Ardèche
FRAPNA
SGGA

Commission ad-hoc

MRAe : Autorité environnementale
CDPENAF : commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers
CRHH : comité régional de l'habitat et hébergement

- **Doivent être saisis**
- **Emettent ou non un avis dans un délai de 3 à 4 mois**

Sigle et abréviations:

PPA: personnes publiques associées

PCD: personnes consultées à leur demande

INAO: institut national des appellations et origines

CRPF: centre régional de la propriété forestière

SCoT: schéma de cohérence territoriale

FRAPNA = FNE : France Nature environnement

SGGA: syndicat gestion des Gorges de l'Ardèche

Quel bilan de la concertation officielle ?

DDT	défavorable	Avis simple
Région AURA	favorable avec réserves	
Département de l'Ardèche	favorable avec réserves	
Chambre d'Agriculture	favorable avec réserves	
CCI	favorable avec réserves	
CMA	absence d'avis (réputé favorable)	
INAO DT Sud-Est	favorable avec réserves	
SCoT RPB	favorable avec réserves	
CRPF AURA	absence d'avis (réputé favorable)	
SNCF / Pôle Valorisation Immobilière	favorable avec réserves	
SCoT Ardèche Méridionale	favorable	
SCoT Gard Rhodanien	absence d'avis (réputé favorable)	
Fédération Départementale des Chasseurs	absence d'avis (réputé favorable)	
Jeunes Agriculteurs Ardèche	absence d'avis (réputé favorable)	
FRAPNA	défavorable	
SGGA	favorable avec réserves	
MRAe	favorable avec réserves	
CDPENAF	défavorable	avis conforme
CRHH	défavorable	
Dérogation Urba Limitée L142-5 Préfet	défavorable sur 21 secteurs	

Quel bilan de la concertation officielle ?

Quelques points soulevés par les PPA-PCD dans le 1er projet :

- **Une consommation d'espaces naturels et agricoles** bien que fortement réduite par rapport aux consommations passées – jugée excessive selon l'Etat
- **Une mobilisation du foncier** disponible dans les secteurs déjà urbanisés insuffisante : la production des logements à renforcer en densification plutôt qu'en extension
- Avis défavorable sur plusieurs secteurs d'extension urbaine fléchés : **mobiliser des secteurs moins impactants pour l'agriculture et les fonctionnalités écologiques**

En septembre 2024 :

Choix d'abandonner la procédure ou de continuer en reprenant le dossier avec un décalage du calendrier.

Sans retouche de notre projet de territoire
Maintien de nos ambitions politiques

Une reprise négociée

Reprise sous conditions auprès de l'Etat

Et prise en compte par anticipation de certaines remarques des communes pour améliorer la qualité du projet

Nos orientations socles sont conservées:

- Accueillir plus de 1000 habitants
- Tenir compte de la présence des réseaux y compris assainissement collectif, des risques de ruissellement-inondation- feu de forêt pour ouvrir une zone à urbaniser
- Protéger le foncier agricole et identifier des zones de reconquête
- Reconquérir les friches: Novoceram à BSA, Labos lafarge et futur ancien Hôpital à Viviers
- Développer 3 nouvelles zones d'activités économiques intercommunales
- Construire plus de 1000 logements à 55% dans les polarités de Bourg-Saint-Andéol et Viviers
- Permettre une montée en gamme des projets touristiques
- Ouverture de la ligne ferroviaire voyageur



Temps d’échange

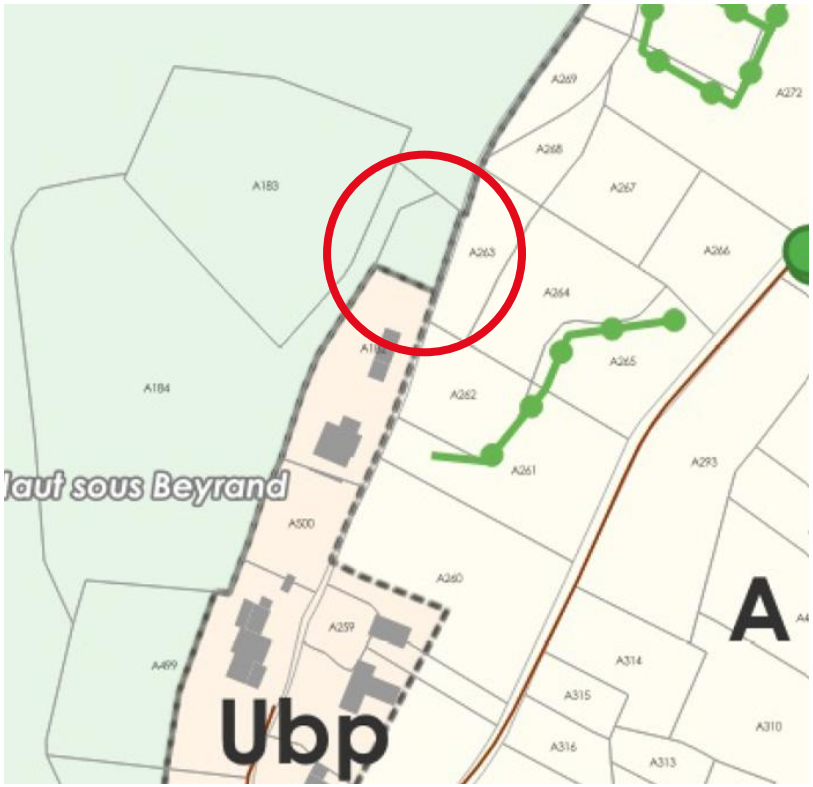
Avez-vous des questions ?

2. Les deux évolutions générales

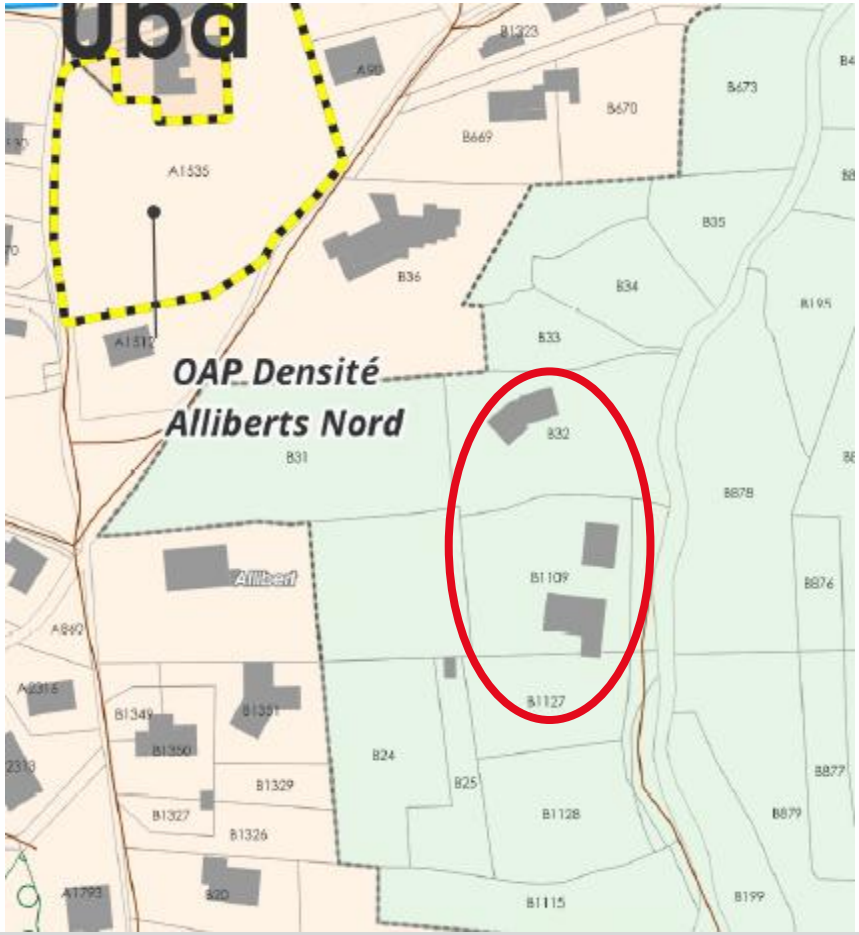
Redéfinition de l'enveloppe urbaine

Rétrécissement des zones urbaines

1er cas: une parcelle coupée en deux (en U et A/N)



2e cas: des lots bâtis détachés de la zone U



Augmentation raisonnée des densités

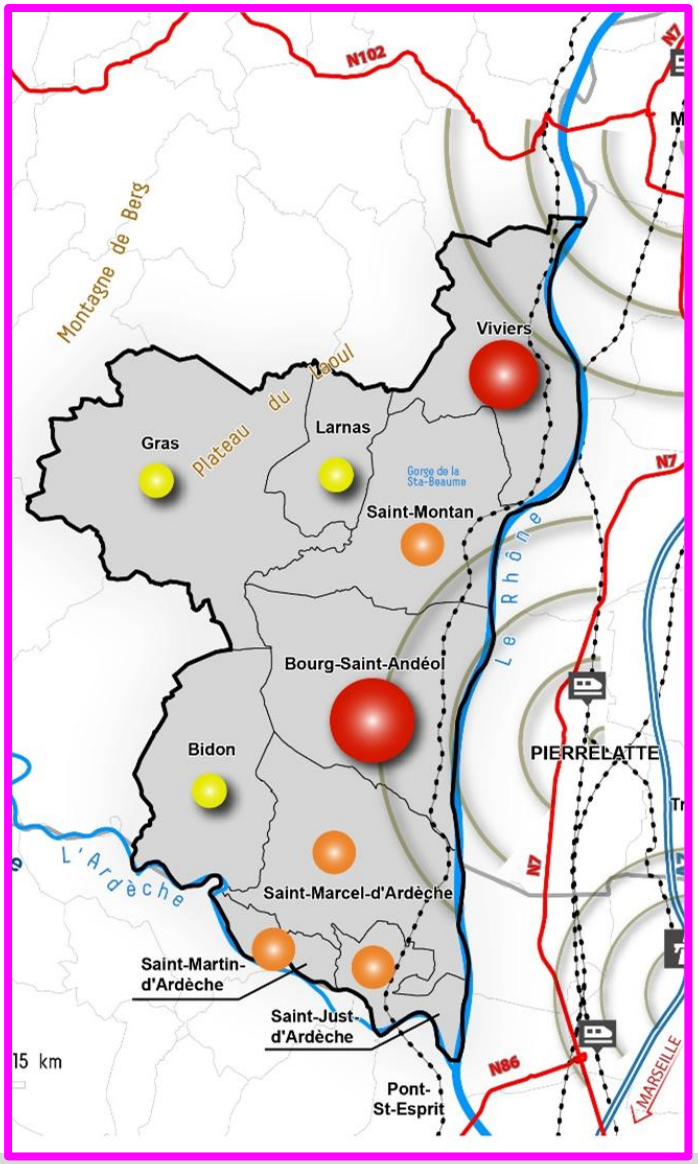
Privilégier **l'optimisation des zones déjà urbanisées** en y encourageant la construction de nouveaux logements.

1

- **Augmentation de la densité sur les zones AU en extension des villages → passage de 10 à 15 logements à l'ha.**

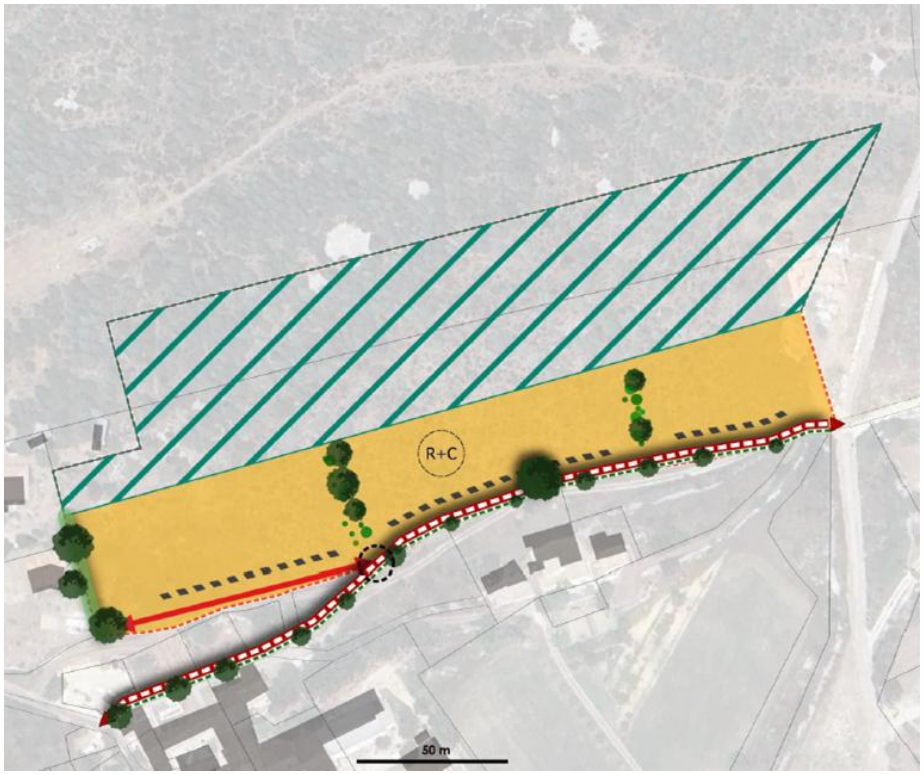
2

- **Identification des dents creuses stratégiques à partir d'une certaine surface et modulée en fonction de leur situation et de leur classe dans l'armature**



1 Augmentation raisonnée des densités

- **Augmentation de la densité sur les zones AU en extension des villages**
  passage de 10 à 15 logements à l'ha.





Passage de 9 à 14 logements à construire sur cette zone de 9500 m².

AVANT **APRES**

2 Augmentation raisonnée des densités

Définition **de nouveaux objectifs** pour garantir l'augmentation des densités dans ces secteurs

Arrêt n°1

Arrêt n°2

Densités à appliquer sur les dents creuses stratégiques (DCS) :

[lgts/ha]	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	25	17	12
Bourgs p.	17		10
Villages	12		

AVANT

[lgts/ha]	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	25	20	17
Bourgs p.	20	17	15
Villages	15		12

APRÈS

2 Augmentation raisonnée des densités : exemple

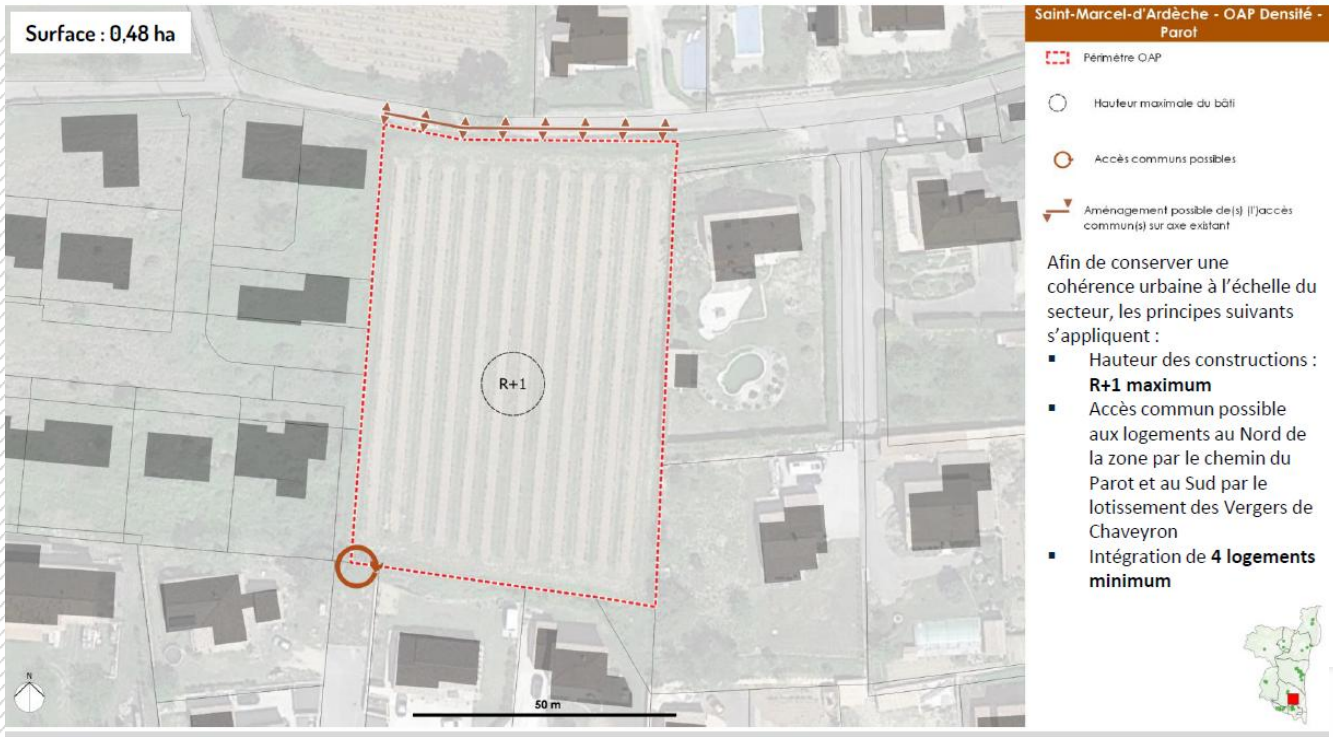
Densités à appliquer sur les dents creuses stratégiques (DCS) :

Arrêt n°1

Arrêt n°2

13 SAINT-MARCEL-D'ARDÈCHE – DCS « Parot »

Référence cadastrale : **AO 27**



Intégration de **8 logements minimum**

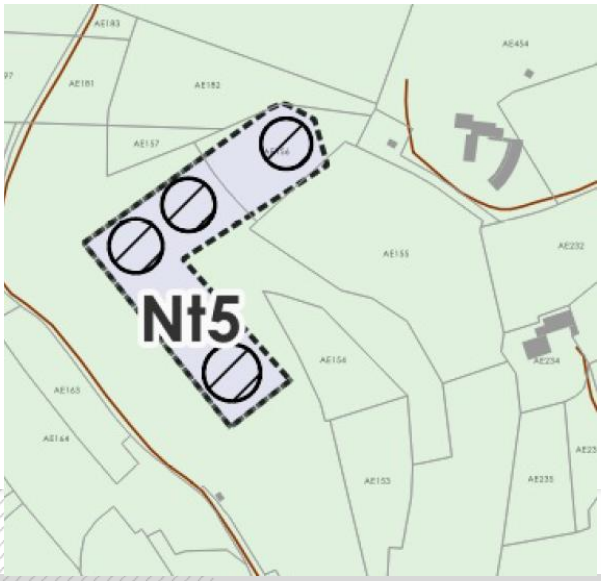
AVANT **APRÈS**

Diminution de toutes les surfaces dédiées aux projets touristiques en zone N et A

Arrêt n°2

11 projets sur
5 ha de surfaces identifiées pour les projets touristiques particuliers en zone A ou N (hors zones à urbaniser) dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

11 projets sur 3,78 ha



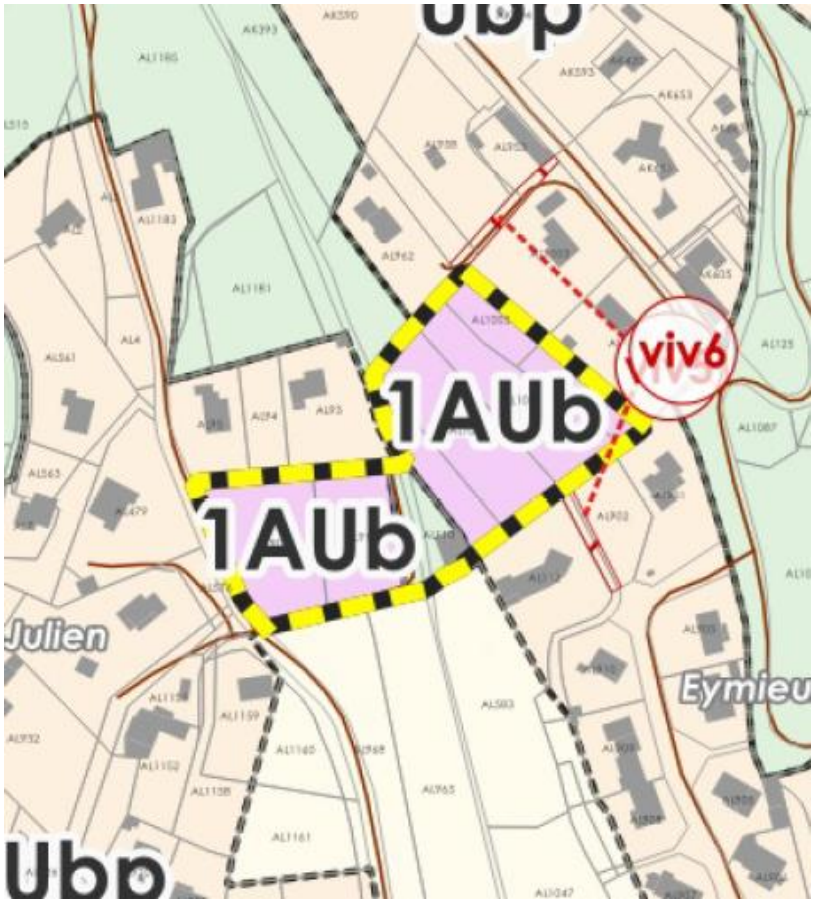


Exemple: AVANT **APRÈS**

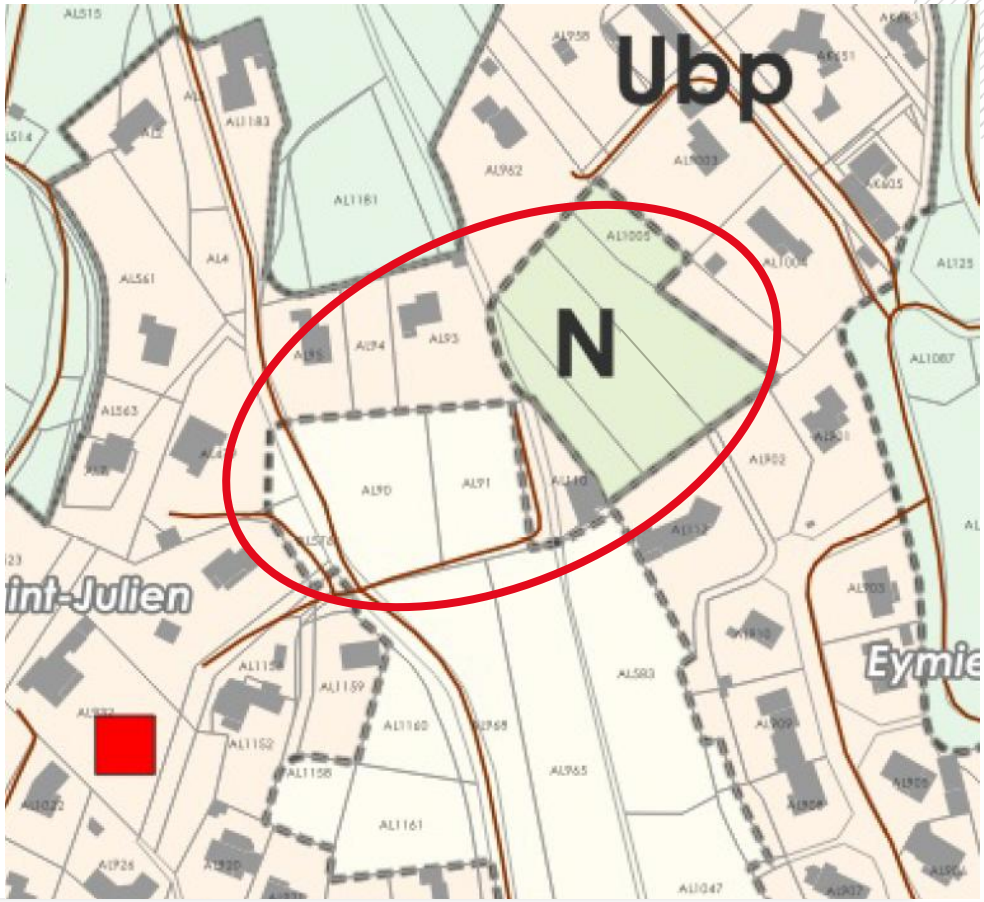
3. Les principales évolutions sectorielles

Evolution sur le zonage: VIVIERS

Arrêt n°1



Arrêt n°2

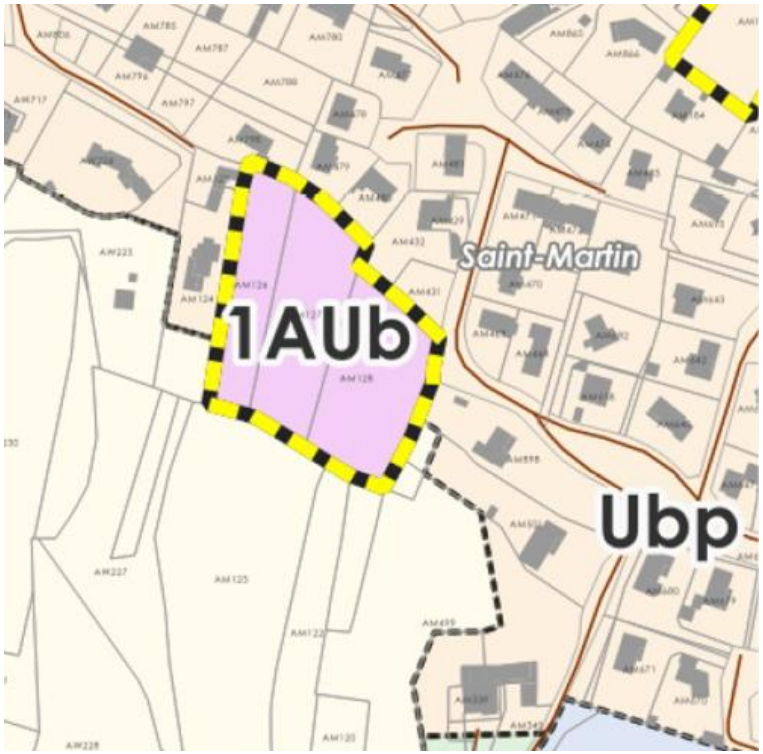


Erreur classement : passer le N en A

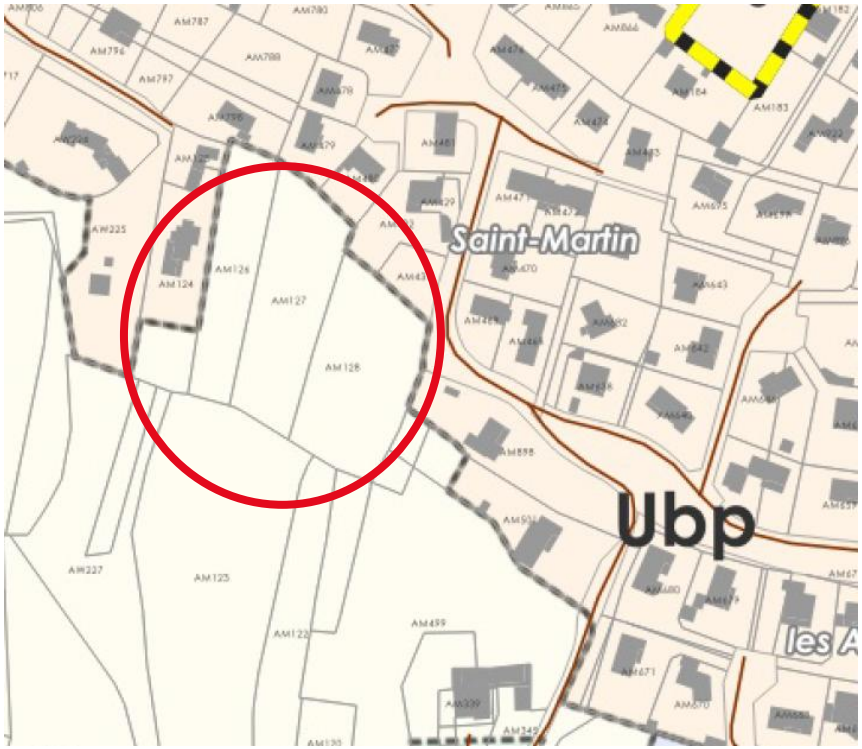
AVANT **APRÈS**

Evolution sur le zonage: VIVIERS

Arrêt n°1



Arrêt n°2

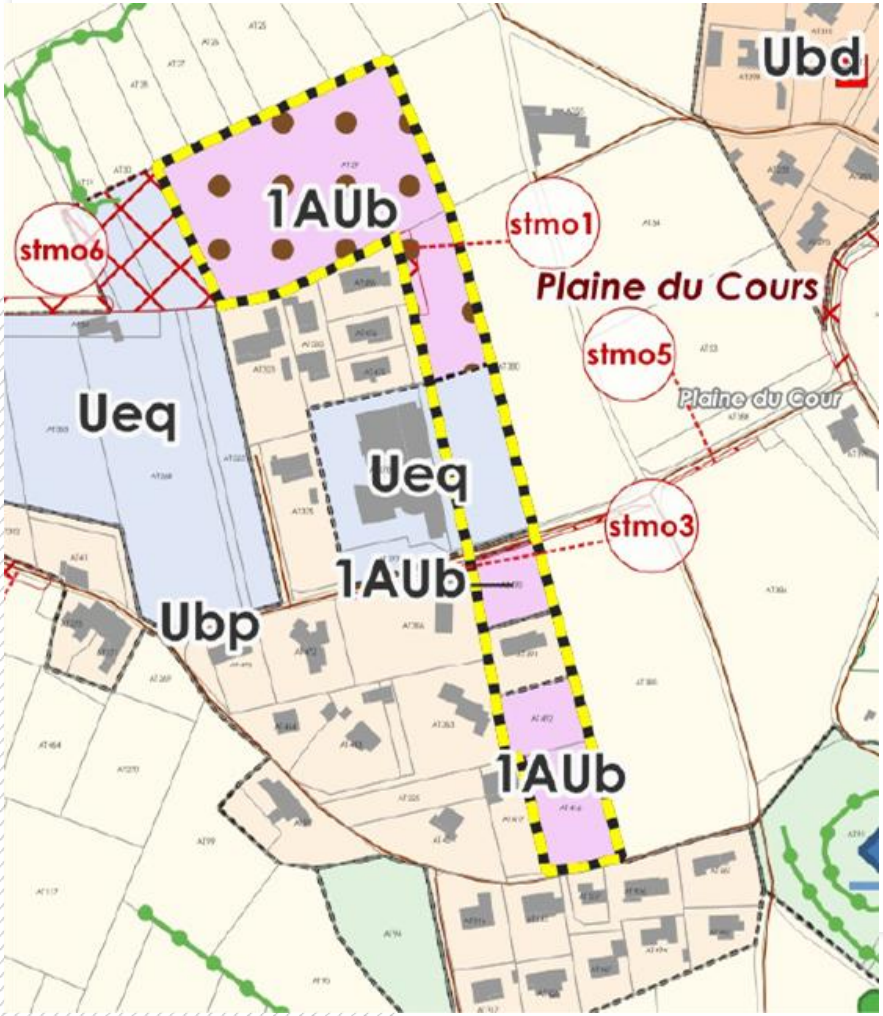


AVANT

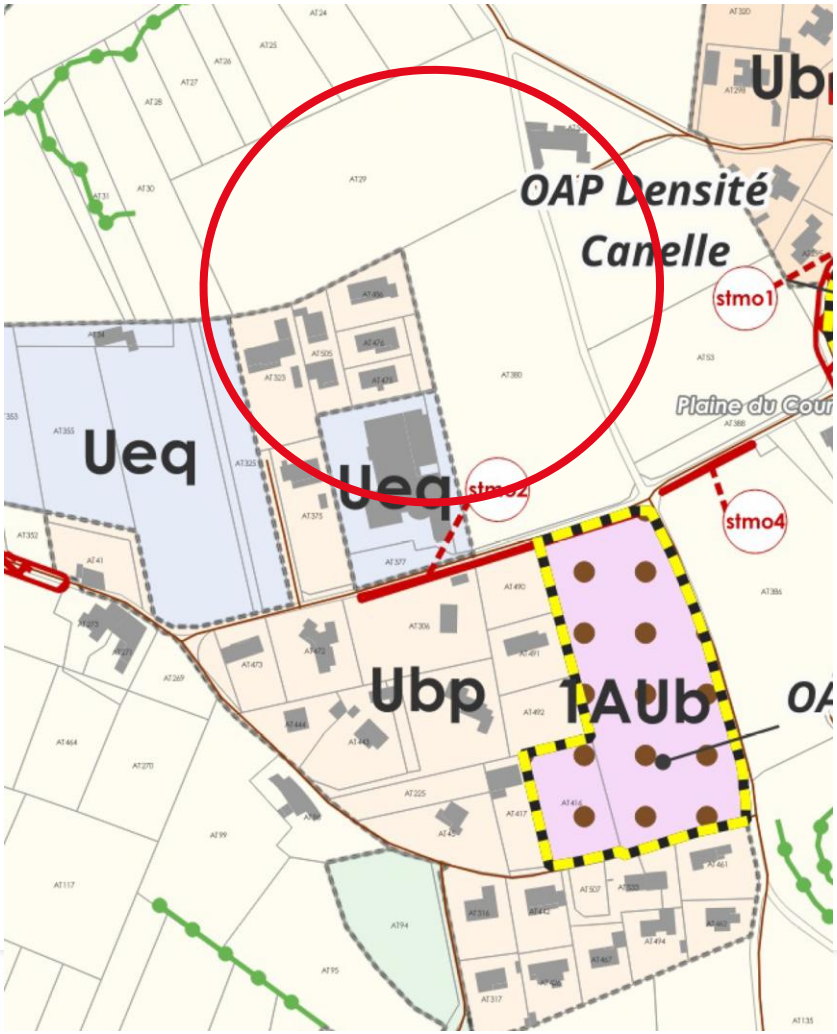
APRÈS

Evolution sur le zonage: Saint-Montan

Arrêt n°1



Arrêt n°2

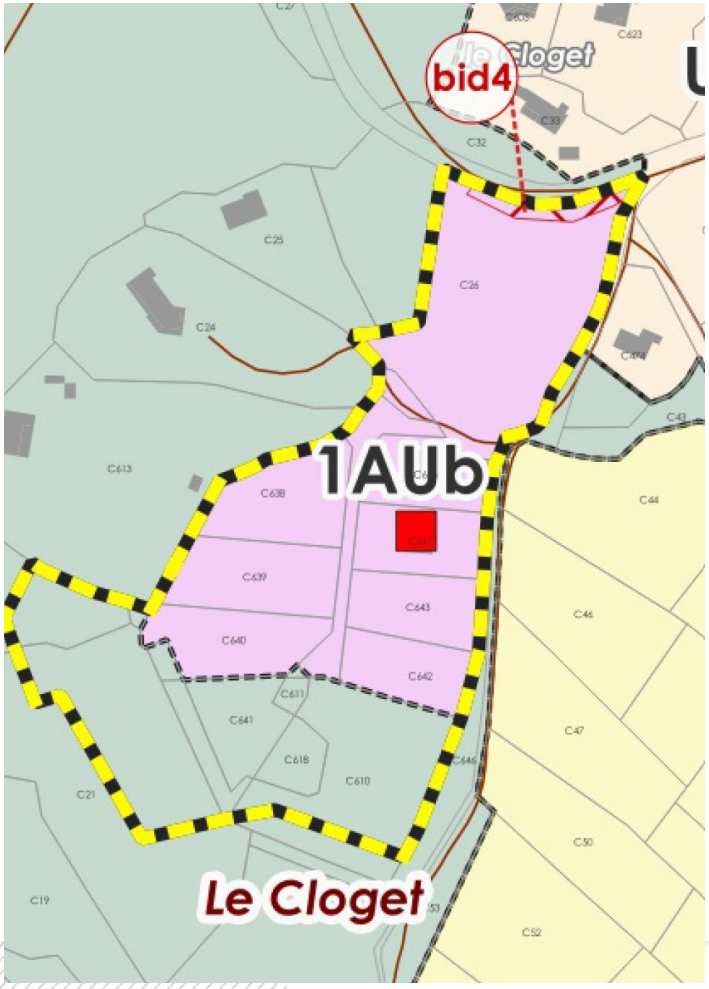


AVANT

APRES

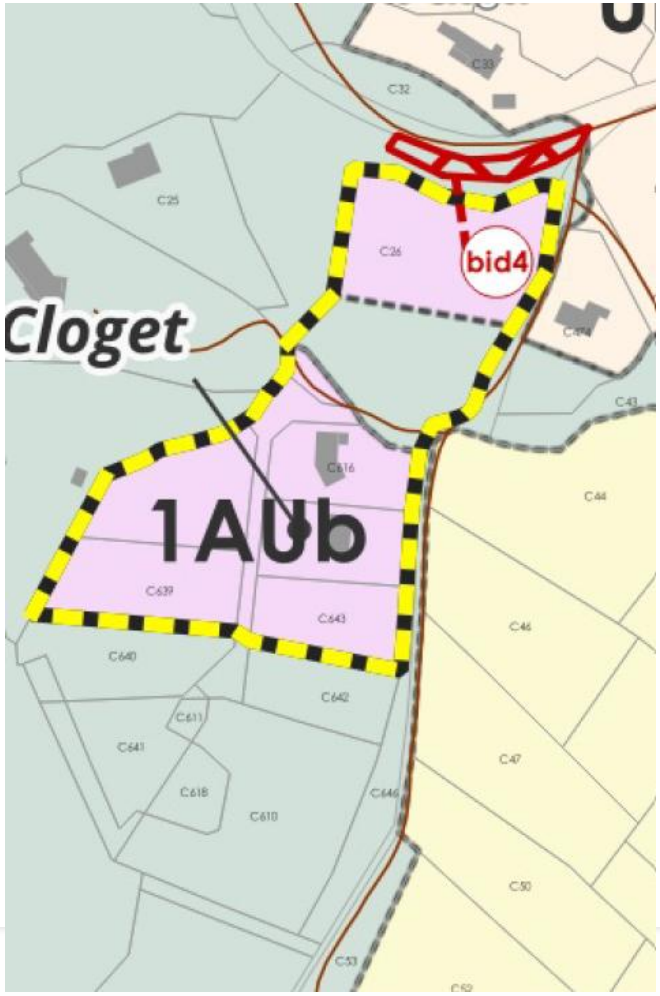
Evolution sur le zonage: Bidon

Arrêt n°1



AVANT

Arrêt n°2



APRÈS

Evolution sur l'orientation d'aménagement Bourg-Saint-Andéol

Arrêt n°1



Arrêt n°2

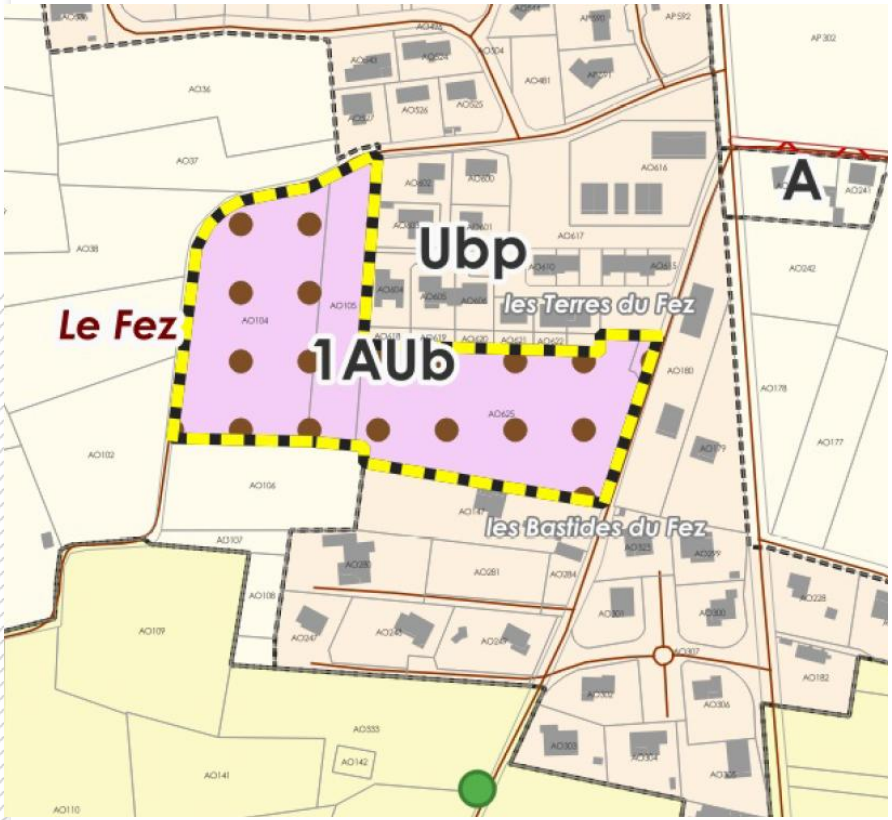


Le plan de La Barrière s'appellera Galibert

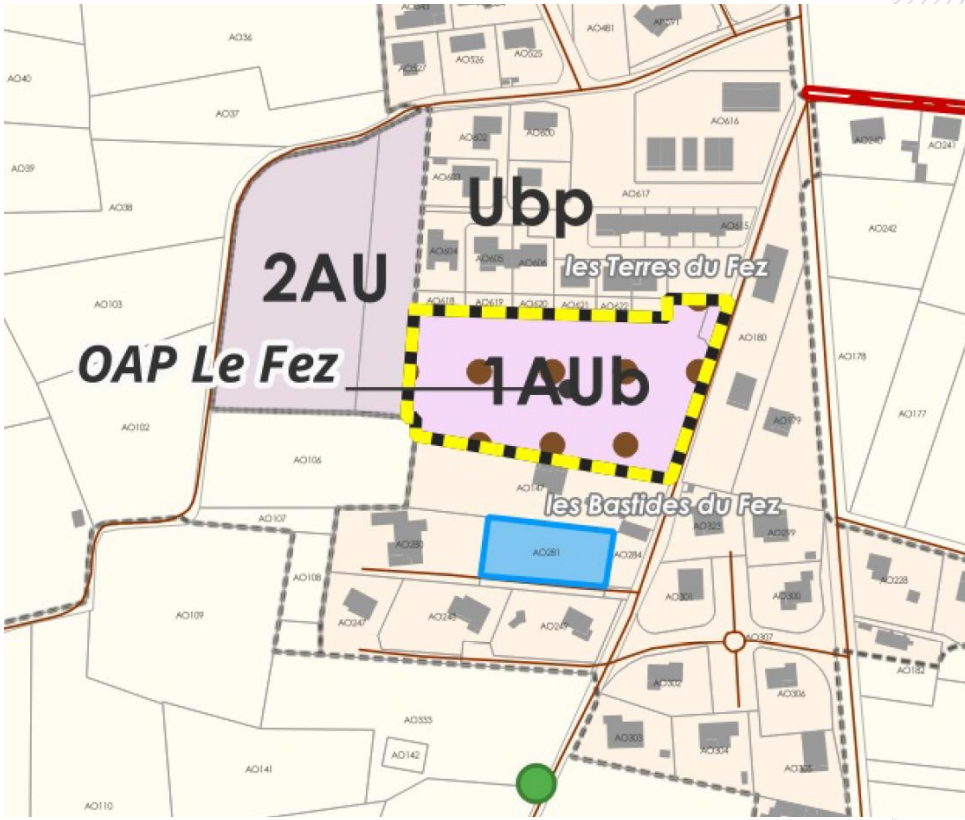
AVANT **APRÈS**

Evolution sur le zonage: St Marcel d'Ardèche

Arrêt n°1



Arrêt n°2



AVANT

APRÈS



Temps d'échange

Avez-vous des questions ?

4. Les bénéfices du PLUi-H

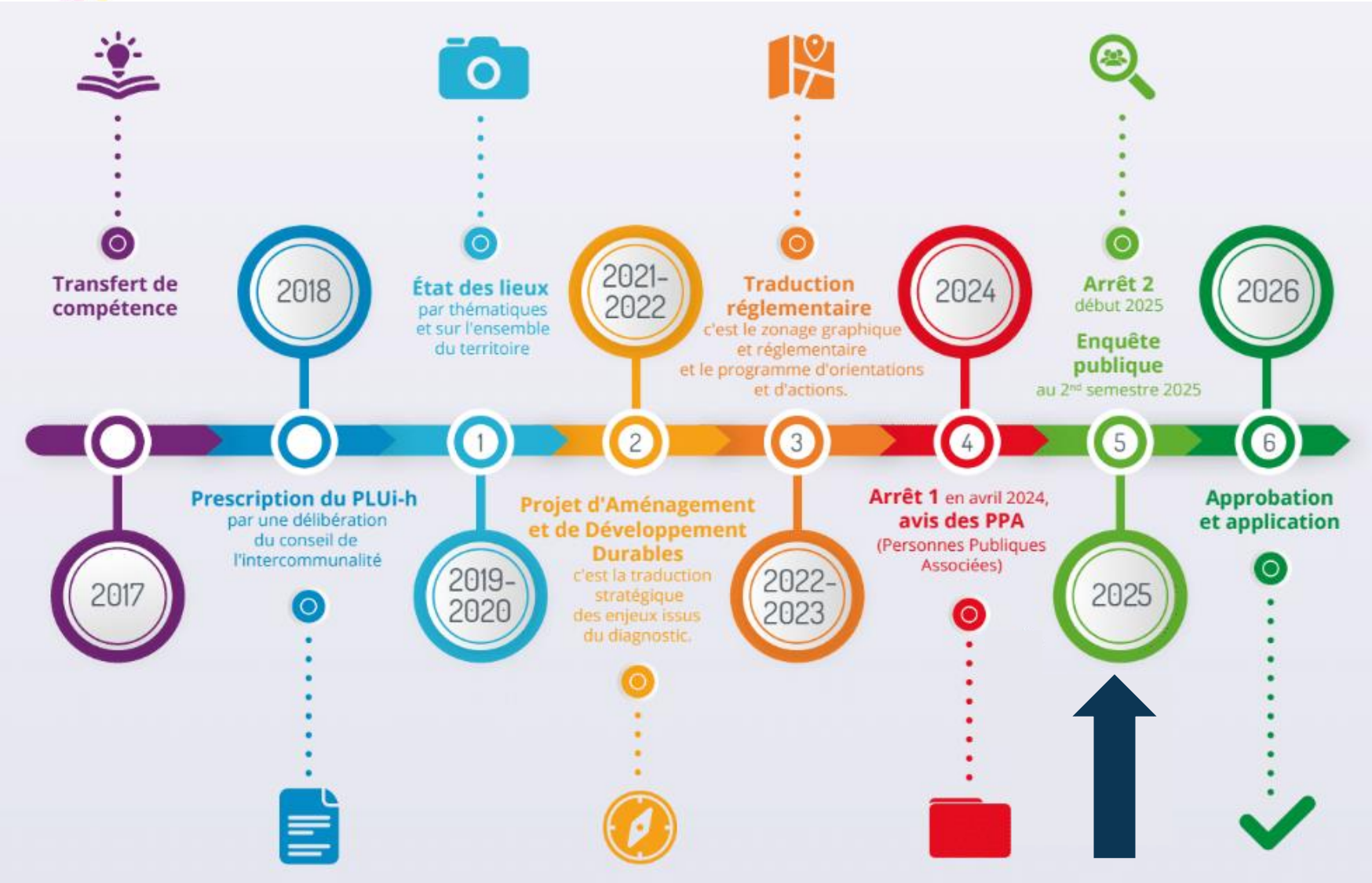
Bénéfices du PLUi-h pour les citoyens

Le PLUi-h permettra:

- **De faire avancer les procédures** dans certaines communes de la CC qui sont aujourd'hui bloquées avec leurs PLU communaux, ou en RNU
- De débloquer des terrains **destinés au développement économique sur Saint-Just-d'Ardèche, Viviers et Bourg-Saint-Andéol**
- De limiter l'urbanisation en" campagne », non adaptée aux voiries et aux réseaux et protéger notre foncier agricole et naturel
- **D'élargir** les zones agricoles
- **De développer de façon mesurée des projets touristiques identifiés comme le** développement d'hébergements insolites, de ferme pédagogique, etc.
- **De cadrer** les nouvelles constructions par des règles d'insertion paysagère et architecturale
- **De reconnaître** des marqueurs paysagers bâti ou végétal jouant sur le cadre de vie
- **D'autoriser** l'évolution des bâtis existants en zone agricole et naturel (aujourd'hui les annexes et extensions sont interdites dans certaines communes)

5. Les prochaines étapes

Les prochaines étapes du PLUi-H



L'enquête publique

- Vous pourrez **consulter les documents constituant le projet de PLUi** qui seront rendus accessibles au public

- Vous pourrez exprimer vos **observations et suggestions, notamment à l'échelle de la parcelle**

- Un **commissaire enquêteur,** désigné par le tribunal administratif, assurera le bon déroulement de l'enquête et pourra recueillir vos contributions ainsi que répondre à vos questions

- Des ajustements du projet en vue de son entrée en vigueur pourront être réalisés en fonction du rapport de l'enquête, avant **l'approbation du PLUi**

Les moyens pour s'informer et s'exprimer

- Vous informer



Site internet de la communauté de communes



Une exposition avec des panneaux sur chaque étape de la démarche, au siège de la CC DRAGA



Articles et lettres du PLUi

- Vous exprimer



Dans les registres papier ou par courrier ou par mail à urbanisme@ccdraga.fr

Jusqu'à fin février



Lors de la future enquête publique



Temps d’échange

Avez-vous des questions ?

communauté de communes draga

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION