Compte rendu de réunion publique du 4 février 2025 sur la reprise du PLUi-h

Ce compte rendu s'accompagne du support de présentation projeté disponible dans l'espace téléchargement.





Martine Mattei, vice-présidente en charge de l'urbanisme, habitat et patrimoines à la DRAGA, a introduit la réunion en :

- Enonçant le bilan de la concertation
- Précisant que plusieurs temps d'échange seront proposés lors de cette séance
- Dressant un bilan des avis des personnes publiques associées qui ont été consultées après l'arrêt du document délibéré le 11 avril 2024. Majoritairement ils sont favorables.

Françoise Gonnet Tabardel précise que les ambitions politiques du projet d'aménagement et de développement durables ont été conservées.

A la suite des explications sur le contexte de reprise du PLUi-h, un 1er temps d'échange avec le public est ouvert :

Temps d'échange n° 1 :

- **Est-ce que les nouveaux documents du projet seront publiés et si oui quand ?** Dès l'arrêt en conseil communautaire, prévu mi-avril 2025, le PLUi-h sera publié sur le site internet en téléchargement libre.
- **Quels sont les critères d'acceptation des demandes particulières ?** Il faut que la demande soit compatible avec les principes posés dans le PADD – projet d'aménagement et de développement durables.
    - Par exemple, dans les polarités de Bourg-Saint-Andéol et Viviers, il faut que les zones à urbaniser en extension sur des espaces naturels agricoles et forestiers soient connectées à l'assainissement collectif.

- **Est-ce que le périmètre en cours de classement du Défilé de Donzère a été pris en compte dans le PLUi-h ?**
    - Dès que l'arrêté préfectoral de classement sera pris, il sera intégré dans les servitudes d'utilité publique du PLUi-h.
- **Sur le sujet de l'ouverture de la Gare mentionnée dans le projet politique, avez-vous plus d'informations ? Quand et où ?**
    - Ce souhait politique est porté régulièrement auprès de la Région qui reste compétente en matière de mobilité (régionale).
    - Il est souhaité une réouverture des gares de Bourg-Saint-Andéol puis Viviers par l'installation d'un quai de chargement (pas de bâtiment).
    - Même s'il est prévu un trajet symbolique en novembre 2025 entre Lyon et Pont-Saint-Esprit en passant par Bourg-Saint-Andéol (Viviers à confirmer) et le Teil, le calendrier d'ouverture des gares en frange ardéchoise n'est pas connu.

Après ce 1er temps d'échanges, les principales évolutions sont passées en revue entre le projet de PLUi-h et le nouveau et portent sur :

- Un rétrécissement des zones urbaines déjà bâties. Le zonage peut prévoir de couper une parcelle en deux, en classant une partie en zone naturelle et une bâtie en zone urbaine (celle support de la maison).
- Une augmentation des densités sur les dents creuses stratégiques et zones à urbaniser.
- Une diminution de toutes les surfaces dédiées aux projets touristiques.
- Des réductions ou suppressions de zones à urbaniser sur Viviers, Saint-Montan ou Bidon.

Après la présentation de ces évolutions sectorielles, un 2e temps d'échange est ouvert.

Temps d'échange n° 2 :

- **Est-ce que le PLUi peut modifier un PPRI – plan de prévention du risque inondation ?**
  Non, c'est une compétence Etat. Tout citoyen peut adresser auprès de l'Etat un dossier contenant une zone à risque non recensée dans un plan de prévention.
- **Le PLUi-h peut-il identifier des zones à risques tels que le ruissellement des eaux pluviales et le minimiser** ? Oui sous condition de le justifier (emplacement réservé pour ouvrages de rétention ou zones inconstructibles pour limiter l'augmentation du risque).
- **La densité peut-elle s'adapter dans les futures zones ouvertes en fonction du tissu existant ?** Pour s'adapter à plusieurs contextes, les principes de densité ont été modulés en fonction des communes, des types de tissu plus ou moins bâtis et des situations (dent creuse ayant pour effet de densifier ou zone à urbaniser en extension). Ainsi, les densités en zone à urbaniser en extension vont de 15

logements/ha à 25 logements/ha et les densités à appliquer pour les dents creuses stratégiques s'échelonnent selon le tableau suivant :

	[lgts/ha]	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Bourg-Saint-Andéol - Viviers ⟺	Polarités	25	20	17
Les 4 St ⟺	Bourgs p.	20	17	15
Gras Bidon Larnas ⟺	Villages	15		12

Il est rappelé que le PLUi-h va apporter plusieurs bénéfices au territoire et aux habitants tels que :

- ❖ **Débloquer** des terrains **destinés au développement économique sur Saint-Just-d'Ardèche, Viviers et Bourg-Saint-Andéol**
- ❖ **Limiter** l'urbanisation en « campagne », non adaptée aux voiries et aux réseaux et protéger notre foncier agricole et naturel
- ❖ **Cadrer** les nouvelles constructions par des règles d'insertion paysagère et architecturale
- ❖ **Autoriser** l'évolution des bâtis existants en zone agricole et naturel (aujourd'hui les annexes et extensions sont interdites dans certaines communes)

Enfin, le calendrier prévisionnel est présenté avec une enquête publique qui sera, certainement, organisée sur le second semestre 2025. Les modalités ne sont pas encore définies (période, dates de permanence du commissaire enquêteur…) mais elles seront publiées par voie d'affichage, de presse et sur les sites internet communaux et intercommunal.

