

LE PLUi-H : LETTRE D'INFO

N°4

JANVIER 2025

ÉDITO





Le Mot de la Présidente de la communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA), Françoise Gonnet Tabardel, maire de Bourg-Saint Andéol, et de la Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, Martine Mattei, maire de Viviers

Tenir des objectifs ambitieux et durables d'aménagement de notre territoire, dans un contexte d'instabilité législative et réglementaire sur les questions d'artificialisation des sols et de foncier : tel est l'engagement que nous continuons de mener sur le PLUi-H.
Le temps des ajustements qui s'est ouvert en septembre 2024 doit amener à une meilleure optimisation de la production de logements dans les espaces déjà urbanisés et à une réduction plus marquée de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. C'est tout l'enjeu de notre défi actuel pour garantir le développement et le dynamisme de notre territoire tout en répondant aux impératifs de préservation des ressources.
Nous avons retravaillé, sans remettre en cause les 4 années d'avancées et de concertation, ni les grands principes fondamentaux du PADD. Il s'agit par exemple d'accueillir plus de logements sur des espaces qui le prévoyaient déjà, ou encore de poursuivre notre action pour valoriser les dents creuses, ces parcelles vides imbriquées entre plusieurs constructions bâties.

Ce projet de PLUi-H reste celui d'une volonté d'évolutions positives pour les habitants, notamment dans leur cadre de vie quotidien (développement d'activités économiques, limitation des constructions lorsque les réseaux et voiries ne sont pas adaptés, etc).
Cette 4ème lettre d'information revient sur l'adaptation en cours du PLUi-H par l'ensemble des élus et des équipes mobilisées, ainsi que sur la nécessaire inscription dans une trajectoire nationale de moindre consommation foncière.

EN COURS D'ADAPTATION, LE PROJET DE PLUi-H SE POURSUIT JUSQU'À DÉBUT 2025

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H), arrêté par le conseil communautaire le 11 avril 2024, constitue une étape majeure pour l'avenir du territoire. Fruit d'une concertation large, il vise une gestion plus maîtrisée de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en répondant aux besoins en matière de production de logements.

Cependant, les avis formulés par l'État, la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), ainsi que par des acteurs tels que la FRAPNA (fédération régionale des associations de protection de la nature en Ardèche) et la chambre d'agriculture, font état d'efforts encore insuffisants. Ils soulignent que le projet -dans sa version actuelle- ne permet pas de garantir l'atteinte des objectifs fixés par la loi Climat et résilience, qui impose une réduction significative de la consommation foncière par rapport à la décennie 2011-2020.

Face à ces constats, une reprise du projet s'avère nécessaire. Les ajustements doivent permettre une réduction plus marquée de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi qu'une meilleure optimisation de la production de logements dans les espaces déjà urbanisés : tout en conservant le niveau d'ambition affirmé dans le PADD.

Ces travaux -en cours depuis septembre 2024 - entraînent un report de l'enquête publique au second semestre 2025. Ce délai supplémentaire permettra d'intégrer pleinement les ajustements requis et de s'assurer de la conformité du projet aux attentes réglementaires et environnementales. Cette révision est essentielle pour garantir un document d'urbanisme cohérent et ambitieux qui guidera le territoire pour les 15 prochaines années.

L'INSCRIPTION DU PLUi-H DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : UNE NÉCESSITÉ

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : qu'est-ce que c'est ?

Un objectif national : absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050.

Dans le contexte de changement climatique, les documents d'urbanisme ont un rôle majeur à jouer : dessiner un territoire durable pour les prochaines années.

Un sol artificialisé est un sol dont l'occupation ou l'usage affecte durablement tout ou une partie de ses fonctions écologiques (ses fonctions biologique, hydrique, climatique... ainsi que son potentiel agronomique).



Dans cette perspective, **la loi dite « Climat et résilience »** promulguée en 2021 donne aux collectivités l'obligation de **prévoir de manière chiffrée, la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** permettant d'aboutir au ZAN. La réduction du rythme d'artificialisation se fera par paliers de 10 années :

2021 > 2031 Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 50% par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021 (création ou extension d'espaces urbanisés) : de 93 ha à 41,5 ha sur la DRAGA

2031 > 2041 Baisse du rythme de l'artificialisation

2041 > 2050 Baisse du rythme de l'artificialisation jusqu'au Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



Une règle à atteindre en 2050 : 1 hectare nouvellement artificialisé = 1 hectare renaturé !
En d'autres termes, l'artificialisation de nouveaux espaces sera conditionnée à une renaturation (remettre en végétation ou en sol de pleine terre) à proportion égale à la surface artificialisée.

Quel rôle peut jouer la communauté de communes DRAGA ?

Le PLUi-H traduit localement l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols. Il prévoit notamment :

- **Un objectif de limitation de la consommation d'espace en extension urbaine** (voir ci-dessus).
- **Un développement résidentiel concentré dans les pôles du territoire, Bourg Saint Andéol et Viviers.**
- **Un élargissement des zones agricoles pour protéger les surfaces agricoles locales et lutter contre l'enfrichement des terrains**.
- **Un renforcement des capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités économiques**.
- **Des zonages spécifiques pour favoriser la requalification de certains sites stratégiques, et protéger les réserves de biodiversité et la ressource en eau.**

Le PLUi-H est aussi l'occasion de changer de paradigme concernant les pratiques de construction :

- **Maîtriser la raréfaction progressive du foncier non bâti** en travaillant sur les dents creuses et les densités.
- **Réinvestir les logements vacants.**
- **Imposer des densités minimales** pour toutes les nouvelles opérations, dans les secteurs stratégiques identifiés.
- **Structurer davantage le développement du territoire de la communauté de communes DRAGA**, en cohérence avec l'armature territoriale.
- **Diversifier les types de logements proposés** dans les nouvelles opérations, permettant de répondre dans le même temps aux besoins de personnes vieillissantes ou de jeunes ménages à la recherche, par exemple, de plus petits logements et de proximité des services.
- **Prendre en compte la présence des réseaux** dans le choix des zones à urbaniser.

ADAPTATION DU PLUi-H, QUELLES CONSÉQUENCES ?

Des logements plus nombreux dans les espaces urbanisés

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la communauté de communes DRAGA privilégiera l'optimisation des zones déjà urbanisées en y encourageant la construction de nouveaux logements.

Concrètement, l'objectif est de parvenir à avoir plus de logements, tout en consommant le moins d'espaces possibles. Il s'agit donc d'intervenir sur les minimums de densités dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Les « dents creuses » — ces parcelles non bâties au sein des espaces urbanisés — joueront un rôle clé dans cette optimisation avec un abaissement du seuil de surface minimal pour exploiter ces espaces. Ainsi, des dents creuses considérées comme difficilement exploitables dans le projet de PLUi-H initial car trop petites, pourront désormais être mobilisées. Le fait d'utiliser ces espaces vides au sein du tissu existant permettra une baisse significative des zones constructibles en extension.

Ces différentes évolutions ont notamment pour conséquence la création de nouveaux secteurs d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dites « Densité » (cf. focus ci-dessous) ainsi que la définition de nouveaux objectifs pour garantir l'augmentation des densités dans ces secteurs.

↘ FOCUS : QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DITE *DENSITÉ* ?



Les OAP dites « Densité » concernent des secteurs très localisés, et définissent notamment un nombre minimum de logements à construire sur les « dents creuses » identifiées comme « stratégiques » au sein des différents tissus urbanisés existants. Concrètement, elles imposent aux porteurs de projet de réaliser une opération d''aménagement d'ensemble sur les sites concernés.

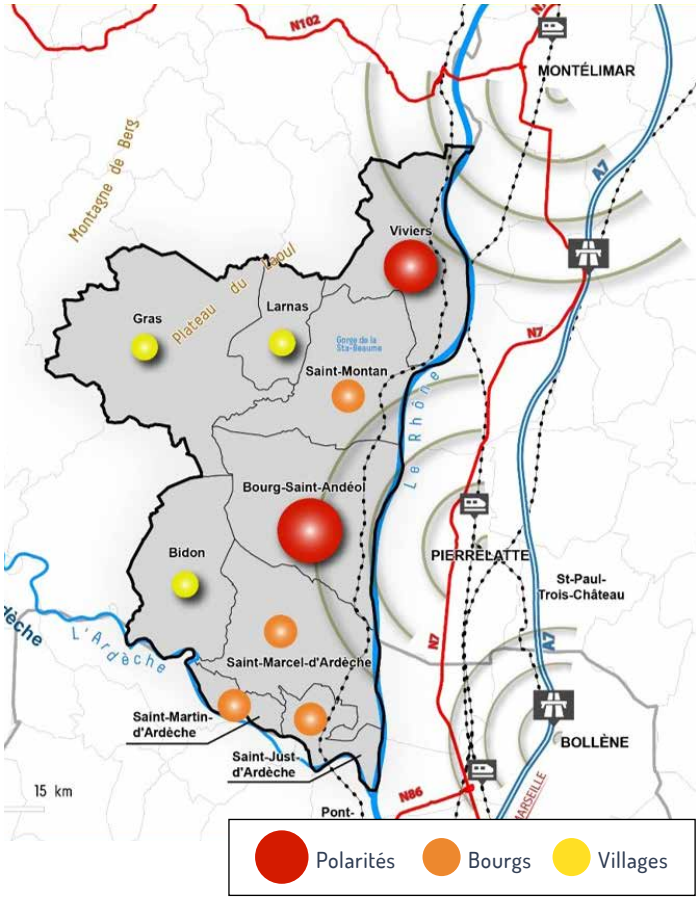
Ces OAP comportent un schéma synthétique indiquant l'objectif de hauteur maximum à atteindre, le ou les accès aux constructions à prévoir à partir des voies publiques, et est complété par un encart fixant le nombre de logements minimal à atteindre et le type de constructions attendu.

Construire en priorité dans les villes

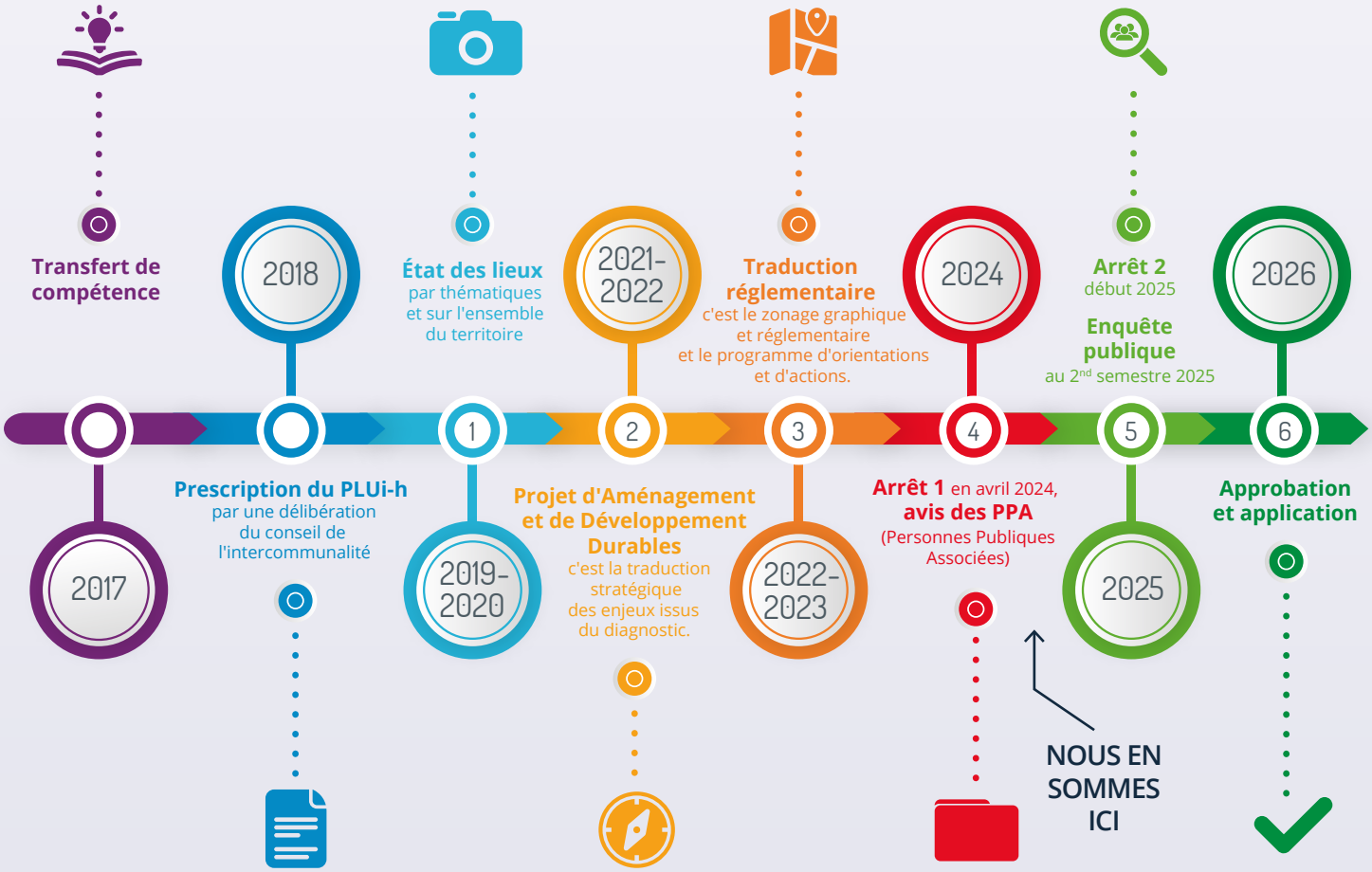
La communauté de communes de la DRAGA va également intégrer un développement résidentiel du territoire prioritairement concentré dans les pôles principaux, là où population, commerces, services et aménités sont les plus importants. Pour rappel, l'armature territoriale de la communauté de communes a été définie autour de 2 polarités, 4 centres-bourgs et 3 villages (cf carte ci-contre). Les objectifs de production de nouveaux logements cibleront spécifiquement ces polarités afin de répondre aux besoins de la population tout en respectant l'armature territoriale de la DRAGA. Par exemple, sur les 1050 nouveaux logements à produire, 55% sont actuellement envisagés à Bourg-Saint-Andéol et Viviers.

Cela se traduira, dans les villages, par des opérations de construction plus denses que celles initialement prévues dans le projet de PLUi-H, passant de 10 à 15 logements par hectare, afin de proposer de nouvelles formes d'habitat.

A titre d'exemple, environ 40 logements sont prévus en extension dans les 3 villages et environ 180 dans les 4 bourgs périphériques. Ces objectifs portent sur les 12 prochaines années, afin d'être cohérents avec la dynamique démographique prévue.



OÙ EN SOMMES-NOUS DE LA DÉMARCHE ?



UN PROCESSUS DE CONCERTATION ET D'INFORMATION RELANCÉ

Dans le cadre de l'adaptation du projet de PLUi-H, une nouvelle période de concertation et d'information est ouverte.

Quels sont les moyens pour s'informer et participer ?

- De nouveaux **registres de concertation** ouverts dans chaque commune, ainsi qu'au siège de la CC DRAGA pour déposer avis, suggestions et remarques jusqu'à fin février 2025.
- Un **mail contact** pour envoyer des demandes particulières : urbanisme@ccdraga.fr
- **Cette présente lettre**, également disponible sur le site internet et au siège de la DRAGA, ainsi que dans les mairies.
- Une **réunion publique** le 4/02/2025 à la DRAGA pour expliquer les principales évolutions et le report du calendrier.

↘ **Le bilan de la concertation** sera mis à jour un mois avant le nouvel arrêt du projet de PLUi-H afin d'enrichir et d'actualiser certaines réponses thématiques en fonction des retours de la concertation.

↘ **L'enquête publique** sera à organiser en fin d'année 2025.

EN SAVOIR + www.ccdraga.fr/services-pratiques/urbanisme/plui

Conception graphique © AIREPUBLIQUE - Lettre d'info réalisée en janvier 2025 - Directrice de publication: FDT -
Crédits photo—illustration : service communication —urbanisme et freepik - Office du Tourisme du Rhône aux Gorges de l'Ardèche