

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

PLUi-H

Communauté de communes DRAGA

Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche



**TOME 3 : Justification des choix
retenus**

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PARTIE 1 – Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des enjeux du diagnostic	3
Chapitre 1 : Les enjeux issus du diagnostic	4
1. Enjeux liés aux attractivités résidentielles et économiques	4
2. Enjeux liés aux territoires et au tourisme	4
3. Enjeux liés à la cohésion territoriale	5
4. Enjeux liés aux dynamiques foncières et urbaines	5
Chapitre 2 : Justification du scénario de développement	6
1. Présentation du scénario retenu.....	6
2. Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	12
Chapitre 3 : Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	25
PARTIE 2 – Justification du volet habitat du PLUi-H	29
Introduction : De l'intérêt d'un volet habitat intégré au PLUi-H	30
Le contenu réglementaire du Programme d'Orientations et d'Actions (POA).....	30
Chapitre 1 : Justification des orientations prises en matière d'habitat	31
Orientation 1 : Le développement d'une offre de logements multiple pour répondre aux besoins variés.....	31
Orientation 2 : L'intervention sur le parc ancien pour contribuer à revitaliser l'existant et limiter les besoins en extension	31
Orientation 3 : Le pilotage de la politique de l'habitat	32
Chapitre 2 : Justification du POA habitat ou la traduction opérationnelle des choix politiques.....	33
1. Favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée en logement	33
2. Apporter des réponses aux besoins mal couverts spontanément.....	33
3. Mobiliser les opérations programmées d'amélioration de l'habitat	34
4. Accompagner l'amélioration des résidences collectives au sein du parc ancien	36
5. Assurer le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat	37
PARTIE 3 – Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement écrit et graphique.....	38
Préambule	39
Chapitre 1 : Justification du zonage et du règlement.....	43
1. Préambule : Principes de découpage en zones.....	43
2. Justification du règlement des zones urbaines (U)	48
3. Justification du règlement des zones à urbaniser (AU).....	55
4. Justification du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N)	58
5. Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).....	69
6. Justification des articles communs aux zones (dispositions générales et dispositions particulières communes)	72
7. Justification des inscriptions graphiques	74
8. Surfaces des zones et justification de l'évolution des zonages au regard des documents d'urbanisme antérieurs	99
Chapitre 2 : Justification des OAP sectorielles	102
1. Préambule.....	102
2. Justification et synthèse des OAP de type « Aménagement ».....	103
3. Justification et synthèse des OAP de type « Densité »	109
4. Traduction des orientations du PADD dans les OAP	110
Chapitre 3 : Justification des OAP thématiques	115
1. L'OAP Trame Verte et Bleue.....	115
2. L'OAP Lisières	116
3. L'OAP Entrées de ville	117

4. L'OAP Commerce	118
Chapitre 4 : Synthèse des surfaces inscrites au PLUi-H générant de la consommation foncière	121
1. Les surfaces en extension pour le développement résidentiel.....	121
2. Les surfaces en extension pour les développements économique, touristique et des équipements.....	122
3. Synthèse globale des surfaces en extension au sein des documents graphiques du règlement	124
4. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2015-2025	125
PARTIE 4 – Justifications au regard des documents supra-communaux.....	126
1. Articulation du PLUi-H dans un rapport de compatibilité.....	128
2. Documents, plans et programmes que le PLUi-H doit prendre en compte.....	144
PARTIE 5 – Conclusion de la démarche itérative.....	149
Chapitre 1 : Retour sur le processus d'élaboration du projet intercommunal	150
Chapitre 2 : Synthèse des évolutions apportées sur le projet.....	150
Chapitre 3 : Nouvelles évolutions apportées entre l'arrêt 1 et l'arrêt 2	151
Chapitre 4 : Suites données à l'enquête publique en vue de l'approbation du PLUi-H	153
1. Analyse et justification de la CC DRAGA sur le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête	153
2. Compléments apportés spécifiquement au Schéma Directeur d'Assainissement	164
PARTIE 6 – Annexes.....	168
Annexe I : Détail des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	169
Annexe II : Détail des changements de destination	181
Annexe III : Détail des emplacements réservés.....	199

PARTIE 1 – JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) AU REGARD DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1 : LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a permis de faire émerger des constats et des enjeux thématiques, ayant permis de guider la rédaction du PADD, reflétant le projet politique de la communauté de communes.

1. Enjeux liés aux attractivités résidentielles et économiques

Les constats :

- Un taux d'emploi et un indicateur de concentration de l'emploi faible ;
- Un taux de chômage élevé ;
- Une population peu diplômée ;
- Un manque de foncier disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises, mais une demande d'installation d'entreprises artisanales, des petites industries et BTP ;
- Une offre de commerces située principalement à l'extérieur du territoire marqué par un manque d'accessibilité et de visibilité des commerces en centre-bourg ;
- De grands pôles d'emplois à proximité de la CC DRAGA ;
- Une offre de mobilité insuffisante à l'intérieur du territoire ;
- Une stagnation et un vieillissement de la population.

Les enjeux :

- Rechercher des solutions foncières alternatives à la création de la ZA intercommunale/ développer une offre économique en tenant compte des bassins Sud et Nord/ réinvestir l'immobilier d'entreprise existant ;
- Restructurer les locaux commerciaux vacants et inadaptés ;
- Réaffirmer les fonctions commerciales des centres-bourgs en ciblant les secteurs et en menant une action globale, notamment à Bourg Saint Andéol et Viviers, dans une démarche de revitalisation des centralités du territoire ;
- Accueillir des familles et favoriser les parcours résidentiels sur le territoire.

2. Enjeux liés aux territoires et au tourisme

Les constats :

- Une grande diversité paysagère et patrimoniale ;
- Une concentration du patrimoine sur les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers ;
- Des structures d'accueil touristique de qualité inégale ;
- Un risque d'inondation qui impacte le développement touristique ;
- Des profils de communes hétéroclites avec des spécificités variées ;
- Une offre culturelle et événementielle modeste.

Les enjeux :

- La montée en gamme des équipements touristiques ;
- Construire une identité touristique commune pour rendre la destination plus lisible et capter le tourisme de passage ;
- Réappropriation des centres-villes et leur valorisation pour les visiteurs extérieurs au territoire.

3. Enjeux liés à la cohésion territoriale

Les constats :

- Une dépendance très forte à la voiture individuelle avec une forte pression sur le réseau routier, notamment en période estivale ;
- Un manque de stationnement de proximité dans les centres-bourgs et pour les touristes (bus) ;
- Un développement des mobilités douces et du covoiturage ;
- Une proximité avec de grandes infrastructures routières ;
- Un projet de réouverture de la ligne ferroviaire (gare Le Teil/Bourg-Saint-Andéol à Pont-Saint-Esprit).

Les enjeux :

- Développer des réseaux de mobilités douces et des opportunités de déplacements alternatifs notamment entre les différentes polarités à l'échelle communale (pour les résidents et les touristes) ;
- Recentrer le développement urbain autour des centralités pour limiter les besoins de déplacements courtes distances à l'échelle communale et à l'échelle de la CC DRAGA ;
- Poursuivre une réflexion multi-acteurs sur l'offre de transport.

4. Enjeux liés aux dynamiques foncières et urbaines

Les constats :

- Un manque de foncier mais une opportunité de revalorisation des centres-villages à travers une intervention sur la vacance ;
- Un potentiel de renouvellement urbain dans les faubourgs et centres historiques et un potentiel de densification dans les zones pavillonnaires ;
- Des cœurs de bourg à fort potentiel patrimonial et touristique, mais des protections patrimoniales contraignantes ;
- Des logements en inadéquation avec le vieillissement de la population, car une prédominance des grands logements et des petits logements saisonniers fermés une partie de l'année ;
- Un développement urbain récent consommateur d'espace.

Les enjeux :

- Développer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces et cohérentes avec le besoin de diversification de l'offre de logements ;
- Réinvestir les logements vacants et mobiliser le potentiel de renouvellement urbain.

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

1. Présentation du scénario retenu

Afin d'établir le PADD, plusieurs scénarios d'évolution démographique du territoire de la Communauté de communes ont été étudiés sur le fondement des tendances observées dans les années précédentes. Ceux-ci visent à déterminer les besoins en logements correspondants et à dimensionner ainsi les objectifs exprimés dans le PADD. Ces travaux ont permis aux élus de retenir un scénario préférentiel qui s'est affiné d'une part, en fonction des ambitions portées pour le développement local et d'autre part, en fonction de des curseurs placés sur les variables de la méthode du point mort.

Le scénario retenu vise ainsi à renouer avec une croissance démographique positive et durable soutenue par une dynamique économique locale favorable à la création d'emplois. Compte tenu des inflexions importantes que le projet induit par rapport aux dynamiques passées, il a été choisi de le décliner la stratégie d'accueil de nouvelles populations en deux pas de temps de 6 ans correspondant aux deux périodes successives d'application du Programme Local de l'Habitat.

Les paragraphes suivants expriment la méthodologie suivie pour aboutir à ce scénario retenu dans le PADD.

Tendances d'évolution démographique et point mort de la construction

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- Des besoins exogènes liés à l'évolution de la population, dus :
 - Au solde naturel (différence entre les nombres de naissances et de décès sur le territoire) ;
 - Au solde migratoire (différence entre les nombres d'arrivées de nouveaux ménages et de départs) ;
- Des besoins endogènes liés au maintien de la population, issus de 4 phénomènes principaux déterminant le point mort de la construction :
 - Le desserrement des ménages (lié au vieillissement de la population, à la décohabitation des jeunes, à l'augmentation des séparations et des divorces, ...) ;
 - La variation du nombre de résidences secondaires sur le territoire ;
 - La variation du parc de logements vacants dont une part de 6 à 7% est considérée comme nécessaire pour assurer une fluidité du marché ;
 - Le renouvellement du parc de logements, traduit par le solde entre la disparition de logements (démolitions, changements de destination, ...) et la création de logements dans le bâti existant (divisions de logements par exemple).

Sur la période 2007-2017, les principaux constats concernant les évolutions démographiques sont ceux d'un solde naturel déficitaire depuis 2014 et d'un solde migratoire qui s'essouffle, et d'une faible part (25%) de la production de logements produisant un réel effet démographique sur le territoire (compte tenu du rythme de desserrement des ménages et de la forte augmentation de la vacance).

Le **Point Mort** désigne la manière dont a été consommé la construction neuve sur le territoire, au regard de 4 postes :

- Du **desserrement des ménages** : **32 logements par an** ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique (lié également à la perte d'attractivité auprès des familles)
- Du **renouvellement urbain** : création spontanée de **1 logement par an** au sein du parc existant
- De l'évolution du nombre de **résidences secondaires** : **5 logements par an**
- De l'**augmentation de la vacance** : croissance de **45 logements par an** (ne constitue pas un « besoin » pour le territoire compte-tenu d'un marché immobilier peu tendu).

Le solde entre ces 4 postes et l'évolution démographique constitue « l'**effet démographique** » de la construction : **27 logements par an**.

Construction neuve

109 logements par an entre 2007 et 2017

2 périodes en matière de construction neuve se distinguent :

- 2007-2012 avec en moyenne 133 lgt /an
- 2012-2017 avec en moyenne 84 lgt /an

Diminution de la taille moyenne des ménages
32 logements par an

Hausse du nombre de logements vacants
45 logements par an

Résidences secondaires

Effet démographique
27 logements par an

Solde du renouvellement :
-1 logement /an

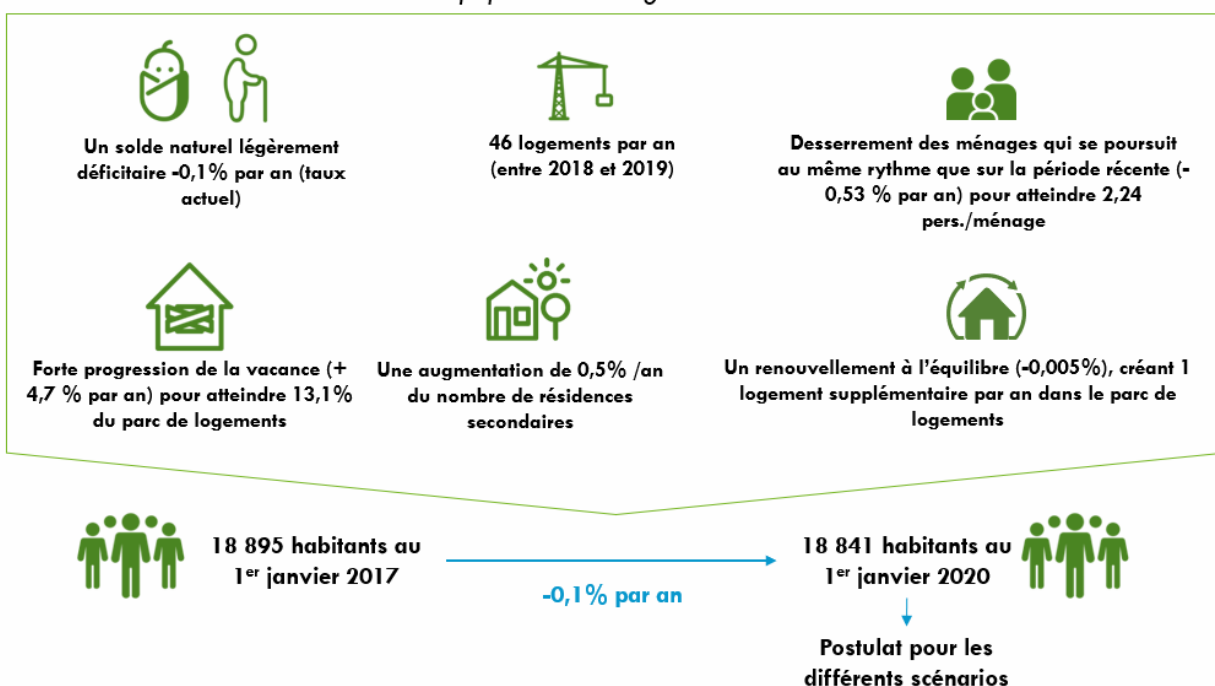
Point-mort
81 logements par an

5 logements /an

L'estimation de la population au 1^{er} janvier 2020

Ces tendances d'évolution ont permis dans un premier temps de procéder à une estimation de la population du territoire au 1^{er} janvier 2020, comme point de départ d'établissement des scénarios prospectifs.

Estimation de la population au regard des tendances récentes



Cette estimation s'est avérée crédible, les dernières données rendues accessibles par l'INSEE en 2023 du recensement de la population dénombrent en effet 18 911 habitants sur le territoire en 2020.

Le scénario au « fil de l'eau »

Compte tenu de ces mêmes tendances, un scénario au « fil de l'eau » a été déterminé. Bâti en prolongeant peu ou prou les tendances observées, il s'agit d'un scénario de référence ou de comparaison, permettant

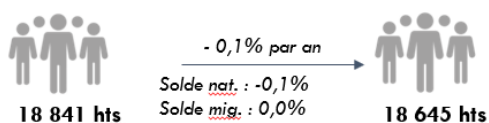
de montrer vers quoi pourrait se diriger le territoire sans choix politiques particuliers visant à orienter le développement futur. Il permet d'alerter sur certaines évolutions possibles.

Les hypothèses retenues à horizon 2030

- Un solde naturel négatif s'inscrivant dans la tendance depuis 2014
- Un solde migratoire à l'équilibre à l'image de la tendance récente
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente en lien avec le déficit d'attractivité auprès des familles et jeunes ménages
- Une faible augmentation des résidences secondaires (reproduction des tendances récentes)
- Une croissance de la vacance poursuivie en volume (+45 logements /an)
- Une création spontanée d'1 logement par an dans le parc existant

Quelles conséquences attendues ?

- Une dynamique démographique qui s'amplifie :



Cette perte de la population est liée :

- A un solde naturel déficitaire et un équilibre migratoire ne permettant pas une croissance démographique

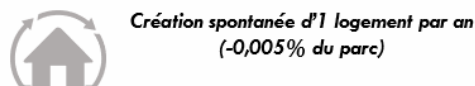
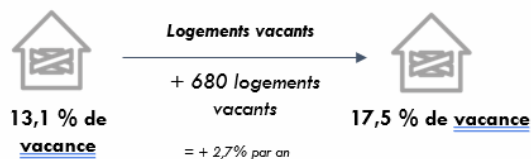
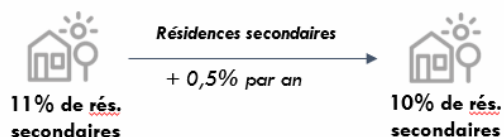
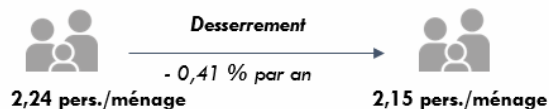
On observe :

- Une nette hausse du taux de vacance, qui dépasse les 17 % du parc de logements et représente un peu plus de 2 000 logements, malgré une hausse moins rapide que la tendance récente
- Un desserrement des ménages qui deviennent de moins en moins familiaux

2020

2035

« Avec les hypothèses présentées ci-avant »



Une construction de 79 logements neufs / an

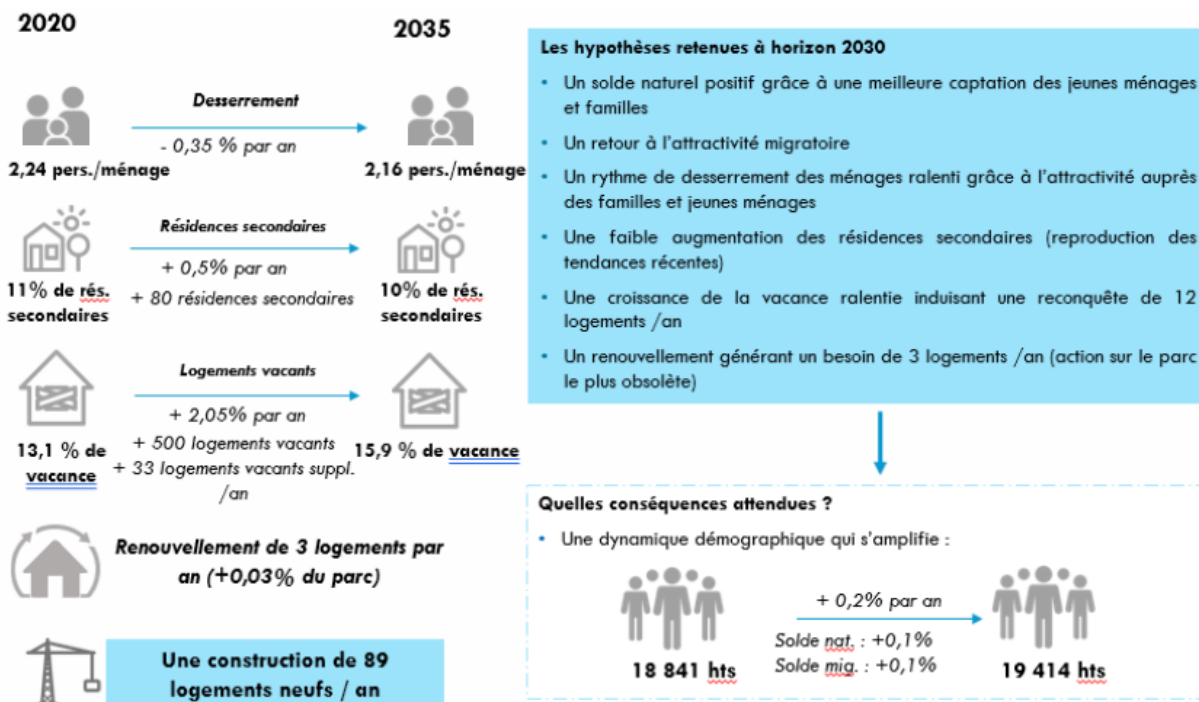
Les différents scénarios étudiés

Au regard du « fil de l'eau », différentes hypothèses d'évolution ont été imaginées visant à examiner les conséquences de niveaux d'effort différenciés sur le rythme de construction neuve et la reconquête de logements vacants. Ces hypothèses tiennent compte de deux invariants concernant :

- L'évolution de la taille moyenne des ménages, avec une poursuite de la baisse observée sur la tendance longue 2007-2017 à -0,41 % par an ;
- et le rythme d'augmentation mesurée du parc de résidences secondaires à + 0,47 % par an, en poursuivant également la tendance 2007-2017.

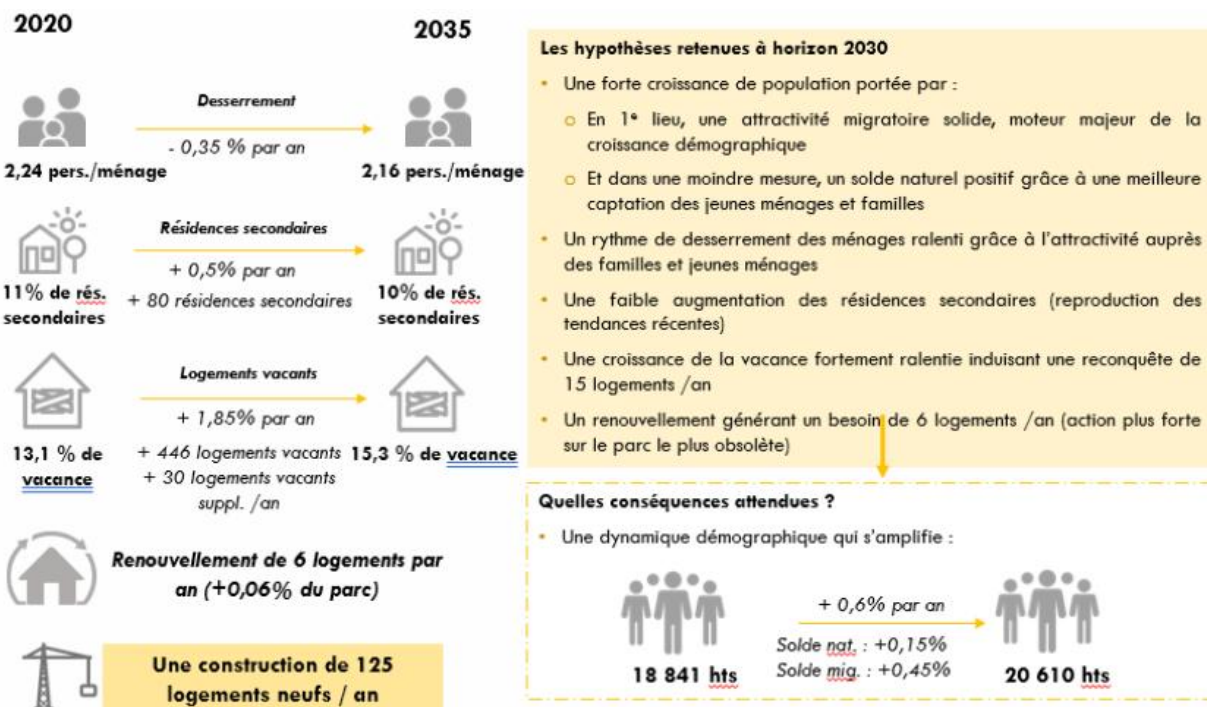
Scénario 1 : renouer avec la croissance démographique

Il repose sur des dynamiques migratoire et naturelle minimales et un léger effort de reconquête de logements vacants, visant à infléchir les dernières évolutions constatées sur le territoire.



Scénario 2 : soutenir une croissance forte fondée sur une attractivité migratoire et un fort investissement dans le parc privé

Ce scénario mise sur le rétablissement d'un solde migratoire élevé lié à des dynamiques économiques locales favorables et à l'attractivité du cadre de vie, permettant de porter un rythme élevé de production de logements neufs et de consacrer des moyens importants à la reconquête de logements vacants.



Ce dernier scénario plus offensif est celui qui a été retenu par les élus comme base de discussion avec les partenaires associés à l'élaboration du PLUi-H. En effet, il traduit les objectifs recherchés pour le

développement du territoire et les différents accompagnements à porter par le biais des politiques publiques pour les atteindre. Cette volonté s'exprime au travers des différents axes suivants :

- Le développement de l'offre d'équipements, de services et de commerces de proximité comme facteur d'attractivité résidentielles ;
- Le développement de l'activité économique avec une offre foncière et immobilière adaptée et la recherche de solutions alternatives en termes de requalification de l'existant, et son inscription dans un contexte dynamique sur une aire élargie aux territoires voisins de Pierrelatte et Montélimar ;
- Le confortement de l'attractivité touristique avec la recherche d'une montée en gamme de l'offre ;
- La préservation des composantes agricoles et naturelles du territoire ;
- La poursuite de la valorisation des espaces public ;
- La mobilisation des dispositifs de requalification des centres bourgs ;
- La mise en place de moyens renforcés pour intervenir sur le parc de logements privés qu'ils soient coercitifs ou négociés (stratégie foncière, opérations de démolition-reconstruction, aménagement d'espaces verts, implication des bailleurs sociaux, ...) et surtout financiers.

Le scénario retenu pour l'évaluation des besoins en logements

Au terme des discussions avec les partenaires, un scénario a été validé tenant compte du bilan du dernier Programme Local de l'Habitat, en :

- **Échelonnant les objectifs en deux périodes successives** de façon à soutenir le niveau d'ambition et prendre ainsi en considération le temps d'infléchir les dynamiques actuelles
- **Augmentant l'objectif de reconquête de logements vacants** au maximum des possibilités financières de la communauté de communes et compte tenu des facteurs exogènes (incidences des évolutions législatives comme l'interdiction de mise en location induites par la Loi Climat et Résilience).

Sur la durée du PLU, ce scénario aboutit à **un objectif annuel de construction de 87 logements neufs et de remise sur le marché de 23 logements vacants.**

Période	Population	Desserrement	Résidences secondaires	Logements vacants	Renouvellement	Besoin total en logements
T1 : 2024-2029	+0,4% /an	-0,2 % /an	+0,47 % /an	+1,36% /an	0,00%	76 logts/an + 20 LV / an évités
T2 : 2030-2035	+0,7% /an	-0,1% /an		+1 % /an	0,06%	99 logts/an + 25 LV /an évités
2024-2035	+0,55% /an 20 186 hts	- 0,15 % /an 2,17 pers. /ménage	+ 0,47 % /an de RS 1 262 RS	+1,18 % /an 270 lgts évités soit 22,5 /an	0,03% Besoin de 3 logements suppl. /an	87 lgts /an + 22,5 lgts vacants évités / an

Au total, les besoins de production sur le temps du PLU sont donc de 1318 logements, avec un objectif de construction neuve de 1048 logements et de résorption de 270 logements vacants.

Ce scénario final est aussi le résultat de plusieurs compromis avec les personnes publiques associées dont l'Etat et les élus du territoire où :

- la construction de logements neufs / an a été diminuée de 30% par rapport au 1^{er} scénario retenu ;
- l'objectif de reconquête de la vacance a été augmenté passant de 150 à 270 logements sur les 12 ans ;
- l'évolution du taux de desserrement des ménages a été ralentie sur les 12 ans et graduée
- l'hypothèse de renouvellement été réduite

Des principes de répartition ont été déterminés selon les différentes classes d'armature urbaine, puis à l'échelle communale, dans l'objectif de préserver un développement équilibré du territoire en tenant compte du poids démographique des communes pour renforcer les polarités de Bourg-Saint-Andéol et Viviers, conforter les 4 bourgs périphériques et freiner la croissance démographique dans les villages.

Etape 1 : Choisir un pourcentage de développement par classes de l'armature

Classe	Pôles centres		Bourgs périphériques				Villages		
Commune	Bourg-Saint-Andéol	Viviers	Saint-Marcel	Saint-Montan	Saint-Just	Saint-Martin	Gras	Bidon	Larnas
Poids démographique	10 876			6 914				1 127	
% poids démographique	57			37				6	
Pourcentage	55			37				8	
Logements	576			388				84	
Logements/an	48			32				7	
Rappel logements commencés 2010-2019	308			341				108	
soit rythme par 2010-2019	31			34				11	

L'étape 2 consiste à répartir l'offre de production de logements à l'échelle communale tenant compte du rythme de production passé et/ou du poids démographique de la commune selon sa classe de l'armature afin de rééquilibrer l'offre à l'échelle de l'intercommunalité.

Etape 2 : Répartir le nombre de logements par commune en fixant un pourcentage de développement par commune

Classe	Pôles centres		Bourgs périphériques				Villages		
Commune	Bourg-Saint-Andéol	Viviers	Saint-Marcel	Saint-Montan	Saint-Just	Saint-Martin	Gras	Bidon	Larnas
Poids démographique	7187	3689	2380	1897	1688	949	633	251	243
% poids démographique	66	34	34	27	24	14	56	22	22
Logements	381	196	133	106	95	53	47	19	18
% de développement	63	37	33	18	26	23	40	30	30
Logements	363	213	128	70	101	89	34	25	25
soit rythme par an	30	18	11	6	8	7	3	2	2
Rappel logements commencés 2010-2019	266	42	54	117	77	93	33	24	51
soit rythme par an 2010-2019	27	4	5	12	8	9	3	2	5

L'estimation des besoins d'accueil en activités

Ces objectifs de développement s'appuient sur une volonté forte de dynamisation de l'économie locale autour de trois de ses piliers principaux :

- La création de capacités d'accueil nouvelles permettant de consolider le réseau de PME et TPE locales, en favorisant leur installation et leur déploiement : compte tenu du taux d'occupation actuel du foncier et des locaux d'activités (en 2023, la vacance constatée était de 2,33% dans les bâtiments implantés en zone d'activités économiques¹), il convient d'anticiper le besoin d'étoffer l'offre foncière et immobilière sur le territoire ;
- Développer une armature touristique orientée vers le Tourisme Doux, qui nécessite de soutenir les initiatives visant à consolider, étoffer, diversifier l'offre d'hébergement touristique et montée en gamme ;
- La valorisation de l'agriculture qui doit être accompagnée d'une identification des espaces les plus favorables à l'installation et au développement d'exploitations et de possibilités de diversification des activités.

¹ Source : CC DRAGA - Inventaire des Zones d'Activités Economiques

2. Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

ARTICLE L151-4 DU CODE DE L'URBANISME :

« [Le rapport de présentation] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Le PADD du PLUi-H de la CC DRAGA définit un objectif global à horizon 2035 de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux tendances passées (2011-2020), s'exprimant dans la volonté de diviser au moins par deux la consommation due au développement résidentiel.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-H privilégie la densification au sein des enveloppes déjà urbanisées (mobilisation des dents creuses de tous types, divisions parcellaires, réinvestissement des logements vacants et des friches, recomposition du tissu urbain). Les opérations nouvelles, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, fixent par ailleurs des densités minimales progressives, qu'elles soient prévues au sein des enveloppes existantes (OAP « Densité ») ou en extension (OAP « Aménagement »), dans les polarités, les bourgs périphériques ou les villages.

Pour appréhender le volet foncier et l'adapter au plus près des spécificités du territoire, le processus suivi a été le suivant :

- Bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2011 et 2020 ;
- Délimitation des enveloppes urbaines primaires sur la base du cadastre de juillet 2024 ;
- Identification du potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés (potentiel foncier brut – puis potentiel foncier net) ;
- Traduction et répartition spatiales des objectifs de production de logements, prioritairement au sein du potentiel foncier net, ainsi que des besoins à vocations économique et d'équipements.

Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et construction d'une trajectoire de sobriété foncière

Au cours de la phase diagnostic (2020-2021), une 1^{ère} analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été réalisée sur la période 2011-2020. Les sources de données mobilisées sont les suivantes :

- L'occupation du sol en 2011 provient de l'étude « Evolution de la consommation de l'espace ardéchois » réalisée en 2009 par le bureau d'études Géostat pour le compte de la DDT de l'Ardèche, complétée par les données 2011, analysées par la DDT.
- Le cadastre établi en 2019.
- Les permis de construire et d'aménager déposés en 2019 (de janvier à juillet) permettant d'apporter une dimension prospective à l'analyse.

Ces données ont permis :

1. De définir l'enveloppe urbaine 2011 :

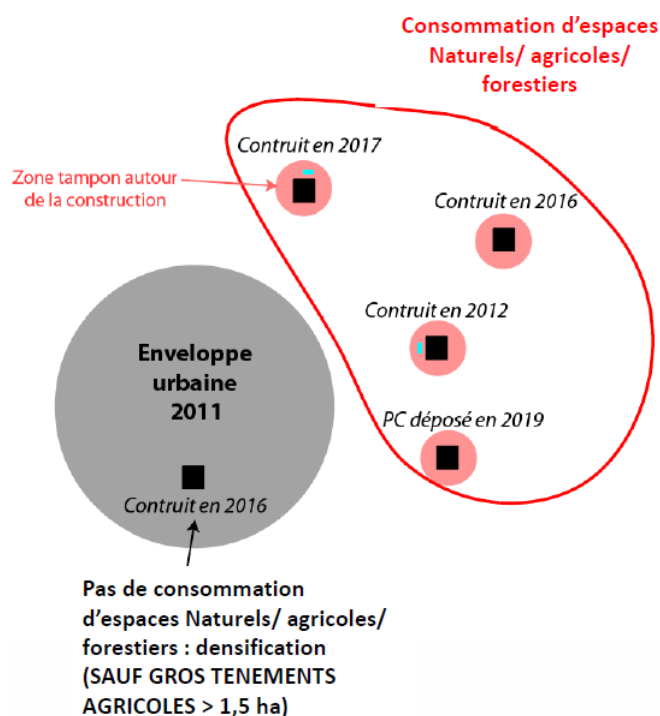
Partant du principe que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne concernent que le foncier en extension de l'enveloppe urbaine (par opposition à la densification urbaine qui concerne les dents creuses et divisions parcellaires à l'intérieur de l'enveloppe), il était nécessaire de définir l'enveloppe urbaine de 2011. Pour cela, les espaces artificialisés présents dans l'occupation du sol de 2011 ont été agrégés pour former une enveloppe. A noter que, au sein de cette enveloppe, les gisements fonciers importants supérieurs à 1,5 hectare ont été exclus de l'enveloppe urbaine de 2011.

2. D'actualiser le cadastre 2019 :

A partir des permis de construire et d'aménager, le cadastre 2019 a été actualisé. Afin de définir l'espace réellement artificialisé pour les nouvelles constructions, une zone tampon de 20 mètres autour du bâti a été définie, puis celle-ci a été ajustée au plus près des limites parcellaires et limites physiques, afin de ne pas surestimer la consommation d'espace réelle.

3. De repérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

Les constructions (et leur zone tampon) croisant un espace naturel, agricole ou forestier en dehors de l'enveloppe urbaine de 2011 ont été retenues comme consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021.



Cette méthode a ainsi pu mettre en lumière un total de 80 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par l'urbanisation entre 2011 et 2021, correspondant à 8 hectares par an en moyenne, sans compter les permis de construire et d'aménager déposés au cours de l'année 2020.

La loi Climat et Résilience promulguée en août 2021 prévoit une division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici à 2030 (par rapport à la période de référence 2011-2020), puis d'ici 2050 d'arriver à une artificialisation nette des sols nulle. Par nette il est entendu la possibilité de déconstruire, dépolluer, désimperméabiliser en compensation d'artificialisation nouvelle. Toutefois, une certaine densification des tissus urbains qui le permettent ainsi qu'un réinvestissement des friches ou bâtiments vacants doit être recherchée.

Par suite de la promulgation de la Loi Climat et Résilience, le **Portail de l'artificialisation des sols / Mon Diagnostic Artificialisation** ont été mis en ligne par le CEREMA. Il a finalement été décidé de retenir le chiffre indiqué par la plateforme, qui permet de fonder les objectifs sur une donnée partagée et comparable aux échelles nationale et régionale.

Ainsi, ce sont **93 hectares de consommation foncière en extension sur 2011-2020, période de référence, équivalent à 9,3 hectares consommés par an**, qui ont été retenus pour déterminer la trajectoire de sobriété foncière pour le territoire de la CC DRAGA.

La projection de la consommation d'espace maximale sur 2025-2036 s'est effectuée en appliquant les principes de la loi Climat et Résilience, en l'absence de SCoT et de SRADDET intégrant ces objectifs approuvés, avec une division par deux du rythme sur 2021-2030, puis une diminution de 55% à partir de 2031 jusqu'en 2036.

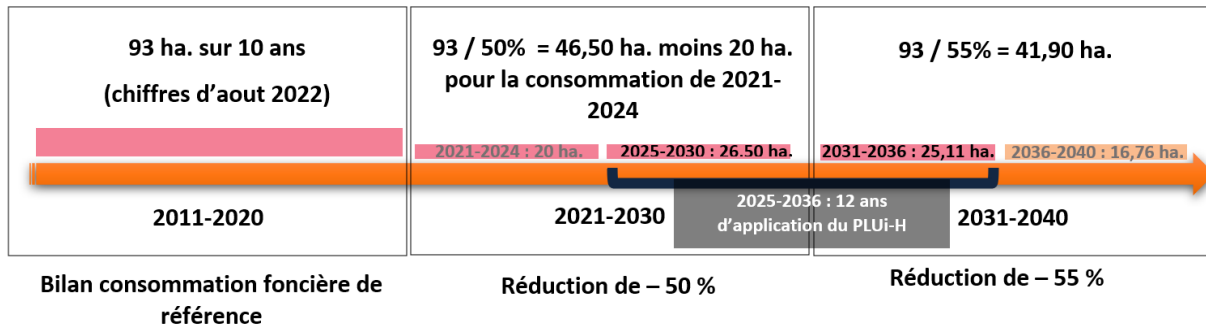
Il en résulte le calcul suivant :

- 2021-2030, première période : rythme de consommation divisé par 50% par rapport à la période de référence
 - 9,30 hectares x 0,5 = 4,65 hectares par an en moyenne.
 - 4,65 hectares x 10 ans = 46,50 hectares.
 - ⇒ **46,50 hectares peuvent donc être consommés au maximum entre 2021 et 2030.**
 - A ces 46,50 hectares sur 2021-2030 **sont soustraites les surfaces déjà consommées de 2021 à 2024** sur la base des chiffres disponibles sur la plateforme Mon Diagnostic Artificialisation :
 - ⇒ Année 2021 : 3 ha d'ENAF consommés.
 - ⇒ Année 2022 : 7 ha d'ENAF consommés.
 - ⇒ Absence de données pour les années 2023 et 2024 : application de la moyenne annuelle 2021-2022 (10 ha sur 2 ans) sur 2023-2024, soit 5 ha par an.
 - ⇒ **Total 2021-2024 : 20 ha.** Ces 20 ha sont ainsi déduits du volume des 46,50 ha éligibles sur la période 2021-2030.
 - ⇒ **Il reste donc 26,50 ha de consommation d'ENAF possible pour les années 2025-2030.**
- 2031-2036, seconde période : rythme de consommation divisé par 55% par rapport à la période de référence
 - 9,30 hectares x (1-0,55) = 4,19 hectares par an en moyenne
 - 4,19 hectares x 6 ans = 25,11 hectares
 - ⇒ **25,11 hectares pourront donc être consommés au maximum entre 2031 et 2036.**
- **Au total, sur 2025-2036, 51,61 hectares peuvent ainsi être consommés au maximum (26,50 + 25,11).**

Synthèse du calcul de la trajectoire foncière compatible avec l'objectif ZAN

<i>Consommation foncière 2011-2020 en extension : 93 ha. site de l'artificialisation tous vivants- outil CEREMA</i>			
consommation foncière en extension 2011-2020 :	93,00		
soit rythme par an :	9,30		
soit rythme par an divisé par 50% :	4,65		
enveloppe foncière 2021-2030 - conso foncière 2021 à 2024 :	26,50	20 ha. = Surfaces déjà consommées (2021-2024)*	
rythme par an divisé 55%	4,19		
enveloppe foncière 2031-2035	25,11		
total enveloppe foncière 2025-2036 :	51,61		

* chiffre CEREMA pour 2021 et 2022 + moyennes estimées pour 2023-2024 par rapport aux deux dernières années (3+7 = 10 + 5+5)



Délimitation des enveloppes urbaines primaires

L'enveloppe urbaine préfigure les futures zones urbaines et est également liée au calcul du potentiel foncier (voir ci-après). Il s'agit donc de la photographie à l'instant « T » en 2024 de l'urbanisation sur le territoire de la CC DRAGA, qui regroupe les espaces d'habitat, les équipements et services, les activités économiques et commerciales, les infrastructures, etc.

En conséquence, les zones à urbaniser (AU) prévues dans les PLU communaux antérieurs au PLUi-H mais non bâties en 2024 ne sont pas intégrées à l'enveloppe urbaine du PLUi-H.

La méthodologie suivie pour la délimitation de l'enveloppe urbaine de 2024 est celle de la « dilatation-érosion » :

- Dilatation de 30 mètres autour de chaque élément bâti cadastré ou artificialisé (équipements tels que les cimetières, stades, etc.) permettant la formation d'une bande tampon de 30 mètres agglomérée donnant une emprise surfacique.
- Erosion de 15 mètres avec exclusion des franges naturelles ou agricoles (non adaptation aux limites parcellaires), permettant un ajustement des limites de l'enveloppe cohérent avec le contexte urbain, environnemental, architectural et paysager.

Cette enveloppe urbaine définie exclut :

- Les constructions isolées ;
- Les groupes bâtis de moins de 5 constructions ;
- Les groupes bâtis de moins de 5000 m² de surface ;
- Les secteurs soumis à aléas forts.

A ce stade, plusieurs hameaux détectés dans une enveloppe urbaine ont été classés en zone naturelle ou agricole afin de ne pas les densifier ou les développer pour tenir compte des risques naturels tel que le feu de forêt ou de l'activité agricole.

Identification du potentiel « brut » de densification et de mutation des espaces urbanisés

Différents leviers de densification et de mutation des espaces urbanisés sont identifiés sur le territoire de la CC DRAGA :

LEVIERS		TYPE D'INTERVENTION
1	Réhabilitation	Rénovation, réhabilitation, restructuration des logements : regroupement de petites unités de logements, division en plusieurs logements d'une grande maison individuelle, etc.
2	Renouvellement urbain	Démolition-reconstruction, extension de l'existant, surélévation, mutation de linéaires de garages, etc.

3	Constructions en dent creuse	Optimisation au coup par coup du tissu pavillonnaire sur des parcelles non bâties
4	Division parcellaire	Optimisation au coup par coup du tissu pavillonnaire sur des parcelles bâties potentiellement divisibles compte-tenu de leur surface ou de leur coefficient d'emprise au sol actuel (situation de sous-densité ou sous-occupation)

Les capacités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine primaire ont été actualisées depuis la phase diagnostic. Un potentiel foncier brut au sein de l'enveloppe urbaine a été établi à partir :

- Du potentiel issu des dents creuses, correspondant aux unités foncières non bâties au sein du tissu urbain et définies à partir d'un certain seuil de surface, différant en fonction du degré de densité du tissu morphologique existant et de l'armature de projet présentée dans le PADD ;
- Du potentiel de divisions parcellaires.

Les seuils de surface au sein de l'enveloppe urbaine à partir desquels une dent creuse est détectée ont été définis selon les différentes classes de l'armature de projet, dans l'objectif de rester cohérents avec le développement souhaité pour le territoire. Ces seuils sont les suivants :

Seuils de déclenchement surfacique des dents creuses tenant compte de l'armature et des tissus urbains [m²]		Typologie de tissu urbain au sein de l'enveloppe		
		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Armature de projet	Polarités	400	600	800
	Bourgs périphériques	600	700 (pour les communes de Saint-Marcel et Saint-Just d'Ardèche*)	
	Villages	700		

**les communes de Saint-Martin-d'Ardèche et Saint-Montan (hors Cité du Barrage) ne sont pas concernées par du tissu intermédiaire et présentent soit du tissu peu dense ou dense.*

De même, les seuils surfaciques au sein de l'enveloppe à partir desquels un potentiel de division parcellaire est sélectionné sont les suivants :

Seuils de déclenchement surfacique du potentiel foncier en division parcellaire tenant compte de l'armature [m²]		Divisions parcellaires
Armature de projet	Polarités	400
	Bourgs périphériques	700
	Villages	

Un traitement automatisé a été réalisé à partir de ces seuils de déclenchement. Il a conduit à l'identification d'un **potentiel foncier de densification « brut »** situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :

SURFACES BRUTES CUMULEES DENTS CREUSES [ha]		Typologie de tissu urbain au sein de l'enveloppe			
		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	TOTAL
Armature de projet	Polarités	2,07	15,56	18,58	36,21
	Bourgs périphériques	2,15	5,84	18,15	26,14
	Villages	0,08		21,03	21,11
	TOTAL	4,30	21,40	57,76	83,47

SURFACES BRUTES CUMULEES DIVISIONS PARCELLAIRES [ha]		Typologie de tissu urbain au sein de l'enveloppe			
		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	TOTAL
Armature de projet	Polarités	0,73	15,05	12,84	28,62
	Bourgs périphériques	4,48	2,87	25,86	33,21
	Villages	0		5,72	5,72
	TOTAL	5,21	17,92	44,43	67,56

Le potentiel foncier brut en densification est donc de **151,03 hectares** (83,47 + 67,56).

Les capacités effectives de mobilisation des gisements (potentiel de densification net)

Ce potentiel foncier brut n'est pas intégralement mobilisable. Ainsi, 10 critères d'exclusion ont en effet été définis sur la base de contraintes physiques, environnementales ou encore paysagères :

1. Parcelle déjà occupée par un usage (parking, tourisme, équipement, déchetterie, bassin de rétention...) ;
2. Jardins remarquables et parcs privés à préserver ;
3. Parcelles bâties non cadastrées et projets de construction en cours (correspondant aux permis accordés) ;
4. Topographie rendant la parcelle inconstructible ;
5. Problématique d'accès à la parcelle (généralement, parcelles enclavées) ;
6. Configurations inexploitable et/ou parcelles trop étroites ;
7. Risque inondation en zone rouge de PPRi ;
8. Boisements remarquables à préserver ;
9. Espaces verts collectifs et parcs publics à préserver ;
10. Problématiques liées au recul par rapport aux voies départementales et ferrées.

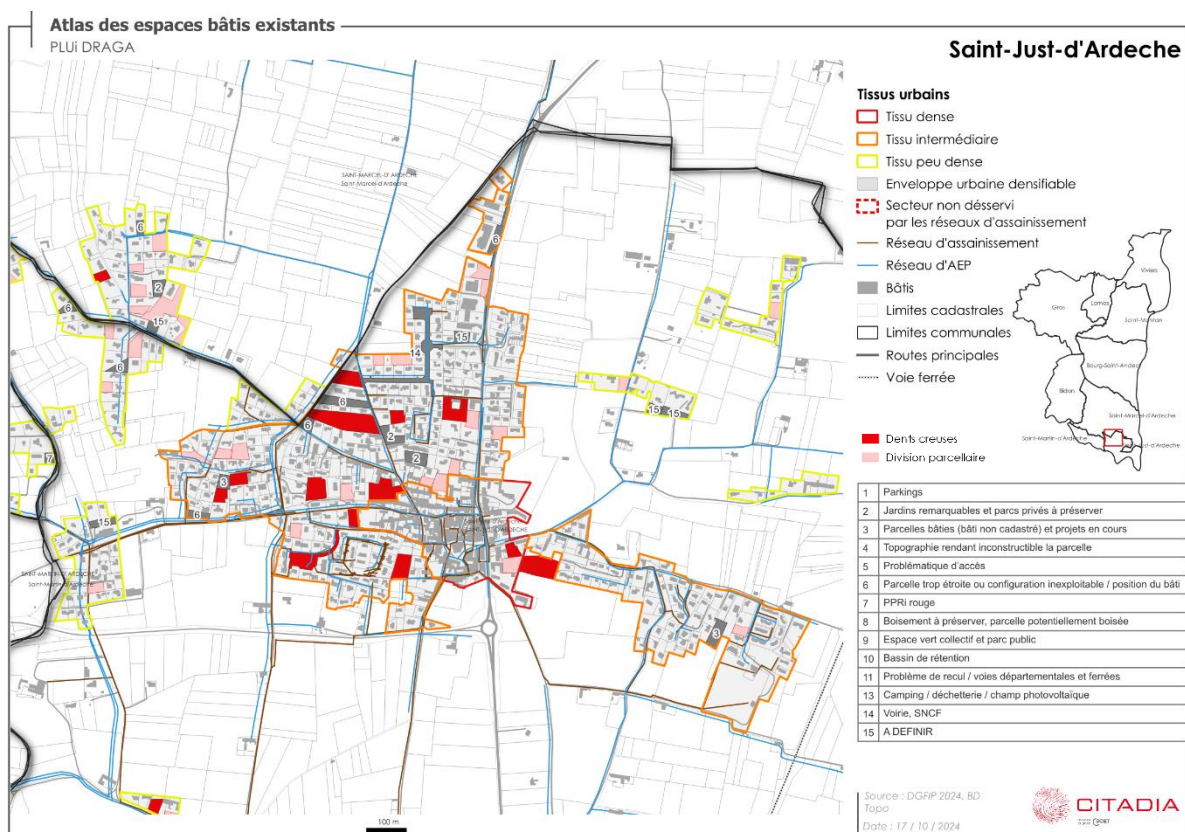
L'étude des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine a ainsi abouti à l'édition d'un « atlas foncier » au sein duquel apparaissent :

- Les **enveloppes urbaines** de chaque commune ;
- Les **typologies de tissu urbain en lien avec la morphologie urbaine et architecturale** au sein de chaque enveloppe : **tissu dense**, présent sur les trois typologies de communes au sens de l'armature de projet (polarités, bourgs périphériques et villages), **tissu intermédiaire** (uniquement

présent sur les polarités et certains bourgs périphériques : Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche et Saint-Montan/Cité du Barrage), **tissu peu dense** (toutes communes).

- L'ensemble des **dents creuses** mises en avant par traitement SIG, mobilisables (en rouge) ou non mobilisables en lien avec les critères d'exclusion détaillés ci-avant (en gris foncé) ;
- Les secteurs de **potentiel en division parcellaire** au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Les lieux de passage des **réseaux** d'adduction en eau potable et d'assainissement ;
- Les secteurs au sein desquels les parcelles traitées comme dents creuses ou en potentiel de division parcellaire par le logiciel SIG ne sont **pas desservies par les réseaux** d'assainissement.

A titre d'exemple, la carte suivante illustre cet atlas foncier communal, auquel ces différents traitements ont abouti :



Le potentiel foncier brut de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a ainsi été ajusté à la suite de l'application de ces critères d'exclusion pour les surfaces en dents creuses et en divisions parcellaires.

Il s'agit du potentiel corrigé, ou « net », suivant :

SURFACES CORRIGÉES CUMULÉES DENTS CREUSES [ha]		Typologie de tissu urbain au sein de l'enveloppe			
		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	TOTAL
Armature de projet	Polarités	0,08	3,46	5,27	8,81
	Bourgs périphériques	0,12	2,59	6,89	9,60
	Villages	0		3,38	3,38
	TOTAL	0,20	6,05	15,55	21,80

SURFACES CORRIGÉES CUMULÉES DIVISIONS PARCELLAIRES [ha]		Typologie de tissu urbain au sein de l'enveloppe			
		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	TOTAL
Armature de projet	Polarités	0,22	8,90	6,86	15,98
	Bourgs périphériques	1,75	2,09	11,95	15,79
	Villages	0		3,58	3,58
	TOTAL	1,97	10,99	22,39	35,35

Au total, sur un potentiel brut de 487 divisions parcellaires, 289 sont retenues dans le potentiel corrigé à l'échelle des 9 communes :

- 130 dans les polarités ;
- 130 dans les bourgs périphériques ;
- 29 dans les villages.

Sur ce potentiel corrigé de division parcellaire de 289, un coefficient de mobilisation adapté à l'armature du projet a été appliqué : 30% pour les polarités et bourgs périphériques et 20% pour les villages. Ainsi ce sont 83 divisions parcellaires qui ont été intégrées avec la décomposition suivante par commune :

Evolution du potentiel de divisions parcellaires	Polarités		Bourgs périphériques				Villages			total
	Bourg-Saint-Andéol	Viviers	Saint-Marcel	Saint-Montan	Saint-Just	Saint-Martin	Gras	Bidon	Larnas	
Surfaces corrigées	15,98		15,79				3,58			35,35 ha.
Nombre corrigé	84	40	41	32	25	42	24	6	6	289
Coefficient mobilisation	30%	30%	30%	30%	30%	30%	20%	20%	20%	
Stock final	26	13	12	9	6	12	4	1	0	83

Le gisement foncier corrigé en densification est donc de 57,15 hectares (21,80 + 35,35). Il est composé de 83 divisions parcellaires et 116 dents creuses.

L'optimisation du potentiel foncier net en densification : l'identification de dents creuses « stratégiques »

Il a été décidé de mettre en évidence les dents creuses les plus « stratégiques » présentes dans le bilan des capacités de densification des tissus urbanisés du territoire, afin de cadrer l'urbanisation de ces secteurs à enjeux et de surface conséquente, dans le but d'y proposer une densité minimale et des principes d'aménagement cohérents.

Parmi l'ensemble des dents creuses issus du potentiel net précédemment établi, des seuils de surface ont été définis pour identifier les plus stratégiques d'entre elles. Ainsi, une dent creuse est dite stratégique lorsque la surface parcellaire dépasse les seuils suivants :

Seuils Dents Creuses Stratégiques [m²]	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	1200	1770	2000
Bourgs périphériques	1500	1770	2500
Villages	1770		

L'application de ces seuils planchers sur les superficies de chacune des dents creuses issues du potentiel net a permis de mettre en évidence 23 dents creuses « stratégiques », pour une surface cumulée totale de 8,64 ha parmi les 21,80 ha de dents creuses mobilisables, soit 40% du potentiel foncier net en dents creuses :

SURFACES CUMULEES ZONAGE DENTS CREUSES STRATEGIQUES [ha]		Typologie de tissu urbain au sein de l'enveloppe			
		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	TOTAL
Armature de projet	Polarités	0	1,44	2,72	4,16
	Bourgs périphériques	0	1,67	2,37	4,04
	Villages	0		0,44	0,44
	TOTAL	0	3,11	5,54	8,64

L'essentiel des dents creuses stratégiques se situe en tissu peu dense, soit 64% d'entre elles.

En cohérence avec leur statut stratégique, ces dents creuses de surfaces significatives font toutes l'objet d'OAP sectorielles dites « Densité », visant à garantir l'optimisation de leur aménagement.

Comme indiqué précédemment, des objectifs de densité sont fixés sur ces dents creuses stratégiques. Ce sont les OAP Densité qui les intègrent et indiquent les quantités minimales de logements à produire. Ceux-ci sont les suivants :

Densités à appliquer sur les dents creuses stratégiques [lgts/ha]		Typologie de tissu urbain au sein de l'enveloppe		
		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Armature de projet	Polarités	25	20	17
	Bourgs périphériques	20	17	15
	Villages	15		12

Ces densités, supérieures aux environnements urbains immédiats dans lesquels ces dents creuses s'inscrivent, ont été définies pour assurer une cohérence urbaine sans rupture paysagère et pour faciliter leur comblement.

Définition des capacités de densification des zones d'activités économiques

Les capacités de densification des zones d'activités économiques ont été étudiées en phase Diagnostic. Depuis, celles-ci ont été actualisées :

Nom	Localisation	Vocation principale	Surface totale	Disponibilité foncière (en ha)
Fanjouge	Bourg-Saint-Andéol	Industrielle	6,1 ha	0,5 ha
Les Auches	Bourg-Saint-Andéol	Artisanale	2,3 ha	0 ha
La Rochette	Bourg-Saint-Andéol	Mixte	1,0 ha	0 ha
Barulas	Viviers	Artisanale voire industrielle	2,9 ha	0 ha
Cros	Viviers	Commerciale et artisanale	4,7 ha	0 ha
St-Aule	Viviers	Artisanale	2,1 ha	0 ha
Cité blanche	Viviers	Zone de production industrielle de ciments et dérivés	31,8 ha	0 ha
Banc Rouge	Saint-Marcel-d'Ardèche	Industrielle / artisanale	5,1 ha	0 ha
La Gare	Saint-Marcel-d'Ardèche / Saint-Just-d'Ardèche	Artisanale	5,4 ha	0 ha
Le Creux de Boule	Saint-Just-d'Ardèche	Commerciale et artisanale	3,8 ha	0 ha

A l'exception d'un secteur sur la zone sud de Fanjouge, il n'y a pas de foncier nu densifiable dans les zones d'activités économiques existantes.

Définition des capacités d'accueil de logements en densification

Les capacités d'accueil de logements au sein du potentiel foncier net en densification repéré ont été calculées de la manière suivante :

- Sur les **dents creuses « classiques »** (non considérées comme « stratégiques ») : une dent creuse classique correspond au potentiel d'accueil d'un seul logement. Avec 90 dents creuses « classiques », les possibilités sont donc d'y **produire 90 logements**.
- Sur les **dents creuses « stratégiques »**, les principes de densité minimale sur leur superficie, comptés en nombre de logements minimum à produire à l'hectare, ont été appliqués. Les 23 dents creuses stratégiques peuvent ainsi **accueillir 139 logements**, soit 13 % de la production globale en logements neufs (1048). *Le détail de la quantité de logements secteur par secteur est détaillé dans la Justification et synthèse des OAP de type « Densité ».*
- Sur les surfaces de **divisions parcellaires** potentielles, l'application de ces coefficients aboutit au potentiel net de divisions parcellaires suivant :
 - Polarités : **39 logements** ;
 - Bourgs périphériques : **39 logements** ;
 - Villages : **6 logements**.

➔ Soit, au total, **84 logements** potentiels en divisions parcellaires sur l'ensemble du territoire de la CC DRAGA.

En cumulant ces capacités d'accueil de logements en densification, toutes dents creuses et divisions parcellaires confondues, **313 logements** peuvent donc être produits au total, soit 30 % de la production globale en logements neufs :

Objectif de production de logements en densification		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense	Logements en divisions parcellaires	TOTAL
		Logements en dents creuses	Logements en dents creuses	Logements en dents creuses		
POLARITES	Bourg-Saint-Andéol	0	33	39	26	98
	Viviers	1	10	27	13	51
BOURGS PERIPHERIQUES	Saint-Marcel-d'Ardèche	1	10	12	12	35
	Saint-Montan	0	0	14	9	23
	Saint-Just-d'Ardèche	0	25	1	6	32
	Saint-Martin-d'Ardèche	0	X	34	12	46
VILLAGES	Bidon	0		2	2	4
	Gras	0		12	4	16
	Larnas	0		8	0	8
TOTAL		2	78	149	84	313

Définition des capacités d'accueil de logements en régénération urbaine

Le potentiel de production de logements en densification (dents creuses et divisions parcellaires) est complété par les possibilités de production de logements en régénération urbaine. Ces capacités ont été identifiées via plusieurs opérations de régénération programmées sur un temps plus long que celui du PLUi-H :

- L'opération de régénération de la friche Novoceram en centre-ville de Bourg-Saint-Andéol permettra de produire **120 nouveaux logements** (à noter qu'elle fait l'objet d'une OAP sectorielle de type « Aménagement », voir *Justification et synthèse des OAP de type « Aménagement »*).
- L'opération de régénération du quartier des anciens Laboratoires Lafarge de Viviers représente un volume de **50 nouveaux logements** (au minimum).

La production de logements en régénération urbaine permet donc de produire **170 nouveaux logements** au total, en complément de la densification pure, situés intégralement sur les deux polarités.

Définition du potentiel de logements en réhabilitation ou en changement de destination

Enfin, une quantité de production potentielle de logements via la remobilisation des logements existants inoccupés ou en voie de l'être a été estimée. Ces éléments s'ajoutent à l'objectif de reconquête des 270 logements vacants sur le territoire.

Deux opérations d'ampleur ont déjà été identifiées pour remobiliser les logements dans ces immeubles : la transformation de la maison de retraite des Opalines, et l'ancien hôpital intercommunal à Viviers

Plusieurs changements de destination sont identifiés dans le présent projet de PLUi-H dans l'objectif de régulariser des bâtiments non destinés à être habités à l'origine, qui le sont devenus. Sont donc comptabilisés dans le potentiel de création de logements par changement de destination uniquement les

nouveaux, c'est-à-dire pour lesquels la création de logement via une réaffectation de la destination est à faire.

Ces opérations programmées ainsi que la réhabilitation ou changement de destination de logements à plus petite échelle ou au coup par coup conduiront produire **91 nouveaux logements**.

Synthèse des capacités de production de logements hors extension

Rappel du besoin de production de logements sur le temps du PLUi-H : **1048** (ou 1318 avec les 270 logements vacants à reconquérir).

- Potentiel en densification : **313**
 - Dont dents creuses classiques : **90**
 - Dont dents creuses stratégiques : **139**
 - Dont divisions parcellaires : **84**
- Potentiel en régénération urbaine : **170**
- Potentiel en réhabilitation et changements de destination : **91**

Ainsi, **l'objectif de production de logements hors extension est de 574, soit 55% du besoin total. Les 45% restants, représentant un volume de 474 logements, seront à produire en extension.**

Définition des objectifs maximaux de consommation foncière en extension pour le développement résidentiel

Une fois l'ensemble de ces potentiels d'accueil de logements définis (mobilisation des dents creuses, potentiel en division parcellaire, remobilisation de la vacance, production de logements en régénération urbaine, possibilités de réhabilitation et de changements de destination), le nombre résiduel de logements à produire en extension urbaine a été défini, dans le but d'atteindre **l'objectif des 1048 logements neufs** au total, toutes communes et classes d'armature confondues, défini par le scénario de développement.

Des critères de densité pour les nouvelles opérations situées en extension de l'enveloppe urbaine ont été retenus, afin d'optimiser la consommation foncière à venir :

Densité minimale exigée sur les secteurs en extension [lgts/ha]		
Armature de projet	Polarités Bourg-Saint-Andéol, Viviers	25
	Bourgs périphériques Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Montan, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche	20
	Villages Bidon, Gras, Larnas	15

Pour rappel, des objectifs globaux de production de logements par classe d'armature et par commune ont été fixés : voir *Présentation du scénario retenu*. A ces objectifs, sont soustraites les capacités de production de logements hors extension, définies ci-dessus.

Sur la base des objectifs de densité fixés pour les secteurs situés en extension, l'objectif de production de logements résiduel est le suivant :

		Besoin de production de logements résiduel en extension	Surfaces des zones d'extension induites [ha]
POLARITES	Bourg-Saint-Andéol	135	5,4
	Viviers	63	2,52
BOURGS PERIPHERIQUES	Saint-Marcel-d'Ardèche	81	4,05
	Saint-Montan	47	2,35
	Saint-Just-d'Ardèche	57	2,85
	Saint-Martin-d'Ardèche	41	2,05
VILLAGES	Bidon	20	1,33
	Gras	14	0,93
	Larnas	16	1,07
TOTAL		474	22,55

Ainsi, pour atteindre les objectifs de production de logements fixés, l'objectif de consommation foncière en extension est de **22,55** ha sur le temps du PLUi-H.

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Véritable clé de voûte du PLUi-H de la Communauté de communes DRAGA, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les orientations générales du projet politique souhaitées par les élus de la Communauté de communes pour les 12 années à venir, en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

La définition du PADD a fait l'objet de plusieurs temps de concertation et d'échanges avec les élus, les partenaires et le grand public. A la fin de chaque grand axe, une carte de synthèse des objectifs est intégrée de manière à les illustrer et les localiser à l'échelle communale. Ces cartes n'ont aucune valeur prescriptive.

Les 9 débats en conseils municipaux ont précédé celui qui a lieu le 15 décembre 2022 en conseil communautaire.

Par ailleurs, la prospective réalisée lors du travail sur le PADD a fait émerger plusieurs secteurs à enjeux, travaillés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD du PLUi-H de la Communauté de communes DRAGA définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

(...) Le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les logements vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration (...) du PLUi-H et l'analyse prévue à l'article L 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes DRAGA est décliné en trois grandes orientations qui expriment l'ambition collective pour organiser le développement du territoire et gérer son aménagement.

Face au constat d'une relative atonie du territoire au cours de la dernière décennie, les élus locaux ont fait le choix d'un projet visant à regagner une dynamique démographique en valorisant différents moteurs de l'attractivité résidentielle : une situation privilégiée du territoire vis-à-vis de l'axe rhodanien, la consolidation des activités économiques constitutives de l'identité locale, un environnement préservé et un cadre de vie de grande qualité. Ces perspectives doivent être accompagnées par une production de logements permettant d'accueillir une population familiale et de limiter ainsi l'érosion du solde naturel, et suffisamment diversifiée pour répondre à une hétérogénéité croissante des profils de ménages. Cette dynamique démographique est essentielle au maintien des équipements et services à la population dans le territoire.

1) La relance des dynamiques économiques et résidentielles

Objectif 1/ Affirmer un développement économique, créateur de ressources

Les activités économiques sont inégalement réparties sur le territoire de la Communauté de communes DRAGA, avec une concentration de la moitié des emplois de l'intercommunalité sur Bourg-Saint-Andéol. Le territoire est également dépendant de l'offre d'emplois proposée dans les territoires voisins, tout particulièrement dans les bassins de vie de Montélimar, Pierrelatte et Bollène et dans une moindre mesure de Pont-Saint-Esprit et Vallon-Pont-d'Arc. Dans cette perspective, le projet intercommunal vise à affirmer un développement économique sur le territoire, qui serait créateur de ressources plus endogènes.

Il s'agit entre autres de valoriser le positionnement stratégique du territoire pour accueillir des entreprises ; de développer le « tourisme doux » par la mise en valeur des atouts touristiques du territoire (paysages, patrimoine bâti, ...) et de l'offre d'hébergement (cyclotouristique, agri-touristique, ...) ; mais aussi de reconnaître la valeur productive de l'agriculture en permettant les aménagements nécessaires au développement des activités agricoles et en limitant l'urbanisation des terres agricoles.

Objectif 2/ Accueillir de nouveaux habitants, en limitant la consommation foncière par le développement urbain

L'artificialisation des sols est une des grandes thématiques de la loi Climat et Résilience de 2021. Dans cet objectif de limiter l'urbanisation des terres agricoles, naturelles ou forestières, la loi fixe plusieurs objectifs pour les territoires, à savoir diminuer le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 et atteindre la zéro artificialisation nette d'ici 2050. La communauté de communes DRAGA se veut volontariste dans la maîtrise du développement urbain, avec un objectif de diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2011-2020, en accueillant au moins 54% des logements à produire au sein des enveloppes urbaines, et 46% maximum en extension urbaine. L'ambition pour les années à venir est de stabiliser la population et de retrouver une croissance démographique durable, en fixant pour cela un objectif de croissance de 0,55% par an, soit 1 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 par rapport à 2019, et de production de plus de 1 300 logements d'ici 2035.

Objectif 3/ Développer une offre de logements diversifiée et accessible à tous

La communauté de communes DRAGA connaît depuis les cinq dernières années une amorce de diversification des formes urbaines que les élus souhaitent poursuivre. Le parc de logements du territoire est dominé par la maison individuelle et est relativement ancien. Le projet intercommunal vise donc à programmer une diversification de l'offre en logements neufs, pour répondre aux évolutions socio-démographiques, mais aussi à développer une offre sociale adaptée avec un objectif volontariste de 150 logements sociaux publics à l'horizon 2035. Il s'agit aussi en parallèle de répondre aux besoins spécifiques d'une partie de la population par le développement de structures spécialisées pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap. L'ambition du projet est également de reconquérir les logements vacants, représente une part importante sur le territoire, par la réhabilitation des logements anciens et dégradés avec un objectif fixé de remettre sur le marché 23 logements vacants par an, soit un total de 270 logements d'ici 2035. Un travail sur le réinvestissement des friches urbaines et espaces dégradés va aussi être mené, avec un premier objectif de réinvestissement de la friche « Novoceram » à Bourg-Saint-Andéol afin d'y déployer une opération mixte qui associe logements, activités économiques et équipements publics.

2) Le maintien d'une organisation territoriale équilibrée et solidaire

Objectif 1/ Proposer une offre cohérente d'équipements et de services à la population

L'offre d'équipements et de services joue un rôle primordial dans le développement du territoire, que les élus souhaitent étoffer au regard de l'évolution des besoins de la population. Il s'agit tout d'abord de préserver et développer l'offre scolaire et périscolaire (pôle jeunesse, structure à destination de la petite enfance, centres de loisirs) de sorte à garantir les équilibres démographiques, mais aussi de développer les équipements sportifs et de loisirs en prenant appui sur un réseau d'espaces et d'équipement de plein air,

favorables au lien social. Afin de rendre le territoire attractif, les élus souhaitent également maintenir l'offre de santé en développant des structures spécialisées (EHPAD à Viviers, maison des internes en médecine...) et proposer une offre culturelle diversifiée en complétant et qualifiant les différents sites d'accueil et de diffusion du territoire. L'implantation de ces nouveaux équipements et services devra se faire en tenant compte de l'armature urbaine définie. Les deux centralités ont vocation à accueillir les équipements et services les plus structurants et dont le rayonnement est le plus étendu.

Objectif 2/ Améliorer tous les facteurs d'accessibilité

Pour les communes de la DRAGA l'accessibilité est un enjeu important, que les élus sont désireux de développer. Le projet intercommunal vise à améliorer tous les facteurs d'accessibilité dans une logique décarbonée. Il s'agit entre autres de développer l'intermodalité du territoire en favorisant des mobilités alternatives, telles que le covoiturage et le train, en soutenant le projet d'une éventuelle réouverture de la ligne ferroviaire sur la Rive Droite du Rhône. L'objectif est également de réduire la place de la voiture individuelle, en développant notamment la mobilité vélo et en travaillant sur les liaisons piétonnes et cyclables. Et de façon à privilégier la vie locale, il est indispensable de gérer le trafic automobile, en adaptant la dimension des voies publiques pour répondre à l'augmentation des usages cyclistes et piétons envisagés.

Objectif 3/ Améliorer la couverture numérique

Considéré comme un atout économique et sociétal, mais aussi comme un élément décisif d'attractivité et de compétitivité, l'aménagement numérique est un enjeu clé pour les territoires. Le numérique constitue une opportunité pour le développement du territoire où l'accès au réseau est relativement inégal entre les communes. L'ambition d'une couverture numérique intégrale sur le territoire, est portée par les élus à travers des investissements nécessaires au déploiement des infrastructures de communication numérique, qui permettront également de réduire les inégalités d'accès aux services publics en proposant des services dématérialisés ou itinérants. L'objectif est aussi de favoriser la création de tiers-lieux afin de développer des pratiques collaboratives nouvelles (télétravailleurs, création d'activités...).

3) L'environnement comme facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie

Objectif 1/ Préserver les richesses paysagères

Jouissant d'une grande richesse paysagère (zone humide, coteaux viticoles, plateaux forestiers), les élus souhaitent valoriser ces marqueurs du paysage naturel, mais aussi préserver les silhouettes villageoises et le bâti remarquable. Dans cette perspective, le projet intercommunal vise à valoriser les éléments du grand paysage naturel, notamment en protégeant les espaces naturels reconnus par des zonages environnementaux et les éléments agro-naturels, tels que haies, bosquets, zones humides... Le bâti remarquable du territoire est protégé, en respectant le caractère historique et architectural des silhouettes urbaines et villageoises dans les futurs aménagements. Et enfin soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé en requalifiant et retravaillant sur plusieurs aspects (espaces de transition, limites séparatives...) les entrées de villes. A cet effet, plusieurs OAP entrées de ville ont été réalisées sur des tronçons à enjeux.

Objectif 2/ Préserver les fonctionnalités écologiques

Pour contrer les divers effets néfastes du déclin de biodiversité, il est crucial de protéger les habitats naturels. Dans ce sens, les élus du territoire souhaitent préserver durablement les éléments naturels, qui le composent. Le projet intercommunal vise à préserver les réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques identifiés sur le territoire, à renforcer les continuités écologiques en interdisant toute nouvelle construction entre ces espaces naturels et ainsi assurer le déplacement de la faune et de la flore. Un travail sur les espaces de nature ordinaire a également été effectué par la préservation des structures agro-naturelles, en végétalisant davantage les espaces urbanisés et en préservant la trame noire afin de diminuer l'impact lumineux sur la faune nocturne. Pour répondre à cet objectif, au-delà de la traduire dans le règlement graphique, une OAP thématique Trame Verte et Bleue mettant en avant la détermination et les enjeux de protection des réservoirs de biodiversité, la conservation voire l'amélioration des milieux naturels et la limitation de la fragmentation des milieux naturels a été réalisée.

Objectif 3/ S'engager dans une transition énergétique et durable

L'objectif de la transition énergétique est double, il faut à la fois diminuer les consommations énergétiques dans plusieurs secteurs (bâtiments, transports, agriculture...) et également décarboner la production d'énergie. Cela se traduit entre autres par la diminution des consommations énergétiques liées au besoin de chauffage en réglementant les habitations nouvelles et en rénovant les habitations anciennes. Mais aussi, en diminuant les consommations énergétiques liées au besoin de la mobilité en accompagnant les ménages vers une mobilité moins carbonée et en s'engageant dans la construction d'équipements de production d'énergies renouvelables.

Objectif 4/ Protéger la ressource en eau

Dans le contexte du changement climatique, les aléas climatiques causent une raréfaction de la ressource en eau. La question de la ressource en eau est devenue depuis les dernières années une question prégnante dans le développement urbain. La communauté de communes DRAGA, qui se situe entre deux bassins versants (Ardèche et Affluents rive droite du Rhône) du SDAGE, se veut motrice dans la protection de cette ressource. Le projet intercommunal vise donc à protéger les ressources actuelles et futures du territoire, autant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Cela se traduit entre autres par la protection des espaces stratégiques pour l'alimentation en eau potable, au maintien de la recharge naturelle des masses d'eau souterraines (préservation des espaces stratégiques, limitation de l'imperméabilisation des sols...), mais aussi par un objectif de développement du territoire en adéquation avec les capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif). Ainsi toutes les zones AU en extension des polarités et bourgs périphériques seront raccordés à l'assainissement collectif.

Objectif 5/ Prendre en compte les nuisances, risques naturels et technologiques

Le territoire de la DRAGA est soumis à plusieurs risques, d'origines naturelle et technologique, qui doivent être pris en compte dans l'aménagement de l'intercommunalité. Afin de lutter contre les risques naturels et les inondations qui touchent le territoire, le projet vise à limiter voire interdire le développement urbain dans les zones du PPRI, et à préserver la trame bleue avec des bandes inconstructibles 10 mètres à 30 mètres de part et d'autre des cours d'eau matérialisés sur les inscriptions graphiques. Mais il s'agit aussi d'intégrer le Plan de Prévention des Risques Miniers existant sur les communes de Saint-Marcel-d'Ardèche et de Saint-Just-d'Ardèche et d'interdire toute nouvelle construction dans les zones fortement soumises à ce risque. Le territoire souffre aussi de nuisances telles que les pollutions atmosphérique et acoustiques nécessitant de limiter et d'encadrer l'implantation des activités susceptibles de les générer et de protéger les éléments naturels de l'urbanisation. Enfin, le développement économique et résidentiel du territoire engendrera une augmentation de la production de déchets, que le territoire doit prendre en compte avec des aménagements adaptés (point collecte de tri, dimensionnement des voiries...) pour des raisons évidentes de santé publique.

PARTIE 2 – JUSTIFICATION DU VOLET HABITAT DU PLUi-H

INTRODUCTION : DE L'INTERET D'UN VOLET HABITAT INTEGRE AU PLUi-H

Tenant lieu de PLH, le PLUi intègre donc un Programme d'Orientations et d'Actions mentionné aux articles L-151-45 et R151-54 du Code de l'Urbanisme :

- « Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ».
- « Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat et du foncier prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et défini par l'article R. 302-1-4 de ce même code ».

La CC DRAGA dispose d'un PLH approuvé en conseil communautaire du 24 mai 2012 et établi pour une période de 6 ans, prorogé à deux reprises en lien avec la période d'élaboration du PLUi-H.

Ce PLH a été conduit de manière volontaire par l'EPCI en vue de disposer d'une stratégie habitat sur l'ensemble de son territoire.

L'intégration du PLH au sein du PLUi-H constitue la suite de cette démarche, en disposant d'un document intégré, avec une traduction réglementaire des choix pris.

LE CONTENU REGLEMENTAIRE DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA)

- Le programme d'actions indique :
 - A) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier ;
 - B) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
 - C) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
 - D) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
 - E) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.
- Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.
- Il définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS PRISES EN MATIERE D'HABITAT

Orientation 1 : Le développement d'une offre de logements multiple pour répondre aux besoins variés

Le diagnostic a mis en évidence une production de logements relativement faible sur la période 2007-2017 à échelle du territoire intercommunal. Afin de répondre notamment aux besoins diversifiés et également aux ambitions du PLUi-H, la CC DRAGA souhaite développer son offre de logements et cibler également les besoins spécifiques de sa population, en lien avec le vieillissement et le desserrement des ménages.

Cette orientation du programme d'actions comprend deux axes opérationnels déclinés en cinq actions, répondant aux objectifs de production du PLUi-H et de mise en cohérence de l'offre avec les besoins de la population du territoire : travailleurs, saisonniers, artistes, jeunes...

D'une part, pour les actions du premier axe opérationnel, il s'agit de conduire une politique de développement de l'offre de logements pro-active pour faciliter l'atteinte des objectifs du PLUi-H et d'autre part, de programmer une offre de logements sociaux compatible avec les besoins sur le territoire de la CC DRAGA. Ces actions répondent au premier axe opérationnel développé « favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée en logements ».

Ensuite, trois actions doivent répondre au second axe opérationnel « apporter des réponses aux besoins mal couverts spontanément ». Ces actions se déclinent de la sorte : il s'agit d'apporter des réponses adaptées aux actifs en mobilité, réaliser l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage itinérants à Bourg Saint-Andéol (en lien avec les prescriptions du schéma départemental) et enfin assurer l'accompagnement vers le logement pour les publics en difficulté, et notamment les jeunes.

L'orientation intègre les éléments de réponses face à la problématique de la production de logements jugée insuffisante au sein de la CC DRAGA mais également à la faible diversification de l'offre (notamment sur le parc social), permettant de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels.

Orientation 2 : L'intervention sur le parc ancien pour contribuer à revitaliser l'existant et limiter les besoins en extension

Le diagnostic a permis de révéler la possibilité et l'intérêt de densifier le bâti notamment dans les polarités. Au regard du contexte urbain et particulièrement en centre-ville, la rénovation du parc ancien (privé et social) et la densification du bâti sont nécessaires pour la CC DRAGA.

Afin de répondre pleinement aux enjeux et objectifs soulevés lors du diagnostic et des études, l'orientation comprend deux axes opérationnels et quatre actions. Le premier axe opérationnel appelé « Mobiliser les opérations programmées d'amélioration d'habitat », se décline en deux actions. D'une part il s'agit de poursuivre et d'amplifier la lutte contre la vacance de logements et d'autre part, de poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat privé. En effet, le diagnostic a mis en évidence une vacance notamment en centre-ville (relativement prégnante pour le territoire), mais a également soulevé un besoin de rénovation sur une partie du parc privé concerné.

Le second axe opérationnel « Accompagner l'amélioration des résidences collectives au sein du parc ancien », se décline également en deux actions. D'une part, il s'agit pour la CC DRAGA de mettre en place une politique de veille et d'accompagnement à la structuration des copropriétés fragiles et d'autre part, de poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social ancien. Le diagnostic a permis de relever plusieurs

immeubles dégradés et anciens sur les polarités de la CC DRAGA. Il a été également mis en avant la situation d'ancienneté et de dégradation du parc social du territoire intercommunal.

Cette orientation du POA Habitat, comprenant différentes actions et leviers spécifiques, doit répondre aux enjeux et objectifs soulevés par le diagnostic en matière de renouvellement du parc ancien à la fois privé et social, en axant également sur une revitalisation des centralités (via l'OPAH RU et le dispositif Petites Villes de Demain).

Orientation 3 : Le pilotage de la politique de l'habitat

La mise en place d'une politique de l'habitat nécessite de piloter l'ensemble des acteurs du territoire et d'utiliser tous les leviers possibles pour mettre en œuvre les actions énoncées.

Cette orientation comprend un axe opérationnel « Assurer le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat », comprenant une action : « mettre en place les outils et instances de suivi de la politique de l'habitat ».

En effet, le pilotage d'une politique de l'habitat requiert une coordination par la DRAGA de l'ensemble des acteurs et des instances nécessaires au bon fonctionnement de sa politique de l'habitat ; notamment par la sollicitation d'échanges entre les différents partenaires.

La DRAGA doit ainsi mobiliser l'ensemble des moyens et outils disponibles afin d'assurer un pilotage cohérent et un suivi adéquat.

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DU POA HABITAT OU LA TRADUCTION OPERATIONNELLE DES CHOIX POLITIQUES

1. Favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée en logement

Action 1 : Conduire une politique de développement de l'offre de logements pro-active pour faciliter l'atteinte des objectifs du PLUi-H

Le diagnostic a permis de relever une production faible en logements sur le périmètre de la DRAGA. En termes de chiffres de production, la DRAGA a connu un rythme de production de 109 logements par an entre 2007 et 2017 marqué par un ralentissement entre 2012 et 2017 avec 84 logements/an en moyenne. Face à ces constats de productions et notamment au regard de l'indice de construction évalué à 4,4 logements pour 1 000 habitants, inférieur à celui de l'Ardèche et aux EPCI limitrophes, un développement de logements est indispensable pour atteindre les objectifs fixés par le PLUi-H en matière de projection démographique et pour répondre à l'enjeu d'accompagner les opérations d'aménagement de manière pro-active afin de faciliter leur réalisation et de s'assurer qu'elles répondent bien aux besoins du territoire en terme de diversification de l'offre de logement (typologie de logement et de bâtiment (collectif, intermédiaire), parc public / privé...).

Les éléments de diagnostic mettent également en avant des prix de marché et des ressources de ménages nécessitant un développement de l'offre abordable.

Action 2 : Programmer une offre de logements sociaux compatible avec les besoins sur le territoire de la CC DRAGA

Le territoire de la CC DRAGA connaît une pression élevée sur le logement social (7,7 demandes pour une attribution) ; une situation de pression plus forte qu'à l'échelle du département (3,5 demandes pour une attribution).

Face à ces constats, les bailleurs sociaux évoquent un problème de réponse à la demande sociale sur le territoire intercommunal. Face au développement des résidences secondaires et logements occasionnels, l'offre sociale permet de disposer de résidences principales, occupées à l'année. En lien avec la demande sociale et la pression élevée sur le territoire, les demandes pour des logements sociaux émanent de ménages pas que précaires car une grande partie de la population ardéchoise est éligible au logement social.

Ces éléments sont à prendre en compte dans l'implantation et la production de logements sociaux, afin de répondre d'une part à la demande et d'autre part à l'ensemble des besoins des ménages.

2. Apporter des réponses aux besoins mal couverts spontanément

Action 3 : Apporter des réponses adaptées aux actifs en mobilité (travailleurs en mobilité / saisonniers / jeunes / internes (en médecine), artistes, ...)

Les éléments du diagnostic ont mis en relief une situation de forte mobilité due aux parcours professionnels sur le territoire et ainsi une population qui était peu ancrée localement sur le long terme. De ce fait, l'offre en logements doit être mise en parallèle avec les parcours résidentiels de ces populations. Les produits en locatif privé non meublé et en accession ne coïncident pas avec les demandes exprimées par la population qui est relativement mobile sur le territoire.

Le développement de l'offre de logements par les bailleurs privés est à prendre en compte et à encourager par cette action. En effet, l'offre adaptée au jeune public est à développer au regard du profil du territoire.

En ce qui concerne l'hébergement des salariés dans le parc social réservé par Action Logement, seuls 4 logements ont été attribués en 2018, pour 17 demandes en cours, en raison notamment d'un faible turn-over. La demande se concentre sur des logements familiaux (3 logements en T4 et 1 logement en T5), soulevant la question des solutions apportées à l'hébergement des salariés s'installant sur le territoire avec leur famille. De même, la faible attribution de logements sur des petites typologies est à développer pour répondre aux besoins des salariés de la DRAGA.

Action 4 : Réaliser l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage itinérants à Bourg-Saint-Andéol

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de l'Ardèche, a été approuvé en 2019. Le PLUi-H doit prendre en compte les prescriptions de ce schéma. Sur le territoire de la DRAGA, le SDAHGV prévoit la création d'une aire permanente d'accueil à Bourg-Saint-Andéol d'une capacité de 20 places.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) prévoit également le développement d'une aire de grand passage sur le Sud de l'Ardèche (hors du périmètre de la CC DRAGA), d'une capacité de 100 caravanes, pour répondre à une tendance de plus en plus croissante de grands rassemblements de ces citoyens français itinérants. Une étude de révision du schéma départemental est en cours de démarrage et permettra de réévaluer précisément les besoins et de déterminer le site d'accueil.

Action 5 : Assurer l'accompagnement vers le logement pour les publics en difficulté, et notamment les jeunes

Le diagnostic a permis de mettre en avant des situations de fragilité et de précarité chez les ménages de la DRAGA. En effet, l'analyse des demandes sociales identifie que 72% des demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAI (SNE 2018) ; soit un financement pour les ménages aux revenus précaires. Le taux de pauvreté de la CC DRAGA est élevé et estimé à 16,2% (INSEE 2019). Ce taux est notamment supérieur à celui du département (14,3%) et à celui de la région (12,8%).

Pour répondre aux besoins spécifiques et d'accompagnement de populations en situation de fragilité, il a été relevé l'absence de structures associatives sur le territoire.

De ce fait, afin de répondre à l'ensemble des besoins de sa population, et notamment aux besoins spécifiques des publics en difficulté et particulièrement les jeunes, la DRAGA doit assurer l'accompagnement vers le logement de cette population. L'objectif fixé par cette action est que CC DRAGA soutienne l'accompagnement vers le logement des publics en difficulté afin qu'ils puissent bénéficier d'une offre de logements adaptée.

3. Mobiliser les opérations programmées d'amélioration de l'habitat

Action 6 : Poursuivre et amplifier la lutte contre la vacance des logements

La vacance enregistrée sur la Communauté de communes DRAGA est en augmentation depuis 1999, avec un taux élevé. La CC enregistre en effet une hausse importance de la vacance : 7,9 % du parc en 1999, 8,6 % en 2010 et 11,2% en 2019. En termes de volumes de logements vacants, cette hausse est estimée à 7,3 % par an sur la dernière période intercensitaire.

L'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat réalisée par Urbanis en 2020 a précisé la localisation de cette vacance. Sur certaines communes cette vacance est d'autant plus élevée. Notamment à Bourg-Saint-Andéol, la vacance de longue durée est prédominante : elle représente la majorité du parc de logements vacants (61% du parc de logements vacants soit 360 logements) ; dont 160 se trouvent sur le centre-ville de Bourg-Saint-Andéol sur les plus de 1 000 logements du centre-ville.

Sur la commune de Viviers, près de 230 logements sont recensés vacants de longue durée et près de la moitié d'entre eux sont situés sur le centre-ville. La vacance de longue durée frappe donc avant tout le parc

du centre-ville avec 19% de logements vacants de longue durée sur les 580 logements du centre-ville de Viviers.

A Bourg-Saint-Andéol, la vacance de courte durée (moins de 2 ans) représente 39% des logements vacants. Cette proportion se justifie et se comprend par une part importante de logements locatifs impliquant un temps de rotation entre 2 occupants. De plus, la mobilité résidentielle est plus significative sur les communes-centres.

Cette problématique est bien connue des acteurs du territoire. Couplé à la vacance prégnante sur le territoire, les acteurs ont pu soulever certaines problématiques :

- Les logements en centre ancien ne correspondent pas aux modes d'habitabilité d'un logement décent (ouvertures et luminosité, accessibilité...)
- Une récurrence de logements vacants et dégradés a été observée dans les immeubles possédant un commerce au RDC sans accès indépendant.
- Des rénovations de logements vacants se font en dehors du dispositif d'OPAH et cela questionne sur la maîtrise de la qualité des travaux.

De plus, depuis ces dernières années, les communes concernées multiplient les arrêtés de péril.

Par cette action, la DRAGA veillera à la diminution des volumes des logements vacants, en axant le développement et la redynamisation des centres-villes notamment des polarités. Cette action vise à également accompagner la remise sur le marché de logements vacants qui sont actuellement dégradés, en les réhabilitant.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) indique donc les objectifs suivants :

270 logements à remettre sur le marché :

- **80% dans les polarités** (Bourg-Saint-Andéol et Viviers) – représentant un volume de **216 logements** parmi les 847 recensés au total sur les deux communes (72% des LV sur l'intégralité de la CC DRAGA) (INSEE RGP 2018) ;
- **18% dans les bourgs périphériques** (Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Montan et Saint-Martin-d'Ardèche) – représentant un volume de **49 logements** parmi les 297 recensés sur les quatre communes (25% des LV sur l'intégralité de la CC DRAGA) (INSEE RGP 2018) ;
- **2% dans les villages** (Bidon, Gras, Larnas) – représentant un volume de **5 logements** parmi les 39 recensés sur les trois communes (3% des LV sur l'intégralité de la CC DRAGA) (INSEE RGP 2018).

Afin d'atteindre les objectifs fixés, le POA identifie plusieurs leviers à mobiliser :

- Réaliser une étude-action proactive sur la vacance ;
- Réfléchir quant à la potentielle mise en œuvre de la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans ;
- Engager un portage foncier public en lien avec les opérateurs fonciers et envisager la mise en œuvre d'actions coercitives de résorption sur des îlots stratégiques via différents dispositifs ;
- Etudier la possibilité de mettre en œuvre les dispositifs liés à l'ORT mise en place dans le cadre de Petites Villes de Demain sur Bourg-Saint-Andéol et Viviers.
- Une fiche-action spécifique du POA porte sur ces leviers.

Action 7 : Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat privé

Dans le cadre d'une vacance jugée très prégnante sur le territoire, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place. La convention pour l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été signée le 31/08/22. Elle est effective sur la période 2022-2027.

L'OPAH s'applique à l'ensemble des neuf communes de la CC DRAGA soit : Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers. Les deux centres-villes de Bourg-Saint-Andéol et de Viviers ont été retenus pour bénéficier d'un secteur renforcé en raison des besoins spécifiques d'amélioration du parc de logements (OPAH-RU).

Afin de se doter de l'ensemble des outils pour lutter contre la vacance en agissant directement sur le bâti, la CC DRAGA a décidé d'accompagner les porteurs de projets dans la réalisation de rénovations de qualité et abordables en maintenant et renforçant les dispositifs d'aide et d'accompagnement des propriétaires (OPAH-RU / Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPREH), opération façades, architecte conseil) et en amplifiant la communication sur ces dispositifs.

En parallèle, il convient de rappeler que la CC DRAGA est concernée par le dispositif Petites Villes de Demain (pour les communes de Bourg-Saint-Andéol et de Viviers), permettant d'actionner des leviers d'aides spécifiques dans ce cadre-là.

La CC veillera à poursuivre l'engagement en la matière et à se doter des leviers de rénovation du parc privé afin de faire reculer la vacance.

4. Accompagner l'amélioration des résidences collectives au sein du parc ancien

Action 8 : Mettre en place une politique de veille et d'accompagnement à la structuration des copropriétés fragiles

L'OPAH-RU dans son volet d'intervention « copropriétés » a identifié un certain nombre d'immeubles dégradés dans les centres historiques des polarités de Bourg-Saint-Andéol et Viviers. Parmi les adresses ciblées, il a été mentionné la copropriété « *La Jeannette* » à Bourg-Saint-Andéol. Cette adresse fait l'objet d'un suivi régional spécifique dans le Plan Initiatives Copropriété. Dans ce cadre, il est proposé de mettre en place une ingénierie spécifique ainsi que des aides aux travaux pour inciter ces copropriétés à engager des travaux de rénovation, en complément des aides ANAH.

De plus, avec le dispositif « Ma Prime Rénov' », l'ANAH propose une aide aux syndicats à destination des copropriétés ne présentant pas de signes aggravés de fragilités, mais ayant des difficultés à engager un programme d'amélioration énergétique ambitieux.

La CC DRAGA mettra en place - en lien avec le constat des copropriétés fragiles sur son territoire - une politique de veille et d'accompagnement, afin de poursuivre les efforts engagés en termes de rénovation et d'accueil de populations sur ces produits.

Action 9 : Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social ancien

Le diagnostic a mis en avant les problématiques d'ancienneté du parc social. En effet, la majorité des logements sociaux du territoire a été construit avant 1970 (soit 68% pour le territoire DRAGA et jusqu'à 85% sur Bourg-Saint-Andéol).

Cependant, au regard des données du diagnostic, le parc social apparaît peu énergivore puisque peu de logements ont un DPE avec des classes E, F et G.

Il a été également permis de voir que l'offre disponible dans le parc ancien est pourtant évitée et plus difficile à attribuer, notamment par une carence en logements dits de « qualité ».

Malgré des interventions menées pour réhabiliter le parc social, l'enjeu reste fort pour la DRAGA. En effet, l'enjeu est prégnant notamment sur le patrimoine d'Ardèche Habitat.

La CC DRAGA poursuivra les actions menées et les dispositifs engagés afin d'encourager la réhabilitation du parc social ancien pour répondre aux besoins de sa population.

5. Assurer le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat

Action 10 : Mettre en place les outils et instances de suivi de la politique de l'habitat

L'élaboration du PLUi-H est une démarche qui a permis d'instaurer un dialogue autour de l'habitat avec une pluralité d'acteurs : à la fois partenaires institutionnels et professionnels. Les échanges initiés ont permis de partager constats et enjeux auxquels le territoire intercommunal doit faire face et de confronter les points de vue sur la situation autour du logement de la DRAGA. Ces dialogues permettent également de dessiner ensemble les objectifs à poursuivre et la feuille de route pour y parvenir.

Les différents échanges nourrissent la prise de décision pour les élus du territoire et alimentent la connaissance des intervenants sur les enjeux spécifiques de la CC DRAGA. La DRAGA doit ainsi mettre en place l'ensemble des outils nécessaires au suivi de sa politique de l'habitat mais également en mobilisant les instances qualifiées.

De plus, il apparaît que la mobilisation des données sur le territoire est primordiale pour le suivi de la politique de l'habitat. Le dialogue avec les différents acteurs est ainsi indispensable pour faire vivre la politique et en assurer un suivi pertinent.

PARTIE 3 – JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

PREAMBULE

L'ensemble des orientations stratégiques du PADD a été traduit dans les pièces réglementaires ou le dossier des orientations d'aménagement et de programmation comme le présente le tableau ci-dessous :

Axe du PADD	Orientation du PADD	Types de dispositions réglementaires mobilisées dans le PLUi-H
1 – La relance des dynamiques économiques et résidentielles		
Affirmer un développement économique, créateur de ressources	Valoriser un positionnement stratégique du territoire pour l'accueil d'entreprises	Définition des zones Ui et AUi Définition d'une zone Nc (naturel carrière pour le site existant référencé dans le schéma régional des carrières.) Orientation des sous-destinations relatives aux commerces et activités de services et aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, en fonction des zones Définition d'une OAP thématique « Commerce » visant à « satisfaire et l'offre entre centralités et périphéries Définition de linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
	Développer une armature touristique orientée vers le « tourisme doux »	Définition d'une zone Uap Définition des zones Ap et Np Définition des zones Ut, 1AUt et Nt Définition de zones Ut et NI Prescriptions graphiques définies au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme Emplacements réservés
	Reconnaître la valeur productive de l'agriculture	Délimitation des zones A et Ap Choix de localisation des zones AU respectant le principe d'évitement – réduction ou suppression sur les espaces agricoles fonctionnels Gestion des interfaces dans les OAP des zones AU et création d'une OAP thématique « lisières »
Accueillir de nouveaux habitants, en limitant la consommation foncière par le développement urbain	Relancer la dynamique démographique	Définition des zones U et AU de mixité urbaine
	Maîtriser le développement urbain	Typologie de zones U en fonction de la morphologie des tissus urbains Définition d'une zone 1AUa pour la friche Novoceram OAP « aménagement » et « densité »
Développer une offre de logements	Programmer une diversification de	Zones 1AUa et 1AUb OAP « aménagement » et « densité »

Axe du PADD	Orientation du PADD	Types de dispositions réglementaires mobilisées dans le PLUi-H
diversifiée et accessible à tous	l'offre en logements neufs	Secteurs de mixité sociale
	Renforcer l'attractivité du parc de logements anciens	Classement des friches en zone U Périmètres de protection du patrimoine définis au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N
2 – Le maintien d'une organisation territoriale équilibrée et solidaire		
Proposer une offre cohérente d'équipements et de services à la population	Préserver l'offre scolaire et périscolaire Développer les équipements sportifs, de loisirs et les espaces de rencontre Maintenir l'offre de santé sur le territoire Développer une offre culturelle ambitieuse	Définition de zones Ueq – u équipement public sur l'ensemble du territoire dont 1 pour le futur groupe scolaire et centre de santé de St Marcel Zone 1AUa et OAP « aménagement » afférente Création d'un STECAL classé en zone Ns pour encadrer l'évolution du ball trap de Bourg-Saint-Andéol Emplacements réservés
Améliorer tous les facteurs d'accessibilité	Développer l'intermodalité Rechercher des solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle Gérer le trafic automobile de façon à privilégier la vie locale	OAP « Aménagement » couvrant la zone 1AUa qui donnent des principes externes en identifiant l'espace multimodale à Bourg-Saint-Andéol Règles de desserte par la voirie Contenu des OAP « Aménagement » et « Densité » avec des dispositions en matière de mobilités et déplacements, d'accès, de desserte, de stationnement Emplacements réservés pour élargissement de voie, création voie verte, aire de stationnement
Améliorer la couverture numérique	Orientation non traduite dans le contenu réglementaire du PLUi-H	
3 – L'environnement comme facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie		
Préserver les richesses paysagères	Valoriser les éléments du grand paysage naturel	Définition des zones Ap et Np Prescriptions graphiques définies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
	Valoriser le bâti remarquable	Définition d'une zone Uap (patrimoines) pour les centralités historiques de Bourg-Saint-Andéol et une zone Uap1 pour le centre médiéval de Saint-Montan où les prescriptions architecturales seront encore plus renforcées

Axe du PADD	Orientation du PADD	Types de dispositions réglementaires mobilisées dans le PLUi-H
		Prescriptions graphiques définies au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
	Soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé	Définition des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans le règlement écrit (volumétrie, hauteur, façades, clôtures...) Définition de règles relatives aux limites des constructions sur domaine public et voie séparative OAP thématique « entrées de villes » Prescriptions graphiques définies au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme Emplacements réservés
Préserver les fonctionnalités écologiques	Protéger les réservoirs de biodiversité	Définition des zones N, Ap et Np
	Préserver et renforcer les continuités écologiques	OAP thématique « Trame Verte et Bleue » + OAP « lisière » pour la gestion de l'interface avec les massifs forestiers et zones agricoles Prescriptions graphiques définies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
	Valoriser les espaces de « nature ordinaire »	
	Préserver la trame noire	Contenu des OAP « Aménagement »
S'engager dans une transition énergétique et durable		Choix de localisation des zones AU Contenu des OAP « Aménagement » Définition des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans le règlement écrit
Protéger la ressource en eau		Articulation du règlement des zones U et AU au zonage d'assainissement Définition des zones 2AU pour respecter le calendrier d'urbanisation Définition dans le règlement écrit des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ainsi que des règles de desserte par les réseaux Contenu des OAP « Aménagement » Emplacements réservés
Prendre en compte les	Prendre en compte les risques	Annexes

Axe du PADD	Orientation du PADD	Types de dispositions réglementaires mobilisées dans le PLUi-H
nuisances, risques naturels et technologiques		Prescriptions graphiques relatives aux aléas miniers et aux risques d'effondrement liés aux cavités souterraines OAP thématique « Lisières » et contenu des OAP « Aménagement »
	Diminuer l'exposition aux pollutions et nuisances acoustiques Gérer la production et le traitement des déchets	Définition dans le règlement écrit des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ainsi que des règles de desserte par les réseaux OAP thématiques « Lisières » et « Entrées de Ville » Contenu des OAP « Aménagement »

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1. Préambule : Principes de découpage en zones

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat de la DRAGA est découpé en quatre types de zones :

1. **Les zones urbaines (U)** relatives aux secteurs déjà urbanisés ou comportant des équipements publics existants ou en cours de réalisation, et qui ont une capacité suffisante pour desservir des futures constructions au sein du tissu urbain.

Le règlement du PLUi-H comprend 11 types de zones Urbaines :

- Les zones urbaines de **centralité** : **Ua** (« zone urbaine de centralité »), **Uap** (« zone urbaine unique de centralité à enjeux patrimoniaux de Bourg-Saint-Andéol ») et **Uap1** (« zone urbaine patrimoniale unique relative au centre-village historique de Saint-Montan »), zones mixtes à vocation dominante résidentielle, caractérisant le cœur historique des communes de la CC DRAGA. Le tissu urbain y est ancien, dense, structuré par un bâti généralement aligné à la voie principale et aux emprises publiques.
- Les zones urbaines de **hameau** : **Uh** (« zone urbaine relative aux hameaux »), zone mixte non centrale à vocation dominante résidentielle également, correspondant généralement à un tissu mixte (développement d'un tissu contemporain lâche à partir d'un noyau relativement dense), davantage résidentiel par rapport aux zones de centralité.
- Les zones urbaines **résidentielles** : **Ubd** (« zone urbaine d'habitat individuel dense »), **Ubp** (« zone urbaine d'habitat pavillonnaire ») et **Uc** (« zone urbaine d'habitat collectif »), zones mixtes à vocation majoritairement résidentielle (mais pas exclusivement : sont autorisés également certaines sous-destinations des commerces et activités de services ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics). Elles correspondent plus spécifiquement aux formes d'organisations contemporaines, et sont caractérisées par leur niveau de densité (alors que le secteur Uc porte sur l'habitat collectif, le secteur d'habitat individuel Ubd accueille un bâti plus dense que le secteur d'habitat individuel Ubp).
- Les zones urbaines **économiques** : **Ui** (« zone urbaine réservée aux activités économiques ») et **Ui1** (« zone urbaine unique d'activités industrielles spécifiques située au Nord de Viviers »), zones spécialisées à vocation exclusivement économique. Elles concernent différentes typologies de communes sur le territoire de la CC DRAGA, pour des vocations économiques mixtes, commerciales (commerces de gros), artisanales et/ou industrielles.
- Les zones urbaines **d'équipements** : **Ueq** (« zone urbaine relative aux principaux équipements publics ou privés d'intérêt collectif »), zone spécialisée à vocation unique d'équipement public et collectif, pouvant concerner toutes les typologies de communes de la CC DRAGA.
- Les zones urbaines **touristiques** : **Ut** (« zone urbaine réservée aux activités touristiques »), zone spécialisée à vocation unique d'accueil d'activités touristiques, autorisant donc l'implantation d'activités de restauration, hôtelières, d'hébergements touristiques de tous types.

La **méthode de délimitation des zones urbaines** s'est effectuée en plusieurs étapes :

- Définition des limites de l'enveloppe urbaine (cf. *Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*), constituée par les secteurs actuellement urbanisés au sein des communes, présentant une continuité et compacité ;
-

- Délimitation de la zone urbaine, en intégrant le critère de la desserte et de la capacité des réseaux, ainsi que la volonté politique de développer ou non certains secteurs. Ainsi, certaines zones urbaines comprennent des parcelles non bâties, mais équipées et viabilisées, alors comptabilisées dans le potentiel foncier des communes. L'analyse du potentiel foncier s'est menée en parallèle, et a été impactée par ces choix politiques ;
- Proposition d'un découpage de la zone urbaine en différents secteurs, sur la base d'une analyse des morphologies urbaines approfondie en phase diagnostic ;
- Les propositions issues de ce découpage ont été confrontées avec les souhaits d'évolution des communes : recherche de densification, volonté de poursuivre la structuration des constructions dans les centres selon les formes caractéristiques du tissu ancien existant en imposant un alignement, ou à l'inverse poursuite d'une structuration plus hétérogène dans d'autres secteurs, souhait de mixité sociale...

Ainsi, la délimitation des zones urbaines et leur découpage interne ne résulte pas simplement d'un travail technique, englobant les parties urbanisées des communes. Il traduit également le choix politique de développement du territoire de la CC DRAGA.

2. Les zones à urbaniser (AU) relatives aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement du PLUi-H comprend 6 types de zones A Urbaniser :

- La zone « à urbaniser » de **renouvellement urbain** : **1AUa** (« zone à urbaniser à vocation de mixité fonctionnelle faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ») portant sur le secteur de l'ancienne friche Novoceram à Bourg-Saint-Andéol et visant à permettre la remobilisation de ce secteur stratégique pour lui permettre d'évoluer dans un contexte urbain ;
- Les zones à urbaniser **résidentielles** : **1AUB** (« zone à urbaniser à vocation principale résidentielle faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ») et **2AU** (« espace à urbaniser futur pour le développement résidentiel et subordonné à une procédure de modification ou de révision du PLUi-H pour être ouvert à l'urbanisation dans les 6 ans suivant l'approbation du PLUi-H ») ;
- Les zones à urbaniser **économiques** : **1AUI** (« zone à urbaniser à vocation économique concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ») et **2AUI** (« espace à urbaniser futur pour le développement économique et subordonné à une procédure de modification ou de révision du PLUi-H pour être ouvert à l'urbanisation dans les 6 ans suivant l'approbation du PLUi-H ») ;
- Les zones à urbaniser **touristiques** : **1AUT** (« zone à urbaniser à vocation d'activités touristiques concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

La **méthode de délimitation des zones à urbaniser** sur le territoire intercommunal résulte d'un travail de croisement des ambitions communales, en lien avec le projet politique de développement commun incarné par le PADD. Les objectifs de limitation de la consommation d'espace ont également entraîné une nécessaire sélection des sites de projets afin de respecter l'enveloppe maximale d'une cinquantaine d'hectares d'extension à mobiliser sur la période 2025-2036, toutes vocations confondues.

Au-delà d'une simple logique quantitative, sont entrés dans le choix des secteurs de développement des critères qualitatifs, afin de :

- Limiter les impacts des projets de développements sur le système écologique et paysager du territoire (analyse de l'occupation actuelle du sol, de la présence ou non de zones humides...) en appliquant la séquence ERC – éviter réduire compenser. Les principes d'évitement et de

réduction des impacts ont été appliqués dans le processus d'élaboration du projet sans déclencher de mesures compensatoires.

- Capitaliser sur les réseaux existants : voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement à la périphérie immédiate d'une zone AU, avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le secteur de développement ;
- Ne pas intensifier l'exposition aux risques ;
- Rechercher une cohérence urbaine globale (proximité et liaisons avec les espaces déjà équipés).

Le choix des secteurs de développement a donc fait l'objet de nombreux arbitrages, afin d'identifier les secteurs les plus pertinents et à même de muter dans les prochaines années. Les zones 2AU et 2AU_i correspondent aux secteurs nécessitant des renforcements préalables de desserte par les voiries et réseaux avant de pouvoir envisager leur aménagement.

En plus des critères respectés ci-dessus, la justification des choix des zones 1AU résidentielles retenues par les communes est précisée ci-après :

BIDON

- Zone AU le Cloget : secteur viabilisé à l'époque du POS – qui est devenu caduc en l'absence de transformation par un PLU en 2017. Actuellement en RNU, la commune souhaite réintégrer cet espace (réduit vis-à-vis de son périmètre d'origine et du premier projet de PLUi-H arrêté en 2024) pour y développer un quartier résidentiel proche de la centralité.
- Zone AU Le Grand Champ : secteur en extension non impactant sur le foncier agricole et proche du centre bourg qui peut également s'apparenter à une dent creuse vu son positionnement entre deux secteurs bâtis et qui a vocation à épaissir / densifier l'environnement bâti.

BOURG-SAINT-ANDEOL :

- Les Lauzes : cette zone à urbaniser a été définie pour programmer et organiser par une orientation d'aménagement d'ensemble le développement résidentiel qui s'est réalisé jusqu'à là au coup par coup.
- Novoceram : friche emblématique de la commune, cet espace en centralité déjà artificialisé, à vocation à devenir un nouveau quartier résidentiel avec commerces et équipements publics à proximité immédiate de la Gare qui deviendra une plateforme multimodale une fois réouverte aux voyageurs.
- La Rochette : espace agricole isolé encerclé par le tissu bâti résidentiel, il a vocation à être urbanisé en partie (frange ouest) par un programme d'ensemble.
- La Barrière : espace en partie agricole et en friche naturelle encerclé par le tissu bâti résidentiel, à proximité du centre-ville, il a vocation à être densifié par un programme d'ensemble mixant les typologies de logements.

GRAS : l'unique zone à urbaniser à vocation résidentielle se situe dans le quartier de Saint-Vincent à proximité du cimetière et est destinée à recevoir 14 lots sur 9800m² en assainissement individuel possible. Le reste du développement sur la commune se fera en densification dans les dents creuses.

LARNAS : aucune zone à urbaniser n'a été localisée en extension et d'une superficie suffisante pour prévoir un aménagement d'ensemble. Trois portions parcellaires ont été maintenues en zone constructible (vis-à-vis de la carte communale) en extension au sud du village et une densification est possible dans le lotissement de Saint-Agnès.

SAINT-JUST-D'ARDECHE :

- Creux de Boule : enclave agricole de 2 ha sur la commune (hors limite avec la commune de Saint-Marcel d'Ardèche) qui a vocation à recevoir un futur quartier pavillonnaire respectant les principes de l'OAP.
- La Boulade : zone à urbaniser déjà inscrite dans le PLU de la commune. Les principes d'aménagement ont été revus pour tenir compte des nouveaux objectifs du PLUi-h (plus de densité, de mixité des formes urbaines, coefficient de non artificialisation).

SAINT MARCEL D'ARDECHE :

- Le Fez : dans la continuité immédiate du quartier résidentiel, ce secteur qui a fait l'objet d'un redécoupage entre le premier projet de PLUi-H arrêté en 2024 et la version actuelle, a été réduit pour accueillir une opération d'une vingtaine de lots dans le cadre d'une OAP. La phase 2 a été classée en zone 2AU.
- Mas d'Aguilhon : ce secteur ouvert sur une terre agricole est situé entre le futur pôle santé d'équipement public côté stade et le centre bourg. Une OAP entrée de ville a vocation à anticiper les mutations paysagères dans ce quartier en traitant l'enjeu des mobilités.

SAINT MARTIN D'ARDECHE : La Joyeuse est le seul secteur non bâti enclavé qui est concerné par une opération d'aménagement d'ensemble pour un programme de 40 nouveaux logements. Le reste du développement sur la commune se fera par division parcellaire ou par densification des dents creuses résiduelles dans les zones urbaines.

SAINT MONTAN : au-delà des critères fondamentaux respectés (présence de réseaux avec assainissement collectif, limitation de l'impact sur les milieux agricole et naturel, cohérence urbaine, gestion des risques), le choix de développer le secteur de la Plaine du Cours est aussi lié à la présence de l'école. L'emplacement de la zone à urbaniser à la Plaine du Cours a fait l'objet d'un déplacement entre le 1er et 2nd projet de PLUi-H pour tenir compte des avis de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture notamment.

VIVIERS : Deux des trois zones à urbaniser présentées dans le 1^{er} projet de PLUi-H arrêté en 2024 ont été supprimées du nouveau projet présenté (Haut Eymieux et les Sautelles).

Seule la zone à urbaniser de la Cité du Barrage a été maintenue avec un périmètre réduit (1,71 ha. contre 3,36 initialement) et déplacé vers l'est. Une OAP sectorielle et une OAP entrée de ville viendront conditionner son aménagement d'ensemble.

Cet unique choix est le résultat d'une prospective foncière qui a écarté de nombreux secteurs comme sur Basse Bellieure, Les Pignes, Ballivêtres ou bien Roumanas par exemple notamment en raison d'une :

- dureté foncière ;
- absence de desserte par l'assainissement collectif ou que les travaux de mise en collectif seraient trop coûteux pour la collectivité eu égard à l'opération ;
- absence de desserte par le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou que les travaux de mise en séparatif seraient trop coûteux pour la collectivité eu égard à l'opération. En effet, certains secteurs prospectés sont situés dans le périmètre rapproché de la servitude d'utilité publique du captage de Bellieure qui interdit de rejeter les eaux pluviales dans un bassin de rétention filtrant ou de gérer les réseaux à la parcelle ;
- voirie communale insuffisante (trop étroite) pour absorber de nouveaux flux.

3. Les zones agricoles (A) relatives aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement du PLUi-H comprend un secteur à protéger (Ap), qui correspond à des secteurs agricoles présentant des enjeux productifs, écologiques ou environnementaux.

La méthode de délimitation des zones agricoles sur le territoire s'est effectuée :

- en mobilisant les données du registre parcellaire graphique (parcelles déclarées à la Politique Agricole Commune) ;
- et en les complétant par une photo-interprétation visant à intégrer des secteurs de milieux ouverts encore non enfrichés sur les plateaux. L'objectif est en effet d'en faciliter la reconquête.
- La définition de la zone Ap, visant à définir des mesures de protection renforcée, s'est fondée sur les parcelles classées AOC Côtes-du-Rhône Villages, les périmètres réglementaires de protection environnementale (ZNIEFF type 1, réserve biologique, réserve naturelle, arrêtés de protection du biotope, sites N2000, Espace Naturel Sensible des Gorges et zones humides). Trois zones Ap ont été définies pour leur très forte sensibilité paysagère, l'une à Viviers, la seconde à Saint-Just-d'Ardèche et la dernière à Saint-Martin-d'Ardèche.

4. Les zones naturelles (N) relatives aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement du PLUi-H intègre :

- Une **zone naturelle protégée Np** comprenant principalement les espaces boisés, mais aussi les cours d'eau et leurs abords (hors zones bâties) ainsi que les corridors écologiques. La zone Np se décompose en deux sous-secteurs :
 - Np1 où sont exercées des activités de pastoralisme sur des milieux agro-environnementaux du Plateau : villages de Gras, Bidon et Larnas ;
 - Np2 où ne sont pas exercées des activités de pastoralisme.
- Une **zone naturelle de carrière Nc**, correspondant aux périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières (Viviers) ;
- Une **zone naturelle autorisant les activités de loisirs de plein air NL**, couvrant notamment des espaces de loisirs ou sites existants d'hébergement touristique ;
- Plusieurs **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** :
 - 10 secteurs « **Nt** », de Nt1 à Nt10, autorisant les constructions dans le but de favoriser le développement touristique du territoire, sous strictes conditions.
 - 1 secteur « **Ns** », visant à encadrer le développement de l'activité existante de *ball-trap* à Bourg-Saint-Andéol.

La **zone naturelle** a été définie à partir des espaces forestiers, des zones de protection environnementale et des périmètres d'exposition aux risques. Elle s'étend sur les sites hors de l'enveloppe urbaine et non classés en zone agricole. Le secteur Np concerne les secteurs couverts par des périmètres de protection environnementale réglementaire. L'ensemble des autres secteurs ont été délimités sur des sites ponctuels au sein de cette zone pour reconnaître leurs usages spécifiques déjà existants (carrière, terrain de camping, ...) ou à venir dans le cadre de STECAL.

2. Justification du règlement des zones urbaines (U)

1. Zone Ua

La zone Ua correspond aux zones urbaines de centre-bourg relatives aux secteurs de tissu ancien et historique centraux, caractérisés par une densité importante de constructions ou le bâti est souvent situé à l'alignement des voies et sur deux limites séparatives latérales. Ces zones accueillent également des activités commerciales et de services, non nuisantes compatibles avec l'usage résidentiel.

Usages des sols et destinations des constructions

Ces zones urbaines sont des espaces mixtes, qui comprennent à la fois des habitations, des commerces et services. Sont ainsi autorisées à s'y implanter les activités qui favorisent la mixité, à savoir les habitations et les hébergements, l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics et les commerces et activités de services, mis à part les commerces de gros et les autres hébergements touristiques. Les bureaux et les centres de congrès et d'exposition sont également autorisés.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances (sonores ou olfactives) pour un environnement habité ;
- Les exploitations agricoles, si elles sont nécessairement liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et à condition que les constructions soient associées à un local commercial et qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores ;
- Une précision est apportée concernant les gîtes dans la mesure où ils sont assimilés aux logements, afin qu'ils ne dépassent pas 3 gîtes sur une même unité foncière. Le lexique des destinations et sous-destinations présenté dans le règlement précise qu'au-delà de 3 gîtes, cette activité relève alors de la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

Toutes les autres sous-destinations sont interdites en zone Ua.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Afin de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement, le règlement demande à ce que les extensions soient réalisées avec les mêmes aspects que les constructions existantes, et que la simplicité des formes d'origine soit conservée. Pour les réhabilitations, les matériaux utilisés doivent également être en cohérence avec les matériaux traditionnels du bâti existant.

Les façades des nouvelles constructions devront respecter une harmonie entre elles, et avec les constructions avoisinantes. Pour cela le règlement impose plusieurs dispositions : les coffres de volets roulants devront être disposés à l'intérieur ; aucun élément décoratif sur les souches de cheminées n'est autorisé et en cas de réhabilitation d'une construction disposant de génoise, il est formellement interdit d'en supprimer.

Par ailleurs, la pente de toiture doit être comprise en 28% et 33%. Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont autorisées à

condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et de faire l'objet d'un traitement harmonisé avec celui de la façade. Les éoliennes domestiques sont interdites et les éléments techniques extérieurs en façade ou en toiture devront être disposés sans surplomber la voir publique.

De plus, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre sur rue et sur voie et 2 mètres en limite séparative. Les murs en pierre doivent impérativement être préservés.

2. Zone Uap

La zone Uap correspond à la zone urbaine de centralité à enjeux patrimoniaux, correspondant au centre-ville de Bourg-Saint-Andéol, au sein duquel les fonctions sont identiques aux autres centres-bourgs, mais où la morphologie urbaine diffère avec des enjeux de préservation du patrimoine bâti plus forts que dans les zones Ua.

[NB : le centre historique de Viviers n'est pas compris dans ce zonage puisqu'il est inclus dans le périmètre du PSMV avec ses propres règles]

Usages des sols et destinations des constructions

Les usages des sols, destinations et sous-destinations des constructions autorisés sont les mêmes qu'en zone Ua.

Le règlement y autorise l'implantation de constructions à vocation d'habitations, l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de services, hormis les commerces de gros et les autres hébergements touristiques. Les bureaux et les centres de congrès et d'exposition sont également autorisés.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, sous réserve que la capacité de stationnement et desserte en réseaux soient suffisantes sur leur terrain d'implantation et dans la limite de 3 hébergements par unité foncière ;
- Les exploitations agricoles, si elles sont nécessairement liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et à condition que les constructions soient associées à un local commercial et qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores ;
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances (sonores ou olfactives) pour un environnement habité. Dans la commune de Bourg-Saint-Andéol les nouveaux équipements commerciaux ou artisanaux de taille importante, constituant une unité ou un ensemble de plus de 300 m² de surface, sont autorisés ;
- Les logements sont autorisés s'ils ne dépassent pas 3 gîtes sur une même unité foncière, puisque qu'au-delà, cette activité relève de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » (indiqué dans le lexique du règlement).

Toutes les autres sous-destinations sont interdites en zone Uap.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires de la zone Uap sont les mêmes que pour la zone Ua, à la seule différence que les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'intérieur du bâti.

3. Zone Uap1

La zone Uap1 correspond à la zone urbaine patrimoniale unique de centre-bourg de Saint-Montan. Les fonctions urbaines sont identiques aux autres centres-bourgs, mais la morphologie urbaine diffère avec des enjeux de préservation du patrimoine bâti plus forts. La définition d'une zone Uap1 par rapport à la zone

Uap existante sur le centre historique de Bourg-Saint-Andéol, a pour but d'adapter les dispositions réglementaires de préservation paysagère aux spécificités du centre-bourg de Saint-Montan.

Usages des sols et destinations des constructions

Les usages des sols, destinations et sous-destinations des constructions autorisés sont les mêmes qu'en zones Ua et Uap (cf. zone Uap *ci-dessus*). La philosophie de la zone Uap1 est de renforcer plus spécifiquement la sauvegarde du patrimoine bâti.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions futures sont identiques à celles de la zone Uap.

Les différences avec la zone Uap portent sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Les dispositions relatives à la zone Uap1 reprennent celles de la zone Uap, mais vont plus loin. Par exemple, il est exigé, en Uap1, que les façades des nouvelles constructions, ainsi que dans le cadre de réhabilitations, doivent être enduites ou en pierre apparente.

La qualité des ouvertures y est également plus spécifiée, avec notamment certains types de fenêtres interdits, des teintes de menuiseries recommandées, l'interdiction des volets roulants.

Il en est de même avec les caractéristiques des clôtures et toitures. A noter que les toitures-terrasses sont interdites en Uap1 alors qu'elles sont autorisées en Uap.

4. Zone Ubd

La zone Ubd correspond aux zones urbaines à dominante pavillonnaire dense entourant les centres historiques, constituées par un tissu urbain dont l'objectif est de permettre une densification raisonnée.

Usages des sols et destinations des constructions

Ces zones ont pour vocation à accueillir de l'habitat. Ainsi, les hébergements, la restauration, les commerces et activités de services – mis à part les commerces de gros – et autres hébergements touristiques sont autorisés. Sont également autorisés l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, hormis les industries et les entrepôts.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les exploitations agricoles, si elles sont nécessairement liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et à condition que les constructions soient associées à un local commercial et qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores ;
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances (sonores ou olfactives) pour un environnement habité ;
- Les logements, s'ils ne dépassent pas 3 gîtes sur une même unité foncière, puisque qu'au-delà, cette activité relève de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » (indiqué dans le lexique du règlement).

Toutes les autres sous-destinations sont interdites en zone Ubd.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour une intégration paysagère de qualité, les façades des nouvelles constructions devront respecter une harmonie entre elles, et en lien avec les constructions avoisinantes. Le règlement demande que la hauteur maximale des constructions soit limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou reste voisine à 1 mètre de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes existantes.

Les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport

aux limites séparatives de propriété, les constructions devront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit avec un retrait au moins égal de la hauteur des constructions, avec un minimum de 3 mètres.

Par ailleurs, les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières, etc.) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être installés en façade sous condition d'un habillage.

De plus, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre sur rue et sur voie et 2 mètres en limite séparative. Les murs en pierre doivent impérativement être préservés.

5. Zone Ubp

La zone Ubp correspond aux zones urbaines pavillonnaires peu denses, faisant la transition avec l'espace agricole et naturel.

Usages des sols et destinations des constructions

Les zones Ubp peuvent accueillir l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, les cuisines dédiées à la vente en ligne et les hébergements.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les activités artisanales et commerce de détail, la restauration et les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour un environnement habité et à condition qu'elles soient associées à une construction à destination principale de logement et que la capacité de stationnement exigée pour le développement de l'activité soit suffisante sur son terrain d'implantation ;
- Les logements, à condition qu'ils ne dépassent pas 3 gîtes sur une même unité foncière, puisque qu'au-delà, cette activité relève de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » (indiqué dans le lexique du règlement).

Toutes les autres sous-destinations sont interdites en zone Ubp.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires de la zone Ubp sont les mêmes que pour la zone Ubd. A la seule différence que la hauteur maximale des constructions atteindra au maximum 7 mètres à l'égout du toit.

6. Zone Uc

La zone Uc correspond aux zones urbaines à dominante d'habitat collectif, qui concernent notamment plusieurs quartiers localisés au sein des communes de Bourg-Saint-Andéol (La Rochette, Soubeyranne, Souteyranne notamment) et de Viviers (Lamarque, secteur de la gare, ancienne maison de retraite).

Usages des sols et destinations des constructions

Au sein des zones Uc, le règlement autorise l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, les centres de congrès et d'exposition et les cuisines dédiées à la vente en ligne. Sont également autorisés les hébergements et les commerces et activités de services, hormis les commerces de gros et les autres hébergements touristiques.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les habitations légères de loisirs, sous réserve que la capacité de stationnement et desserte en réseau soit suffisante sur leur terrain d'implantation et dans la limite de 3 hébergements par unité foncière ;

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances (sonores ou olfactives) pour un environnement habité ;
- Les logements, s'ils ne dépassent pas 3 gîtes sur une même unité foncière, puisque qu'au-delà, cette activité relève de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » (indiqué dans le lexique du règlement).

Toutes les autres sous-destinations sont interdites en zone Uc.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires de la zone Uc sont les mêmes que pour la zone Ubd, à la seule différence que la hauteur maximale des constructions atteindra au maximum 15 mètres à l'égout du toit, afin de tenir compte des gabarits spécifiques des constructions d'habitat collectif dans cette zone. Les annexes seront quant à elles limitées à 4 mètres de hauteur au maximum.

7. Zone Ueq

La zone Ueq correspond aux zones urbaines spécialisées destinées à l'accueil d'équipements publics d'intérêt collectif.

Usages des sols et destinations des constructions

Ces zones ont pour vocation à accueillir des équipements publics d'intérêt collectif. Y sont donc autorisés l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics. Sont également autorisés les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les cinémas et les hébergements.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logements de gardiennage intégrés au volume de la construction principale et d'une surface de plancher de 30 m² maximum.

Toutes les autres sous-destinations sont interdites en zone Ueq.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Afin de garantir une intégration paysagère de qualité, le règlement demande que les nouvelles constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par ailleurs, les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 3 mètres de celui-ci. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique. Par rapport aux limites séparatives de propriété, les constructions devront également s'implanter sur une des limites séparatives ou à une distance minimum de la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

De plus, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre sur rue et sur voie et 2 mètres en limite séparative. Les murs en pierre doivent impérativement être préservés.

8. Zone Uh

La zone Uh correspond aux zones urbaines de hameau dans lesquelles une densification raisonnée est permise.

Usages des sols et destinations des constructions

Afin de permettre une urbanisation raisonnée de ces espaces le règlement autorise les hébergements, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les cuisines dédiées à la vente en ligne.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- L'artisanat, les commerces de détail, la restauration et les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour un environnement habité et à condition qu'elles soient associées à une construction à destination principale de logement et que la capacité de stationnement exigée pour le développement de l'activité soit suffisante sur son terrain d'implantation ;
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques, uniquement si la surface de plancher totale de l'activité est inférieure ou égale à 1 000 m² et si la capacité de stationnement nécessaire au développement de l'activité est suffisante sur son terrain d'implantation.

Toutes les autres sous-destinations sont interdites en zone Uh.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour une intégration paysagère de qualité, les façades des nouvelles constructions devront respecter une harmonie entre elles, et avec les constructions avoisinantes. Par ailleurs, les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières, etc.) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Le règlement impose aussi que la hauteur maximale pour les nouvelles constructions soit de 7 mètres à l'égout du toit. Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparative de propriété, elles doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 3 mètres.

De plus, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre sur rue et sur voie et 2 mètres en limite séparative. Les murs en pierre doivent impérativement être préservés.

9. Zone Ui

La zone Ui correspond aux zones urbaines spécialisées destinées à l'accueil d'activités économiques.

Usages des sols et destinations des constructions

Ces zones ont pour vocation à accueillir des activités économiques. Y sont donc autorisés les commerces de gros, les hôtels, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les salles d'art et de spectacles. Sont également autorisées l'ensemble des activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (bureau, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne).

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logements de gardiennage intégrés au volume de la construction principale et d'une surface de plancher de 30 m² maximum sont autorisées ;
- Les installations et constructions nécessaires à l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage sont autorisées ;
- La restauration et les activités de services avec l'accueil d'une clientèle sont autorisées si elles sont jugées nécessaires au fonctionnement de la zone ou aux usagers de la zone.

Toutes les autres sous-destinations sont interdites en zone Ui.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le règlement impose pour les constructions une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit. Elles doivent également respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des

voies et emprises publiques et un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété. Elles peuvent s'implanter à une distance inférieure, y compris en limite séparative, lorsque la limite séparative ne coïncide pas avec une limite de zone.

L'ensemble des autres dispositions réglementaires (caractéristiques façades, caractéristiques toitures, caractéristiques clôtures, intégration des édifices techniques) sont les mêmes que pour la zone Ueq.

10. Zone Ui1

La zone Ui1 est une zone urbaine unique spécifique aux activités industrielles de production de ciments et dérivés. Elle se situe au Nord de la commune de Viviers. Elle se différencie de la zone Ui classique en ce qu'elle vise notamment à admettre des possibilités de hauteurs de constructions plus importantes, en cohérence avec la vocation du secteur qu'elle couvre.

Usages des sols et destinations des constructions

Si les sous-destinations interdites et autorisées sont sensiblement les mêmes qu'en zone Ui générique, l'intégralité des constructions autorisées est soumise à une emprise au sol limitée, qui n'excède pas 70% de la superficie de l'unité foncière, là où l'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone Ui. Cette limite d'emprise au sol a été instaurée pour tout nouveau bâtiment car, à l'inverse de la zone Ui générique, il n'y a pas de coefficient d'espaces verts défini pour cette zone de carrière catégorisée Ui1 (en Ui, celui-ci est établi à 10%).

En termes d'affectations du sol, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à des activités pouvant être nuisantes en termes de tranquillité, salubrité ou sécurité. La zone Ui1 est la seule à admettre ces caractéristiques, étant donné sa vocation et sa localisation à l'écart de toute zone urbanisée habitée.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

La zone Ui1 se démarque de la zone Ui par les hauteurs maximales qu'elle autorise. En Ui1, la règle est de ne pas excéder la hauteur maximale atteinte par les bâtiments préexistants dans la zone (en Ui, elle est simplement limitée à 12 m). Cela laisse plus de souplesse à l'implantation d'installations industrielles spécifiques aux activités productives liées au ciment et dérivés.

En Ui1, l'implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques est également plus important qu'en Ui, avec un recul de 10 mètres au minimum par rapport aux limites des emprises et voies publiques.

Les autres dispositions réglementaires relatives à la volumétrie et à l'implantation sont similaires à la zone Ui.

En termes de qualité urbaine, environnementale et paysagère, les règles sont identiques à la zone Ui. Sur le traitement environnemental et paysager, elles sont légèrement moins contraignantes qu'en zone Ui : il n'y a pas de coefficient d'espaces verts imposé en Ui1, contrairement à la zone Ui classique.

11. Zone Ut

La zone Ut correspond aux zones urbaines destinées à l'accueil d'activités touristiques.

Usages des sols et destinations des constructions

La zone Ut a pour vocation à accueillir des activités touristiques. Y sont donc autorisées les créations de terrains de camping et de caravanning, de parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelles qu'en soit la durée. Sont également autorisés la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques, les équipements sportifs et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logements de gardiennage intégrés au volume de la construction principale et d'une surface de plancher de 30 m² maximum ;

- Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, si elles sont jugées nécessaires au fonctionnement de la zone ou aux usagers de la zone ;
- Les activités artisanales et le commerce de détail, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances, notamment sonores ou olfactives, pour un environnement habité, et à condition qu'elles soient jugées nécessaires au fonctionnement de la zone ou aux usagers de la zone.

Toutes les autres sous-destinations sont interdites en zone Ut.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le règlement impose que la hauteur maximale des constructions soit limitée à 7 mètres à l'égout du toit. Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprise publiques. Et être implantées soit en limite séparative de propriété, sauf lorsqu'elle coïncide avec une limite de zone soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble des autres dispositions réglementaires (caractéristiques façades, caractéristiques toitures, caractéristiques clôtures, intégration des édifices techniques) sont les mêmes que pour la zone Ueq.

3. Justification du règlement des zones à urbaniser (AU)

Les zones AU ont vocation une fois urbanisées à être identifiées en zone U. De ce fait, leurs dispositions réglementaires font écho en grande partie à celles des zones U. Il est à noter que les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent en sus du règlement dans un rapport de compatibilité : elles permettent de préciser, site par site, les principes d'aménagement qui leur sont propres et viennent de ce fait compléter les articles du règlement.

1. Zone 1AUa

La zone 1AUa correspond à la zone à urbaniser destinée à accompagner le renouvellement urbain d'un ancien site industriel situé dans le centre élargi Bourg-Saint-Andéol, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Usages des sols et destinations des constructions

Au sein de la zone 1AUa, le règlement autorise l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, mis à part les lieux de culte et autres équipements recevant du public. Sont également autorisés les hébergements, les commerces et activités de services, hormis les commerces de gros les bureaux et centres de congrès et d'exposition.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les logements, s'ils ne dépassent pas 3 gîtes sur une même unité foncière, puisque qu'au-delà, cette activité relève de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » (indiqué dans le lexique du règlement) ;
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances (sonores ou olfactives) pour un environnement habité.

Toutes les autres destinations sont interdites en zone 1AUa.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les nouvelles constructions devront s'implanter sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La hauteur des constructions devra respecter les objectifs indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (principes de hauteurs maximales notamment indiqués).

Par ailleurs, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Et, par rapport aux limites séparatives de propriété elles devront s'implanter soit en limite séparative de propriété soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 3 mètres. La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33% et les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 mètre sur rue et sur voie et 2 mètres en limite séparatives. Les murs en pierre existants doivent être impérativement préservés.

De plus, les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et de faire l'objet d'un traitement harmonisé avec celui de la façade. Les éoliennes domestiques sont interdites et les éléments techniques extérieurs en façade ou en toiture devront être disposés sans surplomber la voie publique.

2. Zone 1AUb

Les zones 1AUb correspondent aux zones à urbaniser à vocation résidentielle, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Usages des sols et destinations des constructions

La zone 1AUb a pour vocation d'accueillir des habitations. Y sont donc autorisés les hébergements, autres hébergements touristiques, les équipements sportifs et les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les logements, s'ils ne dépassent pas 3 gîtes sur une même unité foncière, puisque qu'au-delà, cette activité relève de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » (indiqué dans le lexique du règlement) ;
- Les activités artisanales et le commerce de détail, la restauration, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle et les hôtels, à condition que cela ne crée pas de nuisances (sonores ou olfactives) pour un environnement habité, et à condition qu'elles soient associées à une construction à destination principale de logement et que la capacité de stationnement exigée pour le développement de l'activité soit suffisante sur son terrain d'implantation.

Toutes les autres destinations sont interdites sur la zone 1AUb.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires de la zone 1AUb sont les mêmes que pour la zone 1AUa.

3. Zone 1AUi

Les zones 1AUi correspondent aux zones à urbaniser destinée aux activités économiques, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Usages des sols et destinations des constructions

La zone 1AUi a pour vocation d'accueillir des activités économiques. Sont aussi autorisés à s'y implanter sans condition spécifique les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les hôtels, les commerces de gros et les activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous réserve de respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les constructions à destination de logements de gardiennage, sous conditions d'intégration au volume de la construction principale et d'une surface de plancher de 30 m² maximum.

Toutes les autres destinations sont interdites sur la zone 1AUi.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour cela, le règlement une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit. Les nouvelles constructions devront aussi respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques. Elles doivent également respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété. Et elles peuvent s'implanter à une distance inférieure, y compris en limite séparative, lorsque la limite séparative ne coïncide pas avec une limite de zone.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 mètre sur rue et sur voie et 2 mètres en limite séparatives. Les murs existants en pierre doivent être impérativement préservés.

Par ailleurs, les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières, etc.) installées sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

4. Zone 1AUt

Les zones 1AUt correspondent aux secteurs destinés au développement touristique, permettant notamment l'accueil d'hébergements touristiques, et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Usages des sols et destinations des constructions

La zone 1AUt a pour vocation d'accueillir des hébergements touristiques. Y sont aussi autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés. D'autres sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les hôtels et autres hébergements touristiques, les équipements sportifs et la restauration, à condition qu'elles respectent les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les constructions à destination de logements de gardiennage, sous condition d'être intégrées au volume de la construction principale, et d'une surface de plancher de 30 m² maximum ;
- Les activités d'artisanat et commerce de détail, uniquement si les constructions sont nécessaires au fonctionnement de la zone ou aux usagers de la zone, et dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances, notamment sonores ou olfactives, pour un environnement habité.

Toutes les autres destinations sont interdites sur la zone 1AUt.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le règlement impose une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit. Les constructions devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques. Et devront être implantées soit en limite séparative de propriété, sauf lorsqu'elle coïncide avec une limite de zone soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 3 mètres.

Les autres dispositions réglementaires (caractéristiques façades, caractéristiques toitures, caractéristiques clôtures, intégration des édicules techniques) sont les mêmes que pour la zone 1AUa.

5. Zone 2AU

Les zones 2AU correspondent aux espaces à urbaniser futurs au développement résidentiel et subordonnés à une procédure de modification ou de révision du PLUi-H pour être ouvertes à l'urbanisation, dans les 6 ans suivant l'approbation du PLUi-H.

Usages des sols et destinations des constructions

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques et la création de voirie à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions générales du présent règlement ;
- La réhabilitation, la démolition/reconstruction à l'identique des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi-H, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau.

Toutes les autres destinations sont interdites dans la zone 2AU.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Pour cela, le règlement impose que les extensions et annexes soient conçues en cohérence avec le bâti existant, avec les mêmes aspects et avec le même soin que les constructions principales. Pour cela, les teintes des façades et éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) devront s'apparenter à la teinte originelle ou s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Le règlement interdit les couleurs vives et le blanc pur sur l'intégralité de la façade. Un nuancier des matériaux et couleurs à privilégier est accessible en Annexe 2 du règlement écrit.

Par ailleurs, les nouvelles ouvertures devront se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et respecter une homogénéité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur). Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation permettant de valoriser ce style ou cette époque. Les constructions ou ouvrages en pierre de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

6. Zone 2AU_i

Les zones 2AU correspondent aux espaces à urbaniser futurs au développement économique et subordonnés à une procédure de modification ou de révision du PLUi-H pour être ouvertes à l'urbanisation, dans les 6 ans suivant l'approbation du PLUi-H.

Usages des sols et destinations des constructions

Les usages et destinations des constructions sont les mêmes que pour la zone 2AU.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires sont les mêmes que pour la zone 2AU.

4. Justification du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N)

1. Zone A

La zone A correspond aux secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. La zone A comprend deux secteurs :

- **A (agricole) :** La zone agricole A correspond aux espaces agricoles comprenant les terres agricoles, mais aussi les bâtiments d'exploitation. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de permettre au secteur agricole de se développer. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace agricole, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
- **Ap (agricole protégé) :** La zone agricole Ap est constituée d'espaces agricoles classés AOC Côtes du Rhône Village ou présentant des sensibilités paysagères et/ou écologiques reconnues via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux. Dans un objectif de résilience et de durabilité, la zone Ap comprend également les zones agricoles impactées par un ou des aléas naturels forts ou comprises dans des périmètres de protection de captage. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de pérenniser la vocation agricole tout en préservant les sensibilités.

Communes concernées par la zone :

SECTEUR	COMMUNES CONCERNEES	SUPERFICIE EN HA	SURFACE TOTALE DANS LES ANCIENS PLU EN VIGUEUR
A	Toutes les communes	5848 ha (version 1 ^{er} arrêt : 4828 ha version 2 ^{ème} arrêt : 5843 ha)	4 809,57 ha (hors Gras et Larnas, communes soumises à cartes communales)
Ap	Toutes les communes	1276 ha (version 1 ^{er} arrêt : 2142 ha version 2 ^{ème} arrêt : 1207 ha)	280,73 ha (seules Bourg-Saint-Andéol et Saint-Martin-d'Ardèche localisaient des zones Ap dans leur ancien PLU)

Règlement

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD QUI CORRESPONDENT A CE SUJET

Chapitre 1 - Orientation 1 – Objectif 1.1 Valoriser le positionnement stratégique du territoire pour l'accueil d'entreprises

- Saint-Montan : Limitation des incidences significatives sur les exploitations agricoles avec l'évolution du site d'extraction de matériaux gravillonnaires

Chapitre 1 - Orientation 1 – Objectif 1.3 Reconnaître la valeur productive de l'agriculture

- Protéger le foncier agricole déjà exploité et Favoriser l'installation d'exploitations
- Diversifier les activités agricoles (pastoralisme, agrotourisme, activités de transformation et de vente à la ferme) et maîtrise des implantations de constructions nouvelles. Mais également, expérimenter l'agrivoltaïsme et l'implantation de hangars photovoltaïques
- Protéger les terres agricoles de la pression foncière en privilégiant l'urbanisation par renouvellement ou densification du tissu urbain et en privilégiant une urbanisation des terres les plus proches du tissu déjà urbanisé et en fonction du potentiel de production

Chapitre 1 - Orientation 2 – Objectif 2.2 Maîtriser le développement urbain

- Répondre à des objectifs de Zéro artificialisation nette en réduisant au moins de moitié la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers due au développement résidentiel

Chapitre 3 – Orientation 1 – Objectif 1.1 – Valoriser les éléments du grand paysage

- Protéger les éléments agro-naturels qui structurent le paysage

Chapitre 3 – Orientation 2 – Objectif 2.2 Préserver et renforcer les continuités écologiques

- Maintien des structures agro-naturelles

Chapitre 3 - Orientation 2 – Objectif 2.3 Valoriser les espaces de « nature ordinaire »

- Reconnaître la valeur productive, écologique et paysagère des zones naturelles, agricoles et forestières

Chapitre 3 - Orientation 3 : S'engager dans une transition énergétique et durable

- Installer prioritairement en toiture, aussi bien au sein des zones d'activités que sur les bâtiments publics et agricoles et de manière à ce que les panneaux soient le plus intégrés possible (vigilance sur les panneaux verticaux)
- N'autoriser qu'à titre exceptionnel les parcs solaires, sous réserve de respecter les critères suivants : En dehors des terres agricoles à forte valeur agronomique (irrigation, AOC, ...),

Afin de garantir le maintien des activités agricoles sur le territoire, un zonage spécifique a été mis en place au sein du règlement graphique : la zone A.

Au sein de ces zones la constructibilité est limitée mais permet le maintien des activités agricoles tout en diminuant la constructibilité de projet n'ayant pas de lien avec l'activité agricole. De plus, le règlement écrit qui accompagne ce zonage est adapté de manière à permettre non seulement le développement de l'activité agricole mais aussi en encadrant sa diversification, répondant à des enjeux sociétaux, environnementaux et économiques. Le règlement permet et encourage ainsi le maintien de l'activité agricole sur le territoire de la communauté de communes.

Cas spécifiques qui justifient l'application d'un secteur « Agricole protégé » :

- Le secteur « Agricole protégé » déterminé sur la communauté de communes DRAGA l'a d'abord été par la présence d'une reconnaissance « AOC Côtes du Rhône village » sur le territoire. À la demande de l'intercommunalité, une majorité des parcelles identifiées en Ap est ainsi constituée de parcelles dites AOC Côtes du Rhône Village, qui ont pour vocation de mettre en valeur le terroir constitutif de DRAGA par la reconnaissance de spécificités géographiques d'où le produit tire son originalité. Il convenait ainsi de protéger ce terroir au titre du secteur Ap.
- La zone Ap a également été appliquée aux secteurs concernés par des zonages environnementaux (ZNIEFF 1, Natura 2000, Arrêté de Protection de Biotope).
- Enfin, certains secteurs présentant des sensibilités paysagères particulières ont été ajoutés.
 - Viviers : une partie de la plaine alluviale face au défilé de Donzère situé sur la rive gauche du Rhône. L'ensemble paysager du défilé est, au moment de l'approbation du PLUi, en instance d'être défini comme un site classé ;
 - Saint-Just : les alentours encore cultivés de la Chapelle de Saint-Just sont classés en Ap afin de préserver le cône de vue. Ce classement s'inscrit dans une démarche globale car il accompagné d'un ER spécifique, l'ER7, et de jardins préservés n'autorisant qu'une faible constructibilité.

- La plaine de Saint-Martin à la sortie de Saint-Just. Cette zone était initialement classée en Ap dans le précédent PLU. Il s'agit d'une plaine viticole préservée faisant la jonction entre Saint-Martin-d'Ardèche et Saint-Just-d'Ardèche.

Usages des sols et destinations des constructions

Le secteur A

L'objectif de ce secteur agricole est de permettre le maintien et le développement des exploitations existantes et à venir. Ainsi les sièges d'exploitation, bâtiments d'élevage et ou de stockage ont été pris en compte et intégrés dans ce secteur. Le règlement autorise ainsi l'implantation d'exploitations agricoles et l'extension des exploitations préexistantes, leur taille doit être proportionnée aux besoins réels de l'exploitation. Le règlement émet des précisions quant à la localisation des constructions, elles doivent prioritairement être implantées autour des bâtiments d'exploitation à moins que des contraintes techniques ou liées aux superficies du terrain l'en empêche. Cette autorisation concerne uniquement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les extensions et annexes sont autorisées sur les logements existants avec des conditions.

Par ailleurs, l'article 4 et 5 affirment que les bâtiments à vocation de logement pour les exploitants sous condition que leur présence soit nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation, l'extension d'habitats préexistants et les annexes des tiers sont autorisées mais contraintes en termes de surface de plancher, de nombre et d'implantation. Ces dispositions permettent de concilier les exigences liées à l'exploitation agricole, à la limitation de la consommation d'espaces non encore imperméabilisées et au maintien de la qualité des paysages. L'article 3 précise qu'en cas de sinistre, les habitations situées dans la zone agricole pourront être reconstruites mais en respectant l'emprise initiale du bâtiment sinistré.

Le secteur Ap

Le territoire de la CC DRAGA est reconnu pour sa valeur environnementale et paysagère. De forts enjeux se croisent, en termes de terres agricoles d'intérêt, de zones humides à protéger, de plateaux forestiers à reconquérir. Ces éléments constituent une bonne partie de l'identité du territoire.

Le secteur Ap concerne plus particulièrement les espaces agricoles à fortes valeurs environnementales, agronomiques et paysagères : milieux ouverts permettant des percées visuelles sur le grand paysage, parcelles qui rencontrent des espaces à statuts, parcelles classées en AOC Côtes du Rhône Village, ... La préservation de tels espaces est un objectif partagé par plusieurs orientations du PADD, notamment des orientations 1 et 2 du chapitre 3 « L'environnement comme facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie ».

Dans cet espace, le **règlement encadre plus strictement la constructibilité que la zone A afin de limiter le mitage de ces espaces sensibles et l'étalement urbain**. Sont plus particulièrement encadrées les distances entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions agricoles ou les annexes et piscines des habitations. Ainsi, les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime doivent être proportionnées aux besoins réels de l'exploitation et situées dans un rayon maximal de 20 m par rapport aux constructions existantes. De la même manière, les annexes des habitations et les piscines doivent être situées dans un rayon maximal de 10m autour de construction principale du terrain. Les autres règles encadrant la constructibilité de ces espaces sont communes avec la zone A.

Cette limitation des distances entre les nouvelles constructions et les constructions existantes se justifie par le besoin de préserver les terres agricoles, la structure écologique des espaces ainsi que la structure paysagère de ces zones. Cela permettra de limiter l'étalement des zones bâties existantes sans pour autant contraindre strictement leur développement et permettre l'évolution du bâti existant.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'enjeu, en plus de conforter l'agriculture, est de permettre l'implantation des constructions et évolutions du bâti préexistant en optimisant leur intégration dans l'environnement de proximité tout en limitant les éventuelles nuisances pour les riverains. Ainsi, malgré des emprises au sol des constructions non règlementées :

- L'emprise au sol et la hauteur des constructions sont limitées en fonction de leur destination : habitation ²(bâtiment, annexes, bassins et piscines, ...), agricole ³(bâtiment, extension, serres,...).
- En matière d'implantation, les constructions doivent respecter un recul minimal par rapport aux voiries et emprises publiques de 6 mètres pour les constructions agricoles, et de 6 mètres pour les constructions à destination de logement. Le règlement prévoit également de nombreuses dérogations à ces distances par exemple pour les bassins et piscines, les garages annexes, etc. Des éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions et à la meilleure intégration urbaine et paysagère des bâtiments ne sont également pas soumis au recul. Il en va de même pour les équipements publics.
- Les constructions doivent s'implanter en limite séparative de propriété, et soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 3 mètres. Des dérogations sont également possibles pour les bassins et les piscines.
- Au sujet des implantations des constructions les unes par rapport aux autres, les annexes des constructions à destination de logement doivent s'implanter à une distance inférieure à 10 mètres des constructions principales afin d'éviter le mitage et la dispersion du bâti.
- Afin de conserver la qualité paysagère et environnementale des sites avoisinants (orientations 1 et 2 du chapitre 3 du PADD), le règlement prévoit que les constructions et annexes doivent être compatibles avec le respect des perspectives, ainsi qu'avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Par ailleurs, les travaux doivent conserver l'aspect architectural d'origine des bâtiments. Des restrictions et des interdictions sont ainsi émises afin de conserver au mieux l'identité du territoire et donc les sites environnants. Les clôtures sont également soumises à des règles (types de clôtures anciens sur rue, perméabilité, sans gêne de la visibilité, pouvant être composées de haie vives mélangeant une diversité d'espèces locales et en cohérence avec l'existant pour les autres).
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale et être d'un seul tenant dans la mesure du possible. La préservation des arbres de haute tige sur le terrain est essentielle, sauf contrainte technique. Effectivement, ils permettent d'abriter des espèces faunistiques communes (notamment l'avifaune). Les matériaux, les espèces et les essences locales sont à valoriser. Au sujet des espaces libres, ces derniers doivent également faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, et peuvent participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Ces espaces libres permettent la mise en place de noue paysagère, bassin de rétention ou d'infiltration. Ainsi au regard des risques naturels, des nuisances, de la trame verte et bleue et du paysage cette réglementation est indispensable. Dans ce sens, des éléments paysagers du territoire (ripisylves, trame jardin, boisements et bosquets, alignement d'arbres, zones humides...) ont été identifiés afin de bénéficier d'une réglementation spéciale en raison de leur importance vis-à-vis des thématiques précédemment citées. Ces aspects répondent également aux

²En zone A, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 200 m², celle de leurs annexes à 80 m², et les bassins de piscine à 40 m². En zone Ap, l'emprise au sol des constructions à destinations d'habitation est limitée à 100m², celle de leurs annexes à 50m², et les bassins de piscines à 40m².

³ 7 m à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation ou extensions ; 4,5 m pour les annexes ; 14 m au faîtage pour les constructions à destination agricole ; 9 m maximum pour les serres agricoles.

orientations n°1 et 2 du chapitre 3 qui visent à préserver les structures agro naturelles et à les développer.

Equipements et réseaux

Le règlement précise les conditions nécessaires au sujet de la desserte par les voies publiques et privées et de la desserte par les réseaux.

2. Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire. Pour répondre aux nombreux enjeux de préservation de la biodiversité, de maîtrise de l'exposition des populations aux risques ou encore de valorisation des paysages, la zone N est contraignante en termes de constructions autorisées. La zone naturelle comprend 4 secteurs :

- **Le secteur N (naturelle)** est une zone de protection des espaces naturels. Elle comprend les massifs boisés et forêts alluviales du Rhône ainsi que les espaces naturels préservés et non aménagés présents en zone urbaine. Elle prend également en compte le pastoralisme et les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de ces activités.
- **Le secteur Np (naturelle protégée)** est une zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les zones boisées et bocagères d'intérêt majeur ainsi que les corridors écologiques reconnus via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, réserve naturelle, zone humide, etc.). La zone Np est divisée en 2 secteurs :
 - Np1 où sont exercées des activités de pastoralisme. Cette zone recouvre les espaces naturels sensibles des plateaux où est pratiqué le pastoralisme, cela concerne donc les communes de Bidon, Gras, Larnas ;
 - Np2 où ne sont pas exercées des activités de pastoralisme, cela concerne donc les communes de la plaine alluviale du Rhône ;
- **Le secteur Nc (naturelle de carrière)** correspond aux carrières et comprend les bâtiments d'extractions ainsi que la zone d'emprise définie par l'autorisation préfectorale.
- **Le secteur NI (naturelle de loisir)** : La zone naturelle NI identifie les zones où sont permis les aménagements et installations liées à la valorisation des espaces naturels et au maintien d'activités de pleine nature sans nécessité de constructions ni d'emprise au sol (habitations légères de loisirs-HLL, accrobranche, etc).
- **Le secteur Nt (naturelle dédiée à l'activité touristique)** : la zone Nt identifie des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ayant vocation à permettre le développement mesuré d'activités touristiques.
- **Le secteur Ns (naturelle dédiée aux activités sportives)** : la zone Ns identifie des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ayant vocation à permettre le développement mesuré d'activités sportives. Ce secteur est exclusivement dédié à l'installation de sanitaires et d'un bâtiment d'accueil sur le site existant de ball-trap de Bourg-Saint-Andéol.

Communes concernées par la zone

SECTEUR	COMMUNES CONCERNEES	SUPERFICIE EN HA	SURFACE TOTALE DANS LES ANCIENS PLU EN VIGUEUR
---------	---------------------	------------------	--

N	Toutes les communes	12286	7 917 ha (hors Gras et Larnas, communes soumises à cartes communales)
Np1	Bidon, Gras, Larnas	2233	-
Np2	Bourg-Saint-Andéol, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers	3594	1395 ha
Nc	Viviers	78	137 ha
Nl	Bidon, Gras, Larnas, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche	18	-
Nt	Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Saint-Montan, Saint-Marcel-d'Ardèche, Viviers	3,3	-
Ns	Bourg-Saint-Andéol	1,3	-

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD QUI CORRESPONDENT A CE SUJET

Chapitre 1 – La relance des dynamiques économiques et résidentielles

- **Orientation 1 – Objectif 1.1 Valoriser le positionnement stratégique du territoire pour l'accueil d'entreprises** – Accompagner l'extension du site d'extraction de matériaux gravillonnaires de Saint-Montan en protégeant les éléments du patrimoine naturel (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, le bon fonctionnement écologique).
- **Orientation 1 – objectif 1.2 Développer une armature touristique orientée vers le « tourisme doux »** - maintien des qualités paysagères pour présenter et préserver l'identité de la DRAGA
- **Orientation 2 – Accueillir de nouveaux habitants, en limitant la consommation foncière par le développement urbain** – Maîtriser le développement urbain et réduire au moins de moitié la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Chapitre 2 – Le maintien d'une organisation territoriale équilibrée et solidaire

- **Orientation 1 – Objectif 1.2 Développer les équipements sportifs, de loisirs et les espaces de rencontre** – Favoriser le lien socio et intergénérationnel par l'appui d'un réseau d'espaces et d'équipements collectifs de plein air.

Chapitre 3 – L'environnement comme facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie

- **Orientation 1 : Préserver les richesses paysagères** – préserver les grands paysages (zones humides de la vallée du Rhône, coteaux viticoles, plateaux forestiers) mais aussi les silhouettes villageoises et le bâti remarquable.
- **Orientation 2 : Préserver les fonctionnalités écologiques** – préserver les éléments de la trame verte et bleue, spécialement dans le tissu urbain.
- **Orientation 4 : Préserver la ressource en eau** – préserver les captages et donc les espaces stratégiques pour l'alimentation en eau potable.

- **Orientation 5 : Prendre en compte les nuisances, risques naturels et technologiques** – un territoire très exposé aux risques naturels et technologiques (inondation, feu de forêt, aléa retrait-gonflement des argiles, cavités, aléa minier).

Règlement

Secteur en grande partie naturel et forestier, la zone N est majoritairement inconstructible ou à constructibilité très limitée à l'exception de certains secteurs particuliers (STECAL) Nt et Ns.

Le zonage N vise d'abord une préservation des espaces naturels et de leur fonctionnalité écologique et des paysages remarquables de la DRAGA tout en intégrant la multifonctionnalité de ces espaces (tourisme, exploitation forestière, valorisation écologiques, risques naturels, ...).

En ce sens, le zonage et le règlement traduisent le projet porté par le PADD qui vise via le chapitre 3 par la protection des richesses paysagères et des fonctionnalités écologiques. A noter que l'identification en zone naturelle de certains espaces ouverts aujourd'hui cultivés, tels que les corridors écologiques, n'empêche pas pour autant une exploitation pérenne des parcelles concernées, seule la constructibilité est limitée pour des raisons de sauvegarde des continuités écologiques du territoire.

Le zonage identifie ensuite des zones sur lesquelles il est possible de maintenir la constructibilité, même si elle est contrainte et limitée à certaines activités. Les secteurs Nt et Ns identifient des STECAL, dans lesquels des activités touristiques, de formation et sportives pourront être créés. En ce sens, le zonage et le règlement traduisent les ambitions portées par le chapitre 2 dans sa volonté de développer des équipements sportifs, de loisirs et d'espaces de rencontre. Le PADD entend aussi faire de l'environnement de la DRAGA un facteur d'attractivité du territoire à travers son chapitre 3, mais reconnaît qu'il faudra adapter le tourisme vers un tourisme plus doux et durable. Le contrôle des projets touristiques et de loisir par des STECAL et par la zone NI viendra répondre à cette ambition.

Usage des sols et destinations des constructions

Secteur N

Ici les constructions à destination des exploitations forestières et agricoles sont autorisées, à condition qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique et naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles soient prioritairement localisées autour des sièges d'exploitation et que leur taille soit proportionnée aux besoins réels de l'exploitation. Le règlement autorise également des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, mais ces activités devront respecter plusieurs conditions pour ce faire (prolongement de l'acte de production, compatibilité avec l'acte de production déjà présent, etc.). Les extensions et les annexes des habitations existantes pour les tiers sont également autorisées mais limitées. Des limites strictes d'emprise au sol sont édictées au sujet des reconstructions de bâtiments d'habitation, d'annexes d'habitation et d'extensions. Elles devront respecter des règles en matière de surface de plancher et de pourcentage d'emprise au sol vis-à-vis de l'existant. Une limite d'extension est ainsi fixée à 30 % de la superficie existante sous réserve de ne pas excéder 200m². Ces restrictions diminuent leur impact sur l'environnement. L'objectif est de limiter la consommation d'espace et l'impact sur les milieux naturels, comme souhaité à l'orientation 2 du chapitre 1 du PADD.

Secteur Np

La zone Np traduit les secteurs à enjeux écologiques forts : réservoir de biodiversité, corridors écologiques, zones boisées et bocagères d'intérêts. Ainsi, afin de respecter les ambitions du PADD qui vise à préserver les grands paysages et les éléments de la trame verte et bleue (Chapitre 3 – Orientation 1), le règlement interdit la plupart des constructions. C'est pourquoi ce secteur est composé de grandes étendues protégées par le Np. Seules les annexes et extensions très mesurées pour les habitations existantes ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière.

Afin de préserver et de promouvoir les pratiques de pastoralismes sur les plateaux, la zone Np1 autorise les abris pour animaux, à condition qu'ils soient légers, réversibles et nécessaires à l'activité pastorale. Cette

autorisation permettra également de lutter contre la fermeture des paysages par leur enrichissement et de soutenir cette filière agricole.

Secteur Nc

La zone Nc est dédiée à l'exploitation des carrières existantes de Viviers. Le règlement n'autorise que les constructions nécessaires au fonctionnement de la filière d'extraction de matériaux à condition que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Par ailleurs, l'exploitation des matériaux est conditionnée par une intégration paysagère de l'activité puis d'une renaturation, d'une réhabilitation et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation. Le stockage de matériaux inertes est possible dans les mêmes conditions.

L'objectif ici est d'encadrer les évolutions des sites d'extraction afin de permettre leur intégration dans le paysage et de minimiser leur impact sur l'environnement. Ces règles répondent à l'orientation 1 du chapitre 1 du PADD de DRAGA.

Secteur Ni

La zone naturelle de loisir a une vocation de loisirs. Sur ces espaces, l'activité est déjà existante et construite. Le règlement y permet la construction d'équipements de loisirs légers sous conditions qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le règlement autorise également les installations de tentes démontables et les équipements recevant du public à condition que ceux-ci fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère dans le périmètre d'exploitation validé par arrêté préfectoral. Seront autorisés les aménagements et installations (plateformes, escaliers, belvédères...) nécessaires à la mise en valeur paysagère et touristique des sites ainsi que l'installation et le développement d'activité touristique en lien avec le caractère naturel du site (activité de pleine nature, activité d'Éducation à l'Environnement et au Développement Durable...). Les bâtiments sont limités à une emprise au sol cumulée de 20 m² maximum (borne d'accueil, bloc sanitaire...).

L'objectif ici est de ne pas porter plus atteinte à l'environnement. Le maintien et la valorisation des espaces naturels qui composent ces secteurs prévalent.

Secteur Nt

Ce secteur encadre le développement de nouvelles activités touristiques. Ces dernières ont l'obligation de faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Sont ainsi autorisées les constructions à destination d'hébergement touristique incluant le type insolite (yourte, cabanes dans les arbres, *wigwam*...) ainsi que les destinations et installations précisées au cas par cas. L'objectif de ce secteur est de répondre uniquement aux besoins des projets définis dans chaque STECAL et conditionnés dans le règlement écrit (plafonnement surface plancher et nombre d'hébergements max).

Secteur Ns

Cette zone encadre le confortement du *ball-trap* à Bourg-Saint-Andéol reconnue comme une activité sportive. Elle restreint les aménagements autorisés dans la limite de 40 m² d'occupation du sol. Ces aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale qualitative.

Dans cette zone, seule est autorisée l'installation de sanitaires et d'un bâtiment d'accueil nécessaires à l'activité du *ball-trap*. Ce zone restreint toute autre destination de construction et d'extension afin de ne pas porter atteinte à l'environnement en matière de bruits et de polluants.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Secteur N

Le règlement préserve les espaces naturels ordinaires et remarquables en secteur N. Il permet toutefois le maintien et le développement d'activités agricoles et forestières

Ici les affouillements et exhaussements sont autorisés, sans compromettre l'écoulement des eaux. De plus, les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique, aménagement de belvédères et stationnement sont autorisés sous condition de non atteinte

au maintien de l'activité agricole, pastorale ou forestière et d'intégration du site dans le milieu environnant. De ce fait, le règlement répond à l'objectif 1.2 de l'orientation 1 du chapitre 1 à savoir de développer un tourisme orienté vers le tourisme doux, moins impactant et préservant l'identité paysagère de la DRAGA.

Secteur Np et Np2

Ce secteur interdit tout usage, affectations du sol et type d'activité.

Secteur Nc

Ce secteur permet le maintien et l'ouverture de l'exploitation de carrières ou de gravières, et de toute exploitation du sous-sol. La règle pour les affouillements et les exhaussements est la même que pour la zone N.

Secteur NI

Ici l'objectif est de concilier les enjeux touristiques et de loisir avec les enjeux de préservation des espaces naturels et du paysage. L'usage du sol est autorisé pour les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique, aménagement de belvédères et stationnement

La règle pour les affouillements et les exhaussements est la même que pour la zone N.

Secteur Ns

Le Ns est concerné par la même règle que la zone N pour les affouillements et les exhaussements. De plus, cette zone peut faire l'objet de d'aménagements venant valoriser son patrimoine paysager et végétal. Cela favorisera intégration paysagère des projets portés dans cette zone.

Secteur Nt

Ici l'objectif est de concilier les enjeux touristiques et de loisir avec les enjeux de préservation des espaces naturels et du paysage. L'usage du sol est autorisé pour :

- Les créations de terrains de camping ou de caravanning ;
- Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique, aménagement de belvédères et stationnement

La règle pour les affouillements et les exhaussements est la même que pour la zone N.

Au sujet des volumétries et des règles d'implantations, l'objectif est de garantir la bonne intégration des projets et des aménagements dans l'environnement alentour. Le règlement concourt à cet objectif notamment en encadrant l'emprise, la hauteur et l'implantation des constructions. Ces règles sont identiques pour la zone N avec la zone A et pour la zone Np avec la zone Ap et des règles plus restrictives sont appliquées aux zones NI, Nt et Ns⁴.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les dispositions dérogatoires sont les mêmes qu'en zone A et Ap dans toutes les zones. Il en va de même pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Au regard des traitements paysagers le règlement demande que les constructions soient adaptées aux formes des constructions existantes afin de garder le cadre et la valeur identitaire du territoire et de limiter les effets du mitage. Un souci de limitation de l'impact paysager est à appliquer.

⁴ Le règlement est similaire aux secteurs A et Ap à l'exception :

- La hauteur maximale des constructions varie en fonction des secteurs, 4,5 m au faîtage en NI, elle s'adapte à la hauteur maximale des constructions existantes en Nt et Ns soit à 7 m à l'égout du toit en zone Nt, sans réglementation en zone Nc.

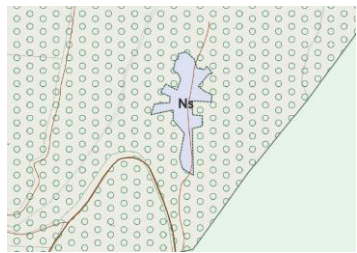
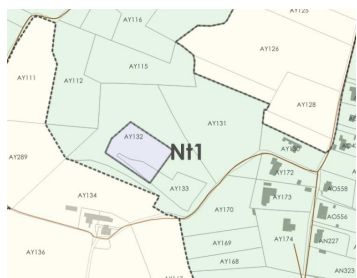
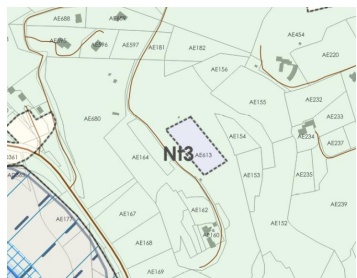
Pour ce qui est du reste des critères en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les règles qui s'appliquent sont les mêmes qu'en zone A, et restent dans une ambition d'intégration à l'avoisinant et de valorisation des éléments naturels déjà présents tels que les arbres ou les espaces libres permettant la gestion des eaux pluviales. A ce sujet, la qualité des espaces libres reprend également les orientations réglementaires de la zone A.

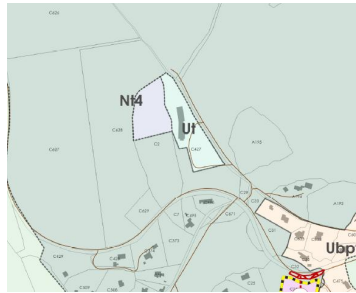
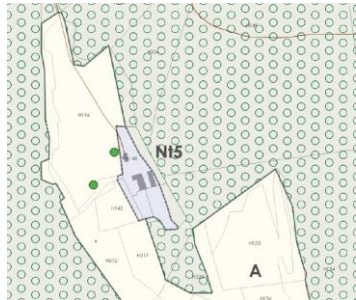
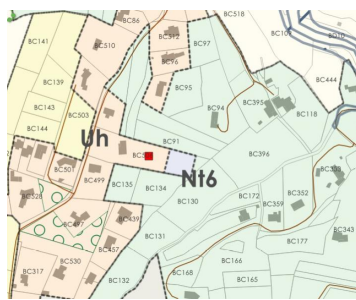
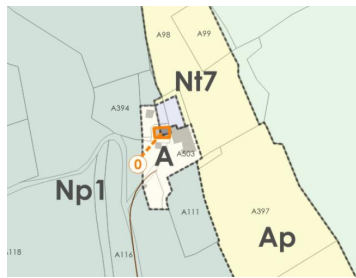
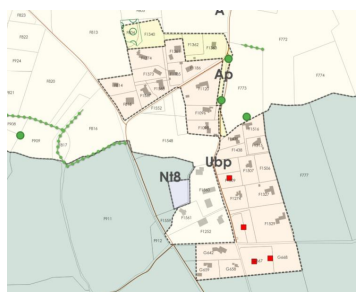
Equipements et réseaux

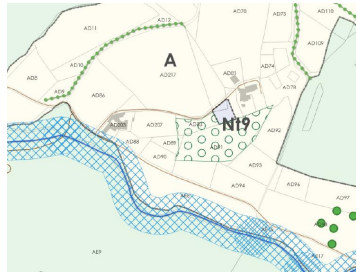
Le règlement précise les conditions nécessaires au sujet de la desserte par les voies publiques et privées et de la desserte par les réseaux.

5. Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

11 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ont été identifiés au sein du règlement graphique du PLUi-H de la CC DRAGA majoritairement dédiés à la création d'unité d'hébergement touristique :

ZONAGE	COMMUNE - Réf. cadastral e	SURFACE DONT L'AFFECTATION DES SOLS EST MODIFIÉE	NATURE DU PROJET	EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE
Ns	Bourg-Saint-Andéol A2	0 m ² (intégralité de la zone Ns = 12808 m ²)	Régularisation activité ball-trap existante et implantation de sanitaires et bâtiment d'accueil Règlement : <i>Emprise au sol max : 40 m²</i>	
Nt1	Saint-Marcel-d'Ardèche AY132, AY133	3997 m ²	Hébergements légers insolites dans le cadre d'une nouvelle activité secondaire en complément de l'activité agricole principale Règlement : - 4 nouvelles constructions max - 1 bloc sanitaire - <i>Emprise au sol max : 190 m²</i>	
Nt2	Saint-Marcel-d'Ardèche AY35	3058 m ²	Création unités touristiques en hébergements insolites Règlement : - 5 nouvelles constructions max - <i>Emprise au sol max : 400 m²</i>	
Nt3	Viviers AE613, AE156, AE152	3564 m ²	Création de gîtes Règlement : - 5 nouvelles constructions max - <i>Emprise au sol max : 500 m²</i>	

Nt4	Bidon C2	0 m² (intégralité de la zone Nt4 = 6893 m ²)	Hébergement (valorisation et réhabilitation d'un site existant) Règlement : - 6 nouvelles constructions max - Emprise au sol max : 1140 m²	
Nt5	Bourg-Saint-Andéol H223, H146, H227, H212, H218	7865 m²	Hébergements insolites – consolidation d'une activité touristique déjà présente Règlement : - 2 nouvelles constructions max - Emprise au sol max : 100 m²	
Nt6	Bourg-Saint-Andéol BC506	1031 m²	Hébergements légers insolites – nouvelle activité touristique Règlement : - 4 nouvelles constructions max - Emprise au sol max : 80 m²	
Nt7	Bidon A392, A503	846 m²	Hébergement (création gîte touristique) Règlement : - 1 nouvelle construction max - Emprise au sol max : 200 m²	
Nt8	Gras F1558	2375 m²	Création de 2 gîtes ruraux en lien avec l'œnotourisme Règlement : - 2 nouvelles constructions max - Emprise au sol max : 200 m²	

Nt9	Saint-Montan AD81, AD220, AD209	914 m²	Hébergements légers insolites (confortement de l'activité existante) Règlement : - 4 nouvelles constructions max - Emprise au sol max : 200 m²	
Nt10	Viviers D261, D262, D263, D264, D265, D266, AX167	2102 m²	Hébergements légers, activité pédagogique Règlement : - 5 nouvelles constructions max - Emprise au sol max : 300 m²	
TOTAL		25752 m²		

Les projets pour lesquels ces STECAL ont été mis en place dans les pièces réglementaires du PLUi-H sont détaillés en Annexe I : Détail des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Près de 2,5 hectares correspondent aux surfaces dont l'affectation des sols est modifiée au sein du PLUi-H : il s'agit des périmètres Nt au sein desquels les constructions devront s'implanter. Les surfaces déjà artificialisées ou, à minima, dont l'affectation a déjà été modifiée (fonctionnalité naturelle ou agricole qui n'a plus lieu d'être) à ce jour ne sont notamment pas comptées ici : cela correspond aux activités déjà existantes régularisées au travers d'un STECAL (le *ball-trap* de Bourg-Saint-Andéol, classé en Ns), mais aussi à certaines surfaces déjà artificialisées (transformation d'un bâtiment existant en hôtel et implantation d'hébergements légers sur des dalles béton existantes à Bidon, zone Nt4).

Les évolutions notables par rapport à la version du projet arrêtée le 11 avril 2024 :

Les STECAL, dont les surfaces au zonage ont été grandement réduites par rapport à la version présentée au premier arrêt, ne font plus l'objet de polygones d'implantation au sein desquels les constructions présentées dans chacun des projets devront se réaliser. Les porteurs de projet ne devront se référer qu'aux règles associées aux zones définies comme « STECAL », à savoir l'ensemble des zones Nt, la zone Ns et la zone Nf, où sont réglementées les emprises bâties maximales et nombre d'unités bâties autorisées, qui ont également été revues, notamment pour mieux correspondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

6. Justification des articles communs aux zones (dispositions générales et dispositions particulières communes)

Règles générales relatives aux coefficients d'espaces verts

La mise en place d'un coefficient d'espaces verts a été motivé par la volonté de préserver un maximum d'espaces perméables et particulièrement d'espaces favorables à la biodiversité locale. Le coefficient varie en fonction des différentes zones pour mieux correspondre aux spécificités urbaines :

COEFFICIENT MINIMUM DE L'UNITE FONCIERE	JUSTIFICATION	ZONES
Aucun	Il n'a pas paru judicieux d'appliquer un coefficient dans des espaces où les constructions occupent parfois la totalité des parcelles, rendant impossible l'application de cette règle	Ua, Uap et Uap1 qui correspondent aux zones urbaines de centre-bourg
	La spécificité du secteur concerné par ce zonage a conduit à la décision de ne pas imposer de coefficient d'espaces verts	Ui1 , zone unique spécialisée en activités de production de ciment et dérivés
10 %	Le coefficient de 10 % est imposé pour les zones d'activités économiques repérées au règlement graphique. Souvent majoritairement imperméabilisées, ces zones seront appuyées par un coefficient qui permettra de maintenir et de développer le peu d'espaces perméables qui y sont présents.	Ui qui sont réservées aux activités économiques
20 %	Le coefficient de 20 % est imposé sur des parcelles qui ne sont très hétérogènes. L'emprise des espaces verts varie en fonction des configurations des parcelles. Ce coefficient a aussi été appliqué pour toutes les zones à urbaniser à vocation résidentielle	Ubd et Uc , à dominante d'habitat individuel dense et collectif
		Ueq qui regroupent les principaux équipements publics ou privés d'intérêt collectif
		1AUa et 1AUb
30 %	Le coefficient de 30 % est appliqué dans des zones où le tissu urbain est plus lâche et où la perméabilité des parcelles est encore maintenue.	Ubp et Uh à dominante d'habitat pavillonnaire et de hameaux
		Ut qui sont réservées aux activités touristiques

Règles générales relatives aux normes de stationnement

Les objectifs pour le nombre de stationnement pour les véhicules motorisés quatre-roues et plus varient selon les zones et la destination des constructions (habitat, commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif / services publics et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires). Des

dérogations au nombre minimal de places demandé peuvent être demandées auprès de la commune concernée dans les zones Ua et Uap.

Les objectifs pour le nombre de stationnement pour les véhicules motorisés deux/trois roues varient selon le même principe à l'exception de la dérogation.

Le stationnement vélo répond à des objectifs de diversification de l'offre de mobilité sur le territoire. Il est imposé selon des caractéristiques minimales pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation et pour les bâtiments à usage principal de bureaux en zone U. Pour les zones A et N, les règles de stationnement applicables sont celles des dispositions générales.

Règles générales relatives à la desserte et aux accès

La multiplication des accès aux voies doit être limitée pour des raisons de sécurité ainsi que de fluidité de la circulation.

L'accès pour les véhicules de secours en cas d'incendie, ou de services (déneigement, camions poubelles...) doivent être pris en compte dans le calibrage et la localisation des voies.

Règles générales relatives aux réseaux

Plusieurs dispositions générales sont applicables aux réseaux (eau, électricité, assainissement, télécommunication). Elles doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. Les dispositions générales émettent plusieurs règles :

- L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain pour des raisons paysagères, de praticité et de protection des réseaux ;
- Pour les réseaux d'eau potable, afin de s'assurer de la bonne qualité de l'eau (exigences ARS), toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public existant ;
- Pour les eaux usées, afin de limiter l'implantation de dispositifs autonomes et de limiter le risque de leur non-conformité et les pollutions diffuses, toutes les constructions présentes dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou se référer aux recommandations techniques prescrites dans les notices des schémas directeurs au sujet de l'assainissement non collectif. Afin de préserver la qualité des eaux de la trame bleue, la vidange des piscines n'est pas autorisée dans le milieu naturel ;
- Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle est favorisée afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Les systèmes d'infiltration doivent être végétalisés. Les notices du zonage d'assainissement des eaux pluviales prévoient aussi des dispositions particulières en fonction des secteurs.
- Pour les réseaux câblés, le PLUi-H oblige que les branchements soient réalisés en souterrain, pour des raisons paysagères, de praticité et de protection des réseaux.

Règles générales relatives aux équipements

Le règlement émet des dispositions communes au sujet de la desserte par les voies publiques et privées. Ces dernières doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur. La desserte des terrains par les voies publiques ou privées est un argument dans l'obtention d'une autorisation d'urbanisme. Il en est de même pour le sujet de la sécurité.

7. Justification des inscriptions graphiques

Les inscriptions graphiques qui peuvent être surfacique, ponctuelles ou linéaires se superposent aux zones définies dans le règlement graphique du PLUi-H. Ces inscriptions graphiques sont associées à un règlement particulier afin d'en garantir une gestion pérenne tout au long de la durée de vie du PLUi-H.

Le règlement comprend les inscriptions graphiques à vocation écologiques, paysagères et patrimoniales suivantes :

Inscriptions graphiques relatives à la mixité sociale et fonctionnelle

CATEGORIE	REPRESENTATION
Secteurs de mixité sociale	
Linéaire commercial à préserver	
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	

Présentation des inscriptions graphiques et du règlement associé

Trois types de dispositions ont été mobilisées dans le PLUi-H :

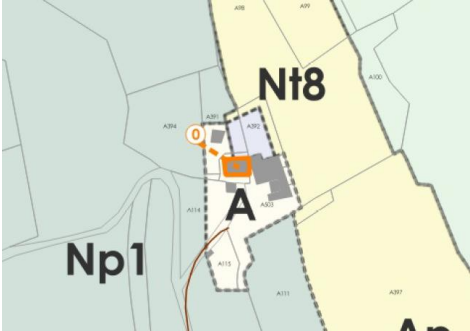
- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, la délimitation de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La définition de ces secteurs permet de traduire réglementairement les orientations fixées en matière de construction de logements sociaux par certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, l'identification des voies le long desquelles est préservée la diversité commerciale. Le règlement associé à ces linéaires commerciaux, définis dans les centres de Bourg-Saint-Andéol, Saint-Just-d'Ardèche et Saint-Marcel-d'Ardèche, permet d'interdire la transformation des locaux commerciaux de rez-de-chaussée en logements pour les maintenir dans des fonctions favorables à la diversité des usages et à l'animation de ces secteurs (commerce, service, activité, équipement, ...).
- Enfin, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, la désignation des bâtiments au sein des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne compromettant pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers. Le règlement conditionne le changement de destination à la création d'un maximum de 3 logements.

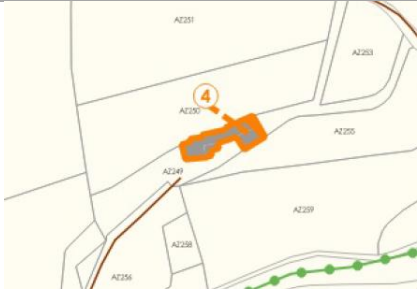
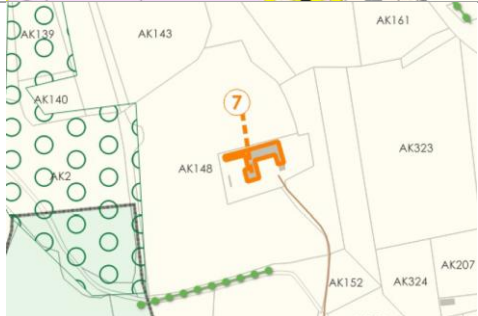
Les communes concernées

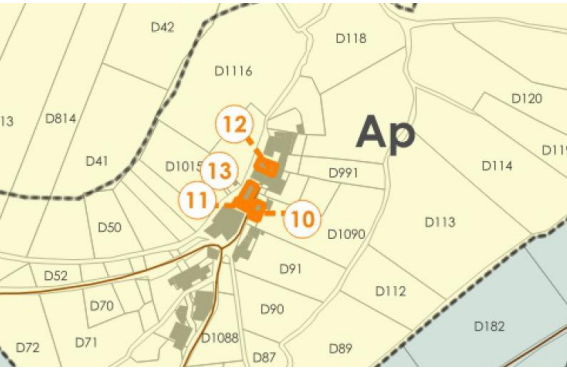
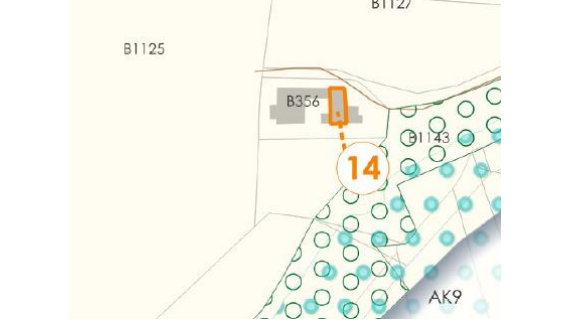
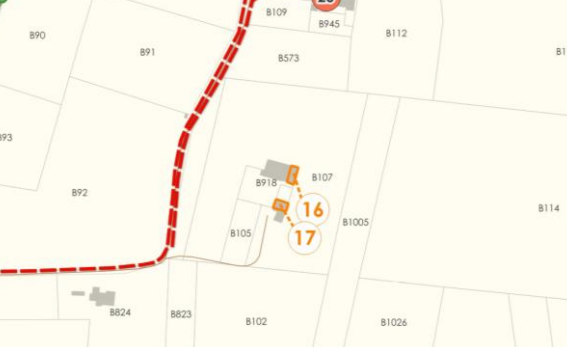
INSCRIPTION GRAPHIQUE	COMMUNES CONCERNEES	SURFACE, LONGUEUR OU OCCURRENCE
-----------------------	---------------------	---------------------------------

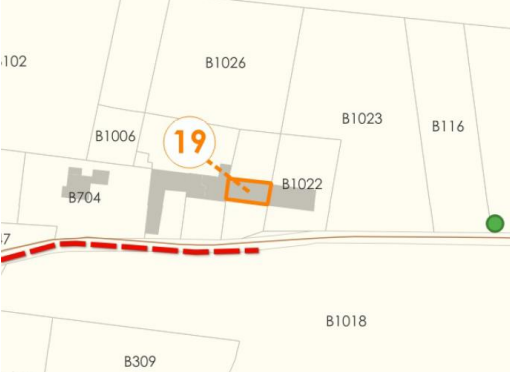
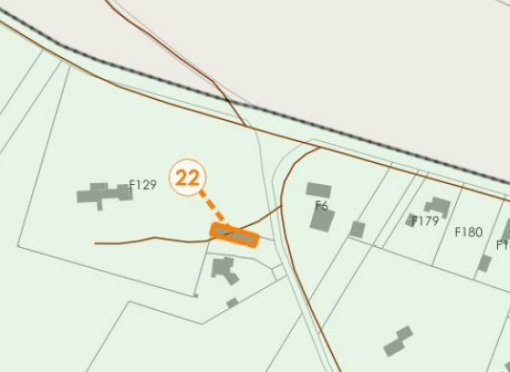
Secteurs de mixité sociale	Bourg-Saint-Andéol, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers	9 secteurs 14,9 ha
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Viviers	24 bâtiments désignés
Linéaire commercial à préserver	Bourg-Saint-Andéol, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche	1,61 km

Liste des changements de destination

N°	COMMUNE – LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	ZONAGE	EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE
0	BIDON Champvermeil	A503	A	
1	BOURG-SAINT-ANDEOL Quartier Pinet	AZ216	A	
2	BOURG-SAINT-ANDEOL Gérige	AX2	A	

3	BOURG-SAINT-ANDEOL Gérige	AX55	Ap	
4	BOURG-SAINT-ANDEOL Pinet	AZ249	A	
5	BOURG-SAINT-ANDEOL Gérige	AX27	A	
6	BOURG-SAINT-ANDEOL La Lauze	AI294	A	
7	BOURG-SAINT-ANDEOL Les Mures	AK147	A	
8	GRAS Lafarre	C531	Ap	

9	GRAS Lafarre	C225	Ap	
10	GRAS Fontfreyde	D110	Ap	
11	GRAS Fontfreyde	D97	Ap	
12	GRAS Fontfreyde	D100	Ap	
13	GRAS Fontfreyde	D98, D99	Ap	
14	SAINT-JUST- D'ARDECHE Chemin de Mélinas	B356	A	
15	SAINT-JUST- D'ARDECHE Chemin du Crouzas	B510	A	
16	SAINT-JUST- D'ARDECHE Chemin de la Bernisse	B918	A	
17	SAINT-JUST- D'ARDECHE Chemin de la Bernisse	B919	A	

18	SAINT-JUST-D'ARDECHE Chemin de la Bernisse	B991	A	
19	SAINT-JUST-D'ARDECHE Chemin de la Bernisse	B1021	A	
20	SAINT-JUST-D'ARDECHE Chemin de la Bernisse	B1287, B1256	A	
21	SAINT-MARCEL-D'ARDECHE Saint-Jean	AY38	N	
22	SAINT-MARCEL-D'ARDECHE La Cavalerie	F197	N	

23	VIVIERS Haut Couijanet / Beauregard	AE263	A, N	
----	--	-------	------	--

Changements de destination : informations complémentaires en Annexe II : Détail des changements de destination.

Protections au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

CATEGORIE	REPRESENTATION
Bâti remarquable	
Ensembles bâtis à caractère historique	
Murets à préserver	

Présentation des inscriptions graphiques

Les inscriptions graphiques liées à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ont pour objectif d'identifier, de localiser et de délimiter des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**. Ces inscriptions viennent préserver les images identitaires du territoire de la CC DRAGA.

Le règlement oblige à ce que les travaux réalisés sur le patrimoine bâti soient réalisés dans l'objectif de maintenir et de mettre en valeur leurs caractéristiques.

Les communes concernées

INSCRIPTION GRAPHIQUE	COMMUNES CONCERNEES	SURFACE, LONGUEUR OU OCCURRENCE
Bâtiment remarquable Cette inscription recense les bâtis ponctuels à caractère patrimonial, historique et/ou architectural qu'il convient de préserver.	Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Viviers	77 bâtiments remarquables individuels
Ensemble bâtis à caractère historique	Bidon, Gras, Bourg-Saint-Andéol Larnas,	8 ensembles

A l'instar des bâtiments remarquable, cette inscription délimite les secteurs particulièrement concernés par un intérêt de préservation de leur caractère patrimonial, historique et/ou architectural. Ces secteurs regroupent de nombreux bâtis remarquables : c'est la raison pour laquelle ces derniers ne sont pas nécessairement identifiés individuellement au sein de ces secteurs.	Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan	52 ha
Murets à préserver	Gras, Larnas, Saint-Just-d'Ardèche	4362 m

Règlement

L'interdiction de démolition s'applique au patrimoine bâti remarquable et aux éléments du petit patrimoine sauf exception dans le cas où ils représenteraient une mise en danger d'autrui. Des dispositions réglementaires sont développées pour préserver les caractéristiques structurelles et architecturales des éléments identifiés ainsi que leurs abords soient respectés et mis en valeur en cas de travaux.

A ces dispositions, s'ajoutent des dispositions, applicables au sein de périmètres de protection couvrant les centres historiques des 8 communes de la CC DRAGA (à l'exception de celui de Viviers couvert par le PSMV), visant à valoriser et éviter la détérioration de l'ensemble des éléments décoratifs constituant l'identité architecturale de ces secteurs (éléments de modénature des façades, types de percements, petits équipements d'espace public...).

Atlas des éléments de patrimoine remarquable

COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Bidon	A140	N°1 Puits de la Vieille 
Bidon	A134	N°2 Façade de la mairie en moellons de pierre et 3 génoises 

COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Bidon	A66	N°3 Station allemande plaine d'Aurèle
Bourg-Saint-Andéol	BC263	N°4 Chapelle Saint-Ferréol
Bourg-Saint-Andéol	AP170	N°5 Pigeonnier visible depuis la RD86
Bourg-Saint-Andéol	A13	N°6 Château de Rochecolombe
Bourg-Saint-Andéol	AV60	N°7 Moulin à vent Rue Sainte-Croix



COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Bourg-Saint-Andéol	AI422	N°8 Pigeonnier 
Gras	E59	N°9 Four à pain Gogne 
Gras	Domaine public (près E450)	N°10 Lavoir bas village 
Gras	Domaine public (près F393)	N°11 Puits Saint-Vincent 
Gras	F53	N°12 Lavoir Reynouard 

COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE	
Gras	F229	N°13 Four à pain les Hellys	
Gras	D400	N°14 Lavoir et Bassin Mas de Dumas	
Gras	G369	N°15 Chapelle Rimouren	
Gras	G364	N°16 Four à pain Rimouren	
Larnas	A220	N°17 Croix de chemin surplombant la Vallée de la Negue	

COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Larnas	Domaine public (près B336)	N°18 Croix côté Eglise Saint-Pierre
Larnas	C166	N°19 Croix de chemin
Saint-Just-d'Ardèche	B111	N°20 Maison remarquable
Saint-Just-d'Ardèche	B770	N°21 Maison remarquable avec tour
Saint-Just-d'Ardèche	B1145	N°22 Façade remarquable en moellons de pierres



©Google



©Google



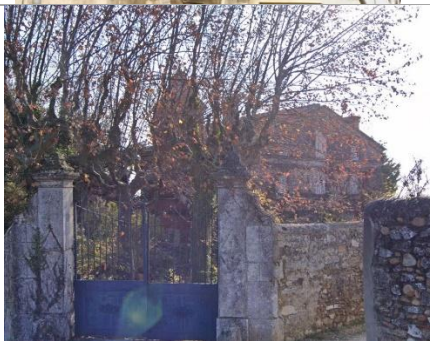
COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Saint-Just-d'Ardèche	A416	N°23 Tour médiévale
Saint-Just-d'Ardèche	A408	N°24 Tour médiévale
Saint-Just-d'Ardèche	A459	N°25 Tour médiévale
Saint-Just-d'Ardèche	A310	N°26 Maison remarquable
Saint-Just-d'Ardèche	C28	N°27 Façade en pierre
Saint-Just-d'Ardèche	A1545	N°28 Façade en pierre
Saint-Just-d'Ardèche	A1328	N°29 Portails en arche
Saint-Just-d'Ardèche	A92	N°30 Chapelle
Saint-Just-d'Ardèche	B421	N°31 Cabanon agricole
Saint-Just-d'Ardèche	A1336	N°32 Croix et oratoire



COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Saint-Just-d'Ardèche	B414	N°33 Cabanon agricole
Saint-Just-d'Ardèche	B798	N°34 Cabanon agricole
Saint-Just-d'Ardèche	B948	N°35 Cabanon agricole
Saint-Just-d'Ardèche	B420	N°36 Cabanon agricole
Saint-Just-d'Ardèche	C28	N°37 Croix
Saint-Just-d'Ardèche	B1243	N°38 Pigeonnier et maison
Saint-Just-d'Ardèche	B1243	N°39 Mur en pierre longeant la rue
Saint-Just-d'Ardèche	B570	N°40 Mur en pierre
Saint-Just-d'Ardèche	A504	N°41 Hangar en galets
Saint-Just-d'Ardèche	A314	N°42 Maison remarquable
Saint-Just-d'Ardèche	A686	N°43 Puits romain
Saint-Just-d'Ardèche	A463/464	N°44 Maison remarquable – 4 ^{ème} tour - fenêtres Moyen-Âge
Saint-Marcel-d'Ardèche	AC254, AC619	N°45 Fontaine des Pères



COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE	
Saint-Marcel-d'Ardèche	AB557	N°46 Fontaine	
Saint-Marcel-d'Ardèche	AZ66	N°47 Lavoir	
Saint-Marcel-d'Ardèche	AP274	N°48 Grandes ouvertures et Baies Plein Cintre	
Saint-Marcel-d'Ardèche	AP273	N°49 Grandes ouvertures et Baies Plein Cintre	
Saint-Marcel-d'Ardèche	AP331	N°50 Façade moellons pierres et grandes ouvertures	

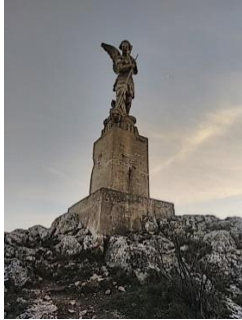
COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Saint-Marcel-d'Ardèche	Domaine public (près AP526)	N°51 Lavoir 
Saint-Marcel-d'Ardèche	Domaine public (près AP288)	N°52 Lavoir abrité et fontaine 
Saint-Marcel-d'Ardèche	AP493	N°53 Tour Beaune Montaigu 
Saint-Marcel-d'Ardèche	AE204	N°54 Maison de maître à étages 
Saint-Martin-d'Ardèche	A268-257	N°55 Arceau en pierres rue des Arceaux 

COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Saint-Martin-d'Ardèche	A266-1584	N°56 Arceau en pierres rue des Arceaux 
Saint-Martin-d'Ardèche	A328-324	N°57 Arceau en pierres rue de l'Echabot 
Saint-Martin-d'Ardèche	A804-268	N°58 Arceau en pierres rue des Placettes 
Saint-Montan	AL13	N°59 Cimetière de 1861 avec pierres tombales remarquables 
Saint-Montan	G77, 78, 79	N°60 Grotte de la Pascaloune 
Saint-Montan	AX217	N°61 L'Hermitage 

COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Saint-Montan	AE67	N°62 Grotte de l'Ermite 
Saint-Montan	AL71/72	N°63 Maisons en pierre du Garrigas 
Saint-Montan	AK52	N°64 Jardin de Coquillon 
Saint-Montan	AO418, 251	N°65 Vestiges de la chapelle Saint-Pierre 
Saint-Montan	AM314	N°66 Cimetière de 1861 avec pierres tombales remarquables / Saint-André de Mitroys 

COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Viviers	AM593	N°67 Maison de maître
Viviers	AM611	N°68 Maison de maître
Viviers	AH185	N°69 Croix de chemin vers la chapelle Saint-Victor
Viviers	AW84	N°70 Capitelle



COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Viviers	AP416	N°71 Villa Saint-Antoine 
Viviers	AI24	N°72 Entrée du Château de Lafarge (2 piliers sculptés et des murs clôture en pierre de taille) 
Viviers	AL364-365	N°73 Pavillon de jardin transformé en demeure époque Art Déco 
Viviers	AW358	N°74 Tour Saint-Martin 
Viviers	AR187	N°75 Statue de l'archange Saint-Michel 
Viviers	AR187	N°76 Chapelle Saint-Michel 

COMMUNE CONCERNEE	NUMERO CADASTRAL	NATURE DU PATRIMOINE
Viviers	AT137	N°77 Tour médiévale de Chomel



Protections au titre de l'Article R151-34 du Code de l'Urbanisme

CATEGORIE	REPRESENTATION
Cavité souterraine et secteur de risque associé	
Secteur de risque lié à des aléas miniers	

Présentation de l'inscription

Un risque minier existe sur les communes de Saint-Marcel-d'Ardèche et de Saint-Just-d'Ardèche autour de l'exploitation minière de lignite sur la concession du Banc Rouge. L'objectif inscrit dans le PADD Orientation 5 du Chapitre 3 « Prendre en compte les nuisances, risques naturels et technologiques » était d'interdire toute nouvelle construction dans les zones fortement soumises à ce risque. Le sujet étant de ne pas soumettre les populations à ce risque. Une étude d'aléa minier a été conduite sur le secteur identifié dans le règlement graphique. Il a permis de mettre en exergue des niveaux d'aléas, mais aussi des phénomènes d'échauffement, d'effondrement, etc.

Les cavités souterraines sont tout autant contraignantes.

Communes concernées

INSCRIPTION GRAPHIQUE	COMMUNES CONCERNEES	SURFACE ET OCCURRENCE
Cavité souterraine et secteur de risque associé	Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Montan, Saint-Marcel-d'Ardèche, Viviers	110 cavités et 85 ha de secteurs de risque associés
Secteur de risque lié à des aléas miniers	Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche	45 ha

Règlement

Au sujet de l'aléa minier, le règlement suit les volontés du PADD en interdisant toutes nouvelles constructions ou modifications substantielles du bâti dans les secteurs concernés. Seuls sont autorisés les travaux nécessaires à l'atténuation du risque.

Au sujet des cavités, les nouvelles constructions ou modifications substantielles du bâti existant sont limitées au sein d'un périmètre de 30m de rayon autour des cavités. Toute urbanisation y est interdite.

Protections au titre de l'Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

CATEGORIE	REPRESENTATION
Arbre remarquable	
Mare	
Alignements d'arbres et de haies	
Cours d'eau permanents	
Boisement, bois, bosquets	
Jardins et espaces verts	
Prairie humide temporaire	
Ripisylves	
Zone humide	

Présentation des inscriptions graphiques

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs types d'éléments ou de secteurs sont ainsi repérés aux documents graphiques du règlement :

- Les éléments du patrimoine végétal sont identifiés par une inscription graphique ponctuelle, linéaire ou surfacique. Elles visent la protection des éléments ordinaire du paysage comme les alignements d'arbres et de haies, les arbres remarquables isolés et les boisements, bois et bosquets. Ces éléments participent au maintien de la biodiversité et leur protection est essentielle pour la trame verte et bleue.
- Les ripisylves des cours d'eau permanents sont identifiées sur le règlement graphique par une inscription graphique soit surfacique, soit linéaire en fonction des différents cas. Elles visent la préservation des forêts rivulaires pour leur rôle important dans la trame verte et bleue et la protection des cours d'eau. Le PADD relève d'ailleurs l'importance de valoriser les éléments du grand paysage naturel dans son chapitre n°3 et celle de protéger les éléments agro-naturels qui structurent le paysage, notamment les ripisylves. De même, en affirmant la nécessité de protéger les réservoirs de biodiversité, il y inclut les ripisylves.
- Les zones humides, les prairies humides et les mares sont des espaces remarquables ayant fortement régressé ces dernières années. Pour cela, elles font l'objet d'une protection

règlementaire inscrite dans le Code de l'Environnement. Pour mieux les protéger, elles ont fait l'objet d'un inventaire départemental et celui-ci est repéré dans le règlement graphique. Les mares sont également représentées. Leur protection est faite au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Communes concernées

INSCRIPTION GRAPHIQUE	COMMUNES CONCERNEES	SURFACE, LONGUEUR OU OCCURRENCE
Arbres remarquables	Toutes les communes	582 arbres remarquables
Mares	Bourg-Saint-Andéol, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers	7 mares
Mares temporaires	Saint-Marcel-d'Ardèche	13 mares temporaires
Alignements d'arbres et de haies	Toutes les communes	107,58 km
Cours d'eau permanents	Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Montan, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Viviers	99,18 km
Boisements, bois, bosquets	Toutes les communes	2271,78 ha
Jardins et espaces verts	Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Montan, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche	27,15 ha
Prairies humides temporaires	Saint-Marcel-d'Ardèche	1,35 ha
Ripisylves	Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Montan, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Viviers	655,67 ha
Zones humides	Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Montan, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Viviers	728,93 ha

Règlement

Afin de satisfaire les objectifs de préservation des paysages, de la trame verte et bleue et du patrimoine naturel inscrits dans le PADD, les règlements graphiques et écrits prévoient l'identification de plusieurs secteurs paysagers à protéger pour des raisons écologiques et paysagères. Afin d'en assurer la préservation, le règlement prescrit la conservation de leur aspect naturel et végétal.

Au sujet des boisements, bois, bosquets à préserver, des règles s'appliquent :

- Des travaux qui pourraient porter atteinte ou détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- Hors zones A et Ap, en cas d'arrachage, une compensation doit être mise en place, dans les mêmes proportions et essence que ce qui a été détruit ;
- L'aménagement, la modification ou la construction sont autorisés qu'à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce boisement.

Au sujet des jardins, deux règles s'appliquent en fonction de leur localisation :

- Jardins inscrits dans une parcelle privée : seules peuvent être autorisées, au sein de ces espaces, des constructions annexes de taille limitée au nombre de deux maximums, en ne dépassant pas un plafond de 80 m² d'emprise au sol, dont 40 m² maximum de surface dédiée à la réalisation de piscines (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris)
- Jardins et espaces publics végétalisés : les constructions nécessaires au fonctionnement de ces espaces sont autorisées (blocs sanitaires, mobiliers urbains).

Au sujet des alignements d'arbres et de haies, leur rôle avéré dans la fonctionnalité écologique des espaces agricoles les rend très importants pour la trame verte locale. Les alignements d'arbres repérés dans les secteurs urbains participent grandement à la qualité paysagère du tissu urbanisé et à la trame verte urbaine. Le règlement précise alors qu'ils sont à conserver, à compléter ou à créer et que leur abattage est strictement interdit. Aussi, en cas de destruction, ils devront être impérativement remplacés avec des essences similaires ou locales. Au sujet des arbres remarquables isolés, ils sont strictement protégés par la nécessité de réaliser une déclaration préalable. S'ils sont abattus, ces arbres devront être replantés et être d'essence locale.

Par le biais de l'inscription graphique « cours d'eau permanents et ripisylves », le règlement permet de préserver ces milieux sensibles. Ceux-ci sont protégés de toute nouvelle construction dans une bande inconstructible de 10 m depuis chaque berge en zone urbanisée, de 20 m en zone où le tissu est moins dense (partagé entre urbain, agricole et naturel), de 30 m lorsque le cours d'eau se trouve dans des espaces à dominante agricole et/ou naturelle. De même, les extensions de l'existant et les nouvelles imperméabilisations sont interdites. Toutefois, le règlement prévoit une exception pour les ouvrages d'intérêt collectif mais conditionnée à une intégration paysagère et environnementale. Si toutefois leur suppression devait intervenir, celle-ci doit être dûment justifiée et la replantation d'essences variées et locales obligatoire.

En ce qui concerne les prairies humides temporaires, les zones humides et les mares, seules sont autorisés les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux. Les constructions déjà existantes avant l'établissement de ce règlement peuvent être adaptées et réfectées à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. La valeur environnementale des zones humides étant avérée, toute altération, même non identifiée devra faire l'objet d'une compensation, et la végétation devra être maintenue.

Emplacements réservés au titre de l'Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

CATEGORIE	REPRESENTATION
Emplacements réservés	

Présentation de l'inscription graphique :

Les documents graphiques du règlement délimitent des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ou aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

58 emplacements réservés sont ainsi délimités sur le territoire pour répondre à différents enjeux :

- Amélioration et sécurisation des conditions de déplacements :
 - ✓ Des aménagements ou élargissements de voies et de carrefours ;
 - ✓ Des aménagements destinés aux modes doux de déplacements (aménagements de cheminements piétonniers et de voies cyclables), dont la poursuite de la Via Rhôna ;
 - ✓ Des créations ou extensions d'aires de stationnement ;
- Gestion sanitaire :
 - ✓ Assainissement des eaux usées (stations d'épuration, installations de lagunage, réseau) ;
 - ✓ Aménagements de gestion des eaux pluviales ;
 - ✓ Extension d'une station de pompage des eaux (Gérige) ;
 - ✓ Installation de conteneurs d'ordures ménagères semi-enterrés ;
- Amélioration de l'offre d'espaces publics de proximité :
 - ✓ Des aménagements d'espaces publics (places, jardins, abri bus) ;
 - ✓ Des aménagements d'espaces de loisirs ;
 - ✓ Des extensions de cimetière ;
- Développement d'équipements publics :
 - ✓ Agrandissement de stade ;
 - ✓ Réserve d'emplacement pour des futurs bâtiments publics ;
- Emplacements réservés à vocation mixte :
 - ✓ Espaces publics et stationnement ;
 - ✓ Ouvrages de rétention et aires de camping-cars.

La liste complète des emplacements réservés est disponible en [Annexe III : Détail des emplacements réservés](#).

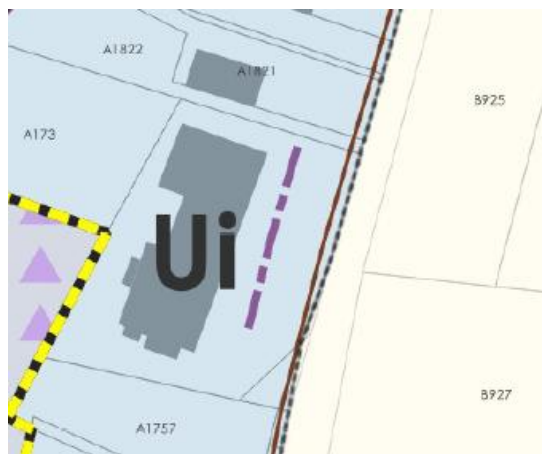
Autres secteurs faisant l'objet d'une inscription graphique

CATEGORIE	REPRESENTATION
Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles	
Marge de recul des constructions	

Présentation des inscriptions graphiques

Les documents graphiques du règlement identifient l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, de type « Aménagement » et « Densité », de manière à penser à la lecture complémentaire des orientations définies et des dispositions réglementaires lors du développement de projets dans les secteurs concernés.

Par ailleurs, est identifiée une règle graphique spécifique relative à l'implantation des constructions auxquelles le règlement écrit fait référence. Il s'agit de l'adaptation de la marge de recul le long de la RD 86 au sein de la zone d'activités de Saint-Just-d'Ardèche afin de la réduire à 15 mètres de l'axe de cette RD sur un tronçon limité, de manière à permettre une extension des constructions optimisant l'occupation de la parcelle.



Extrait du règlement graphique – Saint-Just-d'Ardèche entrée Nord

Les communes concernées

INSCRIPTION GRAPHIQUE	COMMUNES CONCERNEES	SURFACE, LONGUEUR OU OCCURRENCE
Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	Toutes les communes	42 secteurs d'OAP 40,4 ha
Marge de recul des constructions	Saint-Just-d'Ardèche	Sur une longueur de 50 m

8. Surfaces des zones et justification de l'évolution des zonages au regard des documents d'urbanisme antérieurs

Bilan des surfaces des différentes zones inscrites au règlement graphique

Le projet de PLUi-H s'attache à préserver le caractère agricole, les éléments caractéristiques du paysage et de l'identité du territoire intercommunal. Le maintien des espaces agricoles et naturels existants participe à la fonctionnalité du système écologique du territoire.

Zones du PLUi-H	Surface [ha]
AU	39,5
1AUa	3,4
1AUb	17,2
1AUi	2,0
1AUt	2,6
2AU	2,6
2AUi	11,7
U	947,7
Ua	29,5
Uap	15,6
Uap1	8,1
Ubd	178,8
Ubp	426,7
Uc	15,3
Ueq	59,1
Uh	69,2
Ui	43,7
Ui1	30,6
Ut	70,9
A	7120,9
A	5837,7
Ap	1283,2
N	18213,1
N	12286,3
Nc	78,0
Nl	17,9
Np1	2232,6
Np2	3593,8
Nt _x (STECAL)	3,3
Ns (STECAL)	1,3
Zones hors PLUi-H	Surface [ha]
PSMV	26,5

Le PLUi-H identifie au total 7121 hectares de zones agricoles, soit 27% de la superficie totale du territoire qui auront vocation à rester agricoles.

Les zones naturelles, qui couvrent une surface de 18213 hectares, représentent 69% de la superficie totale.

Les zones agricoles et naturelles cumulées représentent 96% de la superficie totale du territoire, permettant ainsi au mieux la préservation des réservoirs de biodiversité et fonctionnalités écologiques.

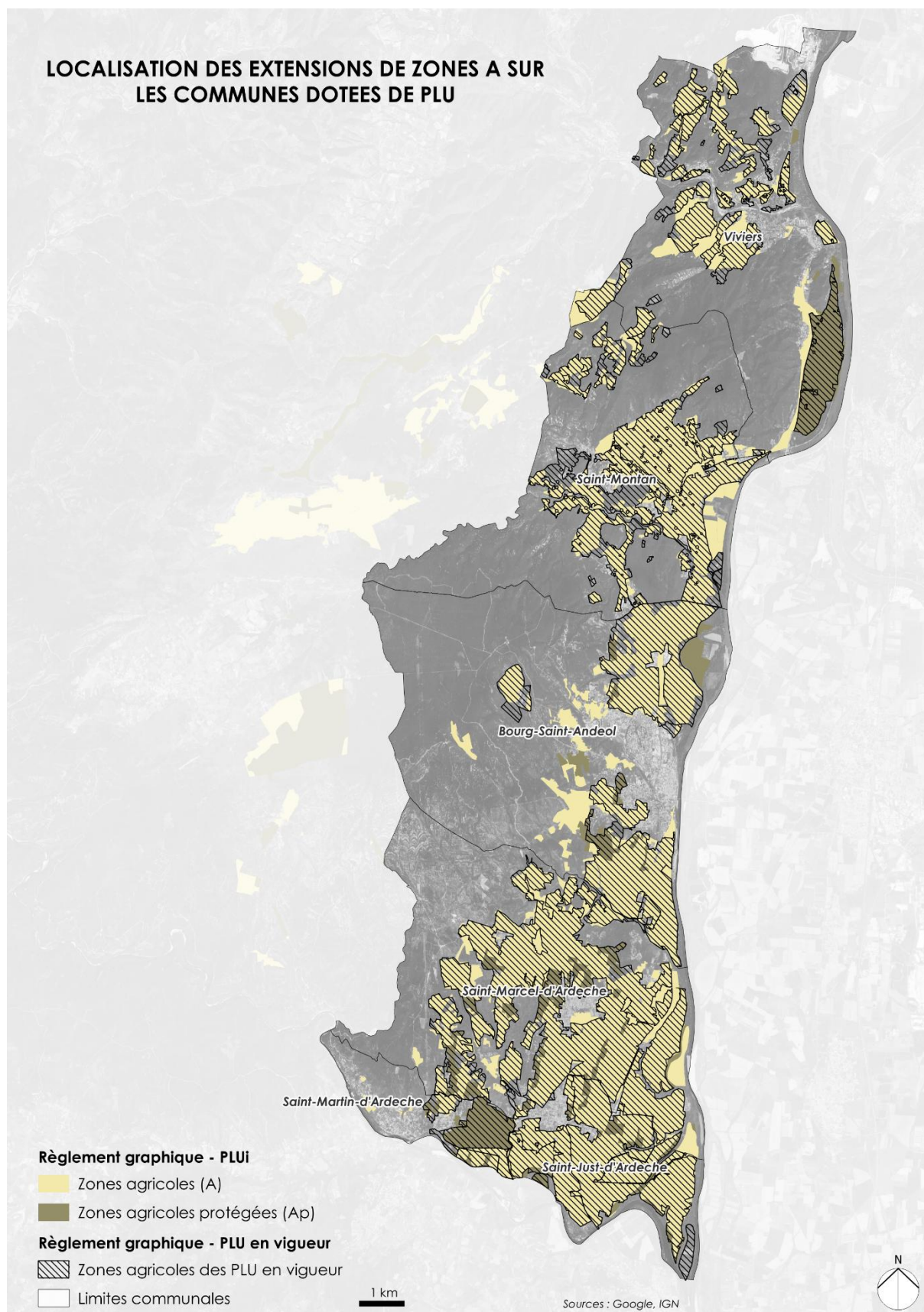
6 communes sont actuellement dotées d'un PLU (Bourg-Saint-Andéol, Viviers, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan). Les évolutions des zonages sur ces communes, en lien avec le projet de PLUi-H, sont les suivantes :

Types de zones	Surfaces du PLUi-H sur les 6 communes couvertes par un PLU (en ha)	Surfaces cumulées des 6 PLU en vigueur (en ha)	Différence
Zones U	866,7	924,0	-57,3
Zones AU	35,8	172,3	-136,5
Zones A	5893,5	5533,3	+360,2
Zones N	9445,2	9622,9	-177,7
TOTAL	16241,2	16252,4	-11,2*

**décalage de calcul entre les versions de SIG utilisées*

Plus de 227 hectares de zones urbaines et à urbaniser, ainsi qu'un volume conséquent de zones naturelles (environ 175 hectares), ont été rendus à l'agriculture dans le cadre du projet de PLUi-H vis-à-vis des 6 PLU en vigueur.

Ainsi, le passage au PLUi-H pour les communes actuellement dotées d'un PLU leur permet de voir leurs superficies de zones agricoles augmentées de plus de 370 hectares. Celles-ci se localisent principalement sur Bourg-Saint-Andéol et Viviers et dans les secteurs suivants :



CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES OAP SECTORIELLES

1. Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles correspondent aux secteurs de projet, qu'ils soient à vocation d'habitat, mixte, économique, d'équipements ou touristiques, et quelle que soit leur localisation, à l'intérieur des espaces déjà urbanisés ou en extension.

La formalisation d'OAP sectorielles est obligatoire sur l'ensemble des zones à urbaniser à court terme « 1AU ». Ces zones, dans le projet de PLUi-H de la CC DRAGA, font par conséquent l'objet d'OAP sectorielles de type :

- **« Aménagement »**, qui affichent une programmation complète (habitat / économie / équipement / tourisme / mixité des vocations) ainsi que les principes d'aménagement souhaités par la CC DRAGA et les communes, relatifs à différents aspects tels que les mobilités et la desserte de l'opération, l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions à venir, la gestion des eaux pluviales sur site, ou encore la prévention des risques.

Les OAP de type « Aménagement » portent sur l'intégralité des zones 1AU en extension.

- **« Densité »** : celles-ci portent exclusivement sur les secteurs de dents creuses « stratégiques », établies durant l'étude des capacités de densification présentée en *Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*. Elles sont vouées à accueillir de l'habitat à terme, et se focalisent sur les éléments de programmation essentiels : nombre de logements minimal à accueillir sur le secteur, hauteur maximale des constructions, localisation et principes d'accès aux constructions à venir.

Dans un souci de cohérence urbaine, certains secteurs d'OAP « Aménagement » couvrent à la fois des secteurs de dent creuse stratégique et d'extension (situation mixte partagée entre une partie permettant la densification d'une dent creuse stratégique et une autre partie en extension). Dans ces OAP Aménagement « mixtes », une modulation de la densité préconisée est appliquée en lien avec les densités minimales requises pour les secteurs de densification des tissus urbains existants et pour les secteurs d'extension. C'est notamment le cas pour les OAP des Lauzes et de Montplaisir à Bourg-Saint-Andéol.

Au total, 42 OAP sectorielles sont définies dans le projet de PLUi-H :

- 19 OAP de type « Aménagement » ;
- 23 OAP de type « Densité ».

	Communes	Nombre d'OAP Aménagement	Nombre d'OAP Densité
Polarités	Bourg-Saint-Andéol	5	7
	Viviers	1	4
Bourgs périphériques	Saint-Just-d'Ardèche	3	4
	Saint-Marcel-d'Ardèche	3	1
	Saint-Martin-d'Ardèche	2	5
	Saint-Montan	1	1
Villages	Bidon	2	0
	Gras	1	0
	Larnas	1	1
TOTAL		19	23

Pour rappel, toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) ou tout projet d'aménagement doit être compatible avec les orientations définies par les OAP. Ceux-ci doivent donc ne pas aller à l'encontre des grandes lignes des OAP, et respecter les objectifs et orientations définis.

2. Justification et synthèse des OAP de type « Aménagement »

Le contenu des OAP sectorielles « Aménagement » a vocation à encadrer et fixer les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent. Ces principes d'aménagement s'inscrivent également en lien avec les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Certains secteurs d'OAP Aménagement de taille importante ont par ailleurs fait l'objet d'un phasage interne dans le but de maintenir certains équilibres économiques au sein de l'opération et d'échelonner leur réalisation.

En complément, et pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été défini pour les communes présentant plusieurs secteurs d'OAP Aménagement. Celui-ci a été défini par rapport au calendrier et échéances relatifs au volet Programme Local de l'Habitat (PLH) du PLUi-H, correspondant donc aux 3 niveaux de priorisation, correspondant à 3 ans chacun :

- Priorité 1 : court terme (inférieur à 3 ans) ;
- Priorité 2 : moyen terme (entre 3 et 6 ans) ;
- Priorité 3 : long terme (supérieur à 6 ans).

En plus, la priorisation de la réalisation des secteurs les uns par rapport aux autres et à l'échelle de chaque commune s'est construite en fonction des capacités et des conditions de desserte par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif. En effet, ce calendrier d'ouverture à l'urbanisation respecte le programme de travaux prévu dans le cadre du SDA – schéma directeur d'assainissement où l'urbanisation de certains secteurs d'OAP nécessitent des travaux au préalable (renforcement station d'épuration et/ou d'extension des réseaux). Un échéancier de desserte par les réseaux plus détaillé est présent dans le SDA de la CC DRAGA.

Bilan de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU

Hors zones à urbaniser à vocation touristique :

	Communes	Nb de zones AU	Dont priorité 1	Dont priorité 2	Dont priorité 3 (zones 2AU)
Polarités	Bourg-Saint-Andéol	6	2	2	2
	Viviers	5	1	2	2
Bourgs périphériques	Saint-Just-d'Ardèche	3	1	2	0
	Saint-Marcel-d'Ardèche	4	2	1	1
	Saint-Martin-d'Ardèche	1	1	0	0
	Saint-Montan	2	1	0	1
	Bidon	2	2	0	0
Villages	Gras	1	1	0	0
	Larnas	0	0	0	0
TOTAL		24	11	7	6

50 % des zones à urbaniser sont en priorité 1 (peuvent s'urbaniser dans les 3 premières années post approbation du PLUi-H), 32 % sont en priorité 2 (ouverture entre 3 et 6 ans) et 18 % en priorité 3. Ces

dernières nécessiteront une procédure d'évolution du document d'urbanisme avant les 6 ans afin qu'elles puissent être ouvertes et urbanisables à partir de la 7^e année, voire 8 années, de mise en œuvre du PLUi-H.

Synthèse des OAP Aménagement selon leur vocation

Chacune des OAP Aménagement indique une programmation et des principes d'aménagement exprimés de différentes manières :

- Graphiquement, au sein d'un schéma qui localise les principes d'aménagement recherchés ;
- Textuellement, à la suite du schéma, par des propos thématiques ;
- Enfin, il convient en outre de se référer systématiquement aux dispositions communes à toutes les OAP Aménagement indiquées en préambule du dossier.

	Nombre de secteurs d'OAP Aménagement	Surface classée en zone AU [ha]
<i>Vocation résidentielle</i>	14	20,31
<i>Vocation économique</i>	1	2,02
<i>Vocation d'équipements</i>	1	0,99
<i>Vocation touristique</i>	3	2,64
Total OAP Aménagement	19	25,96

Synthèse des secteurs d'OAP Aménagement à vocation résidentielle

Les OAP Aménagement à vocation d'habitat sont une réponse à la mise en œuvre du scénario de développement démographique inscrit dans le PADD du PLUi-H de la CC DRAGA. Elles viennent définir des éléments de programmation en matière d'habitat : nombre de logements, densités, typologies, etc.

Secteurs à destination d'habitat au sein des OAP Aménagement		
<i>Commune</i>	<i>Surface zone 1AU [ha]</i>	<i>Nombre de logements</i>
Polarités		
Bourg-Saint-Andéol	8,01	226 ⁵
Viviers	1,71	43
Sous-total	9,72	268
Bourgs périphériques		
Saint-Just-d'Ardèche	2,83	53
Saint-Marcel-d'Ardèche	2,15	55
Saint-Martin-d'Ardèche	2,10	42
Saint-Montan	1,24	33
Sous-total	8,32	183
Villages		
Bidon	1,30	24

⁵ NB : parmi les 226 logements produits dans les OAP Aménagement sur Bourg-Saint-Andéol, seuls 106 logements constituent de l'extension (les 120 logements à produire sur l'OAP Novoceram sont intégrés dans le potentiel en régénération urbaine). Idem pour la surface, le tènement de 3.41 ha. n'est pas comptabilisé comme une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier s'agissant d'une friche imperméabilisée ayant fait l'objet d'une dépollution des sols.

Gras	0,98	14
Sous-total	2,28	38
Total	20,31 ha	489 logements

L'ensemble des secteurs d'OAP Aménagement à destination d'habitat représente un potentiel d'accueil de 489 logements minimum. L'estimation du nombre de logements pouvant être accueillis au sein de chaque site a été définie en tenant compte des densités minimales imposées (cf. *Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*), de la topographie des sites, des tissus urbains environnants et des objectifs de production du scénario de développement.

Ce nombre estimatif de logements vise également à favoriser une diversification des formes urbaines, et à inciter à la densification en particulier au sein des polarités. Les opérations devront être compatibles avec cette programmation.

A titre informatif, le bilan des densités appliquées sur les opérations d'habitat définies est le suivant :

	Surfaces de zone AU au sein des OAP Am. résidentielles	Nombre de logements	Densité [lgts/ha]	Objectif densité [lgts/ha]
Polarités	9,72 ha	268	27,6	25
Bourgs périphériques	8,32 ha	183	22,0	20
Villages	2,28 ha	38	16,7	15
TOTAL échelle DRAGA	20,31 ha	489	24,1	

Les secteurs de développement résidentiel en extension sur l'ensemble des classes d'armature dépassent les objectifs de densité fixés en phase PADD.

Sur l'intégralité du territoire, toutes classes confondues, la densité moyenne des opérations en extension des enveloppes urbaines ayant vocation à accueillir de nouveaux logements est de 24 logements à l'hectare.

En application des articles R151-6 à R151-8 du Code de l'urbanisme, les OAP précisent des conditions d'aménagement sur plusieurs thématiques notamment en matière de densité dont les objectifs sont modulés en fonction du site et de la situation de la commune dans l'armature territoriale et permettent de phaser l'urbanisation pour échelonner la production de logements mais elles ne garantissent pas l'ouverture à l'urbanisation en cas de dureté foncière. Le nombre de logements à produire dans les OAP Aménagement et Densité reste un objectif.

L'exemple suivant présente un schéma de principe d'OAP Aménagement (secteur de Galibert, Bourg-Saint-Andéol), portant donc sur une zone 1AU bien qu'elle soit située au cœur de l'enveloppe urbaine:

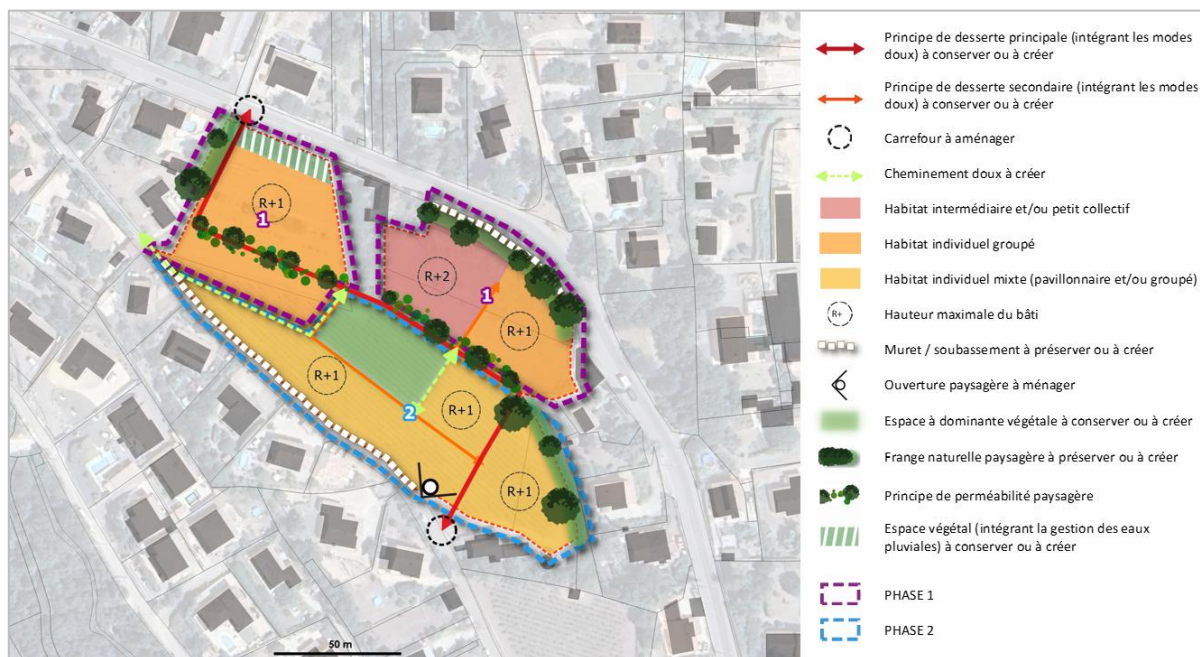


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP Galibert, Bourg-Saint-Andéol

La programmation est orientée vers de l'habitat intermédiaire / petit collectif ainsi qu'individuel groupé et mixte isolé/groupé. L'aménagement du secteur sera en outre échelonné en deux phases successives dont l'objectif minimal de production est programmé à 40 logements dans l'OAP, dont 14 logements sociaux.

Zoom sur : l'OAP Novoceram, Bourg-Saint-Andéol

La régénération du site industriel désaffecté Novoceram a conduit à la formalisation de l'OAP Aménagement éponyme. Son objectif est de densifier le centre-ville de la polarité intercommunale qu'incarne Bourg-Saint-Andéol en produisant des typologies de logements permettant globalement plus de densité que dans les autres secteurs d'OAP, tout en s'articulant autour d'un futur pôle multimodal situé sur le site de la gare ferroviaire, de commerces de proximité le long d'un mail principal, et d'un équipement public structurant au sud de la zone en interface avec le groupe scolaire Marie Rivier.

La superficie du secteur faisant l'objet de l'OAP est de 3,41 hectares. L'accueil de 120 nouveaux logements est recherché, dont 25 logements sociaux. Ce site présente ainsi une densité moyenne de 35 logements à l'hectare.

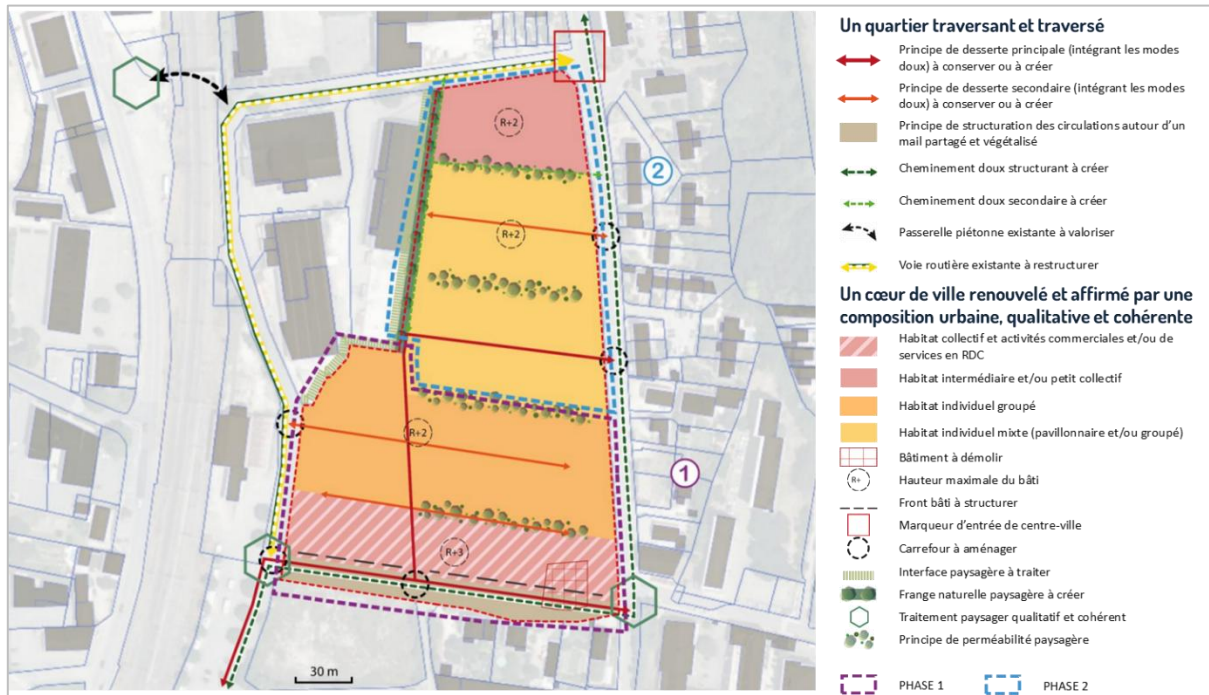


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP Novoceram, Bourg-Saint-Andéol

Étude dérogatoire à l'amendement Dupont de la « loi Barnier » sur un secteur à urbaniser

L'une des OAP « Aménagement » à vocation résidentielle, secteur Cité du Barrage à Viviers, a fait l'objet d'une étude loi Barnier au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, annexée au dossier de PLUi-H, visant à lever la bande de 75 mètres d'inconstructibilité le long de l'axe de la RD86.

Articles L111-6 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du paragraphe III de l'article L. 141-19.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge

de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Synthèse du secteur d'OAP Aménagement à vocation économique

Si certaines OAP « Aménagement » (OAP Ecole/Santé à Saint-Marcel-d'Ardèche, OAP Novoceram à Bourg-Saint-Andéol) visent entre autres à développer de l'activité commerciale, une seule OAP sectorielle est dédiée uniquement à l'activité économique artisanale et commerciale (hors commerces de proximité) : le secteur d'OAP Croix-Blanche à Saint-Just-d'Ardèche.

Secteur d'OAP Aménagement à vocation d'activités	
Commune	Surface en ha
Bourg périphérique	
Saint-Just-d'Ardèche	2,02

Cette OAP vise à encadrer l'extension de la zone d'activités existante en entrée de ville Nord de Saint-Just-d'Ardèche. Elle viendra notamment compléter et appuyer l'activité des entreprises existantes.

Trois réserves foncières à vocation économique, classées en 2AUi, ont été identifiées dans le projet :

- 1 dans la ZAE du Cros, au Sud de Viviers ;
- 1 au Sud du secteur industriel Lafarge, au Nord de Viviers ;
- 1 au Nord-Ouest de Bourg-Saint-Andéol, le long de la RD4/av. Jean Moulin, au niveau du stade Lilian Thuram.

Une OAP sera produite dès lors que leur classement passera en 1AUi (par procédure ultérieure de modification du PLUi-H).

Synthèse du secteur d'OAP Aménagement à vocation d'équipements

Secteur d'OAP Aménagement à vocation d'équipements	
Commune	Surface en ha
Bourg périphérique	
Saint-Marcel-d'Ardèche	0,99

Une unique OAP Aménagement, située en entrée de ville Est de Saint-Marcel-d'Ardèche, est principalement dédiée à l'équipement visant à renforcer de l'offre de soins et santé et à regrouper l'accueil des enfants sur un même site. L'accueil de commerces spécifiques est également souhaité sur le site (se référer aux principes de l'OAP).

Synthèse des secteurs d'OAP Aménagement à vocation touristique

En plus des 10 STECAL « Nt » à vocation touristique inscrits dans le projet, trois OAP Aménagement à vocation touristique sont proposées pour :

- La zone 1AUt de Chalencon, à Bourg-Saint-Andéol, sur laquelle un projet de développement d'un hébergement PMR avec espace mutualisé est identifié ;
- La zone 1AUt Le Pontet, à Saint-Martin-d'Ardèche, correspondant à un développement du camping éponyme existant dans l'objectif d'accueillir de nouveaux emplacements hors zone inondable.
- La zone 1AUt au Sud Imbours, à Larnas, visant à restructurer l'offre d'hébergements sur une partie du village-vacances (nouveaux emplacements d'hébergements légers en remplacement d'un bâtiment hôtelier désaffecté à démolir, sur une superficie se limitant à près d'un hectare).

Secteurs d'OAP Aménagement à vocation touristique	
Commune	Surface en ha
Polarité	

Bourg-Saint-Andéol	0,69
Bourg périphérique	
Saint-Martin-d'Ardèche	0,86
Village	
Larnas	1,10
Total	2,64 ha

3. Justification et synthèse des OAP de type « Densité »

A l'exception de Gras et Bidon, 7 communes comptent des OAP Densité, pour 23 au total, exclusivement situées dans l'enveloppe urbaine, afin d'accueillir de nouveaux logements sur des espaces d'ores et déjà desservis par les réseaux. Ces dents creuses stratégiques ont fait l'objet d'un traitement particulier indiquant des orientations d'aménagement en matière de densité, d'accès, de hauteur et de zone de non-traitement (principes cumulatifs ou non en fonction des enjeux du secteur).

Secteurs d'OAP Densité (vocation résidentielle)			
Commune	Surface [ha]	Nombre de logements prévus	Densité prévue [lgts/ha]
Polarités			
Bourg-Saint-Andéol	2,90	46	17 ou 20 lgts/ha
Viviers	1,23	22	
Sous-total	4,13	68	
Bourgs périphériques			
Saint-Just-d'Ardèche	1,51	25	15 ou 17 lgts/ha
Saint-Marcel-d'Ardèche	0,48	8	
Saint-Martin-d'Ardèche	1,80	27	
Sous-total	4,07	64	
Villages			
Larnas	0,50	6	12 lgts/ha
Sous-total	0,50	6	
Total	8.69	145	

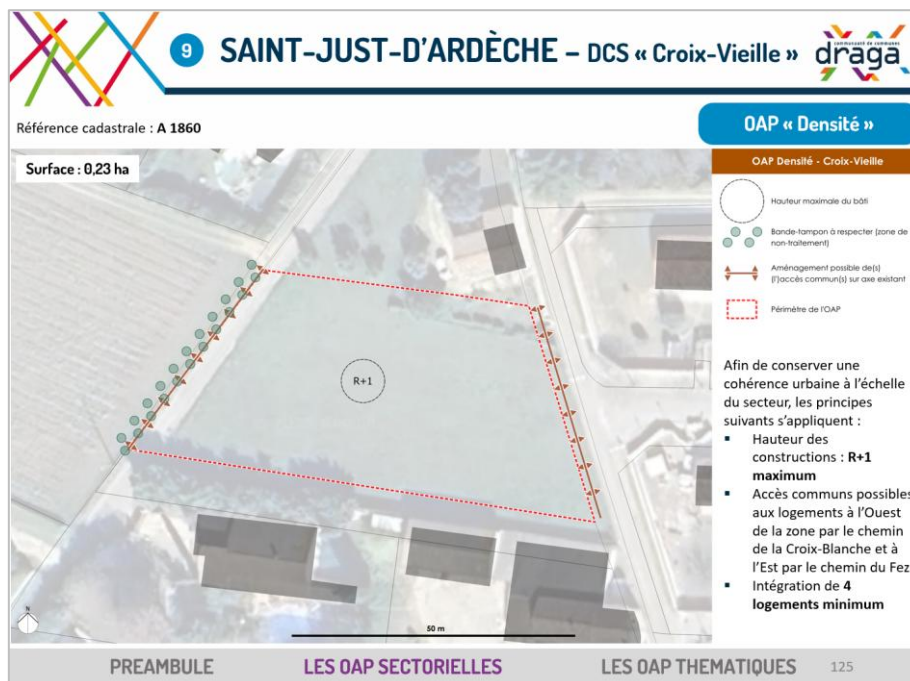
NB : l'une des OAP Densité, la DCS « Chemin du Fez » à Saint-Just-d'Ardèche (n°11), programme l'accueil de 8 logements sociaux parmi les 12 logements à produire au total.

Le calcul du nombre de logements à accueillir au sein de chaque dent creuse stratégique résulte de l'application stricte des objectifs de densité fixés en phase PADD. Pour rappel, il s'agit des suivants :

Densités à appliquer sur les dents creuses stratégiques [lgts/ha]		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
POLARITES	Bourg-Saint-Andéol	25	20	17
	Viviers			
BOURGS PERIPHERIQUES	Saint-Marcel-d'Ardèche	20	17	15
	Saint-Montan			
	Saint-Just-d'Ardèche			
	Saint-Martin-d'Ardèche			
VILLAGES	Bidon	15		12
	Gras			
	Larnas			

Plus d'informations : se référer à Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Exemple de formalisation d'une OAP Densité (n°9, DCS « Croix-Vieille », Saint-Just-d'Ardèche) :

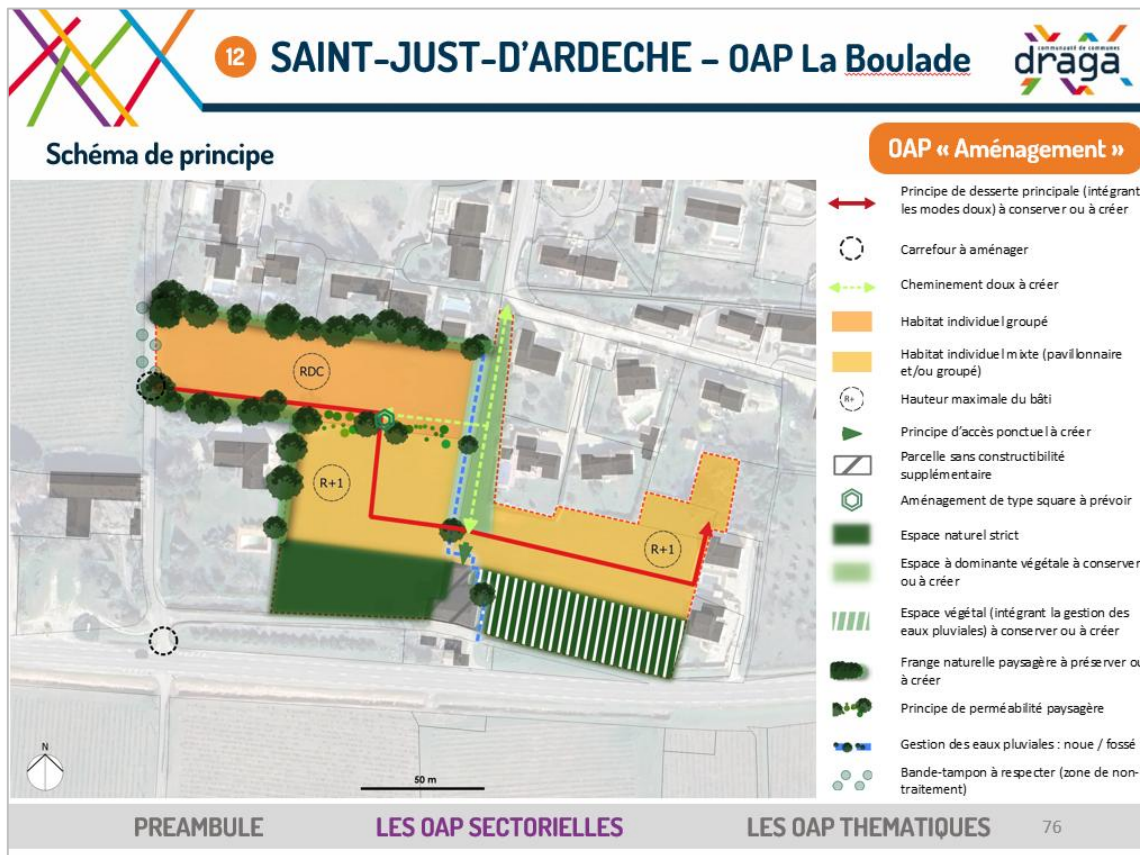


4. Traduction des orientations du PADD dans les OAP

Pour répondre aux objectifs du PADD, les OAP sectorielles, et en particulier les OAP Aménagement, définissent des orientations en matière :

- De vocations principales : résidentielles, économiques, mixtes, équipements, touristiques. Il s'agit de préciser les attentes des élus en matière d'affectation du sol et de localisation des différentes fonctions sur le territoire.
- D'accessibilité et de desserte : les principes d'accès et viaires sont indiqués au sein de l'OAP, intégrant également les cheminements dédiés aux mobilités actives. La connexion avec le maillage existant ainsi qu'une cohérence globale sont recherchées, pour des déplacements efficaces et permettant la bonne cohabitation entre tous les modes.
- De qualité urbaine et environnementale : les OAP identifient des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics...). Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquels s'insère le projet afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie.
- De programmation : la destination et la surface de chaque secteur stratégique sont précisées au sein de l'OAP, qui énonce également des principes de hauteur maximale et de densité adaptées aux particularités de chaque site, via des typologies adaptées.

Ces principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs exposés au sein du PADD. Par exemple, l'OAP de la Boulade à vocation résidentielle, à Saint-Just-d'Ardèche :



Extrait du schéma de principe d'aménagement du secteur d'OAP « La Boulade », Saint-Just-d'Ardèche

Pour rappel, au-delà des principes cartographiés dans les schémas de principes d'aménagement, il est proposé dans le dossier des OAP une programmation et des principes écrits spécifiques à chaque OAP. En complément, chaque OAP sectorielle est soumise aux dispositions générales.

Exemples de principes d'aménagement	Compatibilité avec objectifs du PADD
<u>Principe spécifique récurrent :</u> Les typologies d'habitat seront diversifiées, entre habitat individuel pavillonnaire et groupé. L'individuel groupé restera néanmoins privilégié sur l'individuel pavillonnaire. <u>Principe spécifique unique :</u> La partie centrale de l'opération devra accueillir de l'habitat collectif ou petit collectif, entrecoupé par des espaces verts et séparé du quartier existant à l'Est par un traitement paysager qualitatif.	1.3.1. Développer une offre de logements diversifiée et accessible à tous : Programmer une diversification de l'offre en logements neufs.
<u>Principe général :</u> Les opérations seront maillées par un réseau de voies adapté à leur importance. Il apparaît essentiel d'assurer les liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse, afin d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes. Les voiries seront dimensionnées en fonction de leur rôle dans le quartier. <u>Principe spécifique unique :</u>	2.2.3. Gérer le trafic automobile de façon à privilégier la vie locale : Articuler les nouvelles opérations au tissu urbain préexistant et aux sites d'équipements et de services avoisinants, par des itinéraires sécurisés pour les modes doux de déplacements.

Exemples de principes d'aménagement	Compatibilité avec objectifs du PADD
<i>Des cheminements continus pour les circulations douces seront aménagés via des aménagements spécifiques le long de l'axe principal. Ces aménagements qualitatifs encourageront l'usage des modes doux entre le secteur du Fez, le point de desserte des cars départementaux en limite Est du secteur, le centre de Saint-Marcel-d'Ardèche et le pôle d'équipements du Mas d'Aguilhon à l'Est du village également desservi par un axe modes doux indépendant des voies routières.</i>	
<u>Principe général :</u> <i>La desserte principale identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.</i>	2.2.3. Gérer le trafic automobile de façon à privilégier la vie locale : Garantir la bonne accessibilité des quartiers pavillonnaires dans les polarités et les bourgs : adapter le dimensionnement et l'aménagement de voies publiques pour l'adapter à l'augmentation des usages cycles et piétons.
<u>Principe spécifique récurrent :</u> <i>Les murets et soubassements en pierre font partie intégrante du patrimoine local. Ils sont à conserver et à restaurer dans le cadre des opérations d'aménagement.</i>	3.1.2. Un bâti remarquable à valoriser : Révéler le patrimoine vernaculaire caractéristique de l'identité rurale du territoire tels que capitelles, couradou, lavoirs, calades, tanneries, murets, faïsses, caves viticoles, ...
<u>Principe général :</u> <i>Les transitions entre les nouvelles opérations et les bâtiments existants seront traitées de manière qualitative, notamment par le biais de franges paysagères.</i>	3.1.3. Soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé : - Respecter l'implantation du bâti existant et veiller à une cohérence d'ensemble ; - Veiller à la qualité du traitement des limites séparatives entre espaces privatifs et publics (homogénéité et perméabilité des clôtures, insertion des édifices techniques, gestion du stationnement, ...).
<u>Principe spécifique récurrent :</u> Hauteurs maximales indiquées sur les schémas <u>Principe spécifique récurrent :</u> <i>Les constructions seront structurées autour d'un espace public central de type square végétalisé tout en veillant à la bonne articulation de l'opération avec les constructions limitrophes via</i>	3.1.3. Soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé : Respecter l'implantation du bâti existant et veiller à une cohérence d'ensemble.

Exemples de principes d'aménagement	Compatibilité avec objectifs du PADD
<i>une intégration paysagère qualitative et la création d'une continuité avec le réseau des cheminements doux.</i> <u>Principe spécifique unique :</u> <i>Les implantations du bâti devront concourir à structurer l'espace bâti dans le centre de l'opération, plus particulièrement de façon à ce qu'elles structurent cet espace public central.</i>	
<u>Principe général :</u> <i>Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible sera recherchée : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques et/ou thermiques.</i>	3.3. S'engager dans une transition énergétique et durable : ▪ Diminuer les consommations énergétiques liées au besoin de chauffage : [...] appliquer les critères de performance énergétique des constructions nouvelles afin de répondre à la nouvelle réglementation énergétique (RE2020) ; accompagner le développement du résidentiel avec une densité de logements plus importante, afin de favoriser de nouvelles formes urbaines pouvant limiter les besoins de chauffage (mitoyenneté, petits collectifs, ...)
<u>Principe général :</u> <i>Les opérations d'aménagement devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation devra être mise en place par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site grâce à l'aménagement de noues, de fossés, de bassins d'infiltration paysagers...</i> <i>Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement seront revêtues de matériaux drainants.</i> <u>Principes spécifiques récurrents :</u> <i>Espace végétal (intégrant la gestion des eaux pluviales) à conserver ou à créer : Ces espaces doivent être perméables, majoritairement de pleine terre et faire l'objet d'une végétalisation, sauf pour les bassins d'infiltration ou tout autre aménagement en lien avec la gestion des eaux pluviales. Ils pourront être le support des mobilités douces et accueillir des espaces de jeux pour enfants ou des parcours santé.</i> <u>Principe spécifique unique :</u> <i>L'infiltration naturelle des eaux de pluie sera favorisée au sein de l'espace-frange naturelle densément végétalisée au Nord-Est du secteur, ainsi que dans une bande tampon plantée dédiée à la gestion des eaux pluviales au Nord-Ouest, afin d'éviter que les</i>	3.4. Protéger la ressource en eau : ▪ Veiller à gérer les eaux pluviales à la source, en favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle ou en mettant en place des bassins de rétention avant un rejet dans le milieu récepteur, sous réserve de sa capacité épuratoire 3.5.1. Prendre en compte les risques : ▪ Engager la désimperméabilisation du territoire pour limiter les ruissellements.

Exemples de principes d'aménagement	Compatibilité avec objectifs du PADD
<i>ruissellements ne se dirigent vers les habitations existantes en contrebas.</i> <u>Principe spécifique unique :</u> <i>La partie centrale de l'opération devra également être fortement végétalisée pour éviter qu'une artificialisation trop importante crée des phénomènes de ruissellement trop conséquents.</i>	

Réponse aux objectifs de production de logements sociaux

Plusieurs OAP sectorielles (Aménagement et Densité) sont couvertes au sein du règlement graphique par une prescription de mixité sociale (SMS). Les OAP permettent ainsi de produire l'essentiel du volume de logements sociaux défini dans les objectifs chiffrés, soit 105 sur les 168 au total (63%). Tout n'est donc pas pris en charge dans les secteurs d'OAP en extension. Les 168 logements sociaux à produire se répartissent donc de la manière suivante :

- **Polarités : 109**
 - **Bourg-Saint-Andéol : 49**
 - En extension : 24
 - En régénération : 25
 - **Viviers : 60**
 - En extension : 10
 - En régénération : 10
 - En réhabilitation : 40
- **Bourgs périphériques : 59**
 - **Saint-Just-d'Ardèche : 18**
 - En extension : 10
 - En densification (dent creuse stratégique) : 8
 - **Saint-Marcel-d'Ardèche : 17**
 - En extension : 12
 - En réhabilitation : 5
 - **Saint-Martin-d'Ardèche : 10**
 - En extension : 10
 - **Saint-Montan : 14**
 - En extension : 14
- **Villages : 0**

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DES OAP THEMATIQUES

1. L'OAP Trame Verte et Bleue

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et leurs biodiversités associées dans les documents d'urbanisme a tout d'abord concerné les espèces ou les habitats remarquables ou rares. La trame verte et bleue (TVB) vise à renouveler cette approche patrimoniale en s'attachant à la fois à la conservation et à l'amélioration des milieux et à limiter la fragmentation de ces milieux perméables, tout en prenant également en considération les éléments dits de « nature ordinaire » concourant à la fonctionnalité écologique des territoires en tant qu'espaces relais pour la biodiversité.

Cette volonté de préservation globale s'est retrouvée renforcée par la récente Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui stipule que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (Article 200 de la Loi modifiant l'article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans ce cadre, la communauté de communes DRAGA apporte une vision d'ensemble à l'aménagement de son territoire pour une meilleure prise en compte de son patrimoine naturel terrestre et aquatique, et ce en écho à l'ambition portée par le PADD du PLUi-H de préserver durablement la Trame Verte et Bleue en reconnaissant son environnement comme facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie qui ambitionne de :

- Préserver les richesses paysagères ;
- Préserver les fonctionnalités écologiques ;
- Préserver la ressource en eau.

En lien avec le SRCE décliné dans le SRADDET, l'OAP thématique « Trame verte et Bleue » se structure autour des sous trames constitutives de la Trame Verte et Bleue. Pour chacune d'entre elles des orientations relatives à la morphologie et l'implantation des constructions, la qualité paysagère et écologique et à la qualité urbaine, architecturale et environnementale sont stipulées. L'OAP est donc déclinée comme suit :

Orientations applicables à l'ensemble des sous-trames au sein des corridors écologiques :

Les corridors écologiques sont essentiels pour la préservation de la biodiversité et leur protection doit donc être maximale. Les orientations s'appliquent aux constructions et aux aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires et visent à :

- Etudier l'opportunité de supprimer ou d'atténuer les éléments fragmentant existants ;
- Limiter l'impact sur les espaces agro-naturels lors de la planification et de l'élaboration ;
- Eviter tous les types de nuisances vers ces espaces ;
- Veiller au maintien de la trame noire ;
- Améliorer la fonctionnalité écologique des projets en zone A ou N et renforcer l'existant ;
- Valoriser la création de haies ou de bosquets dans les corridors à restaurer.

Dans cet ordre d'idée, cette OAP appui donc la préservation des corridors écologiques par le maintien de l'existant, le renforcement des qualités écologiques, l'appui à des plantations, etc.

Les sous-trames des milieux ouverts, forestière et des milieux aquatiques :

Les 3 sous trames viennent encadrer des orientations relatives à la morphologie et l'implantation des constructions, à la qualité paysagère et écologique ainsi que des orientations sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale. Le PADD vise justement à préserver les entités qui les composent, ce faisant, l'OAP TVB vient maintenir les sous-trames existantes.

Le zonage vient délimiter les zones Np et Ap permettant de protéger des espaces présentant des sensibilités paysagères et/ou écologiques fortes reconnues via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux. L'OAP TVB vient appliquer des principes qui viseront à prendre en compte les sensibilités de chaque milieu.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS PADD	PRINCIPES DE L'OAP TVB
Protéger les réservoirs de biodiversité	▪ Conserver la perméabilité écologique ▪ Veiller à l'intégrité des milieux ▪ Favoriser les essences locales et de strates herbacées
Préserver et renforcer les continuités écologiques	▪ Limiter les éléments fragmentant existants et ne pas en produire de nouveaux ▪ Maintenir ces espaces inconstructibles ▪ Maintenir les structures agro-naturelles : haies, bosquets, alignements d'arbres ▪ Maintenir la trame noire ▪ Favoriser les essences locales et de strates herbacées ▪ Contrôler les espèces invasives et les maladies
Valoriser les espaces de « nature ordinaire »	▪ Prendre en compte les sensibilités de chaque milieu ▪ Favoriser les essences locales et de strates herbacées ▪ Développer la TVB dans les espaces urbains
Soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé	▪ Limiter et contraindre les projets d'aménagement afin de les intégrer au mieux dans le paysage (% d'espaces de pleine terre, aménagements extérieurs multifonctionnels, marges de recul, ...)

2. L'OAP Lisières

L'OAP « Lisières » du PLUi-H DRAGA vise à encadrer les zones de transition entre les milieux agricoles ou forestiers et urbains. Cette OAP travaille sur les lisières, notamment depuis la massification des espaces d'interface entre les différents milieux depuis les années 1960. L'étalement des centre-bourg vers les espaces agricoles et naturels engendre des enjeux en matière de risques pour les usagers, de mixité d'usages et de qualité paysagère. Il vient également banaliser les paysages en s'implantant de manière linéaire et diffuse. L'OAP lisières vient définir des objectifs généraux, qui s'appliqueront à chaque projet d'aménagement pour :

- Limiter le risque de feux de forêt : travailler sur les interfaces pour réduire les zones de contact entre les espaces habités et les espaces forestiers inflammables. Le débroussaillage, la coupe rase et la coupe à blanc sont des possibilités évoquées dans l'OAP afin de réduire le risque. Dans le cas d'interface entre des parcelles habitées et des espaces boisés l'OAP définit des règles d'aménagement strictes qui consistent en le déboisement d'une bande de 50 m de largeur sur l'interface, en la présence d'un ou de plusieurs points d'eau permettant d'agir en cas d'incendie et par l'aménagement d'une voie d'accès pour les véhicules de secours pour la défense incendie ;
- Prendre en compte les pratiques agricoles : les cultures présentes sur le territoire sont majoritairement soumises à des traitements par produits phytosanitaires. Ces choix dans d'exploitation agricoles induisent toutefois, en cas d'interface avec des espaces urbains, des risques pour la santé des usagers (exposition aux pesticides / pollution de l'air). Ces interfaces sont

également la source de conflits d'usages. L'OAP Lisières vient proposer ici pour chaque interface agricole/urbain une bande de ZNT de « Zone de Non-Traitement » large de 10 m incluse dans la zone à urbaniser. La végétalisation de ces espaces est conseillée par l'OAP ;

- Préserver l'identité paysagère du territoire : les silhouettes urbaines doivent faire l'objet d'un travail qualitatif, d'abord pour préserver l'existant et ensuite pour valoriser les lisières et les faire évoluer en tant qu'espaces supports de la trame douce.

Enfin, l'OAP lisière considère l'importance de préserver et de développer les plantations d'espèces locales, elle préconise ainsi la plantation de certaines espèces propres à la palette végétale présente dans le règlement écrit de la DRAGA.

L'OAP lisière répond ainsi à plusieurs objectifs du PADD, notamment aux l'objectifs 1.3 « Soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé » et 5.1 « Prendre en compte les risques » du chapitre 3. De cette manière, le règlement entend valoriser ces espaces tampon, considérer leur importance dans l'identité territoriale et préserver les populations des risques qu'ils peuvent induire.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS PADD	PRINCIPES DE L'OAP LISIERES
Soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé	▪ Le traitement des espaces de transition entre le bâti et le non bâti par l'aménagement de continuités douces piétonnes et cyclables et le développement de linéaires végétalisés avec des essences locales.
Prendre en compte les risques	▪ L'adaptation des espaces de transition entre le bâti et le non bâti pour limiter le risque de feu de forêt (débroussaillage, coupe à blanc, coupe rase, déboisement). ▪ La mise en place d'une Zone de Non-Traitement entre les espaces agricoles et les espaces bâtis afin de limiter l'impact de l'épandage sur la santé des usagers.

3. L'OAP Entrées de ville

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CC DRAGA, il a été choisi d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur le sujet des entrées de ville, avant tout pour accompagner les communes concernées dans leurs projets de requalification induisant une évolution paysagère des tronçons choisis. Le diagnostic rappelait que certaines entrées de ville étaient particulièrement altérées alors que plusieurs villages et centres-bourgs présentent des qualités architecturales bien préservées. Le PADD a donc inscrit des objectifs visant à préserver les richesses paysagères, et plus particulièrement dans ce cas, soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé, l'interface entre espace bâti et agriculture le long des axes d'entrée et sortie d'agglomération, valoriser l'identité du territoire mais aussi contribuer au maintien ou à la création d'un cadre de vie apaisé et attractif, et ce via notamment une OAP « Entrées de ville ».

Cinq entrées de ville du territoire de la CC DRAGA ont été identifiées comme prioritaires et nécessitant un traitement particulier par des prescriptions qualitatives adaptées aux enjeux. Elles sont toutes situées sur ou à proximité de l'axe routier la RD 86 :

- Entrée Sud de Viviers, sur le tronçon Avenue de la Gare entre la zone artisanale du Cros et le carrefour giratoire de la Place Allignol ;
- Traversée du quartier de la Cité du Barrage, à la limite entre les communes de Viviers et de Saint-Montan, à partir de la maison des barragistes à l'Est et jusqu'au croisement de la RD 86 (Grand Route Viviers-Bourg) avec l'impasse des Sources à l'Ouest ;

- Entrée Nord de Bourg-Saint-Andéol, sur l'axe RD 86K (Avenue du Général de Gaulle), à partir de la sortie du carrefour giratoire de la zone d'activités des Auches au Nord et jusqu'au carrefour de l'avenue avec les rues Eysseric et Paul Semard, au Sud de l'actuelle friche Novoceram ;
- Entrée Est de Saint-Marcel-d'Ardèche, sur l'axe D201A – Avenue du Rhône, entre le futur pôle d'équipement santé et école à l'Est et le carrefour avec le chemin du Libian à l'Ouest ;
- Entrée Nord de Saint-Just-d'Ardèche, sur la route de Bourg-Saint-Andéol (RD86), à partir du carrefour avec le chemin de la Croix-Blanche et la RD201 rejoignant le centre-bourg de Saint-Marcel-d'Ardèche au Nord, et jusqu'au carrefour giratoire de la rue du Creux de Boule.

Chaque OAP Entrée de ville se compose d'un diagnostic/état des lieux du secteur, d'un bilan des enjeux en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère, d'accès et de desserte, et de développement en vue d'une future requalification. Enfin, chacune des OAP prévoit des prescriptions, découlant directement des enjeux, localisées sur des schémas de principe à l'échelle du site.

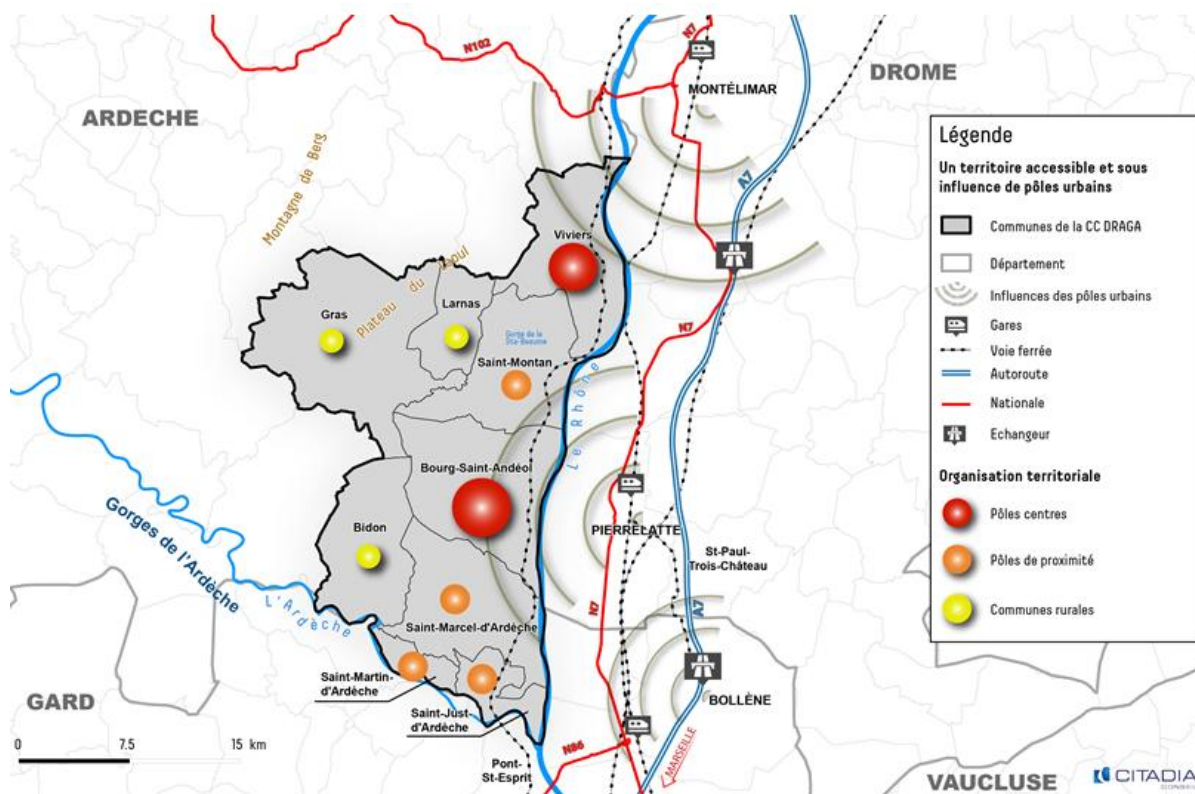
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS PADD	PRINCIPES DES OAP ENTREE DE VILLE
« Soigner la qualité paysagère du tissu urbanisé »	▪ La recherche de qualité paysagère dans le cadre de l'extension des zones d'activités (zone du Cros au niveau de l'entrée Sud Viviers, zone de la Croix-Blanche sur l'entrée Nord Saint-Just-d'Ardèche) avec notamment l'utilisation des trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). ▪ Le traitement des espaces de transition entre le bâti et le non bâti par l'aménagement de continuités douces piétonnes et cyclables et le développement de linéaires végétalisés. ▪ La recherche de cohérence d'ensemble dans l'aménagement des entrées de ville, notamment en lien avec les OAP sectorielles situées à proximité (OAP Croix-Blanche et OAP Creux de Boule pour l'entrée de ville Nord Saint-Just-d'Ardèche, OAP Ecole-Santé et OAP Mas d'Aguilhon pour l'entrée Est de Saint-Marcel-d'Ardèche, OAP Cité du Barrage pour la traversée du quartier éponyme à Viviers, OAP Novoceram pour l'entrée Nord de Bourg-Saint-Andéol).
« Valoriser le positionnement stratégique du territoire pour l'accueil d'entreprises [...] »	▪ La requalification de la zone d'activités du Cros à Viviers, dans le cadre de l'OAP Entrée Sud Viviers, visant à faciliter l'insertion optimale dans le paysage. ▪ La requalification paysagère des abords de la zone d'activités de la Croix-Blanche à Saint-Just-d'Ardèche, notamment par la préservation d'alignements d'arbres et de talus enherbés, et en lien avec l'OAP sectorielle relative à l'extension de la zone d'activités.
« Valoriser les espaces de « nature ordinaire » »	▪ La préservation et le renforcement des éléments végétaux existants le long des axes faisant l'objet d'OAP entrées de ville

4. L'OAP Commerce

En l'absence de SCoT approuvé déclinant la stratégie du DAACL – Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique, le PLUi-H comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Commerce » qui a pour vocation d'exposer la stratégie commerciale générale pour le territoire et de mettre en lumière la hiérarchisation et la localisation des commerces à l'échelle des différentes localités de

la CC DRAGA. La stratégie commerciale portée au sein de l'OAP « Commerce » identifie plusieurs niveaux d'armature urbaine, correspondant à l'armature de projet présentée dans le PADD :

- **Les polarités** : espaces centraux des pôles de vie ayant un rayonnement à l'échelle de l'intercommunalité. Elles sont caractérisées par une offre en commerces, équipements et services qui répond aux besoins de la vie quotidienne des habitants du territoire et a vocation à être moteurs du développement du territoire. Sur le territoire de la CC DRAGA, Viviers et Bourg-Saint-Andéol sont les deux polarités ;
- **Les bourgs périphériques** : centralités des bourgs, répondant à une logique de relais et de complémentarité avec les pôles centres. Ils assurent une offre en commerces, équipements et services d'hyperproximité. Sur le territoire de la CC DRAGA, les quatre bourgs périphériques sont Saint-Montan, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche et Saint-Just-d'Ardèche ;
- **Les villages** : communes rurales qui caractérisent l'identité du territoire et dont il convient de conserver la dynamique locale et de préserver la morphologie. Il s'agit des communes de Larnas, Gras et Bidon.



Au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, plusieurs objectifs sont exposés en matière de commerce, et plus largement de développement économique :

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS PADD	PRINCIPES DE L'OAP COMMERCE
Valoriser le positionnement stratégique du territoire pour l'accueil d'entreprises	Au sein des polarités : ▪ Le réinvestissement des locaux commerciaux vacants localisés sur des emplacements stratégiques, qui peuvent nuire à l'image des villes ; ▪ Proscrire l'implantation des nouveaux commerces de proximité sur les zones périphériques.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS PADD	PRINCIPES DE L'OAP COMMERCE
	- Assurer la durabilité du fonctionnement logistique actuellement à l'œuvre sur le territoire : avec des flux logistiques organisés depuis les grands axes de communication de la vallée du Rhône, le territoire en est concerné que par des besoins logistiques de proximité dont les activités doivent être orientées vers l'offre de ZAE accessibles depuis les principaux axes routiers d'irrigation du territoire et limitant les impacts paysagers de ce type d'implantation. Au sein des bourgs périphériques : - Ne pas bloquer l'installation d'un nouveau commerce/service, tout en les fléchant sur les centralités.
Développer une armature touristique orientée vers le « Tourisme doux »	- Miser sur les activités commerciales, même ponctuelles, en lien avec le tourisme sur Saint-Martin-d'Ardèche et Bidon ou les communes le long de la ViaRhôna ; - Développer les commerces et activités autour du Port de Viviers
Reconnaître la valeur productive de l'agriculture	- Favoriser le développement des circuits courts et l'approvisionnement des produits directement du producteur au consommateur ; - Pérenniser leurs présences sur les marchés ; - Autoriser les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production. Ces activités sont limitées à une surface de plancher de maximum 80 m² et l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.

CHAPITRE 4 : SYNTHESE DES SURFACES INSCRITES AU PLUi-H GENERANT DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Plusieurs types de surfaces génèrent de la consommation foncière sur des ENAF (espaces naturels agricoles ou forestiers) dans le projet : résidentiel, économique, touristique et équipement. Les résultats fonciers sectorisés sont les suivants :

1. Les surfaces en extension pour le développement résidentiel

Commune	Secteur d'extension	Type d'extension	Surface d'ENAF consommée
Bidon	Le Cloget	1AU	0,90 ha
Bidon	Le Grand Champ	1AU	0,40 ha
Bourg-Saint-Andéol	Les Lauzes	1AU	1,79 ha
Bourg-Saint-Andéol	La Rochette	1AU	1,43 ha
Bourg-Saint-Andéol	Galibert	1AU	1,39 ha
Bourg-Saint-Andéol	Quartier Chalencon	2AU	1,06 ha
Gras	Brechon	1AU	0,98 ha
Saint-Just-d'Ardèche	Creux de Boule	1AU	1,51 ha
Saint-Just-d'Ardèche	La Boulade	1AU	1,32 ha
Saint-Marcel-d'Ardèche	Le Fez	1AU	0,87 ha
Saint-Marcel-d'Ardèche	Mas d'Aguilhon	1AU	1,28 ha
Saint-Marcel-d'Ardèche	Le Fez – Ouest	2AU	1,03 ha
Saint-Martin-d'Ardèche	La Joyeuse	1AU	2,10 ha
Saint-Montan	Plaine du Cours	1AU	1,24 ha
Saint-Montan	Plaine du Cours – Ouest	2AU	0,49 ha
Viviers	Cité du Barrage	1AU	1,71 ha
TOTAL			19,50 ha

Près de 19,50 ha de consommation d'ENAF sont liés au développement résidentiel. L'objectif maximal de consommation d'espace dédiée à l'habitat établi, en lien avec les densités minimales fixées et le nombre de logements résiduel à produire en extension, a été établi à 22,55 ha (*se référer à la section « Définition des objectifs maximaux de consommation foncière en extension pour le développement résidentiel » au sein de la Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*).

La surface théoriquement nécessaire pour accueillir les besoins de production de logements résiduels, soit en extension, est respectée avec une atteinte de près de 90 % de l'objectif.

En termes de nombre de logements à produire, le tableau présenté ci-après synthétise la production de logements prévue au sein du projet de PLUi-H au regard des objectifs définis en phase PADD / scénario démographique :

Classe d'armature	Objectif de répartition de la production de logements		Capacités d'accueil hors extension (1)	Objectif de production logement en extension	Production de logements en extension programmée (2)	Production totale (1+2)	Pourcentage d'atteinte de l'objectif
Polarités	55%	576	379	198	182	561	97%
Bourgs périphériques	37%	388	159	229	208	367	95%
Villages	8%	84	34	50	42	76	90%
CC DRAGA	100%	1048	571	477	432	1004	96%

Les surfaces inscrites en zones AU permettent de compléter les possibilités d'accueil de nouveaux logements au sein des enveloppes, à la fois en dents creuses et via divisions parcellaires, ainsi qu'en régénération urbaine (création du quartier Novoceram à Bourg-Saint-Andéol, création de nombreux nouveaux logements dans les anciens laboratoires Lafarge à Viviers), en remobilisation des logements vacants et en création de logements par réaffectation de bâtiments non destinés à être habités à l'origine.

Avec un objectif atteint à 97% sur les polarités, le PLUi-H oriente la majorité des logements à construire sur Bourg-Saint-Andéol et Viviers. A noter que les 170 logements en régénération urbaine fléchés sur les deux polarités correspondent à des délais de production qui s'étaleront sur une période plus importante que l'horizon à 12 ans du PLUi-H. L'intégralité des 170 logements en régénération sur cette période ne sera donc peut-être pas complètement réalisée d'ici à 2036, ce qui peut gonfler à la marge le pourcentage d'atteinte de l'objectif de production de logements sur les polarités, mais ne compromet pas le fait que ce sont bien **les polarités qui accueilleront encore plus de logements que ce que les objectifs quantitatifs du POA ciblait au départ.**

Ainsi, si un total de 1004 logements est produit à horizon 2036, soit 44 logements de moins que l'objectif visé sur l'ensemble du territoire intercommunal, on peut considérer que l'ambition démographique est bien respectée avec un rééquilibrage de l'offre.

2. Les surfaces en extension pour les développements économique, touristique et des équipements

Développement économique

Commune	Secteur d'extension	Classement	Surface d'ENAF consommée
Bourg-Saint-Andéol	Fanjouge	Résiduel zone Ui	0,70 ha
Bourg-Saint-Andéol	Quartier Lilian Thuram	2AUi	4,20 ha
Saint-Just-d'Ardèche	ZAE Croix-Blanche	1AUi	2,01 ha
Larnas	Zone Ui résiduelle	Ui	0,60 ha
Viviers	Lafarge / projet usine captage CO ₂	2AUi	3,99 ha
Viviers	ZAE du Cros	2AUi	3,50 ha
TOTAL			15 ha

Pour répondre à la stratégie de développement économique portée par la CC DRAGA, une zone d'activités économiques existante, classées en Ui au règlement graphique, a été confortée (espaces résiduels) sur le village de Larnas, proche du secteur de « loisirs » (à proximité du village-vacances) afin d'implanter et renforcer une offre artisanale ;

Trois secteurs de développement économique ont ensuite été fléchés, par ordre de priorité :

- Extension de la ZAE de la Croix-Blanche, au Nord de Saint-Just-d'Ardèche, faisant l'objet d'une OAP Aménagement et ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi-H ;
- Extension de la ZAE du Cros, au Sud de Viviers, dont l'ouverture à l'urbanisation sera possible après procédure d'évolution spécifique du PLUi-H ultérieure à son approbation ;
- Création d'une ZAE au Nord-Ouest de Bourg-Saint-Andéol, en continuité de la tâche urbaine, le long de l'avenue Jean Moulin et en face de l'actuel stade Lilian Thuram, qui fait l'objet d'une OAP visant à encadrer son développement résidentiel futur en vue de sa reconversion.

Enfin, une dernière zone, pour l'instant fermée à l'urbanisation (2AUi), est localisée au Nord de Viviers : celle-ci vise à réserver un emplacement pour accueillir un projet d'usine de décarbonation, porté par le groupe Lafarge Holcim, dans la continuité directe de la cimenterie.

Développement touristique

Commune	Secteur d'extension	Type d'extension	Surface d'ENAF consommée
Bidon	STECAL « Nt7 », Champvermeil : projet de création de gîte	N (STECAL)	0,08 ha
Bourg-Saint-Andéol	Chalencon	1AU	0,69 ha
Bourg-Saint-Andéol	STECAL « Nt5 », Chalon : projet d'hébergements insolites	N (STECAL)	0,79 ha
Bourg-Saint-Andéol	STECAL « Nt6 », Montjau : projet d'hébergements légers insolites	N (STECAL)	0,10 ha
Gras	STECAL « Nt8 », Mermez : projet de création de gîtes en lien avec l'œnotourisme	N (STECAL)	0,24 ha
Larnas	Sud Imbours	1AU	1,10 ha
Saint-Marcel-d'Ardèche	STECAL « Nt1 », Nigoulin : projet d'hébergements légers insolites	N (STECAL)	0,40 ha
Saint-Marcel-d'Ardèche	STECAL « Nt2 », Malherbe : projet d'hébergements insolites	N (STECAL)	0,31 ha
Saint-Martin-d'Ardèche	Le Pontet	1AU	0,86 ha
Saint-Montan	STECAL « Nt9 », Ferme de Bayle : projet d'hébergements légers insolites	N (STECAL)	0,09 ha
Viviers	STECAL « Nt10 », Valfleury : projet d'hébergements légers et de découverte pédagogique	N (STECAL)	0,21 ha
TOTAL			4,87 ha

Pour répondre à la stratégie de développement touristique, 3 zones AU avec OAP Aménagement ont été définies pour conforter une offre en hébergements touristiques existante ou développer une nouvelle offre représentant **2,65 ha**.

En complément, ce sont 10 STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) pour **2,58 ha** de consommation d'espace agricole ou naturel, classés en « Nt » réglementés et classés au zonage, qui ont été répartis sur plusieurs communes afin de proposer des expériences touristiques différentes et uniques. A noter que les STECAL touristiques « Nt3 » à Grange de Beauregard (Viviers) et « Nt4 », situé à Point Afrique (Ouest de Bidon), ne sont pas générateurs de consommation d'espace nouvelle. C'est la raison pour laquelle ils ne sont pas recensés dans ce tableau (plus d'informations : voir Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)).

Zones dédiées aux équipements

Commune	Secteur d'extension	Type d'extension	Surface d'ENAF consommée
Saint-Marcel-d'Ardèche	Ecole/Santé	U	0,99 ha
TOTAL			0,99 ha

Une OAP « Aménagement » porte sur le pôle d'équipements existant en entrée de ville Est de Saint-Marcel-d'Ardèche. L'objectif est, notamment, de constituer une nouvelle offre d'équipement scolaire (*se référer à l'OAP Aménagement Ecole-Santé pour plus d'informations*). Cette zone a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le précédent PLU de Saint-Marcel-d'Ardèche dans le cadre d'une déclaration de projet.

Les autres besoins identifiés : équipements, infrastructures...

L'ensemble des autres besoins d'extension identifiés correspond aux emplacements réservés générant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tels que les projets d'aires de stationnement, aménagement de station épuration à l'exception des filtres à roseaux, construction de bâtiment public,

élargissement voie... Les emplacements réservés liés à la création de cheminement doux ou ceux de la Via Rhôna et ses pénétrantes n'ont pas été comptabilisés comme étant de la consommation foncière (*plus d'informations concernant les emplacements réservés : voir [Justification des inscriptions graphiques](#)*).

Les emplacements réservés générateurs de consommation d'ENAF sont les suivants :

	Superficie [ha]	Superficie [m²]	Nombre
Bidon	0,04	442	1
bid2 : Extension du cimetière	0,04	442	1
Saint-Marcel-d'Ardèche	0,30	2974	3
stm4 : Agrandissement du stade	0,20	1976	1
stm5 : Création d'une aire de stationnement	0,05	530	1
stm3 : Implantation de conteneurs semi-enterrés	0,05	468	1
Saint-Montan	1,11	11106	4
stmo5 : Aménagements publics : bassin de rétention, parking et aire d'accueil de camping-cars	0,45	4458	1
stmo9 : Création d'une aire de stationnement	0,36	3641	1
stmo12 : Création d'une aire de stationnement et d'une place publique	0,15	1462	1
stmo3 : Elargissement de carrefour	0,15	1545	1
Total	1,45	14522	8

Au total, les emplacements réservés représentent **1,45 ha** de consommation d'ENAF.

La liste complète des emplacements réservés est disponible en [Annexe III : Détail des emplacements réservés](#).

3. Synthèse globale des surfaces en extension au sein des documents graphiques du règlement

Développement résidentiel	19,50 ha
Développement économique	15 ha
Développement touristique	4,87 ha
Développement des équipements	1,19 ha
Autres besoins : ER consommateurs	1,45 ha
SOUS-TOTAL	42,01 ha
S'ajoutent deux nouveaux postes de consommation d'ENAF	
<i>Surfaces consommées par les DC > 2500 m² dans les enveloppes urbaines</i>	5,60
<i>Parcelles non bâties périphériques de l'enveloppe urbaine considérées comme CONSO</i>	3,23
TOTAL	50,84 ha

Au total, le projet de PLUi-H pour la CC DRAGA prévoit la consommation d'un peu moins de **51 ha** d'ENAF à horizon 2036, toutes vocations confondues.

Au total, les projets générateurs de consommation foncière inscrits au règlement graphique du PLUi-H représentent donc un total de **50,84 ha** pour un objectif retenu de **51,61 ha** sur la période 2025-2036 afin d'être compatible avec la loi Climat et Résilience.

L'extension générée par le projet de PLUi-H présente ainsi un écart de près de **1 %** avec l'objectif de modération de la consommation foncière maximale. **La trajectoire de sobriété foncière est donc respectée.**

4. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2015-2025

Les lois issues du Grenelle de l'environnement dont la loi d'engagement national pour l'environnement du 10 juillet 2010 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ont renforcé la prise en compte des conséquences environnementales de l'artificialisation des sols (paysage, biodiversité, ruissellement...).

Le code de l'urbanisme précise ainsi que le PLUi-H doit réaliser une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur une période de 10 ans précédant son arrêt. Cette analyse permet de définir le projet de territoire dans sa dimension relative à la consommation d'espaces. Elle sert notamment d'appui pour définir et justifier les dispositions relatives à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire de la CC DRAGA.

L'article 94 de loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Autrement dit, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Un espace est dit urbanisé lorsqu'il n'a plus un usage naturel, agricole ou forestier.

Cette analyse se base sur deux sources de données statistiques différentes :

- Pour les années complètes 2015 à 2022, les données de la plateforme MonDiagnosticArtificialisation ont été analysées.
- Pour les années complètes 2023 à 2024, la moyenne des années 2021 et 2022 a servi à cette estimation de la consommation d'ENAF sur la période (soit 5 ha sur chacune des deux années).

Ainsi :

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7,19 ha	6,26 ha	11,81 ha	3,61 ha	5,52 ha	6,61 ha	6,83 ha	11,82 ha	14,02 ha	11,22 ha	7,55 ha	3,01 ha	5 ha	5 ha
Données MonDiagnosticArtificialisation												Estimation CC DRAGA	

Soit, au total : **105,45 ha** consommés sur les 10 années précédant l'arrêt du PLUi-H.

Avec une consommation foncière de 52,01 ha sur la période 2025-2036, le projet de PLUi-H permet **une réduction de 50,7 % du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du projet.

PARTIE 4 – JUSTIFICATIONS AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

La communauté de communes DRAGA est concernée par l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale à l'échelle transversale de plusieurs bassins de vie via le SCoT Rhône Provence Baronnies. Non arrêté ni approuvé, le SCoT RPB entre dans sa phase stratégique en 2024 avec l'élaboration du projet d'aménagement. Il n'est donc pas possible de justifier la prise en compte des documents supra-communaux par le rôle intégrateur qu'un SCoT peut revêtir.

Dans cette partie, il s'agira de justifier la bonne prise en compte des documents supra-communaux applicables au territoire. L'article L131-6 du Code de l'Urbanisme précise qu'en l'absence d'un SCoT, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les documents énumérés dans l'Article L131-1 du code de l'Urbanisme et prendre en compte les documents énumérés dans l'Article L131-2 du code de l'Urbanisme.

Au titre de l'évaluation environnementale, le PLUi-H doit décrire « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

- **La compatibilité** implique une non-contrariété avec les normes supérieures
- **La prise en compte** signifie « ne pas ignorer ni s'éloigner des objectifs des normes supérieures ».

En application de l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme, le PLUi-H de la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche doit être compatible avec :

NATURE DU DOCUMENT	APPLICATION AU TERRITOIRE DE LA DRAGA
Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Fascicule des règles du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)	Le PLUi-H de DRAGA est concerné par le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes qui a été approuvé en avril 2020
Chartes des parcs naturels régionaux	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Chartes des parcs nationaux	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)	Le PLUi-H de DRAGA est concerné par le SDAGE Rhône Méditerranée Corse qui a été approuvé le 21 mars 2022
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Ardèche (SAGE)	Le PLUi-H de DRAGA est concerné par le SAGE du bassin versant de l'Ardèche qui a été approuvé le 4 juillet 2012
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) et la Stratégie Locale de Gestion des Risque d'Inondation du bassin de l'Ardèche	Le PLUi-H de la DRAGA est concerné par le PGRI Rhône-Méditerranée
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné / éléments du SRCE repris dans le SRADDET AURA</i>

Schéma régional des Carrières (SRC)	Le PLUi-H de DRAGA est concerné par le SRC Auvergne-Rhône-Alpes qui a été approuvé le 08 décembre 2021
Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Directives de protection et de mise en valeur des paysages	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>

En application de l'article L.131-2 du Code de l'urbanisme, le PLUi-H de la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche doit prendre en compte :

NATURE DU DOCUMENT	APPLICATION AU TERRITOIRE DE LA DRAGA
Les objectifs du SRADET	Le PLUi-H de DRAGA est concerné par le SRADET Auvergne-Rhône-Alpes qui a été approuvé en avril 2020
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Schéma départemental d'accès à la ressource forestière (SDARF)	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDGV)	Le PLUi-H de DRAGA est concerné par le SDGV de l'Ardèche 2020/2025
Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)	Le PLUi-H de DRAGA est concerné par le PDALHPD de l'Ardèche 2018/2023
Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)	Le PLUi-H de DRAGA est concerné par le SDTAN de l'Ardèche et de la Drôme approuvé en juin 2013

1. Articulation du PLUi-H dans un rapport de compatibilité

Fascicule des règles du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) Auvergne-Rhône-Alpes

Créés par la loi NOTRe, les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, fixent des objectifs de moyen et long termes en lien avec 11 thématiques. Le SRADET de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional en décembre 2019 et approuvé par le préfet de région en avril 2020. La procédure de modification prescrite le 29-06-2022 et engagée pour notamment tenir compte des dispositions réglementaires de la Loi Climat et Résilience a été suspendue.

Composé de onze thématiques, le SRADET est un schéma transversal et intégrateur. Il agit donc à la fois directement sur la préservation et la restauration de la trame verte et bleue avec des objectifs ciblés mais aussi de manière indirecte en définissant des objectifs sur des thématiques ayant un lien étroit avec la biodiversité comme la préservation du foncier, la lutte contre le changement climatique ou encore le développement des énergies renouvelables.

Le PLUi-H de la Communauté de communes DRAGA, doit être compatible avec le fascicule des règles.

ORIENTATIONS DU SRADDET	PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU SRADDET	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
Aménagement du territoire et de la montagne	Préserver le foncier agricole et forestier	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de préserver le foncier agricole à travers l'orientation 1.3 « Reconnaître la valeur de l'agriculture » qui permet de limiter l'artificialisation des espaces agricoles du territoire. Dans cette continuité, le PADD privilégie l'urbanisation par renouvellement ou densification du tissu urbain plutôt qu'en extension sur des fonciers non artificialisés. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les règlements (écrit et graphique) identifient des zones agricoles à protéger en raison des sensibilités paysagères et/ou écologiques reconnues sur ces zones. Pour cela, il s'agit de zones inconstructibles, à l'exception de certains usages ou affectations du sol autorisées sous conditions (la construction de bâtiments à destination d'habitation sinistrés, les locaux techniques et industriels nécessaires à des équipements collectifs ou à la gestion des sites, et les affouillements et exhaussements). Les règlements écrit et graphique identifient également des zones naturelles et forestières dans lesquelles seuls certains usages ou affectations du sol sont autorisées sous conditions, telles que les exploitations forestières, la reconstruction de bâtiments d'habitation sinistrés, les annexes des habitations dans la limite de 80 m² d'emprise au sol total, les extensions dans une limite de 30% de la superficie existante et les locaux techniques et industriels nécessaires à des équipements collectifs ou à la gestion des sites. Ces dispositions permettent de préserver le foncier agricole.
	Préserver la ressource en eau	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de protéger les ressources en eau actuelles et futures, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif à travers l'orientation 4. « Protéger la ressource en eau ». Grâce à cette orientation, le PADD assure l'adéquation entre le développement envisagé et la disponibilité de la ressource en eau, en encadrant l'urbanisation sur des zones stratégiques. Il s'agit d'organiser le développement urbain en cohérence avec les capacités épuratoires du territoire et des milieux. Le PADD vient également limiter fortement l'imperméabilisation des sols dans les zones urbanisées (centres-bourgs, zones d'activités, de commerces et périphériques), en végétalisant des espaces publics et privés de sorte à favoriser l'infiltration des eaux. Pour finir, il assure la protection des espaces stratégiques pour

ORIENTATIONS DU SRADDET	PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU SRADDET	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
		l'alimentation en eau potable et veille au maintien des capacités de traitement des eaux usées. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le règlement protège les cours d'eau et leurs abords (ripisylves) par la mise en place de deux inscriptions graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme. Le règlement interdit toute construction qui pourrait venir nuire à la qualité et à la quantité de la ressource en eau.
Climat, air, énergie	- Performance énergétique des projets d'aménagement - Trajectoire neutralité carbone - Diminution des GES - Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique durable à travers l'orientation 3. « S'engager dans une transition énergétique et durable » qui limite la consommation d'énergies fossiles au profit d'énergies renouvelables. Grâce à cette orientation, le PADD affirme une diminution des consommations énergétiques liées au besoin du chauffage, en favorisant des programmes de rénovation énergétique, et liées au besoin de mobilité en accompagnant les ménages vers une mobilité moins carbonée. Il s'engage également dans la construction d'équipements de production d'énergies renouvelables, en déployant notamment la filière du solaire thermique et photovoltaïque et la filière bois-énergie. De plus le PADD, diminue l'exposition aux pollutions à travers l'orientation 5.2 « Diminuer l'exposition aux pollutions et nuisances acoustiques » qui encadre les secteurs et sites potentiellement pollués de sorte à réduire l'exposition de la population aux polluants.
	Développement des réseaux énergétiques	
	- Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activité économiques et commerciales - Développement des énergies renouvelables - Développement maîtrisé de l'énergie éolienne	
	Réduction de l'exposition de la population aux	

ORIENTATIONS DU SRADDET	PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU SRADDET	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
	polluants atmosphériques	
Protection et restauration de la biodiversité	Préservation des continuités écologiques	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de préserver la biodiversité du territoire au sein de multiples orientations. D'une part, à travers l'orientation 2.1 « Protéger les réservoirs de biodiversité » qui prévoit une protection stricte des grands réservoirs de biodiversité du territoire. De plus, l'orientation 2.2 « Préserver et renforcer les continuités écologiques » qui participe à la protection des continuités écologiques en interdisant l'urbanisation de ces zones et en accompagnant des projets de restauration et de suppression des obstacles. Le PADD vient également préserver les espaces de nature ordinaire qui contribuent aux fonctionnalités écologiques du territoire à travers l'orientation 2.3 « Valoriser les espaces de « nature ordinaire » » qui favorise la végétation des espaces urbanisés (centres-bourgs, périphéries), de sorte à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour finir, le PADD protège les milieux agricoles à travers l'orientation 1.3 « Reconnaître la valeur productive de l'agriculture » qui préserve le foncier agricole de l'urbanisation des sols. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les règlements (écrit et graphique) identifient des zones naturelles à protéger en raison des sensibilités paysagères et/ou écologiques reconnues sur ces zones. Pour cela, il s'agit de zones inconstructibles à l'exception de certains usages ou affectations du sol autorisées sous conditions, (locaux techniques et industriel nécessaires à l'équipement collectif ou à la gestion des sites, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées sont autorisés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques). Ces dispositions permettent de préserver les espaces naturels, constitutifs de la biodiversité du territoire.
	- Préservation des réservoirs de biodiversité - Préservation des corridors écologiques - Préservation de la biodiversité ordinaire	
	Préservation de la trame bleue	
	Préservation de milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité	
	Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport	
Prévention et gestion des déchets	Respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté d'adapter les capacités de traitement des déchets à l'aménagement du territoire à travers l'orientation 5.3 « Gérer la production et le traitement de déchets » qui développe des points de

ORIENTATIONS DU SRADDET	PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU SRADDET	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
		collecte et valorise les biodéchets grâce à l'installation de compostage sur le territoire. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le règlement écrit identifie des règles générales relatives à la gestion des déchets à l'ensemble des zones (U, AU, A et N). En outre, il s'agit de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers pour toute autorisation d'urbanisme.
Risques naturels	■ Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels	<u>Dans le PADD :</u> Bien que plusieurs risques et nuisances soient identifiés sur le territoire, ces derniers se concentrent principalement dans la vallée du Rhône. Néanmoins, le PADD affirme sa volonté d'intégrer ces éléments dans les choix d'urbanisation, et de ne veiller à ni les aggraver ni augmenter le nombre de personnes exposées à travers l'orientation 5.1 « Prendre en compte les risques » qui identifie les risques naturels présents sur le territoire qui seront intégrés dans les choix de l'urbanisation. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le règlement écrit identifie des dispositions relatives à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels. Pour cela, il s'agit de prendre en compte les règles définies dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) pour les sept communes de la Communauté de communes DRAGA qui sont couvertes par ce plan. La communauté de communes DRAGA est aussi concernée par le Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie (PDPFCI) et le Règlement Départemental de Défense Extérieur. Ces deux documents définissent des dispositions de prévention dans toute nouvelle zone d'urbanisation en secteur boisé, de sorte à réduire les risques de feu de forêt. Le territoire est également concerné par le risque retrait-gonflement des sols argileux pour lequel des préconisations sont à mettre en œuvre pour les constructions concernées par cet aléa.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée

Créé par la loi (n°92-3) sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau est un outil de planification qui fixe sur une période de six ans les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs à atteindre en termes de qualité et de quantité des eaux.

Adopté le 21 mars 2022, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Rhône Méditerranée fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027 et définit les actions à mener pour atteindre cet objectif.

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE	TRADUCTION AU SEIN DU PLUI-H
0 - S'adapter aux effets du changement climatique	<u>Dans le rapport de présentation et le PADD :</u> Le PLUi-H requiert l'adaptation des alimentations en eau potable des populations actuelles et futures en considération des évolutions induites par le changement climatique. Le PADD prescrit une orientation spécifique à la prise en compte de la ressource en eau : III. 3.4. Protéger la ressource en eau qui demande la préservation des zones stratégiques pour l'alimentation en eau potable de la communauté de communes. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le PLUi-H souhaite assurer la disponibilité à long terme de la ressource, que cela soit en quantité comme en qualité et en adaptation avec l'augmentation de l'utilisation de la ressource induite par l'augmentation de la population envisagée.
1 - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	<u>Dans le rapport de présentation :</u> L'état initial de l'environnement mentionne les objectifs assignés aux masses d'eau du territoire ainsi que les mesures prévues par le programme de mesures. <u>Dans le PADD</u> Le PADD émet l'orientation 4. Protéger la ressource en eau qui vient en faveur de la préservation du cycle et de la recharge des masses d'eau souterraines. <u>Dans la traduction réglementaire</u> Les zones humides sont protégées strictement par une inscription graphique « zone humide » et par un zonage Np (naturel protégé) dans le projet. Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, correspondant aux secteurs inondables, ont été pris en compte dans le choix des secteurs à urbaniser. De plus, ils sont en grande majorité rendus inconstructibles par un zonage Np ou Ap. De plus, afin de ne pas impacter les ressources souterraines, le PLUi-H prévoit la gestion des eaux

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
	pluviales pour toutes les nouvelles constructions : dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, prise en compte des règles des DUP des points de captage, perméabilité des places de stationnement et inscriptions graphiques liées à la ressources en eau (mares, cours d'eau, ripisylves, zones humides) Enfin, le règlement impose la mise en place d'un coefficient d'espaces verts afin d'assurer l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
2- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	<u>Dans la traduction réglementaire</u> Lors de l'élaboration des zones à urbaniser, le PLUi-H a souhaité limiter les impacts des projets de développements sur le système écologique et paysager du territoire (analyse de l'occupation actuelle du sol, de la présence ou non de zones humides...) en appliquant la séquence ERC – éviter réduire compenser. Les principes d'évitement et de réduction des impacts ont été appliqués dans le processus d'élaboration du projet sans déclencher de mesures compensatoires. De plus, le PLUi-H met en place de nombreux outils permettant la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques : inscriptions graphiques, zones protégées, coefficient de pleine terre.
3 - Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau	<u>Dans le rapport de présentation :</u> Le PLUi-H a étudié l'adéquation entre le scénario de développement et les capacités des réseaux (eau potable et assainissement) afin qu'ils correspondent mais également de ne pas produire de pressions insurmontables sur la ressource. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le développement urbain a été envisagé en cohérence avec la capacité des réseaux et équipements afin d'assurer la réponse aux besoins présent et futur des populations et de ne pas entraîner de conflit dans l'usage de la ressource.
4 - Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	<u>Dans le PADD :</u> A travers l'orientation 4. « Protéger la ressource en eau », le PADD affirme sa volonté de préserver les espaces intervenant dans le cycle de l'eau et dans la recharge des masses d'eau souterraine de l'imperméabilisation. <u>Traduction réglementaire :</u>

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE		TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
		Afin de ne pas impacter les ressources souterraines et de limiter l'imperméabilisation des sols, le PLUi-H prévoit la gestion des eaux pluviales pour toutes les nouvelles constructions : dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, prise en compte des règles des DUP des points de captage, perméabilité des places de stationnement et inscriptions graphiques liées à la ressource en eau (mares, cours d'eau, ripisylves, zones humides) Enfin, le règlement impose la mise en place d'un coefficient d'espaces verts afin d'assurer l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
5 -Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	5A. Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	<u>Dans le PADD :</u> A travers l'orientation 4. « Protéger la ressource en eau », le PADD affirme sa volonté de préserver la ressource en eau du territoire de la pollution en protégeant les espaces stratégiques pour l'alimentation en eau potable. Il vient également protéger les périmètres de captages existants. Et pour finir, il prend en compte les zones stratégiques, exploitées ou non, définies par le SDAGE, de sorte à préserver les ressources en eau du développement du territoire. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le règlement émet des dispositions venant protéger la ressource en eau des pollutions par la bonne gestion des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent éviter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site d'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. De plus, le PLUi-H repère des inscriptions graphiques « zone humide » et « ripisylves et cours d'eau » afin de préserver les espaces de bon fonctionnement. D'une largeur de 10 à 30 mètres de part et d'autre des berges, l'IG « ripisylves » a pour objectif de préserver les cours d'eau des pollutions.

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE		TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
	5B. Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le PLUi-H met en place des inscriptions graphiques « ripisylves et cours d'eau » venant créer une zone tampon de 10 mètres à 30 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. Des inscriptions graphiques « zone humide » et « mare » requièrent également la protection des zones humides et des mares du territoire. De cette sorte, le PLUi-H vient limiter l'eutrophisation des espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques.
	5C. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses	Le PLUi-H agit en faveur de la requalification des friches de sorte à limiter leur potentiel de pollution sur la ressource en eau. Il remobilise notamment la friche de Novoceram à Bourg-Saint-Andéol, laquelle est ciblée en tant que zone à urbaniser dans le document graphique.
	5D. Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles	<u>Dans le PADD :</u> Le PLUi-H promeut la diversification des activités agricoles (agrivoltaïsme, agritourisme, activités de transformation, vente à la ferme). Ces activités sont connues pour représenter un impact moindre sur les ressources, et notamment sur la ressource en eau. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le PLUi-H valorise les pratiques agricoles traditionnelles et souhaite faciliter la diversification des exploitations agricoles (artisanat, commerce de détail, hébergements touristiques). Il permet de cette manière d'accompagner les changements dans les pratiques actuelles et peut avoir un impact dans la lutte contre la pollution des eaux par les pesticides.
	5E. Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le PLUi-H respecte et protège les DUP établies pour les captages en eau potable présents sur le territoire et prend en compte les zones de sauvegarde afin d'assurer que la ressource ne soit pas soumise à des pollutions entraînant des risques pour la santé humaine.
6 - Préserver et restaurer le	6A. Agir sur la morphologie et le	<u>Dans le rapport de présentation :</u>

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE		TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	L'état initial de l'environnement repère une trame aquatique à laquelle les zones humides appartiennent. Elles sont reconnues pour leur qualité de réservoir biologique détaché des cours d'eau. <u>Dans le PADD :</u> Une diversité de grands paysages marque le territoire. Les zones humides font partie des espaces naturels remarquables du territoire que le PADD a décidé de protéger et de valoriser à travers l'orientation 1.1 « Valoriser les éléments du grand paysage naturel ». Le PADD intervient également en faveur de la ressource en eau dans l'orientation 4 « Préservation de la ressource en eau » qui souhaite protéger les espaces stratégiques pour l'alimentation en eau potable. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le PLUi-H cible les espaces de bon fonctionnement de la ressource en eau par des inscriptions graphiques (ripisylves, cours d'eau, zones humides, mares) et par la mise en place de zones Ap et Np. La mise en place de zones protégées dans le règlement graphique permet de cibler les espaces concernés par des DUP pour les captages et des zones stratégiques pour la ressource en eau et de les protéger strictement.
	6B. Préserver, restaurer et gérer les zones humides	<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les zones humides sont protégées strictement par un zonage Np (naturel protégé) dans le projet. En outre, les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, correspondant aux secteurs inondables, ont été pris en compte dans le choix des secteurs à urbaniser. De plus, ils sont en grande majorité rendus inconstructibles par un zonage Np ou Ap et protégés par des inscriptions graphiques.
	6C. Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau	Aucune mesure
7 – Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir		<u>Dans le rapport de présentation :</u> Le PLUi-H a étudié l'adéquation entre le scénario de développement et les capacités des réseaux (eau

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
	potable et assainissement) afin qu'ils correspondent mais également de ne pas produire de pressions insurmontables sur la ressource. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le développement urbain a été envisagé en cohérence avec la capacité des réseaux et équipements afin d'assurer la réponse aux besoins présent et futur des populations.
8 - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations, en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Le PLUi-H a œuvré pour se rendre compatible avec les PPRI en vigueur afin de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation par crue, par débordement des cours d'eau et/ou par ruissellement pluvial. <u>Dans le rapport de présentation :</u> L'état initial de l'environnement étudie l'ampleur du risque inondation sur la communauté de communes et détermine que toutes les communes sont concernées par ce risque et que 7 disposent d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvés. L'EIE détermine que le Rhône et l'Ardèche sont les principaux responsables. <u>Dans le PADD :</u> La prise en compte des risques est intégrée au sein du PADD via les orientations de l'axe III.5. Prendre en compte les nuisances, risques naturels et technologiques - III.5.1. Prendre en compte les risques. Le PADD assure également la prise en compte du risque d'inondation via l'ensemble des mesures pour limiter l'artificialisation des sols afin de faciliter l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol et ainsi éviter les phénomènes de ruissellement, mais aussi dans les orientations en lien avec la préservation de la trame bleue. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Dans son règlement, le PLUi-H émet des dispositions générales relatives à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances. Il rappelle les dispositions des PPRI en vigueur. Il établit également des règles visant à réduire le risque d'inondation et à protéger les cours d'eau. Il émet enfin des règles visant à gérer les eaux pluviales à la source afin de permettre l'infiltration des eaux dans les sols.

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE	TRADUCTION AU SEIN DU PLUI-H
	La très grande majorité des zones inscrites dans le PPRi (98% du zonage) est classée en agricole ou en naturelle, des zones où la constructibilité est limitée.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Ardèche

Créé par la loi (n°92-3) sur l'eau de 1992, le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Adopté le 4 juillet 2012, le SAGE du bassin versant de l'Ardèche se constitue de trois documents :

- Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) ;
- Règlement ;
- Atlas cartographique.

Le PLUi-H de la communauté de communes DRAGA doit être compatible avec le règlement du SAGE. Ainsi, le tableau suivant présente sa compatibilité avec les actions et les orientations de gestion du SAGE de l'Ardèche.

OBJECTIFS GENERAUX DU SAGE	DISPOSITIONS DU SAGE QUI CONCERNENT LE PLU	TRADUCTION AU SEIN DU PLUI-H
1 - Atteindre et maintenir le bon état en réduisant les déséquilibres quantitatifs	B1 ; B7	<u>Dans le rapport de présentation et le PADD :</u> Le PLUi-H requiert l'adaptation des alimentations en eau potable des populations actuelles et futures en considération des évolutions induites par le changement climatique. Le rapport de présentation assure l'adéquation entre le scénario de développement et les capacités des réseaux (eau potable et assainissement) Le PADD prescrit une orientation spécifique à la prise en compte de la ressource en eau : III. 3.4. Protéger la ressource en eau qui demande la préservation des zones stratégiques pour l'alimentation en eau potable de la communauté de communes. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le PLUi-H souhaite assurer la disponibilité à long terme de la ressource, que cela soit en quantité comme en qualité et en adaptation avec l'augmentation de l'utilisation de la ressource induite par l'augmentation de la population envisagée.

2 - Atteindre et maintenir le bon état en intervenant sur les rejets et les sources de pollution	B1 ; B13 ; B14 ;	<u>Dans le PADD :</u> A travers l'orientation 4. « Protéger la ressource en eau », le PADD affirme sa volonté de préserver la ressource en eau du territoire de la pollution en protégeant les espaces stratégiques pour l'alimentation en eau potable. Il vient également protéger les périmètres de captages. Et pour finir, il prend en compte les zones stratégiques, exploitées ou non, définies par le SDAGE, de sorte à préserver les ressources en eau du développement du territoire. <u>Dans la traduction règlementaire :</u> Le règlement émet des dispositions venant protéger la ressource en eau des pollutions par la bonne gestion des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent éviter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site d'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. De plus, le PLUi-H repère des inscriptions graphiques « Zone humide » et « ripisylves et cours d'eau » afin de préserver les espaces de bon fonctionnement. D'une largeur de 10 mètres à 30 mètres de part et d'autre des berges, l'IG « ripisylves » a pour objectif de préserver les cours d'eau des pollutions.
3 – Atteindre et maintenir le bon état en conservant la fonctionnalité des milieux aquatiques et en enravant le déclin de la biodiversité	B2 ; B15 ; B17 ; B19 ; B20	<u>Dans le rapport de présentation :</u> L'état initial de l'environnement repère une trame aquatique qui regroupe les zones humides et les cours d'eau du territoire. Ces entités sont reconnues pour leur qualité de réservoir écologique. <u>Dans le PADD :</u> Une diversité de grands paysages marque le territoire. Les zones humides font partie des espaces naturels remarquables du territoire que le PADD a décidé de protéger et de valoriser à travers l'orientation 1.1 « Valoriser les éléments du grand paysage naturel ». Le PADD intervient également en faveur de la ressource en eau dans l'orientation 4 « Préservation de la ressource en eau » qui souhaite protéger les espaces stratégiques pour l'alimentation en eau potable. <u>Dans la traduction règlementaire :</u> Le PLUi-H cible les espaces de bon fonctionnement de la ressource en eau par des inscriptions graphiques (ripisylves, cours d'eau, zones humides, mares) et par la mise en place de zones Ap et Np. La mise en place de zones protégées dans le règlement graphique permet de cibler les espaces concernés par des DUP pour les captages et

		des zones stratégiques pour la ressource en eau et de les protéger strictement.
4 – Améliorer la gestion du risque inondation dans le cadre d'un Plan d'Action pour la prévention du Risque Inondation	B3 ; B15 ; B17 ; B22 ; B23	Le PLUi-H a œuvré pour se rendre compatible avec les PPRI en vigueur afin de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation par crue, par débordement des cours d'eau et/ou par ruissellement pluvial. <u>Dans le rapport de présentation :</u> L'état initial de l'environnement étudie l'ampleur du risque inondation sur la communauté de communes et détermine que toutes les communes sont concernées par ce risque et que 7 disposent d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvés. L'EIE détermine que le Rhône et l'Ardèche sont les principaux responsables. <u>Dans le PADD :</u> La prise en compte des risques est intégrée au sein du PADD via les orientations de l'axe III.5. Prendre en compte les nuisances, risques naturels et technologiques - III.5.1. Prendre en compte les risques. Le PADD assure également la prise en compte du risque d'inondation via l'ensemble des mesures pour limiter l'artificialisation des sols afin de faciliter l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol et ainsi éviter les phénomènes de ruissellement, mais aussi dans les orientations en lien avec la préservation de la trame bleue. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Dans son règlement, le PLUi-H émet des dispositions générales relatives à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances. Il rappelle les dispositions des PPRI en vigueur. Il établit également des règles visant à réduire le risque d'inondation et à protéger les cours d'eau. Il émet enfin des règles visant à gérer les eaux pluviales à la source afin de permettre l'infiltration des eaux dans les sols. La très grande majorité des zones inscrites dans le PPRI (98% du zonage) est classée en agricole ou en naturelle, des zones où la constructibilité est limitée.
5 – Organiser les usages et la gouvernance	B1	<u>Dans le rapport de présentation :</u> Le PLUi-H émet des indicateurs de suivi sur l'état chimique et l'état écologique des cours d'eau (ruisseau de Souchas, Ardèche, Rhône, Escoutay) et sur la superficie des zones humides du territoire. Les indicateurs de suivent permettent de faire état de ces éléments tout au long de l'application du projet de PLUi-H.

Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée est l'outil de mise en œuvre de la directive Inondation sur la période 2022-2027. Il vise à encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin et définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée. A savoir que le territoire de la communauté de communes DRAGA ne fait pas partie des Territoires à Risques Importants d'inondation.

- GRAND OBJECTIF n°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- GRAND OBJECTIF n°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- GRAND OBJECTIF n°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- GRAND OBJECTIF n°4 : Organiser les acteurs et les compétences ;
- GRAND OBJECTIF n°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

ORIENTATIONS DU PGRI	PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU PGRI	TRADUCTION AU SEIN DU PLUI-H
Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation	▪ Réviser les PPRI conformément aux grands principes de prévention réglementaire en matière d'inondation ▪ Intégrer la problématique de l'assainissement pluvial dans les documents d'urbanisme, via en particulier la réalisation de schémas d'assainissement pluviaux qui pourront être intercommunaux	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de prendre en compte les risques, notamment les risques d'inondation, dans les opérations d'aménagement du territoire à travers l'orientation 5.1 « Prendre en compte les risques » qui limite strictement l'urbanisation et favorise la végétation de sorte à limiter l'imperméabilisation des bassins versants. Le PADD vient également préserver le champ d'expansion des crues des cours d'eau.
Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	▪ Gérer, restaurer et protéger les espaces de mobilité et les zones d'expansion des crues	<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le règlement écrit identifie des dispositions relatives à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels. En outre, les constructions, à l'exception de celles liées et nécessaires à l'entretien, à la traversée, à la valorisation des cours d'eau et à la protection contre les risques d'érosion et d'inondation
Améliorer la résilience des territoires exposés	▪ Veiller à la réalisation et la mise en œuvre des Plans Communaux de Sauvegarde, en assurant une cohérence des volets « inondations » à l'échelle du bassin versant de l'Ardèche	

ORIENTATIONS DU PGRI	PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU PGRI	TRADUCTION AU SEIN DU PLUI-H
		devront respecter un recul minimal de 15 mètres à compter du sommet de berge des axes d'écoulement des eaux ou des cours d'eau. Sept communes du territoire sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : Bidon, Saint Marcel d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche, Saint Montan, Bourg-Saint-Andéol, Viviers. Pour toute autorisation d'urbanisme, ce sont les règles du PLUI, augmentées le cas échéant par celles du PPRI qui s'appliquent. En cas de contradiction, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent. Et enfin, le règlement écrit prend en compte la gestion des eaux pluviales à travers des dispositions relatives à sa gestion, de sorte à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseau collecteur.

Schéma Régional des Carrières (SRC) Auvergne Rhône Alpes

Le schéma régional des carrières, défini par le code de l'environnement (art. L515-3) et précisé par l'instruction technique du 04 août 2017, détermine les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.

Approuvé en 2021, le schéma régional des carrières Auvergne-Rhône-Alpes poursuit 3 objectifs principaux :

- **GRAND OBJECTIF N°1** : Approvisionner durablement la région en matériaux et substances de carrières en soutien aux politiques publiques d'accès au logement et à la relance de filières industrielles françaises.
- **GRAND OBJECTIF N°2** : Amplifier les progrès engagés depuis plus d'une vingtaine d'années par la filière extractive pour viser l'excellence en matière de performance environnementale.
- **GRAND OBJECTIF N°3** : Ancrer dans les stratégies territoriales de planification la gestion des ressources en matériaux, en particulier par la compatibilité des schémas de cohérence territoriale (SCoT) avec le schéma.

ORIENTATIONS DU SRC	PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU SRC	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
Privilégier le renouvellement et/ou l'extension des carrières autorisées		<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les règlements graphique et écrit identifient des zones naturelles permettant de délimiter les secteurs d'extraction de matériaux et correspond aux périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières.
Prendre en compte les enjeux agricoles dans les projets	Protéger les activités ou exploitations agricoles ou forestières	<u>Dans le PADD :</u> Le PADD affirme sa volonté de protéger les milieux agricoles à travers l'orientation 1.3 « Reconnaître la valeur productive de l'agriculture » qui préserve le foncier agricole et n'autorise que le développement et l'installation d'exploitations. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les règlements graphique et écrit identifient des zones agricoles dans lesquelles l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol est interdite. Ces dispositions permettent de protéger les activités et/ou exploitations agricoles ou forestières.

2. Documents, plans et programmes que le PLUi-H doit prendre en compte

Les objectifs du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes

Les SRADDET ont été créés par la loi NOTRe du 7 août 2015. Ce sont des documents de planification qui déterminent des objectifs sur des sujets de l'aménagement et du développement des territoires.

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes émet 4 objectifs généraux pour 10 objectifs stratégiques :

OBJECTIFS GENERAUX DU SRADDET	OBJECTIFS STRATEGIQUES DU SRADDET	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
Objectif général 1 : Construire une région	Objectif stratégique 1 : Garantir, dans un contexte de changement climatique,	Le PLUi-H contribue à l'adaptation au changement climatique et propose d'accompagner le développement des territoires

OBJECTIFS GENERAUX DU SRADDET	OBJECTIFS STRATEGIQUES DU SRADDET	TRADUCTION AU SEIN DU PLUI-H
qui n'oublie personne	un cadre de vie de qualité pour tous	de manière à ce que celui-ci se fasse en cohérence avec la disponibilité des ressources disponibles, actuelles et futures. Il propose d'assurer l'adéquation entre le développement envisagé dans les domaines du résidentiel, de l'économie et du tourisme. Le PLUi-H reconnaît que le changement climatique induira la fréquence et la force des événements climatiques comme les crues et les inondations. Il interdit donc toute construction dans les zones rouges du PPRI et d'aléas forts d'inondation, et limite celles dans les zones bleues du PPRI. Il préserve également les champs d'expansion des crues et limite l'imperméabilisation des versants. De plus, le PLUi-H appui la densification des espaces déjà urbanisés ainsi que la requalification des espaces publics afin de réduire l'imperméabilisation des sols et de lutter contre les effets du changement climatique.
	Objectif stratégique 2 : Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires	Le PLUi-H demande de rechercher des solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle. Pour ce faire, il souhaite appuyer le développement de mobilités alternatives à la voiture individuelle et proposer des possibilités d'intermodalité (covoiturage, train en soutenant la réouverture de la ligne ferroviaire sur la rive droite du Rhône). Le PLUi-H souhaite travailler sur les liaisons piétonnes et cycles interquartiers dans les 2 polarités du territoire intercommunal. Le PLUi-H entend répondre aux enjeux d'accès aux services en cohérence avec les besoins des populations. L'offre scolaire et périscolaire, l'offre sportive, l'offre de santé et l'offre culturelle sont ciblées par le PADD comme devant faire l'objet d'un élargissement. De plus, le PLUi-H demande que les nouvelles constructions soient adaptées à recevoir les réseaux Très Haut Débit. Ces réponses viennent participer à l'attractivité du territoire de la DRAGA.

OBJECTIFS GENERAUX DU SRADDET	OBJECTIFS STRATEGIQUES DU SRADDET	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
Objectif général 2 : Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires	Objectif stratégique 3 : Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources	Le PLUi-H œuvre en faveur de la protection des surfaces agricoles présentant un potentiel élevé et des espaces de prairies favorables à l'élevage. Il protège les espaces agricoles en proposant de privilégier l'urbanisation par renouvellement ou densification du tissu urbain, plutôt qu'en extension sur ces espaces non artificialisés. De plus, le PLUi-H reconnaît que l'environnement contribue à l'identité et à l'attractivité du territoire. Ce faisant, il protège les grandes entités paysagères et environnementales du territoire (espaces à statut, arbres remarquables, bâtiments remarquables, ...) de sorte à ne pas dénaturer l'image du territoire et l'attractivité qu'elle induit.
	Objectif stratégique 4 : Faire une priorité des territoires en fragilité	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
	Objectif stratégique 5 : Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Objectif général 3 : Inscrire le développement régional dans les dynamiques interrégionales, transfrontalières et européennes	Objectif stratégique 6 : Développer les échanges nationaux source de plus- values pour la région	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
	Objectif stratégique 7 : Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
Objectif général 4 : Innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations	Objectif stratégique 8 : Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>

OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU SRADDET	OBJECTIFS STRATÉGIQUES DU SRADDET	TRADUCTION AU SEIN DU PLUi-H
	Objectif stratégique 9 : Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions sociodémographiques et sociétales	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>
	Objectif stratégique 10 : Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux	<i>Le PLUi-H de DRAGA n'est pas concerné</i>

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) de l'Ardèche

Le SDAGV de l'Ardèche (2020-2025) a été approuvé en 2019.

Le PLUi-H autorise la création d'aires d'accueil des gens du voyage en zone Ui. Il ne s'oppose donc pas à la réalisation des objectifs du schéma et à ceux du POA.

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de l'Ardèche (2024-2029)

Le PDALHPD de l'Ardèche 2248-2029 vient d'être approuvé et il émet plusieurs grands objectifs, chacun déclinés en fiches actions :

- Adapter l'offre de logement et d'hébergements aux besoins des publics du plan
- Améliorer la fluidité des parcours par une meilleure coordination et une adaptation des accompagnements
- Assurer le maintien dans des conditions d'habitat durables et décentes
- Renforcer l'animation, la dimension participative et l'approche territoriale du PDALHPD

Le PLUi-H tient lieu de PLH. Ce PLH a été conduit de manière volontaire par l'EPCI en vue de disposer d'une stratégie habitat sur l'ensemble de son territoire. De cette manière, le PLUi-H intègre un POA Habitat (Plan d'orientations et d'actions pour l'habitat) qui vise à :

1. Favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée en logement
2. Apporter des réponses aux besoins mal couverts spontanément
3. Mobiliser les opérations programmées d'amélioration de l'habitat
4. Accompagner l'amélioration des résidences collectives au sein du parc ancien
5. Assurer le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat

Le PLUi-H entend ainsi prendre en compte le PDALHPD à travers son POA.

Le STDAN Ardèche-Drôme a été émis en juin 2013. Porté par le Syndicat Mixte Ardèche Drôme Numérique, ce document propose un scénario de développement numérique dans les deux départements et se fixe un horizon à 2015 puis 2025.

En 2013, de grands principes de développement ont été validés dans le SDTAN :

- Lancer un programme de déploiement du THD et renouveler la volonté de faire des deux Départements les pilotes de l'aménagement numérique sur leur territoire ;
- Privilégier la technologie FTTH (fibre jusqu'à l'abonné) ;
- Donner la priorité des déploiements aux zones actuellement les moins bien couvertes en HD tout en traitant les zones à forte densité de population nécessaires à la faisabilité économique du projet ;
- Mobiliser les EPCI techniquement et financièrement.

Afin de répondre à l'ambition du SDTAN de développer la couverture fibre dans les deux départements d'ici à 2025, et de poursuivre cette ambition dans les prochaines années, le PLUi-H oblige que les prochaines constructions soient facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit, et ce dans toutes les zones du règlement graphique.

PARTIE 5 – CONCLUSION DE LA DEMARCHE ITERATIVE

CHAPITRE 1 : RETOUR SUR LE PROCESSUS D'ELABORATION DU PROJET INTERCOMMUNAL

Le projet d'élaborer un document d'urbanisme intercommunal a été prescrit en avril 2018 à l'unanimité. Planifier l'aménagement à l'échelle intercommunale et non plus à l'échelle communale, est le résultat de plusieurs années d'échanges et de débats entre les élus des 9 communes.

Avant d'entamer l'élaboration du futur document d'urbanisme, la communauté de communes et ses communes membres ont souhaité établir leurs modalités de collaboration conformément à l'article L153-8 du code de l'urbanisme. Ces modalités de collaboration proposées à la suite d'une conférence intercommunale des maires ont été formalisées au travers d'une charte de gouvernance soumise à délibération en conseil communautaire ainsi que dans chaque conseil municipal.

Dans le cadre d'un appel d'offres ouvert lancé en 2018 et qui a été remporté par le groupement CITADIA, les études ont pu démarrer en 2019 par l'élaboration de l'état initial de l'environnement et le diagnostic socio-éco-démographique qui a permis de faire émerger des enjeux.

En raison des élections municipales de mars à juin 2020 et des confinements répétés liés à la période de crise sanitaire en 2020-2021, le projet politique n'a pu aboutir qu'en 2022 pour être débattu en décembre par le conseil communautaire après avoir vérifié la traduction des orientations dans les pièces réglementaires.

L'année 2023 a été marquée par l'élaboration des pièces réglementaires du projet, règlements graphique et écrit, ainsi que du dossier des OAP et du POA.

Sans compter les rencontres organisées en phase de pré-configuration du PLUi-H ni celles précisées dans le bilan de la concertation, ce sont plus de 59 réunions avec les élus qui ont été organisées depuis la prescription, à savoir :

- 27 comités de pilotage (instance décisionnelle) composés d'un binôme (maire et adjoint à l'urbanisme) représentant chaque commune ;
- 3 tournées des communes (27 interventions en amont ou lors des différents conseils municipaux) pilotées par la Présidente et/ou Vice-Présidente de la DRAGA pour partager les premières orientations du PADD, le soumettre au débat et expliquer aux élus des conseils municipaux la méthode de construction des règlements ;
- 5 réunions avec les Personnes Publiques Associées (2 en phase diagnostic, 1 sur le PADD et 2 en phase réglementaire).

Suite à l'arrêt du projet de PLUi-H en conseil communautaire du 11 avril 2024, la phase administrative, composée des consultations officielles puis de l'enquête publique, a été engagée pour viser initialement une approbation au premier semestre 2025.

CHAPITRE 2 : SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES SUR LE PROJET

Depuis la prescription du PLUi-h, les normes législatives et réglementaires ont évolué significativement. Les différents décrets d'application de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ou encore la diffusion de fascicules de mise en œuvre de la réforme ZAN en décembre 2023 ont

apporté de nombreuses clarifications mais ont, dans le même temps, créé une forte instabilité tout au long du processus d'élaboration du PLUi-H.

La construction du projet a dû être adaptée à maintes reprises pour respecter au mieux la trajectoire de sobriété foncière et reprendre les calculs de consommation foncière.

Les différents échanges avec les personnes publiques associées - particulièrement l'Etat et la Chambre d'Agriculture – ont abouti progressivement et de manière itérative à de nombreux efforts / renoncements de la part des élus.

L'hypothèse démographique et de production de logements (sans la vacance) a été fortement revue à la baisse (1300 logements à produire initialement contre 1050 logements à produire dans le projet proposé).

L'objectif de reconquête des logements vacants a été revu à la hausse de façon marquée (270 logements à reconquérir contre 150 dans le projet initial). Et ce, tout en étant conscient que malgré la mobilisation de nombreux outils (OPAH-RU, permis de louer, RHI-THIRORI), et de budgets très significatifs (2M € de subventions versées par exemple dans le cadre de l'OPAH-RU 2015-2020) les bilans de reconquête liés à la mise en œuvre de ces dispositifs restent limités (7 à 8 logements vacants remis en moyenne sur le marché par an par exemple dans le cadre de l'OPAH-RU 2015-2020).

Lors des réunions de concertation avec les représentants du monde agricole, le choix a été fait de prélever les Zones de Non Traitement au sein des opérations d'aménagement et non des espaces agricoles. Ce choix engendre des opérations sur des espaces plus restreints. Les densités proposées notamment dans les zones en extension urbaine intègrent ces espaces (matérialisés dans l'OAP lisière, créée à cet effet). Dans les faits, les opérations concernées seront nécessairement plus denses une fois déduites les zones d'interface.

Plus encore, afin d'inscrire au mieux le territoire dans la trajectoire de sobriété foncière, plusieurs zones à urbaniser ont été retirées du projet ou fortement réduites (renoncement au projet d'extension sur le secteur de Salaman à Saint-Marcel-d'Ardèche, circonscription du projet d'extension du domaine d'Imbours à Larnas, réduction forte des espaces en extension sur le secteur Montplaisir à Bourg-Saint-Andéol notamment pour éviter toute fragmentation de l'unité agricole fonctionnelle attenante, ...).

De nombreux emplacements réservés ont finalement été retirés (plus de la moitié) pour ne retenir que les projets les plus prioritaires – la plupart de ces emplacements étant artificialisants au sens de la loi.

Certaines dents creuses stratégiques (étant donné leurs tailles notamment) ont fait l'objet d'OAP Aménagement pour intégrer notamment des enjeux d'aménagement spécifiques.

A la demande des services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture, notamment au travers d'une journée d'échanges organisée le 12 décembre 2023, de nombreux principes ont été réintégrés afin de consolider les OAP aménagement (hauteurs, typologiques de logements, phasage, ...).

Enfin, les STECAL ont fait l'objet d'une réduction significative de leurs emprises. Si dans le projet initial, seuls les polygones d'implantation avaient été comptabilisés dans le calcul de la consommation foncière, des emprises bien plus larges ont été comptabilisées, à la demande de l'Etat, même si ces espaces n'avaient que peu ou pas vocation à être artificialisés (en dehors des accès et de la construction effective des gîtes limités par les polygones d'implantation). Un travail de limitation de l'étalement a été engagé pour présenter des projets plus compacts et mieux intégrés à leur environnement.

CHAPITRE 3 : NOUVELLES EVOLUTIONS APPORTEES ENTRE L'ARRET 1 ET L'ARRET 2

La Communauté de Communes DRAGA a effectué un important travail d'intégration des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Consultées à leur Demande (PCD) entre l'arrêt n°1 et l'arrêt n°2 du projet de PLUi-H, tout en conservant les ambitions initiales de son projet territorial. Ainsi, plusieurs choix stratégiques tels que les objectifs de production de logements, la répartition globale des

logements selon les classes de l'armature, ainsi que les objectifs de reconquête de logements vacants n'ont pas été modifiés. Ceci, afin de ne pas remettre en cause les orientations du PADD.

1. Réduction significative de la consommation foncière :

- Le nouveau projet réduit substantiellement l'enveloppe foncière dédiée à l'extension urbaine, permettant un atterrissage à 52 ha – si l'intégralité des secteurs ouverts à l'urbanisation venaient à être consommés.
- Cette amélioration résulte notamment d'une mobilisation plus importante du foncier non bâti dans les enveloppes urbaines, d'une augmentation de la densité des zones AU pour les villages (passant de 10 à 15 logements à l'hectare), d'un rétrécissement de l'enveloppe urbaine avec une attention particulière sur les contours, d'une nouvelle réduction des STECAL, des emplacements réservés et des zones UEq.
- Les capacités de densification ont été revues avec des critères plus exigeants notamment au travers de l'augmentation notable des densités et seuils de détection des dents creuses stratégiques, permettant une meilleure optimisation du foncier existant.

2. Révision des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Plusieurs OAP ont été profondément révisées conformément aux recommandations des partenaires publics. On note la suppression de la zone 1AU Haut Eymieux à Viviers, la suppression de la zone 1AU des Sautelles, le déplacement et la reconfiguration complète de l'OAP de la Plaine du Cours à Saint-Montan, la réduction de la zone 1AUb du Clozet à Bidon, la réduction de la zone AU Le Fez à Saint-Marcel-d'Ardèche ainsi que la reconfiguration de l'OAP Galibert à Bourg-Saint-Andéol.
- Ces ajustements combinés au rehaussement des densités contribuent à une meilleure efficacité de l'urbanisation et à une préservation accrue des espaces naturels agricoles et forestiers.

3. Adaptation positive du règlement écrit :

- Les surfaces autorisées pour les annexes en zones A et N ont été revues à la baisse pour diminuer la constructibilité des tiers (hors exploitation agricole) dans ces zones
- Pour ne pas entraver les dynamiques agricoles, les surfaces plancher des constructions agricoles ont été supprimées mais remplacées par la condition d'être proportionnée aux besoins réels de l'exploitation
- Pour limiter la multiplication des logements dans le cadre de changement de destination identifié sur les plans, le règlement écrit autorise la création de 3 nouveaux logements maximum
- La suppression de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones AUi et Ui renforce également cette dynamique d'économie foncière et de structuration du territoire autour de pôles urbains consolidés.
- Le règlement propose des règles spécifiques pour le centre historique de Saint-Montan, ou encore introduit une recommandation sur les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Conclusion : Ce deuxième arrêt du projet de PLUi-H, soumis au conseil communautaire du 10 avril 2025, témoigne d'une dynamique constructive, permettant d'atteindre des objectifs ambitieux de sobriété foncière, de densification urbaine renforcée et de meilleure prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux, tout en maintenant les grandes orientations du projet initialement définies par la Communauté de Communes DRAGA.

CHAPITRE 4 : SUITES DONNEES A L'ENQUETE PUBLIQUE EN VUE DE L'APPROBATION DU PLUi-H

Suite au deuxième arrêt du projet de PLUi-H en avril 2025, une nouvelle période de consultation de personnes publiques associées et de personnes consultées à leur demande a été engagée dont l'ensemble des avis a été joint au dossier de PLUi-H pour l'enquête publique qui s'est tenue du 9 septembre au 10 octobre 2025. Au terme de cette période, la commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées, dont le présent chapitre permet de tirer le bilan.

1. Analyse et justification de la CC DRAGA sur le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête

En premier lieu, suite à la réception du rapport d'enquête et des conclusions motivées, la CC DRAGA propose des compléments ou des justifications aux arbitrages réalisés.

Réponses apportées au rapport de la commission d'enquête :

Sur la forme, contrairement ou en complément à ce qui est indiqué :

- en page 10 au chapitre 1.3, la loi SRU n'impose pas un quota minimum de logements sociaux dans le parc résidentiel des communes de la DRAGA ;
- en page 14 au chapitre 1.4.3, le scénario démographique projeté par la collectivité a été construit sur 12 ans et non 10 ;
- en page 19 au chapitre 1.4.8, la zone Nt dédiée à l'accueil d'hébergements et d'activités touristiques correspond aux STECAL identifiés – secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

1/ sur les avis émis par les Personnes Publiques Associées

Sur le fond et vis-à-vis des avis exprimés par la commission d'enquête, la CC DRAGA justifie un choix différent sur **certains avis des Personnes Publiques Associées** :

- La demande de renforcer les actions de lutte contre la vacance en page 55, sur l'avis de l'Etat – section 4-1 →
Depuis 2015, la CC DRAGA conduit une politique active de rénovation du parc de logements existants en déployant plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU, SPRH, permis de louer, ...). Malgré ces efforts, une augmentation moyenne de 32 logements vacants par an a été observée entre 2013 et 2018, quand, en contrepartie, l'OPAH-RU 2015-2020 a permis de remettre sur le marché 40 logements vacants en 5 ans. Cela s'explique en partie par la présence d'un taux important de vacance structurelle, notamment dans les centres anciens, dont la résorption demeure lourde, coûteuse et complexe.
Par ailleurs, l'interdiction progressive de louer les logements les plus énergivores pourrait accentuer ce phénomène si la massification de la rénovation énergétique des logements attendue à l'échelle nationale ne s'avère finalement pas au rendez-vous. Au regard de ces constats, il a été fait le choix de définir un objectif réaliste dans le PLUi-H reposant sur une baisse de 59% du rythme de production de logements vacants sur les 12 prochaines années par rapport au rythme observé entre 2008 et 2018, objectif qui nécessite d'ores et déjà une poursuite et un renforcement des actions locales menées en faveur de la lutte contre la vacance.
- la demande de revoir plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tenir compte des avis de l'Etat en page 55 →

- L'OAP densité Lilian Thuram est complétée par des principes d'aménagements supplémentaires, plutôt que de concevoir une OAP sectorielle sur un site dont la collectivité a, en tout état de cause, la maîtrise foncière.
 - La double OAP densité sur Montplaisir n'est pas modifiée en OAP sectorielle. En raison de sa situation, son environnement agricole immédiat, son accès et de la faible densité alentour, il n'est pas envisagé d'augmenter la densité en prévoyant des formes urbaines plus compactes et d'utiliser l'entièreté du tènement au sud sans découper la parcelle sous peine d'engendrer un échec des opérations.
 - Rehausser les densités cibles des OAP densités est un sujet qui a déjà été traité entre les deux arrêts du projet de PLUi-H. Les rehausser de nouveau – même uniquement sur les polarités - n'est pas un objectif poursuivi par les élus
 - Les OAP sectorielles prévoient une gestion de stationnement dans une logique de mutualisation à partir d'un certain nombre de places à créer. Ce principe est retranscrit dans le règlement écrit.
- La demande de retirer l'ER VIV6 – Viviers – au chapitre Risques page 56 de l'avis de l'Etat →
Cet emplacement réservé est conservé car il s'agit d'installer un assainissement non collectif regroupé pour assainir le secteur de la Roussette.
 - La demande de retirer la zone NL sur le secteur de l'ancien camping des Grottes à Bidon appartenant à la commune de Saint-Marcel-d'Ardèche en raison du risque incendie →
Les élus souhaitent maintenir la zone NL vu que cette réserve peut être levée et que le camping dispose d'un arrêté d'exploitation en vigueur. A la lecture de la fiche projet, il est prévu 20 à 25 HLL – hébergements légers de loisirs (HLL) sur la zone. Vu l'avis de la DDT mentionnant les caravanes et les HLL, le règlement écrit de la zone NL est mis en cohérence.
 - La demande de réaliser une OAP sur la zone de développement économique au sud de la Lafarge →
Vu que cette zone a été classée en zone 2AU – réserve foncière pendant 6 ans - une OAP sera créée au moment de son ouverture à l'urbanisation par le biais d'une procédure de modification du PLUi-H.
 - La demande de prendre en compte les réserves du Département sur certaines OAP en pages 59 et 60 →
Si certaines modifications sont apportées pour inclure les observations du Département sur les secteurs de Galibert et Novoceram à Bourg-Saint-Andéol, à Creux de Boule et Croix Blanche à Saint-Just-d'Ardèche ainsi qu'au Fez à Saint-Marcel-d'Ardèche, d'autres ne sont pas modifiées en raison de la complexité des opérations, comme au Cloget à Bidon et à la Joyeuse à Saint-Martin-d'Ardèche, qui nécessitent des avant-projets pour déterminer les principes de desserte sécurisés. Vu le rapport de compatibilité des permis d'aménager avec une OAP, il sera possible de revoir ces principes au moment de la détermination du projet.
 - La Chambre d'Agriculture demande en outre de :
 - Retirer la zone 2AU résidentielle à Bourg-Saint-Andéol – page 63 du rapport →
Considérant l'équilibre des choix fonciers opérés sur la commune de Bourg-Saint-Andéol, les élus souhaitent conserver ce secteur classé en réserve foncière et urbanisable dans les 6 ans suivant l'approbation du PLUi-H sous réserve de modifier son classement et de faire une OAP.
 - Retirer la zone AU de la Rochette à Bourg-Saint-Andéol page 64 du rapport →

Vu la situation enclavée des parcelles agricoles, la communauté de communes a privilégié ce secteur plutôt que de choisir des zones en extension impactant pleinement le fonctionnement agricole d'un secteur.

- Retirer la parcelle sud de l'OAP densité Montplaisir – B137 – car il s'agit d'une vigne →
En raison du caractère urbain de l'environnement et du statut de dent creuse de la parcelle, le choix s'est porté sur son urbanisation plutôt qu'aller chercher des secteurs en extension de la zone Urbaine.
- D'optimiser les parcelles F1164 et F350 à Gras →
La CC DRAGA ne souhaite pas formaliser d'OAP densité sur ces parcelles car la parcelle F1164 est issue d'une division parcellaire primaire sur la F1585 d'une surface de 6 000 m². Cette division montre l'objectif de densifier le secteur. La parcelle F350 d'une surface de 2 440 m² est en deçà du seuil de la dent creuse stratégique.
- Sortir les parcelles B762 et 764 non bâties de la zone constructible →
La CC DRAGA maintient ces parcelles en zone Uh puisqu'il s'agit de l'unique secteur de développement résidentiel concentré sur un potentiel de 3 lots à construire.
- Supprimer la zone 2AU au Fez à Saint-Marcel-d'Ardèche et la reporter vers Mas d'Aguilhon →
La CC DRAGA conserve la zone 2AU au Fez, sachant que cette partie était dans la 1^{ère} version du projet classée en zone 1AU. Les élus ont déjà accepté la demande de la basculer en zone 2AU suite aux demandes de la Chambre d'Agriculture et de l'Etat.
- Supprimer la zone AU Cité du Barrage à Viviers →
La CC DRAGA conserve ce secteur puisqu'il s'agit de l'unique zone de développement résidentiel possible à Viviers. L'argumentaire a été développé dans le rapport de présentation en page 46 du présent tome 3 consacré à la justification des choix.
- Supprimer l'ER VIV11 sur Viviers portant sur l'aménagement d'un tronçon de Via-Rhône →
La CC DRAGA maintient cet ER permettant un aménagement plus sécurisé que sur la RD86.

- Le SGGA, la Région à travers le site NATURA 2000 « Milieux alluviaux du Rhône Aval » et la commune de Saint-Just-d'Ardèche demandent un classement en EBC – espace boisé classé - a minima des ripisylves sur la commune de Saint-Just-d'Ardèche →

Après de nombreux débats, la CC DRAGA décide de conserver à l'échelle des 9 communes le même dispositif de protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

En effet et *a contrario* de l'interprétation de l'article L151-23 faite dans une note technique du SGGA, les règles cumulatives soumettent les travaux susceptibles de porter atteintes au boisement ou bosquet à des déclarations préalables. Or, ces dernières peuvent être refusées par un arrêté d'opposition de la mairie.

En effet, à la protection des boisements au titre de l'article L151-23, en lieu et place des espaces boisés classés, s'ajoutent les inscriptions graphiques suivantes qui préservent les différents habitats naturels le long de l'Ardèche comme les ripisylves, du Rhône et de ses lînes. Les différentes règles appliquées permettent ainsi d'assurer leur protection de façon plus adaptée et plus exhaustive que ne le permettait les espaces boisés classés du PLU en vigueur. Pour rappel ces règles sont les suivantes :



Les cours d'eau permanents ainsi que les ripisylves, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont strictement protégés.

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction, aménagement, travaux, infrastructure ou équipement ;

- La création de remblais ;
- La création de surface imperméabilisée supplémentaire ;
- Les coupes à blanc.

Sont admis sous conditions :

- Des clôtures (transparentes d'un point de vue hydraulique et écologique) ;
- De travaux liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée, à la valorisation des cours d'eau et à la protection contre les risques d'érosion de berges et d'inondation s'ils s'avèrent indispensables.

L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers, pour des raisons sanitaires et/ou au maintien des milieux écologiques.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable. Une compensation minimale d'un ratio de 1 pour 1 est exigée (sauf dérogation).



Dans les espaces identifiés comme mares, prairies humides temporaires et zones humides, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;
- Tout exhaussement et affouillement de sol ;
- Tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ;
- Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;
- Tout aménagement de dispositif d'assainissement, même végétalisé ;
- Tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide.

Sont admis sous conditions :

- Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.

Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.

Toute altération d'une zone humide, même non identifiée, devra faire l'objet d'une compensation, conformément à la réglementation en vigueur.



Les arbres remarquables sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Tout abattage ou atteinte à l'intégrité des individus est interdit.

Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusé en l'absence de justification.

L'autorisation délivrée peut comporter une obligation de remplacement, à l'exception d'un état phytosanitaire dégradé et/ou lorsque l'arbre peut constituer un danger pour la sécurité des biens et/ou des personnes.

Les arbres replantés devront être d'essences locales (voir fiche en annexe du règlement).

Enfin la protection des espaces les plus sensibles est également assurée de manière indirecte par le PPRI de l'Ardèche. Ils sont en effet situés au sein de la zone rouge du PPRI où toutes les constructions sont interdites et où les quelques exceptions permises sont très limitées.

2/ sur les avis émis sur les contributions déposées à l'enquête publique

La CC DRAGA suit les avis de la commission d'enquête sauf sur les contributions suivantes rassemblées dans le tableau et justifiées.

N° avis enquête publique	Nature de la demande	Analyse de la commission d'enquête	Décision de la CC DRAGA
Contribution @133 SGGA	Plusieurs observations portant sur l'OAP d'Imbours à Larnas, la récupération des eaux de pluie sur les zones à urbaniser, les projets photovoltaïques, l'ancien camping des Grottes à Bidon, le classement EBC, les murets et cabanes en pierre sèche à protéger, les sites à enjeux écologiques à protéger référencés dans le plan de paysage et de biodiversité du projet Grand Site de France	La commission d'enquête recommande de suivre l'intégralité des demandes.	L'OAP d'Imbours n'est pas modifiée car les éléments concernant la gestion des eaux pluviales et usées fera partie de l'instruction du permis d'aménager. La récupération des eaux de pluie fait l'objet d'une mesure réglementaire dans le règlement écrit. La CC DRAGA n'a pas la capacité de conditionner l'implantation des zones photovoltaïques vis-à-vis de l'enjeu paysager à défaut d'avoir pu réaliser une étude paysagère précisant les secteurs à enjeux. L'ancien camping des Grottes conserve son zonage NL. Le choix de ne pas réintroduire le classement des EBC sur les ripisylves de Saint-Just-d'Ardèche a été traité en partie précédente. Sans inventaire précis des cabanes et murets en pierre sèche, il est difficile dans le temps imparti d'ajouter ces éléments au zonage. Les secteurs à forts enjeux écologiques délimités dans le Plan Paysage et de Biodiversité comme la plaine du Malpas à Saint-Marcel-d'Ardèche ou la plaine d'Aurèle à Bidon sont classés en zone N ou A sans inscription graphique supplémentaire, car cela aurait nécessité l'organisation d'une nouvelle enquête publique dans la mesure où la protection recouvre des surfaces importantes.
Contribution 158 société Escoffi	Demande la création d'un sous-secteur Npv à Saint-Marcel-d'Ardèche	Le règlement écrit de la zone A pourrait ouvrir à l'agrivoltaïsme dans les conditions du décret du 08/04/2024. Le règlement écrit de la zone N pourrait	La contribution 158 porte sur un projet photovoltaïque et non agrivoltaïque. L'agrivoltaïsme n'est pas interdit sur le territoire comme le précise le PADD mais aucune disposition réglementaire n'est introduite dans le règlement écrit pour le développer.

N° avis enquête publique	Nature de la demande	Analyse de la commission d'enquête	Décision de la CC DRAGA
		définir des conditions notamment sur l'impact environnemental et paysager et les conditions de raccordement au réseau.	La zone N interdit l'implantation de parcs photovoltaïques - hors agrivoltaïsme – par mesure de précaution. Une déclaration de projet valant mise en compatibilité pourra être engagée dès lors qu'un projet est porté en respectant les critères du PADD notamment.
Contribution E234 Mme Rosin	Demande de préserver le Pont Cassé situé sur Pont-Saint-Esprit Demande de préserver d'autres murets et arbres remarquables	Une représentation est susceptible de s'appliquer au Pont Cassé Faire l'inventaire de ces éléments	Il n'est pas possible d'appliquer une disposition réglementaire hors des limites communales/communautaires en application de l'alinéa 1 de l'article L153-1 du code de l'urbanisme. En l'absence d'inventaire complémentaire apporté post enquête publique, aucun changement sur les murets n'a été procédé. Seule la localisation de quelques arbres remarquables ont été repositionnés, sans ajouter d'éléments.
Contribution R82 Mme FASOLO	Demande de classer la parcelle A68 à Bidon en zone A	La commission d'enquête s'y oppose puisque la zone N est identique à la zone A pour la constructibilité agricole.	La CC DRAGA décide de mettre la parcelle en question en zone A – même si les règles sont quasiment identiques entre la zone N et A. Vu qu'il s'agit d'un siège d'exploitation, il est préférable qu'il soit classé en zone A.
Contribution C143 commune de Bidon	Sur le 1 ^{er} point, la commune demande de revoir le classement de certaines parcelles en zone A – au lieu du Ap ou Np1	La CE propose une autre solution comme le classement Ap.	En raison du caractère agricole des parcelles et des potentiels projets d'installations de bâtiments agricoles, la CC DRAGA décide de mettre en zone A les parcelles suivantes : les parcelles A68 Grand Paty / C704 / C677 le clos de Goudaud / C366 / C489 / C240 / C241 / C242 / C243 / C340 et C493 au Mazet
Contribution 54 MM. BRAIZE	Constructibilité des terrains AE514 et AE578	S'oppose à la demande en application de la loi ZAN et du	La CC DRAGA décide de réintégrer ces parcelles à la zone U considérant que l'écart entre les 2 constructions permettait de les réinclure à

N° avis enquête publique	Nature de la demande	Analyse de la commission d'enquête	Décision de la CC DRAGA
		quota de consommation foncière à ne pas dépasser	l'enveloppe urbaine. En effet, les terrains situés à l'est, au sud et à l'ouest sont bâtis dont le plus proche angle bâti est à 60m des parcelles demandées pouvant être qualifiées de dents creuses.
Contribution @232 M. MIOTTO	Propositions pour modifier plusieurs principes d'aménagements de l'OAP Novoceram	La commission demande de revoir les conditions de réalisation paysagère de l'OAP notamment la part non imperméabilisée. Un aménagement qualitatif de l'Avenue Général de Gaulle de nature à améliorer l'intégration urbaine de l'OAP en continuité avec la réalisation du mail, paraît indispensable.	La CC DRAGA ne souhaite pas modifier les principes externes et internes de l'OAP Novoceram (sauf sur le point de connexion à la Via Rhôna toute proche) qui ont fait l'objet de nombreuses évolutions depuis la procédure de déclaration de projet adopté en 2016. Les conditions de réalisation paysagère sont intégrées dans le règlement écrit. Les principes d'aménagement sur l'Avenue Général de Gaulle sont mentionnés dans cette OAP et l'OAP entrée de ville donne des principes complémentaires.
Contribution @93 mairie de Larnas	Demande que les fonds de parcelles N671-760-762-764 et 766 soient classées en zone N	Pas de plus-value à classer ces fonds de parcelles en zone N	Ces fonds de parcelle seront classés en zone N afin de créer une connexion naturelle avec le massif boisé attenant, également classé en N où les obligations légales de débroussaillage s'appliqueront.
Contribution R201 DAT Urbanisme	Propositions de modifier plusieurs principes d'aménagement de l'OAP Creux de Boule à Saint-Just-d'Ardèche	Il s'agit d'une refonte complète Elle change l'économie globale du projet. Une modification de cette ampleur n'est pas possible dans cette procédure.	La CC DRAGA décide de modifier les principes suivants considérant qu'ils ne contrarient pas l'économie globale du projet : - Supprimer les fronts bâtis - Inverser le phasage 1 et 2 sur les mêmes périmètres - Positionner l'habitat collectif au nord (devenu phase 1) et mettre de l'individuel groupé au centre Le périmètre de l'OAP et de ses phases, les densités et typologies de

N° avis enquête publique	Nature de la demande	Analyse de la commission d'enquête	Décision de la CC DRAGA
			l'habitat en nombre sont conservés. Le nombre de logements en phase 1 et 2 est précisé.
Contribution E218 COSTE DURIEUX	Demande le classement en EBC des ripisylves et de la prise en compte de N2000 dans le projet à Saint-Just-d'Ardèche	La CE demande à changer les pièces réglementaires pour intégrer un EBC sur le secteur N2000 des ripisylves de l'Ardèche et du Rhône	Voir argumentaire précédent au chapitre 1.1.1
Contribution E2 M. LAURENT	Un bloc sanitaire sera-t-il autorisé dans le STECAL NT2 à Saint-Marcel- d'Ardèche ?	Demande de modifier le STECAL si création d'un nouveau bâtiment.	Vu que l'emprise totale de ce STECAL reste inchangée et plafonnée à 190m ² , il est ajouté dans le règlement écrit de la zone, renommée Nt1, l'autorisation d'un bloc sanitaire.
Contribution R265 M. SALADIN	Demande la constructibilité de la parcelle AB579 à Saint- Marcel-d'Ardèche	Demande d'intégrer la AB579 + 565 dans une OAP densité	S'agissant de deux unités foncières distinctes, dont l'une est construite et fait l'objet d'une division parcellaire, la CC DRAGA n'a pas l'intention de faire une OAP densité puisque les deux tènements d'une surface respective de 1600m ² et 1900m ² ont vocation à recevoir chacun un nouveau logement minimum.
Contribution @140 commune de St Martin	Demande de mettre l'intégralité de la parcelle A410 en zone UEQ	Pas nécessaire vu l'application du PPRi – zone Rsp	La fine bande de la parcelle 410 classée A bascule en zone UEQ pour avoir un zonage cohérent avec l'occupation du sol.
Contribution C183 Mme BIZET	Demande que la parcelle entière AT536 soit classée en Ubp ou la partie basse en N et non en A	Il paraît souhaitable de classer la parcelle AT536 en Ubp à l'exception du verger situé à l'ouest qui sera classé en A sur environ 1000m ²	La zone de recul portée à 5m entre une limite de zone U et A ne remet pas en cause le projet de division parcellaire de la parcelle AT536. Le zonage reste donc inchangé.
Contribution R151 BERTRAND	Demande le classement de sa parcelle D323	La parcelle est en N et la commission ajoute que le règlement	Le ruisseau ne peut pas être ajouté manuellement puisque la base de données nationale BD Carthage qui recense fleuves, rivières et ruisseaux sur des critères physiques nomment–

N° avis enquête publique	Nature de la demande	Analyse de la commission d'enquête	Décision de la CC DRAGA
		graphique devra être modifié pour intégrer le ruisseau non représenté	a été utilisée et ne peut pas être modifiée.
CONTRIBUTION @204 BOUGHERRA	Demande de classer son activité économique en zone Ui	Favorable à la demande	Constructions successives réalisées sans autorisation. La régularisation n'est pas possible à cette étape, entre l'arrêt et l'approbation car elle nécessite l'accord préalable de la CDPENAF et une dérogation à l'urbanisation limitée accordée par le Préfet.
CONTRIBUTION R254 Commune de Viviers	Expose plusieurs modifications dans et autour de la zone du Port	Favorable à toutes les demandes	Favorable à toutes les demandes sauf à la suppression des polygones noirs – inventoriant des zones humides – en l'absence d'un diagnostic le justifiant.
CONTRIBUTION E179 Commune de Saint-Marcel d'Ardèche	Demande de modifications d'emplacements réservés	Favorable à toutes les demandes sauf agrandissement de l'ER6	Favorable à l'avis de la commission d'enquête + demande de suppression de l'ER1 car domaine public.

Réponses apportées aux conclusions et avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a émis un avis favorable sur le projet de PLUi-H assorti de 6 recommandations, sur lesquelles les arbitrages suivants ont été effectués par la communauté de communes :

Recommandation n° 1 de la commission d'enquête : Mettre en œuvre un suivi trisannuel de la réalisation du PLUi-H et notamment de la consommation foncière. Cet outil permettra de piloter le rythme de consommation de l'espace par commune.

→ Dans le tome 4 du rapport de présentation du PLUi-H dédié à l'évaluation environnementale, il est déjà intégré une série d'indicateurs visant à évaluer les orientations sur lesquelles le PLUi-H est fondé, dont celle liée à la diminution de la consommation foncière. Ainsi en fonction des fréquences indiquées, les indicateurs seront renseignés annuellement ou tous les 3 ans, permettant au bout de 6 ans de réaliser le bilan obligatoire d'évaluation de la mise en œuvre du PLUi-H et au bout de 3 ans pour le volet habitat (évaluation du POA).

Recommandation n° 2 de la commission d'enquête : Créer, en application du PADD, une OAP thématique pour donner un cadre au développement des modes de transport alternatifs à la voiture et engager la réflexion sur le stationnement dans le centre-ville de pôles urbains. (en lien avec la contribution @188 de M. CATHERINOT -stationnement en centre-ville).

→ En l'absence d'un diagnostic avec des données récentes et compte tenu que le PADD donne plusieurs orientations stratégiques en matière de mobilité et de développement des modes de transports alternatifs à la voiture, il n'est pas prévu de réaliser une OAP thématique sur la mobilité à l'échelle de la communauté de communes DRAGA qui n'est en outre pas autorité organisatrice de la mobilité.

En effet, le PADD a la double ambition d'inscrire le territoire de la DRAGA dans une armature plus large en connexion avec les territoires voisins et d'améliorer tous les facteurs d'accessibilité en soutenant :

- La réouverture au trafic voyageurs de la ligne ferroviaire sur la Rive Droite du Rhône et l'inter mobilité ;
- Le développement des itinéraires sur la Via Rhôna, rive droite et gauche du Rhône pour favoriser la mobilité Drôme Ardèche en vélo ;
- Le développement des liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers permettant d'encourager les mobilités actives ;
- la bonne accessibilité des quartiers pavillonnaires dans les polarités et les bourgs, en raisonnant le dimensionnement et l'aménagement de voies publiques pour l'adapter à l'augmentation des usages cycles et piétons.

Le bassin de vie reste l'échelle pertinente pour traiter des enjeux sur la mobilité qui sont retranscrits dans le SCOT Rhône Provence Baronnies en cours d'élaboration et avec lequel le PLUi-h doit être compatible.

La réflexion sur le stationnement dans le centre-ville des polarités sera engagée dès 2027 via l'instauration du permis de diviser.

Recommandation n° 3 de la commission d'enquête : *Mettre en œuvre une protection au titre des Espaces Boisés Classés sur les ripisylves du Rhône et de l'Ardèche classées en zone Natura 2000 habitats.*

→ Ce dispositif des Espaces Boisés Classés, définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme, n'a pas été retenu par la communauté de communes DRAGA au bénéfice d'une protection des espaces concernés au titre du L153-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Tous travaux sur un élément – surfacique (forêts, ripisylves), ponctuel (arbre) ou linéaire (haies) – préservé à ce titre devront faire l'objet de déclarations préalables à déposer en mairie.

Les règles cumulatives soumettent ainsi les travaux susceptibles de porter atteinte aux boisements ou bosquets à des déclarations préalables. Or, ces dernières peuvent être refusées par un arrêté d'opposition de la mairie.

En effet, à la protection des boisements au titre de L151-23 du code de l'urbanisme en lieu et place des Espaces Boisés Classés, s'ajoutent les inscriptions graphiques portant sur la protection des ripisylves, des prairies humides temporaires et zones humides et des arbres remarquables, qui préservent ainsi les différents habitats naturels le long de l'Ardèche, du Rhône et de ses lônes. Les différentes règles appliquées permettent ainsi d'assurer leur protection de façon plus adaptée et plus exhaustive que ne le permettait les Espaces Boisés Classés du PLU en vigueur.

Recommandation n° 4 de la commission d'enquête : *Sur plusieurs OAP, il n'y a pas d'accord sur les accès sur RD. Pour l'approbation du PLUi-H, les schémas d'OAP devront être adaptés pour permettre le champ des possibles.*

→ La communauté de communes DRAGA ne souhaite pas modifier les OAP pour intégrer les alternatives demandées par le Département en matière d'accès et de désenclavement de certaines zones à urbaniser.

En effet, une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) n'a pas la même portée juridique que le règlement du PLU. Elle n'est pas opposable en conformité stricte, mais en compatibilité. Si le permis d'aménager ne contrarie pas ses orientations majeures et respecte l'esprit général (logique d'aménagement – densité – typologie), il n'est pas obligé de reprendre exactement les principes schématisés en matière d'accès et d'accompagnement paysager. C'est au moment de l'étude de faisabilité du projet que ces grands principes seront traduits et pourront s'adapter à l'équilibre économique de ce dernier tout en respectant les prescriptions inscrites dans le règlement écrit.

Recommandation n° 5 de la commission d'enquête : *La commission d'enquête remarque l'incompréhension du public sur le classement en zones A et N d'habitations (maison + jardin) et souhaite qu'une solution soit apportée à cette situation, par création d'un zonage spécifique ou d'une nouvelle définition des zones.*

→ A l'exception du secteur du Romarin à Viviers qu'il a été décidé de reclasser en zone Uh compte tenu des possibilités résiduelles de densification de ce hameau, il n'est pas prévu de déterminer un zonage spécifique sur l'ensemble des secteurs déjà bâtis.

En effet, le découpage en zones est issu des choix effectués pour délimiter les enveloppes urbanisées (présentées dans le chapitre du présent tome consacré à la justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) puis pour définir les zones urbaines (présentées dans le chapitre du présent tome consacré aux principes de découpage en zones).

L'enveloppe urbaine, définie initialement, exclut les constructions isolées ainsi que les groupes bâtis de moins de 5 constructions ou ceux de moins de 5 000 m² de surface. Sur ce fondement, ont été conservés en zone urbaine les secteurs dans lesquels une densification était souhaitable.

Par conséquent, plusieurs hameaux détectés dans une enveloppe bâtie ont été classés en zone naturelle ou agricole afin de ne pas les densifier ou les développer compte tenu de l'environnement plus global dans lequel ils s'inscrivent :

- exposition à des risques naturels tels que le feu de forêt ou le risque inondation,
- insertion dans un environnement où l'activité agricole présente un potentiel de développement,
- reculs inconstructibles vis-à-vis d'infrastructures de transports (routes départementales ou voie SNCF) générant des nuisances sonores,
- dessertes inadaptées (étroitesse des voies) à l'augmentation de flux,
- incompatibilité des densités exigées vis-à-vis de l'environnement et de l'assainissement non collectif.

Plusieurs ensembles bâtis ou hameaux sont donc inscrits au sein des zones A ou N, ce zonage garantissant l'absence de constructions nouvelles sur des parcelles encore non bâties ou divisibles, mais permettant l'évolution du bâti existant (extensions et annexes). Le découpage en zones est bien destiné à traduire le choix politique de développement du territoire de la communauté de communes DRAGA, et à mettre en œuvre un projet de densification raisonné et une limitation de la dispersion de l'habitat et de l'étalement urbain.

Recommandation n° 6 de la commission d'enquête : *En application du PADD, préciser dans le règlement les conditions du développement de fermes photovoltaïques en prenant en compte les textes sur l'agrivoltaïsme.*

→ Le PADD du PLUi-H qui fixe des principes généraux précise que l'agrivoltaïsme à titre expérimental sera encouragé (avec l'accompagnement du porteur de projet par les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture) de façon à s'assurer qu'il contribue à la pérennité des exploitations agricoles concernées. L'implantation d'un hangar photovoltaïque est autorisé sous conditions (proportionné à la taille de l'exploitation

agricole, hors des secteurs à forte valeur écologique et agronomique, insertion paysagère requise et raccordement électrique possible).

Le règlement écrit de la zone A n'interdit pas l'agrivoltaïsme, mais n'en développe pas les conditions inscrites dans le décret n°2024-318 du 8 avril 2024. Ce dernier – qui peut évoluer dans le temps – s'imposera en tout état de cause à l'instruction d'une demande d'autorisation dans le cadre de la consultation des services.

En effet une installation agrivoltaïque telles que définies aux articles L.111-27 à L.111-28 Code de l'Urbanisme et L.314-36 du Code de l'Environnement doit contribuer directement au maintien ou au développement d'une production agricole et doit :

- Être située sur **une parcelle agricole**,
- Rendre **directement** à la parcelle un des 4 services suivants :
 1. amélioration agronomique,
 2. adaptation au changement climatique,
 3. protection contre les aléas,
 4. amélioration du bien-être animal,
- Garantir **une production agricole significative et un revenu durable** pour un agriculteur actif.

Aucune modification ne sera donc apportée au règlement écrit sur cette thématique, car le cadre juridique de l'agrivoltaïsme :

- est complexe en mobilisant plusieurs codes (énergie, rural, urbanisme, environnement),
- encore incomplet, car dépendant de nombreux arrêtés,
- susceptible d'entraîner davantage de contentieux, si le PLUi-H définissait des mesures contra-dictoires avec ce cadre en évolution.

L'ensemble des modifications apportées au dossier de PLUi-H pour son approbation sont issues des suites données aux avis des Personnes publiques et aux contributions déposées lors de l'enquête publique.

2. Compléments apportés spécifiquement au Schéma Directeur d'Assainissement

Réponses apportées aux contributions du public relatives à l'assainissement

Sur la contribution @165 M Michel LE HENANFF :

Demande que la conduite d'eaux usées privée, chemin de l'Équerre, soit dirigée vers le chemin de la Morelle à l'occasion de la réalisation des OAP.

Dans le cadre du SDA, les membres de l'ASL souhaiteraient la rétrocession de la conduite d'eaux usées.

L'ASL « Les Egouttures » gère une conduite d'eaux usées d'une longueur totale d'environ 700 mètres en diamètre 200 mm qui passe par le chemin de l'équerre en partie et d'autres terrains privés en amont et en aval. Elle se déverse dans le réseau de l'avenue De Lattre de Tassigny.

Lors d'une nouvelle réunion DRAGA/ASL le 30/03/2023, la DRAGA avait promis de prendre en charge au moins une partie de la conduite vers la zone d'aménagements spécifiques : DCS « Montplaisir Nord » et DCS « Montplaisir sud » suivant le document « PLUIH_DRAGA_OAP.pdf » pages 122 à 124.

S'agissant de cette zone, il avait été envisagé que notre tuyauterie existante puisse se raccorder sur la nouvelle conduite d'eaux usées qui doit être construite dans le cadre des aménagements spécifiques cités ci-dessus pour se diriger vers le réseau EU du chemin de la Morelle.

Avis de la CC DRAGA :

La DRAGA se positionne favorablement à la reprise du réseau sous réserve de sa conformité (Cf règlement d'assainissement), elle doit s'accompagner d'une acquisition publique. L'ER bsa4 sert ainsi à régler également le problème d'assainissement, en permettant sa gestion sous voirie publique à terme.

Il a été convenu que lorsque les aménagements des OAP « Montplaisir » seront réalisés, la CC DRAGA reprendra la canalisation d'eau usées provenant des terrains dont les propriétaires ont constitué une ASL.

La rétrocession concerne uniquement la partie de la canalisation qui passe sur le domaine public de la commune (existant ou à venir).

La partie de la conduite qui ne passe pas ou qui ne passera pas en domaine public, et de fait, qui passe dans les propriétés privées, ne sera pas reprise par la CCDRAGA.

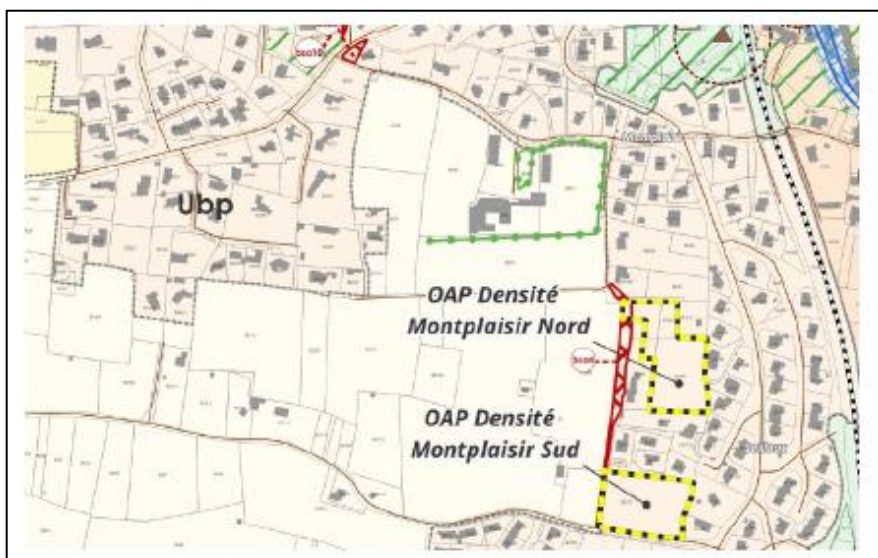
Suite de la contribution @165 M Michel LE HENANFF

La conduite actuelle n'apparaît pas au plan du SDA. Il serait logique que ce soit le cas (avec une symbolique particulière) puisque les effluents des propriétés raccordées à la conduite de l'ASL sont dirigées vers la STEP de Bourg St-Andéol.

L'ASL demande:

- que sa conduite soit reprise par la collectivité. Il s'agit là d'une décision de la DRAGA
- que sa conduite soit raccordée au futur réseau qui sera réalisé pour desservir les OAP Montplaisir nord et sud.

Il semble que ce deuxième sujet soit de nature à simplifier l'exploitation du réseau.



Réponse de la CC DRAGA :

Sur l'intégration de la canalisation privée de l'ASL les Egouttures :

En premier lieu, il est nécessaire de rappeler que la CC DRAGA est compétente en matière d'assainissement collectif et qu'elle a délégué l'exploitation de ce service public. Son patrimoine est constitué de l'ensemble des réseaux et des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service.

Sa compétence ne comprend pas les réseaux privés, c'est pourquoi ils ne figurent pas dans son patrimoine et de manière plus opérationnelle dans sa cartographie. Les cartes de zonage du SDA n'ont donc pas à être modifiées pour intégrer des réseaux privés.

Sur la rétrocession de la canalisation privée de l'ASL les Egouttures :

Il a été convenu que lorsque les aménagements des OAP « Montplaisir » seront réalisés et que l'extension du réseau d'assainissement collectif susmentionnée sera réalisée, la CC DRAGA reprendra la canalisation d'eaux usées provenant des terrains dont les propriétaires ont constitué l'ASL les Egouttures pour sa gestion.

La rétrocession concerne uniquement la partie de la canalisation qui passe sur le domaine public de la commune (existant ou à venir).

La partie de la conduite qui ne passe pas ou qui ne passera pas en domaine public, et de fait, qui passe dans les propriétés privées, ne sera pas reprise par la CCDRAGA.

Aujourd'hui, le domaine public s'arrête comme suit :



Réponses aux remarques générales de la commission d'enquête :

1/ En matière d'assainissement :

5.9.2.2- En matière d'assainissement

La CE estime que les schémas directeurs d'assainissement des communes doivent être complétés pour donner une vision plus claire de la situation, des travaux à engager et du potentiel actuel et futur de traitement des eaux usées, de manière à apprécier les capacités d'augmentation de population en lien avec les capacités des STEU.

Les éléments concernant le potentiel futur de traitement des eaux usées sont détaillés dans la **Phase 4** du schéma directeur : **Analyse des capacités projetées des stations d'épuration et PLUi-H.**

Les éléments concernant les travaux sont détaillés dans les **notices de zonage des eaux usées** en parties :

- 7 - Programme de travaux
- Annexe 2 : Plan du programme de travaux

2/ En matière d'eaux pluviales :

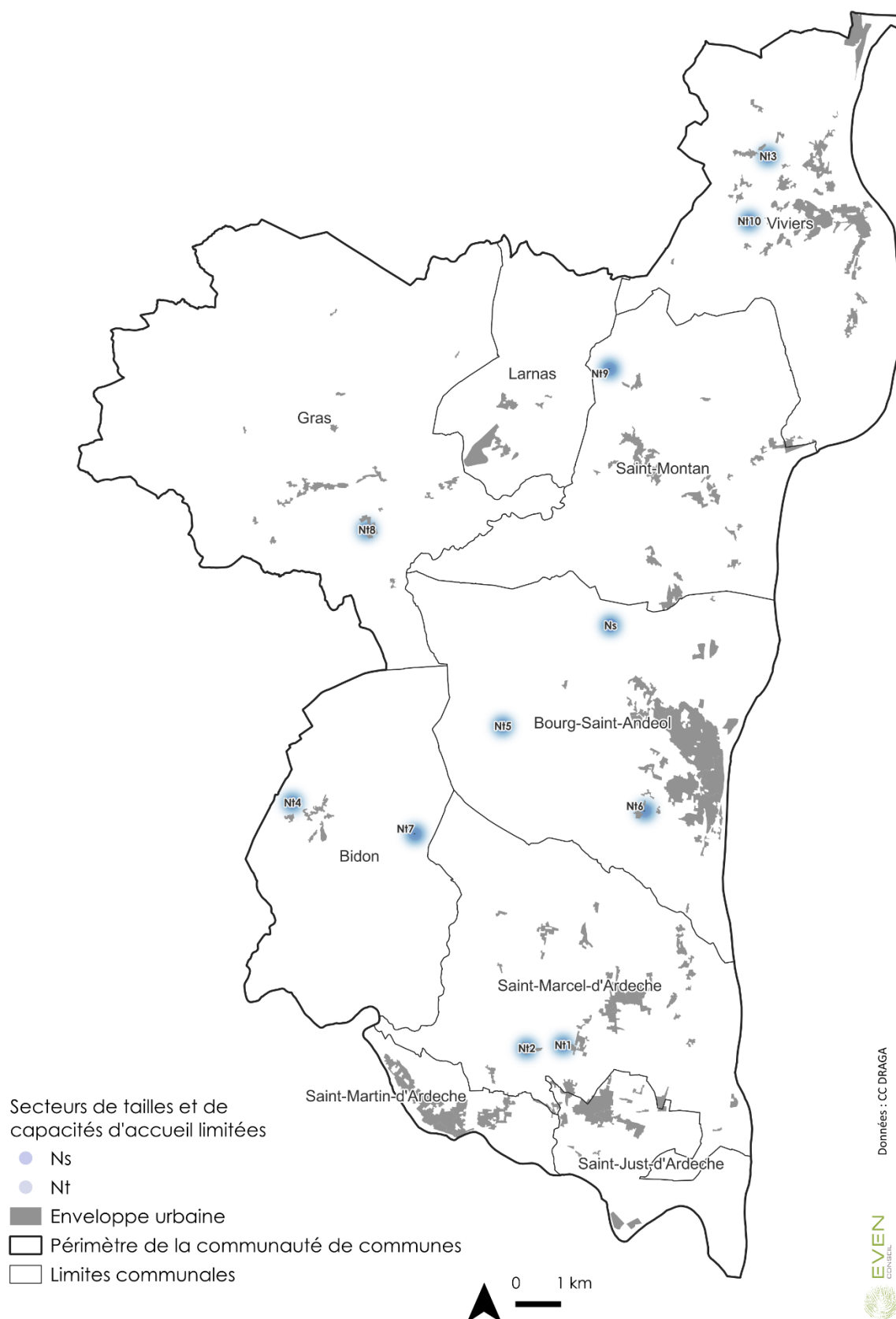
5.9.2.3- En matière d'eaux pluviales

Le Schéma Directeur d'Assainissement comprend un volet eaux pluviales qui définit les modes de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Il pourrait être plus développé sur le stockage et le réemploi des eaux pluviales.

Ces éléments sont détaillés dans les **notices de zonage des eaux pluviales** en partie 3.2 *Techniques alternatives à l'assainissement pluvial*, ainsi qu'en **Annexe 2 : Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales**.

PARTIE 6 – ANNEXES

ANNEXE I : DETAIL DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)



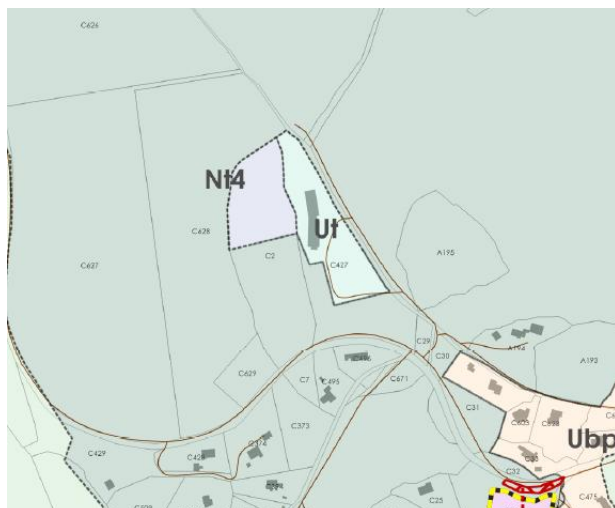
STECAL situés à Bidon

Zone Nt4

Référence cadastrale : C2

Surface de zone : 6893 m²

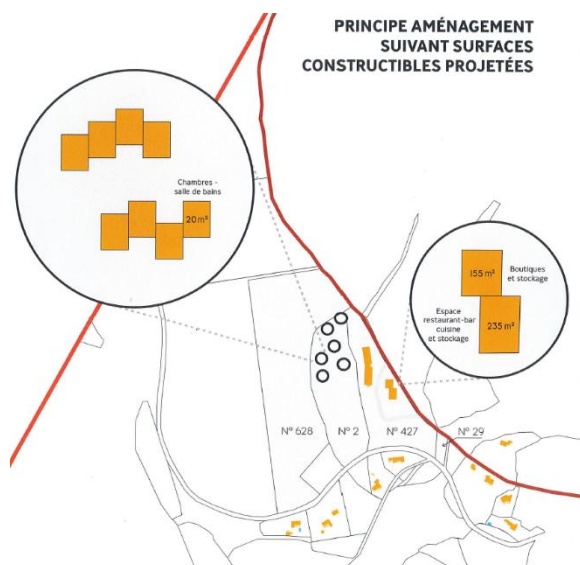
Surface dont l'affectation des sols est modifiée : 0 m² (les constructions s'implanteront sur des plateformes béton déjà existantes sur le site).



Nature du projet : création d'hébergements dans le bâtiment existant à réhabiliter en hôtel 4 * et compléter l'offre en extension par de l'hébergement insolite

Eléments de projet :

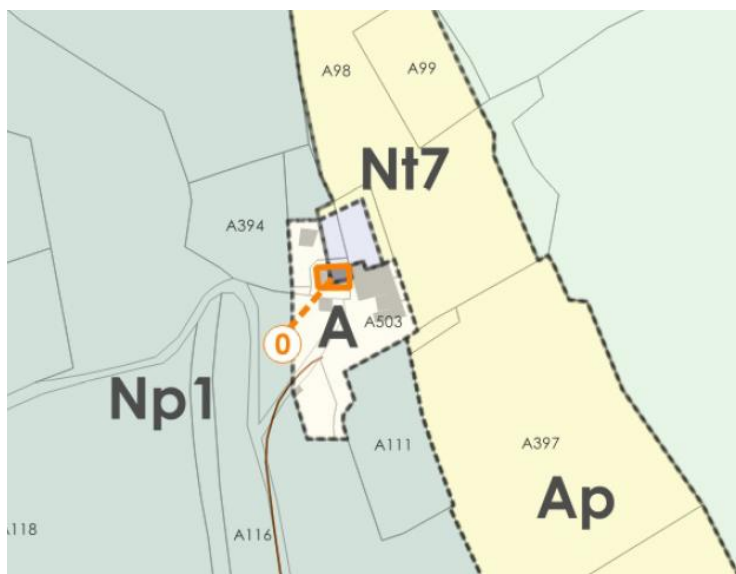
- Installation de chambres lodges sur 6 secteurs couvrant chacun une superficie constructible de 190 m².
- Réhabilitation du bâtiment existant d'une emprise au sol de près de 800 m²
- Construction d'une boutique + espace restaurant bar dans la zone Ut à l'est du bâtiment existant



Zone Nt7

Références cadastrales : A392, A503

Surface de zone : 846 m²



Nature du projet : création d'un gîte touristique. Il s'agit d'un projet commun avec le changement de destination n°1, lieu-dit Champvermeil.

Éléments de projet :

L'objectif est de créer deux nouveaux gîtes en plus de l'existant afin de conforter l'activité. L'un des gîtes est à créer dans un bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination, le second d'une surface plancher de 200 m² max sera à construire dans la zone Nt8 couvrant une superficie de 840 m².



① Emplacement d'un gîte touristique pour environ 8/10 personnes d'une superficie de 200 m² "Dessin pos à l'échelle"
 ② prolongement toiture pour faire un abris voiture pour le gîte

STECAL situés à Bourg-Saint-Andéol

Zone Nt5

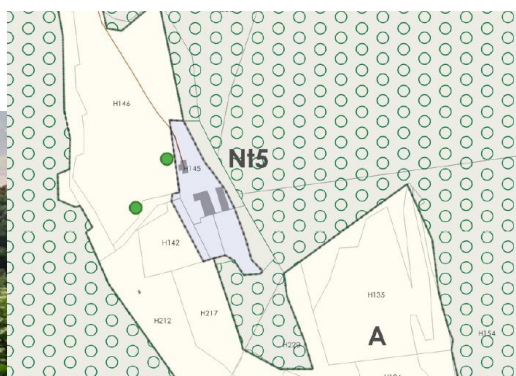
Références cadastrales : H223, H146, H227, H212, H218

Surface de zone : 7865 m²

Nature du projet : 2 logements insolites en complément du projet de gîte au sein du bâti existant.

Eléments de projet : confortement de l'offre existante par l'installation de 2 logements insolites max / défense incendie assurée par bâche

L'installation de ces hébergements légers de loisirs ne nécessite aucune fondation et sont considérés comme réversibles. La surface plancher max de chaque hébergement n'excédera pas 50m² (faible emprise au sol).



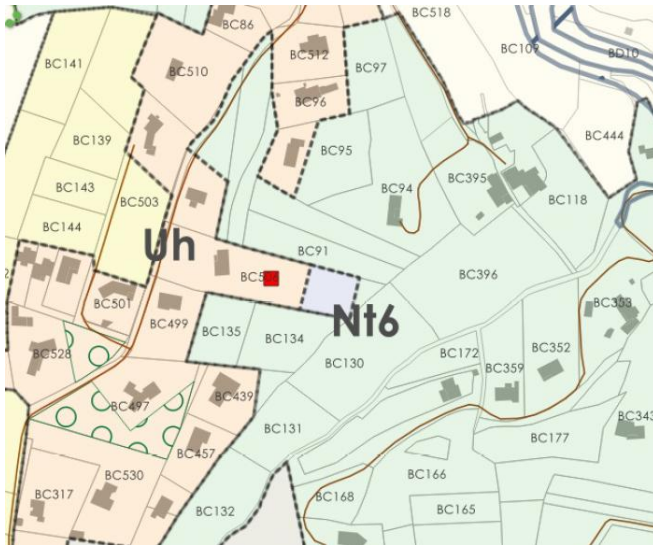
La Ferme de Chalon - Eléments remarquables



Zone Nt6

Référence cadastrale : BC506

Surface de zone : 1031 m²



Nature du projet : implantation de 4 unités d'hébergements légers insolites (*Pods*)

Eléments de projet : 4 PODS à implanter dont 2 accessibles aux PMR



307 chemin de Montjau
07700 BOURG SAINT ANDEOL

Zones d'implantation des PODS

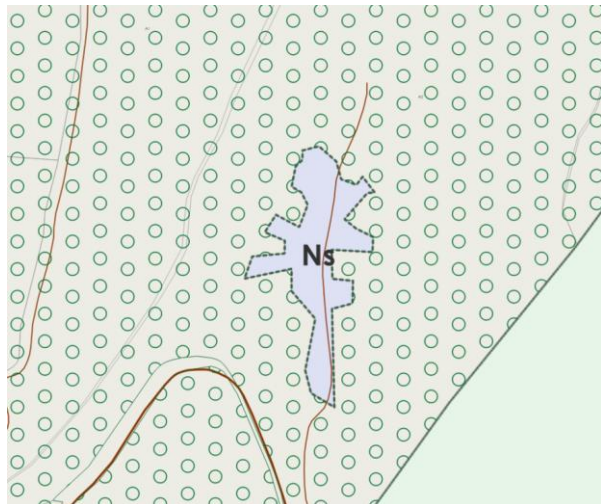
- PODS PMR – 21 m2
- PODS Non PMR – 18 m2

Zone Ns

Référence cadastrale : A2

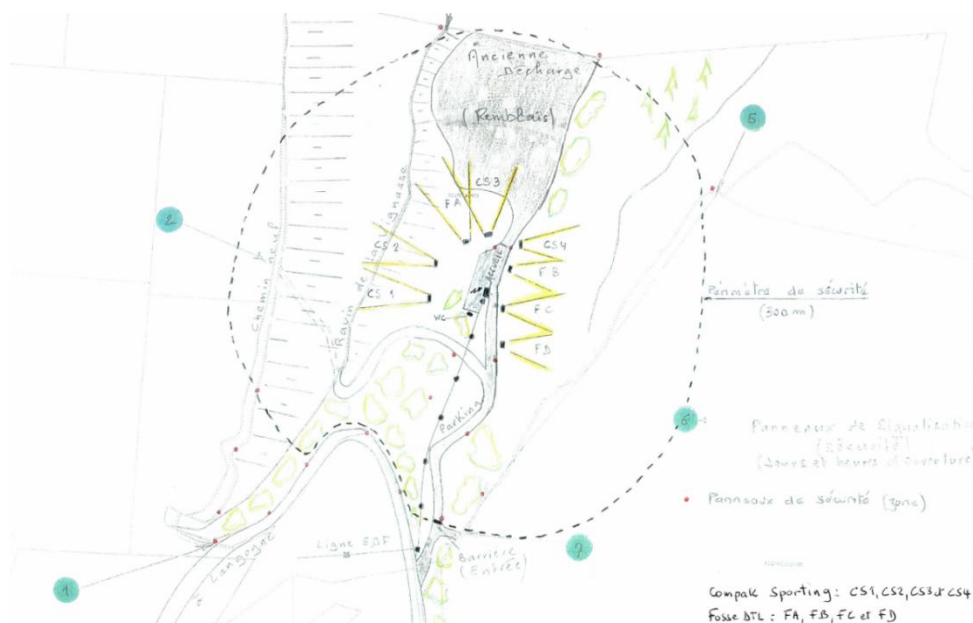
Surface de zone : 12808 m²

Surface dont l'affectation des sols est modifiée : 0 m² (l'activité de ball-trap est déjà existante)



Nature du projet : régularisation de l'activité de *ball-trap* existante pour lui permettre d'implanter des sanitaires et un bâtiment d'accueil.

Eléments de projet :

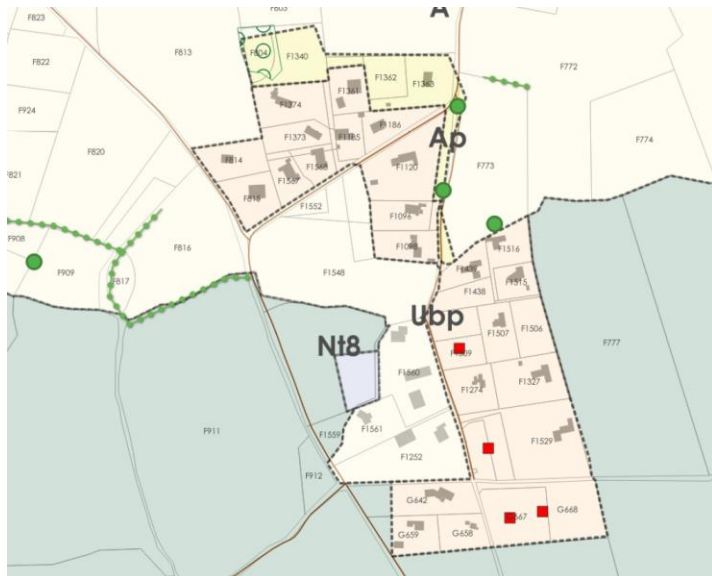


STECAL situé à Gras

Zone Nt8

Référence cadastrale : F 1558

Surface de zone : 2375 m²



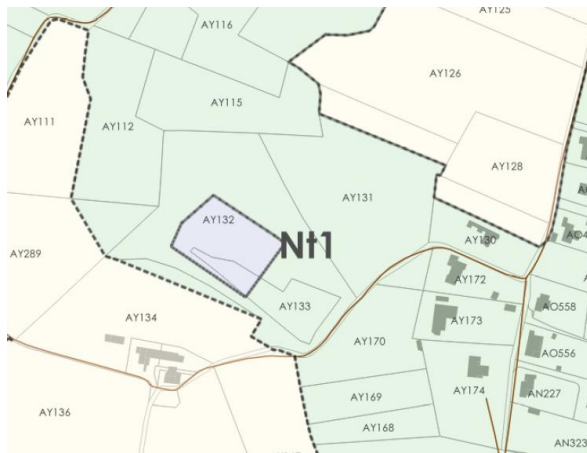
Nature du projet : implantation de 2 gîtes pour diversifier l'activité viticole de l'exploitant agricole.

STECAL situés à Saint-Marcel-d'Ardèche

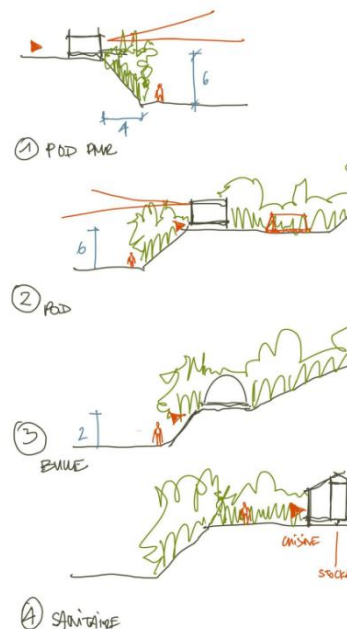
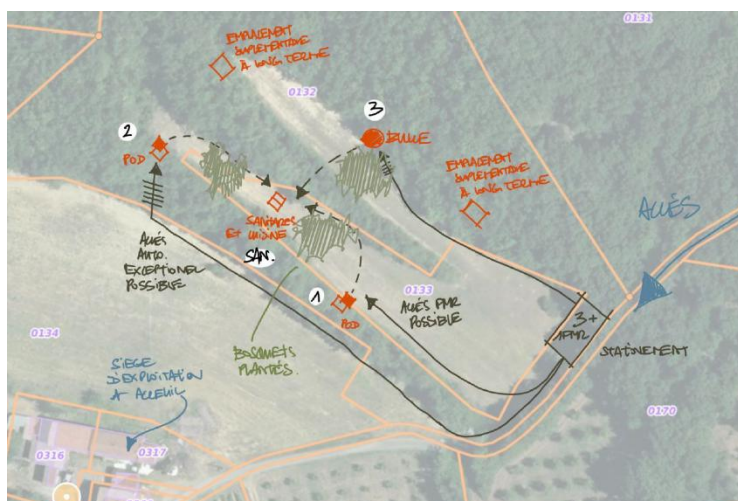
Zone Nt1

Références cadastrales : AY132, AY133

Surface de zone : 3997 m²



Nature du projet : création d'un parc de loisirs de 4 hébergements légers démontables (*pods*, bulles) et d'un bloc sanitaire sur un domaine viticole par un viticulteur (agri-tourisme).



Eléments de projet :

Implantation sur une parcelle non exploitée (faible dimension en devers non adaptée à la mécanisation) de 4 HLL allant chacun de 20 à 30 m². L'assainissement non collectif est calibré pour recevoir les équivalents habitants et les raccordements en eau et électricité existent au droit de la parcelle, sur le chemin de Nigoulins. Le projet contient des dispositions en matière d'insertion paysagère.

Zone Nt2

Référence cadastrale : AY35

Surface de zone : 3058 m²



Nature du projet : création de 5 hébergements insolites en bois

Ci-joint quelques exemples de logement (non contractuel):

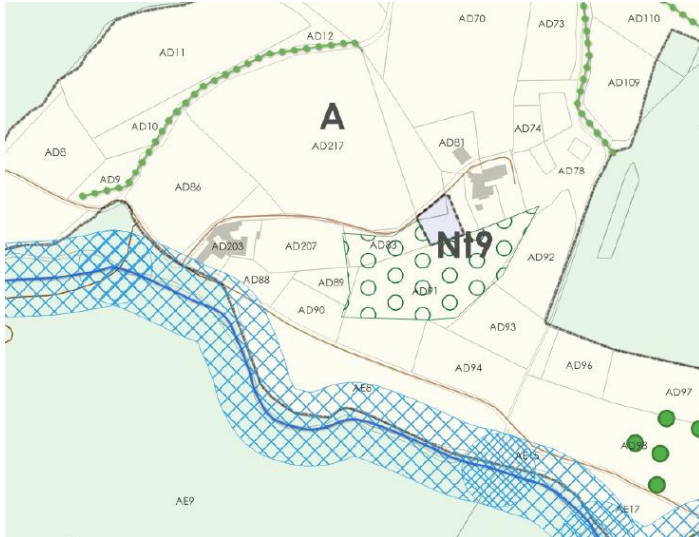


STECAL situé à Saint-Montan

Zone Nt9

Références cadastrales : AD81, AD220, AD209

Surface de zone : 914 m²



Nature du projet : création de 4 *tiny-houses* de 40 m² chacune et d'1 *coco sweet* de plein air, semi-toilé. Ce projet d'implantation d'hébergements légers insolites vise à conforter l'activité existante du Mas d'Eylieux

Eléments de projet :

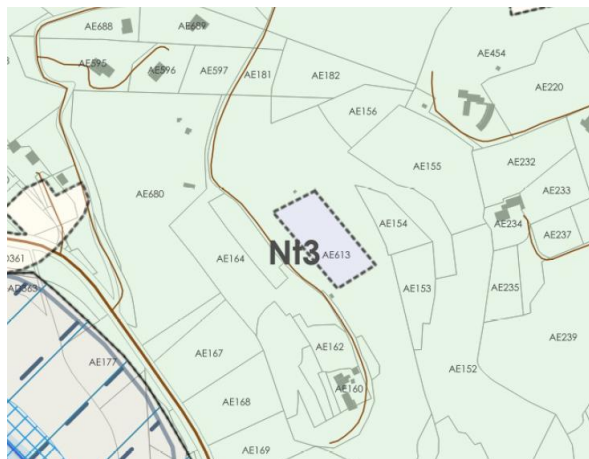


STECAL situés à Viviers

Zone Nt3

Références cadastrales : AE613, AE156, AE152

Surface de zone : 3564 m²



Nature du projet : réalisation d'un ensemble à vocation touristique haut de gamme sous forme d'une longue intégrant 5 gîtes dans une même unité de construction bâtie sur la dalle existante d'une ancienne construction.

Zone Nt10

Références cadastrales : D262, D263, D264, D265, AX167

Surface de zone : 2102 m²



Nature du projet : création d'une activité agritouristique, projet d'éco-gîte, pédagogie à l'environnement, avec création de 6 cabanes de moins de 20 m²

Eléments de projet : Ce projet vise à implanter jusqu'à 6 cabanes, 1 salle d'accueil d'environ 120m² pouvant recevoir le public et 1 abri agricole d'environ 60 m². Les réseaux existant au droit de la parcelle et l'assainissement sera en non collectif.



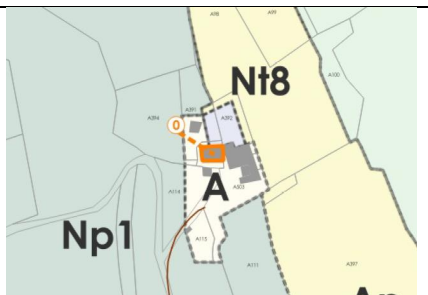
Exemples d'hébergement légers de loisirs et salle commune d'accueil

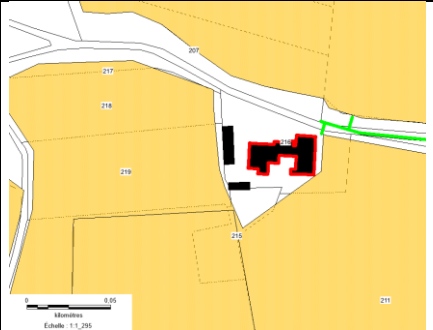
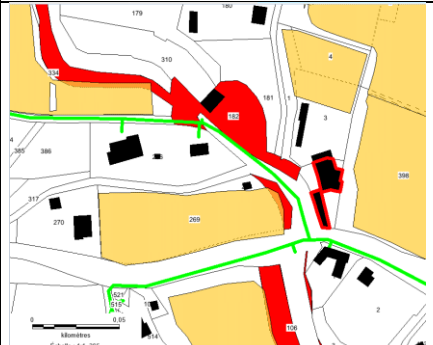


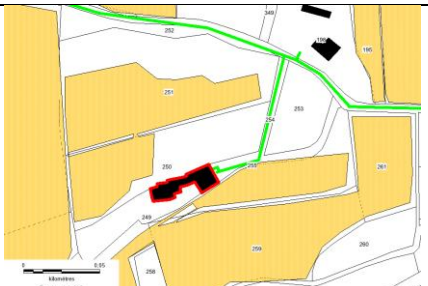
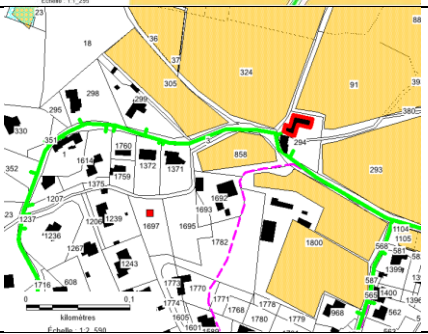
ANNEXE II : DETAIL DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

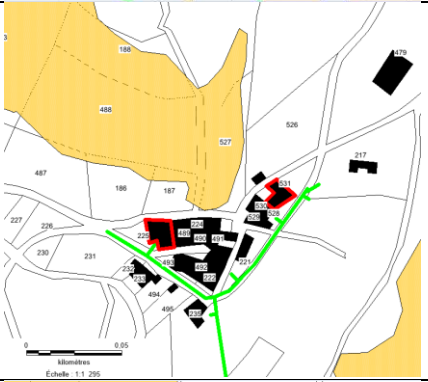
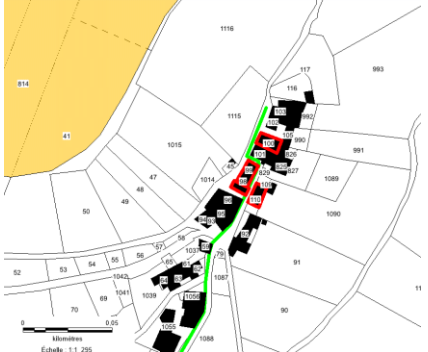
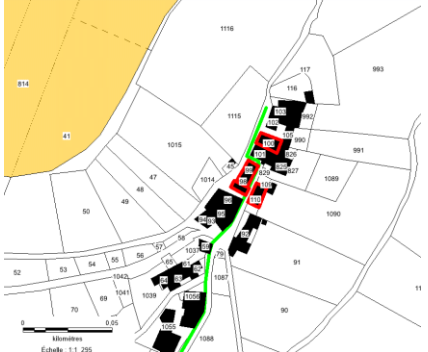
« Illustrations complémentaires » - Légende :

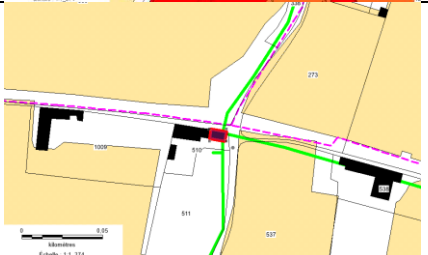
AEP		CHANG_DEST
		batiments_DRAGA_avril2024
Réseau AC		branche
		conduite
		Export_ARCS_DRAGA
Zonage Côtes du Rhône Villages		construction_non_cadastre_Arrê
		CDR_Villages
Terres déclarées PAC 2023		PARCELLES_GRAPHIQUES_DRAGA
		ILOTS_DE_REFERENCE_DRAGA
		_07000_RNAT_ALEA
Zonages inondation (PPR ou aléas connus)		PPRi_Viviers
		PPRi_Saint_Montan
		PPRi_Saint_Marcel
		PPRi_BSA

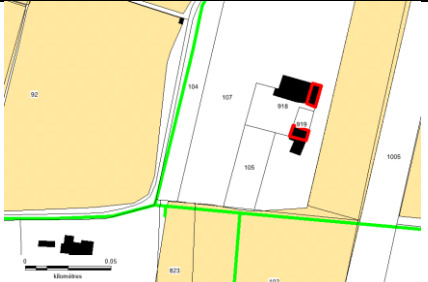
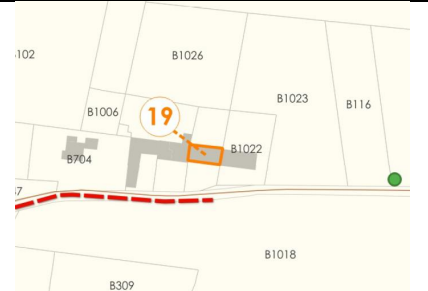
N°	Commune - Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage	Risque Inondation	Risque Incendie	Risques Autres	Réseaux Eau - électricité	Réseaux Assainissement	Accès	Situation vis-à-vis de l'activité agricole	Siège d'une exploitation : oui ou non	Informations complémentaires	Illustrations complémentaires
0	BIDON Champvermeil	A503	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole (environ 15m de la vigne séparée par des oliviers)	Existant au droit de la parcelle	non collectif	impasse sur voie communale donnant sur la RD201	combe viticole exploitée à l'est	oui		

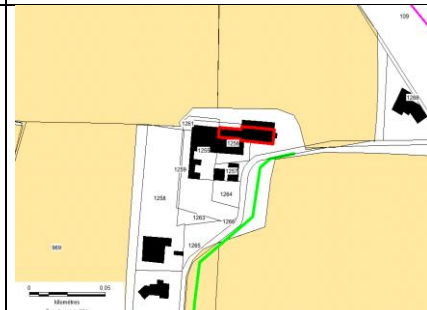
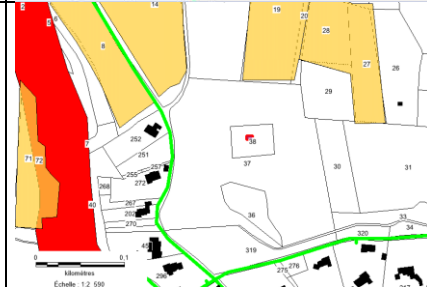
N°	Commune - Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage	Risque Inondation	Risque Incendie	Risques Autres	Réseaux Eau - électricité	Réseaux Assainissement	Accès	Situation vis-à-vis de l'activité agricole	Siège d'une exploitation : oui ou non	Informations complémentaires	Illustrations complémentaires
1	BOURG-SAINT-ANDEOL Quartier Pinet	AZ216	A	non	pas d'aléa feux de forêt + présence borne au pied de la parcelle	interface agricole	Existant au droit de la parcelle	non collectif	en bordure de la voie communale	au cœur d'une unité agricole fonctionnelle - terres déclarées à la PAC (hors AOC Côtes du Rhône Villages)	Non	Ancien corps de ferme ayant perdu son usage agricole depuis 20 ans. 2 hangars agricoles utilisés pour remisage de matériel (pas de changement de destination). + 2 logements existants à la location depuis plus de 20 ans (changement de destination).	
2	BOURG-SAINT-ANDEOL Gérige	AX2	A	à proximité d'une zone à risque inondation (secteur Rsp)	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	Existant au droit de la parcelle	non collectif	desservie par le chemin Pinet depuis la RD358	en partie entouré de terres déclarées à la PAC (hors AOC CDRV)	Non	Usage agricole perdu depuis 40 ans dans la partie grenier et ancienne chaufferie. 1 logement existant occupé, projet de création d'un 2ème logement dans l'aile Est.	
3	BOURG-SAINT-ANDEOL Gérige	AX55	Ap	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	Existant au droit de la parcelle (branchement long sur domaine privé)	non collectif	desservie depuis l'impasse Bellevue - rue les Abricotiers	au sein de terres déclarées à la PAC+ AOC CDRV exploitée	Non	Usage agricole perdu depuis 20 ans. Sur l'aile Nord, projet de réaménagement d'un logement. 1 logement existant sur l'aile Ouest.	

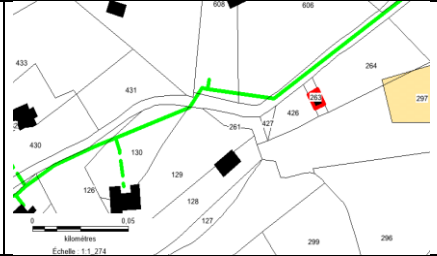
N°	Commune - Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage	Risque Inondation	Risque Incendie	Risques Autres	Réseaux Eau - électricité	Réseaux Assainissement	Accès	Situation vis-à-vis de l'activité agricole	Siège d'une exploitation : oui ou non	Informations complémentaires	Illustrations complémentaires
4	BOURG-SAINT-ANDEOL Pinet	AZ249	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	Existant au droit de la parcelle	non collectif	desservie depuis la RD359	en partie entouré de terres déclarées à la PAC (hors AOC CDRV)	Non	Usage agricole perdu depuis 40 ans. 4 appartements existants. Projet de transformation de l'aile Est (grange en cours de délabrement) en logement.	
5	BOURG-SAINT-ANDEOL Gérige	AX27	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	Existant au droit de la parcelle	non collectif	desservie depuis la RD358	en partie entouré de terres déclarées à la PAC+ AOC CDRV autour	Non	Ancienne ferme, déjà transformée en logement.	
6	BOURG-SAINT-ANDEOL La Lauze	AI294	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	Existant au droit de la parcelle	non collectif	desservie depuis le chemin des Lauzes	en partie entouré de terres déclarées à la PAC (hors AOC CDRV)	Non	Usage agricole perdu depuis 20 ans. 2 logements existants.	

N°	Commune - Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage	Risque Inondation	Risque Incendie	Risques Autres	Réseaux Eau - électricité	Réseaux Assainissement	Accès	Situation vis-à-vis de l'activité agricole	Siège d'une exploitation : oui ou non	Informations complémentaires	Illustrations complémentaires
7	BOURG-SAINT-ANDEOL Les Mures	AK147	A	non	végétation arborée	interface agricole		non collectif	chemin de Roche-colombe	en partie entouré de terres déclarées à la PAC (hors AOC CDRV)	Non	Usage agricole perdu depuis 20 ans. Habitation existante.	
8	GRAS Lafarre	C531	Ap	non	pas d'aléa feux de forêt	Léger interface agricole sur partie nord	Existant au droit de la parcelle	non collectif	route de Valvi-gnières	à proximité d'une terre déclarée à la PAC --> surface pastorale(hors AOC CDRV)	non		
9	GRAS Lafarre	C225	Ap	non	pas d'aléa feux de forêt		Existant au droit de la parcelle	non collectif			non		
10	GRAS Fontfreyde	D110	Ap	non	pas d'aléa feux de forêt	pas d'interface direct. Hameau perché	Existant au droit de la parcelle	non collectif	route de Fontfreyde	hors terres déclarées PAC	non		
11		D97									non		
12		D100									non		
13		D98-99									non		

N°	Commune - Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage	Risque Inondation	Risque Incendie	Risques Autres	Réseaux Eau - électricité	Réseaux Assainissement	Accès	Situation vis-à-vis de l'activité agricole	Siège d'une exploitation : oui ou non	Informations complémentaires	Illustrations complémentaires
14	SAINT-JUST-D'ARDECHE Chemin de Mélinas	B356	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	Existant au droit de la parcelle (branchement long sur domaine privé)	non collectif	chemin de Mélinas	ancienne remise agricole	non	Habitation déjà existante	
15	SAINT-JUST-D'ARDECHE Chemin du Crouzas	B510	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	existant au droit de la parcelle	non collectif	chemin de Crouzas	ancien abri agricole fermé sur 3 côtés	non	Habitation déjà existante	
16	SAINT-JUST-D'ARDECHE Chemin de la Bernisse	B918	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	existant au droit de la parcelle	non collectif	chemin de la Bernisse	2 anciennes granges dans la continuité de la maison d'habitation existante	non	Habitation déjà existante	

N°	Commune - Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage	Risque Inondation	Risque Incendie	Risques Autres	Réseaux Eau - électricité	Réseaux Assainissement	Accès	Situation vis-à-vis de l'activité agricole	Siège d'une exploitation : oui ou non	Informations complémentaires	Illustrations complémentaires
17	SAINT-JUST-D'ARDECHE Chemin de la Bernisse	B919	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	existant au droit de la parcelle	non collectif	chemin de la Bernisse	2 anciennes granges dans la continuité de la maison d'habitation existante	non	Habitation déjà existante	
18	SAINT-JUST-D'ARDECHE Chemin de la Bernisse	B991	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole	branchement long	non collectif	chemin de la Bernisse	ancienne grange reconverte en logement / en limite de l'AOC parcelaire CDR Village	non	Ensemble ayant perdu sa vocation agricole	
19	SAINT-JUST-D'ARDECHE Chemin de la Bernisse	B1021	A	non	pas d'aléa feux de forêt	interface agricole - arboriculture	existant au droit de la parcelle	non collectif	chemin de la Bernisse	2 anciennes granges dans la continuité des parties occupées par du logement		2 habitations déjà existantes	

N°	Commune - Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage	Risque Inondation	Risque Incendie	Risques Autres	Réseaux Eau - électricité	Réseaux Assainissement	Accès	Situation vis-à-vis de l'activité agricole	Siège d'une exploitation : oui ou non	Informations complémentaires	Illustrations complémentaires
20	SAINT-JUST-D'ARDECHE La Bernisse	B1287-1256	A	non	pas d'aléa feu de forêt	interface agricole	existant au droit de la parcelle	non collectif	chemin de la bernisse	anciens hangars			
21	SAINT-MARCEL-D'ARDECHE Saint-Jean	AY38	N	non	espace nature	pas d'interface agricole		non collectif	route de Saint Jean	hors terres déclarées PAC	non		
22	SAINT-MARCEL-D'ARDECHE La Cavalerie	F197	N	non	1 frange naturelle	pas d'interface agricole		non collectif	RD201	hors terres déclarées PAC	non		

N°	Commune - Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage	Risque Inondation	Risque Incendie	Risques Autres	Réseaux Eau - électricité	Réseaux Assainissement	Accès	Situation vis-à-vis de l'activité agricole	Siège d'une exploitation : oui ou non	Informations complémentaires	Illustrations complémentaires
23	VIVIERS Haut Couijanet / Beauregard	AE263	A, N	non	faible aléa	pas d'interface agricole	existant au droit de la parcelle	non collectif	Chemin de Beauregard	ancienne grange vacante	non		

Galerie photos

CD n°1 – Bourg-Saint-Andéol/Pinet – AZ216



CD n°3 – Bourg-Saint-Andéol/Gérige – AX55



CD n°4 – Bourg-Saint-Andéol/Pinet – AZ249



CD n°5 – Bourg-Saint-Andéol/Gérige – AX27





CD n°6 – Bourg-Saint-Andéol/La Lauze – AI294



CD n°9 – Bourg-Saint-Andéol/Les Mures – AK147



CD n°11 – Gras/Lafarre – C531



CD n°12 – Gras/Lafarre – C225





CD n°15 – Gras/Fontfreyde – D110



CD n°16 – Gras/Fontfreyde – D97



CD n°17 – Gras/Fontfreyde – D100



CD n°18 – Gras/Fontfreyde – D98, D99



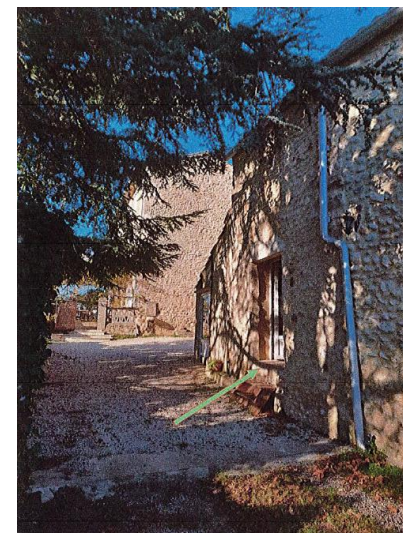
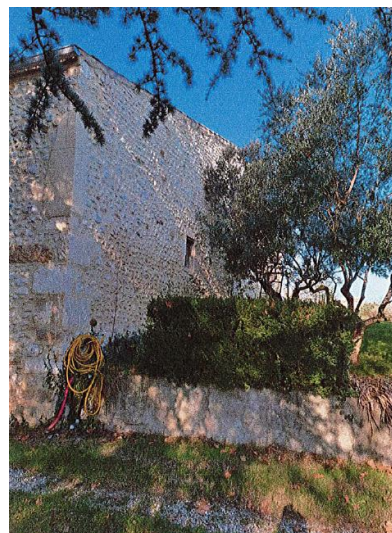
CD n°20 – Saint-Marcel-d'Ardèche/Saint-Jean – AY38

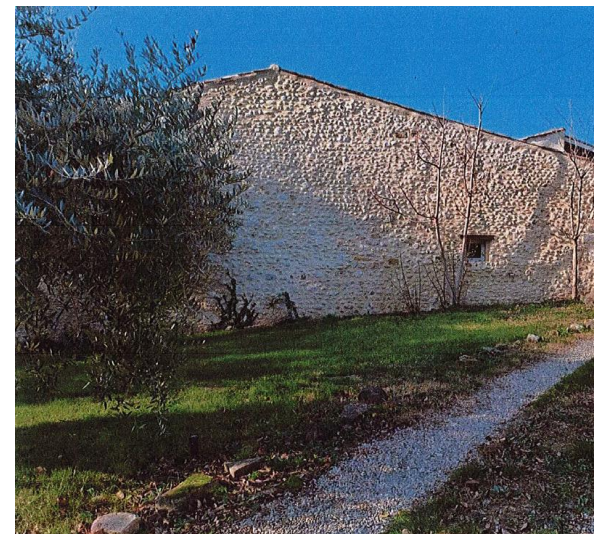
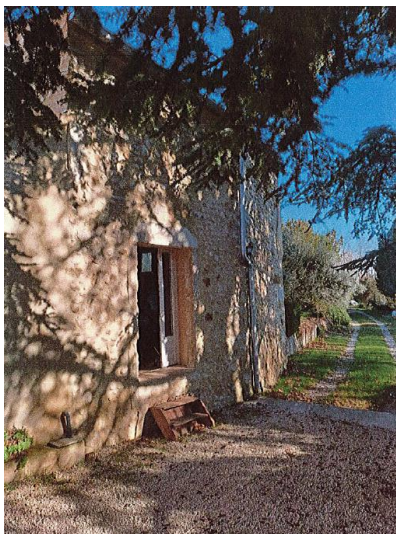


CD n°21 – Saint-Marcel-d'Ardèche/La Cavalerie – F197



CD n°26 – Saint-Just-d'Ardèche/Chemin de Mélinas – B356

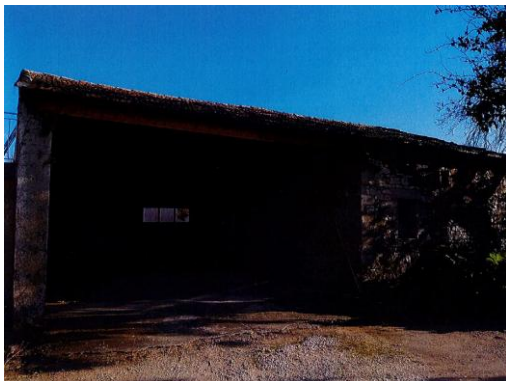




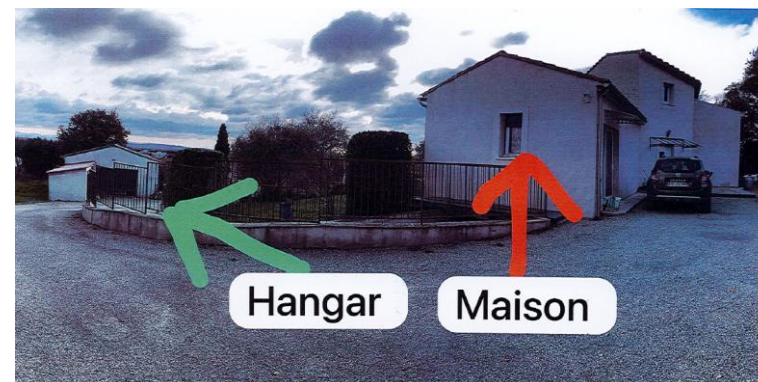
CD n°27 – Saint-Just-d'Ardèche/Chemin du Crouzas – B510



CD n°28 et n°29 – Saint-Just-d'Ardèche/Chemin de la Bernisse – B918 et B919



CD n°30 – Saint-Just-d'Ardèche/Chemin de la Bernisse – B991



CD n°31 – Saint-Just-d'Ardèche/Chemin de la Bernisse – B1021-1022



ANNEXE III : DETAIL DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Objet	Surface [m²]	Surface [ha]	Bénéficiaire	Consommation d'espace
bid1	Création d'espace public : aire de stationnement et jardin public	135	0,01	Commune de Bidon	non
bid2	Extension du cimetière	442	0,04	Commune de Bidon	oui
bid3	Aménagement piétonnier	86	0,01	Commune de Bidon	non
bid4	Aménagement piétonnier	459	0,05	Commune de Bidon	non
bsa1	Elargissement de chemin	2035	0,20	Commune de Bourg-Saint-Andéol	non
bsa2	Elargissement de voirie	3488	0,35	Commune de Bourg-Saint-Andéol	non
bsa3	Création d'équipement socio-culturels	700	0,07	Commune de Bourg-Saint-Andéol	non
bsa4	Création de voirie	1680	0,17	Commune de Bourg-Saint-Andéol	non
bsa5	Elargissement de carrefour	252	0,03	Commune de Bourg-Saint-Andéol	non
bsa6	Elargissement de voirie	1475	0,15	Commune de Bourg-Saint-Andéol	non
bsa7	Elargissement de voirie	643	0,06	Commune de Bourg-Saint-Andéol	non
gra1	Aménagement de station d'épuration	4539	0,45	Commune de Gras	non
gra2	Emplacement actuel de la STEP	489	0,05	Commune de Gras	non
gra3	Emplacement STEP existante	344	0,03	Commune de Gras	non
lar1	Aménagement de gestion des eaux pluviales	1529	0,15	Commune de Larnas	non
lar2	Aménagement de gestion des eaux pluviales	2186	0,22	Commune de Larnas	non
lar3	Agrandissement d'un ouvrage de rétention	1020	0,10	Commune de Larnas	non
stj1	Elargissement de la voirie	2978	0,30	Commune de Saint-Just-d'Ardèche et Saint-Marcel-d'Ardèche	non
stj2	Création d'un cheminement piéton	432	0,04	Commune de Saint-Just-d'Ardèche	non
stj3	Création d'un cheminement piéton	712	0,07	Commune de Saint-Just-d'Ardèche	non
stj4	Création d'une aire de stationnement	1194	0,12	Commune de Saint-Just-d'Ardèche	non
stj5	Aménagement d'une voie douce	77	0,01	Commune de Saint-Just-d'Ardèche	non
stj6	Aménagement de la terrasse Ginoux	111	0,01	Commune de Saint-Just-d'Ardèche	non
stj7	Création jardin public	410	0,04	Commune de Saint-Just-d'Ardèche	non
stm1	Aménagement de gestion des eaux pluviales	3921	0,39	Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche	non
stm2	Construction d'un bâtiment public	625	0,06	Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche	non

stm3	Implantation de conteneurs semi-enter-rés	468	0,05	Commune de Saint-Mar-cel-d'Ardèche	non
stm4	Agrandissement du stade	1976	0,20	Commune de Saint-Mar-cel-d'Ardèche	oui
stm5	Création d'une aire de stationnement	530	0,05	Commune de Saint-Mar-cel-d'Ardèche	oui
stm6	Implantation de commerces en RDC à créer et création de logements locatifs à l'étage	278	0,03	Commune de Saint-Mar-cel-d'Ardèche	oui
stmo1	Création d'une voie cyclable	3075	0,31	Commune de Saint-Mon-tan	non
stmo10	Création d'un jardin public	2423	0,24	Commune de Saint-Mon-tan	non
stmo11	Création de voirie	345	0,03	Commune de Saint-Mon-tan	non
stmo12	Création d'une aire de stationnement et d'une place publique	1462	0,15	Commune de Saint-Mon-tan	oui
stmo13	Aménagements publics : voie modes doux et signalétique	2875	0,29	Commune de Saint-Mon-tan	non
stmo14	Aménagement d'une aire de stationnement	696	0,07	Commune de Saint-Mon-tan	non
stmo15	Création de voie verte	8510	0,85	Commune de Saint-Mon-tan	non
stmo3	Elargissement de carrefour	1545	0,15	Commune de Saint-Mon-tan	oui
stmo5	Aménagements publics : bassin de rétention, parking et aire d'accueil de camping-cars	4458	0,45	Commune de Saint-Mon-tan	oui
stmo6	Elargissement de la voirie	485	0,05	Commune de Saint-Mon-tan	non
stmo7	Création de voirie	827	0,08	Commune de Saint-Mon-tan	non
stmo8	Desserte assainissement collectif	250	0,02	Commune de Saint-Mon-tan	non
stmo9	Création d'une aire de stationnement	3641	0,36	Commune de Saint-Mon-tan	oui
stmt1	Aménagement d'une desserte piétonne	488	0,05	Commune de Saint-Mar-tin-d'Ardèche	non
stmt2	Création d'équipement public et d'une aire de stationnement	2304	0,23	Commune de Saint-Mar-tin-d'Ardèche	non
stmt3	Création voie douce	344	0,03	Commune de Saint-Mar-tin-d'Ardèche	non
viv1	Aménagement d'un cheminement pié-tonnier	54	0,01	Commune de Viviers	non
viv2	Aménagement piétonnier de sécurisa-tion	159	0,02	Commune de Viviers	non
viv3	Implantation d'un arrêt de bus	114	0,01	Commune de Viviers	non
viv4	Création d'un jardin public	1368	0,14	Commune de Viviers	non
viv5	Aménagement d'un cheminement pié-tonnier	355	0,04	Commune de Viviers	non
viv6	Création d'un ANC regroupé	2429	0,24	Commune de Viviers	non
viv7	Création voirie communale (délestage Via Rhona)	1452	0,15	Commune de Viviers	non
viv8	Création de voie verte	6142	0,61	Département de l'Ar-dèche	non

viv9	Création d'accès à la zone d'activités	393	0,04	Commune de Viviers	non
viv10	Création de voirie	330	0,03	Commune de Viviers	non

