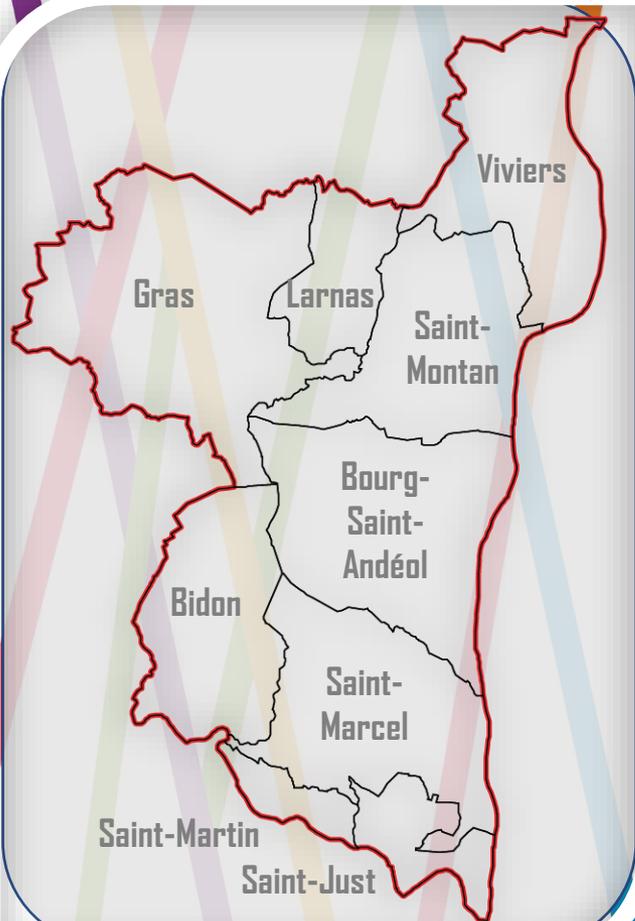


# PADD du PLUi-h DRAGA

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version post débat au conseil communautaire du 15-12-2022



1 socle

L’AFFIRMATION D’UNE ARMATURE TERRITORIALE EQUILIBREE  
**DÉFINIR UNE ARMATURE QUI DONNE UN RÔLE À CHACUN**

3 axes

10 orientations

## AXE 1. LA RELANCE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE

- 1. AFFIRMER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES
- 2. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS EN LIMITANT SA CONSOMMATION FONCIÈRE
- 3. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ACCESSIBLE A TOUS

## AXE 2. LE MAINTIEN D’UNE ORGANISATION TERRITORIALE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE

- 1. PROPOSER UNE OFFRE COHERENTE D’EQUIPEMENT
- 2. AMÉLIORER LES FACTEURS D’ACCESSIBILITE
- 3 AMÉLIORER LA COUVERTURE NUMERIQUE

## Axe 3. L’ENVIRONNEMENT COMME FACTEUR D’ATTRACTIVITE ET DE QUALITE DU CADRE DE VIE

- 1. PRÉSERVER LES RICHESSES PAYSAGERES
- 2 PROTÉGER LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE
- 3. GÉRER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES
- 4. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

## DÉFINIR UNE ARMATURE QUI DONNE UN RÔLE À CHACUN EN:

- REAFFIRMANT le rôle des pôles centres du territoire
- CONFORTANT les bourgs périphériques
- PRESERVANT les facteurs de dynamisme des villages et hameaux

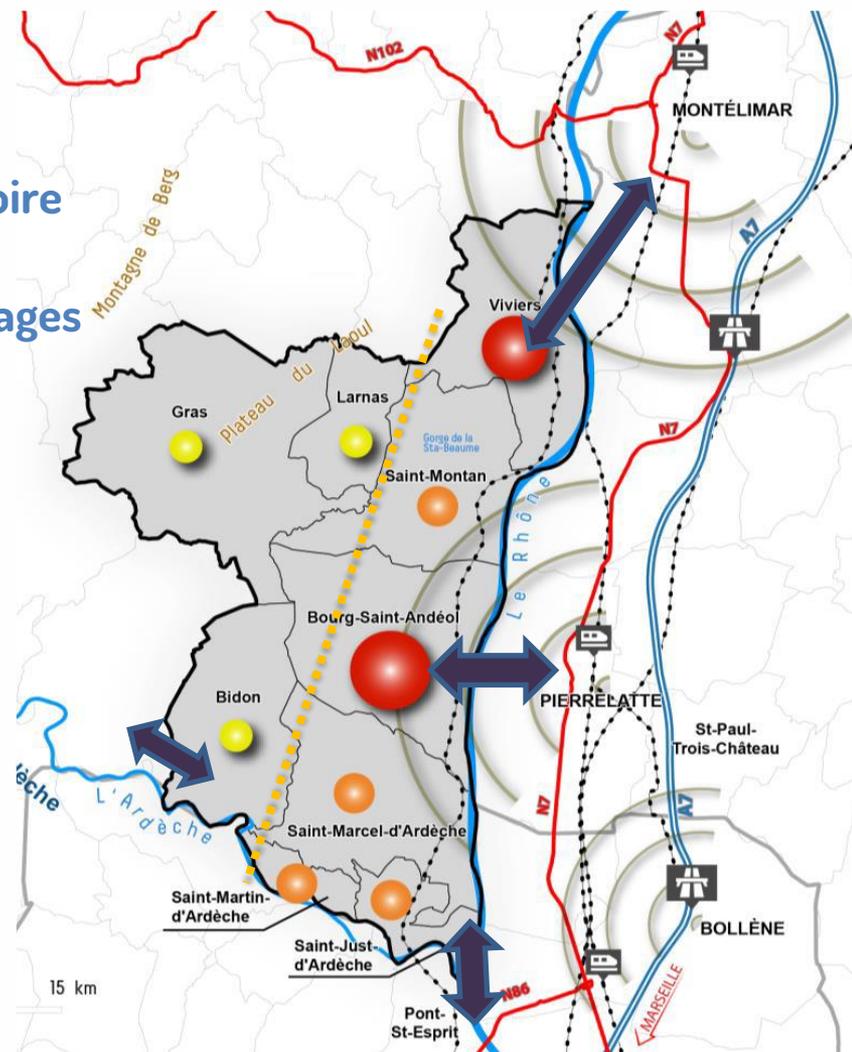

**Polarités**

**Bourgs**

**Villages**

**S’INTEGRER DANS UNE ARMATURE PLUS LARGE pour renforcer les solidarités territoriales et les orientations en matière de transition en imaginant collectivement les futurs possibles**

Objectifs généraux du SCoT RPB



## Objectif 1

## L’AFFIRMATION D’UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES

**1. Un positionnement stratégique pour l’accueil d’entreprises**

- **Conforter les zones d’activités existantes**
- **Développer une nouvelle offre foncière et immobilière**
  - Hôtel d’entreprises sur le site de l’ancien Intermarché à BSA
  - Lot dédié à l’activité économique sur Novoceram à BSA
  - Programmation de nouvelles zones en extension →  
1-Saint-Just 2-Viviers 3-Bourg-Saint-Andéol

Dans les ZAE existantes et nouvelles se situant en périphérie des centralités, l’installation de commerces de proximité est interdite.

- **Conforter les commerces et lutter contre la vacance commerciale au sein de l’ensemble des centralités commerciales**
  - Identifier des linéaires commerciaux à protéger (étape zonage)

**Autres objectifs inscrits dans le PADD:**

- Pour les ZAE → Définir des objectifs de qualité paysagère pour les sites existants et ceux à développer
- Permettre l’activité artisanale en zone résidentielle sous condition qu’elle ne génère pas de risques et de nuisances
- Renforcer le site d’extraction Saint-Montan

## Objectif 1

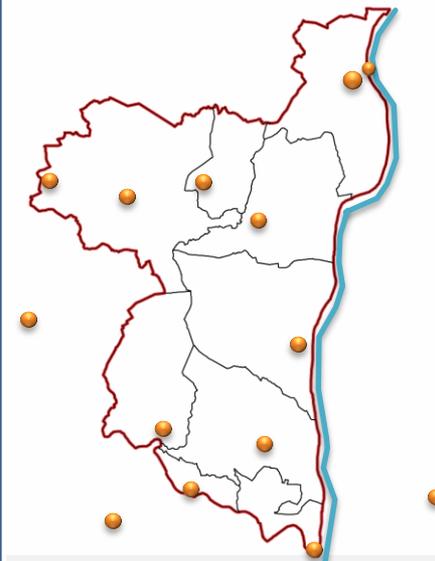
## L’AFFIRMATION D’UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES

## 2. Affirmer un Tourisme Doux en s'appuyant sur l'armature touristique pour :

- **Valoriser l'ensemble des atouts du territoire**

- Proximité de sites majeurs (Caverne du Pont d'Arc, Ferme aux Crocodiles, Aven d'Orgnac, ...)
- Des paysages emblématiques et diversifiés complétés par un environnement naturel riche et préservé, support d'une biodiversité faunistique et floristique exceptionnelle:
  - Gorges de l'Ardèche, bords du Rhône, la Dent de Rez, gorges de la Sainte Baume, Forêt du Laoul, Falaises de Donzère Viviers
  - Paysage viticole de grande qualité embelli par les champs de lavandes
- Une itinérance patrimoniale à découvrir
  - Patrimoine Bâti // Pays d'art et d'histoire
  - Secteur sauvegardé de Viviers, Bourg-Saint-Andéol qui abrite le plus grand ensemble de monuments protégés d'Ardèche, Saint-Montan village de caractère, Eglise de Larnas, centralités villageoises
- Des sites remarquables à valoriser
  - La grotte de Saint Marcel d'Ardèche et ses abords en surface et souterrains
  - Les plages de Saint-Martin et de Saint-Just avec notamment un projet de requalification de la pointe de Saint-Just (plage et campings)
  - Le réseaux de Dolmens,
  - Le port de Viviers

- **Conforter et développer l'offre d'hébergement existante (11 hôtels, 17 campings, le village vacances – le Centre d'Imbours)**
  - Augmentation de la capacité du camping le Pontet à St-Martin
  - Extension du périmètre d'Imbours pour permettre l'implantation d'hébergements légers de loisirs (HLL) en compensation de la démolition de l'hôtel sans augmenter la capacité d'accueil
- **Encourager le développement mesuré, la diversification et la montée en gamme de l'hébergement touristique et des activités associées**
  - Favoriser des projets agri-touristiques tels que VinoDomus à Saint-Montan
  - Capter les flux de la Via-Rhône en proposant des gîtes étapes vélos sur les polarités de BSA et Viviers
  - Permettre la réhabilitation des HLL à point Afrique Voyages et la valorisation du centre équestre le Mazet à Bidon
  - Favoriser un projet d'hébergement touristique autonome sur la Ferme de Challon à Bourg-Saint-Andéol
  - Accompagner la montée en gamme de l'offre hôtelière du Grand Séminaire et la réhabilitation du Couvent Saint Roch à Viviers
  - Installer un hôtel min 3 \*\*\* sur la commune de BSA
  - Proposer des aires de campings cars de qualité sur l'ensemble des communes



### Autres objectifs inscrits dans le PADD:

- **Proposer une offre de mobilité alternative et organiser une itinérance de découverte:**
  - Valoriser la ViaRhôna (itinéraire cyclable du Léman à la mer), entre Viviers et Bourg-Saint-Andéol sur 16 km
    - Proposer des pénétrantes depuis la ViaRhôna vers Saint Montan/Larnas, vers les Gorges de l'Ardèche depuis BSA et vers les 3 Saints

## Objectif 1

## L’AFFIRMATION D’UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CREATEUR DE RESSOURCES

**3. Reconnaître la valeur productive de l’agriculture****a) Protéger le foncier agricole exploité à travers :**

- La préservation des surfaces de meilleur potentiel agricole déjà exploitées et irriguées grâce à un zonage adapté,
- Le maintien des espaces de prairies favorables à l’élevage sur le plateau
- La protection des abords de la vallée du Rhône, grands espaces de cultures
- Le soutien d’une agriculture vivrière et biologique en augmentant par exemple la surface dédiée au maraichage dans une logique de circuit court et en développant les jardins partagés
- La non fragmentation des unités agricoles fonctionnelles

**b) Identifier les secteurs de développement urbain de moindre impact sur les espaces agricoles**

- Secteurs privilégiés de développement urbain au regard des critères suivants : terrain agricole isolé-/enclavé, desserte en réseaux, continuité avec l’urbanisation existante propices à la réalisation de greffes urbaines cohérentes,
- Gérer l’interface agricole / bâti en localisant des fronts urbains tenant compte du recul imposé par la zone de non traitement

**c) Engager une reconquête de parcelles agricoles** (sur d’anciennes réserves d’urbanisation, des zones d’enfrichement ou classées comme naturelles dans les documents d’urbanisme en vigueur)

**d) Promouvoir la diversité des activités agricoles en permettant :**

- les aménagements nécessaires à l’agriculture au sein des espaces naturels (pastoralisme),
- la diversification de l’activité agricole (agrotourisme, activités de transformation, vente à la ferme/ circuits courts, agrivoltaïsme).

Face à l’adaptation des filières au changement climatique, l’agrivoltaïsme est autorisé, à titre expérimental, sous condition d’intégration paysagère et d’utilité agricole (activité complémentaire à la production initiale).

L’implantation des bâtiments agricoles « alibi » est interdite . Ces bâtiments sont autorisés s’ils ont une vocation de stockage ou de pare soleil à certaines cultures et que leur implantation soit adaptée à l’environnement. La taille du bâtiment ou hangar doit être proportionnée à celle de l’exploitation agricole.

## Objectif 2

## ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS EN LIMITANT SA CONSOMMATION FONCIÈRE

## 1. Relancer la dynamique démographique

Objectifs progressifs, déclinés en 2 paliers (2 x 6 ans)

- Affirmer une croissance démographique ambitieuse, de l'ordre de + 0,55% par an à l'horizon 2035 :

2024-2029 → +0,40% / an

2030-2035 → +0,70% / an

- Construire 87 nouveaux logements neufs par an en moyenne sur 2024-2035 :

2024-2029 → 76 / an

2030-2035 → 99 / an

## 2. Maîtriser le développement urbain

- Diviser au moins par 2 la consommation foncière à horizon 2035 en:
  - Densifiant prioritairement (mobilisation des dents creuses, potentiel de division parcellaire) tout en s'adaptant aux différentes typologies territoriales
  - Organisant les zones à urbaniser en extension avec des orientations d'aménagement et de programmation qui comporteront notamment un échéancier prévisionnel d'ouverture

Atteindre les 20 200 habitants à horizon 2035  
soit + 1 286 nouveaux habitants

La croissance démographique sera:

- Renforcée dans les polarités
- Globalement stabilisée dans les bourgs et contenue dans les villages

1 048 logements à produire dont:

55 % sur les polarités

37 % sur les bourgs

8% sur les villages

53 % des logements à produire au sein des enveloppes urbaines

47 % en extension urbaine avec modulation des densités moyennes :

25 log./ha pour les polarités

20 log./ha pour les bourgs

10 log./ha pour les villages

**Objectif 3 DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ACCESSIBLE À TOUS**
**1. Diversifier la production de logements neufs**

- **Promouvoir une diversification de l'habitat** (mixité sociale et des formes urbaines) pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et proposer une offre de logements répondant aux attentes des familles.

Construire :

- du logement intermédiaire et groupé,
- du logement de petite taille,
- du logement social en accession à la propriété

Autres objectifs inscrits dans le PADD:

- **Développer une offre sociale** adaptée aux besoins sur toutes les communes du territoire
  - maintien ou développement d'une offre de logements diversifiée, propice à une la mixité sociale notamment dans les pôles centres et dans les bourgs principaux. Développer une offre minimale de 150 logements sociaux sur le temps du PLUIH dont 50% au moins sur les 2 polarités, en veillant au respect des besoins en termes de produits et de niveaux de loyers, appréciés à l'échelle de chaque opération et en fonction de son environnement.
  - programmation d'opérations mixtes, aussi bien dans les formes (collectif/intermédiaire/individuel), les typologies (tailles de logements), les statuts d'occupations (location/accession). Le développement de l'offre sociale sera réalisé en parallèle (et de manière complémentaire) par conventionnement de l'offre privée notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat
- **Comblent les dents creuses des hameaux par de l'individuel pur**
- **Répondre aux besoins des publics spécifiques:**
  - Personnes âgées
  - Perte d'autonomie, handicap
  - Hébergement d'urgence
  - Jeunes actifs
  - Gens du voyage sur BSA
  - Résidence d'artistes

**Objectif 3 DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ACCESSIBLE À TOUS****2. Renforcer l'attractivité du parc de logements anciens**

- **Impulser une politique de reconquête des logements vacants ambitieuse** - reconversion **de 23 logements vacants / an** avec une priorisation de reconquête dans les centres bourgs de Viviers et Bourg Saint Andéol.
- **Requalifier l'existant** sans créer de consommation foncière supplémentaire
  - la friche NOVOCERAMUne vocation mixte à articuler entre :
  - logements (destination majoritaire),
  - activité économique compatible avec la proximité du tissu résidentiel,
  - équipement public.
  - l'ancien hôpital de Viviers,
  - l'ancienne maison de Retraite les Opalines à Viviers
  - Les Labos Lafarge où une diversification des usages est autorisée
  - La future ancienne école de Saint-Marcel
- **Permettre le changement de destination d'anciens bâtis agricoles sous réserve que la desserte en réseaux soit suffisante**

**270 logements** qui sortent du stock de la vacance (2024-2035)

**Autres objectifs inscrits dans le PADD:**

- **Identifier des opérations de renouvellement urbain** (bâti ou îlots à démolir)
- **Requalifier les copropriétés existantes en voie de dégradation**

## Objectif 1

## PROPOSER UNE OFFRE COHERENTE D'EQUIPEMENT

1. **Préserver l'offre scolaire et périscolaire** dans chacun des secteurs et compléter l'offre d'accueil petite enfance
  - Créer un pôle jeunesse à Saint-Marcel
  - Optimiser le maillage des centres de loisirs à l'échelle DRAGA
2. **Développer les équipements sportifs et de loisirs – zones de rencontre**
  - Projet de Skatepark à Viviers
  - Réhabilitation de la base nautique à Viviers
  - Implanter un équipement sportif à BSA
  - Prévoir un équipement sportif + boulodrome à Saint-Montan
  - Interdire la création ou l'extension géographique de ball-trap
  - Développer les jardins partagés
3. **Accompagner le vieillissement de la population/ Maintenir l'offre de santé sur le territoire**
  - Construire l'EHPAD et la Maison Médicale à Viviers
  - Installer une maison des médecins Internes à BSA et à Viviers
  - Aider à l'installation de médecins
4. **Développer une offre culturelle ambitieuse**
  - Créer un pôle culturel polyvalent (médiathèque, salle de spectacle, local associatif, campus numérique) à BSA
  - Valoriser le pôle national du Cirque à BSA
  - Identifier la Maison des Chevaliers comme lieu culturel à Viviers
  - Valoriser l'Amphithéâtre naturel de Bidon
  - Réhabiliter le Théâtre à Viviers,
  - Conforter le Château de Verchaüs
  - Réhabiliter la salle Font de Mazade à St-Marcel et la Ferme à Saint-Just pour accueillir leur pôles associatifs

**Objectif 2 AMÉLIORER TOUS LES FACTEURS D'ACCESSIBILITÉ****1. Anticiper l'éventuelle réouverture de la ligne ferroviaire aux voyageurs sur la Rive Droite en :**

- Développant l'intermodalité pour améliorer l'offre de la desserte en bus
- Réfléchissant au devenir des secteurs des gares de Viviers et de Bourg Saint Andéol qui pourraient constituer à terme, des pôles multimodaux

**2. Rechercher des solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle en :**

- Prévoir des capacités de stationnement supplémentaires (périphéries des centres bourgs, les bourgs touristiques ...) comme l'agrandissement du parking Le Creux aménagé avec un revêtement perméable et réversible
- S'appuyer sur la ViaRhôna pour développer la mobilité vélo
- Développer les mobilités actives au sein des communes (liaison entre les équipements, les quartiers)

**3. Mailler le territoire d'aires de co-voiturage et d'autostop****4. Sécuriser les abords des équipements publics**

Notamment l'école de Saint-Just par la mise en place de plan de circulation mixte

**5. Garantir la bonne accessibilité des quartiers pavillonnaires dans les polarités**

La densification des secteurs pavillonnaires n'est possible que si la voirie publique est adaptée aux flux engendrés (élargissement chemin ou aménagements routiers à prévoir) incluant les mobilités actives.

**Objectif 3****AMÉLIORER LA  
COUVERTURE NUMÉRIQUE  
EN :**

- Améliorant la couverture numérique
- Favorisant les nouvelles pratiques collaboratives (tiers lieux – co-working)
- Dématérialisant le service public ou proposant une itinérance (MSP itinérante)

## Objectif 1

## PRÉSERVER LES RICHESSES PAYSAGÈRES

**Définir des objectifs de qualité paysagère pour :****1. Mettre en valeur les marqueurs paysagers naturels par l'identification d'éléments, cônes de vue ou linéaires végétaux :**

- Reprendre inventaires existants dans les PLU
- Alignements d'arbres des quais du Rhône à Bourg Saint Andéol
- Capitelles sur BSA
- Combe viticole à la Farigoule à Bidon + autres cônes de vues
- Arbre murier à Saint Montan et le Buis remarquable de Neptune à BSA

**2. Mettre en valeur les marqueurs bâtis en:****Respectant le caractère historique et architecturale des silhouettes urbaines ou villageoises remarquables**

- Centre historique de BSA comprenant les statues dans les niches d'immeubles anciens et incluant le secteur du Pradelle avec la valorisation paysagère de la Tourne
- Hameaux, Lafarre, Fontfreyde, Gogne et Rimouren à Gras, Valgayette et Gerbaux à Larnas

**Identifiant et révélant le patrimoine bâti vernaculaire**

- Patrimoine rural et agricole (capitelles, couradou, lavoirs, calades, tanneries, murets, faïsses, cave viticole...)
- Murets à Gras (col Le Frigolet) et à Larnas

**3. Qualifier les entrées de villes-villages-hameaux, les places publiques ou les ZAE**

(identification de coupures d'urbanisation (front urbain) / perspectives d'alignement du bâti / programme végétalisation / homogénéité des clôtures...)

### Préserver le patrimoine écologique

#### 1. Protéger les réservoirs de biodiversité terrestre (trame verte)

Les cœurs de nature à protéger sont la Réserve Naturelle Nationale des Gorges de l'Ardèche, les réservoirs biologiques, les sites N2000, les espaces naturels sensibles, les secteurs sous arrêtés de protection du biotope et les ZNIEFF de type 1.

#### 2. Reconnaitre la trame bleue

Les éléments constitutifs de la trame bleue qui sont les réservoirs biologiques identifiés dans le SDAGE Rhône Méditerranée, les cours d'eaux classés en liste 1, les zones humides des inventaires du Conservatoire d'Espaces Naturels et du SAGE Ardèche, les espaces de mobilité de l'Ardèche ainsi que l'ensemble des cours d'eau et leurs ripisylves seront protégés de toute urbanisation.

#### 3. Ne pas fragmenter les corridors écologiques suivant :

- 1 corridor transrégional → Dep30/07
- 3 axes fuseaux (corridors régionaux) → Drôme Ardèche
- 6 corridors locaux terrestres intra DRAGA

L'objectif de non fragmentation et de protection s'applique à plusieurs échelles.

Ainsi:

- × Tout projet remettant en cause les fonctionnalités écologiques pour lesquelles le corridor a été identifié doit être proscrit.
- × Certains projets d'intérêt général ou nécessaire au maintien de l'activité agricole peuvent être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause les fonctionnalités écologiques du corridor.
- × Les projets d'infrastructures de transport (voies routières, transports collectifs et modes doux) peuvent à titre exceptionnel être autorisés, s'ils démontrent qu'ils ne peuvent être évités (application stricte du principe « éviter – réduire – compenser »), et qu'ils sont suffisamment perméables pour ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

**Préserver le patrimoine écologique**

4. Compléter cette TVB par les espaces de nature ordinaire : zones naturelles, agricoles et forestières + îlots végétaux isolés dans les cœurs de ville ou hameaux

Les zones agricoles comprenant les friches, les espaces de végétation basse (maquis) les forêts, les ripisylves, les linéaires de haies arbustives ou arborées, les zones agro-pastorales, les pelouses sèches, les prairies, les parcs urbains, les bosquets, les jardins potagers seront protégés pour leurs valeurs productive, écologique et paysagère.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces de respiration en cœur de ville seront maintenus et des surfaces végétalisées seront introduites dans les projets d'aménagements.

5. Préserver la trame noire (lutter contre la pollution lumineuse)

A l'initiative des communes, l'impact de l'éclairage sur la faune nocturne pourra être diminué (diminution de l'intensité lumineuse, horaires d'extinction et zones non éclairées)

## Objectif 3

## GÉRER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES

## 1. S'engager dans une transition énergétique en respectant les sensibilités du territoire

- **1- Diminuer les consommations énergétiques de la sphère résidentielle**
  - Programme de rénovation et performance énergétiques à développer par commune dans le POA
- **2 - S'engager dans la construction d'équipements de production d'énergies renouvelables, en particulier photovoltaïque, en veillant à une intégration paysagère optimale :**
  - Privilégier l'installation de panneaux photovoltaïques sur les espaces artificialisés (toitures, friches, stationnement, sols pollués, carrières...)
  - Autoriser à titre exceptionnel les projets de parcs solaires qui respectent les critères suivants:
    - ✓ Hors zones agricoles exploitées, irriguées ou classées AOC
    - ✓ Hors zone forestière (pas de défrichement)
    - ✓ Hors sites inscrits et classés au titre des paysages remarquables
    - ✓ Hors site N2000
    - ✓ D'une surface max de 15 ha. d'un seul tenant
    - ✓ Se situe à plus de 100 mètres d'un groupe d'habitation
    - ✓ Facilité de raccordement sur le réseau basse ou moyenne tension
  - Promouvoir les réseaux de chaleurs collectifs dans les opérations urbaines d'ensemble des polarités,
  - Encourager l'installation d'équipement de production d'énergie renouvelable dans les nouvelles constructions.
  - Développer des bornes de recharge véhicules électriques sur l'ensemble du territoire

Compatibilité  
SRADET  
Fascicule des règles  
23 à 34

## Objectif 3

## GÉRER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES

**2. Protéger la ressource en eau**

- **Sécuriser l'AEP et assurer l'adéquation entre la capacité quantitative de la ressource et les besoins futurs d'alimentation en eau potable:**
  - Développant un nouveau forage à Bellieure pour assurer les besoins actuels et futurs (intra DRAGA et export vers le Coiron)
  - Sécuriser l'AEP à Gogne à Gras
  - Améliorer le rendement sur les réseaux existants
- **Organiser le développement urbain en cohérence avec la capacité épuratoire du territoire pour garantir le bon état écologique des cours d'eau**
  - Mettre en adéquation la capacité de traitement actuel et futur des STEP avec les objectifs d'accueil de nouvelles populations
  - Connecter les zones à urbaniser stratégiques (soumise à OAP sectorielles) à l'assainissement collectif dans les bourgs et polarités.
  - Autoriser l'ANC dans les communes rurales ou pour les dents creuses résiduelles non desservies des polarités et bourgs.
- **Intégrer la gestion des eaux pluviales à la source**
  - Limiter l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau unitaire par des solutions :
    - de traitement à la parcelle pour les constructions individuelles
    - de traitement à l'échelle de l'opération pour un aménagement d'ensemble
  - Introduire un coefficient de non imperméabilisation dans les nouveaux projets d'aménagement / Introduire une part importante de végétalisation dans les futurs projets d'aménagements
  - Encourager l'installation de cuves pour la récupération des eaux pluviales (sans rejet) destinées à l'usage non domestique pour toute nouvelle construction

## Objectif 4

## PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

**1. Diminuer les pollutions et les nuisances**

- Respecter les zones de recul connues (routes et voie ferrée)

**2. Prendre en compte les risques**

- Réduire les vulnérabilités face au risque inondation, ruissellement des eaux pluviales et au retrait-gonflement des argiles
- Limiter l'interface habitat / massif forestier (incendie)

**3. Limiter l'enfouissement des déchets**

- Développer les points de collecte de tri
- Respecter le règlement des déchets pour les nouvelles opérations d'ensemble
- Valoriser les biodéchets (compostage individuel / partagé (plateforme))