



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET DE L'HABITAT

RÉUNION PUBLIQUE EN PHASE RÉGLEMENTAIRE

9 octobre 2023 Bourg-Saint-Andéol

10 octobre 2023 St-Marcel-d'Ardèche

16 octobre 2023 Gras

17 octobre 2023 Viviers



CC DRAGA



dans le cadre de la finalisation du PLUi-H

LUNDI 16 OCTOBRE
2023 \ 18H

GRAS \ Salle Polyvalente
Saint Vincent

MARDI 17 OCTOBRE
2023 \ 18H

VIVIERS
Espace J. Hallyday

LUNDI 9 OCTOBRE
2023 \ 18H

**BOURG SAINT
ANDÉOL**
Foyer municipal

MARDI 10 OCTOBRE
2023 \ 18H

**ST-MARCEL
D'ARDÈCHE**
Salle Font de Mazade

Une exposition déambulatoire pour mieux connaître le PLUi-H
est ouverte à partir de 17h30. Réunion publique de 18h à 19h30.

Mots d'introduction

- 1. Préambule : Présentation de la démarche et introduction de la soirée**
- 2. L'élaboration de la phase réglementaire : quelle méthodologie ?**
- 3. L'objectif national Zéro Artificialisation Nette au sein du PLUi-H**
- 4. Temps d'échange : Questions/Réponses**

1/ Préambule

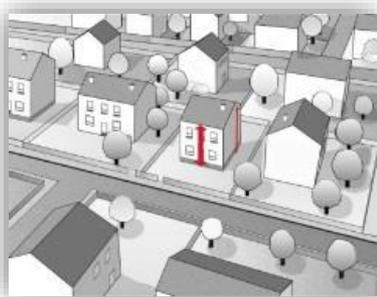
Le PLUi-h formalise :

- un projet de territoire transversal et global (démographie, habitat, équipements, économie, paysage)
- pour un horizon de 12 ans (2024-2035).

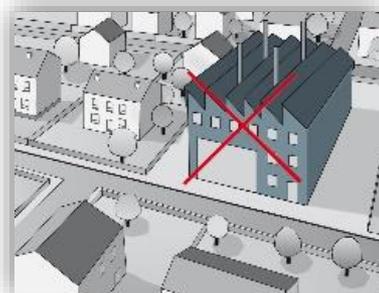
Le règlement et le **plan de zonage** associé traduisent de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), afin d'encadrer le développement du territoire.

Ils **déterminent où et comment construire sur le territoire**, en définissant, pour chaque secteur délimité par un plan de zonage, les règles de construction applicables (implantation et volume des bâtiments, insertion paysagère...) . Les règles concernent les types de constructions et la destination des sols (logement,, commerce artisan, industrie, équipement, agriculture...).

Le règlement répond, par exemple, aux questions suivantes :



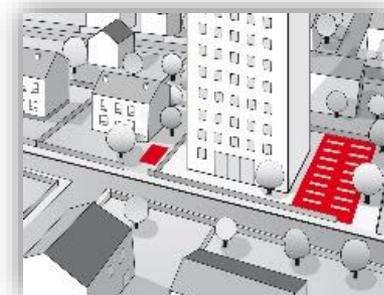
Quelle hauteur maximale ?



Quelle destination est autorisée ?



Quel % minimum d'espaces verts ?



Combien de places de stationnement exigées ?

Les étapes du PLUi- H de la DRAGA

2019-2020

2021-2022

2022-2023

2024

2025



DIAGNOSTIC
ET ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

PADD
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

ZONAGE, REGLEMENT ET
ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

CONSULTATIONS
ET ENQUETE
PUBLIQUE

APPROBATION

Analyser le territoire

Choisir un cap

Fixer les règles pour la mise
en œuvre des projets

Recueillir les
observations des
partenaires et du
public

Valider le PLU

Etat des lieux et enjeux

Grandes orientations
du territoire pour les 10
à 15 prochaines années

Traduction des orientations du
PADD en déterminant « où et
comment construire ? »

Ajustements du projet
en vue de son entrée
en vigueur

Entrée en vigueur et
opposabilité à tout
nouveau projet
d'aménagement et de
construction

Évaluation environnementale

La concertation au cœur du projet

Diagnostic, enjeux

- 1 Forum d'acteurs
- 1 Atelier agricole
- 1 Réunion publique, dont une partie « Quizz »
- Exposition publique
- Site web



Mise en forme du dossier d'arrêt

- Bilan de concertation

Phase 1

Phase 2

Phase 3

Phase 4

Phase 5



Organisation de l'enquête publique

PADD

- Forum d'acteurs
- 4 réunions publiques
- Exposition publique
- Lettre d'information
- Site web

Traduction réglementaire et OAP

- Lettre d'information
- 1 visite in situ de deux sites OAP
- 4 Réunions publiques + exposition
- Site web

2/ L'élaboration de la phase réglementaire : quelle méthodologie ?

Les pièces constitutives du règlement



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

⇒ Il permet de visualiser une partie des règles applicables à chaque parcelle à travers un plan de zonage découpant le territoire en zones : **zone agricole, zone naturelle, zone urbaine, zone à urbaniser ..**

⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier... certains éléments



LE REGLEMENT ECRIT

⇒ Il présente de manière rédigée toutes **les règles applicables à chaque parcelle** (dispositions générales, dispositions particulières pour chaque zone possible)

- *Que construire (« destinations ») ?*
- *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
- *Quelles emprises au sol et hauteur ?*
- *Quel aspect des constructions ?*
- *Quel traitement environnemental et paysager ?*



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

⇒ Principe d'aménagement sectoriels ou thématiques:

⇒ OAP d'aménagement

- Toutes les zones AU
- Dents creuses stratégiques

⇒ OAP thématiques

- *Trame verte et bleue*
- *Lisières*
- *Entrées de ville*
- *Commerces*

Principe de compatibilité entre les demandes d'autorisation d'urbanisme et les OAP

4 zones principales identifiées dans le PLUi

U

ZONE URBAINE

c'est-à-dire construite ou artificialisée, et suffisamment bien desservie en voirie et réseaux

AU

ZONE À URBANISER

c'est-à-dire zone de projet pour de l'habitat, des équipements, des activités économiques, ...

A

ZONE AGRICOLE

c'est-à-dire les terrains, installations et constructions utiles à l'agriculture

N

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

c'est-à-dire les secteurs à protéger en raison de la présence et de la qualité des espaces naturels, du paysage, des ressources ou des risques naturels

Chaque zone dispose d'un règlement écrit, qui se compose de 3 parties :

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Où et quoi construire ?

Ce que je peux faire et ce que je ne peux pas faire sur ma parcelle et / ou sur mon bâtiment.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Comment construire ?

Quelle hauteur, quel volume, quelle apparence pour ma construction ?

Comment bien l'intégrer dans le paysage ?

Comment bien prendre en compte la place de la nature au sein de chaque parcelle ?

Équipements et réseaux

Comment relier et desservir ?

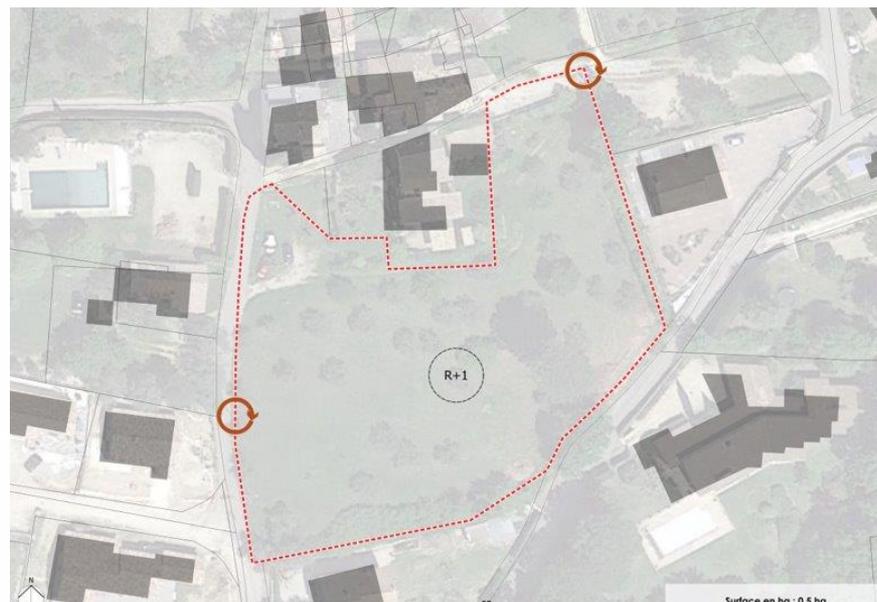
Comment ma parcelle doit-elle être desservie :

- ▶ par une voie carrossable ?
- ▶ par les réseaux d'eau potable ? d'électricité ? d'assainissement ?

OAP D'AMÉNAGEMENT



OAP sectorielle



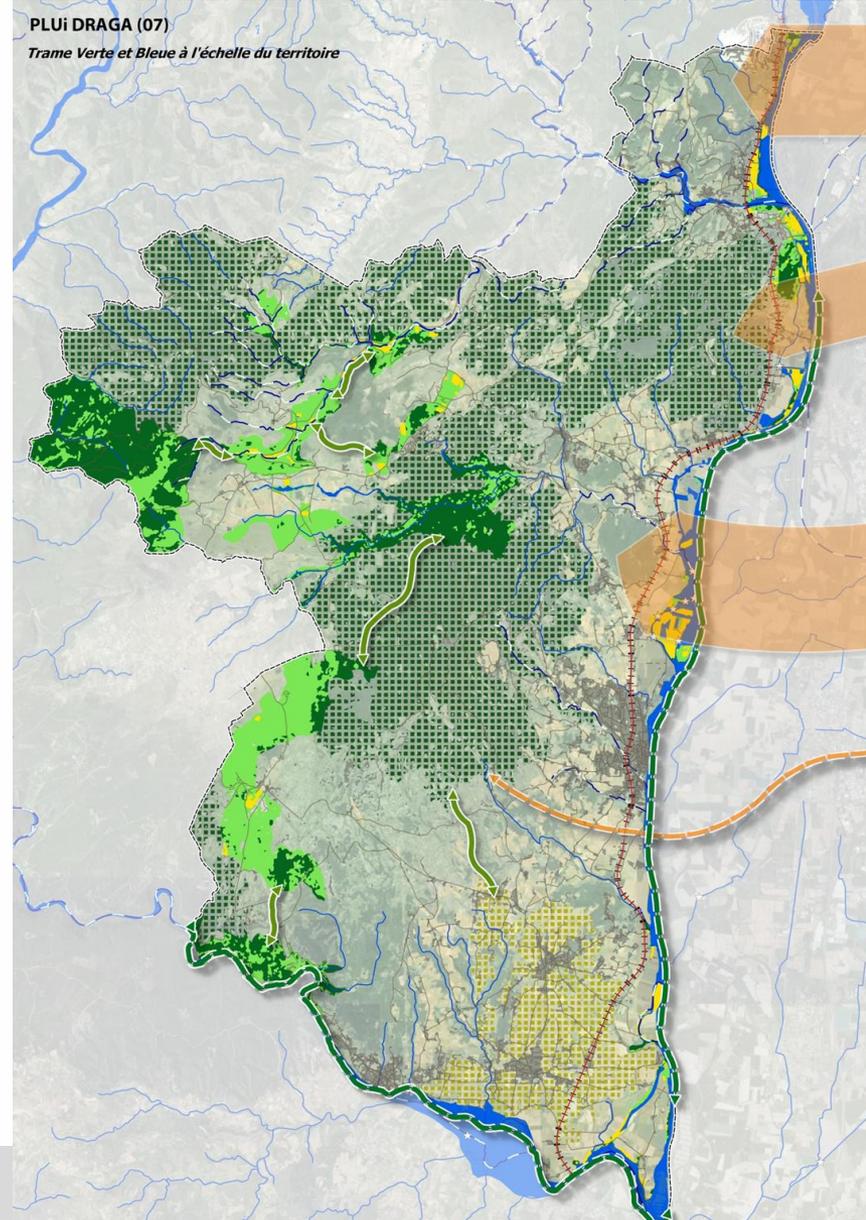
OAP densité

- Zoom sur des secteurs à enjeux
- Obligatoires sur les zones AU en extension

OAP THÉMATIQUE

- Portée à l'échelle de tout le territoire de la DRAGA
- Les thèmes abordés:
 - trame verte et bleue,
 - lisières,
 - entrées de ville,
 - commerces.

OAP Trames verte et bleue





Temps d'échange

Avez-vous des questions ?

3/ L'objectif national Zéro Artificialisation Nette au sein du PLUi-H

- Objectif national : **Absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050**

Loi Climat & Résilience : mise en place d'une trajectoire permettant d'aboutir au **Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050**, avec des objectifs de réduction de l'artificialisation nette **par tranches de 10 années** :

2021 - 2031

Ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée entre 2011 et 2021 (création ou extension d'espaces urbanisés)

2031 - 2041

Baisse du rythme de l'artificialisation

2041 - 2050

Baisse du rythme de l'artificialisation jusqu'au ZAN

Depuis août 2021, toutes les communes françaises doivent être engagées dans cette trajectoire de réduction de la consommation foncière, qu'elles aient ou non un document d'urbanisme

- **Un changement nécessaire des pratiques de construction : vers un changement de paradigme**
 - Raréfaction progressive du foncier et des possibilités de construire « sa » maison individuelle
 - Nécessité de travailler sur la vacance des logements
 - Nécessité d'imposer des densités minimales pour toutes les nouvelles opérations
 - Nécessité pour les collectivités de structurer davantage leur développement

Réduire l'artificialisation des sols est un enjeu national à traduire localement sur le territoire

- ✓ **Un objectif de limitation de la consommation d'espace en extension urbaine**

Réduire le rythme d'artificialisation de 50 % entre 2021 et 2030 par rapport à la période précédente 2011-2020 → **93 ha à ~ 40 ha sur la DRAGA**

- ✓ **Un développement résidentiel concentré dans les pôles du territoire**
- ✓ **Un élargissement des zones agricoles pour protéger les surfaces agricoles locales type AOC et lutter contre l'enfrichement des terrains.**
- ✓ **Un renforcement des capacités d'accueil des entreprises au sein des Zones d'Activités économiques.**
- ✓ **Des zonages spécifiques pour favoriser la requalification de certains sites stratégiques, et protéger les réserves de biodiversité et la ressource en eau (Trame Verte et Bleue)**



Temps d'échange

Avez-vous des questions ?

Les objectifs PADD

La relance des dynamiques économiques et résidentielles

1. Affirmer un développement économique, créateur de ressources
2. Accueillir de nouveaux habitants, en limitant la consommation foncière par le développement urbain
3. Développer une offre de logements diversifiée et accessible à tous

La traduction réglementaire

Règlement graphique

- Une armature touristique orientée vers le tourisme « doux » : **19 « STECAL »** pour de petits projets touristiques et d'hébergement.

Une **protection des linéaires commerciaux** existants par inscriptions graphiques (Bourg-Saint-Andéol, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche)

Règlement écrit

- Des zones urbaines (U) déclinées en secteurs plus spécifiques dans l'objectif d'optimiser leur insertion dans les tissus existants et de **densifier** intelligemment

OAP

- Un développement urbain maîtrisé par des OAP « **Densité** » au sein des dents creuses stratégiques, + des OAP « Aménagement » et « thématiques »

Les objectifs PADD

Le maintien d'une organisation territoriale équilibrée et solidaire

1. Proposer une offre cohérente d'équipements et de services à la population
2. Améliorer tous les facteurs d'accessibilité
3. Améliorer la couverture numérique

La traduction réglementaire

Règlement graphique

- **Emplacements réservés** pour faciliter les alternatives à la voiture : élargissements de voirie, dessertes piétonnes, voies cyclables
- **Emplacements réservés** dédiés à des projets d'équipements

Règlement écrit

- Des secteurs privilégiés pour **l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics**

OAP

- Des principes de desserte, d'accessibilité et de mobilités détaillés dans chaque OAP sectorielle
- Une OAP « Aménagement » spécifique dédiée à l'accueil/aménagement d'ensemble de nouveaux équipements à Saint-Marcel-d'Ardèche et une à Bourg-Saint-Andéol

Les objectifs PADD

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

1. Préserver les richesses paysagères
2. Préserver les fonctionnalités écologiques
3. S'engager dans une transition énergétique et durable
4. Protéger la ressource en eau
5. Prendre en compte les nuisances, risques naturels et technologiques

Règlement graphique

- Une préservation et un renforcement des **continuités écologiques**
- Une préservation de la **qualité paysagère** du tissu urbanisé ou non : arbres remarquables, haies, mares, jardins, boisements...
- Une protection du patrimoine renforcée sur les **centres historiques** de chacune des communes
- Des zones non constructibles strictes : Np, représentant 11% de la couverture territoriale de la CC DRAGA

Règlement écrit

- Des **prescriptions** sur la volumétrie, l'implantation, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (y compris sur les espaces non bâtis et aux abords des constructions)

OAP

- Des OAP thématiques « **Lisières** » et « **Trame Verte & Bleue** »
- Des OAP « **Aménagement** » identifiant les franges naturelles paysagères, ripisylves, alignements d'arbres



Temps d'échange

Avez-vous des questions ?

Les prochaines étapes

A court terme,
finaliser le dossier

1er trimestre
2024

2ème
trimestre
2024

2ème semestre 2024



La traduction réglementaire

Fixer les règles
pour la mise en
œuvre des projets



*Un bilan de la concertation et
un arrêt du projet de PLUi
par le conseil communautaire,
prévue fin 2023/début 2024*

*Consultations des
personnes publiques
associées et saisines
commissions*



Consultations et enquête publique

Enquête publique



Approbation et entrée en vigueur

*Dernières
modifications
du dossier*

*Le PLUi-h
devient
opposable*

J'ai un projet de construction ou d'aménagement...

Je me demande...



- Dans quel plan de secteur se situe la commune du projet ?
- Dans quelle zone (U, AU, A, N) se situe mon projet dans le plan de zonage ?
- En plus du nom de la zone, y-a-t-il une inscription graphique sur le plan ? Que dit la légende ?



Je consulte le règlement écrit...

- Les dispositions générales
- Les règles relatives aux prescriptions graphiques (dans les dispositions générales)
- Le règlement de la zone dans laquelle se situe mon projet
- Les annexes du PLUi



-
- Mon projet est-il concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?



- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation propre à mon site de projet (schéma + orientations écrites)

Vous informer



Site internet de la communauté de communes
www.ccdraga.fr / page PLUi-h



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



Articles et lettres du PLUi

Vous exprimer



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



Réunions publiques



Lors de l'enquête publique



**MERCI DE VOTRE
PARTICIPATION**