

Reçu en sous-préfecture  
de LARGENTIERE

06 MAI 2025

Reçu en sous-préfecture  
de LARGENTIERE

06 MAI 2025

**Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche**

Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 15 avril 2025

Convocation du 8 avril 2025

N° 2025\_04\_003

**Objet : Urbanisme - Bilan de la concertation et arrêt du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche**

Le 15 avril 2025 à 18h00, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni, à VALLON PONT D'ARC, Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, salle du Conseil, sous la présidence de Luc PICHON, président en exercice.

Présents : Luc PICHON, Claude AGERON, Antoine ALBERTI, Richard ALZAS, Claude BENAHMED, Thierry BESANCENOT, Vincent CERVINO, Sylvie CHEYREZY, Guy CLEMENT, Nicolas CLEMENT, Bernard CONSTANT, Jean-Claude DELON, Nadège ISSARTEL, Gérard MARRON, Jacques MARRON, Guy MASSOT, Jean-Yvon MAUDUIT, Patrick MEYCELLE, Monique MULARONI, Hervé OZIL, Françoise PLANTEVIN, Anne-Marie POUZACHE, Maryse RABIER, Yves RIEU, René UGHETTO, Carole VANESSE, Yvon VENTALON, Nathalie VOLLE, Pascal RIEUBON (suppléant de Jean-Claude BACCONNIER)

Absents : Jean-Claude BACCONNIER, Françoise HOFFMAN

Pouvoirs : Nicole ARRIGHI à Guy CLEMENT, Jocelyne CHARRON à Antoine ALBERTI, Max DIVOL à Françoise PLANTEVIN, Sylvie EBERLAND à Vincent CERVINO, Patrice FLAMBEAUX à Gérard MARRON, Denise GARCIA à Nicolas CLEMENT, Louise LACOSTE à Monique MULARONI, Simone MESSAOUDI à Thierry BESANCENOT, Marianne PAILLERON à Hervé OZIL,

Secrétaire de Séance : Monique MULARONI

Nombre de membres en exercice : 39 - nombre de membres présents : 29

Nombre de pouvoirs : 9 - nombre de suffrages exprimés : 35

Vote contre : 4 pour : 31 abstention : 3

**Nicolas Clément, vice-président chargé de l'urbanisme, l'habitat et des actions foncières** rappelle aux conseillers que depuis la prise de compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents en tenant lieu et Carte Communale » la Communauté de Communes des Gorges est en charge d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le PLUi est un document stratégique qui traduira l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche.

Ce document sera également l'outil réglementaire en mesure d'assurer une réelle efficience pour la mise en œuvre concrète de ce projet en définissant les règles d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.

Il rappelle également que le conseil communautaire a prescrit à l'unanimité par délibération du 13 octobre 2020 la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et fixé les modalités de la concertation.

### **1. Composition du PLUi**

#### Le rapport de présentation

Le rapport de présentation présente un diagnostic de territoire et expose l'évaluation environnementale du PLUi. Il explique les choix d'organisation du territoire et leur incidence sur la consommation des espaces et l'environnement, en prenant appui sur un diagnostic détaillé.

#### Le PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein

du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

#### Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la communauté urbaine souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux, en lien avec les communes dans le respect du PADD. L'OAP comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

#### Le règlement

Il précise les règles d'urbanisme qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le Règlement fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.

#### Les annexes

Elles regroupent les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires à titre informatif comme la liste des lotissements, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC...

## **2. Les objectifs poursuivis par le PLUi**

Il est rappelé les objectifs de l'élaboration du PLUi inscrits dans la délibération du conseil communautaire en date du 13 octobre 2020, à savoir :

#### **Objectifs pour l'organisation du territoire :**

1. Répondre à une croissance démographique dynamique en intégrant les objectifs du SCoT,
2. Conforter l'armature urbaine,
3. Optimiser la ressource foncière,
4. Protéger les architectures traditionnelles villageoises tout en proposant des formes urbaines nouvelles,
5. Être en interaction avec les territoires voisins.

#### **Objectifs pour l'environnement et le cadre de vie :**

- 1- Intégrer la qualité paysagère comme atout principal du territoire,
- 2- Aller vers la transition énergétique et s'adapter au changement climatique,
- 3- Prendre en compte les risques majeurs,
- 4- Valoriser le patrimoine naturel et prendre en compte la trame verte et bleue,
- 5- Encourager l'économie circulaire,
- 6- Assurer et renforcer la vitalité des centre-villages,
- 7- Définir les besoins en équipements publics dans les domaines de l'éducation, de la santé, de la culture et du sport.

#### **Objectifs pour la mobilité :**

1. Diversifier les moyens de mobilité,
2. Cibler de nouveaux secteurs stratégiques en faveur de l'intermodalité,
3. Assurer la desserte "multimodale" des lieux emblématiques, toute l'année,
4. Encourager la pratique du vélo, pour les loisirs ou les déplacements quotidiens.





#### **Objectifs l'économie et l'alimentation :**

1. Favoriser l'attractivité économique du territoire en définissant une stratégie compatible avec le document d'aménagement artisanal et commercial du SCoT,
2. Proposer des solutions adaptées à la demande existante tout en permettant le développement de filières porteuses,
3. Assurer la couverture numérique du territoire,
4. Identifier, protéger et valoriser les espaces agricoles stratégiques (PANDA),
5. Accueillir de nouveaux agriculteurs sur le territoire,
6. Engager une réflexion sur la souveraineté alimentaire,
7. Assurer une stratégie foncière globale et transversale.

#### **Objectifs pour le tourisme :**

1. Faire du tourisme de qualité une vitrine territoriale,
2. Poursuivre le développement de l'activité touristique de manière maîtrisée et équilibrée,
3. Conforter les activités de plein air et culturelles comme un vecteur d'attractivité territoriale,
4. Encourager le tourisme d'entreprise.

#### **Objectifs pour l'habitat :**

1. Tenir compte de l'armature territoriale dans la programmation de logements,
2. Intégrer dans la production de logements la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle,
3. Améliorer le parc de logements existants, notamment au niveau de l'efficacité énergétique et lutter contre l'habitat indigne,
4. Prendre en compte la problématique du logement saisonnier.

Il est rappelé les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :

#### **Orientation 1 : Maîtriser les pressions exercées sur le territoire pour faire face au changement climatique**

Objectif 1 : Maîtriser l'accueil de population en renforçant l'armature territoriale

Objectif 2 : Proposer une diversification de l'offre en habitat afin de répondre à tous les besoins des ménages

Objectif 3 : Réduire la consommation foncière en favorisant le développement dans les tissus urbains existants

Objectif 4 : Préserver la ressource en eau face au dérèglement climatique

Objectif 5 : Conditionner le développement à la présence et à l'intensification attendue des risques naturels

Objectif 6 : Favoriser un urbanisme bioclimatique

Objectif 7 : Encourager la production d'énergies renouvelables

#### **Orientation 2 : Préserver un territoire rural aux richesses paysagères et environnementales exceptionnelles**

Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur les identités paysagères du territoire

Objectif 2 : Préserver et mettre en valeur les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers

Objectif 3 : Préserver la trame verte et bleue

Objectif 4 : Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles qui participent à l'identité rurale du territoire

### **Orientation 3 : Organiser un territoire dynamique au service des habitants et usagers**

Objectif 1 : Renforcer les centralités villageoises

Objectif 2 : Améliorer les déplacements et favoriser les mobilités douces

Objectif 3 : Structurer un développement économique plus diversifié

Objectif 4 : Conforter un territoire dynamique au service des habitants et usagers

Objectif 5 : Diversifier et développer les activités agricoles et sylvicoles

### **3. Traduction des objectifs dans le pojet de PLUi**

Les conditions d'élaboration du PLUi ainsi que les différentes étapes de la procédure réalisées jusqu'à ce jour sont rappelées : diagnostic, définition du PADD débattu en conseil communautaire le 24 septembre 2024, traduction des dispositions réglementaires selon les objectifs définis dans les différentes pièces du PLUi (zonage, règlement écrit, OAP, annexes ...) et rapport de présentation contenant l'évaluation environnementale.

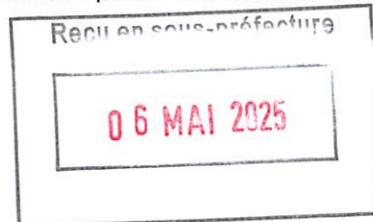
#### La programmation de logements :

- Programmation d'environ 2171 logements au total, dont environ 1314 au sein du tissu urbain existant (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain, logements vacants...), soit 61% du total, et environ 857 sur des secteurs d'extensions urbaines, permettant d'accueillir environ 2100 habitants supplémentaires et de répondre au desserrement des ménages.
- Mise en place d'une servitude de résidences principales au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme permettant de maîtriser la création de résidences secondaires sur tous les secteurs de développement de 10 logements et plus.
- Mise en place de servitudes de mixité sociale sur le plan de zonage permettant d'atteindre la création de 369 logements sociaux, soit 17% du total de logements programmés.

#### Développement économique en zones d'activités :

- Zones d'activités structurantes : 4,10 ha sur le la création d'une zone d'activités sur le plateau de Lanas à vocation artisanale et industrielle.
- Zones d'activités secondaires :
  - 1,84 ha pour l'extension de la zone d'activités des Estrades à Vallon-Pont-d'Arc à vocation artisanale et industrielle,
  - 2,78 ha pour l'extension de la zone d'activités de l'Arzailier à Ruoms à vocation artisanale et industrielle.
- Zones d'activités à rayonnement local : 0,67 ha prévus dans le PLUi sur deux secteurs.
- Implantation de nouvelles activités en continuité du tissu urbain : 0,31 ha prévus dans le PLUi sur un secteur.

Au total, le PLUi prévoit 9,6 ha d'extensions urbaines à vocation économique sur des zones d'activités.



#### **4. Le rappel des modalités de concertation**

La procédure de concertation s'est effectuée en application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme tout au long de l'élaboration du PLUi. Elle a permis aux élus d'informer la population et surtout de recueillir ses observations.

La concertation et la collaboration avec les communes membres ont été permanentes tout au long de l'élaboration du projet : lors de chaque réunion concernant le PLUi, les maires ont été systématiquement invités au même titre que la commission urbanisme. Cette méthode de gouvernance a permis de concerner l'ensemble des communes afin de les associer pleinement. Des conférences intercommunales des Maires ont été organisées aux étapes clés et tout au long de la procédure.

Les personnes publiques associées ont été invitées aux étapes clés de la procédure ainsi que les associations locales agréées.

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du conseil communautaire en date du 13 octobre 2020 :

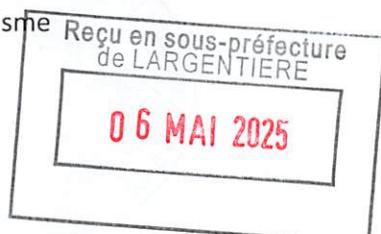
- Une réunion publique à chaque étape clé de la procédure (diagnostic, PADD, Arrêt du projet),
- La mise à disposition des documents tout au long de la réalisation de l'étude au siège de la communauté de communes,
- La publication des documents d'étude sur le site internet de la communauté de communes,
- La tenue d'un registre au siège de la communauté de communes et des communes membres afin de recueillir les observations,
- D'informer la population via différents supports que pourraient être la lettre intercommunale, les bulletins municipaux, les panneaux lumineux...
- De permettre au public d'adresser ses observations et questions par voie postale au Président de la communauté de communes des gorges de l'Ardèche ou par courrier électronique à l'adresse suivante urbanisme@cc-gorgesardeche.fr
- De consulter, à leur demande, les associations locales d'usager agréées dans les conditions définies par décret en Conseil d'État, celles agréées mentionnées au L141-1 du code de l'environnement, ainsi que les communes limitrophes

Il est rappelé qu'au cours de ces étapes, une concertation a été réalisée conformément aux modalités fixées dans la délibération du conseil communautaire en date du 13 octobre 2020, qui a permis de faire évoluer le projet dans le cadre du bilan de la concertation présenté en annexe.

Le bilan de la concertation est présenté en annexe de la présente délibération.

Les habitants ont pu s'exprimer et prendre connaissance de l'avancement du PLUi lors de plusieurs temps fort de la concertation (notamment des réunions publiques), par plusieurs supports (notamment site internet). Les avis, remarques et suggestions ont été recueillis tout au long de la concertation.

Les observations émises lors de la concertation ont été considérées dans le projet d'élaboration du PLUi : certaines ont permis de faire évoluer le document d'urbanisme de manière pertinente, toutes n'ont cependant pas pu être retenues, notamment celles concernant des demandes individuelles n'entrant pas dans le cadre juridique encadrant les documents d'urbanisme



## **5. Le remplacement des documents d'urbanisme existants**

Une fois exécutoire, le PLUi s'appliquera sur tout le territoire de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche et se substituera donc à tous les PLU des communes et également à la Carte Communale de Roche colombe : le PLUi emportera l'abrogation de la Carte Communale.

## **6. Décision**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

**VU** le Code de l'Urbanisme ;

**VU** le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.1222-4, R.122-17 relatifs à l'évaluation environnementale des différents schémas, plans et programmes ;

**VU** le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) adopté par le conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020 ;

**VU** le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ardèche Méridionale approuvé le 21 décembre 2022 ;

**VU** la prescription de l'élaboration du PLUi par délibération du conseil communautaire en date du 13 octobre 2020 ;

**VU** le débat sur le PADD tenu en conseil communautaire du 24 septembre 2024 ;

**VU** la concertation publique effectuée tout au long de l'élaboration du PLUi et dont le bilan est présenté en annexe de la présente délibération ;

**VU** les différentes pièces composant le projet de PLUi, et son dossier complet constituant une annexe de la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

A 31 voix pour, 4 voix contre (Gérard MARRON, Patrice FLAMBEAUX, Yves RIEU, Anne-Marie POUZACHE), 3 abstentions (Jacques MARRON, Hervé OZIL, Marianne PAILLERON)

- **Arrête** du bilan de la concertation publique effectuée tout au long de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, faisant ressortir un avis globalement favorable de la population au regard du projet,
- **Arrête** le projet d'élaboration du PLUi, tel qu'annexé à la présente délibération,
- **Soumet** pour avis le projet d'élaboration de PLUi aux communes membres, aux personnes publiques associées, et organismes mentionnés aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-16 à L.153-19 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- **Dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et des mairies selon les modalités propres à chaque collectivité (numérique ou papier) durant un mois et sera transmise à Monsieur le Préfet.

Le Président

Luc PICHON



La Secrétaire de séance

Monique MULARONI