

Reçu en sous-préfecture
de LARGENTIERE le
10 MARS 2026

Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche

Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 24 février 2026

Convocation du 17 février 2026

N° 2026_02_001

Objet : Urbanisme - Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche et abrogation de la carte communale de Rochecolombe

Le 24 février 2026 à 18h00, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni, à Vallon Pont d'Arc, siège de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, salle du conseil communautaire, sous la présidence de Luc PICHON, président en exercice.

Présents : Luc PICHON, Claude AGERON, Antoine ALBERTI, Richard ALZAS, Nicole ARRIGHI, Jean-Claude BACCONNIER, Claude BENAHMED, Thierry BESANCENOT, Vincent CERVINO, Jocelyne CHARRON, Sylvie CHEYREZY, Guy CLEMENT, Nicolas CLEMENT, Bernard CONSTANT, Jean-Claude DELON, Max DIVOL, Patrice FLAMBEAUX, Denise GARCIA, Nadège ISSARTEL, Louise LACOSTE, Gérard MARRON, Jacques MARRON, Guy MASSOT, Jean-Yvon MAUDUIT, Simone MESSAOUDI, Patrick MEYCELLE, Monique MULARONI, Hervé OZIL, Marianne PAILLERON, Françoise PLANTEVIN, Yves RIEU, René UGHETTO, Carole VANESSE, Yvon VENTALON,

Absents : Maryse RABIER, Nathalie VOLLE

Pouvoirs : Sylvie EBERLAND à Vincent CERVINO, Françoise HOFFMAN à Denise GARCIA, Anne-Marie POUZACHE à Yves RIEU

Secrétaire de Séance : Monique MULARONI

Nombre de membres en exercice : 39 - nombre de membres présents : 34

Nombre de pouvoirs : 3 - nombre de suffrages exprimés : 31

Vote contre : 7 pour : 24 abstention : 6

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. Le PLUi s'inscrit dans un territoire couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Ardèche Méridionale approuvé le 21 décembre 2022.

Il rappelle que le conseil communautaire a prescrit à l'unanimité par délibération du 13 octobre 2020 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche et fixé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Par délibération du 15 avril 2025, il a également :

- Arrêté le bilan de la concertation publique effectuée tout au long de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche,
- Arrêté le projet d'élaboration du PLUi.

À la suite de l'avis défavorable des communes de Grospièrres, Labeaume et Vallon Pont d'Arc, le conseil communautaire a arrêté à nouveau, sans modification, le projet de PLUi de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche.

Ensuite de l'arrêt du bilan de la concertation et du projet de PLUi, celui-ci a été soumis pour avis aux Communes membres, aux personnes publiques associées et autres personnes à consulter, dont la mission régionale de l'autorité environnementale.

Il a été ensuite soumis à enquête publique du 8 septembre 2025 au 18 octobre 2025, portant également sur l'abrogation de la carte communale de Rochecolombe, et a fait l'objet d'un rapport du commissaire enquêteur en date du 10 décembre 2025 avec un avis favorable assorti de 6 réserves et 4 recommandations. L'abrogation de la carte communale de Rochecolombe a pour sa part fait l'objet d'un avis favorable assorti de la réserve que l'abrogation de la carte communale est conditionnée à l'entrée en vigueur du PLUi de la CCGA.

Par ailleurs, il est rappelé que le PLUi recouvre l'ensemble du territoire de la CCGA. Celui-ci comprend à ce jour une carte communale en vigueur à Rochecolombe approuvée par délibération du Conseil municipal du 8 juin 2005. En l'absence de dispositions dans le code de l'urbanisme, il est nécessaire de procéder à l'abrogation de cette carte communale en même temps que l'approbation du PLUi. L'enquête publique a ainsi porté sur ces deux aspects. Ensuite, en application de l'article R.163-10 du code de l'urbanisme, la délibération portant abrogation de la carte communales prendra effet le jour où la délibération adoptant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal deviendra exécutoire, après aussi que le Préfet de l'Ardèche se soit prononcé sur cette abrogation.

Rappel du contenu du projet de PLUi arrêté le 15/07/2025 :

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

Ce document projeté à l'horizon 2040 repose sur trois orientations fondamentales déclinées dans le PADD, à savoir :

Orientation 1 : Maitriser les pressions exercées sur le territoire pour faire face au changement climatique ;

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

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

Le PLUi de la CCGA s'inscrit dans plusieurs perspectives fortes pour le territoire, avec notamment :

- La protection notamment des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
- La protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine

- La prise en compte des risques
- La réduction forte de la consommation foncière
- Le maintien du rythme de croissance démographique
- Le développement de plusieurs nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles
- L'intégration de projets de développement touristique

La programmation de logements :

Programmation d'environ 2278 logements au total, dont environ 1349 au sein du tissu urbain existant (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain, logements vacants...), soit 59% du total, et environ 928 sur des secteurs d'extensions urbaines, permettant d'accueillir environ 2100 habitants supplémentaires et de répondre notamment 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 247 logements sociaux, et 52 logements sociaux prévus sur des zones AUas et sur des zones concernées par des servitudes de projet, soit 13% du total de logements programmés.

Développement économique en zones d'activités :

Zones d'activités structurantes : 4,10 ha sur 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'Arzailler à Ruoms à vocation artisanale et industrielle.

Zones d'activités à rayonnement local : 0,57 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.

Il est rappelé que le PLUi est composé des pièces suivantes :

- 1 – Rapport de présentation
- 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4 – Règlement graphique

5 – Règlement écrit

6 – Annexes

Consultation des personnes publiques associées (PPA) et Enquête Publique

Les avis reçus après l'arrêt du projet de PLUi de la part des communes membres et des Personnes Publiques Associées et autres personnes et organismes consultés sont majoritairement favorables, tout en soulignant la nécessité d'améliorations et d'adaptation du dossier : les 20 communes membres ont rendu un avis, dont 3 défavorables (Labeaume, Grospierres, Vallon-Pont-d'Arc) et 17 favorables avec ou non des réserves ou demandes d'ajustements, tandis que les 10 PPA et autres institutions ayant émis des avis sont tous favorables, mais accompagnés de remarques, selon les cas, de portée limitée ou plus substantielle visant à renforcer ou préciser certains points du PLUi.

L'enquête publique a, en complément, suscité une mobilisation très importante, réunissant 1 249 observations analysées, issues des habitants, des acteurs socio-économiques, des associations et des collectifs, et révélant de nombreuses attentes ou corrections du projet de PLUi.

L'abrogation de la carte communale de Rochedolombe n'a pas suscité d'observations.

Modifications au projet arrêté pour l'approbation

Le dossier de PLUi a été modifié afin de tenir compte des avis des communes et des personnes publiques associées ainsi que du rapport de la commission d'enquête et des observations et demandes du public portées à l'enquête publique.

Les tableaux en pièce jointe de la présente délibération recensent les suites données à ces avis, demandes et observations et les modifications apportées au PLUi de la CCGA à approuver.

De manière synthétique et non exhaustive, les principales évolutions sont les suivantes :

- *Rapport de présentation :*

Corrections et mises à jour sur le diagnostic

Compléments et mise à jour de la justification en lien avec l'évolution du dossier et les demandes formulées, et notamment sur la comptabilisation de la consommation foncière

Compléments et mise à jour de l'évaluation environnementale en lien avec l'évolution du dossier et les demandes formulées

- *PADD :*

Aucune modification

- *Orientations d'Aménagement et de Programmation :*

Modifications sur les OAP sectorielles aménagement, en lien avec les demandes formulées, sur les communes de Balazuc, Grospierres, Lagorce, Orgnac-l'Aven, Rochedolombe, Ruoms, Saint-Alban-Auriolles, Saint-Maurice-d'Ardèche, Salavas, Vagnas et Vallon-Pont-d'Arc.

Modifications sur les OAP sectorielles densité, en lien avec les demandes formulées, sur les communes de Balazuc, Chauzon, Labeaume, Lagorce, Orgnac-l'Aven, Ruoms, Saint-Remèze, Salavas et Vallon-Pont-d'Arc.

Les risques de feu de forêt et d'inondation ont mieux été pris en compte. Aucune modification apportée à l'OAP thématique trame verte et bleue.

- *Zonage :*

Corrections apportées sur les périmètres de campings existants. Les demandes d'extension de campings sans autorisation d'urbanisme délivrée ni travaux commencés, sans justification, et qui avaient pour conséquence une consommation foncière injustifiée n'ont pas été retenues mais pourront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUi. L'ensemble des périmètres de campings (hors contraintes particulières liées à des arrêtés préfectoraux notamment sur les périmètres autorisés, ou à des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)) ont été classés en zones Ut1, exceptés les deux périmètres de campings présents au sein du Site patrimonial remarquable (SPR) de Balazuc et deux sites d'aménagements mais sans hébergement liés à des campings existants sur les communes de Salavas et Sampzon, qui ont été classés en zone NI1.

Plusieurs STECAL ont été supprimés, notamment pour absence de projet déterminé, le plus souvent suite à des remarques des PPA, notamment Npv et NI. Les STECAL Ntr n'ont pas évolué, mais leur adaptation pourra être envisagée lors d'une procédure d'évolution du PLUi à venir. Aucun STECAL nouveau n'a été créé.

Les risques ont mieux été pris en compte, notamment les risques d'inondation (ajout des périmètres d'inondation de l'Ibie à Lagorce), de feu de forêt (ajout des bandes de déboisements dans les OAP), de mouvements de terrain et les risques miniers (prise en compte sur le plan des risques et règles associées).

Des emplacements réservés ont été supprimés et ajoutés suite aux demandes de certaines communes, PPA et à l'enquête publique, pour de nouveaux projets ou tenir compte de l'abandon de certains projets.

Certaines ouvertures à l'urbanisation au sein du PAEN, de la réserve naturelle nationale des Gorges de l'Ardèche, du site classé Grand Site de la Combe d'Arc, des espaces agricoles stratégiques du SCoT et des réservoirs de biodiversité SCoT et SRADDET ont été supprimées.

Des modifications ont été apportées dans les changements de destination, notamment avec la suppression de plusieurs constructions existantes visées suite à des avis défavorables des PPA, et un ajout suite à la demande d'une commune membre.

Reclassement de plusieurs zones AUa en zones AUas fermées à l'urbanisation pour absence de réseaux ou sur des secteurs dont les conditions d'aménagement immédiat ne sont pas réunies, qui nécessiteront une évolution du PLUi pour leur ouverture à l'urbanisation.

Intégration de l'ensemble des coopératives viticoles en zones Uea

Les terrains et secteurs faisant déjà l'objet de projets avec des permis de construire accordés ont été classés en zones U lorsqu'ils se situaient en continuité de zones U et ont été repérés sur le plan de zonage.

Ajouts de terrains en zones U lorsque ceux-ci présentaient des caractéristiques de dents creuses, notamment des dents creuses engendrées par des permis de construire accordés récemment à proximité.

Modifications, ajouts et suppressions de plusieurs secteurs d'ouverture à l'urbanisation en extension urbaine générant de la consommation foncière future :

Terrains ou secteurs qui n'avaient pas été comptabilisés dans la consommation foncière ni dans le potentiel de logements et qui viennent en excès des capacités de densification et des extensions déjà programmées : suppression dans la majorité des cas (consommation foncière et potentiel de logements cumulés excessifs), maintien de certains secteurs pertinents pour le développement communal de la commune concernée

Demandes de constructibilité supplémentaire en extension urbaine sur des terrains non classés en zones U/AU dans le projet de PLUi arrêté : non retenues dans la majorité des cas, car elles engendrent une consommation foncière et un potentiel de logements au-delà du scénario de développement prévu ; prise en compte de certains secteurs pertinents pour le développement communal de la commune concernée

- *Règlement :*

Modifications des règles sur l'évolution des habitations existantes (notamment la restriction de la surface des extensions en zone A et N) ainsi que des exploitations agricoles en zones A et N (notamment la possibilité d'extension des bâtiments existants en zone N).

Création de sous-zones Ut1a liée au report d'un camping en dehors des zones inondables, AI4 liée à une sous-destination supplémentaire autorisée (bâtiment agricole existant) au sein d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), suppression des STECAL NI14 et NI15 suite aux remarques des PPA.

Autorisation des logements de fonction en plus de l'ensemble des constructions, installations, aménagements et travaux en zone Ut1 liée notamment aux campings.

Les risques ont mieux été pris en compte, notamment les risques d'inondation, de mouvements de terrain et les risques miniers.

Corrections mineures liées aux demandes formulées sur la forme et sur le fond, par exemple les caractéristiques de toitures en zone Ut.

- *Annexes :*

Ajout d'annexes concernant les espaces naturels sensibles (ENS), la fiche de maîtrise de l'installation Union Distillerie Méditerranée à Vallon-Pont-d'Arc, la liste des sites archéologiques, et mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique de Grospièrres concernant le site du SICTOBA

Dans l'ensemble ces modifications demeurent dans le cadre du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du document tel que présenté à l'arrêt.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.101-1 et suivants, L.153-1 et suivants, et L.153-21 ;

VU la délibération n°2020_10_2020 du Conseil communautaire prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche avec la définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation ;

VU la délibération n°2024_09_002 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

VU la délibération n°2025_04_003 portant arrêt 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 et arrêt du projet d'élaboration du PLUi ;

VU l'avis défavorable émis par la Commune de Grospierrres par délibération du 7 mai 2025 ;

VU l'avis défavorable émis par la Commune de Labeaume par délibération du 16 juin 2025 ;

VU l'avis défavorable émis par la Commune de Vallon Pont d'Arc par délibération du 7 juillet 2025 ;

VU la délibération n° 2025_07_017 du Conseil communautaire portant ré-arrêt, sans modification, du projet de PLUi ;

VU les avis émis par les communes membres, les personnes publiques associées et les autres personnes et organismes consultés ;

VU la désignation par le Tribunal Administratif de Lyon, en date du 11 juillet 2025, d'une commission d'enquête ;

VU l'arrêté du Président de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche n° 2025-08-A001, en date du 5 août 2025, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et l'arrêté n°2025-10-A001, en date du 5 octobre 2025, prescrivant la prolongation de l'enquête publique ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 septembre 2025 au 18 octobre 2025 inclus ;[L6.1]

VU le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur ;

VU les observations du public recueillies au cours de l'enquête publique ;

VU la conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres tenue le 13 janvier 2026 pour présenter les avis des PPA et autres organismes consultés, des communes membres, du rapport et conclusions de la Commission d'enquête, ainsi que des observations du public, et les suites à donner ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche annexé à la présente délibération, modifié pour tenir compte, des avis des PPA et autres organismes consultés, des communes membres, du rapport et conclusions de la Commission d'enquête, ainsi que des observations du public, après avoir réuni la conférence intercommunale des maires ;

Considérant :

Que suite au premier arrêt du projet de PLUi, les 20 communes membres ont rendu un avis, dont 17 avis favorables, assortis ou non de réserves ou de demandes d'ajustements, et 3 avis défavorables ;

Que suite aux 3 avis défavorables de communes, un nouvel arrêt du projet de PLUi a été approuvé, sans modification, à la majorité qualifiée ;

Que les personnes publiques associées et autres organismes consultés ont émis des avis globalement favorables, accompagnés de remarques visant à renforcer ou préciser certains points du dossier ;

Que l'enquête publique a donné lieu à une mobilisation importante du public, avec 1 249 observations, toutes analysées par la Communauté de communes ;

Que le dossier de PLUi a été modifié afin de tenir compte des avis exprimés, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, ainsi que des observations du public ;

Que les modifications apportées au dossier entre l'arrêt et l'approbation sont détaillées dans la pièce jointe annexée (annexes n°1) à la présente délibération ;

Que ces modifications portent notamment sur des ajustements du rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, du zonage, du règlement et des annexes ;

Que ces évolutions demeurent compatibles avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et n'en remettent pas en cause l'économie générale ;

Que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche ainsi modifié et abouti est prêt à être approuvé ;

Que l'abrogation de la carte communale de Rochecolombe n'a pas suscité d'observations.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du Président et après délibéré,

24 voix pour,

7 voix contre (Nicole ARRIGHI, Guy CLEMENT, Patrice FLAMBEAUX, Denise GARCIA, Gérard MARRON, Simone MESSAOUDI, Françoise HOFFMAN),

6 abstentions (Max DIVOL, Marianne PAILLERON, Françoise PLANTEVIN, Hervé OZIL, Anne-Marie POUZACHE).

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, tel qu'il est annexé à la présente délibération, en intégrant les modifications telles que sus-exposées ;

APPROUVE l'abrogation de la carte communale de Rochecolombe ;

DIT que la présente délibération et ses annexes sera transmise au Préfet de l'Ardèche, afin qu'il se prononce également sur l'abrogation de la carte communale de Rochecolombe ;

DIT que la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche (CCGA), ainsi que des mesures de publicité prévues aux articles L.153-22, R.153-20 du Code de l'Urbanisme, avec un affichage pendant un mois au siège de Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche et dans les mairies des communes membres ;

DIT que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, en plus de la publication sur le site internet de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

DIT que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCGA approuvé et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L133.1 du Code de l'Urbanisme ;

DIT que le PLUi de la CCGA sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche et dans les Mairies des communes membres, aux jours et heures ouvrables habituels, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche : www.cc-gorgesardeche.fr

DIT que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal deviendra exécutoire conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, une fois transmis au Préfet de l'Ardèche accompagné de la présente délibération, et publiés sur le portail national de l'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE le Président de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche Luc Pichon à signer tout document relatif à la présente affaire et à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Président

Luc PICHON



La Secrétaire de séance

Monique MULARONI

Reçu en sous-préfecture
de LARGENTIERE le

10 MARS 2026