



Communauté de communes du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat PLUi-H

Livre 1 – Suivi administratif

Livre 2 – Notice de présentation

Livre 3 – Pièces modifiées du PLU

Historique des procédures

Approbation du PLUi-H	26-02-2026
Prescription de la modification n°1	17-09-2026
Approbation de la modification n°1	...-...-2027

Table des matières

I. LE PREAMBULE	3
I.1. L'historique des procédures :	3
I.2. L'objectif de la procédure :	3
II. LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....	3
II.1. Le contexte réglementaire	3
Références législatives et réglementaires.....	4
II.2. Le déroulement de la procédure	7
II.3. Le contenu du dossier	8
III. LA PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DEMANDEES.....	8
III.1. Répondre au recours gracieux de l'Etat.....	8
III.2. Lever la restriction d'urbanisme sur la commune de Saint-Just-d'Ardèche.....	11
IV. PREPARATION DU DOSSIER POUR L'APPROBATION POST BILAN DE LA CONCERTATION	12

I. LE PREAMBULE

I.1. L'historique des procédures :

Prescrit en 2018, le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé le 26 février 2026 et opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme depuis le 7 avril 2026. Cette procédure est la 1^{ère} depuis son approbation.

I.2. L'objectif de la procédure :

Cette procédure de modification du PLUi-H de la DRAGA porte sur deux motifs distincts :

- Répondre au recours gracieux de l'Etat réceptionné après l'approbation du PLUi-H en mai 2026 qui concerne la mise à jour de certaines planches graphiques avec la trame du risque inondation issue des plans de prévention du risque inondation (PPRI) ou des aléas Ardèche ou Souchas ainsi que la mise à jour des annexes – section PPRI par l'ajout de documents;
- Lever la restriction d'urbanisme sur les zones à urbaniser de la commune de St Just d'Ardèche en raison d'un démarrage des travaux sur la station d'épuration à partir de septembre 2027 ; tout en conditionnant la délivrance des permis de construire à la mise en service de cet équipement.

En conséquence, les pièces réglementaires – règlement écrit et règlement graphique - doivent être modifiées ainsi que le dossier des servitudes d'utilités publiques dans les annexes, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la commune de Saint Just du dossier des orientations d'aménagement et de programmation et le rapport de présentation pour assurer une cohérence interne entre les pièces du PLUi-H.

II. LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Après ce contexte réglementaire, le déroulement de la procédure et le contenu du dossier seront présentés ci-après.

Introduite par la Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 (dite loi Huwart) ; la modification devient la procédure de référence ; supprimant le dispositif de modification simplifiée et de droit commun à compter du 26 mai 2026.

II.1. Le contexte réglementaire

La procédure de modification du PLUi-H est justifiée puisque les objectifs ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le niveau de concertation doit être proportionné aux enjeux de la procédure. Une enquête publique ou une participation du public par voie électronique (PPVE) devra être organisée si la procédure est soumise à une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale sera donc saisie pour avis au titre de l'examen au cas par cas ad-hoc dans les conditions prévues aux articles R104-34 à 104-37 du code de l'urbanisme. Selon son avis, la collectivité prendra ensuite une décision de réaliser ou non une évaluation environnementale.

La procédure n'est pas concernée par une demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé (L142-5 du code de l'urbanisme) puisqu'il n'y a aucune nouvelle ouverture à

l'urbanisation prélevées sur une zone agricole ou naturelle. Toutes ayant déjà fait l'objet de dérogations accordées au moment de l'arrêt du PLUi-H par arrêté préfectoral n°07-2025-08-12-00001.

Références législatives et réglementaires

Procédure de modification

La procédure de modification est régie par les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme dont en voici des extraits :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44. [...]

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'[article L. 123-19 du code de l'environnement](#) ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'[article L. 104-1](#) du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux [articles L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet,

éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au [chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement](#).

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L153-43

A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Examen au cas par cas

Le paragraphe 2 « examen au cas par cas réalisé par la personne publiques responsable » s'applique à la procédure au titre des articles R104-33 à 37 du code de l'urbanisme.

Article R104-33

[...] , la personne publique responsable saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles [R. 104-34](#) à [R. 104-37](#) et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R104-34

En application du second alinéa de l'article [R. 104-33](#), la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article [R. 122-14](#) ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

[...]

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R104-35

[...]

Au regard du dossier mentionné à l'article R. 104-34, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire mentionné à l'article R. 104-34 sont mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article R104-36

La décision mentionnée à l'article [R. 104-33](#) est prise :

[...]

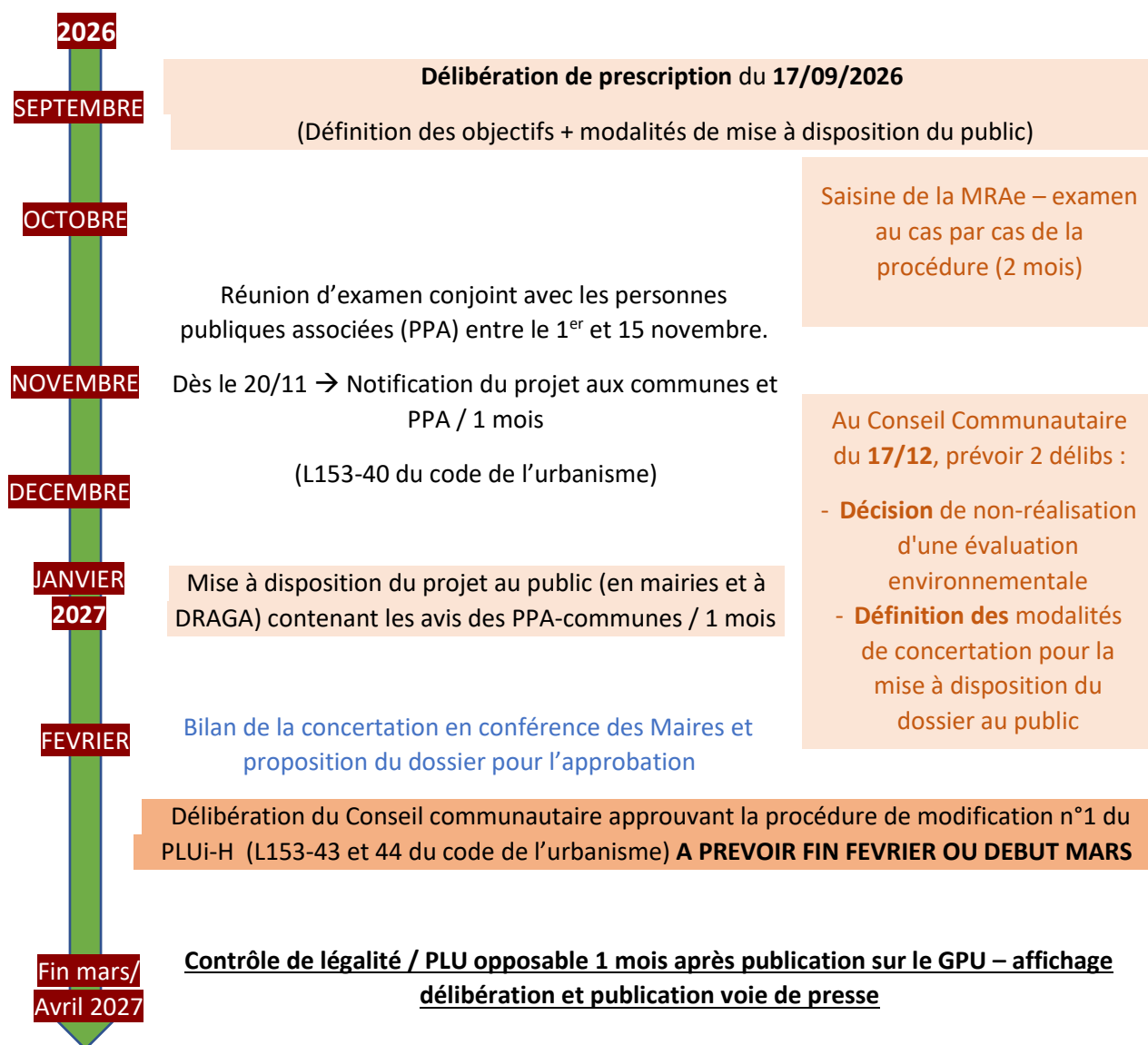
2° Par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent mentionné à l'article [L. 153-8](#), le conseil de territoire mentionné à l'article L. 134-13 ou le conseil municipal lorsque le plan local d'urbanisme est révisé, dans le cas mentionné au II de l'article [R. 104-11](#), modifié ou mis en compatibilité en application de l'article [R. 153-15](#) ;

II.2. Le déroulement de la procédure

Le tableau synoptique suivant (version simplifiée) énonce les grandes étapes de la procédure :

Vu les objectifs de cette procédure, ce tableau est construit sur la logique d'une mise à disposition du dossier au public dans l'hypothèse où le projet est dispensé de réaliser une évaluation environnementale suite à la saisine au cas par cas.

Procédure de modification du PLUi-H de la DRAGA



II.3. Le contenu du dossier

La procédure de modification n°1 du PLUI-H se compose des livres suivants:

- **Livre 1 – Suivi administratif** → délibération de prescription, avis des communes- personnes publiques associées, délibération retour avis Autorité Environnementale, délibération fixant les modalités de mise à disposition du public, délibération d’approbation...)
- **Livre 2 – Notice de présentation** contenant les objectifs et l’exposé de la modification envisagée
- **Livre 3 – Pièces modifiées du PLU**→ exposé des pièces mises à jour du PLUi-H

III. LA PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DEMANDEES

Le livre 3 présente dans le détail les conséquences graphiques ou écrites de ces modifications alors que les sections suivantes visent à expliquer les modifications apportées au document d’urbanisme.

III.1. Répondre au recours gracieux de l’Etat

Le premier motif est de répondre au recours gracieux de l’Etat réceptionné à l’approbation du PLUi-H qui concerne la mise à jour de la trame du risque inondation issue des plans de prévention du risque inondation sur les des planches graphiques et des zones d’aléas de L’Ardèche et du Souchas.

Ce motif relève d’une correction d’erreur matérielle puisque la représentation graphique du risque inondation comporte des erreurs de retranscription et n’est pas conforme aux planches graphiques des plans de prévention du risque inondation ou des zones d’aléas sur les communes de Saint-Marcel-d’Ardèche, Saint-Just-d’Ardèche et Saint-Martin-d’Ardèche, Bourg-Saint-Andéol et Bidon.

Ainsi les 5 planches graphiques de ces communes seront mises à jour avec les bonnes données SIG du risque inondation (PPRi ou aléa).

La mise à jour des annexes – rubrique SUP – servitude d’utilités publiques - est également demandée pour intégrer de nouvelles cartes d’aléas et d’enjeux du risque inondation sur les communes de Saint-Montan, Bourg-Saint-Andéol, Viviers et Bidon. Ainsi, cette rubrique des annexes sera complétée par les documents envoyés par l’unité prévention des risques de la DDT de l’Ardèche.

La copie du recours gracieux est disponible en pages suivantes :

**Service urbanisme et territoires
Unité planification territoriale**
Affaire suivie par : Laure VIGNERON
Tél. : 06 75 15 50 32
laure.vigneron@ardeche.gouv.fr

Privas, le **04 MAI 2026**

Le préfet
à
Madame la Présidente de la communauté
de communes
du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

Objet : Lettre d'observation dans le cadre du contrôle de légalité d'actes – délibération n°2026-047 en date du 26 février 2026 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) approuvé de la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche a été réceptionné en préfecture en date du 5 mars 2026.
Dans le cadre du contrôle de légalité qui m'incombe et au regard des observations émises par l'État en date du 16 juillet 2025 sur le projet de PLUiH arrêté, je vous informe que le document approuvé appelle de ma part les observations suivantes, au titre de la prise en compte des risques naturels.

Comme mentionné dans l'avis à l'arrêt, le report de l'emprise des zones inondables issues des PPRI opposables et des porter-à-connaissance de l'aléa inondation de l'Ardèche comporte des erreurs.

Ainsi, les zones inondables reportées sur les règlements graphiques des communes de Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche et Saint-Just-d'Ardèche ne correspondent pas aux documents opposables :

- Saint-Marcel-d'Ardèche : l'emprise du PPRI opposable (Ardèche/Rhône/affluents) n'est pas reportée sur la carte. Par ailleurs, l'emprise « secteur soumis à l'aléa inondation » de l'Ardèche et du Souchas est à supprimer puisqu'intégrée dans le PPRI opposable (à noter qu'elle doit être maintenue sur la commune de Bourg-Saint-Andéol, car non intégrée au PPRI).
- Saint-Martin-d'Ardèche : l'emprise du PPRI reportée ne correspond pas au PPRI opposable mais au précédent. L'emprise « secteur soumis à aléa inondation » de l'Ardèche et du Merlançon sera donc à supprimer puisqu'intégrée dans le PPRI opposable.
- Saint-Just-d'Ardèche : l'emprise du PPRI opposable (Ardèche/Rhône/affluents) qui n'est pas reportée sur la carte. L'emprise « secteur soumis à aléa inondation » de l'Ardèche et du Merlançon sera donc à supprimer puisqu'intégrée dans le PPRI opposable.

Il y a donc lieu de compléter le règlement graphique avec la totalité de l'emprise de la zone inondable.

Par ailleurs, je vous indiquais également dans l'avis à l'arrêt la nécessité, au titre de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, d'annexer au PLUiH l'exhaustivité des PPRI, ainsi que les aléas inondations portés à connaissance, or, je relève encore plusieurs éléments manquants qui auraient dû figurer aux annexes.

En premier lieu, les PPRI suivants doivent être complétés :

- le PPRI de Saint-Montan (carte de l'aléa du Rhône / les cartes de l'aléa des affluents du Rhône/ les cartes d'enjeux),
- le PPRI de Bourg-Saint-Andéol (la carte de l'aléa du Rhône / carte de l'aléa des affluents du Rhône / cartes des enjeux nord et sud),
- le PPRI de Viviers (carte de l'aléa de l'Eymieux / cartes de l'aléa global nord et de l'aléa global sud / carte de l'aléa global Escoutay / cartes des enjeux nord et sud / carte des enjeux Escoutay),

Par ailleurs, les cartes de l'aléa inondation des deux porter-à-connaissance du Souchas à Bourg-Saint-Andéol et celui de l'Ardèche à Bidon doivent également être annexées.

La présente lettre d'observation vise à obtenir la modification du PLUiH afin d'assurer la prise en compte des éléments de légalité cités. Je vous prie de m'indiquer, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la présente, les suites que vous entendez donner à cette demande.

Les modifications attendues pouvant s'apparenter à des erreurs matérielles, elles peuvent être corrigées par voie de modification simplifiée du document au sens de l'article L153-45 du code de l'urbanisme. Ainsi, je vous invite à prendre contact avec la direction départementale des territoires afin d'intégrer au plus vite ces évolutions.

Le préfet

Pour le préfet
Le secrétaire général

John BENMUSSA

Direction départementale des territoires - 2, Place Simone Veil - BP 613 - 07006 Privas Cedex - Tél : 04.75.65.50.00
Adresse internet des services de l'Etat en Ardèche : www.ardeche.gouv.fr

III.2. Lever la restriction d'urbanisme sur la commune de Saint-Just-d'Ardèche

Les zones AU (résidentielles et économique) et les dents creuses stratégiques soumises à des OAP – orientation d'aménagement et de programmation d'aménagement ou densité du PLUi-H sur ST JUST -
- sont actuellement soumises à une restriction d'urbanisme type salubrité publique. Ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après signature de l'ordre de service pour le démarrage des travaux de mise en conformité de la STEP qui est prévu selon le calendrier prévisionnel en septembre 2027.

Le 2nd motif de cette procédure consiste donc à lever la restriction d'urbanisme sur ces zones à urbaniser en raison d'un démarrage prévisionnel des travaux sur la station d'épuration (STEP) à partir de septembre 2027. L'objectif est de permettre la délivrance des permis d'aménager pendant la durée des travaux de réhabilitation de la STEP, tout en conditionnant la réalisation des constructions sur les lots à la mise en service de la nouvelle station d'épuration, afin de garantir leur raccordement à un équipement opérationnel et adapté aux nouveaux besoins.

La STEP actuelle arrive à saturation en charge hydraulique et organique et les travaux ont été identifiés comme prioritaire dans le cadre du schéma directeur d'assainissement. De plus, la station ne possède pas de filière boues. Les études préalables permettront de définir sa capacité, confirmer les niveaux de rejet et la filière ainsi que les modalités de rejet.

Ainsi, le projet de cette nouvelle STEP vise à améliorer le fonctionnement par le :

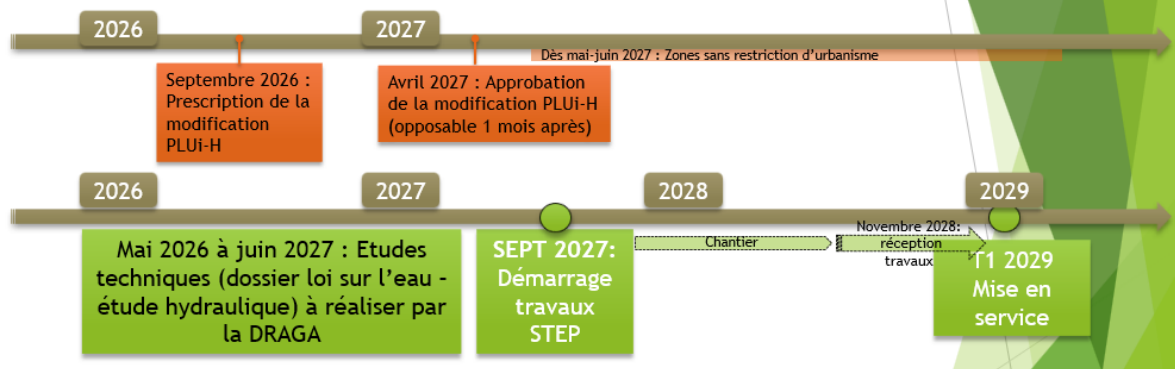
- Réaménagement et l'agrandissement de la station avec mise en place d'une filière boues activées. Le site reste le même et le principe d'épuration également, équipement classé en zone Ueq – équipement public dans le PLUi-H
- Aménagement d'une zone de rejet végétalisé pour compléter l'épuration en zone agricole du PLUi-H (sous réserve des conclusions de l'étude des sols).

Ces travaux auront donc une incidence positive sur le milieu terrestre et aquatique à proximité – de la lône de la Bernise et du ruisseau de Merlançon – affluent de l'Ardèche.

Compte tenu de l'urgence de mettre à jour les trames d'inondation sur les zonages, il a été décidé de mutualiser cette procédure pour intégrer cette levée de restriction, bien que son approbation n'intervienne que quelques mois avant le démarrage prévisionnel des travaux.

Des précisions sont apportées dans **l'annexe Autoévaluation – incidence environnementale** – à travers une grille d'analyse déterminant que la procédure de modification du PLUi-H n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

Le calendrier ci-dessous présente la coordination des calendriers entre la présente procédure de modification et le démarrage des travaux sur la STEP. Cette procédure a pour effet d'être approuvée avant le démarrage des travaux sur la STEP mais la condition de raccordement s'appliquera toujours au niveau des autorisations du droit des sols.



Le démarrage des travaux sur la STEP est donc prévu en septembre 2027 après avoir retenu les entreprises dans le cadre du marché public de travaux qui devrait être lancé début 2027 sous réserve que le délai d’instruction et les demandes complémentaires de la DDT soit respecté et que le budget assainissement de la collectivité avec notamment la programmation financière de cette opération soient validés par les élus.

En amont, il est prévu que l’assistant à maîtrise d’ouvrage de la CC DRAGA dépose un dossier Loi sur l’Eau contenant une évaluation des incidences sur le site 2000 Basse Ardèche urgonienne (Identifiant national : FR8201654) fin 2026.

La mise en service de la nouvelle STEP est prévue pour le 1^{er} trimestre 2029 – période où les premiers permis de construire pourront être accordés pour permettre les premières constructions dans les zones à urbaniser ou dents creuses stratégiques.

IV. PREPARATION DU DOSSIER POUR L’APPROBATION POST BILAN DE LA CONCERTATION

A venir et détailler chaque étape :

- ➔ Notifier dossier aux Personnes Publiques Associées, dont les avis seront insérés dans le livre 1,
- ➔ Mettre à disposition du public pendant 1 mois
- ➔ Dresser bilan de cette concertation en Conférence des Maires