



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 – Pièce modifiée 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. Evolution du règlement écrit	3
II. Evolution du règlement graphique	3
III. Evolution des annexes.....	4
IV. Evolution du dossier des OAP	4
V. Evolution du rapport de présentation	6
VI. Synthèse des modifications de cette procédure.....	6

Ce livre 3 a vocation à centraliser l'ensemble des modifications proposées qui mettent à jour les pièces du PLUi-H. Les nouvelles versions seront éditées pour l'approbation. La page suivante énumère exhaustivement les changements.

Les nouvelles planches graphiques à jour seront imprimées en format A0 pour la mise à disposition du dossier au public.

I. Evolution du règlement écrit

Sur le motif de la mise à jour des trames inondation (issus des plans de prévention du risque inondation), il n'y a aucune évolution à réaliser dans le règlement écrit puisque ce sont les planches graphiques qui sont concernées.

Sur le motif de la levée de la restriction d'urbanisme sur la commune de St Just d'Ardèche, le règlement écrit sera modifié pour supprimer la section suivante en page 66 :



Secteur d'amélioration de la salubrité publique

La commune de Saint-Just-d'Ardèche est concernée par des secteurs nécessitant le renforcement des capacités de sa station d'épuration des eaux usées.

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de cette trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration et après réalisation d'actions de mise en conformité du réseau d'assainissement desservant les secteurs concernés. Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Cette section sera remplacée par cette condition nouvelle :

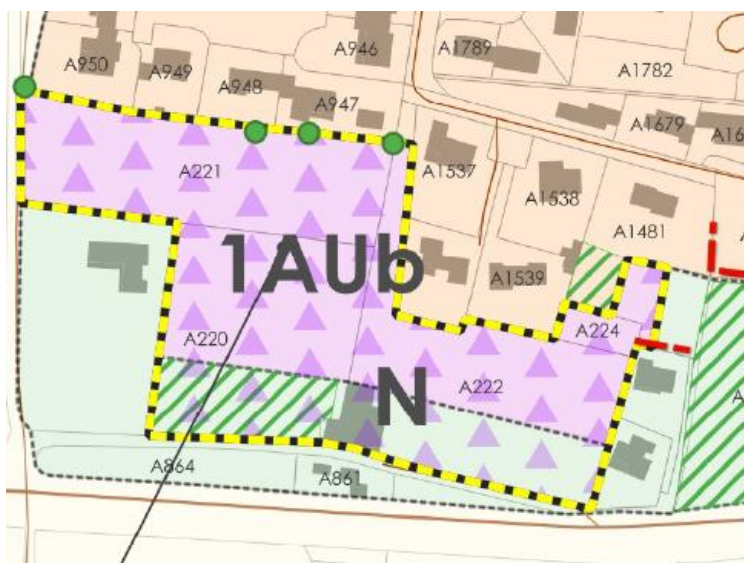
Les permis d'aménager pourront être autorisés sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables. Les permis de construire portant sur les lots issus de ces opérations ne pourront être délivrés qu'après la mise en service effective de la nouvelle station d'épuration (STEP), garantissant la capacité de prise en charge des effluents générés par les nouveaux raccordements.

II. Evolution du règlement graphique

Sur le motif de la mise à jour des trames inondation sur les planches graphiques, cinq zonages devront être réédités avec les bonnes données sur Saint-Just-d'Ardèche, Saint Marcel d'Ardèche, Saint Martin d'Ardèche, Bourg-Saint-Andéol et Bidon.

Sur le motif de la levée de la restriction d'urbanisme sur la commune de St Just d'Ardèche, le symbole suivant sera retiré de toutes les zones à urbaniser et dents creuses stratégiques de la commune

 Secteur nécessitant le renforcement des capacités de la station d'épuration des eaux usées



Exemple d'une zone AU couverte par la restriction d'urbanisme en raison de la STEP

III. Evolution des annexes

Les annexes du PLUI-H doivent également évoluer pour répondre au recours gracieux par la mise à jour des dossiers de PPRI – plan de prévention du risque inondation – dans le dossier des SUP – servitudes d'utilité publiques en complétant :

- Le PPRI de Saint Montan avec la carte de l'aléa du Rhône, les cartes de l'aléa des affluents du Rhône et les cartes d'enjeux ;
- Le PPRI de Bourg-Saint-Andéol avec la carte de l'aléa du Rhône, les cartes de l'aléa des affluents du Rhône et les cartes des enjeux nord et sud, la carte de l'aléa Souchas ;
- Le PPRI de Viviers avec la carte de l'aléa de l'Eymieux, carte de l'aléa global nord et sud, carte de l'aléa global de l'Escoutay, cartes des enjeux nord et sud et cartes de enjeux Escoutay.
- Le PPRI de Bidon avec la carte de l'aléa inondation de l'Ardèche

Cette évolution consiste donc à ajouter des cartes dans les différents dossiers des PPRI.

IV. Evolution du dossier des OAP

Afin de sécuriser les futures autorisations d'urbanisme, le dossier des OAP sera modifié pour mettre en cohérence l'échéancier à l'urbanisation des zones à urbaniser sur la commune de Saint Just d'Ardèche en raison du démarrage des travaux sur la STEP prévu en septembre 2027.

Avant :

SAINT-JUST-D'ARDECHE

Bourg



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

OAP « Aménagement »

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
Creux de Boule 10	2
Croix-Blanche (ZA) 11	1
La Boulade 12	2

Après :

SAINT-JUST-D'ARDECHE

Bourg



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

OAP « Aménagement »

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
Creux de Boule 10	2
Croix-Blanche (ZA) 11	1
La Boulade 12	1

La zone de la Boulade est reclassée en secteur de priorité 1. Son ouverture à l'urbanisation (dépôt de permis d'aménager) pourra intervenir avant 2029.

En revanche, la 2^e zone à urbaniser Creux de Boule restera en priorité 2 (ouverture possible dès 2029) pour respecter l'échelonnement des ouvertures appliqué à l'ensemble des communes de la DRAGA.

V. Evolution du rapport de présentation

Une section du rapport de présentation doit être corrigée afin d'assurer la cohérence interne entre l'ensemble des pièces du PLUi-H concernant la levée de la restriction d'urbanisme sur la commune de Saint-Just-d'Ardèche. En revanche, aucune correction n'est nécessaire au titre du PPRI.

Ainsi, les pages 54 et 55 du TOME 2 dédiées à l'évaluation environnementale doivent supprimer la référence à la trame d'inconstructibilité sur les zones à urbaniser de Saint-Just-d'Ardèche.

VI. Synthèse des modifications de cette procédure

Communes impactées	Pièce du PLUi-H / dossier à corriger	Nature de la modification
Bidon	✓ Zonage ✓ Annexes – rubrique SUP	✓ Correction trame inondation sur le zonage + carte annexe SUP
Bourg-Saint-Andéol	✓ Zonage ✓ Annexes – rubrique SUP	✓ Insertion carte d'aléas et d'enjeux inondation dans les annexes
Viviers	✓ Annexes – rubrique SUP	Insertion carte d'aléas et d'enjeux inondation dans les annexes
Saint-Montan	✓ Annexes – rubrique SUP	Insertion carte d'aléas et d'enjeux inondation dans les annexes
Saint Just d'Ardèche	✓ Zonage ✓ Règlement Ecrit ✓ dossier OAP ✓ Rapport de présentation	✓ Correction trame inondation + + carte annexe SUP + suppression restriction d'urbanisme sur la planche graphique ✓ remplacement de la référence de la restriction dans le règlement écrit par une condition autorisant uniquement le permis d'aménager durant la phase travaux ✓ Adaptation de l'échéancier d'urbanisation dans le dossier des OAP ✓ Correction du rapport de présentation
Saint Marcel d'Ardèche	✓ Zonage	✓ Correction trame inondation + carte annexe SUP
Saint Martin d'Ardèche	✓ Zonage	