

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE **G**ROSPIERRES

BILAN DE LA CONCERTATION

PLU ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 18/10/2022

A Vallon Pont d'Arc, le
Luc PICHON, le Président

Numéro d'affaire : 160213				Page : 2/21
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	04/2022	Création	Sonia FACEN	SF
1	06/2022	Arrêt	Sonia FACEN	SF



Sommaire

Sommaire	3
1. Cadre de la concertation et modalités	4
2. Outils de la concertation	6
2.1. Information de la population	6
2.2. Mise à disposition des pièces du PLU	6
2.3. Réunions publiques	6
2.4. Concertation avec les Personnes Publiques Associées	8
3. Analyse des remarques de la population	9



1. Cadre de la concertation et modalités

La procédure d'élaboration d'un PLU comprend plusieurs étapes :



Prescription du PLU

- objectifs
- modalités de concertation

Etudes

(diagnostic, projet, règles)



Association

(Personnes Publiques Associées)



Débats sur le PADD

Concertation (population)

Arrêt du PLU
Bilan de la concertation



Consultation

Personnes Publiques Associées

Enquête publique



Approbation du PLU



Le public a deux temps pour s'exprimer :

- une première phase est réalisée durant l'élaboration du projet de PLU (rapport de présentation, PADD, règlement, annexes...) et fait l'objet d'un bilan qui doit être tiré par le Conseil communautaire en même temps ou avant l'arrêt du projet de PLU ; c'est le temps de la concertation défini à l'article L103-2 du code de l'urbanisme ;
- une seconde phase s'effectue après l'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation de la phase d'élaboration du PLU. Cette seconde phase consiste
 - d'une part en la mise à disposition du public du projet de PLU arrêté et des avis émis par les Personnes Publiques Associées sur celui-ci ;
 - d'autre part en une enquête publique d'un mois conduite par un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête) nommé(e) par le tribunal administratif et réalisée à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

L'action publique repose de plus en plus sur l'information et la mise en place d'un dialogue constructif avec les populations concernées.

L'article L153-11 du code de l'urbanisme précise que dans le cadre de l'élaboration du PLU, "l'autorité compétente [...] prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation". Celle-ci doit, conformément à l'article L103-3 du code de l'urbanisme, associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées.

Dans la délibération de prescription d'élaboration du PLU, le conseil communautaire des Gorges de l'Ardèche a défini pour la commune de Grospierres les modalités de concertation suivantes :

- Publication dans un journal départemental,
- Publication sur le site internet,
- Deux réunions publiques,
- La mise à disposition des documents tout au long de la réalisation de l'étude au siège de la mairie,
- La tenue d'un registre au siège de la commune afin de recueillir les observations,
- Informer la population via différents supports que pourraient être le bulletin municipal, les panneaux lumineux,
- Permettre au public d'adresser ses observations et questions par voie postale au maire de la commune ou par courrier électronique,
- Consulter à leur demande, les associations locales d'usager agréées dans les conditions définies par décret du Conseil d'Etat, celles mentionnées au L 141-1 du Code de l'environnement, ainsi que les communes limitrophes.



2. Outils de la concertation

2.1. Information de la population

Les habitants de la commune de Grospierres ont été informés de la procédure d'élaboration du PLU grâce à différents supports de communications détaillées ci-après.

2.2. Mise à disposition des pièces du PLU

Les pièces du PLU ont été mises à disposition du public au fur et à mesure de leur validation par la commission d'urbanisme :

- le diagnostic à partir d'avril 2021 ;
- le PADD à partir d'avril 2021 ;
- les pièces réglementaires (règlement graphique, règlement écrit, orientation d'aménagement et de programmation) à partir de mai 2022.

2.3. Réunions publiques

2.3.1. Réunion publique diagnostic/PADD

La réunion publique s'est tenue le 19 mai 2021 à la salle polyvalente. Elle a permis :

- de présenter le cadre réglementaire du PLU ;
- de rappeler les étapes d'élaboration du PLU ;
- de présenter les éléments du diagnostic qui ont conduit aux orientations du PADD ;
- de répondre aux questions d'ordre général.

La réunion a permis de rencontrer environ 75 personnes.



Les Grospierrois sont venus en nombre.

Les habitants ont été informés de la tenue de cette réunion par le biais de :

- Une insertion presse dans le Dauphiné le 16 mai 2021,
- Une insertion dans le bulletin municipal de mai 2021,



- Un affichage sur les panneaux lumineux courant mai 2021,
- Une distribution dans les boîtes aux lettres à partir de début mai 2021.

PLU

Notre **Plan Local d'Urbanisme** (P.L.U.) prend forme...

Commencés sous la mandature précédente, les travaux du PLU se poursuivent avec la nouvelle équipe municipale, après avoir obtenu l'aval de la communauté de communes des gorges de l'Ardèche puisqu'elle détient la compétence urbanisme.

Notre futur PLU est encadré par un document de planification initié par le législateur : le **schéma de cohérence territoriale** (SCOT) de l'Ardèche méridionale. Ce Scot sert de cadre de référence pour planifier les grandes orientations en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement...tout en respectant les principes de développement durable.

Aujourd'hui, nous arrivons à la fin d'une étape essentielle : le projet politique qui reflète les objectifs et intentions de la municipalité en termes d'urbanisme pour les années à venir. Ce projet, appelé **PADD** (Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable) représente le support majeur de la concertation avec les Grospiérois, les collectivités, les organismes et administrations concernés.

Nous vous invitons à une réunion publique le **mercredi 19 mai 2021 à 18 heures à la salle polyvalente** pour vous présenter ce projet et répondre à vos questions.

Cette réunion se déroulera dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Insertion dans le bulletin municipal – source : mairie

2.3.2. Réunion publique règlement/OAP

La seconde réunion publique s'est tenue le 30 mai 2022 à la salle polyvalente. Elle a permis :

- de rappeler le contexte d'élaboration du PLU ;
- de présenter le cadre réglementaire du PLU ;
- d'expliquer les principes de la traduction réglementaire (zonage, règlement) et les orientations d'aménagement pour une lecture plus aisée des documents ;
- de répondre aux questions d'ordre général.

La réunion a concerné 40 personnes.



La réunion a fait l'objet de nombreuses questions de la part de l'assistance.

Les habitants ont été informés de la tenue de cette réunion par le biais de :



- Une insertion presse dans le Dauphiné et la Tribune le 23 mai 2022,
- Une insertion dans le bulletin municipal de mai 2022,
- Un affichage sur les panneaux lumineux courant mai 2022,
- Une insertion sur le site de la commune courant mai 2022.

2.4. Concertation avec les Personnes Publiques Associées

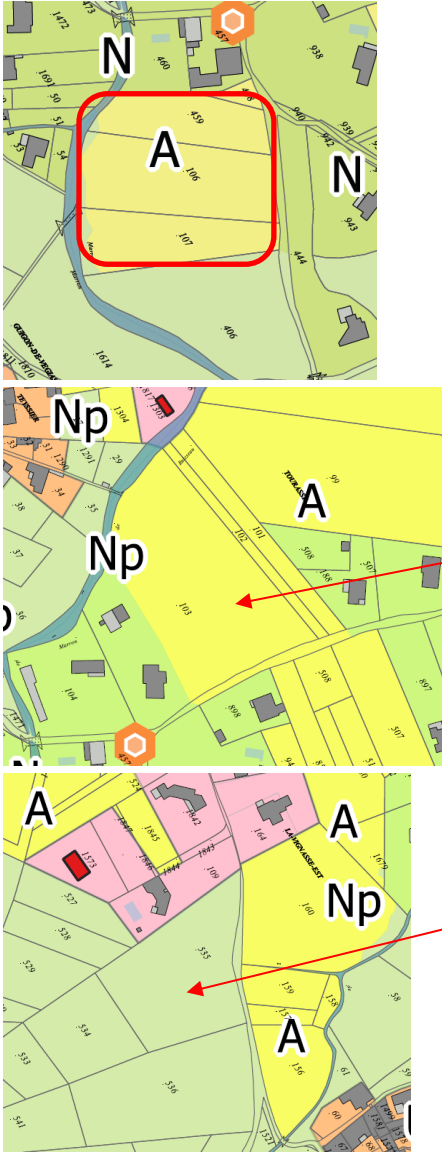
Deux réunions avec l'ensemble des personnes publiques associées ont été programmées. Elles se sont tenues le :

- 18 mai 2021 : elle a permis aux services de l'Etat représentés par la DDT d'Ardèche, à la Région Rhône Alpes, au Conseil Départemental d'Ardèche, à la Chambre d'Agriculture, à la Chambre de Commerces et d'Industrie, à la Chambre des Métiers, au SCOT Ardèche méridionale, à la communauté de communes Gorges de l'Ardèche, au CNPF, à l'INAO et à la FRAPNA de formuler des remarques sur le projet de PLU : diagnostic et PADD,
- Le 19 mai 2022 : elle a permis aux services de l'Etat représentés par la DDT d'Ardèche, à la Région Rhône Alpes, au Conseil Départemental d'Ardèche, à la Chambre d'Agriculture, à la Chambre de Commerces et d'Industrie, à la Chambre des Métiers, au SCOT Ardèche méridionale, à la communauté de communes Gorges de l'Ardèche, au CNPF, à l'INAO et à la FRAPNA de formuler des remarques sur le projet de PLU : règlements graphique et écrit, orientations d'aménagement et de programmation.



3. Analyse des remarques de la population

La commune de Grospièrres a enregistré chaque demande formulée par écrit ou par mail. Les demandes ont fait l'objet d'une numérotation au fur et à mesure de leur arrivée.

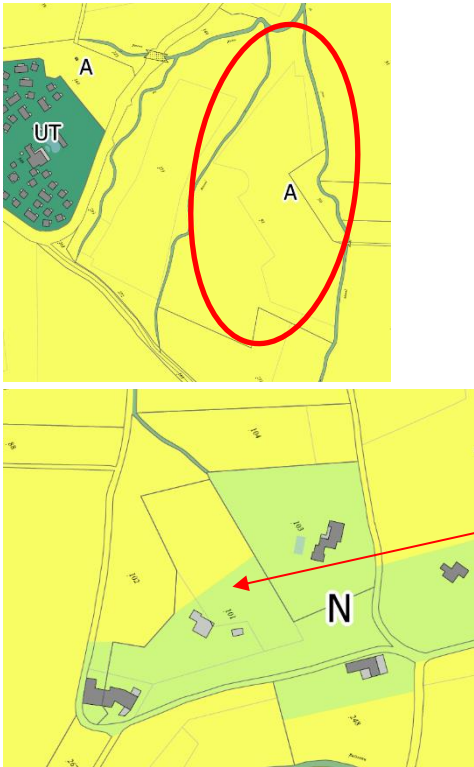
N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
1	Demande concerne les parcelles ZC459, ZC106, ZC107, ZC103 et B535 pour les rendre constructibles. 	Le PLU est un document d'urbanisme qui doit analyser les secteurs bâtis et proposer une limitation de la consommation des espaces non bâtis. Le territoire de la commune de Grospièrres dispose de nombreux terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine qui ne permettent pas de consommer des espaces non bâtis au-delà de l'enveloppe urbaine. Le PLU doit également être compatible avec le SCOT Ardèche méridionale qui propose une limitation de la consommation foncière. Les parcelles objet de la demande sont donc maintenues en zone agricole ou naturelle.



Analyse des remarques de la population

N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
2	Demande concerne les parcelles B1672, B1674 et B1676 pour les rendre constructibles. 	Les parcelles B1672, B1674 et B1676 sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine et sont excentrées de cette dernière. Le PLU doit être garant de la limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels. Les parcelles objet de la demande restent donc en zone naturelle. Elles sont en plus situées dans un réservoir de biodiversité et un espace perméable terrestre.
3	Demande concerne les parcelles B1671, B1673 et B1675 pour les rendre constructibles. 	Les parcelles B1671, B1673 et B1675 sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine et sont excentrées de cette dernière. Le PLU doit être garant de la limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels. Les parcelles objet de la demande restent donc en zone naturelle. Elles sont en plus situées dans un réservoir de biodiversité et un espace perméable terrestre.



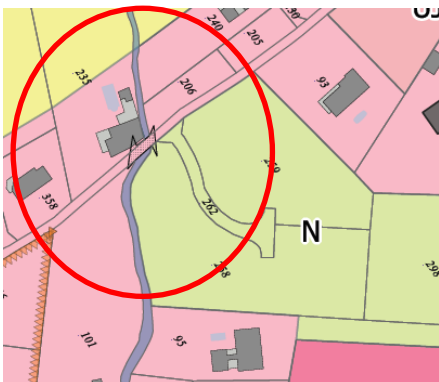
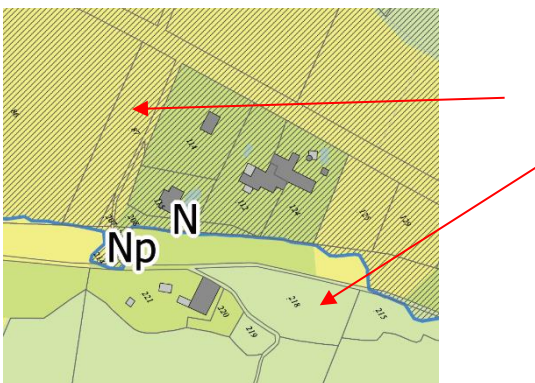
N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
4	Demande concerne les parcelles ZM91 et ZM101 pour les rendre constructibles. 	La parcelle ZM91 est un espace agricole qui doit être protégé ; elle est très excentrée des espaces urbains. Le PLU doit être garant de la limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels. La parcelle ZM91 objet de la demande reste donc en zone agricole. Elle est en plus située dans un réservoir de biodiversité et un espace perméable terrestre. Le PLU est un document d'urbanisme qui doit analyser les secteurs bâtis et proposer une limitation de la consommation des espaces non bâtis. Le territoire de la commune de Grospierres dispose de nombreux terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine qui ne permettent pas de consommer des espaces non bâtis au-delà de l'enveloppe urbaine. Le PLU doit également être compatible avec le SCOT Ardèche méridionale qui propose une limitation de la consommation foncière. La parcelle ZM101 reste donc en zones agricole et naturelle. Elle est en plus située dans un réservoir de biodiversité.



Analyse des remarques de la population

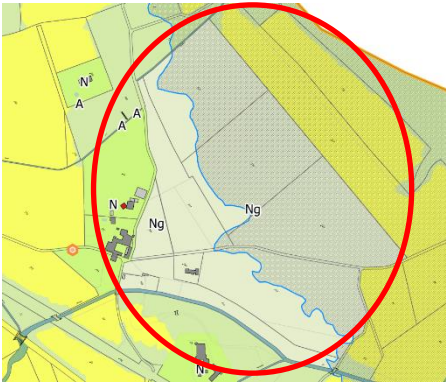
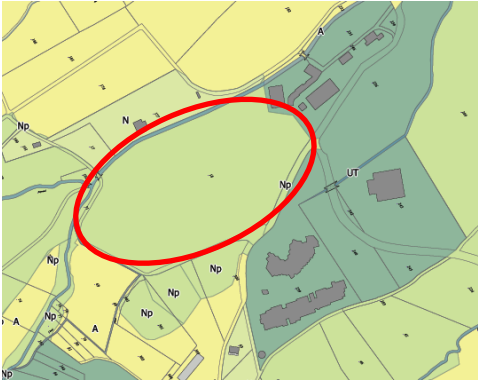
N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
5	Demande concerne les parcelles ZM145, ZK172, ZK39, ZE4, ZL10 pour les rendre constructibles. 	Les parcelles ZM145, ZK172 et ZL10 sont situées en bordure de route départementale, hors agglomération. Cette situation n'est pas favorable pour des raisons de sécurité et d'accès, elles ne peuvent être notées en zone urbaine. Néanmoins, la zone naturelle permet une extension limitée des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe et de piscine de dimension encadrée. La parcelle ZK39 est en zone inondable et ne peut pour cette raison être rendue constructible. Elle est en plus située au niveau d'un corridor écologique. La parcelle ZE4 est située en dehors des espaces bâtis et ne peut être rendue constructible car le PLU doit être garant de la limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels.



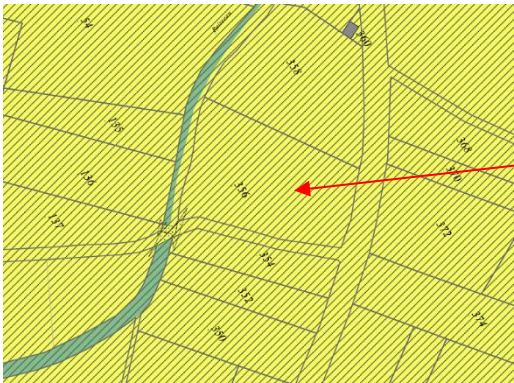
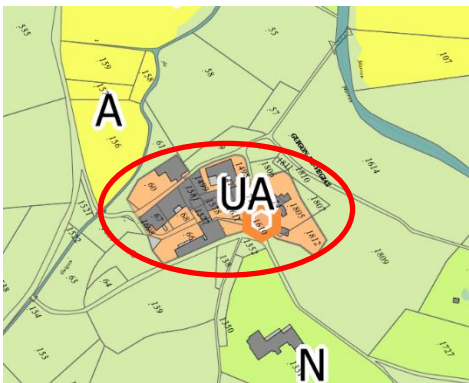
N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
6	Souhait que le site du Chastelas et les points de vues remarquables sur les abords de la Font Vive, sur le dolmen soient préservés 	Le site du Chastelas est noté en zone naturelle paysagère où la constructibilité est interdite. Aucune construction en viendra contrariée les paysages naturels dans ce secteur. Le site est en plus situé dans un réservoir de biodiversité et un espace perméable terrestre.
7	Demande concerne le quartier Bourboul traversé par le ruisseau le Servant intermittent et sujet aux crues pour limiter l'urbanisation en amont de la parcelle ZD235 	Le PLU maintient une grande partie du secteur amont à la parcelle ZD235 en zone naturelle, le long du ruisseau. Seule la parcelle amont bâtie n°101 est maintenue en zone constructible.
8	Demande concerne les parcelles A218 et ZB87 pour les rendre constructibles. 	Les parcelles A218 et ZB87 sont situées en bordure de route départementale, hors agglomération et sont inondables. Cette situation n'est pas favorable pour des raisons de sécurité et d'accès, elles ne peuvent être notées en zone urbaine. Néanmoins, la zone naturelle permet une extension limitée des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe et de piscine de dimension encadrée.



Analyse des remarques de la population

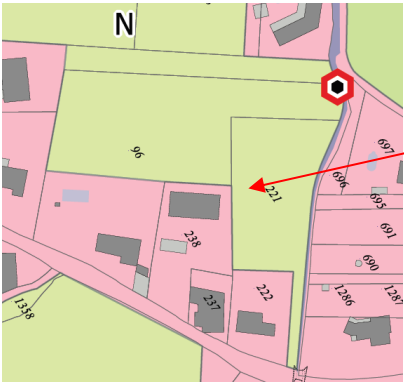
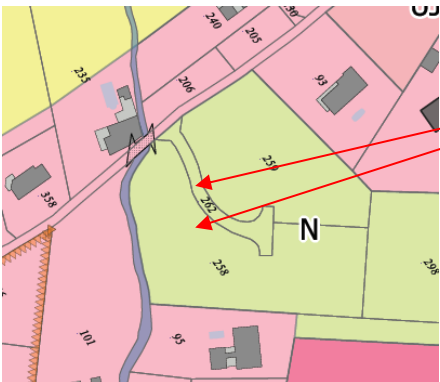
N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
9	Demande concerne les parcelles ZA121, 125, 126, 127, 198, 199 et 207 pour qu'elles restent dans un secteur où le golf pourra se maintenir. 	Les parcelles concernées par l'activité liée au golf sont toutes placées dans un secteur Ng qui permet la pratique du golf et limite la constructibilité de ces espaces.
10	Demande concerne des dents creuses 1, 2 et 3 qui n'en sont pas. Demande concerne le cimetière non visible sur le cadastre Demande concerne la résurgence de Regourdet pour encadrement de la fréquentation des lieux. Comment sera mis en place ce projet sans l'accord de l'association propriétaire du lieu.	Les dents creuses 1, 2 et 3 situées à Comps sont des parcelles non bâties en bordure de voie, desservies par les réseaux et entourées par des parcelles bâties, ce qui correspond à la définition d'une dent creuse. Les cimetières connus du cadastre sont figurés sur le fond de plan. Les objectifs recherchés dans le PADD sont mis en œuvre s'ils sont réalisables, notamment par la concertation avec les propriétaires concernés.
11	Demande concerne la parcelle ZH18 pour développer de l'hébergement insolite dans le parc du château. 	La parcelle ZH18 est placée en zone UT, zone à vocation tourisme.



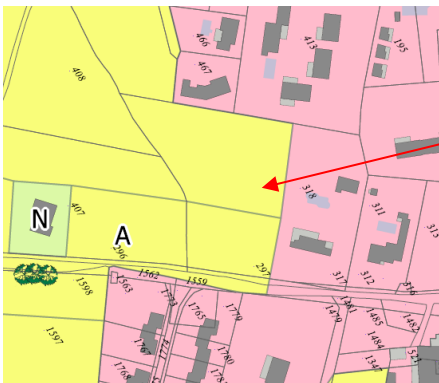
N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
12	Demande concerne la parcelle ZC120 pour qu'elle soit constructible 	La parcelle ZC120 est située hors agglomération, en bordure de route départementale. Cette situation n'est pas favorable pour des raisons de sécurité et d'accès, elle ne peut être notée en zone urbaine. Néanmoins, la zone naturelle permet une extension limitée des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe et de piscine de dimension encadrée.
13	Demande concerne un terrain agricole pour qu'il devienne terrain de loisirs 	Les terrains agricoles sont tous protégés afin qu'ils gardent cette vocation agricole. La parcelle concernée est en plus en zone inondable ce qui ne permet pas la constructibilité.
14	Demande concerne le hameau Guigon de Vegias pour que la façade Sud et Sud-Ouest soient protégées 	Les hameaux de Grospierrres sont placés en zone urbaine de type UA afin qu'ils soient protégés. Dans le cas du hameau Guigon de Vegias situé au milieu d'espace non bâti, il a été retenu de ne pas urbaniser ses abords afin de préserver les paysages naturels et urbains.



Analyse des remarques de la population

N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
15	Demande concerne la parcelle ZD221 pour qu'elle devienne constructible 	Pour assurer la production de logements (résidences principales et résidences secondaires), le secteur de la parcelle ZD221 est placé en zone à urbaniser. Compte tenu de l'insuffisance du dimensionnement des réseaux, le secteur est placé en zone 2AU (zone à urbaniser fermée).
16	Demande concerne les parcelles ZD258 et ZD262 pour qu'elles deviennent constructibles 	Le PLU est un document d'urbanisme qui doit analyser les secteurs bâtis et proposer une limitation de la consommation des espaces non bâtis. Le territoire de la commune de Grospierres dispose de nombreux terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et s'est engagé dans une politique réaliste de croissance démographique à l'horizon 2032. Les terrains non bâtis, même proches d'espace urbain, ne peuvent pas tous être proposés à la constructibilité. Le PLU doit également être compatible avec le SCOT Ardèche méridionale qui propose une limitation de la consommation foncière et une densification des unités foncières de grande taille ce qui est le cas ici. Par ailleurs les réseaux en limite de parcelles ne sont pas en capacité à assurer cette densification. Les parcelles ZD258 et 262 restent donc pour l'instant en zone naturelle.



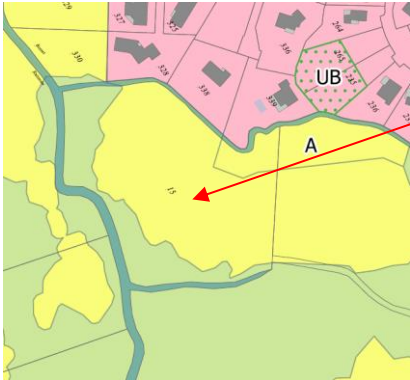
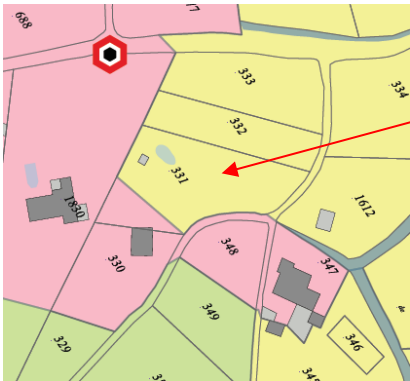
N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
17	Demande concerne les parcelles A386 et ZM19 pour qu'elles deviennent constructibles 	La parcelle A386 est située en dehors de l'enveloppe urbaine et est excentrée de cette dernière. Le PLU doit être garant de la limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels. La parcelle objet de la demande reste donc en zone naturelle. Elle est en plus située dans un réservoir de biodiversité et un espace perméable terrestre. La parcelle ZM19 est située en dehors de l'enveloppe urbaine et est excentrée de cette dernière. Le PLU doit être garant de la limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels. Située dans la vallée du Chassezac où l'agriculture est présente, la parcelle objet de la demande reste donc en zone agricole.
18	Demande concerne la parcelle ZC318 pour qu'elle soit constructible. Une DP de division foncière vient d'être obtenue le 13 mai 2022. 	Le PLU est un document d'urbanisme qui doit analyser les secteurs bâtis et proposer une limitation de la consommation des espaces non bâtis. Le territoire de la commune de Grospierres dispose de nombreux terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et s'est engagé dans une politique réaliste de croissance démographique à l'horizon 2032. Les terrains non bâtis, même proches d'espace urbain, ne peuvent pas tous être proposés à la constructibilité. Le PLU doit également être compatible avec le SCOT Ardèche méridionale qui propose une limitation de la consommation foncière et une densification des unités foncières de grande taille. La parcelle ZC318 est en zone urbaine sur la partie artificialisée.



Analyse des remarques de la population

N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
19	Demande concerne les parcelles ZD96 et ZC235 pour qu'elles deviennent constructibles. 	Pour assurer la production de logements (résidences principales et résidences secondaires), le secteur de la parcelle ZD96 est placé en zone à urbaniser. Compte tenu de l'insuffisance du dimensionnement des réseaux, le secteur est placé en zone 2AU (zone à urbaniser fermée). Le PLU est un document d'urbanisme qui doit analyser les secteurs bâtis et proposer une limitation de la consommation des espaces non bâtis. Le territoire de la commune de Grospierres dispose de nombreux terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et s'est engagé dans une politique réaliste de croissance démographique à l'horizon 2032. Les terrains non bâtis, même proches d'espace urbain, ne peuvent pas tous être proposés à la constructibilité. Le PLU doit également être compatible avec le SCOT Ardèche méridionale qui propose une limitation de la consommation foncière et une densification des unités foncières de grande taille. Le PLU se doit aussi de préserver les espaces agricoles. La parcelle ZC235 reste donc en zone agricole.
20	Demande concerne les parcelles A507, 508, 509, 510 et 856 pour qu'elles soient constructibles 	Le PLU est un document d'urbanisme qui doit analyser les secteurs bâtis et proposer une limitation de la consommation des espaces non bâtis. Le territoire de la commune de Grospierres dispose de nombreux terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et s'est engagé dans une politique réaliste de croissance démographique à l'horizon 2032. Les terrains non bâtis, même proches d'espace urbain, ne peuvent pas tous être proposés à la constructibilité. Le PLU doit également être compatible avec le SCOT Ardèche méridionale qui propose une limitation de la consommation foncière et une densification des unités foncières de grande taille. Le PLU se doit aussi de préserver les espaces agricoles et de tenir compte de la capacité des réseaux à desservir d'autres constructions. Les parcelles A507, 508, 509, 510 et 856 restent donc en zone agricole.



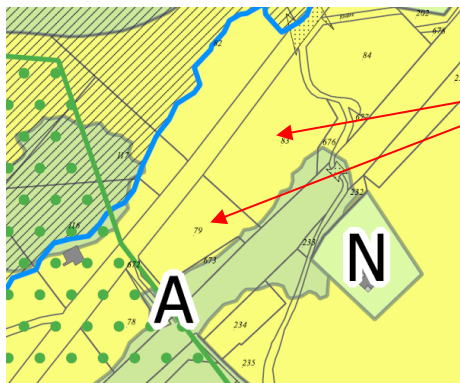
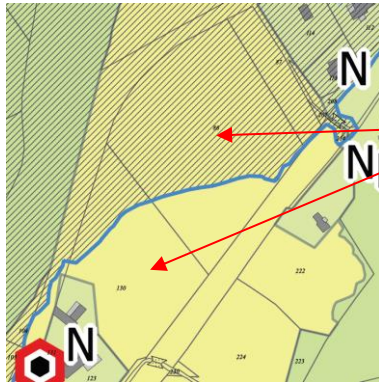
N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
21	Demande concerne la parcelle ZE15 pour la rendre constructible 	Le PLU est un document d'urbanisme qui doit analyser les secteurs bâtis et proposer une limitation de la consommation des espaces non bâtis. Le territoire de la commune de Grospièrres dispose de nombreux terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et s'est engagé dans une politique réaliste de croissance démographique à l'horizon 2032. Les terrains non bâtis, même proches d'espace urbain, ne peuvent pas tous être proposés à la constructibilité. Le PLU doit également être compatible avec le SCOT Ardèche méridionale qui propose une limitation de la consommation foncière et une densification des unités foncières de grande taille. Le PLU se doit aussi de préserver les espaces agricoles et naturels et les bords de cours d'eau. La parcelle ZE15 reste donc en zone agricole et naturelle.
22	Demande que la parcelle B331 soit constructible en totalité 	Le PLU est un document d'urbanisme qui doit analyser les secteurs bâtis et proposer une limitation de la consommation des espaces non bâtis. Le PLU doit également être compatible avec le SCOT Ardèche méridionale qui propose une limitation de la consommation foncière et une densification des unités foncières de grande taille. Le PLU se doit aussi de préserver les espaces agricoles et naturels. La parcelle B331 est pour partie déclarée agricole, le secteur de la piscine pourrait être noté en zone urbaine.



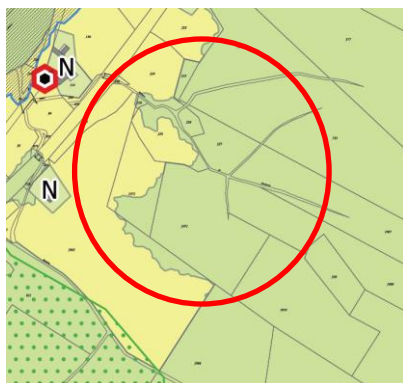
Analyse des remarques de la population

23

Demande concerne les parcelles ZB130, ZB86, ZB79 et ZB83 pour les rendre constructibles.



Demande concerne les parcelles A224, 226, 228, 231, 261, 921, A1071, 1072, 1075, 1065, ZB55, 56, 59, 60, 61, 62, 69 et 76 pour être intégrées en zone urbaine loisirs



Les parcelles ZB130 et 86 sont agricoles et, pour partie, inondables. Les parcelles ZB79 et 83 sont agricoles.

L'ensemble de ces parcelles est situé le long de la RD et hors agglomération.

Elles ne peuvent être rendues constructibles.

Les zones loisirs sont identifiées sur le territoire de Grospierres. Le SCOT n'est pas favorable à la création de nouvelles zones pour les communes qui en ont déjà. Le projet n'est pas suffisamment avancé pour être inscrit dans le règlement graphique du PLU.

L'espace au Nord de la RD est en zone inondable et dans un corridor écologique, une zone urbaine n'est pas envisageable dans ce secteur.



N°	Demande ou remarque formulée	Suite donnée
	