

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

DOSSIER CDPENAF

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 : 2/14
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	06/2022	création	Sonia FACEN	SF



Sommaire

Sommaire	3
1. Cadre législatif	4
1.1. Article L142-4	4
1.2. Article L142-5	4
1.3. Article L151-12	5
1.4. Article L151-13	5
1.5. Article L153-16	6
2. Contexte local	7
2.1. Justification de l'élaboration du PLU	7
2.2. Orientations du PADD	7
2.3. Projet communal	8
3. Secteurs concernés par la demande de dérogation	10
3.1. Au titre de l'article L142-5	10
3.2. Au titre de l'article L151-12	13
3.3. Au titre de l'article L151-13	13
3.4. Au titre de l'article L153-16	14



1. Cadre législatif

1.1. Article L142-4

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

- 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
- 2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;
- 3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article 111-4 :
 - 3. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
 - 4. Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application);
- 4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L212-7 et L212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

1.2. Article L142-5

Il peut être dérogé à l'article L142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et



forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

1.3. Article L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.4. Article L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.



1.5. Article L153-16

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

- 1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ;
- 2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- 4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales.



2. Contexte local

La commune de Grospierres est située au Sud du département de l'Ardèche, en région Auvergne Rhône Alpes. Elle a une superficie de 2 730 ha et 885 habitants en 2017.

Elle fait partie de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche et est inscrite dans le périmètre du SCOT Ardèche méridional arrêté le 17/02/2020.

2.1. Justification de l'élaboration du PLU

La commune de Grospierres ne dispose d'aucun document d'urbanisme depuis la caducité des POS.

Par délibération du 08 juin 2015, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux attentes de développement du ban communal et répondre aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux de la commune de Grospierres.

Le projet de PLU de Grospierres prévoit de mobiliser prioritairement les terrains non bâtis de l'enveloppe urbaine et affiche à l'arrêt de projet les surfaces suivantes :

- Surface urbaine : 113,64 ha soit 4,2% du ban communal,
- Surface agricole : 825,66 ha soit 30,3% du ban communal,
- Surface naturelle : 1 781,19 ha soit 65,5% du ban communal.

2.2. Orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose pour le territoire communal de Grospierres les objectifs suivants :

- Organiser le développement urbain du territoire,
- Favoriser un aménagement qualitatif du territoire :
 - Pérenniser et développer les atouts des paysages urbains et naturels,
 - Assurer la préservation des biens et des personnes,
- Organiser les équipements,
- Maintenir la qualité paysagère du territoire :
 - Préserver les qualités des paysages urbains,
 - Assurer un paysage naturel de qualité,
- Protéger les espaces majeurs naturels, agricoles et forestiers,
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques,
- Conforter une offre en habitat,
- Faciliter les transports et moderniser les déplacements,



- Maintenir les réseaux d'énergie,
- Développer les communications numériques,
- Conforter les équipements commerciaux,
- Assurer l'ancrage du développement économique et de loisirs :
 - Soutenir l'agriculture,
 - Renforcer l'économie locale,
 - Favoriser un tourisme rural et raisonné.

2.3. Projet communal

Echéance du PLU : horizon 2032
 Période concernée par le projet de PLU : 10 ans

2.3.1. Projet en matière d'habitat

a) Perspectives démographiques

Population, taux de croissance annuel moyen : 1,34%/an entre 1968 et 2017
 Evolution de la taille des ménages : de 2,88 en 1968 à 2,11 en 2017 personnes/ménage
 Evolution de population sur la durée du PLU : 1 011 habitants soit 126 habitants en plus par rapport à 2017

b) Capacité de densification des zones urbaines

Surfaces mobilisables dans l'enveloppe urbaine : 4,54 ha ou environ 84 logements
 Nombre de logements vacants : 46 logements en 2017

c) Projet

Besoin en logements (résidence principale) : 62
 Besoin en logements (résidence secondaire) : 22
 Nombre de logements projetés :

- en mobilisation des dents creuses : 79
- en extension de l'enveloppe : 6
- en mobilisation des logements vacants : 0

Densité attendue dans les dents creuses stratégiques : 20 logements/ha

2.3.2. Projet en matière d'activités économiques

a) Perspectives économiques

Nombre d'emplois sur le territoire : 179 (2017)
 Evolution antérieure du nombre d'emplois : -12,8 points depuis 2007



b) Capacité de densification des zones urbaines

Surfaces disponibles en zone d'activité économique : 0,10 ha
Surfaces disponibles en zone d'activité touristique : 0 ha
Surface en friches (industriel ou commerciale) : 0 ha

c) Projet

Maintien des espaces économiques existants
Maintien des espaces économiques de type touristique

2.3.3. Projet en matière d'équipement

a) Perspectives des équipements (BPE 2018)

Nombre d'équipements sur le territoire : 16 équipements de proximité
1 équipement intermédiaire
Équipement de catégorie « sport, loisir et culture » : 1 terrain de tennis, 1 salle multisport, 1 terrain de grand jeu (2018)

b) Capacité de densification des zones urbaines

Surfaces disponibles en zone d'équipement : 0 ha

c) Projet

Réorganisation des équipements en centre village, besoin d'une salle polyvalente et d'espaces de stationnement dédiés.
Au niveau de Comps, besoin d'équipements éventuellement pour l'accueil des camping caristes.

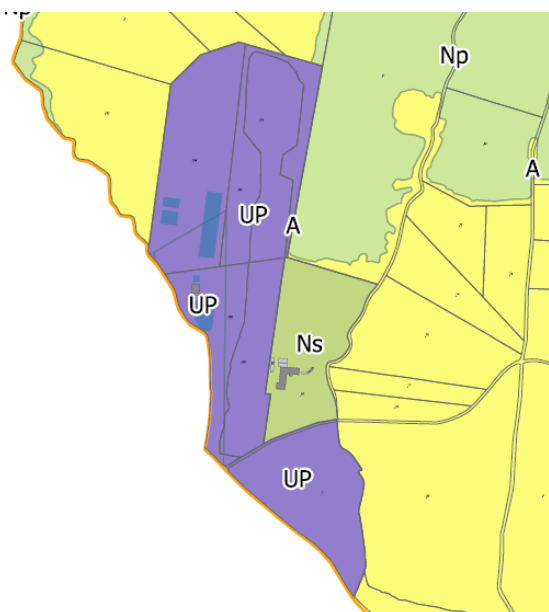


3. Secteurs concernés par la demande de dérogation

3.1. Au titre de l'article L142-5

Plusieurs secteurs du PLU sont situés au-delà de l'enveloppe urbaine, il s'agit de :

3.1.1. Secteur UP

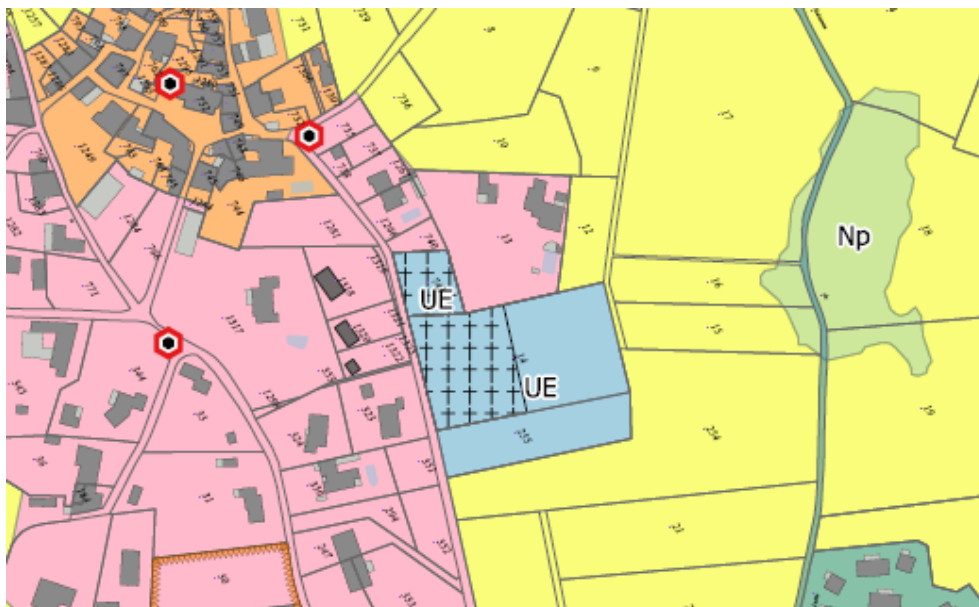


Le secteur UP est situé au niveau de l'ancienne décharge et sur un espace au Sud de la décharge. Il a une superficie de 14,24 ha. Il est dédié à l'accueil de champ photovoltaïque dont une partie (11,24 ha) est déjà en place au niveau de l'ancienne décharge. Un projet concret est en cours, le permis sera déposé à l'approbation du PLU.

La zone UP est dans un réservoir de biodiversité terrestre qui bénéficie à ce titre de l'OAP thématique « continuité écologique » qui permet de préserver les réservoirs de biodiversité par une optimisation des surfaces artificialisées au sein de l'unité foncière, un respect de la topographie pour les aménagements autorisés dans la zone.



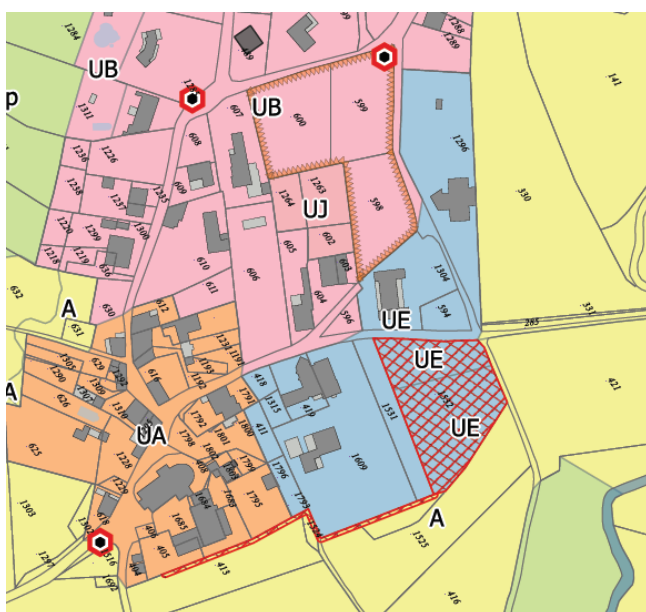
3.1.2. Secteur UE Comps



Le secteur UE est situé à l'Est du hameau de Comps au niveau du cimetière. Il a une superficie de 0,65 ha. Il est dédié à l'accueil d'équipements publics dont une partie est déjà en place (cimetière sur 0,30 ha). La surface supplémentaire permettra de gérer éventuellement l'accueil des campings cars.

La zone UE n'a pas d'enjeux écologiques.

3.1.3. Secteur UE village



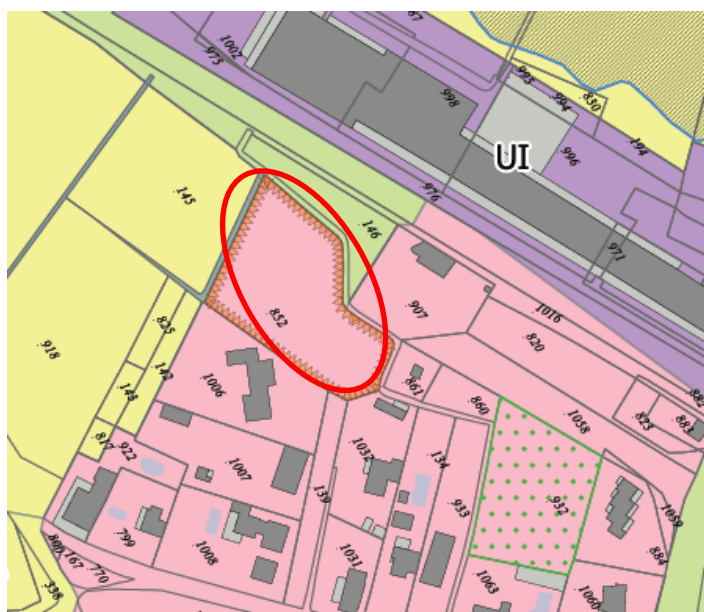


Le secteur UE est situé à l'Est du village de Grospierrres ; il englobe l'ensemble des équipements existants (école, cantine, maison des associations, ancienne mairie, salle polyvalente). Il a une superficie de 1,56 ha dont 0,42 ha sont non bâtis.

Il est dédié à l'accueil d'équipements publics dont une redistribution est souhaitée afin d'avoir une fonctionnalité plus adéquate, par la reconstruction de la cantine, le transfert des locaux techniques dans l'actuelle salle polyvalente qui n'est plus aux normes, la création d'une nouvelle salle polyvalente et des espaces de stationnement nécessaires (les aires de stationnement actuel sont restreintes et utilisées en partie par les bacs de tri sélectif), la création d'un pôle services à la personne dans l'ancienne mairie, la création d'une maison des associations à proximité de la nouvelle salle polyvalente.

La zone UE n'a pas d'enjeux écologiques. Les incidences du développement urbain sur ce secteur se concentrent sur la perte d'une jachère agricole et sont jugées faibles.

3.1.4. Secteur UB gare



Le secteur UB est situé dans le prolongement d'un quartier résidentiel, dans un secteur de Grospierrres où les commerces et services sont présents. Il a une superficie de 0,29 ha.

Il est dédié à la production de logements avec une densité de 20 logements/ha, soit la création de 6 logements.

La zone UB n'a pas d'enjeux écologiques. Les incidences brutes (avant mesures) du développement urbain sur ce secteur se concentrent sur la perte de prairies et sont jugées faibles.



3.2. Au titre de l'article L151-12

Dans les zones naturelles ou forestières notées N, les bâtiments d'habitation existants font l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

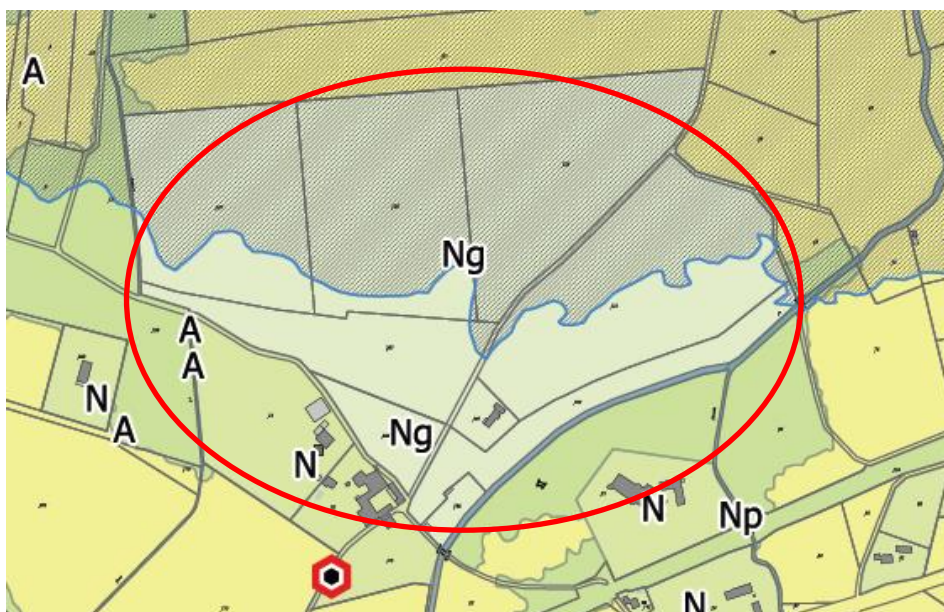
Le règlement écrit propose d'encadrer la constructibilité pour :

- Les habitations : seules les extensions des constructions existantes sont autorisées et limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans excéder 250 m². La hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à la hauteur maximale de la construction existante,
- Les annexes, hors piscine, sont limitées à 30 m² de surface de plancher et à 4 mètres de hauteur maximale. Elles doivent être situées à maximum 15 mètres de la construction à usage d'habitation existante. Les piscines sont également limitées à 50 m² d'emprise au sol et ne doivent pas être distantes de plus de 15 mètres de la construction d'habitation existante.

3.3. Au titre de l'article L151-13

Le règlement du PLU de Grospierres a délimité dans les zones naturelles, agricoles ou forestières deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, il s'agit des secteurs Ng et Ns.

3.3.1. Secteur Ng



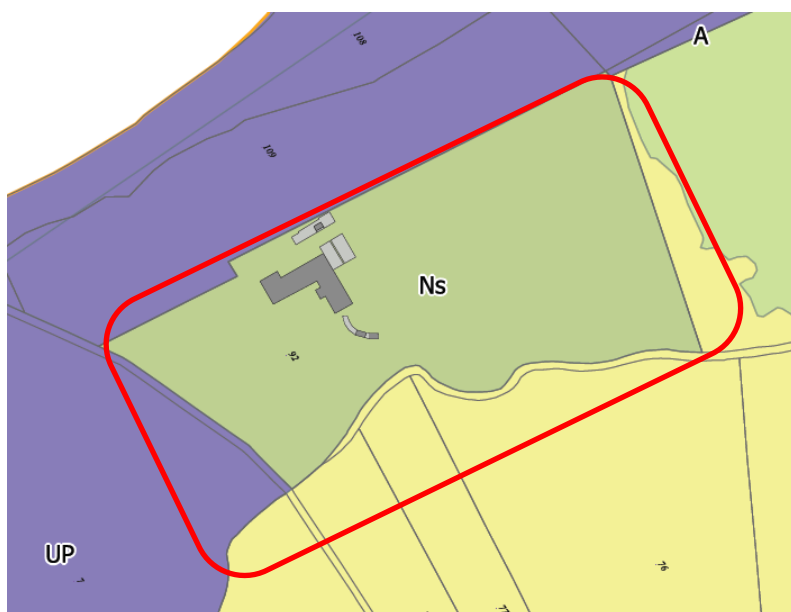
Le secteur Ng correspond à l'emprise du terrain de golf dans la vallée du Chassezac. Pour assurer son maintien, un secteur est délimité au niveau des parcelles cadastrales qui accueillent les installations, soit 20,48 ha.



Le règlement écrit limite fortement la constructibilité ; il s'agit d'autoriser uniquement les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à 100 m² de surface de plancher avec une hauteur maximale de 4 mètres, et hors zone inondable.

Une partie du terrain de golf est dans un espace perméable terrestre au titre de la biodiversité qui est encadré par l'OAP thématique « continuité écologique » qui préserve les réservoirs de biodiversité.

3.3.2. Secteur Ns



Le secteur Ns correspond à l'emprise du terrain où s'effectue une activité de type sport motorisé, en bordure de l'ancienne décharge. Pour assurer son maintien, un secteur est délimité au niveau des parcelles cadastrales qui accueillent les installations, soit 2,99 ha.

Le règlement écrit limite fortement la constructibilité ; il s'agit d'autoriser uniquement les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à 100 m² de surface de plancher avec une hauteur maximale de 4 mètres.

Le secteur Ns est dans un réservoir de biodiversité et bénéficie à ce titre de l'OAP thématique « continuité écologique » qui permet de préserver les réservoirs de biodiversité.

3.4. Au titre de l'article L153-16

Le PLU de la commune de Grospierres ne propose aucune zone à urbaniser prise sur des espaces agricole ou naturel.