



Délibération n° BS23001

**Avis SCoT-CDPENAF**

**PLU GROSPIERRES**

« Dérégulation à la constructibilité limitée »

Membres	9
Présents	7
Votants	6
Pour	6
Contre	0
Abstention	0



DÉLIBÉRATION DU BUREAU  
**SYNDICAT MIXTE DU PAYS  
DE L'ARDÈCHE MÉRIDIONALE**

**SÉANCE DU 10 février 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le dix février à seize heures, le Bureau Syndical du SYMPAM, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en salle de réunion de la Mairie de Lavilledieu sous la présidence de Monsieur Gérard SAUCLES.

**Présents** : Gérard SAUCLES, Lionnel ROBERT, Jacques GENEST, Brigitte BAULAND, Pierre CHAPUIS, Jean-Yves PONTHER, Pascal WALSCHMIDT,

**Absents** : Nicolas CLÉMENT

**Excusé** : Michèle Gilly

Monsieur le Président rappelle aux membres du Bureau les termes de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, lequel stipule que « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : Les zones à urbaniser délimitées après le 1er 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 ».

Conformément à l'article L.142-5 « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 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 (CDPENAF) et, le cas échéant, de l'établissement public porteur du SCoT. 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 ».

Seul le Préfet est compétent pour accorder une dérogation après avis simple de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Pour les Communes ayant un périmètre SCoT arrêté, l'avis de l'établissement public porteur du SCoT est également requis.

Au regard de ces dispositions, le SYMPAM a reçu notification des services de la Préfecture, par courrier électronique en date du 13 janvier 2023, d'une demande d'avis au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, concernant une possible dérogation à la constructibilité limitée de la Commune de Grospièrres.

Le projet de PLU de la Commune de Grospièrres a été arrêté le 18 octobre 2022, quatre grands axes de développement sont définis :

- Organiser le développement urbain
- Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
- Organiser les équipements,
- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et remettre en bon état les continuités écologiques

**Considérant** que la lecture de l'ensemble des pièces du PLU a permis au syndicat mixte d'analyser la compatibilité du projet de PLU de la Commune de Grospièrres avec le SCoT de l'Ardèche Méridionale sur la base des éléments suivants :

→ Projection démographique :

Le Schéma de Cohérence territoriale ventile la croissance démographique du territoire par bassin et classe de l'armature territoriale. Le bassin sud Ardèche, dont dépend la Commune de Grospièrres s'apprête à accueillir environ 7 000 nouveaux habitants à l'horizon 2043, la dynamisation du bassin passera par une dynamisation des pôles secondaires et une modération de la croissance sur ses bourgs périphériques et ses villages.

La Commune de Grospièrres prévoit une hausse de sa population de 126 habitants au terme du SCoT (2043), soit un taux de croissance de 0.89 % (PADD).

**Les chiffres proposés sont donc en cohérence avec les prévisions du SCoT ; Il convient toutefois de préciser que ces données sont des indicateurs présentant des valeurs maximales, la Commune de Grospièrres a fait le choix d'intégrer dans son règlement des données prospectives très optimistes.**

→ Structuration de l'armature territoriale :

Afin de conforter l'armature territoriale souhaitée pour l'Ardèche Méridionale, l'ensemble des éléments de programmation urbaine (habitat, services, équipements, activités et commerces, mobilités) s'implantent de façon différenciée et adaptée en fonction des caractéristiques et du niveau de rayonnement attendu pour chaque classe (pôle central, secondaires, bourgs périphériques, bourgs relais et villages). Grospièrres est un **bourg périphérique secondaire de la Commune de Ruoms**.

**La déclinaison dans le PLU des données du SCoT relatives aux bourgs périphériques secondaires et villages est respectée.**

→ Production de logements et modération de la consommation foncière :

En cohérence avec les ambitions du PADD, une politique volontariste de production de logements adapté en priorité aux besoins de la population permanente a été mise en place par le SCoT. Considérant l'attractivité touristique du bassin sud Ardèche, les communes doivent prendre en compte le phénomène des résidences secondaires mais s'inscrire dans une trajectoire de maîtrise du développement de ces dernières par rapport aux tendances passées.

Pour tenir compte des dynamiques évolutives et en cohérence avec les objectifs phasés de croissance démographique, un phasage de la production annuelle de logements neufs (hors résidences secondaires) est opéré et décliné par bassin, par classe de l'armature et par EPCI.

Espaces disponibles mobilisables GROSPIÈRRES	Capacité de mobilisation inscrite au PLU	Densité Moyenne Taux moyen	Prescriptions du SCoT Arrêté le 17.02.2020
4.54 ha en dents creuses	79 logements	18 logements par hectare	15 logements par hectare
2.38 ha en OAP	48 logements	20 logements par hectare	20 logements par hectare
Mobilisation logements vacants (46 en 2017 / 3.4 %)	0 logement	/	/

**La consommation foncière à vocation résidentielle est divisée par 4 pour le bassin Sud Ardèche. Le potentiel dans la tache urbaine doit être optimisé pour y privilégier l'urbanisation nouvelle. Plusieurs leviers complémentaires sont à activer :**

- Le comblement des dents creuses stratégiques ou non dont le remplissage sera à minima de 80 %. Le principe de densité déterminé au SCoT pour la catégorie Bourgs et Villages n'est pas respectée, notamment en secteur OAP où la densité doit être portée à 25 logements par hectare.
- Pour remplir les objectifs de mixité d'accueil de nouvelles populations inscrites au PADD du PLU, il convient de diversifier l'offre notamment par des typologies de logements variées, une diversification de l'offre de logements et de leurs destinations (locatives, conventionnées, principales...). Une typologie variée peut également contribuer à renforcer la densité de logements, notamment en OAP.
- Concernant la mobilisation des logements vacants, bien que le taux de vacance de logements sur Grospièrres soit faible, la Commune aurait pu intégrer dans son projet la mobilisation de quelques unités sur les 46 disponibles et ainsi répondre à l'orientation correspondante du DOO.
- Enfin, 79 logements supplémentaires sont prévus soit 6.38 logements par an pour 1000, le SCoT prévoit un taux de 6.40 logements mais pour l'ensemble de la communauté de Communes, les bourgs périphériques ne doivent pas dépasser le nombre de 5.4 logements pour 1000 habitants.

→ Protection de la valeur productive du foncier agricole :

Sur les secteurs nord-ouest et ouest du territoire de la Commune se trouvent en partie des cœurs de productions maraichères, viticoles ou arboricoles, identifiées comme espaces agricoles stratégiques au PADD du SCoT (§ II.1.1 et cartographie page 27). Les documents locaux d'urbanisme les identifient et y sécurisent leur vocation par un classement en zone A. Au vu de la lecture des documents graphiques du PLU et en comparaison de la cartographie des espaces agricoles stratégiques du SCoT, Les OAP UP, Ng et Ns se trouvent tout ou en partie sur ces espaces stratégiques.

La zone UP, ancien site d'enfouissement du SICTOBA est destiné à recevoir de nouvelles installations photovoltaïques qui compte tenu de la nature du terrain peuvent conformément au DOO être considérées comme une évolution vers une meilleure adaptation du site au changement climatique.

La zone NS, délimite l'emprise du terrain support d'activités de sport motorisé. ZNIEFF de type 1 et intégré aux réservoirs secondaires de biodiversité de la SRADDET, l'ensemble des réservoirs de biodiversité doivent être préservés et l'impact de l'urbanisation sur ces secteurs doit être évitée. Toutefois, dans les réservoirs de biodiversités secondaires du SCoT, les extensions en continuité de l'existant sont autorisées à titre exceptionnel et sous conditions, dans le cadre d'une urbanisation limitée (définie en accord avec la destination des constructions envisagées, leur importance, leur densité, leur implantation notamment par rapport à la topographie et leur impact sur l'environnement). Des éléments de justifications et des précisions (notamment sur l'impact environnemental du projet) doivent être apportés avant toute extension de constructions sur ce secteur.

La zone Ng (secteur STECAL), correspond à l'emprise du terrain de Golf existant. Une surface de 20.48 ha est délimitée pour assurer le maintien de la pratique. Le golf existant s'implante sur une surface d'environ 13ha. Le PLU prévoit une « limitation » forte de la constructibilité. Le DOO du SCoT inscrit que les golfs et complexes de loisirs sont interdits sur les espaces agricoles stratégiques, seuls les travaux d'entretien et d'amélioration du site sont autorisées. Les extensions des bâtiments existants pourront être autorisées sous conditions.

**Dans un but de préserver la valeur productive du foncier agricole de la Commune mais aussi sa biodiversité, il convient, pour le secteur NS, d'enrichir l'étude environnementale réalisée qui ne tient pas compte du projet, pour en mesurer et limiter l'impact environnemental et ainsi apprécier les mesures ERC (Eviter / Réduire / Compenser) mise en œuvre par la Commune en accord avec le porteur de projet.**

**La zone Ng déterminée doit limiter son emprise aux installations existantes, la surface inscrite en STECAL ne doit porter que sur le périmètre actuellement exploité pour l'activité sportive. Les extensions de bâtiments ne pourront se faire qu'en continuité des constructions existantes et sous conditions.**

\*\*\*

Sur ces éléments, le Bureau Syndical du SYMPAM a étudié la demande de dérogation à la constructibilité limitée du PLU de Grospièrres, prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

**Considérant** la délégation du Comité Syndical au Président et au Bureau Syndical, issue de la délibération DEL2021-019, en application des articles L5211-10 du Code Général de Collectivités territoriales donnant délégation de pouvoir au Bureau Syndical pour émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le Scot,

**Considérant** les conditions dérogatoires de l'article L.142-5, notamment l'objectif de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que de préservation des continuités écologiques, répondant ainsi aux exigences des lois grenelle et ALUR ;

**Considérant** la procédure de consultation des personnes publiques associées qui intervient dans les mêmes délais que la procédure d'approbation ;

**Considérant** que le SCoT approuvé le 21 décembre 2022 n'est pas exécutoire à ce jour ;

- Vu les articles L123-8 et L123-9 du code de l'urbanisme,
- Vu le projet de PLU de la Commune de Grospièrres arrêté le 18 octobre 2022,
- Vu le SCoT approuvé le 21 décembre 2022,
- Vue la demande d'avis transmise par les services de l'Etat en date du 13 janvier 2023,

Monsieur Lionnel ROBERT quitte la séance et ne prend pas part au vote

**Le Bureau Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- Rend un **AVIS FAVORABLE** sur la base de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, à l'élaboration du PLU de Grospièrres, assorti des recommandations suivantes :

Recommandations :

- **Modérer la production annuelle de logement** en cohérence avec le positionnement de la Commune de Grospièrres dans l'armature territoriale du SCoT ;
- **Diversifier l'offre de logements pour répondre aux enjeux fixés dans le PADD du PLU** en matière d'accueil de nouvelles populations ;
- **Intégrer la mobilisation de la vacance de logement dans le calcul de modération de consommation foncière ;**
- **Compléter l'évaluation environnementale du PLU pour connaître l'impact sur les réservoirs de biodiversité du classement en zone NS de l'activité de sport mécaniques implantée sur la Commune.**

Ainsi fait et délibéré à Lavilledieu, le 10 février 2023.

**Gérard SAUCLES,**  
Président du Syndicat Mixte du Pays de  
l'Ardèche Méridionale



Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Publié le



ID : 007-200001642-20230210-BS23001-DE

