



COMMUNE DE GUILHERAND-GRANGES

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS DU LOTISSEMENT « LES MÛRIERS »
AVEC LE PLUiH APPROUVÉ**

Modification du cahier des charges du lotissement

AOUT 2026

SOMMAIRE

- 1. Objet de l'enquête publique
- 2. Cadre général et historique du lotissement « Les Mûriers »
- 3. Situation actuelle du secteur au regard du PLUiH
- 4. Nécessité de la mise en concordance
- 5. Présentation du projet de modification
- 6. Justification du projet
- 7. Incidences de la mise en concordance
- 8. Cadre juridique de la procédure
- 9. Déroulement de la procédure
- 10. Conclusion
- 11. Pièces du dossier d'enquête publique

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Objet de la procédure

La présente enquête publique porte sur le projet de mise en concordance des documents du lotissement « Les Mûriers », situé à Guilhaud-Granges, avec les dispositions du document d'urbanisme actuellement applicable sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) approuvé.

Cette procédure porte notamment sur la modification du cahier des charges, afin de supprimer ou modifier les dispositions qui ne correspondent plus à la vocation urbaine définie par les documents d'urbanisme applicables.

La mise en concordance est engagée sur le fondement de l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

La présente enquête publique a pour objet de permettre au public, aux propriétaires concernés et à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet et de présenter ses observations.

2. CADRE GÉNÉRAL ET HISTORIQUE DU LOTISSEMENT « LES MÛRIERS »

2.1. Création du lotissement

Le lotissement « Les Mûriers » constitue une opération ancienne, dont les documents ont été établis antérieurement aux documents d'urbanisme actuellement applicables.

La délibération du Conseil municipal n° 26-022 du 2 mars 2026 rappelle que le lotissement a été autorisé par un arrêté du Préfet de l'Ardèche en date du 25 novembre 1976, puis modifié par arrêté préfectoral du 26 avril 1977.

Le cahier de cession des terrains auquel se réfère la délibération municipale est daté de 1973.

Les documents du lotissement ont donc été élaborés dans un contexte réglementaire, urbain, économique et foncier très différent de celui qui prévaut aujourd'hui.



Situation du secteur en 1973 : la parcelle est à l'interface entre un tissu résidentiel (sud et sud-est) et de l'activité économique (Ouest)

2.2. Évolution du contexte urbain

Depuis la création du lotissement, le secteur a connu une évolution importante de son environnement urbain et de sa vocation.

Les documents d'urbanisme successivement approuvés par la commune puis l'intercommunalité ont progressivement défini des orientations nouvelles pour ce secteur.

Le PLU communal approuvé en 2017 avait déjà intégré des orientations d'aménagement concernant le secteur de l'allée des Mûriers.

Le PLUiH désormais approuvé reprend ces orientations et prévoit une évolution urbaine du secteur comprenant notamment une opération de logements.

La délibération du 2 mars 2026 relève ainsi que le document d'urbanisme prévoit désormais une opération de logements sur le secteur, tandis que certaines prescriptions issues des documents du lotissement conservent des destinations anciennes, notamment artisanales, industrielles et de stockage.

3. SITUATION ACTUELLE DU SECTEUR AU REGARD DU PLUiH

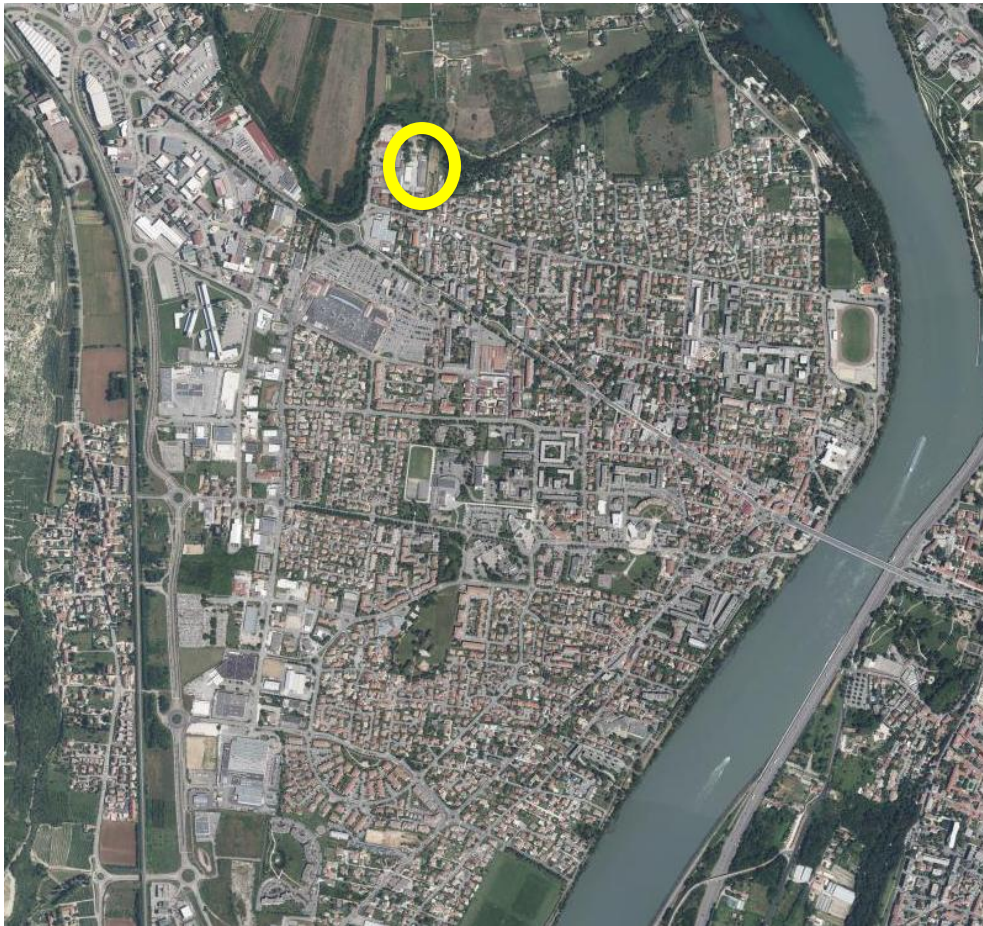
3.1. Un secteur intégré à une stratégie d'évolution urbaine

Le PLUiH approuvé constitue désormais le document d'urbanisme applicable au secteur.

Il définit une vocation urbaine qui ne correspond plus totalement aux dispositions historiques des documents du lotissement.

Le secteur des Mûriers est notamment concerné par une orientation visant à permettre une opération intégrant la production de logements.

Cette orientation doit être appréciée au regard de la nécessité de permettre une évolution cohérente du tissu urbain, des objectifs de production de logements, de la diversification des formes urbaines, des objectifs de mixité sociale, de la limitation de l'étalement urbain et de la mobilisation prioritaire des secteurs déjà urbanisés.



Localisation du secteur concerné à l'échelle de Guilhaud-Granges



Parcelle concernée

3.2. Une discordance entre les documents

Les documents du lotissement sont antérieurs de plusieurs décennies au PLUiH.

Certaines de leurs prescriptions ont donc été conçues pour organiser l'occupation des terrains dans un contexte qui n'est plus celui du secteur.

Le principal exemple identifié dans la délibération du Conseil municipal concerne le cahier de cession des terrains. Celui-ci prévoit, pour l'un des lots, des destinations correspondant notamment à des entrepôts de stockage.

Ces destinations sont aujourd'hui en décalage avec la vocation résidentielle et de renouvellement urbain retenue par les documents d'urbanisme.



OAP sur le secteur, qui prévoit la réalisation de logements

Article 4.- MORCELLEMENT

4.01 - Le lotissement projeté sera composé de 6 lots, d'une voirie de desserte discontinues se terminant par une placette permettant le retournement des véhicules.

4.02 - La répartition des surfaces est la suivante :

lot n° 1	702 m2	Lot n° 5	580 m2
lot n° 2	699 m2	Lot n° 6	9326 m2
lot n° 3	651 m2	Lot n° 7	764 m2
lot n° 4	580 m2		<u>13302 m2</u>

superficie totale.....

- Superficie des lots destinés à la construction de maison d'habitation (zone Ucb) 3.212 m2

- Superficie du lot n° 6, Entrepôt de stockage matériaux de construction (zone Ud et III NA) 9.326 m2

- voirie intérieure et parking 764 m2
Total 13.302 m2

Extrait du cahier des charges de cession des terrains

La délibération qualifie ainsi la situation de nécessité de mise en concordance des documents du lotissement.

4. NÉCESSITÉ DE LA MISE EN CONCORDANCE

4.1. Une règle issue du lotissement devenue plus contraignante

L'objectif de la procédure n'est pas de remettre en cause le PLUiH. Au contraire, il s'agit de permettre aux documents propres au lotissement de retrouver une cohérence avec le document d'urbanisme désormais applicable.

Le PLUiH constitue aujourd'hui le cadre réglementaire de référence pour l'évolution du secteur.

Or, le maintien de prescriptions anciennes issues du lotissement est susceptible de faire obstacle à la réalisation des orientations désormais retenues.

La procédure vise ainsi à supprimer la discordance entre les règles particulières issues du lotissement et le cadre d'urbanisme actuellement applicable.

4.2. Une mise en concordance et non une modification du PLUiH

La présente procédure ne modifie pas le PLUiH.

Le PLUiH reste intégralement applicable. La démarche consiste à adapter les documents du lotissement pour qu'ils soient compatibles avec celui-ci.

La mise en concordance permet ainsi de rétablir une cohérence entre le PLUiH approuvé, les orientations d'aménagement applicables au secteur et les documents du lotissement Les Mûriers.

5. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

5.1. Principes généraux

Le projet soumis à enquête vise à modifier les dispositions des documents du lotissement qui ne sont plus compatibles avec les orientations et règles du PLUiH.

La modification poursuit quatre objectifs principaux :

- mettre les documents du lotissement en concordance avec le PLUiH ;
- permettre la réalisation de l'opération de logements prévue sur le secteur ;
- permettre la réalisation des orientations d'aménagement applicables au secteur.

5.2. Modification du cahier des charges

La principale modification porte sur les dispositions du cahier des charges qui maintiennent des destinations anciennes incompatibles avec la vocation désormais retenue pour le secteur.

Le cahier de cession des terrains, arrêté en 1973, prévoit notamment sur l'un des lots des possibilités d'utilisation liées à l'artisanat, à l'industrie et au stockage et aux hangars.

La mise en concordance doit permettre que les dispositions du cahier des charges ne fassent plus obstacle aux destinations autorisées et aux orientations définies par le PLUiH.

La règle du cahier des charges doit donc être supprimée dans sa rédaction actuelle afin de ne pas maintenir une destination ancienne devenue incompatible avec la vocation urbaine du secteur.

- **Article 1.02 (Destination) :** Insertion d'une clause explicite d'imposition des règles de l'OAP « Rue Dunant » du PLUi-H sur l'ensemble du périmètre du lotissement.
- **Article 4.02 (Morcellement) :** Modification de la vocation des lots et de leur surface pour autoriser la re-subdivision, le remembrement et la mise en œuvre de l'OAP. Il n'est plus fait mention de la destination « entrepôts de stockage – matériaux de construction » mais uniquement à celles fixées dans le document d'urbanisme en vigueur.

6. JUSTIFICATION DU PROJET

6.1. Permettre l'évolution d'un secteur déjà urbanisé

La procédure ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation d'un espace naturel ou agricole. Elle concerne un secteur déjà urbanisé, inscrit dans le tissu urbain de Guilhaud-Granges.

La mise en concordance vise donc à permettre l'évolution d'un secteur existant, conformément aux orientations du PLUiH.

6.2. Permettre la réalisation de logements

Le maintien des dispositions anciennes du cahier des charges est susceptible de limiter la possibilité de faire évoluer le secteur vers la vocation résidentielle désormais prévue.

La suppression de cette contrainte permet de donner une portée effective aux orientations d'aménagement du PLUiH.

La délibération municipale rappelle que le projet est inscrit dans le cadre du contrat de mixité sociale.

6.3. Assurer la cohérence des documents d'urbanisme

La procédure permet d'assurer une cohérence entre le PLUiH, les OAP, les règles applicables aux constructions, les documents du lotissement et les objectifs de transformation du secteur.

7. INCIDENCES DE LA MISE EN CONCORDANCE

7.1. Incidences urbaines

La mise en concordance permettra une évolution cohérente du secteur.

Elle ne crée pas à elle seule de nouveaux droits à construire indépendamment du PLUiH. Les futures constructions resteront soumises à l'ensemble des règles du document d'urbanisme applicable ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme requises.

7.2. Incidences sur l'habitat

La modification permet de lever une contrainte susceptible de faire obstacle à la réalisation de logements. Elle contribue ainsi aux objectifs de production et de diversification de l'offre de logements identifiés dans le PLUi et repris dans le CMS, le contrat de mixité sociale signé avec l'Etat dans le cadre des objectifs de la loi SRU.

7.3. Incidences sur l'activité économique

La suppression de dispositions permettant historiquement l'artisanat, l'industrie ou le stockage sur le lot concerné doit être appréciée dans le contexte particulier du secteur. Il ne s'agit pas d'une interdiction générale de l'activité économique sur la commune. La modification concerne la vocation spécifique de ce secteur telle qu'elle résulte désormais du PLUiH.

7.4. Incidences environnementales

La mise en concordance ne modifie pas le zonage du PLUiH. Elle vise à mettre les documents propres au lotissement en cohérence avec un document d'urbanisme déjà approuvé.

Les incidences environnementales propres à une éventuelle opération future devront, le cas échéant, être appréciées dans le cadre des procédures propres à cette opération.

L'autorité environnementale, lors de l'évaluation environnementale du PLUiH, n'a pas émis de réserve ni de prescription sur ce secteur d'OAP. Cela avait déjà été le cas en 2017. Le caractère déjà urbanisé des terrains explique cette décision.

8. CADRE JURIDIQUE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

8.1. Article L. 442-10 du Code de l'urbanisme

L'article L. 442-10 constitue le fondement principal de la procédure. Il permet à l'autorité compétente de modifier les documents d'un lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges lorsqu'il a été approuvé, afin de les rendre compatibles avec la réglementation d'urbanisme applicable.

8.2. Enquête publique

La délibération n° 26-022 a expressément décidé de soumettre le projet à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

8.3. Déroulement de la procédure

1. Engagement de la procédure : le Conseil municipal a délibéré le 2 mars 2026 pour engager la procédure de mise en concordance.
2. Élaboration du dossier : la commune constitue le dossier présentant les documents du lotissement, le PLUiH, les raisons de la mise en concordance, les modifications proposées et leurs incidences.
3. Désignation du commissaire enquêteur : Madame la Maire est chargée par la délibération d'organiser l'enquête et de désigner le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.
4. Arrêté d'ouverture de l'enquête : un arrêté précisera notamment l'objet de l'enquête, sa durée, les dates et horaires des permanences et les modalités de consultation du dossier et de présentation des observations.
5. Publicité : les mesures de publicité réglementaires seront réalisées afin de permettre l'information du public.
6. Enquête publique : le public pourra consulter le dossier et présenter ses observations et propositions pendant 15 jours
7. Rapport et conclusions : à l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions.
8. Examen des observations : la commune examinera les observations recueillies et pourra, si nécessaire, apporter des adaptations au projet.
9. Délibération finale : conformément à l'article 5 de la délibération du 2 mars 2026, les résultats de l'enquête seront présentés au Conseil municipal, qui se prononcera ultérieurement sur le projet définitif de modification des documents du lotissement.

9. CONCLUSION

La mise en concordance des documents du lotissement « Les Mûriers » répond à la nécessité de mettre en cohérence des documents anciens avec le cadre réglementaire et les orientations d'aménagement aujourd'hui applicables au secteur.

Les documents du lotissement ont été élaborés dans un contexte antérieur à l'approbation des documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

Certaines prescriptions, notamment celles relatives à la destination de l'un des lots, ne correspondent plus à la vocation aujourd'hui retenue pour le secteur.

Le PLUiH prévoit en effet une évolution urbaine intégrant une opération de logements, dans le cadre plus large des orientations d'aménagement et des objectifs de transformation urbaine et de mixité sociale.

La procédure engagée par la commune vise donc à supprimer les contradictions et contraintes résultant des documents anciens du lotissement, sans modifier le PLUiH et sans créer, par elle-même, de nouveaux droits à construire.

La modification proposée doit permettre aux documents du lotissement de retrouver leur cohérence avec le document d'urbanisme actuellement applicable.

Elle apparaît ainsi nécessaire pour permettre la mise en œuvre effective des orientations d'aménagement retenues sur le secteur des Mûriers.

10. PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pièce n° 1 – Délibération du Conseil municipal n° 26-022 du 2 mars 2026

Pièce n° 2 – Notice de présentation du projet de mise en concordance

Pièce n° 3 – Plan de situation du lotissement Les Mûriers

Pièce n° 4 - Cahier de cession des terrains de 1973

Pièce n° 5 – OAP applicable au secteur

Pièce n° 6 – Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique.