

Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien

# Concertation L.103-2 du code de l'urbanisme

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité (DP/MEC) du **SCOT** et du  
**PLU** de Goudargues

**Dossier de concertation**  
**Informations portées à l'attention**  
**du public à l'ouverture de la**  
**concertation**

**Mai 2023**



**GARD  
RHODANIEN**  
Agglomération

# Sommaire

**Présentation des objectifs du projet d'intérêt général et première intentions**

**Présentation de la procédure de concertation et insertion de celle-ci au sein de la procédure de DPMEC**

**Décisions pouvant être adoptées au terme de la procédure de concertation**

**Mention des textes en vigueur régissant la procédure de concertation**

**Les évolutions du SCOT envisagées**



# **Présentation du projet d'intérêt général**



# Présentation du projet d'intérêt général

## LE DOMAINE ACTUEL

Le secteur objet du présent dossier se situe sur la commune de Goudargues au sein du territoire du Gard Rhodanien.

Le domaine prend place au lieu dit « Brès » qui a donné son nom au domaine : « le domaine de Brès ».

Aujourd'hui, le domaine de Brès est le support d'une activité agricole d'éleveur d'équidés et cela s'est traduit par différentes constructions et usages sur site. Le domaine est également support d'une activité agricole diversifiée : vigne, olive, lavande et luzerne.

*Ci-dessous quelques photographies illustrant le domaine existant (vues d'ensemble, entrée sur le domaine, box à chevaux) :*



## Présentation du projet d'intérêt général

La société EARL de Brès (domaine de Brès) souhaite développer un projet touristique structurant au lieu-dit « Brès » sur la commune de Goudargues, sous la forme d'hôtellerie/hébergement et d'accueil d'évènements d'exception.

Depuis plusieurs années, le domaine de Brès a une activité agricole d'éleveur d'équidés. Le domaine est également le support d'une activité agricole de culture : vigne, olives, lavande ou encore Luzerne. L'équilibre économique en matière d'activités agricole est très difficile à obtenir sur ces 10 dernières années et les années déficitaires se sont accumulées. L'hypothèse de la vente du domaine et de l'arrêt de l'activités agricole n'est pas à exclure et cela serait très dommageable pour le territoire.

Aussi, **les exploitants souhaitent diversifier leur activité en la destinant également à l'organisation de mariages, de séminaires et d'hébergement.**

Cette activité qui concourt au développement touristique et au rayonnement de la commune de Goudargues et plus largement du territoire de la communauté d'agglomération du Gard Rhodanien, répond aux grands objectifs du SCOT et s'inscrit en continuité avec des décisions visant à développer l'offre touristique et d'accueil du territoire,.

C'est pourquoi la communauté d'agglomération a décidé, de concert avec la commune, d'engager une concertation en vue de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vigueur, le SCOT Gard Rhodanien et le PLU de la commune de Goudargues avec le projet de lieu événementiel et d'accueil touristique impulsé par le domaine de Brès.

Le projet porte donc l'opportunité de reconfiguration et de changement de destination, pour partie, de bâtiments agricoles existants sur le domaine : création de chambres, salle de réception pour de l'événementiel haut de gamme. Outre la mobilisation de bâtiments existants aujourd'hui sur le domaine, le projet envisage la création de nouvelles constructions pour l'accueil de chambres et d'hébergements, la création d'un bar lounge, l'aménagement d'espaces extérieurs de détente, ainsi que les aires de stationnement nécessaire au bon fonctionnement du lieu. A long terme, une offre de restauration pourrait également prendre place au cœur du domaine.

Le programme en réflexion relatif à l'hébergement porte sur la création d'environ 100 chambres, configurées avec la création de plusieurs petites constructions de qualités et bien intégrées au paysage (majoritairement des petits mazets de 4 chambres en rez-de-chaussée). Le projet se veut porter une ambition environnementale forte avec une autonomie énergétique de l'ensemble des chambres et hébergements (électricité et eau chaude).

**Il s'agit de développer une offre hôtelière et d'hébergement haut de gamme, qui manque actuellement sur le territoire et doit être complétée.** Cette nouvelle offre, outre le fait d'apporter une réponse à la clientèle venant sur le territoire dans le cadre d'un événement spécifique (mariage), permettra d'ouvrir le lieu à une clientèle touristique plus large venant dormir à Goudargues et profiter de tout ce qu'offre le territoire du Gard Rhodanien.

L'objectif pour le territoire est d'augmenter le nombre de lits présents sur la Communauté d'Agglomération, permettant de drainer un plus grand nombre de touristes sur le territoire.



## Situation du projet

### L'accessibilité au domaine

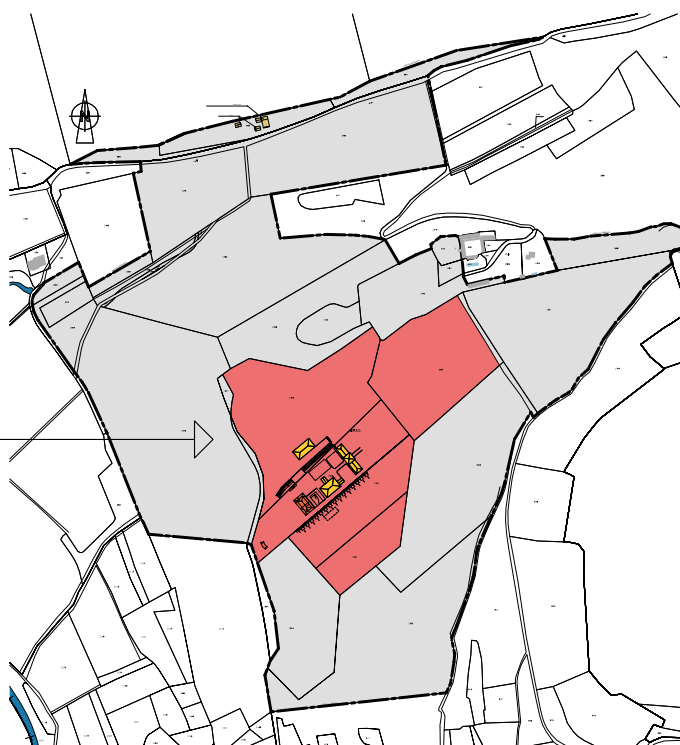
Le domaine support du présent projet s'inscrit au sud ouest du territoire communal. Il est présent au sein d'un espace agricole et de garrigues situé à 4km du centre de Goudargues et 18 km de Bagnols-sur-Ceze.

En matière d'accessibilité, les échangeurs autoroutier se trouvent à environ 35 km, sur l'A9 et l'A7 au niveau de Bollène et de Roquemaure.

Cette situation géographique, offre au lieu et au projet une très bonne accessibilité pour les touristes et visiteurs venant de toute la France, mais aussi des Pays étrangers voisins.



Vue aérienne



Localisation de la zone d'études dans la commune

En gris le foncier relatif à la propriété du domaine de Brès et en rouge la zone de réflexion et d'études.

Source : Arc&Type

## Situation du projet

### Le domaine dans l'environnement touristique du territoire

La commune de Goudargues et ainsi le domaine de Brès qui nous concerne spécifiquement s'inscrivent dans un environnement touristique reconnu et de très grande qualité, aussi bien pour son patrimoine historique bâti que pour ses sites naturels d'exception. Ces éléments génèrent une forte attractivité touristique que la Communauté d'Agglomération souhaite renforcer comme en témoigne les objectifs et orientations inscrites au sein du PADD et du DOO du SCOT en matière d'ambition touristique.

Si nous précisons un peu les choses, sans valeur d'exhaustivité, peuvent être mentionnés en tant que pôles touristiques majeurs :

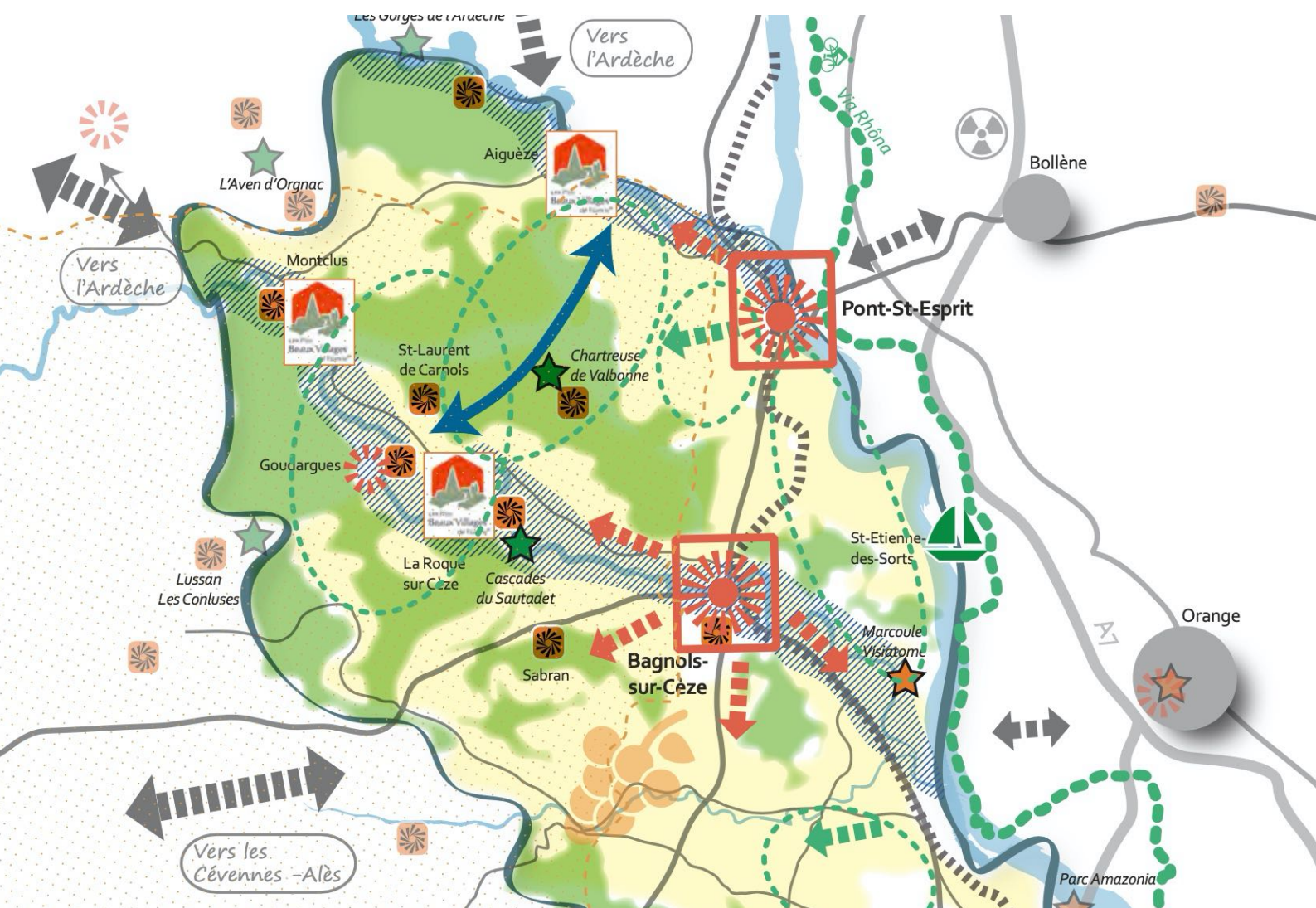
- La commune de Goudargues, en premier lieu, considérée par le SCOT comme un centre historique et village de caractère avec présence de monument historique, en compagnie de nombreux autres territoires qui disposent de sites classés et inscrits (Saint-Laurent de Carnols, Saint-Victor Lacoste pour ne parler que d'eux) ;
- Les communes de La Roque-sur-Cèze, Monclus ou encore Aiguèze qui sont inscrits au label « plus beaux villages de France » et situés entre 15 et 30 minutes du domaines ;
- Ensuite, des pôles d'attraction « naturels » sur le territoire et dans le voisinage immédiat : la chartreuse de Valbone, la Cascade du Sautadet, les Groges de l'Ardèche ou encore l'Avene d'Orgnac ou le Pont du Gard, situé à maximum 45 minutes du site de projet pour ce dernier.

L'ensemble de ces communes, constructions historiques, lieux naturels sont les vitrines du territoire aux yeux des français et touristes venant d'Europe et même du monde entier.



# Situation du projet

## Le domaine dans l'environnement touristique du territoire



**Mettre en place une dynamique économique liée au tourisme vert et viticole, s'adaptant aux enjeux du changement climatique**

- Renforcer et valoriser les portes d'entrée touristique du territoire pour « capter » les flux liés au tourisme (renforcement de l'image, de la qualité d'accueil, développement de services, ...)
- Valoriser le potentiel touristique lié aux cours d'eau majeurs, tout en préservant la ressource en eau et en garantissant la qualité des eaux de baignade Valoriser la halte fluviale touristique (plaisance)
- ▲ Maintenir et valoriser la qualité paysagère et environnementale, socle du tourisme vert

Mettre en œuvre un développement touristique qui valorise et maillle l'ensemble des sites remarquables existants et potentiels :

- Polarités structurantes patrimoniales
- ★ Pôles d'attraction « naturels »

- ★ Pôles d'attraction autres
- Sites classés et/ou inscrits
- Plus beaux villages de France
- Centres historiques et villages de caractère
- Projet de PNR

- ➡ Favoriser les déplacements en modes doux à visée touristique (randonnées, itinéraires et boucles cyclotouristiques), avec la Via Rhôna comme axe de support :
  - Via Rhôna
  - Boucles cyclotouristiques existantes
- ↔ Créer des synergies et liaisons entre les deux vallées principales
- 🍷 Favoriser les interactions entre monde agricole et tourisme
- ↔ Créer des stratégies d'alliance avec les territoires voisins pour jouer sur l'effet « amplificateur » en termes de tourisme, culture, déplacements, ...





## Situation du projet

### Le programme du projet envisagé et à travailler

Le projet relatif au domaine de Brès ayant évolué et un potentiel touristique et évènementiel fort étant détecté sur le territoire et plus précisément sur le domaine au regard de la qualité de ce qu'il peut offrir, des évolutions par rapport à l'Existant sont envisagées.

Un juste équilibre entre évolution de constructions existantes et création de nouvelles bâtisses doit permettre de disposer à terme :

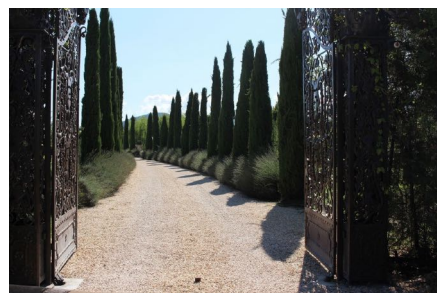
- D'une salle de réception ;
- D'hébergement hôtelier sous forme d'une bâtisse principale et de plusieurs petits mazets regroupant chacun quelques chambres et un espace de vie en commun ;
- Création d'un parking (nombre de places à définir et affiner) ;
- Création d'un système d'assainissement autonome et écologique (volonté de travailler par phytoépuration par exemple) ;
- La création de piscines.
- A moyen/long terme l'hypothèse d'une offre de restauration.

**L'objectif fixé** est d'atteindre la création d'environ une centaine de chambres à moyen terme et disposer d'une capacité d'organisation d'évènements pouvant accueillir jusqu'à 250 convives.

### L'esprit de projet qui va être recherché

Dans la continuité des constructions existantes sur le domaine, l'objectif recherché sera une architecture et un paysage de très grande qualité, dans l'esprit méditerranéen en utilisant la pierre, la tuile, la végétation locale (oliviers, lavandes, cyprès de Provence).

A ce stade, en inspiration, il peut être mis en exemple le domaine de Borgo San Pietro situé en Toscane et qui s'est structuré sous la forme de plusieurs petits Mazets accueillant les hôtes du domaine. Le vocabulaire architectural et paysager de ce domaine sera source d'inspiration dans la conception du projet sur le domaine de Brès.



*Photos du domaine Borgo San Pietro en Toscane*



## Un projet d'intérêt général

Il s'agit de développer une offre hôtelière et d'hébergement haut de gamme, qui manque sur le territoire et doit être complétée. Cette nouvelle offre, outre le fait d'apporter une réponse à la clientèle venant sur le territoire dans le cadre d'un événement spécifique (mariage), permettra d'ouvrir le lieu à une clientèle touristique plus large venant dormir à Goudargues et profiter de tout ce qu'offre le territoire du Gard Rhodanien.

L'objectif pour le territoire est d'augmenter le nombre de lits présents sur la Communauté d'Agglomération, sur un segment haut de gamme, permettant de drainer un plus grand nombre de touristes mais également de répondre aux attentes de la clientèle existante.

L'amélioration de l'offre touristique sur la commune de Goudargues aura en outre, des répercussions sur le territoire intercommunal par la création d'emplois direct (le personnel de l'établissement) et indirects (bâtiment, transport, restauration), les prestataires d'événementiel et sociétés de services, ainsi que le développement ou la pérennisation des commerces de proximité.

L'ensemble du tissu économique local bénéficiera ainsi de retombées économiques très positives à moyen et long terme.

Ce dynamisme concourt également au maintien et au développement des services et des équipements de proximité.

La commune de Goudargues fait partie des 44 communes au sein desquelles s'applique le SCoT Gard rhodanien approuvé le 14 décembre 2020 par délibération du conseil communautaire.

Le PADD SCOT Gard rhodanien porte comme défi de réussir la transformation du territoire en misant sur l'innovation et en matière touristique cela passe par un tourisme vert qui compose avec les ressources et sensibilités du territoire. Goudargues se positionne le long d'un cours d'eau majeur (la Cèze, avec notamment la cascade du Sautadet à proximité) et dispose d'un centre historique de caractère, accompagné de monument historique.

Cet objectif se retrouve traduit au sein du DOO à travers notamment la nécessité de « *maintenir la diversité de l'économie en assurant une montée en gamme du secteur tertiaire et du tourisme notamment* ».



**Présentation de la procédure de concertation et insertion de celle-ci au sein de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOT**



## Présentation de la concertation

La concertation est une procédure consultative dont l'objet est d'informer le public d'un projet d'aménagement ou d'un plan d'urbanisme afin de recueillir ses observations et propositions.

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme précise « *font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° *Les procédures suivantes :*

a) *L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*

**b) *La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;***

c) *La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

d) *L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

2° *La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

3° *Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

4° *Les projets de renouvellement urbain ».*

Doivent donc faire l'objet d'une concertation préalable en application du code de l'urbanisme, l'élaboration et la révision du SCOT ainsi que les mises en compatibilité lorsqu'elles sont soumises à évaluation environnementale.

L'article L.103-3 du code de l'urbanisme précise que :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas ».

L'article L.103-4 indique que « *les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

L'autorité en charge de l'organisation de la concertation dispose d'une certaine liberté pour fixer les modalités qui lui paraissent les mieux appropriées.

En fonction des circonstances et de l'importance du projet une attention particulière doit être portée à l'information des personnes intéressées et la possibilité pour celles-ci de formuler des observations écrites ou orales sur le projet.

La mise en compatibilité du SCOT faisant l'objet d'une évaluation environnementale, il est nécessaire de réaliser une concertation conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'une procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme, la concertation est organisée en même temps qu'est prescrite cette procédure.



Par délibération du 3 avril 2023, le conseil communautaire a décidé au regard de ces éléments de retenir les modalités de concertation suivantes :

**Pour informer :**

- o Publicité dans la presse locale ;
- o Mise à disposition d'un dossier papier présentant la procédure et ses objectifs au siège de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien et au sein de la commune de Goudargues ;
- o Un encart sur le site internet de l'intercommunalité et de la mairie ;
- o Affichage de la délibération au siège de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien et à la commune de Goudargues pendant un mois.

**Pour s'exprimer :**

o Le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la phase d'élaboration du projet en les consignant dans un registre de concertation accompagnant le dossier de concertation et ouvert à cet effet au siège de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien et à la mairie de Goudargues.

o Les demandes formulées par écrit pourront également être déposées ou adressées par courrier au service Planification et urbanisme opérationnel de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien (1717 Rte d'Avignon, 30200 Bagnols-sur-Céze) ou par mail à l'adresse suivante : [scot@gardrhodanien.fr](mailto:scot@gardrhodanien.fr)



# **Décisions pouvant être adoptées au terme de la procédure de concertation**



## **Décisions pouvant être adoptées au terme de la procédure de concertation**

À l'issue de la concertation, la communauté d'Agglomération tirera le bilan qui sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Suite à cette concertation, un examen conjoint se tiendra avec l'ensemble des personnes publiques associées.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU sera par la suite mis à l'enquête à l'enquête publique.

Une fois cette enquête publique tenue, la mairie de Goudargues donnera son avis sur le projet de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité de son PLU.

Suite à cela, un Conseil Communautaire se tiendra afin de délibération sur la déclaration de projet ; cette dernière emportera la mise en compatibilité du SCOT et du PLU.





# **Mention des textes en vigueur régissant la procédure de concertation**



## Mention des textes en vigueur régissant la procédure de concertation

### Article L.103-2 du code de l'urbanisme

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

### Article L.103-3 du code de l'urbanisme

L'article L.103-3 du code de l'urbanisme précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas ».

Le conseil communautaire est l'autorité en charge de déterminer les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ».

### Article L.103-4 du code de l'urbanisme

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.



## Article L.103-6 du code de l'urbanisme

À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.



# **Les évolutions des documents d'urbanisme à envisager**



## Concernant le SCOT du Gard Rhodanien

Une adaptation du Document d'Orientation et d'Objectif en vigueur est rendue nécessaire pour la mise en œuvre du projet.

La principale évolution est liée à l'encadrement des constructions autorisées au sein des réservoirs de biodiversité « mozaïques » cartographié et prescrits par le DOO. Les constructions n'y sont pas interdites, mais sont encadrées. La dimension du projet fait donc s'orienter la Communauté d'Agglomération sur une adaptation de l'écriture du DOO pour encadrer et sécuriser la mise en œuvre du projet.

L'objectif ne sera pas de libérer le droit de construire au sein des réservoirs de biodiversité « mozaïques » mais bien de venir autoriser spécifiquement ce projet et cela de façon parfaitement encadrée (superficie, nombre d'hébergement, etc.)

## Concernant le PLU de Goudargues

Le PADD annonce son intention de développer une offre hôtelière sur son territoire. Il ne précise cependant pas de secteur spécifique ou projet en particulier.

Le domaine de Brès est situé en zone A du PLU. Cette dernière interdit les sous-destinations hébergement et hôtel ce qui est le principal blocage détecté pour la mise en œuvre du projet.

Afin de pouvoir développer le projet, les adaptations réglementaires s'orientent sur la nécessité de créer un sous-zonage spécifique sous forme de STECAL (secteur de taille et de capacité limité) permettant de cibler très spécifiquement un petit secteur au sein duquel la destination hébergement hôtelier sera autorisé.

Une orientation d'aménagement et de programmation devra venir préciser la façon dont le site pourra être aménagé afin de garantir la qualité de projet et sa bonne intégration paysagère et environnementale.

Enfin des règles d'urbanisme spécifique à ce STECAL devront être établies.



