



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cruas

Phase de consultation des Personnes Publiques Associées

Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron

Par courrier en date du 20 février 2018, reçu avec accusé de réception, la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron a été saisie par la commune de Cruas quant à la formulation d'un avis sur son projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2018, au titre de la consultation des Personnes Publiques Associées (conformément aux articles L 132-7 et suivants et L 153-16 du Code de l'Urbanisme).

Disposant d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier, la communauté de communes s'engage à faire parvenir à la commune de Cruas son avis sur le projet de PLU avant le 20 mai 2018. Cet avis est émis au regard des différentes compétences et politiques communautaires telles que définies dans ses statuts.

Avis relatif aux compétences exercées par la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron

Aménagement de l'espace communautaire

Elaboration, mise en œuvre et suivi et révision du SCoT

La communauté de communes est compétente en matière d'élaboration, de mise en œuvre, de suivi et de révision d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Elle est inscrite avec sept autres ECPI dans le périmètre Rhône Provence Baronnies, fixé par arrêté inter-préfectoral n°2016-147-0016 du 27 mai 2016.

A ce jour, les études d'élaboration du SCoT n'ont pas encore été lancées et le syndicat mixte porteur du projet n'a pas encore été créé.

La Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cruas est donc soumis au principe de la constructibilité limitée énoncé aux articles L142-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les zones U et AU du PLU actuel représentent une surface globale de 273 ha. Le PLU arrêté propose de mettre en œuvre un projet véritablement économe en superficie avec une surface globale des zones U et AU de 286 ha. Les surfaces destinées à l'urbanisation prélevées sur les secteurs agricoles et naturels sont relativement réduites. En contrepartie, des surfaces sont restituées aux zones agricoles et naturelles. Finalement, le solde global des surfaces prélevées est de 10 ha environ. Il est à noter que les surfaces destinées à l'urbanisation futures sont toutes situées au sein de l'enveloppe urbaine et principalement sous forme d'opérations groupées. Il n'y a donc pas d'extension urbaine, et les densités sont maîtrisées.

Le projet de PLU démontre donc une réelle volonté d'optimisation du foncier dédié à l'urbanisation, en cohérence avec la logique d'économie de la ressource sol portée par les évolutions réglementaires successives depuis la création des PLU par la loi SRU de 2000.

Mobilités douces

Le projet de réaménagement du centre bourg, un des axes centraux du PLU, porte une attention particulière à la circulation et aux mobilités, avec notamment le projet de contournement routier et l'amélioration de l'accès et du stationnement au bourg médiéval perché. Cette réflexion cohérente est complétée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par la mise en œuvre d'un maillage de circulations piétonnes visant à renforcer la connectivité inter quartiers.

Ce travail de développement de liaisons douces dans ce PLU est à saluer et soutenu par la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron.

Développement économique

La communauté de communes Ardèche Rhône Coiron porte une stratégie de développement économique de son territoire à court, moyen et long terme, formalisée dans un document cadre. Cette stratégie identifie la phase 2 de la zone d'activités des Ramières sur la commune de Cruas pour un développement à moyen terme après la création de la zone de Chevière et la réhabilitation de la zone de Drahy à Meysse. En effet, la zone des Ramières comporte des contraintes notamment liées au caractère inondable et/ou de zone humide des terrains, qui rendent son aménagement complexe. Cependant, la zone pourrait à l'avenir être attractive et son aménagement reste en projet.

L'OAP de la Zone d'activités des Ramières inscrite dans le secteur UEb du règlement reprend les dispositions issues de l'étude « Loi Barnier » menée par la communauté de communes, pour ce qui est des implantations du bâti par rapport à la RD 86 entre autres. En ce sens, le projet de PLU respecte les projets intercommunaux dans ce secteur d'extension de la zone d'activités existante.

En termes d'utilisation du foncier à vocation économique, la communauté de communes recommande de ne dédier ces espaces qu'à l'activité. Aussi, afin de ne pas générer de conflits d'usage entre l'habitat et les activités autorisées dans la zone, il convient d'encadrer strictement les logements qui pourraient y être autorisés. Le règlement du PLU arrêté de Cruas prévoit que seuls les logements relatifs à la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements peuvent être tolérés sous conditions de surface et d'implantation. En ce sens, le PLU arrêté est compatible avec les recommandations de la communauté de communes en matière de développement économique.

Par ailleurs, le projet de restructuration du centre bourg de Cruas mis en œuvre dans les différentes pièces du document vise à dynamiser, soutenir et pérenniser le commerce de proximité. Un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité est en réflexion par les élus communaux. Ces dispositions s'inscrivent dans la politique de soutien de la communauté de communes au commerce de proximité à l'artisanat.

Protection et mise en valeur de l'environnement

Déchets

L'impact principal du PLU arrêté de la commune de Cruas sur la compétence « Déchets » de la communauté de communes se situe dans les différents secteurs d'OAP qui, pour certains, ont vocation à créer de véritables quartiers nouveaux. Ainsi, les OAP comportant un nombre de logements important (OAP du Quartier des Bas Ilons, OAP du Quartier des Hauts Ilons, OAP du Quartier de la Gare notamment) devront veiller à prévoir des aires de stockage de conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif en nombre suffisant pour desservir les nouveaux logements. De même, les voies en impasse nouvellement créées devront avoir un gabarit suffisant pour la circulation et la manœuvre des véhicules de collecte.

Il est noté que le règlement prévoit la possibilité d'exiger la création d'espaces dédiés aux conteneurs dans les opérations prévoyant plus de 3 lots et dotées d'une desserte interne dans les zones UB, UC, UCa, UD du PLU.

Une remarque est à formuler concernant le point sur les déchets dans le rapport de présentation : une mise à jour de cette partie est à réaliser en prenant en compte les modifications apportées à l'organisation du service suite à la fusion des deux communautés de communes Rhône Helvie et Barrès-Coiron.

Gestion en entretien des cours d'eau

Les dispositions réglementaires du PLU arrêté contribuent au maintien des milieux naturels et à la qualité des cours d'eau en prévoyant le maintien de poches non urbanisées au sein de l'enveloppe urbaine pour en faire des espaces récréatifs mais également pour en préserver la fonctionnalité biologique. L'intégration de l'inventaire des zones humides au zonage et les dispositions réglementaires y afférant (préservation, restauration, conservation en pleine terre) participent de la bonne gestion des inondations et de la préservation des corridors écologiques. Sur ce

thème, le projet de PLU est compatible avec les orientations de la communauté de communes.

Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

Les OAP de développement urbain sont situées dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif. Le PLU arrêté a donc un impact faible sur la gestion de l'assainissement par des dispositifs individuels.

Politique du logement et du cadre de vie

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

La communauté de communes Ardèche Rhône Coiron mène une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur une partie de son territoire correspondant aux communes du périmètre de l'ancienne communauté de communes Rhône Helvie, à savoir Alba-La-Romaine, Aubignas, Le Teil, Saint-Thomé et Valvignères.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cruas est sans impact sur cette OPAH.

Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par la communauté de communes Barrès Coiron en avril 2012 continue de s'appliquer après le 1^{er} janvier 2017 et la constitution de la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, dans les communes relevant du périmètre anciennement Barrès-Coiron.

Le Plan Local d'Urbanisme communal doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat.

La programmation de production de nouveaux logements fixée dans le PLH pour la commune de Cruas est la suivante :

Périodicité	Objectifs en logements	dont neufs	dont mobilisation du bâti existant	Parc privé libre		Accession sociale	Locatif conventionné		
				neuf	bâti existant remis sur le marché		neufs et AA parc public	dont PLAI	bâti existant remis sur le marché
annuelle	28	22	6	16	1	4	4	1	3
si PLU pour 10 ans	280	220	60	160	10	40	40	10	30

AA : acquisition amélioration = logement vacant remis sur le marché après travaux

Le PLH prévoit également des objectifs à atteindre en matière de densités et de formes urbaines. Pour la commune de Cruas, le PLH prévoit de favoriser le développement de l'individuel groupé et/ou de l'individuel pur en lotissement, ainsi que du petit collectif, en s'inspirant des densités suivantes :

- individuel pur en diffus (30%) : parcelles de 600 à 1000 m²

- individuel groupé et/ou lotissement (50%) : parcelles de 400-600 m²
- petit collectif (20%) : emprise au sol de 250 m²
- soit une densité comprise entre 15 et 23 logements à l'hectare

La programmation de production de nouveaux logements prévue par le PLU arrêté de Cruas pour une période de 10 ans totalise dans les OAP environ 188 logements neufs, soit presque 80% de l'objectif communal total, répartis comme suit :

OAP	Nbre lgts	Typologie	Lgts sociaux ?
du Centre-bourg	34	collectifs, semi-collectifs, groupés ou en bande	sans obligation
du Moulin	25 à 40	collectifs	20% mini
de la Gare	47 mini	collectifs	20% mini
des Bas Ilons Sud	27 mini	mini 10 collectifs, semi-collectifs ou en bande mini 17 individuels groupés	20% mini sur les 10 lgts collectifs
du Verger Sud	12 mini	collectifs ou semi-collectifs	20% mini
des Hauts Ilons	28 mini	mini 16 collectifs, semi-collectifs ou en bande mini 12 individuels ou jumelés	20% mini sur les 16 lgts collectifs
des Hauts Ilons Nord	5 mini	individuels ou jumelés	sans obligation
de la Bouillérie	6 mini	individuels ou jumelés	sans obligation
du Lumas	4 mini	individuels ou jumelés	sans obligation
Total	188 à 203		21 à 24

A ce potentiel en opérations d'ensemble, il convient d'ajouter le résiduel constructible d'environ 45 logements neufs, 28 en dents creuses et 17 par division foncière, ainsi que 7 logements neufs en sortie de vacance (soit environ 1/3 du potentiel) (pas de changement de destination spécifié).

La programmation de production de 240 logements neufs ou mobilisés dans l'existant au total se situe donc en deçà des préconisations du PLH et entre dans un rapport de compatibilité avec lui.

En matière de densité, les OAP respectent les préconisations d'économie d'espace fixées au PLH en présentant une moyenne de plus de 30 logements par hectare. En prenant en compte les autres parcelles libres constructibles (dents creuses), la densité se maintient autour de 20 logements par hectare, ce qui reste compatible avec le PLH.

Les formes urbaines des logements prévus dans les OAP du PLU arrêté présentent une diversité intéressante adaptée à la morphologie urbaine et paysagère du quartier ou hameau dans lequel elles s'inscrivent, variant du logement individuel isolé ou jumelé au logement collectif. Dans ce domaine, le PLU arrêté est compatible aux préconisations du PLH car les OAP prévoient 44 logements individuels isolés ou jumelés, et 110 à 125 logements collectifs, semi-collectifs ou en bande.

Considérant l'ensemble de ces données, il est possible d'établir que le PLU arrêté de la commune de Cruas est compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes.

Action sociale d'intérêt communautaire

Portage de repas à domicile

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cruas est sans impact sur cette compétence de la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron.

Culture – Petite enfance et jeunesse

Le PADD du PLU arrêté de Cruas « Equipements services, loisirs, transports, déplacements et réseaux » évoque une ambition très marquée en matière de réorganisation des équipements et des services communaux autour d'un pôle central correspondant aux zones UG de la Mairie et du collège. La communauté de communes prend note que ces équipements incluent le centre de loisirs et le cinéma qui, à terme, relèveront des compétences intercommunales. Dans cette optique, la communauté de communes émet le souhait d'être associée aux réflexions menées par la commune sur ces structures.

Tourisme

Le diagnostic paysager et architectural réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU permet d'identifier les secteurs sensibles à préserver ou à requalifier, ainsi que les perspectives monumentales. L'analyse paysagère réalisée dans le cadre de l'élaboration de la Charte du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional aurait pu venir compléter efficacement le diagnostic du PLU.

Le PLU arrêté de Cruas prévoit la préservation des grands ensembles paysagers et leur protection vis-à-vis du mitage urbain. Il prévoit également la préservation des éléments de patrimoine que sont les arbres remarquables et les haies d'alignement, participant ainsi à la préservation de l'identité paysagère locale.

<p align="center">Avis relatif aux projets de la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron</p>

Projet de construction d'un bâtiment de services techniques de la communauté de communes

La communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, en cours de structuration de ses services, porte un projet de construction d'un bâtiment sur un terrain intercommunal situé à proximité immédiate de la déchetterie. Ce bâtiment hébergera le pôle des services opérationnels, les services techniques, le service

déchets et éventuellement d'autres services en lien avec l'élargissement des compétences communautaires.

Le tènement identifié pour la construction de ce bâtiment se situe en zone UG du PLU arrêté de Cruas, ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics de la municipalité ou d'autres collectivités. La vocation de la zone est donc compatible avec le projet porté par la communauté de communes. En l'état actuel du projet de bâtiment, encore en esquisse, il est délicat d'émettre des prescriptions plus détaillées quant au règlement de la zone UG.

Elaboration du Plan Climat Air Energie Territorial

La communauté de communes Ardèche Rhône Coiron s'est lancée fin 2017 dans l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial. Ce plan d'actions opérationnel a pour objectif de limiter les impacts du territoire sur le changement climatique global et de promouvoir des mesures pour adapter le territoire à ce changement climatique. La question énergétique, tant en ce qui concerne les consommations que la production, est une composante essentielle de cette étude.

Dans ce cadre, la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron souhaite engager une réflexion sur la production d'énergie renouvelable, et particulièrement d'origine éolienne. En effet, les crêtes du massif du Barrès font partie des sites potentiellement favorables à l'implantation d'éoliennes. Sans présager aucunement de la réalisation d'un tel projet à ce jour, il serait souhaitable dans le PLU arrêté de Cruas, de ne pas compromettre à l'avenir le développement de l'éolien sur le massif du Barrès. Cette question avait d'ailleurs été abordée dans la délibération fixant les objectifs de la révision du PLU dont il était dit qu'il « étudiera l'opportunité d'implantation d'un parc éolien situé en partie sur le territoire de la commune de Cruas ». Elle fait de nouveau l'objet d'une mention dans le rapport de présentation à la page 76, mais n'est pas abordée dans le PADD. Pour la cohérence du PLU, il serait souhaitable que la commune se positionne sur cette question dans le PADD.

Avis émis au titre du service instructeur des autorisations du droit du sol

De manière générale, les différentes pièces produites montrent une grande qualité d'étude et d'analyse. Les représentations graphiques et la rédaction sont claires et font de ce PLU une ressource importante de connaissance locale. Cependant, quelques remarques peuvent être formulées :

- Dans le rapport de présentation, dont la rédaction a été initiée avant la création de la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, on trouve plusieurs références à l'ancienne communauté de communes Barrès-Coiron. Il serait profitable d'effectuer une relecture des différentes pièces du PLU et de supprimer les références à Barrès-Coiron lorsque le contexte s'y prête.
- Page 118 du rapport de présentation : tableau en bas à droite : corriger 5 au lieu de 25 dans la 3^{ème} colonne (constructions attendues Haut Ilons Nord).

- Préciser dans la fiche OAP du Centre Bourg le nombre de logements attendus (34). Ce nombre n'est indiqué qu'une seule fois à la page 118 du rapport de présentation.
- Pages 25 et 26, page 32, page 39, page 46, pages 55 et 56 du règlement (paragraphe « Façades » et « Clôtures ») : vérifier les références aux palettes de la Charte paysagère du Pays d'Art et d'Histoire (numéros de pages notamment).

Par ailleurs, le service instructeur ADS demande à la commune de Cruas de lui fournir une version de son Plan Local d'Urbanisme au format de données numériques respectant les standards imposés par les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme. Un document ne respectant pas cette norme ne pourrait pas être intégré à la plateforme départementale SIG GéoArdèche utilisée par le service instructeur.

Au vu de l'ensemble de ces remarques et recommandations, la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron émet un avis **favorable** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cruas, tel que transmis par courrier avec accusé de réception le 20 février 2018.

Fait à Cruas, le 17 mai 2018,

Le Vice Président en charge de
l'Aménagement et de l'Urbanisme,

Joëli TESTO

