

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE ORDINAIRE DU 13 FEVRIER 2018

L'an deux mille dix-huit, le treize du mois de février à dix-huit heures,

Le Conseil Municipal de la commune de CRUAS dûment convoqué par M. le Maire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation faite le six février deux mille dix-huit, sous la Présidence de M. TOUATI Philippe, Maire, en session ordinaire

Etaient présents :

Mme ALES, Mme AUDOUARD, M. BORNUAT, Mme BOUYSSY, M. CHASSON, Mme COLOMB, M. COTTA, Mme D'ALOIA, Mme FELIX, M. FERNANDEZ, M. FERROUSSIÉ, Mme HAOND, M. MORELLI, M. PECHOUX, Mme SALINGUE, M. TOUATI

Procurations de :

- Mme BERTONNET à Mme AUDOUARD
- M. CARMIGNANI à M. TOUATI
- M. MAFFRE à Mme ALES
- M. PAPINI à Mme BOUYSSY
- Mme PLANCHON à M. FERROUSSIÉ

M. FERROUSSIÉ concerné par le projet présenté n'a pas pris part au débat (a quitté la salle), ni au vote.

Nombre de Conseillers en exercice :	23	Nombre de votants :	21
Nombre de présents :	15	Pour :	19
		Contre :	0
		Abstention :	0

**OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET
BILAN DE LA CONCERTATION**

Le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU, établi dans le cadre de sa révision, a été mené, il fait l'historique de la procédure et présente ledit projet.

Il précise qu'en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L.153-14 du code de l'urbanisme, ledit document doit être « arrêté » par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire rappelle les objectifs que la Commune s'est donnée dans le cadre de la révision du PLU, énoncés dans la délibération du Conseil Municipal relative à la prescription de révision du document d'urbanisme du 10 Février 2015, complétée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 Avril 2017 ; à savoir :

- un développement raisonné, par un développement futur compatible avec le PLH, anticipant le futur SCOT, et intégrant les nouveaux textes de lois :
Etudier les potentialités constructibles pour continuer à accueillir de nouveaux habitants, alors que celle du PLU actuel a été fortement limitée par le périmètre de la zone de danger immédiat du plan particulier d'intervention de la centrale nucléaire Cruas-Meysses.

.../...

**Intégrer les nouvelles dispositions des lois ENE
l'Environnement-, ALUR –Accès au Logement et à un Urbanisme
–Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt- et Macron.
Intégrer les orientations du PLH et anticiper, autant que possible, le futur SCOT.**

- **un développement qui limitera la consommation de l'espace et l'étalement urbain, et confortera les quartiers urbanisés et équipés :**
Chercher à maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, en favorisant les dents creuses du tissu urbain existant, les logements vacants, ainsi que la subdivision de grandes parcelles, et en prévoyant des opérations groupées. Etudier la possibilité de développer une offre de logements groupés ou d'opérations d'ensemble sur les friches ferroviaires (propriété de la commune), sur des grands tenements des Hauts-Ilons, des Bas-Ilons et dans le quartier Verger Ouest, ainsi que sur l'emprise du Boulodrome.
- **diversifier l'offre d'habitat, favoriser la mixité sociale et la diversité des formes urbaines :**
Développer une offre en logements locatifs et en terrains constructibles de surfaces variées pour favoriser le « parcours résidentiel » des nouveaux arrivants. Mobiliser les dents creuses, le logement vacant et intégrer des typologies d'habitat diversifiées favorisant l'accueil d'une nouvelle population.
- **aménager et valoriser les espaces publics ; renforcer le rôle de la centralité du bourg et l'offre d'équipements publics et de services :**
Poursuivre la réhabilitation du site médiéval et la revitalisation du centre bourg. Réfléchir à la mise en valeur de ses espaces publics, notamment autour de la mairie (étude engagée sur la restructuration du centre et de regroupement de commerces) ; la possibilité de créer une place publique mettant en valeur l'abbatiale ; la création d'un pôle commercial, médical et/ou associatif, la relocalisation du centre de loisirs, de la maison des jeunes, du mille-club.... Etudier la réhabilitation de certaines friches industrielles, la création d'un château d'eau, de bassins de rétention, de jardins familiaux, l'amélioration du système de défense incendie, ainsi que la mise en valeur des cheminements doux existants et en créer de nouveaux.
- **conforter et développer les activités agricoles, artisanales, touristiques :**
Le projet devra permettre la poursuite de l'activité existante (cimenterie, carrières, CNPE...), et intégrera l'étude de la deuxième phase de la zone d'activités des Ramières. Chercher à préserver les terres agricoles existantes, notamment au Nord et au Sud de la commune ; à maintenir et développer les structures d'accueil touristique (camping municipal, gîtes, restaurants, sport, loisirs...). Il étudiera l'opportunité d'implantation d'un parc éolien situé en partie sur le territoire de la commune de Cruas.
- **valoriser les potentialités paysagères et patrimoniales de la commune ; préserver les espaces naturels et la fonctionnalité écologique du territoire :**
Valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager : prise en compte de la charte du Pays d'Art et d'Histoire, identification des points de vue de qualité paysagère, repérage des éléments patrimoniaux architecturaux ou paysagers, des arbres remarquables, encadrement de l'aspect des constructions nouvelles et de l'aménagement de leurs abords, intégration des bâtiments d'activités à proximité du village, repérage des éléments patrimoniaux. Préservation de la biodiversité (SRCE, ZNIEFF, site Natura 2000).

.../...

- prendre en compte les risques ; notamment la zone de danger immédiat de la centrale nucléaire, les risques inondation et transport de gaz :
le projet communal prévoira la réalisation de bassins de rétention, et reprendra les prescriptions du PPRI, ainsi que les zones de danger liées au transport de gaz déjà inscrites dans le PLU actuel.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-4 et suivants, R.151-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 Février 2015 prescrivant la mise en révision du PLU, et fixant les modalités de la concertation,

Entendu le débat au sein du Conseil Municipal du 25 Avril 2017 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Vu le projet de PLU,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration, et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Le Conseil Municipal tire le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant la révision du PLU., soit :

- Cette concertation a revêtu la forme suivante :

. Moyens d'information utilisés :

- Affichage de la délibération prescrivant la révision du PLU pendant toutes la durée des études nécessaires,
- Affichage de la délibération portant sur la précision des objectifs, et des modalités de concertation,
- Article dans la presse locale publié le 19 Février 2015 dans « La Tribune »,
- Articles dans le bulletin municipal : lettre jointe au n° 204 avril-mai 2015 ; bulletin n° 208 février-mars 2016 ; bulletin n° 215 juin-juillet 2017,
- Rencontre avec l'exploitant agricole de la commune,
- Quatre réunions publiques ont été organisées :
 - . 1^{er} Juin 2016 : présentation du diagnostic
 - . 12 Avril 2017 : présentation du projet d'aménagement et de développement durables
 - . 28 Juin 2017 : présentation de l'étude de stratégie et de programmation urbaine ; projet urbain pour le centre bourg
 - . 31 Janvier 2018 : présentation du projet de PLU (PADD, OAP, règlement, zonage)

. Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un cahier est ouvert en mairie aux heures et jours d'ouverture du secrétariat afin de recueillir les observations, avis, idées ... : 1 observation inscrite
- Possibilité d'écrire au Maire : 9 lettres reçues

.../...

➤ Cette concertation a révélé les points suivants :

Réunions publiques :

- demandes sur la prise en compte des **risques** (inondation et routiers), et les nuisances liées à l'industrie cimentière
- demandes de propriétaires de terrains :
 - . quartier Hauts Ions : souhaite le **maintien en zone constructible** de ses terrains (AC 1085-1087)
 - . quartier le Moulin : rendre constructibles les parcelles D 273-282 et A 173

Observations sur registre :

- demande d'implanter un garage contre l'habitation (AB 266)

Courriers transmis en mairie :

Neuf lettres de propriétaires demandant la constructibilité de leurs parcelles actuellement en zones A ou N ; dont un pourrait se contenter de la possibilité de construire des annexes à son habitation.

➤ Les éléments ont été examinés, et pris en compte de la manière suivante :

Réunions publiques :

- Demandes de prise en compte des risques (inondation et routiers), et les nuisances liées à l'industrie cimentière :

Risques : le projet communal a intégré comme servitude d'utilité publique le PPRI. Il a également limité la constructibilité en dehors de dents creuses dans le périmètre du plan particulier d'intervention (PPI) de la centrale nucléaire de production d'électricité de Cruas-Meyss.

Le projet prévoit la réalisation de deux bassins de rétention (au travers d'emplacements réservés), qui avaient été préconisés par le bureau d'études chargé du schéma général d'assainissement en 2011.

Le projet anticipe des améliorations de la desserte routière au travers :

- d'emplacements réservés pour prolonger un contournement du centre bourg le long du chemin de fer,
- d'une amélioration des franchissements de la voie ferrée,
- l'amélioration de la desserte dans le cadre du projet urbain pour le centre bourg,
- de la création de voies communales dans les zones AU des friches ferroviaires et des Hauts Ions, ainsi que des préconisations en terme de desserte dans les OAP des secteurs de projet,
- une deuxième voie d'accès au château.

Nuisances des cimenteries : l'urbanisation n'augmente pas à proximité des usines Calcia et Lafarge.

○ **Demande de propriétaires de terrains :**

. Quartier Hauts Ions (maintien en zone constructible AC 1085-1087) : ce terrain est constructible dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble couvert par une orientation d'aménagement comprenant la création d'une voie communale le traversant.

. Quartier le Moulin (rendre constructibles les parcelles D 273-282 et A 173) : le projet communal rend possible la réhabilitation de ce patrimoine bâti ancien pour créer un projet de 25 logements au moins. Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement.

.../...

○ **Observations du registre :**

. Demande de permettre l'implantation d'un garage contre la maison d'habitation (AB 266) : ce terrain est situé en zone UC ; extension autorisée.

Courriers transmis en mairie :

- Quartier Hauts Ilons –plusieurs propriétaires de parcelles de terrain situées le long du fossé de Bouillerie (côté Est) dans une bande de 50 à 130 mètres de large environ (parcelles situées en zones N ou A, demande classement zone constructible)- : ces terrains font partie d'un ensemble de prés et de champs, situés le long d'un cours d'eau, dont la façade donnant sur la rue de la République a déjà été urbanisée. En raison de l'absence de voie de desserte de l'ensemble (en dehors des fonds de parcelles privés), et du réseau d'eaux usées non adapté, ils n'ont pas été intégrés dans une zone constructible. D'importants investissements auraient été nécessaires, et la vocation agro-naturelle de cet ensemble traversé par un cours d'eau est un objectif du projet communal.
- Quartier Hauts Ilons –rendre constructibles les parcelles AC 157, 158, 159- : ces terrains qui font partie d'un ensemble de prés et de champs, situés en limite de l'urbanisation au Nord, n'ont pas été intégrés dans une zone constructible, en raison du réseau d'eaux usées et de voie de desserte non adaptés.
- Quartier Hauts Ilons –rendre constructibles les parcelles AC 1166, 1169, 1172 : ces terrains qui font partie d'un ensemble de prés et de champs, situés en cœur d'ilôt le long d'un cours d'eau, dont la façade donnant sur la rue de la République a déjà été urbanisée. En raison de l'absence de voie de desserte de l'ensemble du secteur (en dehors des fonds de parcelles privés), et du réseau d'eaux usées non adapté, ils n'ont pas été intégrés dans une zone constructible. D'importants investissements auraient été nécessaires, et la vocation agro-naturelle de cet ensemble traversé par un cours d'eau est un objectif du projet communal.
- Quartier Hauts Ilons Nord –permettre la construction d'annexes à l'habitation sur les parcelles AB 142, 143, 144, 145 ou les rendre constructibles- : ces terrains situés dans une vaste zone agricole n'ont pas été intégrés dans une zone constructible ; toutefois, les annexes sont permises par le projet sous conditions.
- Quartier Hauts Ilons –rendre constructibles les parcelles AB 270, 271- : ces terrains qui font partie d'un ensemble de prés et de champs, situés en limite de l'urbanisation au Nord, n'ont pas été intégrés dans une zone constructible. La commune ayant choisi d'ouvrir à l'urbanisation en priorité des terrains plus proches du centre.
- Quartier Hauts Ilons –rendre constructibles les parcelles AC 1449, 1450, 1452, 1453 à 1455, 1458- : le projet communal permet l'urbanisation de ce cœur d'ilôt dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble couvert par une orientation d'aménagement, comprenant la création d'une voie communale le traversant.
- Quartier Bas Ilons –rendre constructibles les parcelles AE 108 à 112- : ces terrains qui font partie d'un ensemble de prés, de bois et de champs, situés en limite de l'urbanisation n'ont pas été intégrés dans une zone constructible, la commune ayant choisi de maintenir la vocation agro-naturelle de ce cœur d'ilôt traversé par la Créma pour ses qualités paysagères et de promenade. Il a aussi une vocation de mise en valeur des zones humides, ainsi que de protection des eaux pluviales avec la réalisation de deux bassins de rétention.
- Quartier Bas Ilons –rendre constructibles les parcelles AE 125 à 132- : ces terrains font partie d'un ensemble de prés, de bois et de champs, situés en cœur d'ilôt le long de cours d'eau, que le projet communal a choisi de protéger.
- Quartier le Moulin –rendre constructibles les parcelles D 273-282 et A 173- : le projet communal rend possible la réhabilitation de ce patrimoine bâti ancien pour créer un projet de 25 logements au moins. Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **Tire le bilan de cette concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,**
- **Précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :**
 - **à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,**
 - **aux communes limitrophes, et aux organismes qui ont demandé à être consultés,**
 - **aux présidents d'association agréée qui en feront la demande.**

**Pour extrait certifié conforme,
Suivent les signatures
Cruas, le 14 Février 2018**



Le Maire,

Philippe TOUATI