

Commune de  
**SAINT-ANDRÉ-DE-CRUZIÈRES**

Révision de la carte communale

Du 09 juillet 2025 au 09 août 2025



Avis et Conclusions  
du Commissaire enquêteur





# Sommaire

<b>1 – Préambule .....</b>	<b>2</b>
Objet de l'enquête.....	2
Contexte et objectifs du projet.....	2
Modalités de l'enquête publique.....	3
Composition du dossier d'enquête .....	3
<b>2 - Conclusions et avis motivé.....</b>	<b>4</b>
Sur le projet .....	4
Sur le dossier.....	4
Sur le rapport de présentation et l'EIE.....	5
Sur l'avis des services consultés .....	5
Sur la procédure et le déroulement de l'enquête .....	5
Sur les observations du public, des services consultés et les réponses apportées par le maître d'ouvrage .....	6
<b>3 - Avis du commissaire enquêteur.....</b>	<b>7</b>

# 1. Préambule

## **Objet de l'enquête**

L'enquête a pour objet la révision de la carte communale de Saint-André-de-Cruzières.

## **Contexte et objectifs du projet**

Les milieux naturels représentent plus de 87 % du territoire communal, ce qui s'avère très élevé et marque leur haute importance patrimoniale pour la commune (Natura 2000-ZNIEFF). Les milieux agricoles pour leur part occupent 8,69 % de la commune.

Du fait de son intérêt historique, artistique et architectural, (façade ouest) l'église du village a été classée au titre des monuments historiques en 1910. Un périmètre de protection de 500 mètres s'applique autour de l'église (Zone ABF)

La commune présente une urbanisation principalement concentrée autour de son centre historique, avec quelques extensions résidentielles le long des axes principaux.

La morphologie de l'habitat favorise la continuité urbaine dans le centre ancien relativement compact mais la densité urbaine reste globalement modérée, avec un habitat dispersé en périphérie, parfois en zones naturelles ou zones agricoles urbanisées avec un effet de mitage du territoire.

La densité de population reste donc faible avec une moyenne de 23,4 habitants par kilomètre carré.

Saint-André-de-Cruzières possède une Carte communale approuvée en avril 2013.

Le parc de logement a connu une croissance modérée depuis la mise en œuvre du document, les ressources manquantes ont fortement limité les constructions nouvelles et la population a légèrement baissé, et est plus âgée. Cette situation a mené à la fermeture de l'école communale en 2014. La commune a engagé d'importants travaux pour renforcer et étendre ses réseaux d'eau et d'assainissement. Elle offre également de nouveaux services à sa population.

Elle a récemment porté le projet d'un lotissement communal. En 1 an, tous les terrains ont été vendus. Une surface de 3 500 m<sup>2</sup> a été conservée pour permettre la construction de logements sociaux. Le permis de construire pour 10 logements a été déposé par un bailleur social.

Mais une grande partie des zones encore constructibles appartient à des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre.

Pour remédier à cette situation, la commune de Saint-André-de-Cruzières a donc décidé, par délibération du conseil municipal en date du 26 août 2020 de réviser sa carte communale.

**L'objectif est de retrouver du potentiel constructible pour que Saint-André-Cruzières poursuive son développement en déplaçant les zones constructibles pour lutter contre la rétention foncière et voir de nouveaux projets émerger. Les projets de résidences principales et d'installation d'exploitations agricoles sont privilégiés.**

La plupart des terrains constructibles qui n'ont pas fait l'objet de permis de construire dans la carte communale actuelle ont été réaffectés à d'autres secteurs.

## **Modalités de l'enquête publique**

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'environnement, sur une durée de 32 jours consécutifs, du mercredi 09 juillet 2025 à 9h00 jusqu'au samedi 09 août 2025 à 12h00 inclus.

Le 16 mai 2025, j'ai été contactée par le Tribunal Administratif de Lyon. Madame la Présidente m'a alors désignée en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique, le dossier porte le numéro E25000054/69.

Le premier arrêté d'ouverture de l'enquête daté du 16 juin 2025 a été, suite à des erreurs ou omissions signalées après lecture (erreur dans le nombre de jours de durée de l'enquête, erreur dans la date de début de l'enquête et oubli de mention de l'adresse mail dédiée à la consultation), annulé.

Un nouvel arrêté a été pris le 20 juin 2025. Ce dernier porte l'ensemble des mentions prévues par l'art. R 123-9 du code de l'environnement et a été annexé au dossier de consultation.

## **Composition du dossier**

Le dossier d'enquête publique est complet, il est constitué :

Des documents du projet

- 1 Rapport de présentation ;
- 2a Plan du zonage : commune entière ;
- 2b Plan du zonage : Atlas des zones constructibles ;
- Annexe : plan de retrait gonflement des argiles ;
- Annexe : plan des zones inondables ;
- Modalités d'application du RNU ;
- Plan des servitudes d'utilité publique : ensemble de la commune ;
- Dossier des servitudes ;
- Plan des réseaux d'assainissement collectif ;
- Plan des réseaux d'alimentation en eau potable ;
- Plan de zonage d'assainissement ;
- Liste des servitudes d'utilité publique ;
- 3b plan des servitudes d'utilité publique.

Des documents administratifs

- Arrêté d'ouverture d'enquête ;
- La délibération d'arrêt du projet ;
- Avis des personnes publiques associées.

## 2. Conclusions et avis motivé

### **Sur le projet**

Saint-André-de-Cruzières est officiellement classée par l'INSEE comme une "commune rurale à habitat dispersé". Cette classification illustre le mode d'habitation non-concentré du village, qui se compose d'un bourg central et de plusieurs hameaux.

Sur le plan de l'urbanisme, la commune fait le choix d'un développement maîtrisé. L'absence d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) au profit d'une Carte Communale en cours de révision signale une approche pragmatique pour planifier la croissance future du village, en tenant compte des contraintes environnementales et des infrastructures existantes.

Le projet a réduit de 22 % en zone urbanisable, le potentiel constructible, en supprimant les terrains non construits et sans projet pressenti. En contrepartie, il prévoit des extensions à hauteur de 4 % en densification ou en extension des zones U pour la réalisation de certains projets privés ou publics. Cette évolution permet d'ouvrir à la construction 25 tènements dont 22 accueilleraient du logement et trois des installations ou des extensions,

Parmi ces tènements, 11 sont situés en extension des parties déjà urbanisées.

Le projet correspond à un besoin légitime de dégager de nouvelles possibilités de construction sur la commune, les zones actuellement constructibles appartenant en majorité à des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre.

L'engagement de la commune dans la révision de sa Carte Communale est une preuve de sa capacité à envisager son avenir de manière structurée et durable. En planifiant le développement de manière contrôlée et en tenant compte des contraintes environnementales, Saint-André-de-Cruzières peut préserver son authenticité tout en accueillant de nouvelles populations et en renforçant son attractivité. Il s'agit d'un exemple pertinent de la manière dont un petit village rural peut se réinventer en misant sur son cadre de vie exceptionnel et ses atouts culturels et naturels.

Le positionnement de la commune, à la fois préservée et connectée aux grands sites touristiques d'Ardèche et du Gard, pose les bases d'un développement durable axé sur le tourisme vert et la valorisation de son patrimoine.

### **Sur le dossier**

Suite à ma demande de modification, l'arrêté a été ajouté au dossier de consultation.

Le dossier mis à l'enquête publique est bien le projet arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.163-4 du code de l'environnement, l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées.

Le projet correspond à un besoin légitime de dégager de nouvelles possibilités de construction sur la commune, les zones actuellement constructibles appartenant en majorité à des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre.

L'engagement de la commune dans la révision de sa Carte Communale est une preuve de sa capacité à envisager son avenir de manière structurée et durable. En planifiant le développement de manière contrôlée et en tenant compte des contraintes environnementales, Saint-André-de-Cruzières peut préserver son authenticité tout en accueillant de nouvelles populations et en renforçant son attractivité. Il s'agit d'un exemple pertinent de la manière dont un petit village rural peut se réinventer en misant sur son cadre de vie exceptionnel et ses atouts culturels et naturels.

Après ma demande de modification, l'arrêté a été ajouté au dossier de consultation.

Le dossier mis à l'enquête publique est bien le projet arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.163-4 du code de l'environnement, l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées.

## **Sur le rapport de présentation et l'EIE**

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement (EIE) et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique. Il explique les choix retenus, au regard des objectifs et des principes définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

Comme il s'agit d'une révision de la carte communale, il justifie les changements apportés à ces délimitations. Il évalue les incidences sur l'environnement des choix retenus pour la carte communale. Il expose également la manière dont est pris en compte le souci de la préservation de l'environnement.

Enfin, il évalue les incidences sur l'environnement des choix retenus pour la carte communale. Il expose également la manière dont est pris en compte le souci de la préservation de l'environnement.

Cependant, il comporte un certain nombre d'erreurs, d'incohérences ou d'omissions, constatées par la population, les services et moi-même.

## **Sur l'avis des services consultés**

La commune étant située dans le périmètre du SCoT, l'article L.163-4 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de carte communale est soumis pour avis à la chambre d'agriculture et la CDPENAF. La commune de Saint-André de-Cruzières a fait le choix de demander également l'avis de l'État.

L'avis de l'État est riche de remarques tant sur le fond que sur la forme qui sécurise juridiquement le projet. Il était donc judicieux de le transmettre pour avis. Il insiste également sur une définition plus précise des indicateurs choisis qui devrait se baser sur une valeur de référence initiale fiable pour être en mesure de mesurer l'évolution des milieux et l'impact des choix opérés par le projet sur ces derniers. La définition d'une méthodologie fine doit alors s'appliquer dans ce domaine

La chambre d'agriculture émet des réserves et demande de reconsidérer la mise en constructibilité de tènements sur trois secteurs qui étendent l'urbanisation en espaces agricoles cultivés.

La DDT demande que des modifications soient apportées au projet pour conforter les données produites notamment en termes de potentiel de densification.

## **Sur la procédure et le déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Au vu des dispositions prises et décrites dans ce chapitre, le public d'une part a bien été informé de l'ouverture de cette enquête et d'autre part a eu la possibilité de prendre connaissance des différentes pièces du dossier. Il a pu également s'exprimer selon les trois possibilités qui lui étaient offertes : courrier postal ou électronique, registre papier.

## **Sur les observations du public, des services consultés et les réponses apportées par le maître d'ouvrage**

Les avis des services consultés, les observations du public se rapportant à l'enquête et mes propres observations ont été classés en trois thématiques.

- **Maitrise de l'artificialisation**

- Une réduction des secteurs constructibles de 22% sur l'ensemble du territoire ne peut être que compatible avec les ambitions du SCoT de maintenir l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi climat et résilience.
- La CDPENAF, la DDT et la chambre d'agriculture s'entendent sur le retrait de plusieurs parcelles. La commune s'appuie sur l'avis conforme du SCoT pour soutenir le maintien de ces parcelles en zone constructible. Il appartient donc à la commune de veiller à la cohabitation entre fronts urbains et agricoles dans un soucis de santé publique.
- Le projet de création d'un moulin à huile est un projet intéressant pour une commune dans laquelle l'oléiculture a une place importante, s'il a une vocation communautaire, la production pourra se faire en circuit court. La chambre d'agriculture demande pourtant le retrait de la zone constructible du tènement support de projet.
- La reprise des exploitations est essentielle à la pérennité de l'héritage agricole du village mais aussi de tout un secteur, la commune souhaite faciliter leur installation (agricole et habitat).

- **Potentiel de densification et d'extension**

Pour la direction départementale le potentiel de densification et d'extension est sous-estimé. Le potentiel total constructible ne correspond pas à celui exposé par le rapport de présentation, certaines parcelles ne sont pas comptabilisées (notamment celles pour lesquelles un permis de construire a été autorisé). Le potentiel en extension mérite d'être réévalué.

Les zones de stationnement nouvellement créées doivent également être intégrées au titre de la consommation d'espace.

Le maître d'ouvrage s'engage dans le mémoire en réponse, à demander au bureau d'études de contrôler les données de densification.

- **Approfondissement et corrections à apporter au rapport de présentation**

Les services de l'Etat demandent un approfondissement du rapport de présentation qui comporte plusieurs erreurs sur la forme (cf. avis de l'Etat et pièce jointe en annexe à l'observation n°3 du rapport d'enquête) mais aussi des omissions sur le fond comme la justification des objectifs de logements et le projet, la considération des risques inondations et incendie, la complétude des servitudes d'utilité publiques, le diagnostic démographique qu'il convient de simplifier et optimiser (enjeux, justification des choix).

Le rapport de présentation mérite une relecture soignée pour en compléter les choix, les enjeux mais aussi corriger les nombreuses erreurs ou omissions.

### 3. Avis du commissaire enquêteur

Les enjeux vertueux annoncés, soucieux du patrimoine paysager remarquable de la commune et la réduction des zones constructibles sont probants car ils intègrent la préservation de nombreux atouts environnementaux et une volonté de développement des activités agricoles. Toutefois il conviendra de veiller au respect des interfaces entre les zones constructibles et les zones agricoles par l'étude approfondie des demandes d'autorisations

En conséquence de tout ce qui précède :

J'émet un **avis favorable** à la révision de la carte communale, et je recommande au maitre d'ouvrage :

1. Conformément à sa réponse aux remarques des services de l'Etat et de la Direction départementale des territoires de contrôler ou faire contrôler les données de densification incomplètes.
2. De mettre à jour et/ou de simplifier le rapport de présentation, la partie du dossier relative aux servitudes et le diagnostic démographique.
3. D'apporter une attention sur les risques inondations et incendie au rapport de présentation.

A Lablachère, le 03 septembre 2025



Aurélie CAYRAT