

**Service urbanisme et territoires**  
**Unité planification territoriale**  
Affaire suivie par : Anne CITTERIO  
Tél. : 04 75 65 50 39  
anne.citterio@ardeche.gouv.fr

Privas, le **09 MAI 2025**

La préfète  
à  
Monsieur le maire  
15 route de Saint-Paul-le-Jeune  
07460 Saint-André-de-Cruzières

Objet : Commune de Saint-André-de-Cruzières – projet de carte communale – avis de l'État

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 à la CDPENAF puis soumis à enquête publique. La commune de Saint-André-de-Cruzières a fait le choix de soumettre également le document à l'avis de l'État.

Globalement, le projet de carte communale s'inscrit en compatibilité avec le SCoT Ardèche méridionale. En outre, par le resserrement des secteurs constructibles, il s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière définie au niveau national par la loi Climat et Résilience.

Quelques remarques subsistent pour finaliser votre projet en vue de son approbation. Mes services restent à votre disposition pour échanger sur ces sujets.

Il apparaît en effet nécessaire de compléter le dossier sur les points suivants :

- les objectifs de logements et les justifications du projet, notamment concernant les extensions d'urbanisation et la prise en compte de l'environnement (articles R.161-2 et R.161-3 du code de l'urbanisme),
- la prise en compte de la connaissance du risque inondation et du risque incendie,
- les annexes.

Ces différentes remarques visent également à assurer la sécurité juridique de votre document.

Je vous rappelle que, conformément à l'article L.163-5 du code de l'urbanisme, la carte communale est soumise à enquête publique. Le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.163-4 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Enfin, indépendamment du présent avis de l'État, votre projet est soumis par vos soins à l'avis de l'Autorité environnementale en application des articles L.104-2 et L.104-6 du code de l'urbanisme. Dans l'hypothèse où cet avis ne serait pas rendu avant le délai de trois mois prévu à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, cet avis est réputé sans observation. Un avis tacite de l'Autorité

environnementale n'exonère en aucun cas de prendre en compte les observations émises dans l'avis de l'État sur la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de carte communale.



**Pour la préfète**  
**Le secrétaire général**

**John BENMUSSA**

## ANNEXE

### AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT CONSULTÉS SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT-ANDRÉ-DE-CRUZIÈRES

#### Présentation générale du projet et appréciation concernant la compatibilité de la carte communale avec les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

La commune de Saint-André-de-Cruzières a transmis à l'État son projet de carte communale révisée le 21 février 2025. L'urbanisme de la commune est actuellement régi par une carte communale approuvée par arrêté préfectoral du 17 juillet 2013.

L'urbanisation de la commune s'est développée sur la partie centrale du territoire, dans la plaine agricole, sous la forme d'une dizaine de hameaux. Elle est entourée de massifs boisés reconnus pour la richesse et la diversité de la flore et de la faune qu'ils abritent : zone Natura 2000 et zone spéciale de conservation, ZNIEFF, zones humides à l'est de la RD225, espèces PNA.

Le projet de carte communale révisée réduit l'étendue des secteurs constructibles à hauteur de 22 % et par ailleurs prévoit des extensions à hauteur de 4 %. 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.

#### **A/ Remarques de fond**

##### 1- Un diagnostic démographique qu'il convient d'optimiser et de problématiser

La partie traitant du contexte démographique présente une description très détaillée de toutes les données INSEE sans pour autant dégager d'enjeu pour le devenir de la commune.

Des erreurs sont à corriger. Par exemple, certains indicateurs sont exprimés en % au lieu de ‰ (taux natalité et mortalité). Page 28, « le taux de variation continue de progresser avec un pourcentage de 14,7 % » : la phrase est maladroite et ne permet pas une compréhension immédiate du sujet.

**Ce diagnostic gagnerait à être simplifié et optimisé pour ne garder que ce qui est utile à l'analyse et à la compréhension du contexte, pour exposer les prévisions de développement démographique et économique, de mettre en avant des enjeux et de justifier des choix de développement (article R.161-2 du code de l'urbanisme).**

##### 2 – Une analyse de la capacité de densification à compléter

L'analyse doit tenir compte de l'ensemble des tènements libres sauf à justifier leur non constructibilité. Si un permis de construire a été accordé, dans la mesure où la construction n'a pas débuté, le terrain sera compté en potentiel de construction. Le potentiel total constructible apparaît ainsi supérieur à ce qui est annoncé dans le rapport de présentation.

En effet :

- le potentiel des Chazelles n'apparaît pas,
- certaines parcelles ne sont pas comptées :
  - au Clairac, l'extension de l'artisan et la partie à régulariser doivent être comptabilisées ;
  - à Prats-Mounèdes, les parcelles C461, C473 ne semblent pas comptabilisées,
  - à Champs du lac/Chadouillet, la parcelle C221 n'étant pas construite malgré un PC déposé, elle doit être comptabilisée,
  - à Bourdaric, la parcelle C571 ne semble pas prise en compte,
- les zones de stationnement nouvelles participent à la consommation d'espace, elles doivent être comptées.

**Sauf à apporter une justification de la non prise en compte de tènements libres dans les zones constructibles, le potentiel de densification est sous-estimé, de même que le potentiel en extension n'est pas pleinement comptabilisé. La capacité de densification et les besoins en extension devront être réexaminés en intégrant l'ensemble des tènements libres en regard des besoins de développement précisés dans le point ci-avant.**

### 3 – Des ouvertures à l'urbanisation qui restent à justifier

Les justifications du nombre de logements à produire et des objectifs de consommation de l'espace sont basés sur le potentiel maximal accordé par le SCoT Ardèche méridionale dans son objectif 5, afin de démontrer la compatibilité de la carte communale avec le SCoT.

La commune ne présente pas d'objectif propre à un choix ou un besoin de développement nécessitant des extensions au-delà de la densification en dents creuses. Il serait utile de conforter l'assise juridique du document par une justification plus étoffée notamment lorsque les tènements en extension sont contraires aux enjeux affichés dans le rapport de présentation.

En application de l'article L.161-3 du code de l'urbanisme, une carte communale « ne peut inclure, au sein des secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises, que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans des espaces déjà urbanisés ». L'article R161-3 du même code précise dans son 4°, que le rapport de présentation « expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte »;

Or, cette justification ne ressort pas du rapport de présentation qui doit être complété même si la surface engendrée par ces terrains reste mesurée.

Par exemple :

. à Clairac, le rapport de présentation indique qu'« un nouveau périmètre constructible doit être délimité afin de favoriser la constitution d'une morphologie de type hameau ». Le projet de zone constructible allonge au contraire le périmètre constructible pour permettre une extension au sud et une extension au nord,

. les silhouettes urbaines, identifiées comme un enjeu fort à préserver par l'état initial de l'environnement, ne le sont pas toujours, notamment au niveau du bourg centre où le développement de saillies se poursuit vers l'ouest,

. le rapport de présentation relève comme enjeu la préservation des terres agricoles et des interfaces espaces bâtis / espaces agricoles traités. De nouvelles parcelles ouvertes à l'urbanisation se situent soit en bordure d'une vigne soit dans une parcelle de vigne. L'urbanisation créera dès lors soit une zone d'interface potentiellement conflictuelle, soit la perte de la parcelle entière pour l'activité agricole. L'extension de l'urbanisation sur les terrains agricoles exploités nécessite d'autant plus de justification.

A ce titre, l'État émet des réserves sur la constructibilité des parcelles suivantes pour lesquelles un retrait de la zone constructible est souhaité :

- B103 à Clairac, considérant la discontinuité au bâti, la contiguïté avec une parcelle de vigne et plus largement avec un tènement agricole vierge de toute construction, et au regard de l'objectif de la commune d'éviter l'étalement pour reformer une morphologie de hameau.

- B52, au Ferrage, considérant l'éloignement de la zone constructible du reste du hameau, sa localisation au sein d'un secteur d'arboriculture générant un risque potentiel fort de conflit d'usage, l'absence de réseau et de voirie à proximité.

- C223, à Chadouillet, considérant qu'elle constitue une extension en zone naturelle sur un corridor écologique entre un secteur urbanisé et un tènement agricole, que le hameau de Chadouillet a une morphologie en pieuvre dont les indentations constitueraient des tènements plus stratégiques à urbaniser pour renforcer la densité du hameau plutôt que de favoriser son extension au détriment du patrimoine naturel.

- C596 à Bourdaric, parcelle en discontinuité, avec un accès direct à la route départementale, constituant un corridor écologique naturel boisé entre espace agricole et zone urbanisée avec notamment un passage sous la RD. Ce corridor est ainsi à préserver en priorité, la barrière urbaine étant un enjeu fort souligné par l'évaluation environnementale. La préservation de ce corridor serait renforcée par l'inconstructibilité des parcelles C596 et C571 situées de part et d'autre de la route.

La préservation des terres agricoles à haute valeur agronomique dans la plaine de Saint-André-de-Cruzière est soulignée également comme un enjeu fort. Ainsi, l'État est réservé quant à l'urbanisation des parcelles suivantes pour lesquelles il serait pertinent de trouver des alternatives :

- C236-237-240, à Chadouillet, parcelles en discontinuité du bâti et contiguës à une parcelle de vigne. Elles ancrent un axe d'extension du hameau dans son extrémité sud.

- C461, aux Prats-Mounèdes, parcelle en vigne exploitée. Le projet participe à développer une bande d'extension qui déstructure la forme de hameau et enferme des terrains naturels ou agricoles au sein d'une zone urbaine.

Les parcelles suivantes, déjà encadrées par de l'urbanisation, bien que représentant un potentiel agronomique, pourraient être laissées constructibles sur une surface plus réduite afin de limiter l'étalement urbain et favoriser la densification :

- C473 et C452, aux Prats-Mounèdes, parcelles qui peuvent être resserrées pour limiter l'étalement urbain.

#### 4 – Une prise en compte des risques à renforcer pour assurer la solidité juridique du document

- Incendie : faire référence aux documents départementaux et à la réglementation concernant l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Ajouter en annexe les périmètres d'obligation de débroussaillage et d'entretien de l'état débroussaillé.
- Inondation : la zone inondable n'étant pas constructible, la zone constructible ne peut lui être superposée. De plus, le périmètre constructible n'est pas identique sur Bourdaric en p.94 et p.118 au niveau de la zone inondable. Les documents graphiques doivent être mis en cohérence.

- Risques pour la santé : les arrêtés du 27 décembre 2019 et du 25 janvier 2022 fixent des distances minimales à respecter allant de 5 à 20 mètres à proximité des zones d'habitation, d'accueil des personnes vulnérables et d'accueil des travailleurs présents de façon régulière. Ces distances minimales vont de 10 à 20 mètres en ce qui concerne l'arboriculture et la vigne.

La limite des zones constructibles doit être adaptée sur les interfaces avec les milieux agricoles de manière à préserver une bande non constructible correspondant aux franges urbaines relatives à la préservation de la santé humaine. La frange urbaine devant être mise en place sur les parties urbaines et non au détriment des cultures, notamment en lisière de vignes et de vergers.

#### 5 – Des servitudes d'utilité publique à compléter

Le périmètre soumis à obligation légale de débroussaillage ne figure pas au document. Il est à ajouter aux annexes.

#### 6 – Un dispositif de suivi-évaluation à préciser

Le code de l'urbanisme prévoit, par l'article R.161-3, « que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. [le rapport de présentation] définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

La partie du rapport de présentation relative à l'évaluation environnementale propose 5 thèmes comprenant chacun plusieurs indicateurs de suivi de l'impact environnemental. Afin d'assurer un suivi, il est nécessaire d'avoir une situation de départ, soit une valeur de référence. Pour chaque indicateur la valeur de référence doit être précisée. L'indicateur doit être suffisamment robuste pour exprimer clairement une évolution le cas échéant et simple à mettre en œuvre pour qu'il soit aisément mesuré. Ainsi, l'unité et la méthode de mesure sont à préciser de manière à ce que l'indicateur soit comparable d'une année à l'autre. L'indicateur doit être décrit suffisamment clairement pour que l'objet de l'évaluation soit compris.

Par exemple, le suivi du type de clôtures peut être abordé comme un indicateur de perméabilité du milieu. Il peut être mesuré en linéaire et classifié en plusieurs types plus ou moins perméables. Ces éléments sont à définir, sans quoi l'indicateur se traduira par une liste de clôtures sans possibilité d'évaluation.

L'ensemble des indicateurs est à compléter dans ce sens.

## **B/ Remarques de forme**

- Consommation d'espace et logements :
  - sont affichés deux chiffres de bilan : 3,22 ha depuis 2013 et 2,6 ha (2011-2024). Il convient de vérifier et d'harmoniser les informations sur l'ensemble des documents,
  - page 107 « sur les 5,4 ha de capacité d'accueil initiale de la carte communale, 60 % ont déjà été mobilisés après 8 ans ». Cette donnée est à actualiser, la carte a 11 ans et le bilan a été fait,
  - page 107 « Les 29 nouveaux logements ont consommé 1100 m<sup>2</sup> ». À corriger, soit 3,22 ha soit 1 100m<sup>2</sup>/logt,
- Remarques générales sur le rapport de présentation
  - revoir la numérotation des titres qui n'est pas continue,

- à corriger dans le document, il est fait référence au Gard,
- page 69, 2<sup>e</sup> paragraphe, la phrase est contraire à l'objectif exprimé au paragraphe précédent,
- page 182, mettre à jour les informations sur le SDAGE : SDAGE 2022-2027 ; la commune est également concernée par le SAGE Cèze et petits affluents du Rhône, en élaboration et le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) du bassin versant de la Cèze.

