

SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE L'ARDECHE MÉRIDIONALE

DEL.2025-BS-02

**DÉLIBÉRATION
DU BUREAU SYNDICAL
SÉANCE DU 24.04.2025**

NOM : 2.1

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-quatre avril, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Lavilledieu, sous la présidence de M. SAUCLES Gérard.

La séance est ouverte à 17h00 en présence de :

- M. GENEST Jacques
- M. ROBERT Lionnel
- M. CHAPUIS Pierre
- M. WALDSCHMIDT Pascal

Nombre de Délégués :

En exercice : 9

Présents : 5

Procuration : 0

Votants : 5

Absent : 4

Date de convocation : le 22/04/2025

Absents : BAULAND Brigitte, CLEMENT Nicolas, GILLY Michelle,
PONTHIER Jean-Yves

Objet : Avis du SCoT Carte communale St André de Cruzières

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5122-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-23-7, en date du 23 janvier 2006, portant création du Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale,

Vu l'arrêté préfectoral n° 07-2021-01-22-002, en date du 22 janvier 2021, approuvant la modification de la composition et des statuts du Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale,

Vu le Code de l'Urbanisme et particulièrement les articles L.124-2 et L.101-2,

Vu le SCoT de l'Ardèche Méridionale exécutoire depuis le 17 mars 2023,

Le 21 février 2025, la Commune de St André de Cruzières a saisi pour avis le Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale, dans le cadre de la révision de sa carte communale.

Le Président fait lecture de l'avis complet aux membres du bureau (avis en pièce annexe). Le projet de révision de la carte communale de St André de Cruzières est compatible avec les orientations du SCoT de l'Ardèche Méridionale.

La carte communale permet, tout en étant encadrée par le RNU, de limiter la constructibilité et de préserver le territoire. La première carte communale a ainsi pleinement joué son rôle en terme de maîtrise de l'extension de l'urbanisation.

Le document est complet et détaillé, l'impact environnemental est détaillé, espace par espace.

Les objectifs sont compatibles avec le SCoT approuvé et vont dans la sens de la maîtrise de l'extension urbaine.

Ainsi, le SYMPAM propose un avis favorable sur la révision de la carte communale de St André de Cruzières.

Le Bureau syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Rend un AVIS FAVORABLE à la carte communale de St André de Cruzières.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,

Le Président,
Gérard SAUCLES



Dossier de la carte communale de St André de Cruzières

Le projet de carte communale a été notifié au SYMPAM le 21 février 2025. Le SCoT à jusqu'au 20 mai 2025 compris pour rendre son avis par délibération.

Instruction technique sur le PLU arrêté :

	Partie	Remarques - Demandes
Rapport de présentation	A-Contexte général	<p>Le contexte juridique et institutionnel est détaillé et complet. Le positionnement au sein de l'armature est détaillé</p> <p>P23 à corriger : bassin sud : + 7000 hab préciser - 2016-2053 taux 0.80% CCPVC : + 1700 hab sur 2016-2043 et TCAM 0.63%</p> <p>Densité Logement armature territoriale a corriger pour certaines catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 polarité secondaire Les Vans – Chambonas : 25 logts/ha • 2 bourgs périphériques, St-Paul-le-Jeune et Berrias et Casteljau : 25 logts/ha • 1 village relais : 12 logts/ha • 8 villages : 12 logts/ha • 2 villages, 15 à 17 logts. / 17 logts (2031-2043)
Rapport de présentation	B- Consommation foncière et capacités de Densification et de mutation	<p>Faire référence a la loi climat et résilience p 73</p> <p>Revoir : « Atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'échelle de la région à l'horizon 2040 - Réduire à l'échelle régionale la consommation foncière réelle d'au moins 50 % en 2027 ».</p> <p>La consommation d'espace est complété par de la photo interprétation jusqu'en 2021 et représentée sous forme d'atlas sur la période 2011-2021 et/ou 2014-2024 / 2016-2024 qui permet d'avoir un vrai retour terrain – plus précis que les fichiers Majic. Il permet un suivi précis des secteurs urbanisés, parcelle par parcelle.</p>

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	<p>Les périodes d'analyse des parcelles urbanisées ne sont pas les mêmes (2011-2021 ou 2014-2024) Le bilan de la consommation d'espace a bien été effectué sur les dix dernières années pour la période 2011-2021 (10 ans). On peut cependant noter la difficulté de lecture des dates qui se chevauchent au sein du tableau (ci-joint).</p> <p>Par période, la consommation foncière est résumée comme suit :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Période de référence</th> <th>Surface consommée (m²)</th> <th>Secteur consommé</th> <th>Consommation annuelle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011-2021</td> <td>8000</td> <td>23</td> <td>727m²</td> </tr> <tr> <td>2014-2024</td> <td>8000 (suite au lotissement des Prats et les Mounedes)</td> <td>16</td> <td>727m²</td> </tr> <tr> <td>2021-2024</td> <td>4100</td> <td>3</td> <td>1025m²</td> </tr> <tr> <td>2016-2021</td> <td>1260</td> <td>4</td> <td>210m²</td> </tr> <tr> <td>2016-2024</td> <td>4740</td> <td>6</td> <td>527m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si l'on prend le bilan sur « mon diagnostic artificialisation.com » : 2,4 ha entre 2011 et 2020 compris. Bilan de la consommation 2011-2022 : 3.2 ha soit en Projection 2031 : +1,2 ha (moyenne de +0,1 ha/an) Notons que la carte communale précédente a permis de limiter les constructions et elle a donc joué son rôle.</p> <p>P91 :</p> <p>La surface des enveloppes constructibles est de 33 ha. Le potentiel constructible est d'environ 1,33 ha, soit un potentiel théorique pouvant être mobilisé de 4%. Il se répartit en deux catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles intégrées à l'enveloppe urbaine mais présentant des possibilités de densification (dent creuse) • Les parcelles extérieures à l'enveloppe urbaine, en extension, mais intégrées à la zone constructible. <p>La surface totale de l'ensemble des parcelles présentant des possibilités de densification est de 0,85 ha. A noter qu'un coefficient de rétention foncière de 20% est retenu pour les parcelles en densification, plus difficilement mobilisables. Le potentiel densifiable est donc de 0,68 ha. La surface des parcelles en extension est de 0,65 ha. Les secteurs sont ensuite représentés dans l'Atlas et détaillés. L'atlas respecte la densification en priorité des dents creuses.</p> <p>La carte communale conseille également sur les modes d'implantations et formes urbaines.</p>	Période de référence	Surface consommée (m ²)	Secteur consommé	Consommation annuelle	2011-2021	8000	23	727m ²	2014-2024	8000 (suite au lotissement des Prats et les Mounedes)	16	727m ²	2021-2024	4100	3	1025m ²	2016-2021	1260	4	210m ²	2016-2024	4740	6	527m ²
	Période de référence	Surface consommée (m ²)	Secteur consommé	Consommation annuelle																					
2011-2021	8000	23	727m ²																						
2014-2024	8000 (suite au lotissement des Prats et les Mounedes)	16	727m ²																						
2021-2024	4100	3	1025m ²																						
2016-2021	1260	4	210m ²																						
2016-2024	4740	6	527m ²																						

D : Logements	<p>Incohérence des données logements : P 103 : Sur la période 2010 – 2020 : 25 logements sur la période 2012/2020 (données Insee) p 107 : Et 29 logement depuis la carte communale de 2013</p> <table border="1" data-bbox="464 271 1295 506"> <thead> <tr> <th>LOCALISATION</th> <th>SURFACES EN HA</th> <th>NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MAS DE LAUZE</td> <td>1,37</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>LE CLOS NEUF</td> <td>0,66</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>CHADOUILLET</td> <td>0,39</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>BOURDARIC</td> <td>0,27</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>PICHEGRU</td> <td>0,37</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>LE BOURG</td> <td>0,16</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>3,22 Ha</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p>Un projet de lotissement communal est en cours de réalisation et accueille notamment 15 nouveaux logements supplémentaires.</p> <p>P 115 : « Si la carte communale est arrêtée en 2025 et court pour 10 ans, la commune a un « stock » d'environ 38 logements neufs à produire ». Calcul compatible avec le SCoT. « La surface nécessaire afin de ne pas aller au-delà des objectifs de production de logements et de densité du SCoT est de 23 100 m², soit 2,3 ha. Dans le projet de carte communale, la surface constructible (en densification et extension) est de 1,33 ha. Le zonage de la carte communale est compatible avec les objectifs maximaux affichés par le SCoT ». (p116) : calcul validé - compatible avec le SCoT</p>	LOCALISATION	SURFACES EN HA	NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS	MAS DE LAUZE	1,37	15	LE CLOS NEUF	0,66	4	CHADOUILLET	0,39	3	BOURDARIC	0,27	3	PICHEGRU	0,37	2	LE BOURG	0,16	2	TOTAL	3,22 Ha	29
LOCALISATION	SURFACES EN HA	NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS																							
MAS DE LAUZE	1,37	15																							
LE CLOS NEUF	0,66	4																							
CHADOUILLET	0,39	3																							
BOURDARIC	0,27	3																							
PICHEGRU	0,37	2																							
LE BOURG	0,16	2																							
TOTAL	3,22 Ha	29																							
E-Etat initial de l'environnement	<p>Analyse complète reprenant bien les enjeux des documents supra. Enjeux (p 143 et synthèse p 212) compatible avec le SCoT + mise en exergue de la compatibilité détaillé p 215-225 avec carte synthèse p 224 « Cinq enjeux relatifs à l'occupation du sol, la biodiversité et la nature ordinaire du territoire communal ressortent de cette analyse :</p>																								

	<ol style="list-style-type: none">1. La préservation des espaces naturels porteurs d'importants enjeux écologiques tels que la Claysse et ses ripisylves, le réseau de cours d'eau temporaires de la commune, les pelouses sèches ouvertes et semi-ouvertes de la commune, les milieux rocheux et les boisements humides des vallons et secs des côteaux et collines ;2. La préservation des éléments naturels remarquables au sein de la commune comme les nombreux vieux mûriers et le bâti ancien offrant de nombreux refuges pour la faune ;3. Le maintien et le renforcement des haies, bosquets et fourrés au sein de la matrice agricole (en particulier dans les espaces viticoles) ;4. Le maintien et la valorisation des espaces de nature ordinaire dans le bourg et les petits hameaux ;5. Le contrôle du mitage urbain sur le territoire et notamment l'urbanisation le long des routes D901 et D225. <p>Chaque secteur urbanisé est détaillé d'un point de vue impacts environnementaux. Le volet environnemental est compatible avec le SCoT.</p>
--	---

Observations générales :

La carte communale, permet, tout en étant encadré par le RNU, de limiter la constructibilité et de préserver le territoire. La première carte communale a ainsi pleinement joué son rôle en terme de limitation d'extension de l'urbanisation.

Le document est complet et détaillé, l'impact environnemental est détaillé, espace par espace.
Les objectifs sont compatibles avec le SCoT approuvé et vont dans la sens de la maîtrise de l'extension urbaine.

Ainsi, le SCoT propose un avis favorable sur la révision de la carte communale de St André de Cruzières.