



MODIFICATION N°1 DU PLU DE CRUAS

Notice de présentation

Juillet 2026



SOMMAIRE

Préambule.....	4
I.1 - Le contexte général.....	4
a - Localisation et positionnement de la commune	4
b - Le Plan Local d'Urbanisme de Cruas.....	4
I.2 - Objet de la modification du PLU	5
I.3 - La procédure de modification	6
LE SITE DE PROJET	7
I. Le site de projet.....	Erreur ! Signet non défini.
I.1 - Un site à l'interface des installations industrielles existantes et des espaces naturels associés à la Vallée du Rhône.....	8
I.2 - Une ancienne cimenterie en cours de démantèlement	9
I.3 - Cadre réglementaire.....	10
II. Etat initial de l'environnement	Erreur ! Signet non défini.
II.1 - Consommation d'espace et artificialisation.....	Erreur ! Signet non défini.
a - Les enjeux.....	Erreur ! Signet non défini.
II.2 - Paysage et patrimoine	Erreur ! Signet non défini.
a - Les enjeux.....	Erreur ! Signet non défini.
II.3 - Biodiversité et Trame Verte et Bleue.....	Erreur ! Signet non défini.
a - Les enjeux.....	Erreur ! Signet non défini.
II.4 - Ressource en eau	Erreur ! Signet non défini.
a - Les enjeux.....	Erreur ! Signet non défini.
II.5 - Risques	Erreur ! Signet non défini.
a - Le risque inondation	Erreur ! Signet non défini.
b - Les autres risques naturels.....	Erreur ! Signet non défini.
c - Les risques technologiques.....	Erreur ! Signet non défini.
d - Les enjeux.....	Erreur ! Signet non défini.
II.6 - Nuisances	Erreur ! Signet non défini.
a - Les enjeux.....	Erreur ! Signet non défini.
II.7 - Conclusion.....	Erreur ! Signet non défini.
EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU	13
I. Le règlement graphique.....	14
I.1 - Exposé des motifs.....	14
a - Le reclassement de la zone UEc à UE	14
b - La zone des effets de suppression de la cimenterie	14
I.2 - Modifications apportées au dossier de PLU	15
II. Le règlement écrit	16
II.1 - Exposé des motifs	17
II.2 - Modifications apportées au dossier de PLU.....	17
III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles : La création de l'OAP sectorielle « Ancienne cimenterie »	20

III.1 - L'exposé des motifs.....	20
III.2 - Modifications apportées au dossier de PLU	20

PREAMBULE

I.1 - Le contexte général

a - Localisation et positionnement de la commune

La commune de Cruas est située en Auvergne-Rhône-Alpes, dans le département de l'Ardèche. Cette commune fait partie de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron et est incluse dans le périmètre du Syndicat Rhône Provence Baronnie, structure porteuse du SCoT en cours d'élaboration. Ainsi, à ce jour, la commune n'est pas couverte par un SCoT opposable.

Cruas est une commune située sur la rive droite du Rhône, à l'est du département de l'Ardèche, et proche de Privas, de Valence et de Montélimar. La proximité avec ces agglomérations, la présence de monuments historiques, le cadre paysager dans lequel la commune s'inscrit, ainsi que la centrale nucléaire et les activités économiques liées, lui confèrent une attractivité certaine.

La commune compte en 2022 près de 3 000 habitants (INSEE, 2022), et connaît depuis 2011 une hausse du nombre d'emplois passant de 2 414 emplois à 3 059 entre 2011 et 2022. C'est le domaine de l'industrie qui domine l'économie de Cruas, qui représente 72,7% des effectifs salariés (à mettre en rapport avec une moyenne nationale de 12,3%).

Concernant le paysage de la commune, le territoire est composé de deux entités distinctes :

- Le massif du Barrès à l'ouest, à dominante boisée et non habité,
- La plaine alluviale du Rhône à l'est, où se situent les zones d'activités, la centrale nucléaire et les zones d'habitat contemporaines.

A la jonction du massif et de la plaine, sur un relief moins marqué, se trouve le bourg historique, et la route départementale qui structure le territoire et les sites des cimenteries.

La commune est contrainte sur toute sa limite est par le Rhône et sur toute sa limite ouest par le massif du Barrès, ce qui a poussé la commune à se structurer sur un axe nord-sud. L'altitude sur la commune varie entre 72 et 480 m.

Concernant le patrimoine de la commune, le territoire conserve des monuments de l'époque médiévale comme l'abbatiale Ste-Marie, le château des Moines et la chapelle St Benoît de Cruas.

b - Le Plan Local d'Urbanisme de Cruas

Par délibération en date du 10 février 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision de son PLU, afin de se conformer aux nouveautés législatives et réglementaires.

Le débat sur les orientations générales du PADD s'est déroulé le 25 avril 2017. L'arrêt du projet a eu lieu le 13 février 2018, le PLU a été **approuvé le 18 décembre 2018**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme déclinées à partir des volets suivants :

- Axe 1 : Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et d'habitat ;
 - Orientation 1 - Un développement raisonné permettant l'accueil de nouveaux habitants et répondant aux besoins de la population existante ;
 - Orientation 2 - Limitant l'étalement urbain en privilégiant le développement en priorité dans les dents creuses du tissu urbain existant, les logements vacants, ainsi que la subdivision de grandes parcelles, et en prévoyant des opérations groupées ;
 - Orientation 3 - Le projet confortera l'organisation urbaine existante et les spécificités des différents quartiers - investira les friches ou grands terrains présentant des potentialités d'urbanisation - confortera les activités économiques ;
 - Orientation 4 - Ce développement prendra en compte son contexte immédiat ;
 - Orientation 5 - Ce développement prévoira une diversification de l'habitat et le maintien d'une mixité sociale
- Axe 2 : Équipements, services, loisirs, transports, déplacements et réseaux ;
 - Orientation 1 – Valoriser le cadre de vie et prendre en compte les besoins en services, équipements et espaces publics ;

- Orientation 2 - Améliorer la circulation, les déplacements et la traversée du bourg ;
- Orientation 3 – Améliorer et développer les réseaux ;
- Axe 3 : Développement économique, énergies renouvelables et protection des espaces agricoles ;
 - Orientation 1 - Maintien et soutien au commerce de proximité du bourg ;
 - Orientation 2 - Pérenniser l'activité agricole ;
 - Orientation 3 - Conforter les autres activités économiques existantes ;
 - Orientation 4 - Soutenir le tourisme ;
- Axe 4 : Protection des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers, des milieux et préservation ou remise en bon état des continuités écologiques, énergies renouvelables ;
 - Orientation 1 - Préserver et valoriser le paysage ;
 - Orientation 2 - Préserver les espaces naturels et agricoles ;
 - Orientation 3 - Maintenir et remettre en état les continuités écologiques ;
- Axe 5 : Prise en compte des risques et nuisances ;
 - Orientation 1 - Prendre en compte les risques naturels et technologiques ;
 - Orientation 2 - Prendre en compte les nuisances et l'exposition aux champs électromagnétiques ;
 - Orientation 3 - Limiter les impacts sur les futures constructions ;

Depuis l'approbation du PLU révisé, le document a connu quelques évolutions :

- Une Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour la construction d'une piscine municipale, approuvée le 27 novembre 2024 ;
- Une modification simplifiée, visant à changer le règlement associé à la zone UEc afin d'y autoriser « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », prescrite par arrêté municipal 2026-148 du 22 mai 2026.

I.2 - Objet de la modification du PLU

En 2021, l'entreprise Calcia qui était implantée au sud de la commune de Cruas, a fermé ses portes. La fin de cette activité constitue aujourd'hui une opportunité de remobiliser ce foncier pour lui donner une **nouvelle vocation industrielle, et requalifier l'entrée de ville sud de la commune**.

Pour ce faire, il est nécessaire :

- **D'adapter le règlement graphique** afin de donner une nouvelle vocation industrielle à un site actuellement en zone UEc (activités de cimenterie), en le reclassant en zone UE (économique) ;
- De créer une **Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** sur le site pour y encadrer les conditions de développement du futur projet économique, prenant en compte les enjeux présents sur le site.

La présente notice explicative vise à présenter les objets concernés, les évolutions apportées et détailler le motif de l'évolution.

I.3 - La procédure de modification

Par arrêté municipal n° 2026-208 en date du 18 juin 2026, la maire de Cruas a prescrit la modification n°1 du PLU approuvé le 18 décembre 2018.

Article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables**, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 153-36 et dans les autres cas prévus par la loi.

Article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.

La présente procédure ne nécessite pas de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU. Au contraire, les évolutions projetées viennent en accord avec les objectifs du PADD :

- L'axe 1.3 met la focale sur la nécessité de **prioriser l'urbanisation dans les friches**. « Le projet confortera l'organisation urbaine existante et les spécificités des différents quartiers – investira les friches ou grands terrains présentant des potentialités d'urbanisation – **confortera les activités économiques**.
- Les terrains concernés par la précédente procédure peuvent en effet être considérés comme une friche industrielle au sens des dispositions des articles L.111-26 et D111-54 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où ils sont caractérisés par la présence d'un ou plusieurs locaux ou équipements vacants ou dégradés, notamment suite à la cessation définitive d'activités.
- De même, le site de l'ancienne cimenterie CALCIA se situe en plein cœur du territoire intercommunal, présentant alors un intérêt territorial marqué pour **l'implantation d'activités économiques stratégiques**, en particulier du fait de sa proximité directe avec la route départementale et la voie ferrée.
- Enfin, la modification poursuit un objectif identifié au PADD de **revalorisation de l'entrée de ville** (voir objectif 2.1.9 du PADD « Requalifier les entrées nord et sud du bourg ») et de réhabilitation d'un ancien site industriel par le déploiement de nouveaux équipements d'intérêt public et activités dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
 - Ainsi, le choix d'évolution du PLU s'est portée sur une procédure de modification.

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

1. Prescription de la modification par arrêté municipal.
2. Elaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLU.
3. Elaboration du dossier de cas par cas ad hoc pour déterminer une possible évaluation environnementale.
4. Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) pour avis sur le cas par cas (2 mois).
5. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA).
6. Organisation de l'enquête publique, ou de la PPVE, ou de la mise à disposition du public. En cas d'enquête publique, à son issue, le commissaire-enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.
7. Le cas échéant, prise en compte des avis émis par les PPA, par la MRAe et lors de l'enquête publique.
8. Approbation du dossier de modification du PLU en conseil municipal par délibération.



1

Le site de projet

I.1 - Un site à l'interface des installations industrielles existantes et des espaces naturels associés à la Vallée du Rhône

La commune s'inscrit dans la vallée du Rhône, en bordure immédiate du fleuve, au contact d'espaces naturels, agricoles et d'activités économiques structurantes. Le tissu urbanisé se concentre principalement le long de l'axe rhodanien, tandis que les coteaux et espaces périphériques présentent une dominante naturelle ou agricole. Le territoire accueille notamment des activités industrielles majeures, dont une cimenterie, ainsi que des secteurs dédiés au développement économique.

Au sud de la commune, le secteur de projet motivant cette présente modification se situe dans la continuité de la zone d'activités des Ramières, au nord de la centrale nucléaire.

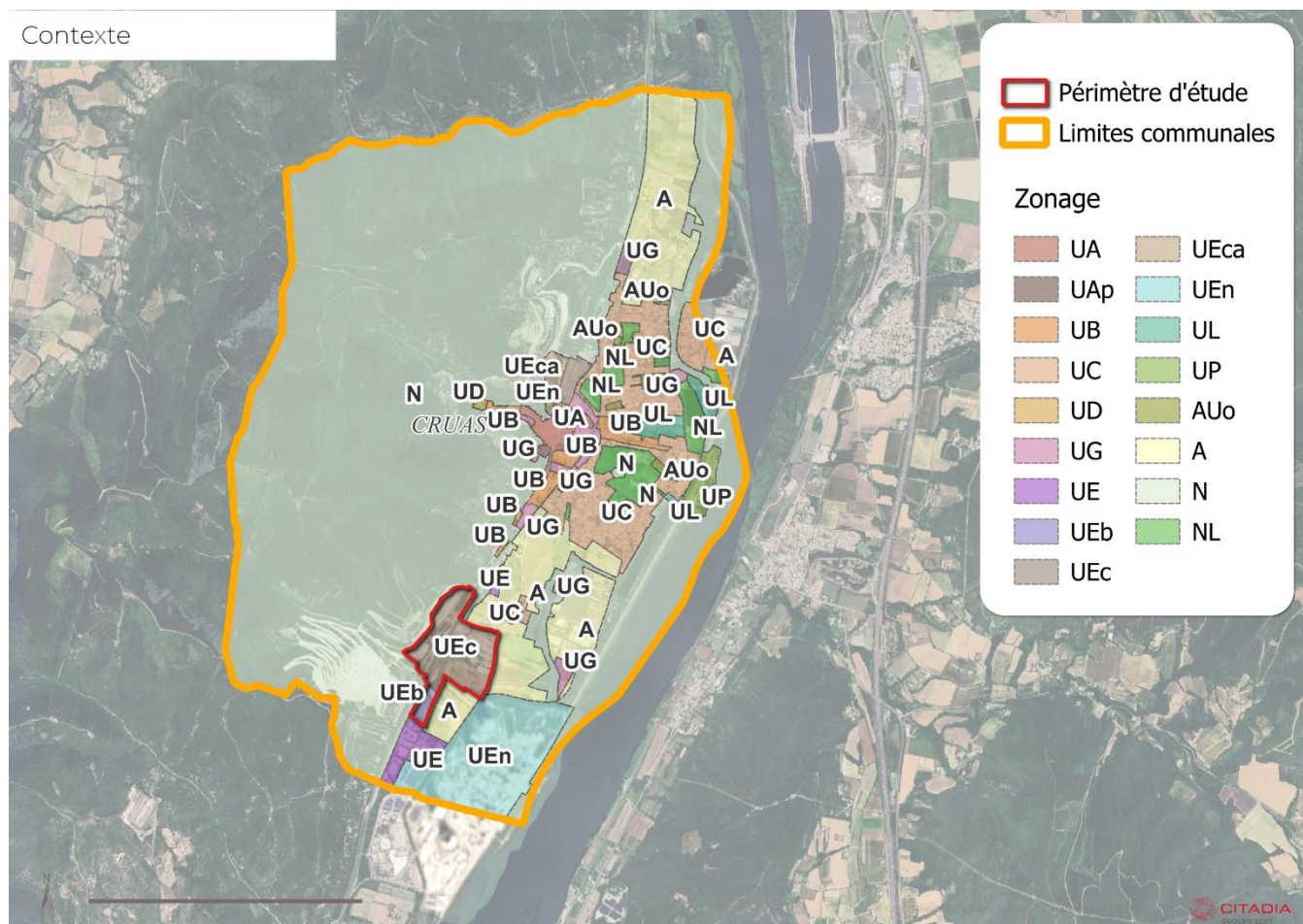


I.2 - Une ancienne cimenterie en cours de démantèlement



1. Route de la cimenterie
2. Route des Plaines
3. et 4. RD86

I.3 - Cadre réglementaire



Le secteur de projet objet de la présente modification est classé en **zone UEc**, correspondant à l'emprise des activités de la cimenterie et aux installations directement liées à son fonctionnement. Au sud le jouxte une **zone UEb**, correspondant à la **phase 2 de la zone d'activités des Ramières**, destinée à accueillir des activités économiques dans le prolongement des aménagements existants.

Ce secteur s'inscrit donc dans un environnement à vocation majoritairement économique et industrielle, tout en étant en interface avec des espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs, le périmètre est concerné par plusieurs **prescriptions surfaciques** qui encadrent son développement :

- **Zone des effets de surpression de la cimenterie :**

Le secteur est partiellement concerné par la zone des effets de surpression liés à l'explosion du silo à coke de la cimenterie Calcia, identifiée au document graphique conformément aux articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.

Au sein de ce périmètre, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés. Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination peuvent également être admis, sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la population exposée aux effets irréversibles liés à ce risque technologique.

- **Zones humides répertoriées par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes**

Une partie du secteur est concernée par des zones humides inventoriées par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes. Ces espaces font l'objet de mesures de protection spécifiques visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques et hydrauliques.

- **Haies et alignements d'arbres**

Deux importantes haies traversent le secteur d'est en ouest. Elles ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme du fait de leur rôle paysager ou écologique lors de la révision du PLU.

▪ Les marges de reculs par rapport à la RD86

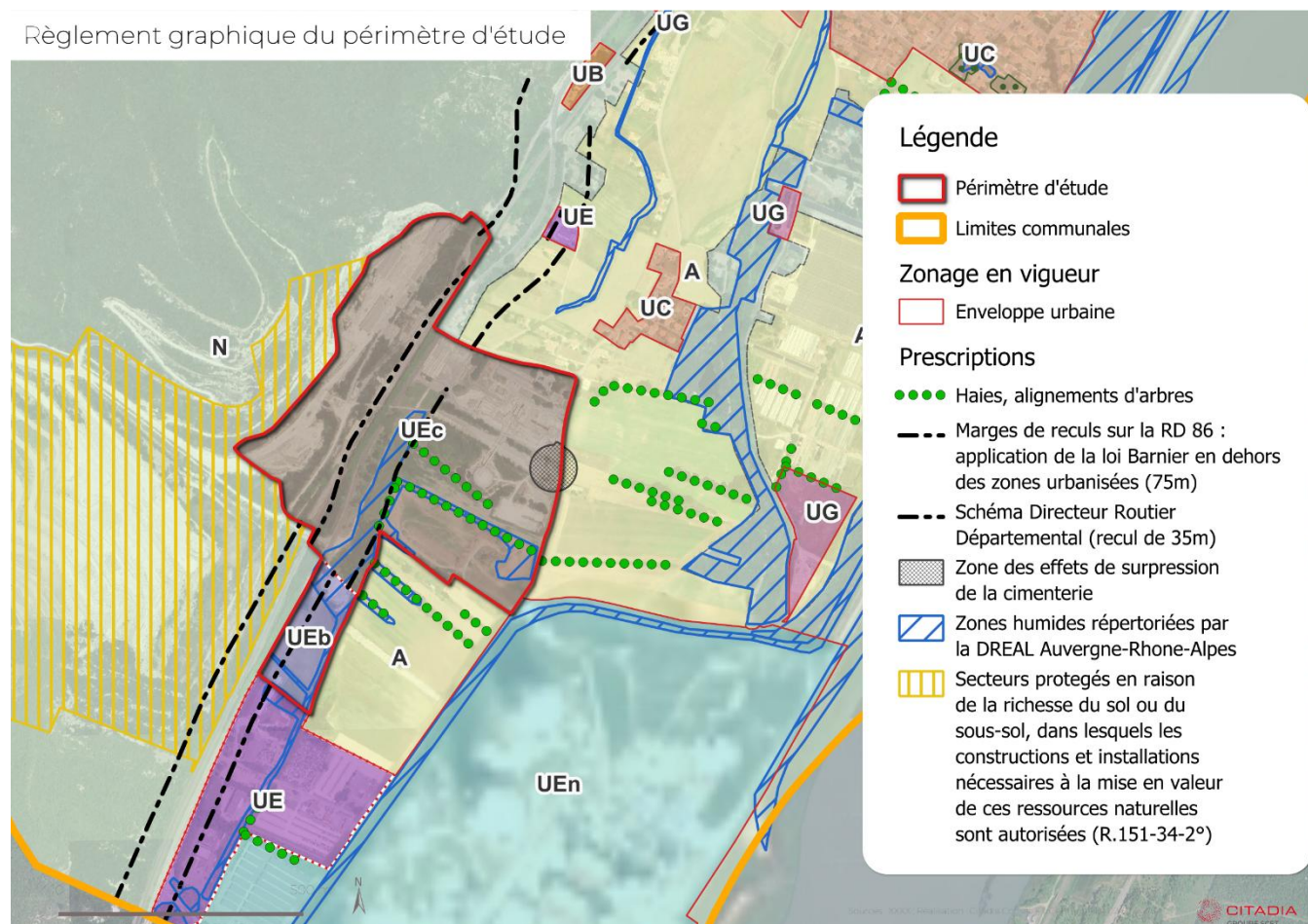
Le règlement graphique du PLU de Cruas reporte le recul loi Barnier de 75 mètres de part et d'autre de la RD86 (ici uniquement sur la partie est), dans lequel les constructions et installations sont interdites, au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. A l'ouest de la RD, les constructions et installations doivent observer un recul réduit à 35 mètres, comme l'expose le schéma directeur routier départemental.

▪ Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

A l'ouest du secteur, s'étend un périmètre identifié au titre des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R.151-34-2° du Code de l'urbanisme).

Dans ces secteurs, sont autorisées les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles présentes. Le règlement autorise notamment l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les équipements et aménagements nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve d'une exploitation réalisée par tranches successives et accompagnée d'une remise en état des terrains au terme de l'exploitation.

Règlement graphique du périmètre d'étude



Enfin, sur le règlement graphique sont également reportés :

- Les périmètres **du PPRI de Cruas**. Le secteur de projet est concerné par le périmètre de prescription du PPRI (voir état initial de l'environnement ci-après).
- La zone de danger immédiat lié au **PPI du CNPE de Cruas-Meysses**, où la population exposée doit être limitée (voir état initial de l'environnement ci-après).



2

Evolutions des pièces du PLU



I. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

I.1 - Exposé des motifs

a - Le reclassement de la zone UEc à UE

La commune souhaite rendre possible la requalification de la friche du site de l'ancienne cimenterie Calcia, fermée en 2022. Le site est actuellement en zone UEc - *Zone d'activités liée à la production de chaux et ciments*. Le propriétaire de la friche, n'ayant pas trouvé de repreneur pour les activités de cimenterie, procède actuellement au démantèlement du site. La commune souhaite donc permettre à d'autres types d'activités de s'implanter sur le site.

L'évolution du zonage du site, de UEc - *Zone d'activités liée à la production de chaux et ciments*, à UE – *Zone d'activités* permettra l'implantation de nouvelles activités économiques, plus diversifiées, sur ce site.

b - La zone des effets de suppression de la cimenterie

La cessation des activités de cimenterie rend caduque la présence de la servitude liée à l'ancienne activité. Un rapport de l'inspection des installations classées suite à une visite d'inspection a été réalisée le 18 novembre 2025. Ce rapport relève notamment que :

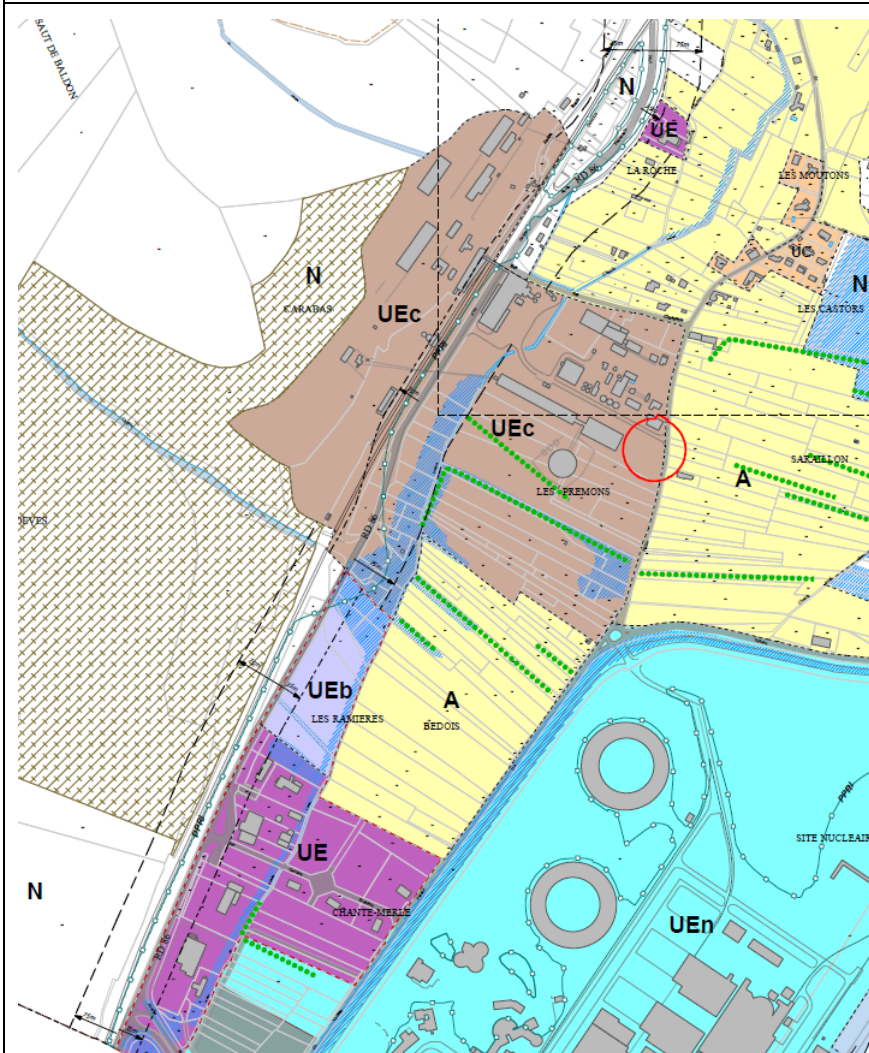
« Les risques d'incendie et d'explosion ont été supprimés :

- Gaz naturel : fermeture du poste de distribution depuis le 14/10/2021
- Électricité : arrêt du poste 63 KVA et dépose des organes d'alimentation par la société ERFITIM mars 2025
- Gazole non routier : 15 m³ restant qui seront vidangés et utilisés lors du démantèlement
- Groupe électrogène : déposé et repris par société ERFITIM le 31/10/2024
- Bouteilles sous pression (gaz, acétylène, oxygène...) : reprises par fournisseurs en 05/2022
- Cuve CO2 sous pression reprise par Air Liquide en 05/2022
- Stocks papiers, cartons, bois : enlèvement des palettes de sacs de ciment neufs et vides entre avril 2022 et juillet 2024
- Archives : totalement évacuées, il reste seulement les dossiers techniques nécessaires au démantèlement entre avril 2022 et juillet 2024 »

Ainsi, dans l'attente d'un arrêté préfectoral attestant de la suppression de cette servitude, l'inscription graphique est supprimée car n'est liée à aucun risque existant.

I.2 - Modifications apportées au dossier de PLU

Règlement graphique avant modification



Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (R.151-34-2°)

— Marges de reculs sur la RD 86: application de la loi Barnier en dehors des zones urbanisées (75m)

— Schéma Directeur Routier Départemental (recul de 35m)

Risques (ne faisant pas l'objet de SUP):

+ Zones de danger immédiat du PPI du CNPE de CRUAS-MEYSSE (rayon 2km)



Zone des effets de suppression de la cimenterie

éléments patrimoniaux naturels protégés au titre de L.151-23



Zones humides répertoriées par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes



Arbres remarquables



Haies, alignements d'arbres



Autres boisements



UE: Zone d'activités des Ramières



UEb: Zone d'activités des Ramières (partie soumise à OAP)



UEn: Zone d'activités liée à la production d'énergie (centrale nucléaire)



UEc: Zone d'activités liée à la production de chaux et ciments



UEca: Zone d'activités liée à la production de chaux et ciments (assainissement autonome)

Figure 1 - Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

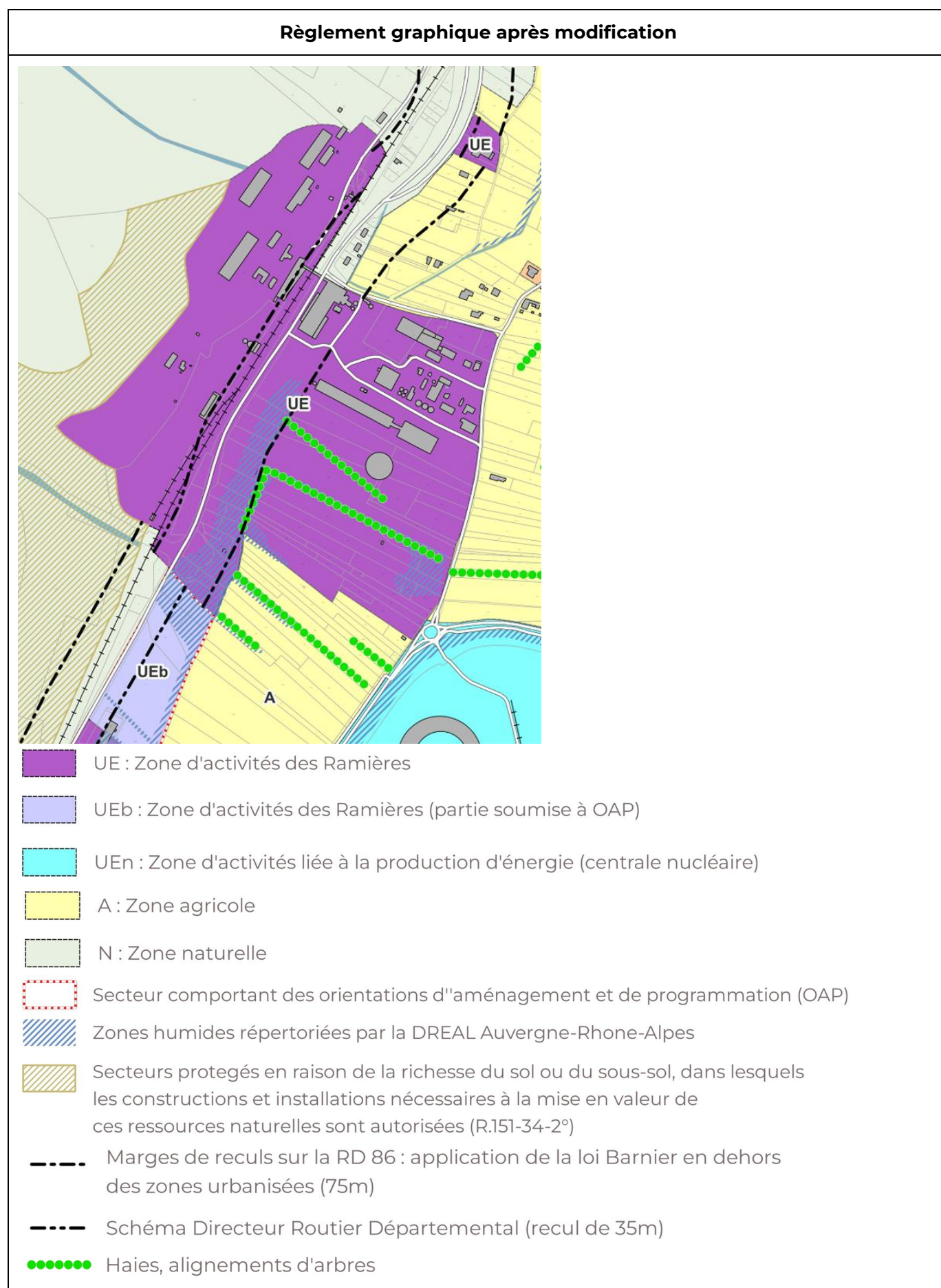


Figure 11 - Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

LE REGLEMENT ECRIT

I.3 - Exposé des motifs

Le règlement écrit de la zone UE nécessite quelques adaptations, afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités diversifiées sur la nouvelle friche industrielle, et dans une logique d'optimisation foncière des fonciers économiques mobilisables, en augmentant les hauteurs maximales possibles. Il s'agit également de revoir le nombre minimum de places de stationnement à créer en fonction des sous-destinations, afin de ne pas déployer des aires de stationnement trop importantes au regard du nombre d'actifs attendus.

Également, le paragraphe faisant référence à la zone des effets de suppression de la cimenterie est supprimé, du fait de la cessation d'activité de l'entreprise Calcia.

I.4 - Modifications apportées au dossier de PLU

En jaune : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

ARTICLE 12 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

[...]

~~ZONE DES EFFETS DE SUPPRESSION DE LA CIMENTERIE~~

~~La zone des effets de suppression liés à l'explosion du silo à coke de la cimenterie Calcia est repérée aux documents graphiques sous une trame spécifique en application des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Dans la zone repérée dans le document graphique, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont possibles.~~

~~L'autorisation de constructions nouvelles, ainsi que les changements de destination est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets irréversibles.~~

[...]

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

[...]

Règlement des zones UE Zones UE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation d'activités commerciales et de services (artisanat, commerces de gros, activités de services accueillant de la clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique...), ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau,). Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont également permis.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- UEb qui correspond à la phase 2 de la zone d'activités des Ramières Ainsi que les sous-secteurs suivants, où les destinations du bâti, usages et affectations des sols sont plus spécialisés :
- UEc: emprise des activités de cimenteries,
- UEca, même vocation mais non relié au réseau d'égout communal et où la réalisation d'un assainissement autonome est imposée

- UEn : emprise de l'activité de production d'énergie nucléaire,

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

1.1.1.1. Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - au logement et à l'hébergement, sauf celles mentionnées aux paragraphes 1.1.2.
 - au commerce de détail, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma,
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi qu'aux équipements sportifs,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- En UE et UEb sont interdites les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction. Cette disposition ne concerne pas les ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement.
- En UE, UEb, UEc et UEca sont interdit les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m.
- Aménagements :
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction, d'une aire de jeux et de sports, de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an

[...]

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

[...]

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du terrain naturel ou préexistant..
- La hauteur n'est pas réglementée en secteurs UEc, UEca et UEn.
- En UE et UEb, la hauteur des constructions ne peut excéder :
 - ~~-12 mètres au faîtage~~ 25 mètres à l'acrotère pour les bâtiments destinés à l'industrie et pour les entrepôts ;
 - 9 mètres au faîtage pour les autres bâtiments
- Règles alternatives : les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer :
 - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.

- aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

[...]

Article 2.4. Stationnement

• obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37

- les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement,
- Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à l'entrepôt : 1 place de stationnement pour ~~100m2~~ 400 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au commerce de gros : 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux hébergements hôteliers et la restauration, les centres de congrès et d'exposition, cinéma : 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.
- A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES : LA CREATION DE L'OAP SECTORIELLE « ANCIENNE CIMENTERIE »

II.1 - L'exposé des motifs

L'évolution du secteur de l'ancienne cimenterie s'accompagne d'une OAP sectorielle sur la partie Est de la RD86 afin d'encadrer les futures constructions et aménagements. Il s'agit :

- A la fois de **prendre en considération les enjeux paysagers et environnementaux** mis en exergue en début de notice ;
- Mais aussi être garants d'un **projet de qualité**, veillant à la bonne intégration paysagère des aménagements, et à la durabilité des constructions, afin de proposer aux futurs actifs et usagers de ce secteur un cadre de travail agréable et donc attractif.

II.2 - Modifications apportées au dossier de PLU

En jaune : dispositions ajoutées

Site de l'ancienne cimenterie

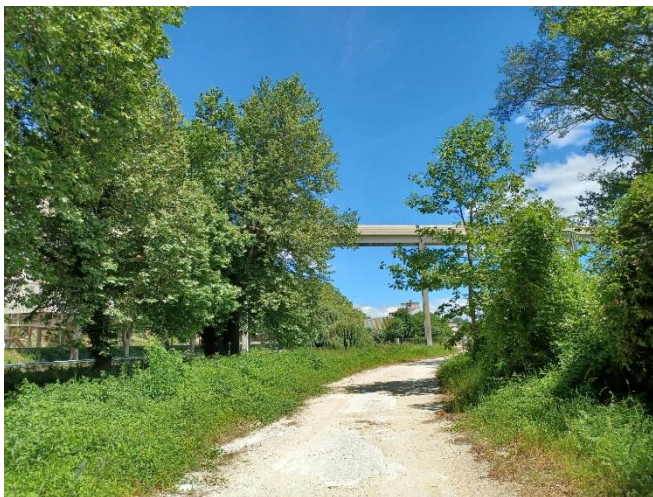
a - Localisation et caractéristiques du site

Ce secteur d'une surface de 18 ha se situe à l'entrée sud de la commune. Il se situe dans la continuité de la zone d'activités économiques des Ramières, qui jouxte la centrale nucléaire de Cruas. Le secteur est desservi par la RD86, qui conduit au centre-bourg de Cruas. Le secteur de projet couvre une ancienne cimenterie, en cours de démantèlement, mais également quelques bâtiments, qui accueillent depuis peu les services techniques communaux.

Il s'agit aujourd'hui de :

- Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques, dans la continuité de la zone d'activités des Ramières ;
- Optimiser le foncier déjà anthropisé, en donnant un nouvel usage à cette nouvelle friche sur la commune ;
- Améliorer la qualité de l'entrée de ville sud de Cruas ;
- S'appuyer sur le maillage viaire existant ;
- Prendre en compte les enjeux de continuité écologique très présents au sein du site ;
- Composer avec les risques naturels et technologiques identifiés sur le secteur





b - Contexte environnemental du site

■ Milieux naturels et biodiversité

La commune de Cruas présente une biodiversité relativement riche liée à la diversité de ses milieux naturels, structurés entre les massifs boisés des coteaux, les milieux alluviaux du Rhône, les zones humides et les espaces agricoles de la plaine. Les principaux réservoirs de biodiversité sont localisés dans les forêts des reliefs occidentaux et dans les milieux alluviaux associés au Rhône, reconnus notamment par le site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval », plusieurs ZNIEFF et un réseau de zones humides fonctionnelles.

Du point de vue de la trame verte et bleue, le Rhône et ses annexes constituent le principal corridor écologique d'échelle régionale, tandis que les massifs forestiers des coteaux forment un vaste réservoir de biodiversité connecté aux territoires voisins. Dans la plaine, les continuités écologiques reposent principalement sur les ripisylves, les zones humides, les fossés, les haies et les espaces agricoles encore perméables. Ces continuités apparaissent toutefois fragilisées par les infrastructures de transport, les zones industrielles et les activités extractives qui contribuent à la fragmentation des habitats.

Le secteur d'étude, situé au sud de la commune au niveau des cimenteries, s'inscrit dans un contexte déjà largement anthropisé, à l'interface entre des espaces d'extraction de matériaux et des systèmes culturels intensifs. Il ne recoupe aucun périmètre réglementaire ou d'inventaire écologique majeur mais est concerné par la zone humide de La Plaine, qui participe aux fonctions de régulation hydraulique, d'épuration des eaux et d'accueil de la faune. Les milieux agricoles présents sont globalement peu diversifiés et relativement intensifs, mais certaines haies, bosquets, fossés et arbres isolés contribuent localement à l'accueil de la biodiversité ordinaire et aux déplacements de la faune.

Le secteur d'étude est également concerné par des espaces relais perméables surfaciques de la trame verte et bleue identifiés par le SRADDET, qui participent au maintien des continuités écologiques et des déplacements de la faune au sein de la plaine alluviale du Rhône.

■ Paysage et patrimoine

Le secteur de projet s'inscrit dans l'unité paysagère du « paysage habité, agricole et industriel de la plaine alluviale », espace de transition entre le Rhône, les zones agricoles, les secteurs urbanisés et les grands équipements industriels. Historiquement agricole, cette plaine a été profondément transformée au cours du XXe siècle par l'industrialisation (cimenteries, centrale nucléaire), les aménagements du Rhône et l'urbanisation progressive de la plaine.

Le paysage actuel est marqué par la présence des cimenteries Lafarge et Calcia, des carrières associées, des infrastructures de transport (RD 86, voie ferrée) et des grands équipements énergétiques. Ces éléments constituent des repères majeurs dans le paysage de la vallée du Rhône mais génèrent également des fractures paysagères importantes, identifiées dans le diagnostic communal.

Sur le plan patrimonial, le territoire communal présente un patrimoine remarquable structuré autour du village médiéval, du château des Moines et de l'abbatiale Sainte-Marie. Bien que le secteur de projet soit éloigné de ces ensembles, les relations visuelles avec le coteau historique participent à l'identité du paysage communal. Le secteur s'inscrit également dans une longue tradition industrielle liée

à l'exploitation du calcaire et à la production de chaux et de ciment depuis le XIXe siècle, faisant du patrimoine industriel un élément constitutif de l'histoire et du paysage de Cruas.

■ Risques technologiques

La zone de danger immédiat du PPI du CNPE de Cruas-Meysses

La commune est concernée par le risque nucléaire lié à la présence du **CNPE de Cruas-Meysses**. Le secteur d'étude se situe en effet dans un secteur soumis au **Plan Particulier d'Intervention (PPI) de la centrale**, qui vise à limiter l'exposition des populations et à encadrer le développement urbain à proximité de l'installation. Les projets d'aménagement doivent ainsi prendre en compte les prescriptions applicables en matière de maîtrise de l'urbanisation, d'information des populations et de gestion des situations d'urgence.

Pour chaque réacteur du CNPE de Cruas-Meysses, « la zone de danger immédiat correspond à un cercle de rayon égal à 2 km centré sur le bâtiment réacteur où il est nécessaire de limiter la population exposée. » **Le secteur de projet est inscrit dans cette zone de danger immédiat.**

Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, agricoles ou de services, « sont interdits :

- Les commerces qui ne sont pas directement liés à une entreprise existante dans le périmètre de danger,
- les activités concernant les mineurs et les personnes dépendantes, ainsi que les locaux à sommeil.

Les constructions et installations sont autorisées pour :

- **les entreprises ayant une activité directement liée au CNPE de Cruas-Meysses,**
- **les activités industrielles, artisanales ou agricoles,**
- les entrepôts,
- les activités de service et de commerce dès lors qu'elles sont directement liées aux entreprises existantes dans le périmètre de danger (ex. restaurant d'entreprise, sous-traitance, maintenance...),
- les établissements recevant du public (ERP) dont l'effectif est proportionné aux besoins de la population de la zone (effectif du public reçu égal à 20 personnes maximum), à la condition, d'une part, qu'aucune localisation alternative ne soit possible, d'autre part, que les personnes fréquentant ces lieux soient informées des risques et de la conduite à tenir en cas d'alerte.

Sous réserve que :

- **la mise à l'arrêt et en sécurité des installations industrielles susceptibles de présenter un risque (ICPE,...) puisse être réalisée dans un délai compatible avec la mise en œuvre des mesures de protection des populations (quelques minutes), ainsi que l'évacuation (quelques heures),**
- **le site d'activités permette la mise à l'abri de la population le fréquentant (salariés, intérimaires, transporteurs ...) dans un local adapté (local en dur, maçonné de surface et de volume suffisant, équipé d'un stock suffisant de comprimés d'iode et d'un poste de radio pour l'écoute des mesures de protection décidées par le préfet dans le cadre de son plan particulier d'intervention).**

Les changements de destination d'un bâtiment à usage d'habitation en activités sont autorisés, à l'exception des activités de services et de commerce non liées directement à une entreprise existante dans le périmètre de danger.

La réalisation d'un logement directement lié et nécessaire au fonctionnement des activités est autorisée.

Les zones à usage d'activités industrielles, artisanales agricoles ou de service doivent respecter les limites présentées ci-dessus et ne doivent pas présenter de voies en impasse, cul-de-sac ou raquette.

La zone des effets de surpression de la cimenterie

La zone des effets de surpression liés à l'explosion du silo à coke de la cimenterie Calcia est repérée aux documents graphiques. Dans cette zone, les nouvelles constructions ou changements de destination ne sont possibles que s'ils n'augmentent pas la population exposée aux effets irréversibles.

L'activité de la cimenterie ayant cessé, cette zone des effets de surpression n'a plus lieu d'être car le risque lié n'existe plus.

Les autres risques technologiques

Le secteur est situé à proximité d'anciennes activités extractives et industrielles recensées dans la base CASIAS (ancienne carrière avec dépôt d'explosifs, usine de ciment) ainsi que d'installations industrielles en activité ou récemment exploitées. Il est concerné par les établissements Roffat Calcaires Cruassiens (ICPE soumise à autorisation) et Heidelberg Materials France Ciments.

Enfin, le secteur est concerné par la **servitude I3**, relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz



- Gaz:**
- I3** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz:
- Antenne de Cruas DN 100 en catégorie B
 - Branchement DN 80 gaz haute pression (poste Cruas DP)
- SUP1** *Canalisations de transport (maîtrise des risques):*
- Servitudes relatives à la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures, de produits chimiques sur la commune de Cruas (arrêté préfectoral n°BCL-DLPLCL-2-03-2016-09 du 2 mars 2016) zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement:
- Canalisations GRTgaz - CRUAS-CRUAS (Alim CI CEMENTS CALCIA, DN:80),
 - Canalisations GRTgaz - CRUAS-CRUAS (Alim DP, DN:80)
 - Canalisations GRTgaz - CRUAS (Alim CI CEMENTS CALCIA DN:100)

Figure 12 - Extrait du plan des SUP, annexé au PLU de Cruas

Risques naturels

Le risque naturel principal est le risque d'inondation, encadré par le PPRI approuvé en 2010. **Le secteur d'étude est concerné par le périmètre de prescription du PPRI, au sein de la plaine alluviale du Rhône soumise aux risques de débordement, de ruissellement et de remontée de nappe.**

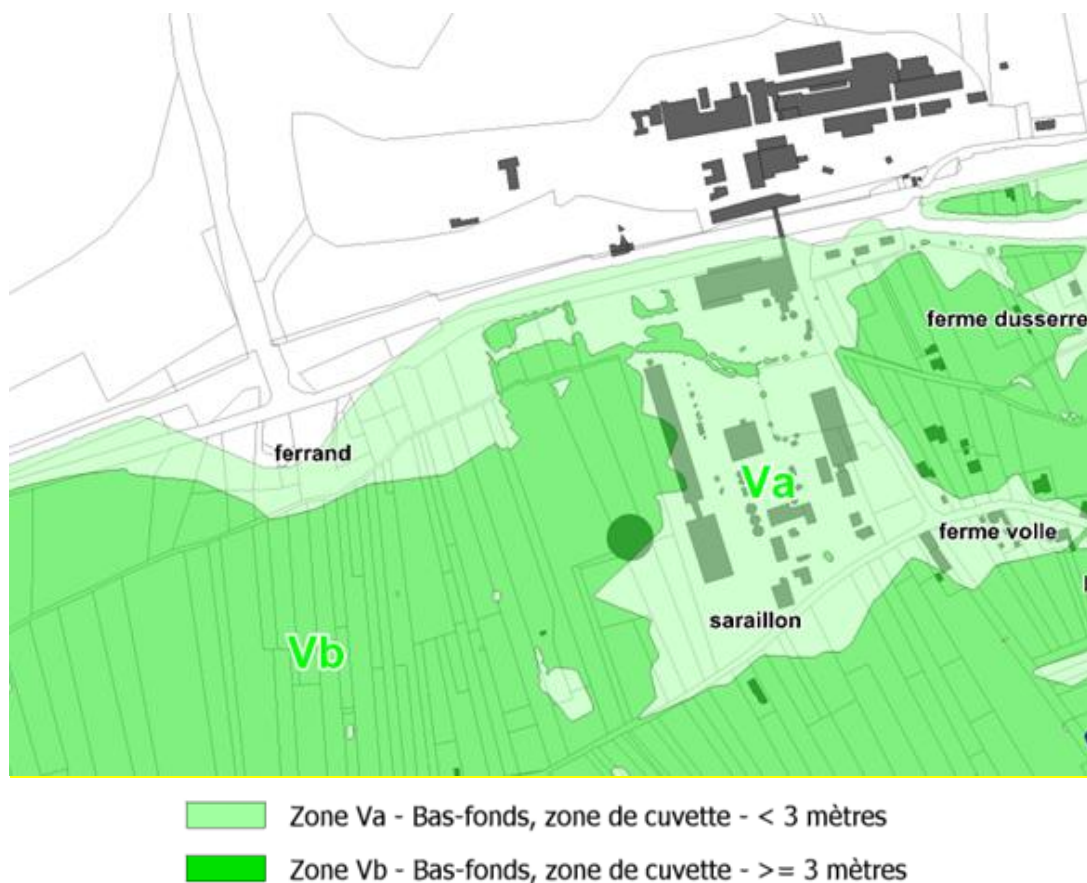


Figure 13 - Extrait du PPRI de Cruas

La zone V est soumise aux risques liés au ruissellement et à la remontée de nappes phréatiques. C'est une zone de cuvette et de bas-fonds protégée par une digue sous concession de la Compagnie Nationale du Rhône.

- En secteur Va : la différence entre le niveau des terrains et la projection de la cote de la crue est inférieure à 3 mètres ;
- En secteur Vb : la différence entre le niveau des terrains et la projection de la cote de la crue est égale ou supérieure à 3 mètres.

Dans ces zones, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements de gestion de crise.
- La création d'établissements recevant du public sensible avec hébergement (maison de retraite, hôpital...).
- Les constructions enterrées ou semi-enterrées.
- Les remblais non mentionnés à l'article V 2.1. Le remblaiement total d'une parcelle est interdit.

Sont autorisés sous conditions :

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution seront étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de submersion.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs ainsi que les bâtiments qui y sont liés. le 1er plancher ainsi que les installations sensibles à l'eau (installations électriques, pompes...) seront réalisées au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel dans le secteur Va et à 1,00m dans le secteur Vb.
- Les terrasses couvertes ou non.
- Les piscines liées à une habitation existante et leur local technique.
- Les clôtures perméables aux eaux de ruissellement (murs pleins autorisés avec orifices de décharge en pied).

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les aires de stationnement et les annexes qui y sont liés :
 - le 1er plancher habitable sera réalisé au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel dans le secteur Va et à 1,00m dans le secteur Vb,
 - les installations sensibles à l'eau (installations électriques...) seront réalisées au minimum à 0,50m au-dessus du terrain naturel,
 - les matériaux utilisés pour les parties inondables (pour les : menuiseries, portes, revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques) seront résistants à l'eau.
- **Les constructions à usage d'activités et les établissements recevant du public (non sensible) ainsi que les aires de stationnement et les annexes qui y sont liées :**
 - **le 1er plancher sera réalisé au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel dans le secteur Va et à 1,00m dans le secteur Vb**
 - **les installations sensibles à l'eau (installations électriques...) seront réalisées au minimum à 0,50m au-dessus du terrain naturel dans le secteur Va et à 1,00m dans le secteur Vb,**
 - **les matériaux utilisés pour les parties inondables (pour les : menuiseries, portes, revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques) seront résistants à l'eau.**
- Les équipements publics ne recevant pas du public.
- Les remblais à condition d'être strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.

La commune est également concernée par un risque sismique modéré (zone 3), un risque de feux de forêt sur les versants boisés, ainsi que par le retrait-gonflement des argiles, avec un aléa moyen sur la majeure partie du secteur et fort sur sa partie nord.

■ Santé

La commune de Cruas est soumise à plusieurs sources de nuisances liées à la présence d'infrastructures de transport et d'activités industrielles. Le secteur d'étude, situé le long de la RD86, est directement concerné par les nuisances sonores générées par cet axe routier classé en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures de transport. Il est également situé dans un environnement marqué par la présence d'activités industrielles et extractives susceptibles de générer des nuisances sonores, des émissions atmosphériques et des contraintes pour les riverains.

Le territoire communal accueille plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), notamment les cimenteries et activités associées, ainsi que le CNPE de Cruas-Meysses. La commune est également concernée par la présence d'anciens sites industriels et de sols potentiellement pollués nécessitant une vigilance particulière lors de l'aménagement de nouveaux projets.

Par ailleurs, le territoire est traversé par de nombreuses lignes électriques à haute et très haute tension et comporte plusieurs postes électriques, générant des servitudes techniques et des contraintes d'urbanisation. Ces infrastructures participent également aux enjeux liés à l'exposition aux champs électromagnétiques.

■ Eau

La commune de Cruas dispose d'un réseau hydrographique particulièrement dense, structuré autour du Rhône, de ses lônes, contre-canaux et zones humides associées, ainsi que de plusieurs ruisseaux descendant des reliefs vers la plaine alluviale (Sichier, Bouillierie, Crûle et Ferrand). Ces milieux jouent un rôle majeur dans le fonctionnement hydraulique du territoire, l'alimentation des écosystèmes aquatiques et la préservation de la biodiversité.

Le territoire est concerné par plusieurs masses d'eau superficielles et souterraines d'importance régionale, notamment les alluvions du Rhône et les formations sédimentaires de la bordure cévenole, qui constituent des ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable. Les objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée visent à préserver la qualité des eaux, restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et atteindre le bon état écologique des masses d'eau.

Le secteur d'étude s'inscrit dans la plaine alluviale du Rhône, au contact d'espaces agricoles, de zones humides et d'anciens secteurs d'extraction. Il est également concerné par la proximité de la zone humide de la Plaine, qui participe au fonctionnement hydrologique local et à la régulation des écoulements.

Concernant l'alimentation en eau potable, la commune est desservie par le Syndicat d'eau potable Ouvèze-Payre, dont les ressources sont actuellement considérées comme suffisantes pour répondre aux besoins du territoire. Aucun périmètre de protection de captage public ne concerne directement le secteur d'étude. Néanmoins, tout projet d'aménagement devra s'assurer, en lien avec le gestionnaire du réseau, de l'adéquation des capacités de production et de distribution avec les besoins futurs générés par l'opération, dans un contexte de préservation de la ressource et d'adaptation au changement climatique.

Compte tenu du contexte alluvial du secteur, de la présence de la zone humide de la Plaine et des nappes associées au Rhône, une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales, à la préservation des capacités d'infiltration des sols et à la prévention des risques de pollution des eaux souterraines.

■ Synthèse des enjeux du contexte environnemental du site

Thématique	Sensibilité du site d'étude	Les enjeux
Milieux naturels et biodiversité	FORTE	Préserver les fonctionnalités de la zone humide de la Plaine Maintenir les continuités écologiques locales associées aux fossés, haies, boisements et plans d'eau de la plaine Limiter l'artificialisation supplémentaire d'espaces agricoles Gestion des interfaces entre espaces industriels, agricoles et naturels afin de ne pas accentuer les phénomènes de fragmentation de la trame verte et bleue.
Paysage et patrimoine	FORTE	Limiter l'accentuation des fractures paysagères existantes liées aux infrastructures et aux grands équipements industriels. Maintenir les perspectives visuelles vers le village médiéval et les coteaux, éléments majeurs de l'identité de Cruas. Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ou extensions d'activités, notamment par le traitement des abords, des clôtures, des stocks et des espaces végétalisés. Préserver les continuités paysagères de la plaine alluviale et les espaces agricoles encore présents
Risques technologiques	FORTE	Prendre en compte les prescriptions liées à l'inscription du site de projet dans la zone de danger immédiat du PPI du CNPE de Cruas-Meyssse ; Intégrer les risques résiduels liés aux anciennes carrières et aux activités industrielles recensées ; Assurer la compatibilité des futurs usages avec les risques technologiques présents à proximité ; Limiter l'exposition des personnes et des biens dans un environnement marqué par la coexistence d'activités industrielles, d'infrastructures et d'espaces urbanisés.

Risques naturels	FORTE	Prendre en compte les prescriptions du PPRI et limiter la vulnérabilité des futures constructions et aménagements face au risque d'inondation : rehaussement des constructions, type de matériaux à utiliser... ; Adapter les projets aux contraintes liées au retrait-gonflement des argiles
Santé	MOYENNE	Prendre en compte les nuisances sonores liées à la RD86 et aux activités industrielles voisines ; Veiller à la compatibilité entre les futurs usages et les activités économiques présentes à proximité ; Limiter l'exposition des populations aux nuisances atmosphériques, sonores et vibratoires ; Intégrer la présence éventuelle de sols pollués ou d'anciens sites industriels dans les projets d'aménagement ; Tenir compte des servitudes associées aux réseaux électriques et aux infrastructures techniques ; Favoriser une bonne qualité du cadre de vie et préserver la santé des futurs usagers dans un environnement fortement marqué par les activités industrielles et les infrastructures de transport.
Eau	FORTE	Maintenir les capacités naturelles d'infiltration, de rétention et de régulation des eaux pluviales ; Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le ruissellement généré par les futurs aménagements ; Préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines en limitant les risques de pollution ; Prendre en compte la présence de la zone humide de la Plaine et ses fonctions hydrologiques ; Assurer la compatibilité des projets avec les objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée relatifs à la préservation des milieux aquatiques et de la ressource en eau ; Anticiper les besoins en eau potable du projet et vérifier l'adéquation des capacités du réseau avec les usages futurs.

c - Principes d'aménagement

■ Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Le site accueillera de nouvelles activités économiques, en accroche des activités existantes.

■ Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Le projet participe à la requalification paysagère de la friche de l'ancienne cimenterie et à l'amélioration de l'entrée sud de la commune. Les constructions, espaces de stockage, clôtures et aires techniques devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant une bonne intégration dans le paysage de la plaine alluviale.

Les espaces situés en limite des voies principales seront aménagés avec des plantations d'essences locales afin d'assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles, naturels et les activités voisines.

Les clôtures, dispositifs techniques et éventuels dépôts extérieurs devront être accompagnés d'un traitement végétalisé permettant de limiter leur perception depuis les espaces publics.

Les aménagements recherchent une limitation de l'artificialisation des sols par le maintien d'espaces de pleine terre, la désimperméabilisation lorsque cela est possible et la mise en œuvre de plantations adaptées au contexte climatique local.

Les essences végétales utilisées seront majoritairement indigènes et favoriseront la biodiversité locale tout en limitant les besoins en entretien et en arrosage.

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations intègrent les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.

■ Mobilités, déplacements et stationnement

- Prévoir du stationnement pour différents modes de transport, dont modes doux ; les espaces de stationnements pourront être équipés d'ombrières photovoltaïques ;
- Prévoir des accès au site depuis les voies existantes, au nord, à l'est et au sud du périmètre ;
- Aménager une liaison douce sécurisée afin de favoriser l'accessibilité des piétons et des cycles sur le périmètre, à la fois au sein du site, mais aussi en lien avec la piste cyclable au sud.

■ Qualité environnementale et prévention des risques

Continuités écologiques

Le projet contribue au maintien des continuités écologiques identifiées sur le secteur.

Les haies, alignements d'arbres et autres éléments végétalisés conservés participent à la continuité de la trame verte locale. Leur suppression ne pourra intervenir qu'en cas de nécessité technique dûment justifiée et devra être compensée par des plantations équivalentes en essences locales.

Les aménagements veillent à préserver les interfaces entre les espaces d'activités, les espaces agricoles et les milieux naturels afin de limiter les effets de fragmentation.

Les clôtures seront conçues de manière à préserver la circulation de la petite faune.

Le projet prend en compte la présence de la zone humide de la Plaine et de ses fonctionnalités hydrauliques et écologiques.

Les secteurs identifiés comme zones humides sont préservés conformément aux dispositions du règlement du PLU. Les aménagements évitent toute atteinte à leur fonctionnement. En cas d'incidence résiduelle, les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation devront être mises en œuvre conformément à la réglementation en vigueur.

Les interfaces entre les espaces aménagés et les zones humides feront l'objet d'un traitement paysager permettant d'assurer une transition écologique.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit permettre l'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales par rapport à la situation avant l'aménagement. A cet effet, l'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Le projet doit chercher à aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers, tels que des noues, jardins de pluie inondables, mares, bassins végétalisés... Les dispositifs de gestion des eaux pluviales limitent les conditions favorables à la stagnation de l'eau et au développement du moustique tigre.

Les cheminements et aires de stationnement sont également constitués de matériaux perméables et plantés d'arbres de hautes tiges dont les pieds sont végétalisés.

Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets.

Risque inondation

La mise en œuvre du projet est conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation. Le PPRI implique notamment les modalités suivantes pour les constructions à usage d'activités et les établissements recevant du public (non sensible) ainsi que les aires de stationnement et les annexes qui y sont liées :

- le 1er plancher sera réalisé au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel dans le secteur Va et à 1,00m dans le secteur Vb
- les installations sensibles à l'eau (installations électriques...) seront réalisées au minimum à 0,50m au-dessus du terrain naturel dans le secteur Va et à 1,00m dans le secteur Vb,
- les matériaux utilisés pour les parties inondables (pour les : menuiseries, portes, revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques) seront résistants à l'eau.

Risque nucléaire

Le projet prend en compte son inscription dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention (PPI) du CNPE de Cruas-Meysses. La mise en œuvre du projet est conditionnée à la bonne prise en compte du risque nucléaire et sous réserve que :

- la mise à l'arrêt et en sécurité des installations industrielles susceptibles de présenter un risque (ICPE,...) puisse être réalisée dans un délai compatible avec la mise en œuvre des mesures de protection des populations (quelques minutes), ainsi que l'évacuation (quelques heures),
- le site d'activités permette la mise à l'abri de la population le fréquentant (salariés, intérimaires, transporteurs ...) dans un local adapté (local en dur, maçonné de surface et de volume suffisant, équipé d'un stock suffisant de comprimés d'iode et d'un poste de radio pour l'écoute des mesures de protection décidées par le préfet dans le cadre de son plan particulier d'intervention).

Nuisances acoustiques et qualité de l'air

L'aménagement prend en compte les nuisances générées par la RD86, les infrastructures industrielles voisines et les activités économiques du secteur. A cet effet, les constructions devront respecter un recul de 75 mètres minimum depuis les emprises de la RD86. La plantation de haies paysagères le long de ces voies permettra de limiter la sensation de bruit.

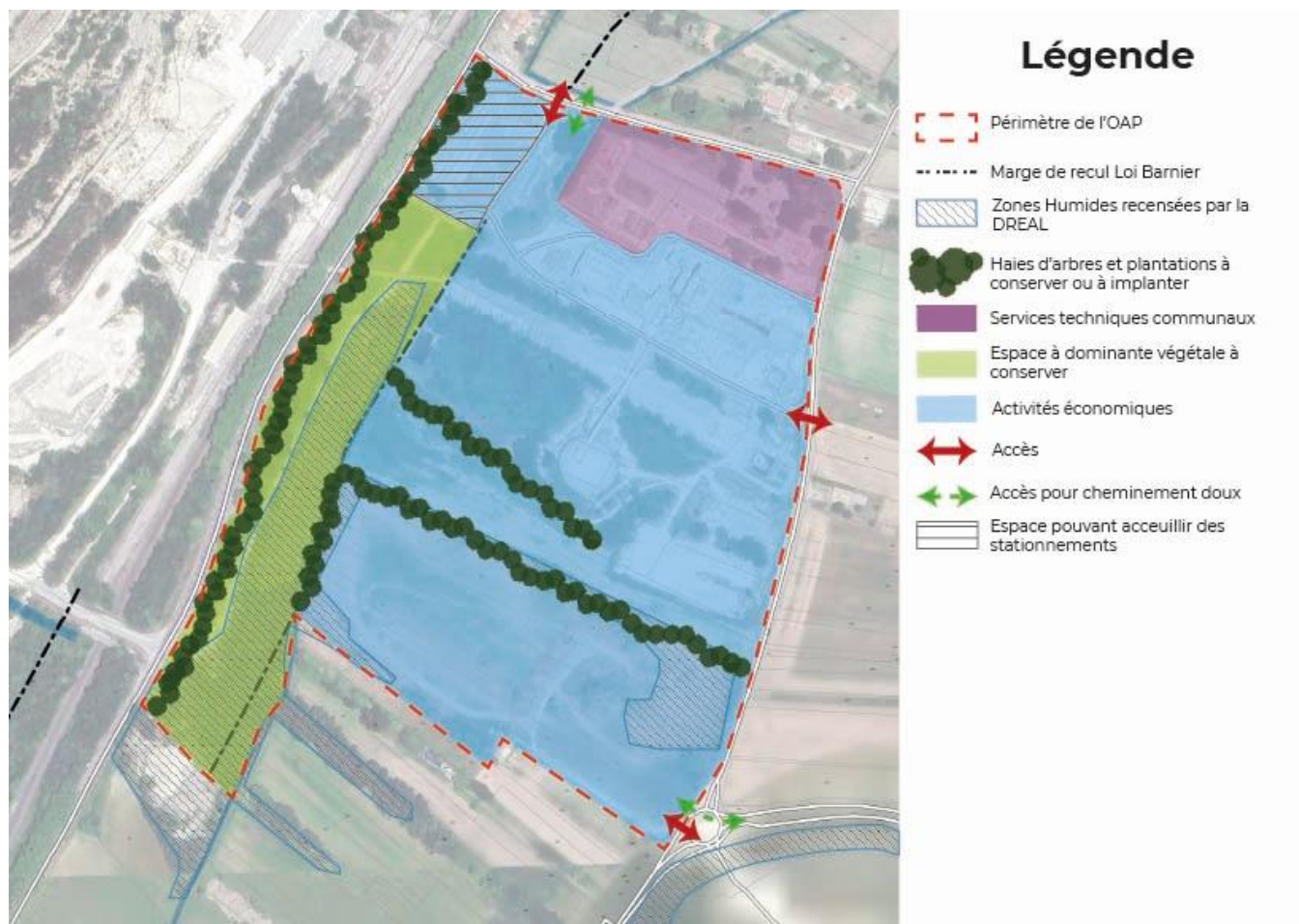
L'organisation du site privilégie l'implantation des bâtiments, des espaces extérieurs et des circulations de manière à limiter l'exposition des usagers aux nuisances sonores.

Les espaces paysagers en périphérie contribuent à améliorer l'insertion paysagère du site et participent à la réduction des perceptions des nuisances.

Pollution des sols

Tout changement d'usage doit être précédé des études et travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse pour déterminer les usages compatibles avec les sites réhabilités.

d - Schéma de principes





CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com