



2025-1746

DEPARTEMENT ATTRACTIVITE
TRANSITIONS AMENAGEMENT

Direction Habitat Urbanisme et Aménagement

Service Urbanisme et Aménagement durable

Référence : FL/ZN/RC/IS/SG

D2025-716964

Nom du contact : Isabelle STOLZENBERG

Courriel : isabelle.stolzenberg@valenceromansagglo.fr

Téléphone : 04 75 79 20 76

COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE
CRUSSOL

MONSIEUR LE PRESIDENT

1278 RUE HENRI DUNANT BP 249

07502 GUILHERAND-GRANGES CEDEX

Valence, le 23/09/2025

Objet : Avis sur l'élaboration du PLUiH de la communauté de communes Rhône Crussol

Monsieur le Président,

Par votre courrier en date du 07 juillet 2025, vous m'avez fait part du projet d'élaboration du PLUiH de votre communauté de communes.

Après examen par nos services, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo se prononce pour **un avis favorable assorti d'observations.**

Vous trouverez en annexe le détail des observations des services de l'Agglomération au titre de ses compétences.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

	ATTR	INFO		ATTR	INFO
Président			Urba./Logement	X	
VP / BE :			Assainissement		
			Déchets		
DGS			Espaces nat.		
DGA		X	Tourisme		
Finances			Communication		
R.H.			Voirie / Mobilité		
Eco. / Agri.					
Foncier					

Pour le Président, par délégation,

Fabrice LARUE

Vice-Président

en charge de l'aménagement du territoire

AVIS SUR L'ELABORATION DU PLUIH

Communauté de communes

Rhône Crussol

CONCLUSION DE L'AVIS :

Favorable avec observations

Date de réception du projet : 07/07/2025

SOMMAIRE

PREAMBULE

COMPÉTENCE **ÉCONOMIE**2

COMPÉTENCE **HABITAT**2

PREAMBULE

Le projet de PLUIH de la Communauté de Communes Rhône Crussol a défini 11 grandes orientations pour l'avenir de son territoire, en mettant en avant une volonté forte de soutien du potentiel productif agricole et viticole du territoire et de préservation des richesses naturelles et de la biodiversité. Il s'agit d'un enjeu fort pour la CCRC qui s'est engagée à travers un plan d'actions pour l'agriculture locale 2021-2026 structuré autour de quatre grandes thématiques : la ressource en eau, le foncier agricole, l'alimentation durable et la production.

Cette orientation majeure, conditionne un développement résidentiel et économique plus sobre et équilibré.

COMPÉTENCE ÉCONOMIE

Les orientations en matière de développement économique sont très cohérentes avec les orientations déclinées dans la stratégie du foncier économique de Valence Romans Agglo, approuvée lors du conseil communautaire du 19 juin 2025.

Le projet de la CCRC prévoit en effet un développement raisonné du foncier à vocation économique avec un potentiel de 22,5 ha sur la durée du PLUIH dont un potentiel en extension de 8,5ha pour des activités productives industrielles.

La CCRC présente une ambition forte de mobilisation du foncier dans les espaces économiques existants avec 10 ha de potentiels en dents creuses et requalification de friches. Les centralités sont préservées et renforcées avec une volonté de limiter les implantations commerciales dans le diffus.

Observation :

L'OAP concernant l'extension de la zone d'activité des Croisières 2 à Guilhaud-Granges mentionne une programmation d'activités économiques à destination tertiaire (hors commerce).

Or la justification des choix dans le rapport de présentation affiche une stratégie de développement économique basée sur l'accueil d'activités productives plutôt de type industriel ne pouvant trouver dans l'enveloppe urbaine existante les surfaces nécessaires à leur implantation (p34).

De plus, le règlement de la zone 1AUEi correspondant à cette OAP indique une destination principale d'industrie, autorisant seulement sous conditions les destinations à vocation de bureau.

Il conviendrait donc de modifier l'OAP pour la mettre en cohérence avec le rapport de présentation et le règlement.

COMPÉTENCE HABITAT

En matière de développement résidentiel, le volet habitat du PLUIH est pleinement cohérent avec les orientations du PLH de Valence Romans Agglo.

Volume et équilibre territorial de la production de logements

La CCRC prévoit une croissance démographique ralentie pour les 10 prochaines années avec un rythme de 0,31% par an (VRA 0,6%), qui se traduit positivement par une modération des consommations foncières et une limitation de la périurbanisation, en cohérence avec les propres objectifs de VRA.

Observations :

Le PADD affiche 1690 logements (140/an). Le rapport de justification et le POA visent 1776 logements (148/an). Le tableau du POA, p.21, affiche encore 1736 logements. Une harmonisation des volumes semblerait nécessaire pour garantir lisibilité et cohérence.

Le PLUIH ne présente pas d'indice de construction pour 1000 habitants, la comparaison des orientations entre le PLUIH et le PLH de Valence Romans Agglo reste de ce fait limitée. Une présentation explicite des indices de construction/1000 habitants renforcerait les possibilités de comparaison et d'harmonisation des stratégies habitat des deux EPCI.

Diversité des logements et mixité sociale

Le PLUIH privilégie l'accueil de familles et primo-accédants, via des logements abordables, pour équilibrer le vieillissement démographique. Il valorise la diversification typologique et morphologique afin de répondre aux besoins des jeunes ménages et seniors. Sur les OAP (77% de la production) la programmation est de 5% d'individuel, 56% d'intermédiaire, 38% de collectif. Cette orientation, ambitieuse, favorise les parcours résidentiels entre Valence et sa périphérie, tout en limitant l'artificialisation des sols.

L'objectif de production en logement social tient compte des spécificités des communes et des capacités foncières identifiées par des études de gisements, il permettra de soutenir le rééquilibrage de l'offre sociale entre Valence et sa couronne périurbaine.

Observations :

Les communes SRU (Guilherand-Granges / Saint-Péray) portent des objectifs de logements locatifs sociaux élevés. Mais les objectifs chiffrés divergent entre documents :

- Le PADD prévoit en nombre de logements locatifs sociaux pour 12 ans, 380 unités à Guilherand-Granges, 245 à Saint-Péray, et 670 sur les autres communes, soit 1 295 à l'échelle de l'EPCI (108/an), représentant ainsi 77% des 140 nouveaux logements attendus.
- Le POA, p.21, indique 604 logements sociaux tous types confondus (35% du total des logements) ; p.23, 758 logements sociaux dont 696 locatifs sociaux, avec 399 pour Guilherand-Granges et 182 pour Saint-Péray.

Il conviendrait d'unifier ces données et, pour gagner en lisibilité, de rapporter les objectifs sociaux à la production totale de logement, comme le fait le PADD.

Programme d'Actions Habitat

Il est également à noter que le Programme d'Actions et d'Orientations est en pleine cohérence avec la politique de l'habitat de VRA, notamment en matière de maîtrise foncière, de renouvellement urbain, de requalification du parc ancien et de mixité sociale, étant précisé qu'une Maison de l'Habitat est en projet.

CONCLUSION

Valence Romans Agglo se prononce pour un avis favorable accompagné d'observations.

A Valence le 22/09/2025

Pour le Président
Par délégation,
Fabrice LARUE
Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire