

Monsieur le Premier Adjoint,

Vous avez sollicité l'avis de notre communauté de communes en tant que personne publique associée sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté le 17/12/2018 par délibération de votre conseil municipal.

Dans ce cadre, voici les retours que nous souhaitons effectuer sur votre projet de PLU, dans le cadre de l'exercice de nos compétences communautaires.

COMPETENCE PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la projection de croissance démographique fixée à 1.2 % annuel, ouvrant la perspective d'un gain de population de 1 727 habitants d'ici à 2030 pour votre commune, nous attirons votre attention sur la nécessaire prise en compte de l'adaptation des services publics à l'accroissement possible de population.

En effet, ce gain de population n'ira pas sans impacter le bon fonctionnement de services majeurs sur notre territoire, comme la déchetterie et la station d'épuration de Crest. Pour anticiper ces besoins, la mise en place d'emplacements réservés pour l'extension éventuelle des équipements préexistants, ou la mise en œuvre d'autres sites, peuvent être proposées, ce qui n'est pas le cas actuellement.

COMPETENCE POLITIQUE DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE

Politique de l'habitat

Les enjeux du précédent PLH intercommunal et du diagnostic du PLU de Crest identifient une problématique forte autour de la vacance, notamment dans le centre ancien. Vu la part importante de 11 % de logements anciens sur Crest, l'objectif chiffré de sortie de vacance compris entre 33 et 38 logements sur la période 2018-2030 semble faible et ne permet pas notamment de conforter le centre ancien dans son dynamisme démographique, et en corollaire dans sa dynamique commerciale et son attractivité.

Préconisations en zone UA dans le règlement du PLU sur la performance énergétique

- Page 12 : concernant les dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions, l'article 8 précise que ces dispositions ne sont pas applicables « dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des

	ATTRIB	AVIS	INFO
Maire			<input checked="" type="checkbox"/>
D.G.S.			
Finances			
Personnel			
Police Municipale			
Economie			
E.C.A.S.			
Services Techniques			
CCAS			
Mairie de Crest			<input checked="" type="checkbox"/>

Aouste sur Sye, le 2 avril 2019

M. Jean-Pierre POINT

Premier adjoint délégué à l'urbanisme
Hôtel de Ville
Place du docteur Rozier
BP 512
26 401 CREST Cedex

115530

monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du L151-19 du code de l'urbanisme ». Même s'il paraît primordial de protéger le patrimoine remarquable, cette protection ne doit pas être nécessairement incompatible avec la possibilité d'améliorer la performance énergétique et de favoriser les énergies renouvelables au sein des projets de construction ou de réhabilitation. Au lieu d'interdire strictement tout projet en ce sens, il peut être pertinent d'ouvrir ces dispositions à ces zones protégées, en mettant en avant toutefois un contrôle renforcé et un avis express de la part de l'UDAP et du service urbanisme de la ville de Crest ;

- Page 28 : la phrase « L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est interdite sauf après accord express de l'UDAP et du service urbanisme de Crest » ne paraît pas en adéquation avec les enjeux liés à la réduction des consommations d'énergie et de sortie de précarité énergétique (article 8). Une nouvelle formulation pourrait être « tout projet d'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'un accord de l'UDAP et du service urbanisme de Crest. Ces services pourront être sollicités pour la conception de ce type de projet et leur intégration paysagère » ;
- Page 29 : le paragraphe « les panneaux solaires seront non-visibles depuis l'espace public. La surface des panneaux est limitée à 30 % du pan de toit » n'est pas compatible avec le paragraphe d'introduction qui rappelle les enjeux environnementaux (article 8). L'application stricte de cette phrase équivaut à une interdiction des systèmes solaires, ce qui est inconcevable vu les enjeux énergétiques. Dans le même sens, la limitation à 30 % de la surface des toitures n'est pas compatible avec les enjeux énergétiques ;
- Page 31 : la phrase « les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sont proscrits sauf après accord express de l'UDAP et du service urbanisme de Crest » pourrait être remplacée par la suivante : « tout projet de mise en œuvre de panneaux solaires devra faire l'objet d'un accord de l'UDAP et du service urbanisme de Crest. Ces services pourront être sollicités pour la conception de ce type de projet et leur intégration paysagère ».

COMPETENCE ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Orientations en termes d'économie dans le PADD

En page 8, au point 08 - Poursuivre le développement des zones industrielles et commerciales, dans l'optique de bien séparer les usages entre commerces et activités industrielles, nous proposons :

- Que la zone de la Condamine soit uniquement une zone commerciale, et proposons ainsi la formulation suivante : « Réserver du foncier pour le développement des activités commerciales dans le respect des aléas inondation (secteur La Condamine) » ;
- Que la réserve foncière afférente au secteur Mazorel soit réservée uniquement à la production et interdite aux commerces, et proposons ainsi la formulation suivante: « Anticiper les besoins à plus long terme pour les activités économiques (industrielles et artisanales) à l'échelle du bassin de vie et créer une réserve foncière (secteur Mazorel) ».

Préconisations en zone UI dans le règlement du PLU

- Page 47 : La phrase « Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes : [...] Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de maximum 20 m² d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation de la révision du PLU » semble contradictoire avec



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CRESTOIS ET DU PAYS DE SAILLANS
Cœur de Drôme

le zonage UI, destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Même si l'habitat reste largement minoritaire au sein de zones UI, autoriser la construction de piscines notamment tend à conforter et développer la résidentialisation de ces espaces ;

- Page 48 : le règlement de la zone UI précise que « les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une chaussée de 6 mètres au minimum dans une emprise de plate-forme de 8 mètres de large au minimum et comporter au moins un trottoir et un aménagement paysager conséquent ». A ce jour, nous portons le projet d'aménagement de la ZA des Valernes, avec un projet de chaussée à 5,80 m, avec une plateforme de 8 m et plus. Nous proposons que les voies de desserte en impasse, avec voie de retournement, comme le propose le dossier Projet de l'aménagement de la ZA des Valernes, puissent être limitées à une chaussée de 5.8 m ;
- Page 49 : le règlement précise que « sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement. ». Nous proposons que cette distance puisse être dérogée sur une distance inférieure, dans le cadre d'implantation de bâtiments permettant la conservation de patrimoines végétaux remarquables, avec l'accord express du service urbanisme de la ville de Crest.

COMPETENCE ACTIONS SOCIALES

Préconisations en zone N dans le règlement du PLU

- Page 101, à l'article N2, il est proposé d'ajouter la phrase suivante, « Inclure les changements de destinations sur les bâtiments existants autres qu'habitations pour la rénovation, l'aménagement et la restauration des bâtiments destinés à accueillir les services publics ou d'intérêt collectif ». Cela peut avoir un impact sur le développement des bâtiments accueillant des services publics situés en zone N, comme peut l'être l'ALSH de Sainte-Euphémie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Premier Adjoint, l'expression de mes salutations distinguées.

Gilles MAGNON
Président



- 2 AVR. 2019

Le
à JGHS



