

PRÉFET DE LA DRÔME

22 MARS 2019

Valence, le 20 MARS 2019

Service aménagement du territoire et risques  
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Dominique Gutiez  
Tél. : 04.81.66 81 05  
Fax : 04 81 66 80 80

courriel : [ddt-cdpenaf26@drome.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf26@drome.gouv.fr)  
[dominique.gutiez@drome.gouv.fr](mailto:dominique.gutiez@drome.gouv.fr)

**Courrier RAR**

	ATTIRIA	AVIS	INFO
Maire			X
D.G.S.			
Finances			
Personnel			
Police Municipale			
Economie			
Urbanisme	X		
E.C.A.S.			
Services Techniques			
CCAS			
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13			X
14 15 16 17 18 19 20 21 22			

15389

Monsieur le Ministre,

Comme spécifié dans mon courrier du 08 février 2019 le dossier de révision du document d'urbanisme de votre collectivité, transmis le 15 janvier 2019 au secrétariat de la CDPENAF a été examiné en commission le 7 mars 2019.

Aussi je vous transmets l'avis de la commission.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par subdélégation,  
Le chef du service aménagement des  
territoires et risques,

*pi*  
L'Adjoint au chef SATR

Jacques Bourquin *Stéphane ROURE*

Monsieur le Ministre,  
Maire de Crest  
Place du Docteur ROZIER  
26400 CREST

# RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE CREST

Avis de la Commission Départementale de Préservation  
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers  
du 07 mars 2019

## I. Au titre de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers

- Vu l'article L153-16 du Code de l'urbanisme ;
- Vu le dossier de PLU de la commune de CREST transmis à la CDPENAF pour examen à la commission du 07 mars 2019 ;
- Considérant que la consommation d'espace par le projet de PLU de la commune de CREST reste cohérente ;
- Considérant que l'évaluation environnementale fait apparaître une sensibilité parfois forte des zones à urbaniser et que les préconisations pour atténuer les effets sont globalement bien retranscrites dans le PLU ;
- Considérant toutefois que le projet manque de mesures concrètes pour limiter l'imperméabilisation des sols sur certains secteurs sensibles ;
- Considérant de plus que la production de logements se réalise dans une densité légèrement inférieure à celle qui est généralement mise en œuvre pour des communes de la même typologie que celle de Crest (du fait notamment de la prise en compte de surfaces non aménageables au sein des OAP) ;
- Considérant que la zone 2AU<sub>i</sub>, reste fermée dans la perspective d'un aménagement à long terme ;

La CDPENAF émet un **avis favorable sous réserve** :

1. de clarifier les données chiffrées justifiant la consommation foncière dans le tome 2 du Rapport de Présentation, dans le PADD et dans les OAP,
2. prévoir une densité plus forte sur le secteur 1AU<sub>a</sub> de Mazorel ;
3. de limiter l'imperméabilisation des sols sur les secteurs sensibles identifiés par l'évaluation **environnementale** et notamment sur la zone d'activités 2AU<sub>i</sub> ; par la mise en place de coefficient de biotope surfacique par exemple ;

## II. Au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée

- Vu l'article L142-5 du Code de l'urbanisme ;
- Vu le dossier de PLU de la commune de CREST transmis à la CDPENAF pour examen à la commission du 07 mars 2019 ;
- Considérant les surfaces proposées à l'ouverture à l'urbanisation et les justifications données ;
- Considérant que ces ouvertures n'ont pas d'impact sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni sur les flux de déplacements ;
- Considérant qu'elles ne semblent pas non plus, mettre en cause la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Considérant que la révision du PLU reclasse de 95,4 ha de zones inscrites en U et AU au PLU de 2006 en zones A et N (dont 39,84 ha de zone AU en zone A) ;
- pour le **secteur 1 de La Condamine**
  - Considérant que le nouveau secteur d'urbanisation représente une consommation d'espaces de 1,1 ha à vocation agricole et de 0,5 ha d'espaces à vocation naturelle ;

- Considérant que, le projet s'inscrit en continuité de l'actuelle zone AUI ;
- Considérant que ce secteur ne porte plus d'enjeu agricole
- Considérant d'autre part que le secteur concerné présente une sensibilité vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols ;
- pour le secteur 2 de **Saint-Féréol**,
  - Considérant que le projet est destiné à la réalisation d'un centre aquatique en tant qu'équipement public et d'un potentiel hébergement hôtelier en continuité du futur équipement créé ;
  - Considérant que l'aménagement de cette zone, encadré par une OAP, de nature à garantir l'usage et la qualité environnementale du projet ;

La CDPENAF émet :

- Pour le **secteur 1, dit de La Condamine**, un **avis favorable** à cette demande de dérogation **au titre de l'article L.142-5 sous réserve** de traduire concrètement dans l'OAP de ce secteur les mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols des zones les plus sensibles (mise en place de coefficient de biotope par exemple).
- **Pour le secteur 2 dit de Saint-Féréol, un avis favorable.**

### III. Au titre des STECALs

- Considérant qu'une partie du STECAL Nc est située en zone inondable ;
- Considérant que le STECAL Nb (château de Beauregard) est situé pour partie en zone d'aléa très fort vis-à-vis du risque incendie et considérant que la prise en compte de ce risque est de nature à impacter significativement les espaces forestiers environnants ;
- Pour le STECAL Nt, considérant que le rapport de présentation ne justifie pas le dimensionnement du secteur (surface de 0,84 ha).

La CDPENAF émet

1. **un avis favorable** aux secteurs Na, Nf, Ng, Ni, Nl, et Nz.
2. **un avis favorable au secteur Nc (camping) au titre de la consommation foncière.**  
La commission attire toutefois l'attention de la commune sur le risque d'inadéquation du projet avec la prise en compte du risque inondation ;
3. **un avis favorable au secteur Nb** concerné par le risque feux de forêt **sous réserve de supprimer** la partie de la zone la plus à l'est de la zone afin de préserver les espaces forestiers environnants ;
4. **un avis favorable au secteur Nt, sous réserve de redélimiter** la zone Nt :
  - en l'adaptant au besoin du projet ;
  - en la délimitant hors de l'emprise de la zone inondable et que le règlement écrit associé soit mis en adéquation avec l'article 9 des dispositions générales du règlement concernant le risque inondation.

### IV. Au titre du règlement relatif aux extensions et annexes des zones A et N

- Vu l'article L112.1.1 du CRPM ;
- Vu l'article L151-12 du code de l'urbanisme ;
- Vu le règlement de référence validé par la CDPENAF le 31 janvier 2019 ;
- Vu le projet de règlement proposé par la commune de CREST ;

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserve :

1. De compléter en introduction le règlement des zones par « *sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* » ;
2. De remplacer le terme « *à vocation d'habitation* » par « *à usage d'habitation* » et préciser « *existantes à la date d'approbation du PLU* » ;

3. De remplacer la notion de « surface initiale ou construction existante » par « surface totale initiale » afin d'intégrer les surfaces dédiées aux garages ;
4. De limiter la hauteur des annexes à 5 m et la hauteur de la construction en extension à la hauteur du bâtiment existant si celui-ci dépasse la hauteur maximum autorisée ;
5. De reprendre dans le règlement cadre le traitement spécifique de l'aspect extérieur des extensions et annexes (afin d'assurer l'insertion des bâtiments dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone) ;
6. Pour les annexes, de remplacer « dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol » par « dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) » ;
7. D'ajouter les définitions d'« Annexe » et de « Surface totale » et d'autre part, reprendre la définition d'« Emprise au sol » conformément à celles validées par la CDPENAF.

Pour le Préfet et par subdélégation,  
Le chef du service aménagement des  
territoires et risques,



Jacques Bourquin