

ENQUETE PUBLIQUE
Du 24 janvier au 08 février 2022

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) N° 1
de la commune de CREST



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
DOCUMENT 3/3

Documents diffusés à :

Mr Le Maire de la Commune de CREST

Mr Le Président du TA de Grenoble

Le 03 mars 2022

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean Bizet', written in a cursive style.

Archives du Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : DOCUMENT 2

Les conclusions et avis exprimés trouvent leur fondement dans le dossier de l'enquête et le rapport du Commissaire Enquêteur rédigé à l'issue de l'enquête publique :

Projet de modification du PLU n°1 de la commune de CREST (26400) présenté par la mairie de CREST.

Affirmant mon entière indépendance, j'exprime ci-après mes conclusions motivées. L'intérêt du Projet pour la commune de CREST et le cas échéant, les problèmes soulevés, seront évalués à partir des informations fournies, des observations recueillies et de mes propres observations.

Préambule :

Les principales caractéristiques ont été présentées dans le rapport d'enquête publique et je m'attacherai dans les pages suivantes à fonder mes conclusions concernant le Projet d'évaluation du PLU, ses incidences environnementales et sur ces contraintes éventuelles, sur le bien-fondé de la réalisation du Projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

1. Procédure et modalités d'organisation de l'enquête

L'arrêté du Maire de CREST N° 2022-1 du 05/01/2022 organisant l'enquête publique, prévoit le déroulement de l'enquête publique d'une durée de 16 jours, du 24/01/2021 au 08/02/2021 inclus, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Par la décision n°E210000217 / 38 du 15/12/2021 le Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

Conformément aux articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'Environnement, j'ai établi le rapport dans un document séparé (document 1/3), les annexes (document 3/3) et formule ci-après mes conclusions (document 2/3) et donne mon avis motivé sur :

Le Projet de modification n°1 du PLU de CREST

▪ **Le Commissaire Enquêteur a reçu toutes les informations utiles à l'enquête.**

Il a été informé en amont de l'ouverture de l'enquête et a obtenu du bureau d'études et du pétitionnaire les précisions et informations complémentaires souhaitées.

▪ **Il a été consulté sur l'organisation de l'enquête.**

▪ **Les textes régissant l'enquête publique et les dispositions de l'Arrêté de Monsieur le Maire de CREST définissant ses modalités d'organisation ont été respectées.**

Concernant l'enquête et les conditions de son déroulement.

Toutes les mesures relatives à la publicité de cette enquête ont bien été prises pour que l'information à apporter au public soit conforme à la lettre et à l'esprit des textes réglementaires en vigueur,

L'organisation matérielle dans la Mairie, lieu des permanences, a été tout à fait convenable, pour recevoir le public, pour lui permettre de consulter le dossier d'enquête et s'il le souhaitait, pour consigner ou annexer ses observations dans le registre d'enquête,

Les mesures de distanciation physique et autres mesures sanitaires concernant la lutte contre le Coronavirus ont été respectées. La liste explicite de ces mesures à l'entrée de la salle vers le commissaire enquêteur était affichée sur la porte.

Un poste informatique dans la salle indépendante à celle du commissaire enquêteur permettait au public qui le souhaitait d'accéder au dossier d'enquête en attendant que la personne en ayant pénétré dans la salle pour voir le commissaire enquêteur sorte de cette salle.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dès lors, l'un des objectifs essentiels de l'enquête publique a été satisfait, en offrant aux citoyens toute possibilité d'expression.

Aucune observation du public n'a été émise sur les conditions du déroulement de cette enquête.

2. Sur l'opportunité de la commune de solliciter cette demande de modification du PLU

La mise à jour de la cartographie de l'aléa inondation qui a fait suite à l'ensemble de travaux réalisés en particulier sur la rive gauche de La Saleine ainsi que sur la rive gauche de La Drôme depuis l'approbation du PLU de 2019 ; la prise en compte du risque « retrait et gonflement des argiles » dans le PLU ont représenté des éléments importants par les Portés A Connaissance (PAC) émanant des services de la Préfecture de la Drôme. Ces différentes cartographies doivent être portées à la connaissance des citoyens.

De plus un projet concret de changement de destination d'un bâtiment en zone agricole, une rectification d'une erreur matérielle dans le zonage et des rectifications, compléments et précisions à apporter au règlement du PLU ont constitué l'essentiel de cette modification.

3. Rappel concernant le projet

Les principaux points de la modification sont détaillés dans la **notice de modification** du PLU du dossier porté à la connaissance du public et synthétisés dans le **rapport d'enquête du commissaire enquêteur (document 1/3)**.

Aussi, nous ne reprendrons pas le détail de la modification et retiendrons que le projet consiste pour la commune de CREST à la modification de certaines pièces du dossier et notamment les pièces réglementaires (zonage et règlement) pour les principaux points suivants :

- Point 1 – Mise à jour de la cartographie de l'aléa inondation,
- Point 2 – Prise en compte du risque « retrait et gonflement des argiles » dans le PLU
- Point 3 – Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole
- Point 4 – Suppression de l'emplacement réservé n°1
- Point 5 – Modification de l'emplacement réservé n°6
- Point 6 – Modification de l'article 11 portant sur l'intégration des panneaux solaires en toiture
- Point 7 – Modification de l'annexe 2 du règlement « référence pour le calcul des besoins en stationnement »
- Point 8 – Suppression des règles d'implantation des annexes en fond de parcelle
- Point 9 – Obligation de maintien ou de remplacement des plantations existantes en zone N
- Point 10 – Traitement architectural des annexes similaire à la construction principale
- Point 11 – Modification de l'article 11 du règlement en vue de préserver l'harmonie architecturale
- Point 12 - Modification de l'article 13 du règlement concernant les espaces libres
- Point 13 - Modification de l'article 4 du règlement de la zone UB
- Point 14 - Rectification d'une erreur matérielle dans le zonage
- Point 15 – Ajout d'une définition dans l'article 10 des dispositions générales du règlement
- Point 16 – Modification de l'article 8 des zones A et N
- Point 17 – Modification de l'article 10 de la zone A

4. Sur le dossier support de l'enquête publique

Concernant le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comporte bien les éléments requis pour ce type d'enquête et détaillés dans le rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur (Cf. Document 1/3 Rapport du Commissaire Enquêteur).

Le dossier mis à la disposition du public est correct. Sa rédaction a été réalisée par le Bureau d'Etudes ALTEREO Délégation Urbaniste Sud-Est
2, avenue Madeleine Bonnaud
13770 VENELLES

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui, dans sa décision n°2021-ARA-2411 du 18 novembre 2021 après examen au cas par cas, conclut « ...qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Crest (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;...)

De plus les avis des Personnes Publiques Associées et les réponses que j'ai demandé auxquelles le pétitionnaire a répondu sont de nature à permettre au public de mieux identifier les enjeux et objectifs du projet.

Toutefois, en cas de difficultés de compréhension je me suis tenu à la disposition du public, pendant l'enquête pour y répondre ou/et obtenir des réponses du pétitionnaire si nécessaire.

Dès que le dossier d'enquête m'a été transmis par mail avant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai demandé à rencontrer la responsable de l'urbanisme de CREST (Mme B. SENTENAC) afin de visualiser les lieux du Projet et recevoir toutes les explications souhaitées sur les points clefs du dossier, soulevés à la lecture de ce dossier.

Des demandes supplémentaires formulées au cours de la consultation publique ont toujours obtenu des réponses du pétitionnaire ou/et du Bureau d'Etude, complétées par le Procès-Verbal de synthèse des observations du public et mes propres observations adressées au pétitionnaire et les réponses obtenues.

5. Sur l'information du public

• Information du public

Comme signalé dans le rapport les prescriptions relatives à la publicité légale ont été respectées : avis d'ouverture d'enquête publique (1^{ère} et 2^{ème} insertion) dans les délais prescrits dans les journaux, affichage extérieur des mairies concernées, affichages divers et précisés dans le rapport au chapitre 3.4.3 du rapport. Cet affichage a été vérifié par moi-même lors de mes permanences sur plusieurs lieux.

La mairie concernée par l'affichage a mis des moyens supplémentaires d'information (Cf. chapitre 3.4.3 du rapport).

Compte tenu de tous ces éléments, l'information du public a été complète, largement et régulièrement assurée.

• Participation du public

Le public a été relativement peu nombreux à participer à cette enquête publique qui s'est bien déroulée. Une dizaine de personnes environ se sont présentées au siège de l'enquête pour consulter le dossier ou / et pour formuler ses observations : 7 observations sur le registre et 5 observations sur registre dématérialisé et 4 observations par lettre (au total environ 20 personnes se sont manifestées).

Un poste informatique dans la salle du secrétariat de la mairie isolée de la salle de réception réservée au Commissaire Enquêteur était accessible au public et permettait d'accéder au site internet de la Mairie (organisatrice de l'enquête publique) à l'adresse : www.mairie-crest.fr comme du reste l'ensemble des citoyens ayant un accès internet et ce, pendant toute la durée de l'enquête. J'ai constaté qu'aucune personne ne se servait de ce poste, préférant consulter le dossier papier ou me poser directement les questions.

Le public avait la possibilité de porter ses observations et/ou propositions sur le registre d'enquête ou par courrier à la mairie de CREST et aussi par e. mail www.mairie-crest.fr pour recueillir les observations et propositions du public qui devaient être communiquées au Commissaire Enquêteur. Aucune personne n'a utilisé le moyen de consultation ou de communication avec le poste informatique laissé à la disposition du public en Mairie de CREST.

Dans l'ensemble, je n'ai pas eu à noter d'incidents. L'enquête publique s'est déroulée sans problèmes.

OOOOOO

En ce qui concerne la prise en compte des observations du Public et de mes propres observations :

Le pétitionnaire a pris soin d'examiner chacune des observations qui sont synthétisées dans le rapport du Commissaire Enquêteur au chapitre 4 et développées dans le rapport de synthèse. De plus, à ma demande il a apporté des réponses aux avis des PPA ou organismes, qui avaient exprimé des observations.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je pense que l'examen de l'ensemble de ces observations a permis de préciser certains points notamment en matière de mise à jour des zonages, et des règlements, et également du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole, de rectification d'une erreur matérielle dans le zonage...

Les réponses fournies m'ont permis de finaliser mon rapport et mes conclusions.

J'observe que l'ensemble des demandes ont obtenu des réponses qui me paraissent satisfaisantes.

AU TERME DE CETTE ENQUETE ET APRES AVOIR :

- ✓ Conduit l'enquête conformément aux dispositions de M. le Maire de CREST,
- ✓ Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,
- ✓ Etudié l'ensemble des documents du dossier soumis à l'enquête pour en appréhender les implications théoriques et pratiques,
- ✓ Demandé la complétude du dossier,
- ✓ Effectué Trois visites de la commune et m'être rendu à trois reprises dans les lieux ou le projet de modification n°1 du PLU semblait justifier une attention particulière,
- ✓ Réalisé 3 permanences pendant les 16 jours d'enquête publique, au cours desquels j'ai reçu une vingtaine de personnes dont parmi lesquelles 18 personnes ont mentionné des remarques, observations, demandes ou propositions. Ces observations ont été consignées dans le registre d'enquête. Je n'ai pas noté d'observations orales.
- ✓ Examiné chacune de ces observations,
- ✓ Consulté autant que de besoin Mme B. SENTENAC responsable urbanisme et M. C. LEMERCIER ainsi que le Bureau d'études chargé de l'étude de modification du PLU,
- ✓ Effectué un Procès-Verbal de synthèse commenté et remis et commenté au représentant de M. le Maire
- ✓ Participé à une réunion où à nouveau les interrogations, réponses au PPA et PV de synthèse ont été repris pour étude du mémoire en réponse de la commune, et à laquelle ont participé Mme J. ROULAND, la Directrice Générale des Services Mme D. RAILLON, Mme B. SENTENAC responsable urbaniste et M. C. LEMERCIER, élu, adjoint au maire en charge de l'urbanisme,
- ✓ Pris connaissance des réponses de Monsieur le Maire aux observations du public et mes propres observations que j'e lui ai formulé à travers un procès-verbal de synthèse,
- ✓ Pris connaissance des avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées,
- ✓ Pris connaissance des réponses du Maire aux avis des PPA,
- ✓ Pris connaissance des réponses du Maire à mon PV de synthèse,
- ✓ Demandé des informations complémentaires et éclaircissements sur certains points du Projet et pris connaissance des réponses données par Monsieur le Maire,
- ✓ M'être tenu à disposition du public,

Suite à l'analyse détaillée et aux commentaires développés dans le rapport d'enquête, ont été rédigées les conclusions motivées qui suivent :

CONSTATANT :

- **Que le dossier soumis à l'enquête publique a été suffisamment détaillé** et a pu être rendu compréhensible grâce à l'enquête publique pour un public non averti et présente bien les enjeux du projet, afin d'en apprécier l'intérêt,
- **Que la concertation qui permet d'informer le public et de l'associer, en amont des décisions prises concernant son cadre et qualité de vie**, a bien eu lieu suivant les modalités réglementaires prévues par l'arrêté du Maire (journaux, affichage en Mairie, Enquête Publique), et complété par l'affichage de l'avis d'enquête en plusieurs points et plusieurs affiches, visibles de l'extérieur et réparties dans la commune de CREST (Cf. chapitre 4.4.4 Rapport du commissaire enquêteur - document 1/3),

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- **Que cette concertation a été correctement et suffisamment réalisée** pendant toute la durée de l'enquête publique,
- **Qu'ainsi un des objectifs essentiels de l'enquête publique** a donc été atteint, en offrant par la publicité et par les informations apportées, une expression citoyenne sur le projet,
- **Que les explications, commentaires, réponses**, apportées par le pétitionnaire ou ma propre documentation sur le sujet, m'ont permis de comprendre les enjeux liés au projet,
- **Que les avis des Personnes Publiques Associées ou organismes** ont bien été joints au dossier,
- **Que des réponses positives aux Personnes Publiques Associées ou organismes** ont été apportées, et en particulier à la DDT¹, au Département, au SCoT², à la Chambre d'Agriculture de la Drôme, à la DRAC³ au SMRD⁴ à RTE⁵.

Il faut noter pour ce qui concerne RTE, qu'il s'agit de remarques sur les servitudes et la commune, dans sa réponse indique qu'elle se rapprochera de la DDT afin que celle-ci modifie la liste des servitudes avant de pouvoir l'intégrer au PLU par un arrêté de mise à jour des annexes,

- **Que les avis des Personnes Publiques Associées ou organismes qui n'ont pas été exprimés**, sont à considérer comme FAVORABLES au projet,
- **Que les observations formulées ou remarques du public**, ont été soigneusement étudiées, et que des réponses ont été apportées

CONSIDERANT :

- **Que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)** de la commune de Crest (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (comme l'a conclu la MRAe)
- **Que l'absence d'évaluation environnementale** permet de réduire la durée d'enquête publique à au moins 15 jours,
- **Que le projet permet** de porter à la connaissance des citoyens la mise à jour de l'aléa inondation (Point 1) suite aux travaux réalisés en rive gauche de La Saleine et également vers la rivière Drôme d'une part, et que ces travaux amènent les avantages suivants : protection des biens et personnes riveraines ; possibilité d'extension ou de réalisation de projets de constructions dans les zones ainsi mieux protégées ; amélioration écologique du bassin,

Pour le point 1, la mairie, remplacera la cartographie du risque inondation de mars 2021 par celle de mai 2021 jointe à l'avis de la DDT. La nouvelle cartographie sera intégrée au zonage du PLU.,

- **Que les travaux réalisés** en vue de réduire le risque inondation sont remarquables et constituent un point de repos et de promenade avec plantation d'arbres et une bonne « documentation » pédagogique pour tous en présentant une démarche vertueuse en matière d'environnement,
- **Que le projet permet** de porter à la connaissance des citoyens de prise en compte du risque « Retrait et gonflement des argiles » (Point 2) en identifiant les zones concernées et en fixant les contraintes de construction,
- **Que le projet vise à permettre la réhabilitation d'une grande bâtisse située en zone agricole (Point 3)** et que la surface concernée représente 1,4 ha inexploitable car largement arborée et occupé en partie par la grande bâtisse. L'agriculteur situé à proximité exploite environ 7,5 ha. Cette bâtisse imposante est remarquable et si rien n'est fait deviendra une ruine et la zone abandonnée,

¹ DDT : Direction Départementale des Territoires (Service aménagement du Territoire et des Risques, Pôle Aménagement)

² SCoT : Syndicat Mixte du SCoT de la Drôme Aval

³ DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

⁴ SMRD : Syndicat Mixte de la Rivière Drôme et ses affluents (avis donné par la CLE du SAGE Drôme)

⁵ RTE : Réseau de Transport d'Electricité

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- **Que le projet régularise la suppression de l'emplacement réservé n°1(Point 4)**, la commune étant devenue propriétaire de la parcelle et ayant réalisé un parking. Le sol a été réalisé par VIA VERDE® qui est un revêtement monolithique en béton de ciment, coulé en place, alvéolaire, perméable, décliné en version végétalisée ou avec garnissage de granulats colorés. Ce revêtement esthétique et écologique est l'alliance du végétal et du minéral. Imaginé pour les zones à vocation drainante, ce béton alvéolaire est idéal pour les parkings et espaces circulables par des véhicules légers. La solution mise en place apparaît comme une bonne solution pour éviter l'artificialisation des sols. Ce type de parking pourrait-être généralisé ou du moins demandé aux différents porteurs de projets de bâtiments collectifs et aussi dans les zones artisanales ou commerciales,
- **Que le projet régularise** l'emprise de l'emplacement réservé n°6 (Point 5). Depuis l'approbation du PLU les travaux de gestion des eaux de ruissellement ont été réalisés. L'emprise de l'ER N°6 doit ainsi être réduite (suppression de la parcelle sud),
- **Que le projet permet** la rectification d'une erreur matérielle (Point 14). La parcelle AD 270 est une propriété communale située en zone 1AUi. Le plan de zonage comprend une erreur matérielle : cette parcelle devrait être en zone UI. La modification a pour objectif de disposer dans la zone UI la parcelle AD270. La DDT n'ayant pas exprimé d'avis défavorable à ce souhait mais seulement la recommandation de maintenir le périmètre de la zone 1 AU sur sa partie au Nord-Est. La réponse de la mairie est cohérente : *« Afin de favoriser la faisabilité de projets économiques, il est préférable de rattacher la parcelle AD270 à la zone UI qui est desservie et équipée en réseaux publics plutôt que de l'inclure dans le futur projet d'extension de la zone d'activités qui serait porté par l'intercommunalité ».*

Pour le point 14, l'OAP sera modifiée afin de rectifier le périmètre. Les principes d'accès seront conservés dans le schéma d'OAP et des emplacements réservés seront créés. La notice de présentation de la modification du PLU présentera le tableau du zonage mis à jour.

- **Qu'en définitive le projet :**

- Ne perturbe pas l'économie générale du PADD et respecte en tout point les orientations et objectifs de ce dernier,
- Est compatible avec le SDAGE,
- Ne consomme pas d'espace supplémentaire et n'autorise aucun droit à construire supplémentaire,
- Est compatible avec les premières orientations du SCoT en cours d'élaboration,
- N'a pas d'impact sur les thématiques principales des PLH,
- Ne présente pas de risque de dégradation des continuités écologiques présentes sur la commune et n'impacte pas les éléments de la trame verte et bleue,

L'ensemble des modifications proposées porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires. Ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a aucun risque. Il faudra particulièrement veiller à la réalisation du point 3 « changement de destination d'un bâtiment en zone agricole »

Et faisant observer par ailleurs :

1) Qu'en ce qui concerne la consommation de terres agricoles :

- Il n'y a pas de consommation supplémentaire de terres agricoles par rapport au PLU approuvé de 2019.

2) **Que les orientations du PADD sont globalement respectées** dans la mesure où le changement de destination d'une bâtisse en zone agricole (Point 3) sera exclusivement réservé à l'habitat et exclura un cabinet médical ou un siège de bureau, et que l'ensemble des dépenses liées à la réalisation de ce complexe habitat dans cette zone sera entièrement pris en charge par le porteur de projet

3) **Que l'enquête publique, a permis de** préciser certains points du règlement du PLU, de façon à simplifier les instructions de demande d'urbanisme, qui constituent un élément positif pour les demandeurs, et en particulier, le règlement du PLU en ce qui concerne :

- Les contraintes imposées aux promoteurs ou porteurs de projet dans les zones concernées par la prise en compte du risque « retrait et gonflement des argiles » où la mairie informera du risque les titulaires d'autorisation d'urbanisme antérieures,

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- La règle de hauteur dans toutes les zones, avec une tolérance de dépassement de 5% pour des raisons techniques (ce qui est plus précis) et ne porte pas à interprétation arbitraire,
- L'installation de panneaux photovoltaïques en laissant le choix du type d'installation « posés sur tuile » ou « intégrés à la toiture »,
- Les besoins en stationnement, en précisant le nombre de place par logement de 2 et 50% à minimum en sous-sol pour les constructions à usage collectif avec des parkings visiteurs réalisés en surface et recevant un revêtement de surface perméable. Ce dernier point s'inscrivant pleinement dans la lutte contre l'artificialisation des sols, et l'obligation de réaliser des aires de stationnement 2 roues,
- Les contraintes imposées aux promoteurs ou porteurs de projet dans les zones concernées par la prise en compte du risque « retrait et gonflement des argiles » où la mairie s'engage à prévenir du risque les titulaires d'autorisation d'urbanisme antérieures,
- La suppression des règles d'implantation des annexes en fond de parcelle, ce qui assoupli la règle existante,
- L'obligation de maintien ou de remplacement des plantations existantes en zone N (règle déjà existante dans les zones urbaines). Cette règle maintien ou conforte l'arborisation des zones. La commune s'engageant à vérifier qu'à la fin des travaux cette règle est bien respectée,
- Le traitement architectural des annexes devant être similaire à celui de la construction principale dès lors que celles-ci auront une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² paraît raisonnable,
- La préservation de l'harmonie architecturale par l'interdiction de l'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales, l'interdiction de matériaux réfléchissants en façade et en toiture et en autorisant le bardage bois pour l'isolation extérieure dans le cadre des performances énergétiques et le respect de l'harmonie architecturale du bâti,
- Les espaces libres dans les zones urbaines et à urbaniser imposant « un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement). ». Les zones UI, UL, 1AUL, 1AU_i, 2AU_i, A et N n'étant pas concernées, (ce qui va dans le bon sens afin de lutter contre l'artificialisation des sols). De plus, les surfaces non construites devront être paysagées, plantées et arborées à raison de 2 arbres (d'essence locale) pour 250 m² de surface de terrain hors emprise des constructions. Les zones UA, UI, 1AU_i, 2AU_i, A et N n'étant pas concernées. Cette démarche apparaissant vertueuse,
- L'autorisation de l'assainissement non collectif peut-être autorisé en zone UB « Dans le cas d'une impossibilité technique avérée de branchement au réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur »,
- La définition plus précise d'un « studio » pour éviter que la notion de studio et notamment en matière de surface se présentent comme des lofts (notamment en centre-ville) sans avoir la création de stationnement nécessaire (détournement de la règle d'urbanisme),
- Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un rayon de 20 m environ du bâtiment principal dont elles dépendent », dans les zones A et N,

En conséquence et en conclusion :

Pour toutes les raisons et justifications développées ci-dessus et également dans le rapport d'enquête et après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet, à travers un dossier que j'estime complet et bien documenté avec des objectifs précis ajustés au mieux avec les Personnes Publiques Associées, le public, j'estime que les avantages l'emportent sur les inconvénients, au regard des divers arguments présentés.

Et compte tenu de ces éléments, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

Pour le Projet de modification n°1 du PLU de CREST

Et des recommandations⁶

Concernant le point 2 « retrait et gonflement des argiles dans le PLU » le point 3 « changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ».

Recommandations :

Point 2 : « retrait et gonflement des argiles dans le PLU »

- Dans sa réponse à un questionnement du public concernant les projets ayant un permis de construire non encore mis en œuvre la mairie signale : *La commune de Crest **recommande** aux titulaires d'autorisations d'urbanisme antérieures de prendre en compte les nouvelles dispositions lors de la mise en œuvre de leur projet* ». Je recommande de mettre « *La commune de Crest **informera** les titulaires d'autorisations d'urbanisme antérieures de prendre en compte les nouvelles dispositions lors de la mise en œuvre de leur projet* ».

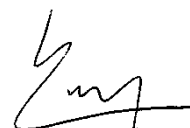
Point 3 : « changement de destination d'un bâtiment en zone agricole »

- Entreprendre la plantation de haies denses et continues en limite des bâtiments et des terrains d'agrément jouxtant les terrains cultivés dès avant la réalisation du projet comme le demande la chambre d'agriculture et en informant M. VEAUUVY,
- Interdire toute autre construction hors du bâtiment existant,
- La réalisation des accès et parkings devrait être réalisée en matériaux perméables,
- Se raccorder au réseau d'assainissement collectif plutôt que de prévoir un assainissement non collectif car les risques environnementaux seraient moins maîtrisables, (risques occasionnels, et risques permanents en cas de vieillissement, contrôles non réalisés...) alors que réseau collectif est suivi,
- Porter un point particulier à la sécurité de l'accès depuis la RD 93 en termes de ralentissement, signalétique ...
- Associer M. VEAUUVY, l'agriculteur dès la finalisation des plans avant exécution et après avoir consulté la CDPENAF et la DDT.

Le 03 mars 2022

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET



⁶ **Avis favorable avec recommandation** : le Commissaire Enquêteur exprime des recommandations suggestions ou critique qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable