

ENQUÊTE PUBLIQUE
du lundi 24 mars 2025 au vendredi 11 avril 2025

relative aux modifications

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

et du

DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

DE LA COMMUNE DE CREST

RAPPORT D'ENQUÊTE

Document n° 1

1- PREAMBULE

2- GENERALITES

2/1 Contexte règlementaire

2/2 Historique

2/2/1 Historique du Plan Local d'Urbanisme

2/2/2 Historique du Périmètre Délimité des Abords

2/3 Les objectifs de la modification du PLU

2/4 Les caractéristiques du projet de modification du PLU

2/5 Le cadre juridique de la modification du PLU

2/6 Le cadre général du projet de modification du PDA

2/7 Le cadre juridique de modification du PDA

2/8 La composition du dossier

2/8/1 Le dossier papier

2/8/2 Le dossier dématérialisé

3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3/1 Organisation de l'enquête

3/1/1 Désignation du commissaire enquêteur

3/1/2 Les modalités de l'enquête

3/1/3 L'arrêté d'organisation de l'enquête

3/1/4 L'avis d'enquête

3/2 Déroulement de l'enquête

3/2/1 Déroulement des permanences

3/2/2 La clôture de l'enquête

3/2/3 Le procès verbal de synthèse

4- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

4/1 Les permanences

4/1/1 Première permanence

4/1/2 Deuxième permanence

4/2 Les observations sur le registre

4/3 Les Courriers reçus

4/4 Les courriels reçus

4/5 Les avis de la MRaE et la CDPENAF

4/6 Les avis des personnes publiques

5- CONCLUSIONS

ANNEXE : Procès Verbal de synthèse (y inclus observations du public) incluant les réponses de la ville de CREST

Acronymes utilisés : CU (code de l'urbanisme), CE (code de l'environnement), CP (code du patrimoine), PLU (plan local d'urbanisme), PDA (périmètre délimité des abords), SCot (schéma de cohérence territoriale), PLH (programme local de l'habitat), Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans (CCCPS).

1 - PREAMBULE :

Crest est une commune du département de la Drôme située dans la région Auvergne Rhône Alpes. Son territoire couvre une superficie de 2.338 hectares situés à une altitude de 195 mètres. La ville est distante de 25 kms de Valence (qui est le siège de la préfecture de la Drôme), de 110 kms de Grenoble et de 131 kms de Lyon.

La cité médiévale s'est construite contre une crête rocheuse, surplombée par la tour de Crest monument historique classé ayant à l'origine une fonction de donjon dans un château démoli sur ordre de Louis XIII. Celle-ci a eu diverses occupations au cours des siècles notamment celle de prison (au cours du XVIIIème siècle) ainsi que celles de maison de correction et de caserne. Elle est le plus haut donjon médiéval de France et d'Europe.

La ville est traversée par cinq routes départementales et est desservie par la sortie n°16 de l'autoroute A7 de Loriol-sur-Drôme qui permet également la circulation en direction de Privas (Ardèche).

Elle est dotée d'une gare par laquelle circulent notamment le train de nuit Inter-cités Paris-Briançon et les TER reliant Romans-Bourg de Péage à Gap ou Briançon.

Crest a subi de nombreuses crues de la Drôme. Les risques d'inondation sont étudiés, détaillés et encadrés dans le cadre du Plan de Prévention des Risques (PPR). Elle est également traversée par la SALEINE, la LAUSIERE et le ruisseau de LAMBRES.

La commune de Crest a été touchée par un tremblement de terre d'intensité équivalent à V (séisme ressenti en plein air; les dormeurs se réveillent) et-VI (Les meubles sont déplacés) sur l'échelle MSK (échelle MEDVEDEV-SPONHEUER-KARNIK) le 13 mai 1901.

Sa population était de 4500 habitants en 1793, de 5110 en 1856, de 5579 en 1901, de 6207 en 1962 et de 8629 en 2018. En 2022, la commune comptait 8.712 habitants en évolution de +3,96 % par rapport à 2016 (Drôme : +2,64 %, France hors Mayotte : +2,11 %).

En 2021, la population comptait 2577 salariés (dont 30,9 % à temps partiel) et 592 non salariés (dont 27,1 % à temps partiel). Parmi les salariés à temps partiel, 53,3 % étaient des femmes et parmi les non salariés à temps partiel elles représentaient 42,7 % (source INSEE).

Son territoire est affecté à 62,4 % à une destination agricole et est situé dans l'aire de production du fromage de chèvre "Picodon" qui bénéficie d'une appellation d'origine protégée (AOP).

Il faut savoir qu'en 1992, l'agriculture se composait de polyculture (céréales, graines fourragères, ail), d'élevage (porcins, caprins, *pintadeaux de la Drôme* AOC) et du *Picodon*.

Parmi les exploitants actuels, il y a notamment un transformateur pour la production de fromage "Picodon", un producteur et conditionneur d'ail de la Drôme et un éleveur de volailles d'Indication Géographique Protégée (source INAO).

Sur le territoire, 357 hectares sont consacrés à l' agriculture biologique pratiquée sur 14 exploitations.

Les lieux de travail de ses habitants se répartissent statistiquement comme indiqué dans le tableau suivant.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	2911	100	2969	100	3169	100
Travaillent						
Dans la commune de résidence	1573	54,0	1567	52,8	1589	50,2
Dans une commune autre que la co résidence résidence	1338	46,0	1403	47,2	1580	49,8

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Ce tableau illustre notamment la situation économique du bassin de Crest et montre que presque 50 % de habitants sont contraints de travailler dans une autre commune (dont une partie non négligeable dans la région valentinoise) et pour certains dans la région valentinoise et que cette tendance s'aggrave depuis 2010.

En 2022, 1,3 % de la population travaillait dans l'agriculture, 13,6% dans l'industrie, 8,2 % dans la construction, 37,1 % dans le commerce, les transports et services divers (dont 14,0% dans le commerce et la réparation automobile) et 39,8 % dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Selon une source émanant de l'INSEE, les établissements actifs en 2021 se répartissaient de la façon suivante : 8,9 % pour l'industrie manufacturière, les industries extractives et autres, 8,7 % pour la construction, 20,9 % pour le commerce de gros et de détail, les transports, l'hébergement et la restauration, 2,3 % pour l'information et la communication, 3,9 % pour les activités financières et d'assurance, 3,9 % pour les activités immobilières, 13,5 % pour les activités spécialisées, scientifiques et techniques et les activités de services administratifs et de soutien, 24,6 % pour l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale et 13,2 % pour les autres activités de services.

L'été, Crest vit également du tourisme de la vallée de la Drôme.

En terme d'organisation territoriale CREST fait partie de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CRESTOIS ET DU PAYS DE SAILLANS (CCCPS) née en 2014 de la fusion de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CRESTOIS et de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAILLANS. Cet ensemble intercommunal intègre un ensemble de 14 communes pour une population estimée en 2020 à 15.961 habitants (17.000 déclarés sur le site de la communauté) répartis sur une superficie totale de 234 km².

La communauté de communes instruit les autorisations d'urbanisme pour le compte des communes d'Aoust-sur-Sye, Aubenasson, Espenel, Mirabel-et-Blacons, Piegros-la-Clastre et Saillans.

Les autres communes (Crest, Saint-Sauveur-en-Diois, Chastel-Arnaud, La Chaudière, Saint-Benoît-en-Diois, Rimont-et-Savel, Aurel, Vercheny) instruisent les autorisations d'urbanisme sur leur territoire soit directement soit par le biais des services de l'État.

Par voie de conséquence, la commune de Crest instruit directement les autorisations d'urbanisme sur son territoire.

2- GENERALITES

2/1 Contexte réglementaire :

2/1/1 Les documents supra-communaux :

Divers documents supra-communaux s'imposent à la commune. Il s'agit :

- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027) ;
- du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET Rhône-Alpes) qui, suite à son approbation, se substitue au Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Schéma Régional de l'Intermodalité, Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) et du Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) élaboré par le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval et approuvé le 18 décembre 2024 et rendu exécutoire le 19 février 2025 ;
- du Programme Local de l'Habitat élaboré par la communauté de communes du Crestois et du pays de Saillans (CCCPS) approuvé le 28 décembre 2024 et rendu exécutoire les 5 février 2025.

2/1/2 Les servitudes d'utilité publique :

La commune est également concernée par les servitudes qui suivent :

- Servitude A4 (Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau) ;
 - . la SALEINE : servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables ;
 - . le ruisseau de LAMBRES : servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables ;
 - . la LAUSIERE : servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables.
- Servitude AC1 (servitude de Protection des monuments historiques) :

. Edifices classés :

- * Tour de CREST, ancien donjon du château ;
- * Eglise SAINT-SAUVEUR ;

. Edifices inscrits :

- * parties de la maison de la poste ;
- * façade et toiture sur rue de l'école maternelle (14 rue de la République) ;
- * maison des CUIRETTIERES ;
- * chapelle de l'Hôpital ;
- * partie de l'ancien hôtel PLUVINEL (façades, toitures, grand salon et pièce contigüe) ;
- * chapelle des CORDELIERS.

A l'origine, cette servitude repose sur un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour des édifices précités. Celui-ci impose notamment de soumettre les dossiers de demandes d'autorisation ou de déclaration relevant du Code de l'Urbanisme (CU) à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- Servitude EL3 : servitude de marchepied le long de cours d'eau non domaniaux

- Servitude I4 :

- . 63 kV CREST -DIE (aérien) ;
- . 63 kV CREST-LOGIS-NEUF (aérien) ;
- . 63 kV CHATEAUNEUF-DU-RHONE-CREST (aérien) ;
- . 63 kV poste électrique haute tension-CREST.

- Servitude PT3 :

- . câble de télécommunication 330 tr.01.

- Servitude T1 :

- . ligne TGV VALENCE-MARSEILLE ;
- . ligne SNCF LIVRON-GAP (LIVRON-ASPRES-SUR-BUECH).

2/1/3 Les risques :

Il s'agit des risques suivants :

- le risque d'inondation ;

- l'aléa ruissellement ;
- l'aléa retrait/gonflements des argiles ;
- l'aléa feu de forêt ;
- l'aléa mouvements de terrain ;
- l'aléa sismique.

2/1/4 le patrimoine naturel et la biodiversité :

La commune comporte 4 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique), 1 périmètre d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) et 6 zones humides.

Le territoire est situé à proximité du site des RAMIERES

2/2 Historique :

2/2/1 Historique du Plan Local d'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme de Crest a été approuvé le 20 septembre 2019 et est exécutoire depuis le 8 novembre 2019.

Il a fait l'objet d'une modification n° 1 approuvée le 23 mai 2022 qui *"visait principalement à réduire la zone impactée par le risque d'inondation, à procéder à des adaptations réglementaires afin d'améliorer leur mise en application, et à mettre à jour la liste des emplacements réservés et des bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination"*.

L'article 136 II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) dispose notamment dans sa section 5 intitulée : Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme :

"II. – La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu."

Par la suite, l'article 7 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire a repoussé la date limite du transfert au 1er juillet 2021.

Par courrier en date du 21 juillet 2021 le Préfet de la Drôme a constaté *"au vu des délibérations des communes membres"* de l'intercommunalité, *"qu'une majorité de conseils municipaux s'est opposée au transfert de la compétence PLU à la Communauté*

de communes du CRESTOIS et du Pays de SAILLANS - Cœur de Drôme". En conséquence, la commune de CREST a conservé la compétence en matière de PLU.

Dans ce cadre, elle a donc approuvé les 23 mai 2022 une modification n°1.

Pour mémoire, le PLH a été approuvé le 28 novembre 2024 et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 18 décembre 2024.

2/2/2 Historique du Périmètre Délimité des Abords :

La création du périmètre initial a été arrêtée le 3 janvier 2020 par le Préfet de la Région Auvergne Rhône Alpes. La représentation graphique de ce périmètre figure en "Annexes" du PLU actuellement en vigueur dans le document répertorié 6.A.6 dans la rubrique Servitudes d'Utilité Publique.

2/3 Les objectifs du projet de modification du PLU :

La commune a décidé d'intégrer dans son PLU des ajustements plus ou moins importants répondant aux objectifs ci-après :

- conserver sur son territoire les entreprises dynamiques ;
- préserver son patrimoine bâti ;
- répondre au mieux aux besoins en stationnement.

2/4 Les caractéristiques du projet de modification du PLU :

C'est pourquoi la ville souhaite procéder à la modification n°2 du PLU. Cette procédure vise principalement à :

- créer deux sous-zonages en UI afin de permettre le développement d'activités économiques existantes avec modifications des règles écrites (articles UI 6, UI 7, UI 10 et UI 13) ;
- clarifier l'écriture de l'annexe 2 relative aux règles de stationnement ;
- apporter des modifications ponctuelles, rectifier des incohérences ou clarifier des points du règlement afin d'en améliorer la rédaction ;
- modifier plusieurs dispositions de l'OAP 1, relative à l'implantation des bâtiments, la hauteur et les éléments de programmation (espaces verts et composantes urbaines).
- modifier l'annexe 3 sur la protection des éléments du patrimoine remarquable, pour intégrer des précisions données sur les règles des enseignes.

2/5 Le cadre juridique du projet de modification du PLU :

Dans sa version modifiée par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, l'article L153-31 du CU comporte une partie I qui dispose notamment :

"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."*

Le projet d'aménagement et de développement durable en vigueur comporte 4 orientations :

- Axe 1 : permettre un renouvellement urbain respectueux de l'intégrité des différents espaces ;
- Axe 2 : Stimuler les tissus socio-économiques, dynamiser le centre-ville et garantir un bon niveau d'offre en services pour accompagner le développement urbain ;
- Axe 3 : Valoriser l'environnement et le cadre de vie ;
- Axe 4 : Objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace.

Le projet ne prévoit pas :

- de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en vigueur ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et il ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté mais il se limite à des modifications ponctuelles.

Aucun des ajustements constitutifs du projet ne relève de la procédure de révision.

Pour sa part, l'article L153-36 du CU dans sa version en vigueur depuis le 12 mars 2023 dispose :

"Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."

Le projet prévoit de modifier notamment :

- diverses dispositions règlementaires applicables aux zones du PLU ;
- en ce qui concerne l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n° 1 secteur MAZOREL), la répartition géographique du phasage, la hauteur autorisée (article 1AU10), l'implantation des constructions par rapport à la rue DRISS CHRAÏBI, les possibilités de constructions (habitat et constructions d'intérêt général) en remplacement des villas individuelles et la prise en compte de la ligne haute tension sur les implantations au sud-est du terrain ;

En procédant à ces modifications concernant les dispositions règlementaires et divers points de l'OAP n° 1, le projet de la commune de CREST relève bien d'une procédure de modification relevant de l'article précité et régie notamment par les articles L53-36 et L153-37 du CU.

Pour sa part, l'article L153-37 du CU dispose :

"La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification."

Ces articles sont complétés notamment par la disposition suivante l'article L153-40 du CU :

"Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9."

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification."

Les modalités de l'enquête publique sont définies par les dispositions des articles L123-2 et suivants et R 123-5 et suivants du code de l'environnement (CE).

Dans le cas où le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, le second alinéa de l'article L123-9 du code de l'environnement dispose :

-La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale."

2/6 Le cadre général du projet de modification du PDA :

Comme vu précédemment la commune de CREST comprend 8 monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire national. Auparavant, la protection qui pouvait garantir une évolution de leur environnement en adéquation avec leur qualité patrimoniale était la servitude AC1 constituée par une superficie couverte par un cercle d'un rayon de 500 mètres tracé autour de chacun des édifices protégés.

Il est possible d'assurer une meilleure protection en ne se remettant plus à ces distances calculées sur la base de cercles d'un rayon de 500m plus ou moins arbitraires mais en adaptant un tracé moins régulier adapté et concentré sur les secteurs à enjeux. Ceci permet de mieux répondre aux enjeux patrimoniaux et paysagers propres au territoire

Cette option est celle de la création d'un périmètre délimité des abords (PDA).

Comme précisé précédemment, en 2020, le Préfet de la Région Auvergne Rhône Alpes avait déjà créé un premier périmètre ajusté sur la trame urbaine susceptible d'impacter les monuments précités et se substituant à la protection antérieure répertoriée sous la référence AC1 précitée.

C'est également ce que projette de faire la commune par une extension limitée du PDA initial sur une partie du tissu urbain située en proximité du centre ville.

Ce projet est fondé sur l'intérêt de l'élargissement du périmètre afin de prendre en compte des éléments architecturaux insuffisamment protégés. Cette extension concernerait la rive Est de la rue de la CALADE, l'avenue Adrien FAYOLLE, les rues Nancy BERTRAND, Jean ROUSSET et Gustave ANDRÉ.

2/7 Le cadre juridique du projet de modification du PDA :

Le second alinéa de la partie II de l'article L621-30 du code du patrimoine rappelle la protection de base en disposant :

" En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci."

Ceci permet de conclure *a contrario* que ces distances résultant de l'application de la servitude AC1 ne s'appliquent plus en présence d'un PDA.

Le I de l'article précité précise :

"I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords."

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel."

Le II pour sa part indique notamment :

"La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques."

et est complété par les dispositions suivantes :

"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé."

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L631-1 et L631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

Il est donc tout à fait possible d'assurer une meilleure protection en ne se remettant plus à la protection fondée sur une surface circulaire plus ou moins arbitraire mais en adaptant un tracé calé sur les zones présentant un réel enjeu.

Les huit monuments historiques situés sur la commune de CREST étaient protégés au titre de cette servitude AC1 par huit périmètres circulaires et superposés de protection d'un rayon de 500 mètres. Or, un périmètre moins régulier mais plus adapté et plus concentré sur les secteurs à enjeux permet de mieux répondre aux enjeux patrimoniaux et paysagers propres au territoire. Par l'arrêté n° 2020-1 du 3 janvier 2020, le Préfet de la Région Auvergne Rhône Alpes a donc créé un premier périmètre ajusté sur la trame urbaine susceptible d'impacter les monuments précités et se substituant à la protection antérieure répertoriée sous la référence AC1 et constituée par les cercles de 500 mètres.

Le premier alinéa de l'article L621-31 du code du patrimoine dispose :

"- Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France."

Le 3ème alinéa de l'article précité dispose :

"- Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou

de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords."

Un PDA peut notamment être notamment créé à l'occasion de la modification du plan local d'urbanisme.

L'article R621-92 de Code du Patrimoine dispose :

"Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale entend proposer un périmètre délimité des abords conformément au premier alinéa de l'article L. 621-31, il transmet cette proposition à l'architecte des Bâtiments de France afin de recueillir son accord."

Les 4ème et 5ème alinéas de l'article L621-31 du CP indiquent :

"Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions."

Il faut préciser qu'à l'issue de l'enquête publique, le PDA est créé par arrêté du préfet de région après accord de l'ABF et de l'autorité compétente. La servitude d'utilité publique ainsi créée et portée à connaissance de l'autorité compétente doit être annexée au PLU.

C'est ce qui a été fait sur la ville de CREST par la création du PDA initial et c'est également ce qu'elle projette de faire par une l'extension prévue dans son projet de modification du PDA.

Par arrêté n° 2024-778 en date du 18 octobre 2024, Madame la Maire de CREST a décidé de proposer la modification du périmètre délimité des abords en incluant au périmètre actuel celui figurant au plan annexé et de notifier ce projet au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme (SDAP devenu en fait UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme).

Par courrier du 22 octobre 2024, Monsieur Christophe LEMERCIER premier Adjoint Délégué à l'Urbanisme a fait connaître à l'Architecte des Bâtiments de France de l'UDAP de la Drôme sa volonté, d'une part d'étendre le périmètre délimité des abords et, d'autre part, de soumettre cette proposition à enquête publique conjointe avec celle de la modification du PLU.

Dans sa réponse en date du 31 octobre 2024, l'Architecte des bâtiments de France, Adjointe au Chef de l'UDAP de la Drôme a considéré que le périmètre était justifié et a donné son accord pour que le projet soit soumis à enquête publique.

Considérant qu'aucun monument classé ou inscrit se situe dans le périmètre d'extension du PDA, j'ai considéré que je n'avais pas à procéder à la consultation prévue par les dispositions l'article R621-93 (IV).

L'enquête portant à la fois sur les projets de modification du PLU et d'approbation du PDA s'inscrit donc dans le cadre fixé par la loi.

Avis du commissaire enquêteur

Les diverses phases de cette démarche sont *a priori* conformes à celles prévues par les dispositions du code du patrimoine.

Le périmètre initial de protection des abords essentiellement situé en zone UA (y inclus le secteur UAa) fait l'objet de nombreuses modifications apportées au règlement en établissant des contraintes plus adaptées à la qualité globale du site et à l'impact de certains travaux par rapport aux monuments historiques classés ou inscrits situés dans le secteur.

La modification du périmètre n'a aucun impact en matière de zonage du PLU. Il reste en UBa qui est un secteur de la zone UB qui se définit comme une zone :

"pour les extensions urbaines en périphérie du centre-ville de CREST ayant une densité assez forte, des hauteurs élevées et des immeubles collectifs."

Les modifications sont pour la plupart identiques à celles applicables aux zones U.

Pour sa part, la délimitation du PDA (périmètre initial et extension) sera soumise à la vigilance de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) qui étudie les travaux futurs à partir des dossiers d'urbanisme déposés en mairie afin de contrôler leur adéquation architecturale et de garantir la cohérence du tissu urbain. Ce PDA figure parmi les plans des servitudes de la commune.

La note de présentation relative au PDA indique :

"Il serait intéressant d'élargir ce périmètre pour prendre en compte certains éléments architecturaux, qui, à ce jour, ne sont pas suffisamment protégés."

...

"Dans ce périmètre délimité, la définition de règles en matière de qualité architecturale et urbaine, font partie des objectifs essentiels pour une bonne préservation du patrimoine et des paysages urbains."

2/8 La composition du dossier :

2/8/1 Le dossier papier

Ce dossier soumis à enquête comporte les documents suivants :

- Une chemise portant l'intitulé "Arrêté prescrivant l'enquête publique et avis d'enquête publique" intégrant :

. l'arrêté de Madame le Maire n°2025-67 du 11 février 2025 prescrivant la modification du PLU et son certificat d'affichage en date du 14/03/2025 (pour un affichage du 13/02/2025 au 14/04/2025) ;

. l'arrêté de Madame le Maire n° 2025-95 du 4 mars 2025 (et son certificat d'affichage du 13/03/2025 (pour un affichage du 04/03/2025 au 03/05/2025) prescrivant l'enquête publique conjointe pour :

* la modification n° 2 du PLU ;

* la modification du PDA.

- . un exemplaire du "Mot du Maire" n°179 de Mars annonçant de façon sommaire l'enquête à venir (page 3) et les dates de permanences.
- . une copie de l'avis d'enquête réduite en format A4 en caractères noirs sur fond jaune ;
- un certificat d'affichage de cet avis à compter du 7 mars 2025 (précisant jusqu'au 11 avril 2025) aux emplacements suivants dont les photographies figurent en annexe :
 - * Mairie face Nord et face Sud ;
 - * Service Techniques municipaux ;
 - * Centre Communal d'Action Sociale.
- . les copies des avis parus dans les journaux suivants :
 - * le Dauphiné Libéré des 7 mars 2025 et 25 mars 2025 ;
 - * le Crestois des 7 mars 2025 et 28 mars 2025.
- une chemise portant l'intitulé "Personnes publiques associées" intégrant :
 - . les copies des courriers envoyés aux personnes publiques associées et consultées ;
 - . les réponses de celles-ci arrivées en mairie ;
 - . un tableau récapitulatif des consultations indiquant les dates des réponses.
- une chemise portant l'intitulé "Dossier soumis à l'autorité environnementale" et intégrant :
 - . le formulaire de demande d'examen au cas par cas déposé par la commune de Crest demandant l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
 - . le premier avis motivé de la MRAe en date du 24 septembre 2024 décidant que la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Crest requiert la réalisation d'une évaluation environnementale assurant la prise en compte de trois objectifs et a été suivi de deux correspondances de la commune, à savoir :
 - * le courrier du 22 novembre 2024 de la commune de Crest portant recours gracieux contre cet avis ;
 - * le courrier du 9 janvier 2025 de la commune de CREST accompagné de sa note complémentaires à son recours gracieux précité.
 - . le second avis motivé de la MRAe en date du 21 janvier 2025 qui, pris après analyse du courrier et son complément émanant de la commune de Crest portant recours argumenté contre la décision précitée, a considéré que la

modification n° 2 du PLU de cette commune n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 et donc a conclu que le projet de modification ne requérait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Une chemise comportant en deuxième de couverture une page intitulée "Note de présentation de l'enquête publique" et indiquant l'objet de l'enquête, les coordonnées de la personne responsable (Madame le Maire de CREST), le nom ainsi que les coordonnées téléphoniques et mail de l'agent municipal référent pour ce projet, un résumé non technique pour le PLU résumé en 3 points ainsi que pour le PDA listant les voies concernées, les éléments de procédure avec des références d'articles du code de l'environnement, les modalités d'une part de remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur en fin d'enquête et, d'autre part, de la durée et des lieux de leur consultation, et enfin, pour conclure, les conditions de l'approbation par le conseil municipal après éventuelle prise en compte des divers avis émis.

Cette chemise comprend :

- un document de 53 pages intégrant la mention "Notice" dans sa page de garde et comportant un sommaire divisé en 3 parties intitulées respectivement : 1- Eléments de contexte, 2 - Points de modifications du PLU et 3- Evaluation des effets de la modification du PLU sur l'environnement ;
- un document de 134 pages intégrant le règlement du PLU et faisant apparaître dans sa version couleur les modifications en lettres de teinte bleue rayées pour les suppressions et non rayées pour les adjonctions ;
- deux documents graphiques en couleurs et en format A3 intitulés "Plan de zonage" pour l'un couvrant la totalité du territoire communal (initialement à l'échelle 1/8000ème) et l'autre couvrant plus spécifiquement la partie centrale initialement (à l'échelle 1/4000ème) ;
- un document de 37 pages intitulé "ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION" portant sur 5 OAP couvrant le secteur MAZOREL, le secteur de MASSE PANIER, le secteur SAINT ANTOINE-SAINT VINCENT, le Pôle d'équipements sportifs et de loisirs, la zone d'activités de la CONDAMINE ;
- une chemise titrée "Proposition de modification du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques" et contenant :

. l'arrêté n° 2024-778 du 18 octobre 2024 signé par Madame le Maire :

* proposant dans son article 1 de modifier le périmètre délimité des abords en incluant la rive Est de la rue de la CALADE, l'avenue FAYOLLE, les rues Nancy BERTRAND, Jean ROUSSET et Gustave ANDRE ;

* indiquant que ce projet de modification sera notifié pour avis au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme.

. le courrier du 31 octobre 2024 de l'Architecte des Bâtiments de France, adjointe au chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme considérant la proposition d'extension du périmètre

délimité des abords comme justifiée et donnant son accord pour soumettre ce projet à enquête publique ;

- . un document de 11 pages intitulé "Note de Présentation" et "proposition d'élargissement du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

2/8/2 Le dossier dématérialisé

Le dossier informatisé reprend les mêmes éléments que le dossier papier avec les dénominations suivantes : Sommaire, Notice, OAP, Plan général, Plan centre-ville, Règlement, Arrêté de modification du PLU, dossier et avis autorité environnementale (intégrant la décision initiale de la MRAe, les courriers de recours gracieux et l'avis final de la MRAe), le dossier PDA (arrêté de proposition du 18/10/2024, la lettre du Maire du 22/10/2024, l'avis UDAP du 30/10/2024, la note de présentation (indiquant les dates de réponses de personnes publiques consultées), l'arrêté de prescription de l'enquête publique unique, la liste des personnes publiques consultées, les courriers de consultations et les avis émis par celles ayant répondu.

Le poste informatique donne accès au dossier dématérialisé décrit ci-avant.

3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3/1 Organisation de l'enquête :

3/1/1 Désignation du commissaire enquêteur

Je soussigné Alain FAYOLLE, urbaniste territorial retraité, déclare avoir été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour suivre l'enquête publique portant sur les modifications du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords de la commune de CREST par décision du 5 février 2025 de Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

A ce titre, par attestation en date du 17 février 2025, j'ai déclaré sur l'honneur au Tribunal administratif de Grenoble ne pas avoir d'intérêt au projet à quelque titre que ce soit.

3/1/2 Les modalités de l'enquête

Préalablement, je me suis rendu le jeudi 13 février 2025 à la mairie de CREST dans le cadre d'une rencontre avec Madame Florence RICHARD (Responsable du Service Urbanisme -Pôle Ville Durable et Transition Ecologique). A cette occasion, j'ai pu :

- me faire préciser divers points relatifs au projet et prendre possession du dossier contenant les documents techniques du PLU et du PDA ;
- obtenir les informations nécessaires sur les phases antérieures de procédure et notamment les deux avis successifs de la MRAe et sur les consultations réalisées ;
- concerter sur les modalités de l'enquête ainsi que sur le nombre de permanences à programmer ;

- . du fait que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale, il a été décidé de fixer la durée de l'enquête à 19 jours soit une durée supérieure de

4 jours à la durée minimale prévue par les dispositions du second alinéa de l'article L123-9 du CE ;

- . cette durée repose sur l'analyse de la commune qui, au vu de la faible importance des modifications apportées et de leur impact mesuré, l'a jugée suffisante pour permettre au public de prendre connaissance du dossier, de disposer d'un temps de réflexion adéquat et enfin, de pouvoir émettre ses demandes, remarques et propositions.
- être en accord sur les dates, heures et le lieu des permanences.

3/1/3 L'arrêté d'organisation de l'enquête

Par arrêté modificatif n° 2025-95 du 4 mars 2025, l'Adjoint Délégué (Monsieur Christophe LEMERCIER, 1er adjoint délégué à l'urbanisme, à la transition écologique et à la mobilité) a prescrit par délégation de la Maire l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme et du Plan Délimité des Abords sur la commune de CREST.

Cette enquête portant à la fois sur les projets de modification du PLU et du PDA s'inscrit dans le cadre fixé par la loi.

Pris en application des dispositions de l'article L 123-10 du code de l'environnement, cet arrêté ouvrant l'enquête précise :

- les objets (les modifications du PLU et le projet de PDA avec le résumé de leurs contenus), la durée et les dates et heures de début et de fin de l'enquête, (article 1) ;
- la saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas et la référence de l'avis de cette dernière concluant à l'absence d'incidence du projet sur l'environnement (article 2) ;
- les modalités de désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant ainsi que leurs noms et leur qualité (article 3) ;
- le lieu, les jours et horaires de mise à disposition du public d'une part du dossier intégrant les pièces des deux modifications et, d'autre part, du registre d'enquête, l'adresse internet de consultation du dossier et la mise à disposition d'un poste informatique en mairie avec la précision de leur annexion au registre papier (article 4) ;
- les modalités pour la formulation d'observations et contre-propositions soit sur le registre d'enquête ou par courriers et mails au commissaire aux adresses indiquées et la précision du lieu de leur possible consultation (article 5) ;
- les jours et heures de permanences du commissaire enquêteur (article 6) ;
- les modalités et la personne à laquelle peuvent être demandées les informations sur l'organisation de l'enquête (article 7) ;
- les modalités de clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur et le délai de transmission de son rapport et de ses conclusions qui seront consultables à la mairie et sur son site Internet pendant un an (article 8) ;

- le fait que les projets de modification du PLU et de modification du PDA éventuellement modifiés pourront être approuvés par une délibération du Conseil Municipal (article 9) ;
- qu'une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Drôme et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (article 10) ;
- qu'un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête d'enquête :
 - . sera publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci,
 - . sera affiché à la mairie et en divers lieux habituels d'affichage d'informations situés sur le territoire communal (article 11) ;
- que l'arrêté n°2025-91 du 28 février 2025 prescrivant l'enquête est abrogé et qu'une copie du nouvel arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Département de la Drôme (article 12).

Avis du commissaire enquêteur

A priori, cet arrêté reprend bien l'ensemble des points mentionnés par l'article L 123-10 du CE.

3/1/4 L'avis d'enquête

Tout d'abord, la commune a publié une information dans le n° 179 de mars 2025 du "MOT DU MAIRE" qui est le bulletin municipal de la ville de CREST. Ce bref encart fait référence, d'une part à l'enquête publique portant sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) et du périmètre délimité des abords (PDA) et, d'autre part, des permanences du commissaire enquêteur le 24 mars et le 11 avril en mairie sans en mentionner les horaires.

Les parutions dans la presse :

Le premier alinéa de l'article R123-11 du CE dispose notamment :

"I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés..."

Cet avis est paru dans :

- le Dauphiné Libéré du 7 mars 2025 (page 25) soit 17 jours avant le début de l'enquête ;
- Le Crestois du 7 mars 2025 (page 12) soit 17 jours avant le début de l'enquête ;
- le Dauphiné Libéré du 25 mars 2025 (page 26) soit le 2ème jour de l'enquête ;

- Le Crestois du 28 mars 2025 (page 11) soit le 5ème jour de l'enquête.

L'avis a donc été publié dans les délais prévus par la disposition de l'article précité.

Cet avis contenu dans la presse rappelle :

- les références de l'arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique portant sur les projets de modification du PLU et du PDA ;
- le contenu résumé de ces deux projets ;
- la désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant avec leurs noms et qualités ;
- les dates et heures de début et de fin d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- le lieu et les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur ;
- le lieu et l'adresse Internet de consultation du dossier en format papier pour l'un et dans sa version numérisée pour l'autre ;
- les modalités de formulation offertes au public (registre, courrier et courriels) et les adresses où les déposer ou les envoyer ;
- l'identité, l'adresse et les coordonnées téléphoniques de la personne auprès de laquelle pourront être obtenues les informations sur le dossier ;
- la mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la mairie pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que cet avis, *a priori*, reprend bien les précisions résultant de l'application des dispositions de l'article R123-9 du CE.

Le second alinéa de l'article R123-11 du CE dispose également :

"II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête..."

Cet avis en lettres noires sur fond jaune figure sur le site Internet de la commune dans la rubrique "URBANISME".

Le troisième alinéa de l'article R123-11 du CE indique :

"III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé."

En application du dernier alinéa de l'article L123-11 du Code de l'Environnement "*ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de*

l'environnement". Les dimensions de ces affiches sont définies par les dispositions de l'arrêté du 9 septembre 2021 (paru au JORF n°0277 du 28/11/2021 Texte 1) qui dispose :

"Les affiches mentionnées au IV de l'article R. 123-11 du code de l'environnement mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'une hauteur comprise entre 2 cm et 2,5 cm et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune."

L'affichage de l'avis :

L'avis a fait l'objet d'un affichage à compter du 7 mars 2025 soit 18 jours avant le début de l'enquête pour une durée s'achevant le 11 avril 2025 inclus. Les affiches sont apposées en 4 points du territoire communal sur une affiche de format A2 (42 x 59,4 cm) comportant des caractères noirs sur fond jaune avec un titre en gras composé par des lettres d'au moins 2 cm et plus. Cet avis a été affiché :

- sur les vitrages nord et sud de l'Hôtel de Ville ;
- sur le Bâtiment des Services Techniques Municipaux ;
- sur le bâtiment du Centre Communal d'Action Sociale.

Cet affichage est attesté par un certificat signé le 7 mars 2025 (soit 17 jours avant le début de l'enquête) par Madame le Maire de CREST. A ce document est annexé un document comportant diverses photographies montrant les avis dûment numérotés en situation et accompagnés de leurs adresses.

Avis du commissaire enquêteur

Cet affichage répond aux conditions définies par les dispositions du point IV de l'article R123-11 du CE en ce qui concerne le délai et la durée d'affichage et de l'arrêté 9 septembre 2021 en ce qui concerne les dimensions et les caractéristiques des affiches.

3/2 Déroulement de l'enquête

3/2/1 Déroulement des permanences

Le climat des permanences a été caractérisé par des entretiens courtois. Il faut également constater que les permanences ont attiré un public très réduit.

En résumé, les permanences ont attiré 3 personnes, trois courriels ont été envoyés à mon attention et deux courriers m'ont été remis et commentés lors de la seconde permanence.

3/2/2 La clôture de l'enquête

A la fin de la dernière permanence du vendredi 11 avril 2025 à 17 heures, après vérification qu'aucun courriel n'était parvenu à l'adresse du site Internet, j'ai clos le registre et pris possession de la totalité du dossier d'enquête.

3/2/3 Le procès verbal de synthèse

Le procès verbal de synthèse a été remis le 16 avril 2025 à 9 heures à Monsieur Christophe LEMERCIER (1er adjoint Délégué à l'Urbanisme à la transition Ecologique

et la Mobilité) en présence de Madame Florence RICHARD, Responsable du Service Urbanisme (Pôle Ville Durable et Transition Ecologique).

La réponse au Procès Verbal de synthèse datée du 28 avril 2025 et signée par de Monsieur Christophe LEMERCIER m'est parvenue le 30 avril, soit quinze jours après la remise donc dans le délai prescrit par les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

4- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

4/1 Les permanences

J'ai pu constater que la troisième permanence était programmée de 13 heures 30 à 17 heures dans l'arrêté de Madame le Maire alors qu'elle était indiquée de 14 heures à 17 heures dans les avis publiés et affichés. J'ai donc décidé de tenir cette permanence de 13 heures 30 à 17 heures afin que cette plage horaire soit à la fois conforme à l'arrêté du Maire et respecte la tranche horaire indiquée dans les avis.

4/1/1 Première permanence : lundi 24 mars de 9 heures à 12 heures

Une seule personne est venue à la permanence pour avoir des précisions sur la localisation exacte et où était placé le dossier sur le site Internet de la commune de sorte à pouvoir le consulter à domicile.

Avis du commissaire enquêteur

Le renseignement demandé a été fourni à cet administré.

4/1/2 Deuxième permanence : vendredi 11 avril de 9 heures à 12 heures et de 13 heures30 à 17 heures.

Lors de cette seconde permanence, j'ai reçu :

- **Monsieur Pierre BELLI-RIZ** qui m'a fait part de ses analyses et qui, par ailleurs, avait fait parvenir un courriel très détaillé référencé M1 contenant ses diverses observations et propositions. Mon avis sur cet écrit sera détaillé dans une partie ci-après consacrée aux courriels ;

- **Monsieur Jean-Paul RAMBEAU** qui m'a remis deux courriers dont le sien comportant en annexe deux documents graphiques et celui de **Monsieur Bruno CATALANO** portant sur un problème partiellement identique. Ces écrits seront détaillés dans une partie ci-après consacrée aux courriers.

4/2 Les observations sur le registre d'enquête

Sur le registre sont présents par collage sur les pages 2 et 3 :

- la première page du courriel de Monsieur BELLI-RIZ faisant référence à son avis détaillé joint (une mention au stylo dans la marge inférieure mentionne l'existence d'une annexe de 14 pages). Comme vu précédemment, une analyse de cette annexe sera détaillée dans la partie ci-après consacrée aux courriels ;

- le texte complet du courriel de Monsieur Thierry BONTÉ intégrant ses observations. Le contenu de ce mail sera aussi examiné dans la partie ci-après consacrée également aux courriels.

4/3 Les courriers reçus

Dans les courriers remis lors de la seconde permanence :

- Monsieur RAMBEAU demande pour sa part une actualisation du zonage et le classement des parcelles cadastrées section AH n° 422, 424 et 348 en zone U ;
- Monsieur CATALANO de son côté émet une demande similaire pour deux des parcelles déjà citées et cadastrées section AH n° 424 (ex 449) et 348 situées 17 rue des Trinitaires à CREST. Ce dernier précise que ces parcelles sont situées en zone N.

Avis du commissaire enquêteur

Les parcelles concernées sont situées en zone naturelle (zone N) comme le précise Monsieur CATALANO. L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose notamment :

- I *"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1°...

- 2° ***Soit de réduire** un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière** ;*

3°..."

Pour sa part, l'article L153-36 du CU précise :

*"Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions."*

C'est le cas du projet soumis à enquête publique. La procédure en cours n'est pas une révision mais une modification qui n'autorise donc pas les changements de zonage conduisant à une réduction de surface (même mineure) d'une zone naturelle. Par voie de conséquence la commune ne peut répondre favorablement à la modification de zonage demandée par Messieurs RAMBEAU et CATALANO. Rien n'empêche cependant ce derniers de renouveler leur demande dans le cadre d'une future révision du PLU. La commune pourra alors réétudier leur dossier en fonction de ses besoins en urbanisation future, de ses choix en matière de localisation de son extension et de prendre sa décision après avis de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture et de l'INAO.

4/4 Les courriels reçus

M 1 : le 4 avril 2025, **Monsieur Pierre BELLI-RIZ** a fait parvenir un mail par lequel il transmet un document de 14 pages portant en intitulé : "ANALYSE ET OBSERVATIONS POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE"

M2 : un mail de **Monsieur Thierry BONTÉ** envoyé le 8 avril 2025

L'avis de Monsieur BELLI-RIZ est très détaillé et très structuré avec des parties et sous parties numérotées. Celui de Monsieur BONTÉ se caractérise par un texte continu, plus synthétique et exclusivement concentré sur une partie des éléments également présents dans l'envoi de Monsieur BELLI-RIZ.

Par voie de conséquence, le présent rapport s'attachera :

- dans un premier temps à l'étude des éléments communs aux textes de ces deux administrés en mentionnant si possible à chaque fois les références des parties concernées provenant du texte de Monsieur Belli-Riz ;
- dans un second temps, à l'analyse des remarques propres à ce dernier étant précisé que ces documents sont joints dans l'annexe consacrée au procès verbal de synthèse et à la réponse de la commune.

Les thèmes communs

1/ Le premier thème est celui concernant l'absence d'étude environnementale qui est dénoncée par les deux administrés même si Monsieur BELLI-RIZ témoigne dans son courriel de sa connaissance de l'avis de la MRAe et de la justification de cette absence (point **1.2.3**).

2/ Le second thème est celui de l'absence de débat public préalable (ni concertation, ni information, ni réunion publique, ni débat au Conseil Municipal) sur le projet de modification (points **1.2.2** et **1.2.6**).

3/ Les points suivants concernent le projet MAZOREL auquel on reproche des données insuffisantes sur le phasage de l'aménagement, les voiries, les nouveaux espaces publics, la connexion du site avec le centre-ville et plus globalement sur la question de l'étalement urbain sur la rive sud de la Drôme (**2.3.5**).

4/ Le quatrième thème porte sur le manque d'informations et de prospective sur la question de la densification et son lien avec le PLH (**2.2.2**).

5/ Le cinquième thème porte sur l'absence de prise en considération en matière de diversité et de mixité de l'habitat induites par le SCoT actuellement exécutoire (points **1.2.4**, **2.2.1** et **2.3.5**).

6/ Le sixième thème porte sur l'absence de prise en compte de l'augmentation des déplacements au détriment des mobilités durables avec un point particulier sur les conséquences de l'opération MAZOREL sur la rue Driss Chraïbi qui devrait nécessiter des aménagements spécifiques (**2.3.5**).

7/ Le septième thème concerne les problèmes liés à l'eau potable et surtout à l'assainissement (point **1.2.4**).

Avis du commissaire enquêteur

1/ Sur l'absence d'évaluation environnementale dans le projet de modification du PLU (point 1.2.3) :

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Le seul point du PLU qui aurait pu nécessiter une évaluation environnementale est l'OAP Mazorel. Et dans la mesure où le projet est soumis à évaluation environnementale, le Plan Local d'Urbanisme en est dispensé.

Avis du commissaire enquêteur

Pour mémoire, l'article R122-2 du code de l'environnement dispose dans son 1er alinéa :

"I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau."

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1 concernant le secteur MAZOREL couvre une superficie de 80.088m² (soit plus de 8 hectares).

Le secteur est classé en zone 1AUa.

Sur ces 8 ha du secteur, 7,3 sont considérés comme aménageables (page 13 du document consacré aux OAP).

La rubrique susceptible de s'appliquer au secteur est celle référencée 39 relative aux "Travaux, constructions et opérations d'aménagement".

La première colonne définit les caractéristiques des divers projets soumis à évaluation environnementale. Il s'agit notamment des :

" b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;

c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que :

- les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;

- les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;

- les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable."

Le terrain d'assiette a une superficie inférieure à celle de 10 ha mentionnée ci-dessus. A ce titre l'opération n'est pas soumise à évaluation environnementale mais elle pourrait

l'être si l'opération d'aménagement aboutissait à la création d'au moins 4 ha d'emprise au sol.

La seconde colonne définit les caractéristiques des divers projets soumis à évaluation environnementale au cas par cas.

La rubrique 39 intitulée "Travaux, constructions et opérations d'aménagement " mentionne dans cette seconde colonne :

*b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².*

Le terrain d'assiette a une superficie de 8 ha supérieure aux 5 ha minimum et inférieure aux 10 ha maximum. Il est de plus vraisemblable que la surface de plancher ou l'emprise au sol sera supérieure à 1 ha au vu des 185 logements prévus.

L'opération devrait donc au minimum faire partie des projets soumis à examen au cas par cas sur la base du tableau annexé à l'article précité.

Dans le contexte de l'opération projetée, on peut penser que la Mission Régionale d'autorité Environnementale (MRAe) demandera une évaluation environnementale.

De plus, au titre des dispositions du 48° de l'article R122-17 du CE, dans le cas d'une révision, le plan local d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale. En outre, les modifications d'un plan, schéma, programme ou document de planification peuvent faire l'objet d'une évaluation environnementale (actualisation ou nouvelle évaluation) après examen au cas par cas (VI de l'article précité).

2/ Sur l'absence de débat public préalable sur le projet de modification (points 1.2.2 et 1.2.6) :

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Pour ce qui est du temps d'enquête et des modalités de concertation, toutes les obligations légales ont été respectées.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune et je la complète par les éléments qui suivent.

En application des dispositions de l'article L103-2 du CU, font l'objet d'une concertation d'une part l'élaboration et la révision du plan local d'urbanisme, et d'autre part, la modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale

Le projet soumis à enquête étant une modification non soumise à évaluation environnementale, il n'était pas soumis à concertation préalable. De plus, rien n'obligeait la commune à organiser une réunion publique.

En outre, en application des dispositions de l'article L153-37 du code de l'urbanisme, "la procédure de modification est engagée à l'initiative... du maire qui établit le projet". Une délibération motivée du conseil municipal n'est obligatoire que lorsque le projet de

modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (article L153-38 du CU) ce qui n'est pas le cas ici.

Je considère que les remarques de ces administrés montrent qu'ils attendaient de la procédure en cours des initiatives que le législateur a entendu imposer à d'autres procédures spécifiques et plus lourdes en termes d'effets et de contraintes. Je conclus que la commune n'avait aucune obligation en la matière et a veillé au respect des textes applicables.

3/ Sur les données insuffisantes sur le phasage de l'aménagement, les voiries, les nouveaux espaces publics, la connexion du site avec le centre-ville et plus globalement sur la question de l'étalement urbain sur la rive sud de la Drôme (2.3.5) :

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Je constate que la réponse ci-après de la commune porte essentiellement sur l'eau et accessoirement sur la mobilité.

La commune a déjà réalisé de nombreuses actions pour assurer la préservation quantitative et qualitative de l'eau, traduites, par exemple, par un rendement élevé du réseau de distribution (supérieur à 90%) ou la prise en compte de l'infiltration des eaux pluviales dans les projets d'aménagements des espaces et bâtiments publics en complément des dispositions figurant au PLU. Elle poursuit par ailleurs les démarches d'amélioration de la qualité de l'assainissement au travers du schéma directeur assainissement. Le secteur d'aménagement de Mazorel a par ailleurs déjà fait l'objet d'études urbaines en 2019 lors de la révision générale du Plan Local d'urbanisme. Or, cette modification de PLU ne modifie ni la densité, ni l'ensemble des principes énoncés en 2019. Il a également fait l'objet d'une délibération pour l'instauration d'une Taxe d'Aménagement majorée, basée sur les nouveaux besoins générés par cette opération en particulier pour répondre aux enjeux de mobilité.

Avis du commissaire enquêteur

J'ai abordé à diverses reprises la question de la finalisation ultérieure du projet qui permettra d'apporter des données plus précises à la majeure partie de cet ensemble d'observations.

4/ Sur le manque d'informations et de prospective sur la question de la densification et son lien avec le PLH (2.2.2) :

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Le PLH a été approuvé le 28 novembre 2024, soit après la saisine de l'autorité environnementale. Or, le dossier de PLU ne peut plus évoluer, après la saisine de l'autorité environnementale (26 juillet 2024 pour le présent dossier). Il n'a donc pas pu être intégré pour le moment mais le sera ultérieurement, si nécessaire, dans une procédure de mise en compatibilité.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune.

Comme le mentionne la CCCPS et la commune, le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé par le Conseil Communautaire le 28 novembre 2024 (il est exécutoire depuis le 5 février 2025). Or, en février 2025, le dossier de modification du PLU était prêt. Le 13 février, j'avais d'ailleurs un rendez vous à CREST pour concerter sur l'organisation de l'enquête publique.

Pour l'instant, je constate que dans l'avis de cette communauté de communes, il n'est jamais question de points d'incompatibilité du projet de modification avec le PLH. En l'état, il est seulement rappelé page 8 qu'en ce qui concerne CREST, la programmation des logements prévus sur les 6 ans s'élève à 310 (dont 53 logements sociaux) soit environ 50 par an. Il est précisé que l'OAP du secteur MAZOREL prévoyant 185 logements n'a pas été retenue lors de la réunion de déclinaison de la programmation communale (compte rendu du 29/08/2022).

Il conviendra que la commune vérifie que le PLU résultant de la procédure en cours est bien compatible avec le PLH et, à défaut, veille postérieurement à intégrer les ajustements nécessaires en application des dispositions de l'article L131-4 du CU.

5/ Sur l'absence de prise en considération en matière de diversité et de mixité de l'habitat induites par le SCoT actuellement exécutoire (points 1.2.4, 2.2.1 et 2.3.5) :

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Le dossier de PLU ne peut plus évoluer, après la saisine de l'autorité environnementale (26 juillet 2024 pour le présent dossier). Le SCoT ayant été approuvé en décembre 2024, il n'a pas pu être intégré et le sera ultérieurement s'il y a lieu, par une procédure de mise en compatibilité.

Avis du commissaire enquêteur

Tout d'abord, il convient de rappeler que le PLU doit être compatible avec le SCoT comme le précise l'article L131-4 du CU.

Je constate que dans son courrier du 20 mars 2025, le Président du Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval développe son avis sur 6 points. Ses seules remarques susceptibles d'impacter le PLU sont les suivantes :

- sur le deuxième point, le syndicat observe qu'il faudra *"veiller à une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles en zone UIb (silos pouvant monter jusqu'à 25 mètres en bordure de Drôme)"* ;
- sur le cinquième point : ce point porte sur la Densité Résiduelle Brute (DRB) attendue par le SCoT qui s'élève à 30 logements par hectare alors que celle du secteur MAZOREL est de 23 logts/ha. Pour le syndicat, *"Il conviendra d'étudier à l'échelle de la ville de CREST la DRB des OAP à vocation d'habitat et, éventuellement, de procéder à la mise en compatibilité du PLU sur ce point lors d'une procédure ultérieure"*.

Tous les autres points émis ne s'opposent pas à la réalisation des orientations du SCoT.

Je renvoie également à l'avis de la CCCPS qui rappelle que sur les 310 logements prévus sur les 6 ans, il y aura 53 logements sociaux sans précision sur leur localisation.

Je considère en l'état que les observations de Messieurs Belli-Riz et Bonté sur l'habitat sont insuffisamment argumentées par rapport à un programme qui reste à finaliser en termes de projet. Je pense que la définition de ce dernier rendra dès lors possible son analyse détaillée et la formulation d'éventuelles observations et critiques reposant sur des données plus précises.

Le premier alinéa de L'article L131-7 dispose entre autres points :

"...la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu..."

L'article L131-4 pour sa part précise notamment que les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (1°) et les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (4°).

En application du second alinéa de l'article L 131-7 précité :

« La délibération prévue au premier alinéa est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme" etc.

Je constate qu'en fonction des analyses, il y aura peut être nécessité de rendre le PLU compatible avec le SCOT. Dans ce cas, la mise en compatibilité devra donc intervenir dans un délai de trois ans à partir de la date rendant exécutoire le SCOT. En fonction de l'ensemble des éléments à intégrer, la procédure à adopter sera soit celle de la révision soit celle de la modification.

6/ Sur l'absence de prise en compte de l'augmentation des déplacements au détriment des mobilités durables avec un point particulier sur les conséquences de l'opération MAZOREL sur la rue Driss Chraïbi qui devrait nécessiter des aménagements spécifiques (2.3.5) :

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

A l'échelle de la commune, une étude de circulation et stationnement sur l'ensemble du territoire a été rendue en mai 2023. Parmi ses conclusions, en est par exemple issue une expérimentation d'aménagement des circulations sur des voies existantes du secteur sud de Crest, en cours depuis mars 2025. De premières dispositions ont été mises en place sur certaines voiries comme une chaussée à voie centrale banalisée sur le pont en bois assurant la liaison centre ville par le nord dans de meilleures conditions de sécurité pour les vélos. Par ailleurs, il convient de rappeler que l'aménagement des infrastructures de voirie notamment la plateforme routière rue Chraïbi doit tenir compte d'une participation de l'aménageur définie par une taxe d'aménagement majorée fixée par la collectivité.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune tout en rappelant qu'en l'état il n'est pas possible d'étayer une argumentation sur le moindre élément programmatique détaillé et/ou graphique. Je considère donc que la remarque formulée par Messieurs Belli-Riz et Bonté doivent être considérées comme une intervention destinée à attirer l'attention de la

commune et la sensibiliser sur cette problématique dans les phases d'étude et opérationnelles du projet d'aménagement.

7/ Sur les problèmes liés à l'eau potable et surtout à l'assainissement (point 1.2.4) :

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

En complément des indications données au point 3 précédent, il convient de préciser que la commune est aussi engagée au travers des démarches suivantes :

- Le dispositif « Petites villes de demain » sur les thématiques de l'imperméabilisation, la gestion de l'eau ou encore les îlots de chaleur,

- L'Agenda 21 labellisé,

- La démarche « Eco Drôme » portée par le Syndicat Mixte de la Rivière Drôme en partenariat avec diverses communes du territoire, qui doit venir enrichir les actions déjà menées pour réduire la consommation d'eau au quotidien des services municipaux.

Avis du commissaire enquêteur

La commune a déjà répondu sur cette question (point 3) qui a fait également l'objet de sa réponse détaillée dans son recours gracieux et dans son annexe portant sur l'avis initial de la MRAe concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale en raison de cette problématique.

Je remarque toutefois dans cet avis que dans son second avis, la MRAe rappelle que *"les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, issues de l'évaluation environnementale menée sur le projet "Allée Mazorel", devront être sécurisées et donc transcrites dans les différentes pièces du PLU (règlement écrit, graphique et orientations) ce qui induira de fait, une évolution ultérieure du document d'urbanisme"*.

Cette affirmation montre que pour le secteur MAZOREL qu'il y aura bien une phase ultérieure dans laquelle les sujets de l'eau potable et de l'assainissement seront abordés.

SUR LES OBSERVATIONS SPECIFIQUES EMISES PAR MONSIEUR BELLI-RIZ

Avis du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de remarque ou d'observation particulière à formuler sur les parties référencées 1.1, 2.1 et 2.3 consacrées à des présentations ayant un caractère introductif pour les observations et suggestions suivantes.

1.2.1 : Monsieur BELLI-RIZ signale l'absence dans le dossier d'enquête de l'arrêté n° 2025-725 du 24 novembre 2023.

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Cet arrêté a été annulé et remplacé par l'arrêté de prescription n° 2025-67 du 11 février 2025 et qui est bien dans le dossier soumis à enquête publique.

Observation du commissaire enquêteur

Je suis bien en possession de cet arrêté et il a bien été abrogé par l'arrêté n° 2025-67 de Madame le Maire en date du 11 février 2025 comme le précise la commune. Je considère que cet acte administratif n'avait donc pas à être inclus dans le dossier d'enquête.

1.2.4 : ce point aborde les 3 problèmes suivants :

Premier problème :

- il y aurait une confusion dans l'arrêté n° 2025-67 du 11 février 2025 qui a notamment prescrit la modification n° 2 du PLU alors que cette dernière avait déjà été prescrite par délibération du Conseil Municipal en novembre 2023. Il s'agissait plutôt ici de l'arrêt du projet avant sa soumission aux PPA (personnes publiques associées).

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Cet arrêté a été annulé et remplacé par l'arrêté de prescription n° 2025-67 du 11 février 2025 qui est bien dans le dossier soumis à enquête publique.

Observation du commissaire enquêteur

La réponse est donnée au point 1.2.1 mais il me semble utile de donner les précisions qui suivent.

Il convient de rappeler que le code de l'urbanisme ne prévoit un arrêt du projet que pour les procédures d'élaboration et de révision des PLU (articles L153-14 et L153-33 du CU), ce qui n'est pas le cas de la procédure en cours.

En effet, l'article L153-40 relatif à la procédure de modification ne comporte pas cette phase d'arrêt, d'une part, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet et, d'autre part, avant la notification du projet aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées.

Il convient également de préciser que l'article L153-7 du code de l'urbanisme dispose :

"La procédure de modification est engagée à l'initiative...du maire qui établit le projet de modification."

C'était donc bien à la Maire de la commune de CREST de lancer la procédure, ce qu'elle a fait par arrêté n° 2025-67 du 11 février 2025. Cet arrêté, d'une part a été publié pour une durée d'un mois sur le site Internet de la commune le 13 février 2025 et, d'autre part, a fait l'objet d'une mention qui a été publiée dans le Dauphiné Libéré du 24 février 2025 (page 24).

L'arrêté modificatif n° 2025-95 du 4 mars 2025 avait, pour sa part, pour objet de prescrire l'enquête publique conjointe portant sur les modifications du PLU et de PDA et d'en définir les modalités.

Je considère donc que ces actes administratifs sont *a priori* conformes aux textes régissant la procédure en cours.

Deuxième problème :

- le délai de consultation des personnes publiques associées a été trop court ;

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Le délai de consultation des PPA respecte le code de l'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur

En matière de modification, le code de l'urbanisme est peu précis en ce qui concerne le délai de notification

L'article L153-40 du CU dispose notamment :

"Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet,le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification."

A la lecture des divers articles, je note qu'aucun délai n'est spécifié pour ces consultations dans le cadre de cette procédure de modification.

Je constate :

- d'une part que les notifications sont intervenues par courrier envoyé le 11 février 2025 soit 41 jours avant le début de l'enquête et 60 jours avant sa fin ;
- d'autre part, que sur les 21 personnes publiques consultées, 10 ont envoyé un avis (soit 47,62 %).

Les instances n'ayant pas répondu sont : le Conseil Régional, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Parc Naturel du Vercors, le SMRD (Syndicat Mixte de la Rivière Drôme), la CCVD (Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée), les communes d'AOUSTE SUR SYE, de COBONNE, de DIVAJEU, de VAUNAVEYS LA ROCHETTE et d'EURRE.

Il faut aussi considérer que certaines personnes publiques ne répondent pas aux consultations notamment lorsqu'il s'agit d'ajustements règlementaires (écrits et/ou graphiques) n'ayant que peu ou pas d'impact sur leur domaine d'intervention ou sur leur territoire. Ce qui est le cas du projet de modification en cours.

Troisième problème :

- la communauté de communes (CCCPS) n'a pas envoyé d'avis, pourquoi ?

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

La CCCPS a remis son avis le 11 avril 2025.

Observation du commissaire enquêteur

Je confirme que l'avis de la CCCPS est bien arrivé le 11 avril 2025 et m'a été remis en début d'après midi soit avant l'heure de clôture de l'enquête, il sera traité de façon détaillée dans une partie ultérieure du présent rapport.

1.2.5 : Monsieur BELLI-RIZ tout en mentionnant les durées règlementaires des enquêtes considère toutefois que les 19 jours qui y ont été consacrés constituent une durée anormalement courte.

Avis du commissaire enquêteur

En l'absence de réponse de la commune sur ce point, je tiens à apporter les précisions qui suivent.

L'article L123-9 du code de l'environnement dispose notamment que *"La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale."*

Comme vu précédemment, le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale. La durée de 19 jours est supérieure de 4 jours à la durée possible pour ce type de cas. Le projet de modification ne porte pas sur des éléments impactant fortement la population. Il faut d'ailleurs constater que l'enquête n'a pas suscité une mobilisation importante et je ne pense pas que l'augmentation de sa durée aurait eu un effet sensible. Je considère donc que le nombre de jours retenu était tout à fait adapté à la situation.

2.3.1 Monsieur BELLI-RIZ fait les remarques suivantes portant sur des points contenus dans les "DISPOSITIONS GENERALES" :

Premier problème :

- la définition des baies contenue dans l'article 10 relève du Code Civil et semble inutile ou mal placée ;

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Cette définition a été ajoutée, pour préciser les règles des articles 6 et 7 (implantation par rapport aux limites), et faciliter la lecture du règlement.

Avis du commissaire enquêteur

Il convient de remarquer que dans ces définitions on retrouve des éléments qui, comme le mentionne Monsieur Belli-Riz, sont issus du code civil : hauteur au dessus du plancher, opacité, châssis fixe.

Le dernier alinéa de l'article A424-8 du CU dispose :

"Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme."

Je rappelle que le code civil règlemente la question des vues par ses articles 675 à 680 et celle des distances de plantations d'arbres par rapport aux limites séparatives dans l'article 671.

Il y a à mon avis un risque à vouloir régir ces éléments grâce au PLU car le droit privé est un domaine qui comporte sa propre complexité et qui, en cas de problème et de contentieux, relève du juge civil.

Un exemple : le projet considère qu'une porte translucide ou opaque ne constitue pas une baie. Or, une porte lorsqu'elle est ouverte constitue une ouverture transparente qui, en fonction de sa distance par rapport à la limite séparative pourra constituer une vue directe.

Je suis donc très circonspect sur l'utilité de ces définitions. Je considère qu'il serait préférable de ne pas les intégrer dans le PLU. Par contre, je ne vois pas d'inconvénient à rappeler en dispositions générales l'alinéa de l'article A424-8 du CU et, de façon plus générale, d'indiquer pour mémoire notamment que les vues et, si besoin, les distances des plantations d'arbres par rapport aux parcelles voisines et les limites de propriété sont règlementées par le code civil.

Deuxième problème :

- dans la même partie, il est nécessaire de s'interroger sur la pertinence de définir des règles spécifiques pour les logements intermédiaires, notion présente dans la loi ALUR alors qu'elle n'est pas mentionnée dans les formulaires CERFA ;

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Pas d'observation de la part de la ville.

Avis du commissaire enquêteur

Ces logements sont définis par l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation qui dispose :

"Les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, des logements :

1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;

2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III."

En fait, un logement intermédiaire se situe comme son nom l'indique d'une part entre les logements sociaux et, d'autre part, les logements à loyers normaux et non réglementés en ce qui concerne les conditions d'accès. Le public visé est constitué de personnes aux revenus modestes mais suffisants pour être inéligibles aux logements sociaux. Cette catégorie se caractérise donc par des loyers abordables.

Leur loyer est plafonné, la durée du bail est plus longue garantissant une certaine stabilité, les locataires bénéficient de conditions de résiliation plus souples, les conditions d'accès sont soumis à des plafonds de revenus et la taille de la famille est prise en considération.

Ce type de logement peut bénéficier d'avantages fiscaux pour sa location et d'un prêt locatif intermédiaire permettant des conditions de financement avantageuses.

L'article L151-28 du code de l'urbanisme dispose pour sa part dans son premier alinéa et le 4° :

"Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

....

*4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant **des logements intermédiaires**, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération."*

Il est donc bien possible pour une commune de réglementer ce type de logements dans son PLU.

L'article L151-34 indique notamment :

"Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1°

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;"

Il est donc bien possible pour une commune de définir diverses règles concernant ce type de logements dans son PLU. C'est ce que fait la commune en indiquant dans l'annexe n° 2 (présente page 43 de la notice) que les *"logements intermédiaires ne seront pas soumis à l'obligation de créer 50% des places de stationnement en sous-sol ou au rez-de-chaussée"* et ce, pour des raisons économiques.

Pour ma part, je considère qu'il s'agit d'un terme qui trouve tout particulièrement son utilité dans les opérations d'ensemble car il constitue un élément important dans la répartition entre logements sociaux, logements intermédiaires et le parc locatif privé afin de garantir une certaine mixité sociale.

Troisième problème :

- le troisième point est présent dans le corps du règlement (articles 5), la mention " l'ensemble de ces préconisations ne dispense pas de respecter le règlement de chaque zone" n'a aucune utilité car ceci vaut pour toutes les règles.

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Pas d'observation de la part de la ville.

Avis du commissaire enquêteur

Cette mention n'a effectivement pas une grande utilité en ce qui concerne l'application du règlement du PLU. Par contre, je pense qu'elle peut avoir un intérêt pédagogique pour le public qui pourrait penser qu'en faisant des travaux ayant un impact positif par rapport aux enjeux climatiques, il pourrait s'exonérer ou être exonéré du respect de certaines dispositions règlementaires. Je considère donc qu'il peut être utile de la maintenir.

2.3.2 Formulations incorrectes articles UI6, UI7 et UI13

Les remarques portent sur 3 points dont 1 pour le secteur UIa et 2 pour le secteur UIb.

Pour la zone UIa :

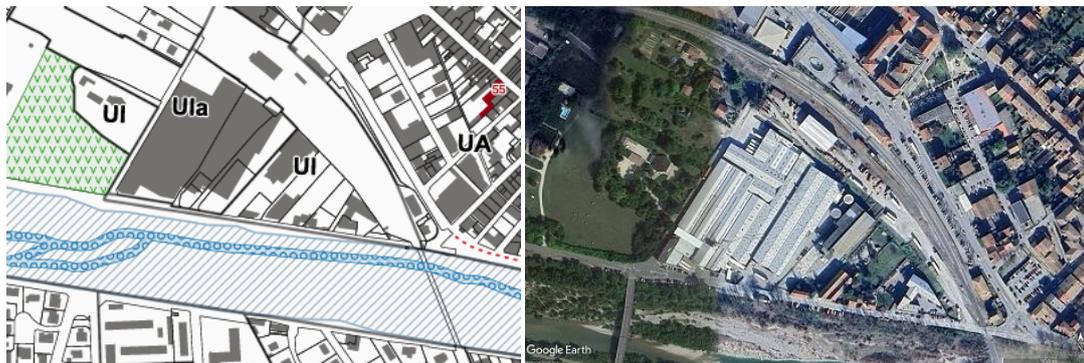
- certaines formulations des articles UI6 et UI 13 sont incorrectes car elles introduisent une absence de règles.

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Pas d'observation de la part de la ville.

Avis du commissaire enquêteur

Sur l'article UI6 qui s'applique aux implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale :



La seule partie modifiée concerne le secteur UIa. Je constate que les bâtiments en place en secteur UIa ont des implantations biaisées par rapport aux voies (voir documents graphiques ci-dessus), il en va de même de l'extension qui a une limite sur voie biaisée et arrondie. Ceci rend l'application du 1er alinéa inadapté à la situation en cas d'extensions horizontales ou verticales. Je considère que le fait que la commune puisse autoriser une

implantation dans une bande de 5 mètres à compter de la voie publique est en soi une réglementation. Il conviendrait cependant d'exclure le secteur UIa de l'application générale prévue par le premier alinéa : obligation à 5 mètres de l'alignement en zone UI mais hors secteur UIa.

Pour la zone UIb, première remarque :

- la formulation de l'article UI7 est incorrecte car elle introduit une absence de règle ;

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Pas d'observation de la part de la ville.

Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu de la configuration du terrain d'assiette, il paraît risqué de maintenir un prospect fondé sur $H/2$ (H étant la hauteur) avec un minimum de 3 mètres qui, appliqué dans le cas du silo, imposerait une distance minimale de 12,50 mètres de la limite séparative.



Ceci se justifie d'autant moins que toutes les parcelles environnantes sont en zone UI. Les seules éventuelles contraintes en matière de distance peuvent résulter des risques d'incendie et notamment des effets thermiques des locaux de stockage de certaines entreprises, des éventuelles nuisances de tous ordres et des axes d'accès des services de secours. De plus, l'adaptation ici est uniquement motivée par la nécessité de construction de silos. Il conviendrait donc de déterminer tout au plus une distance adéquate par rapport aux terrains limitrophes suffisante pour permettre à l'entreprise concernée de se doter des moyens nécessaires (les silos) afin de garantir la pérennité de son équilibre économique et d'assurer ainsi son maintien sur place.

Pour la zone UIb, deuxième remarque :

- la disposition de l'article UI10 relatif aux silos est incorrecte car ce terme ne fait pas partie des destinations définies par le code de l'urbanisme et, de ce fait, Monsieur BELLI-RIZ propose un autre libellé fondé sur la condition d'imposition d'une emprise au sol.

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Pas d'observation de la part de la ville.

Avis du commissaire enquêteur

La zone UI est définie dans le PLU comme une *"zone économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales"*.

Les destinations des constructions sont définies par les dispositions de l'article R151-27 du CU et les sous-destinations par celles de l'article R151-28. Pour la destination *"Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire"*, les sous destinations sont : *"industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne"*.

Ces destinations et sous-destinations sont complétées par l'arrêté du 10 novembre 2016.

L'article 5 de cet acte dispose notamment :

"La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances."

L'industrie et l'artisanat sont bien une composante du secteur secondaire. Les activités commerciales sont pour leur part des services faisant partie du secteur tertiaire.

Un silo ne constitue qu'un élément constructif spécifique lié à une des activités industrielles autorisées et, est en principe, un terme de vocabulaire compris de tous y inclus pour une interprétation réglementaire. Je considère donc que cette mention ne remet nullement en cause la destination prévue dans cette zone. Je ne pense pas que l'utilisation de ce terme pose le moindre problème quant à l'application de la hauteur particulière prévue par le projet de modification pour ce type d'édifice qui, a priori, constitue manifestement un impératif technique pour le fonctionnement de l'entreprise.

Monsieur Belli-Riz indique que cette hauteur "pourrait par exemple être conditionnée à une emprise maximale au sol sur l'ensemble de la zone UIb pour des *"installations techniques particulières"*. Je considère qu'il serait inadéquat de fixer une emprise maximale car une telle mesure serait susceptible à terme de remettre en cause le développement des surfaces bâties sur l'unité foncière et, par voie de conséquence, la pérennité de l'activité.

L'ouverture à des *"installations techniques particulières"* est certes intéressante mais ce type de terminologie recouvre un champ d'application beaucoup plus vaste (nombre d'installations techniques peuvent être particulières !) qui, en l'occurrence, ne semble pas vraiment nécessaire aux besoins actuels de l'exploitant. En outre, la fixation d'une emprise maximale au sol peut constituer une contrainte allant à l'encontre d'une certaine souplesse en matière d'adaptabilité industrielle susceptible à terme de remettre en cause la pérennité de l'activité.

Je suis donc favorable au maintien du terme silo et ce, sans autre modification réglementaire.

2.3.3 Lien entre le PLU et le PDA :

- Notice page 29 : la phrase relative aux précisions apportées sur le PDA n'a pas sa place car le PDA constitue une servitude et ses limites ne correspondent pas à un zonage de PLU ;
- article UA11 : sur la compétence de l'ABF à juger de la visibilité n'a pas sa place dans cet article mais pourrait l'avoir dans le préambule de présentation de la zone UA.

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Dans le cadre du permis de diviser, il pourrait être proposé d'ajouter une carte spécifique au permis de diviser, reprenant les mêmes contours géographiques que le PDA, pour éviter la confusion entre les deux outils.

Avis du commissaire enquêteur

La remarque de Monsieur Belli-Riz porte sur l'article UA11 présent dans sa version actuelle et dans sa version projetée entre les pages 29 et 34 de la notice.

Il a tout à fait raison sur le caractère de servitude du PDA car le second alinéa de l'article L621-30 du code du patrimoine dispose :

"La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel."

Je prends acte de la proposition de la commune d'ajout d'une carte spécifique comme solution au problème.

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Pas d'observation de la part de la ville.

Avis du commissaire enquêteur

En ce qui concerne la première phrase de l'article UA11, je considère comme Monsieur Belli-Riz qu'elle doit effectivement être supprimée car les notions de visibilité et co-visibilité ne sont plus applicables en périmètre délimité des abords puisque l'architecte des bâtiments de France est censé donner son avis sur tous les dossiers déposés dans ces périmètres, et ce, quelle que soit leur typologie et leur localisation par rapport aux monuments classés ou inscrits.

En effet, le II de l'article L621-30 du CP précité indique :

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

Il est complété par l'alinéa suivant qui précise :

"En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci."

Par voie de conséquence, *a contrario*, les notions de visibilité et de co-visibilité ne s'appliquent plus dans le cadre d'un périmètre délimité des abords

Il faut donc supprimer toute référence aux notions de visibilité et de co-visibilité dans le règlement et, au besoin, dans les dispositions générales. Je précise également que les dispositions de cet article doit poser le problème du maintien de la présence de la servitude AC1 dans les documents du PLU suite à la création du PDA initial et de son extension.

2.3.4 Les stationnements

Monsieur BELLI-RIZ développe les trois points suivants :

- il aurait été intéressant de mesurer l'impact de la modification portant sur la réduction de l'obligation de création de places en zone UAa ;
- la transformation des garages en habitation pose divers problèmes en ce qui concerne le type de travaux réalisés, les changements de destination des garages, le régime réglementaire applicable en fonction des cas ;
- la réglementation interdit d'ajouter des contraintes supplémentaires au-delà d'une place par logement en matière logements locatifs aidés.

Il convient de répondre sur chacun des points ci-dessus.

Premier point sur l'impact de la réduction de place en zone UAa :

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

- Sur l'impact de la réduction de l'obligation de places en zone UAa:

Pas d'observation de la part de la ville.

- sur les problèmes de la transformation de garages en habitations

Pas d'observation de la part de la ville.

- sur les contraintes supplémentaires pour les logements locatifs aidés

Cette observation va être prise en compte.

Avis du commissaire enquêteur

- Sur l'intérêt de mesure de l'impact de la réduction de l'obligation de places de stationnement en secteur UAa : je constate que la mesure en question ne porte que sur les changements de destination et de réhabilitation pour les 4 premières places et qu'à partir du 5ème logement il est exigé 1 place par logement jusqu'à 50 m² et 2 places par logement au delà. Dans ce secteur, *"la transformation de garage pour un autre usage est interdite sauf si les dimensions ou son accessibilité à un véhicule n'est pas possible"*. La commune n'a pas fait d'observation sur la remarque de Monsieur Belli-Riz. Pour ma part,

je constate que le secteur UAa est constitué par le cœur de ville de CREST qui est caractérisé par un bâti ancien très dense et comportant des bâtiments classés ou inscrits ainsi que de nombreux éléments de patrimoine remarquable à protéger. Je pense que la commune cherche avant tout à faciliter la reprise d'éléments bâtis en mauvais état afin de favoriser leur réhabilitation ou leur changement de destination en habitat et commerces. Ce secteur classé en PDA et les contraintes qui s'appliquent tant à son sursol qu'à son sous sol ne doit pas faciliter la réalisation de stationnements et par là même la rénovation et la restauration nécessaires de cet hyper centre. Je considère donc que la démarche de la commune en matière de stationnement a pour finalité de faciliter des opérations en vue de la remise sur le marché foncier et locatif de divers immeubles. Je considère donc que l'impact en matière de stationnement est secondaire dans un tissu urbain peu accessible aux véhicules. Je considère également que l'impact de ces mesures sur la rénovation et restauration urbaine du secteur prendra du temps et pourra donc se mesurer à moyen ou long terme. Je suis donc favorable au maintien de cette mesure.

- Sur la transformation de garages en habitation : le problème posé est réel pour les modifications réalisées et le rappel de la réglementation en ce qui concerne les surfaces de plancher par Monsieur Belli-Riz est tout à fait justifiée tout comme les possibles dérives dans ces pratiques et la nécessaire vigilance. Je considère toutefois que cette question de portée générale ne porte pas sur la modification en cours. Son traitement dépend à mon avis plus de l'instruction des dossiers, de la surveillance des travaux sur le territoire et, si nécessaire, de l'établissement de constats d'infraction et de leur transmission à la justice. Dans ce contexte, il est indispensable que l'instruction des demandes d'autorisations et des déclarations préalables s'accompagne d'une vigilance accrue sur l'impact des travaux en matière d'une part, de surface de plancher et, d'autre part, du respect des normes relatives aux places de stationnement.

- Sur la contrainte supplémentaire au-delà d'une place par logement en matière logements locatifs aidés : je prends acte de la prise en compte de ce point par la commune position de la commune sur ce point. Si l'article L152-35 auquel fait référence Monsieur BELLI-RIZ ne figure pas ou plus dans le code de l'urbanisme, son argument est cependant validé à la lecture de l'article R111-25 (en vigueur depuis le 21 décembre 2023) du même code. En effet, ce dernier dispose notamment :

"Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat."

Comme le mentionne cet administré, le libellé de l'article 12 du PLU exigeant une place supplémentaire par tranche de 3 logements créés est illégal et doit donc être impérativement retiré. Je note que la commune a décidé de prendre en compte cette observation. Ce point justifié sur le plan juridique fera néanmoins l'objet d'une réserve de ma part mais seulement pour mémoire.

2.3.5 Secteur MAZOREL (zone 1AUa) :

- a) l'augmentation de 1,5 mètre de la hauteur est appliquée à un périmètre non déterminé ;
- b) où en est la commune en ce qui concerne la mention d'une mise en demeure préfectorale relative à l'assainissement ?

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Pas d'observation de la part de la ville.

Avis du commissaire enquêteur

- Sur le point a) : en fait cette augmentation de hauteur résulte de la définition du point haut, dans le PLU actuel, ce point est fixé au faitage alors que le projet de modification le situe à un point plus bas à savoir l'égout du toit. Effectivement, le règlement localise la hauteur autorisée de 12 mètres pour la partie Nord et à 7 mètres pour la partie Sud. Comme précisé précédemment, le projet sera finalisé ultérieurement, c'est donc à ce moment que seront clairement découpées les parties Nord et Sud. La disposition contestée pose donc une orientation qui constitue un cadre pour l'avenir. De ce fait, malgré la relative imprécision sur les limites Nord et Sud, je ne vois pas de raison de la supprimer car elle a une utilité sur les répartitions ultérieures en termes de localisation et de gabarits.

Je considère donc que cette hauteur justifiée par la volonté de limiter les toitures terrasses et de favoriser les toitures pentues et dotées de tuiles dans le style du quartier doit être maintenue. Je suis donc favorable à cette mesure.

Sur le point b) :

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Pas d'observation de la part de la ville autres que les éléments déjà développés dans les points précédents.

Observation du commissaire enquêteur

La ville a déjà fourni des éléments clairs sur l'assainissement précédemment.

4/5 Les avis de la MRAe et de la CDPENAF :

L'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes)

Si, dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas le premier avis a jugé au vu du dossier que le projet imposait une évaluation environnementale, il s'avère que suite aux divers éléments complémentaires détaillés et concrets apportés par la commune sur la réduction de la consommation d'eau, le second avis a conclu que le projet ne requiert pas une telle évaluation.

Observation du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette décision qui justifie l'absence d'évaluation environnementale dans le dossier soumis à enquête et je constate dans cet échange épistolaire que la commune s'est engagée dans une politique de réduction de l'exploitation de l'eau qui a déjà produit des résultats concrets et qu'elle s'engage à poursuivre dans l'avenir ce qui, au vu des évolutions climatiques actuelles, est un point tout à fait positif.

L'avis de la CDPENAF :

Observation du commissaire enquêteur

La CDPENAF n'a pas été consultée dans la mesure où les modifications proposées, d'une part ne concernent ni la zone agricole ni la zone naturelle du fait de leur localisation exclusive en zone urbaine ou à urbaniser et, d'autre part, ne procède à aucune réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée. Je considère donc que la commune a eu raison de ne pas procéder à cette consultation car cette option est adaptée à la situation et conforme au droit.

4/6 Les avis des personnes publiques sur la modification de PLU :

Pour mémoire, l'article L132-7 du CU dispose :

"L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées."

Par courriers du 11 février 2025, la commune a procédé à la consultation du Préfet de la Drôme, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre d'Agriculture de la Drôme, de la Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), de l'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône Alpes (ARS), de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne Rhône Alpes (DRAC), du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), du Syndicat du SCoT Drôme Aval, le Syndicat Mixte de la Rivière Drôme (SMRD), la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée, la Communauté de Communes du Crestois et du pays de Saillans (CCCPS), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ainsi que les communes d'Aouste sur Sye, de Cobonne, de Divajeu, de Vaunavey la Rochette et d'Eurre.

4/6/1 Les avis des services de l'état

L'AVIS DU PREFET DE LA DROME

Dans sa réponse du 20 mars 2025, Le Préfet de la Drôme émet un avis favorable assorti d'un certain nombre de remarques et de recommandations. Il joint à sa correspondance la contribution de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Ses observations sont les suivantes :

- sur les nouvelles dispositions portant sur les zones UA, UAa et une partie de la zone UBa, visant à autoriser les divisions de logements afin de permettre à la commune d'en avoir connaissance et de pouvoir prévenir une évolution vers l'habitat dégradé, l'Etat souhaite que la collectivité s'assure de la cohérence de cette mesure avec le contenu du PLH en cours de révision.
- le découpage de la zone UI en UIa et UIb doit être l'occasion de veiller à assurer un aménagement de qualité et surtout bien intégré dans le paysage. Une attention particulière devra être portée sur la future végétation et les clôtures.
- le projet MAZOREL sera soumis à évaluation environnementale et les diverses mesures en résultant devront être sécurisées et retranscrites dans le PLU au besoin, par une évolution de ce dernier.

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Sur le premier point : la modification du PLU respecte les objectifs du PLH, dans le sens où, il sera bien réalisé sur la commune de Crest le nombre minimum de logements prévus dans les zones à densifier.

Sur le second point : l'article UI.11 définit déjà des prescriptions sur l'architecture et la végétalisation des zones d'activité.

Sur le troisième point : *Cette mise en cohérence si elle est en effet nécessaire sera faite lors d'une évolution ultérieure du document.*

Avis du commissaire enquêteur

- **Sur le premier point :** j'ai déjà répondu sur la mise en cohérence avec le PLH. En l'état, je prends acte de la déclaration de la commune sur le respect par le projet de modification du PLU des objectifs du PLH
- **Sur le second point :**
 - . l'article UI 11 détermine bien à la fois les principes généraux sur l'aspect extérieur des constructions, les dispositions qui leur sont applicables ainsi que le traitement des toitures, des clôtures, des constructions annexes et des devantures de magasins et enseignes.
 - . l'article UI 13 : cet article est consacré aux espaces libres et aux plantations et ce, de façon très détaillée.
- **Sur le troisième point :** j'ai précédemment traité de cette question dans le présent rapport.

L'AVIS DE L'UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Les premier, second et quatrième points concernent la zone UA, le troisième point la zone UB.

1/ page 33 : zone UA

- . Remplacer le terme carrés par carreaux ;
- . après barreaudages ajouter la précision "des gardes corps des balcons" ;
- . ajouter à la phrase que "les persiennes seront en bois ou métal" ;
- . en secteur UAa remplacer "les fenêtres comprendront des petits bois" par "les fenêtres comprendront des petits bois fins et extérieurs dessinant des carreaux plus hauts que larges ou carrés" ;

2/ page 34 : zone UA

Dans la partie sur les isolations thermiques par l'extérieur :

- . supprimer le terme étanche dans le libellé "elles seront réalisées avec des matériaux adaptés au mode constructif du bâti étanche"... Cette mention sur la compatibilité des matériaux du bâti et des isolants peut être ajoutée pour le bâti post 1948."

3/ page 39 : zone UB

Sur les isolations thermiques par l'extérieur :

- . il est préférable que " les panneaux photovoltaïques soient positionnés à l'horizontale sans décroché et non à la verticale. Parfois, il peut être judicieux de couvrir la totalité de la toiture pour éviter le pastillage. La mention "la surface des panneaux sera limitée afin de ne pas couvrir la totalité ou une trop grande partie des toitures" n'est pas nécessaire".

4/ page 49 : PDA

- . il y a une contradiction dans la règle portant sur les enseignes dans le secteur UAa "notamment parce que seules les lettres découpées sont mentionnées alors qu'il est aussi possible de mettre des lettres peintes".

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

L'intégralité des remarques de l'ABF vont être prises en compte.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de la décision de la commune qui est tout à fait adaptée à la situation, l'UDAP étant l'instance la plus à même de définir les éléments constructifs les mieux adaptés sur le plan patrimonial à la fois en zone UA et UB.

4/6/2 Les avis des autres personnes associées ou consultées

La Chambre d'agriculture, dans sa réponse du 24 février 2025 a considéré tout d'abord qu'elle n'avait pas d'avis sauf si les élus de la compagnie émettaient des griefs et ensuite, n'a envoyé aucun courrier complémentaire.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a répondu le 25 février et indiqué que le projet n'appelait pas d'observation. Il en va de même de :

- l'Agence Régionale de Santé dans son courrier du 13 mars ;
- de la Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du logement dans sa réponse du 17 mars ;
- de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans sa correspondance du 14 mars.

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL

Dans sa réponse du 28 mars 2025, la Présidente du Conseil Départemental a considéré qu'elle n'avait aucune remarque à formuler au titre des bâtiments, des déplacements, de la politique des espaces naturels sensibles, de l'activité agricole. Par contre, elle souhaite que :

- *"dans le cadre de la réalisation du schéma directeur d'eau potable de la commune, une analyse prospective de l'adéquation des besoins actuels et futurs avec la ressource en eau disponible devra être réalisée."*

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

La réalisation d'un schéma directeur d'eau potable implique en effet de tenir compte des enjeux de mobilisation de la ressource à l'avenir. Cette préconisation est toutefois sans lien direct avec l'objet de la modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Je partage l'avis de la commune. La procédure en cours ne concerne pas le schéma directeur d'eau potable.

LE SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LA VALLEE DE LA DROME AVAL

Dans son avis du 20 mars 2025, le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval fait bien mention de l'approbation du schéma par délibération du 18 décembre 2024 et son rendu exécutoire en date du 19 février 2025.

Il constate que :

- *"le point spécifique sur les coefficients de pleine terre en zone UB participe à l'atteinte des objectifs du SCoT en augmentant les espaces de résiliences dans les tissus bâtis" ;*
- *concernant le zonage UIb, il constate qu'il "faudra veiller à une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles (silos pouvant monter à 25 mètres en bordure de la Drôme)" ;*
- *en ce qui concerne les évolutions d'écriture des articles 11, le syndicat considère que celles-ci "participent à l'atteinte des objectifs du SCoT sur la qualité paysagère et la préservation du patrimoine des centres anciens" ;*

- sur la question du stationnement, les *"modifications ne s'opposent pas à la réalisation des orientations et objectifs du SCoT "* ;
- sur le projet d'aménagement de MAZOREL, le syndicat considère que les *"modifications ne s'opposent pas à la réalisation des orientations et objectifs du SCoT "* mais il attire toutefois l'attention sur la densité résiduelle brute (DRB) attendue par le SCoT sur les pôles structurants qui s'élève à 30 logements par hectare alors que celle de MAZOREL est seulement de 23 logements par hectare. Pour le syndicat, il conviendra de vérifier cette DRB à l'échelle des OAP à vocation d'habitat sur l'ensemble de la ville en vue de procéder à une mise en compatibilité sur ce point lors d'une procédure ultérieure.
- sur les enseignes, *" les modifications ne s'opposent pas à la réalisation des orientations et objectifs du SCoT "*.

Avis du commissaire enquêteur

Le seul point rappelé par le syndicat porte sur l'éventuelle nécessité de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT. Cette question a fait l'objet d'une réponse et d'un avis dans le cadre du présent rapport.

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRESTOIS ET DU PAYS DE SAILLANS (CCCPS ou 3CPS)

Cette intercommunalité a fait parvenir les observations qui suivent par courrier reçu le 11 avril 2025 avant l'heure de clôture de l'enquête.

Les observations portant sur le "RAPPORT DE PRESENTATION" qui suivent.

- **page 6**, le nombre de communes rassemblées au sein de la CCCPS est désormais de 14 suite à la fusion entre VERONNE et SAILLANS.
- **page 9**, le SCot et le PLH sont désormais approuvés et le PLU devra dans les délais fixés par les textes être rendu compatible avec ces deux documents.
- **page 14**, la communauté souhaite l'ajout d'une phrase sur l'obligation de respect *"de la réglementation thermique en vigueur pour les bâtiments neufs"*.
- **pages 16 et 17** : la CCCPS propose un ajout de texte portant sur "l'utilisation d'isolants issus de filières de recyclage ou "biosourcés".
- **pages 18 et 33** : la correspondance demande une clarification sur les devantures (à l'alignement) et notamment pour la pose de menuiseries au nu extérieur ou en feuillure.
- **page 20** : le libellé de l'article 11 pourrait être susceptible d'empêcher ou de contraindre la couverture des terrains de tennis.
- **pages 21 et 39** : la CCCPS a détecté une erreur sur la mesure maximale des saillies autorisées fixée à 0,20 centimètres soit 2 millimètres ce qui laisse penser que la commune entendait plutôt fixer le chiffre de 20 centimètres, cette saillie est

toutefois insuffisante pour les protections isolantes pour le bâti ancien qui nécessitent 22,50 centimètres. La CCCPS propose de porter cette saillie à une valeur maximale de 25 centimètres.

- **pages 23, 24 et 25** : il est signalé d'une part, diverses modifications de référence cadastrales suite à des divisions et, d'autre part, la présence de bâtiments sur l'ancienne parcelle AE 388 qui n'existent pas et qu'il conviendrait de supprimer.

- **page 28 et zone UIa** : il y est fait uniquement référence à l'entreprise SMURFIT KAPPA alors que le périmètre intègre aussi TECHNI CLIM.

- **page 31** : la communauté considère qu'il n'est pas pertinent de limiter la surface des panneaux solaires à 30 % du pan de toit et les surfaces de toitures à 30 %. Il est proposé la formulation suivante : *"Les panneaux solaires seront non-visibles depuis l'espace public"*.

- **page 32** :

. la formulation *"maçonnées"* *"risque d'empêcher de fait les isolations par l'extérieur avec enduit ou les constructions ossature bois avec finition enduite car elles ne sont pas maçonnées"* ;

. l'interdiction de création de fenêtres de toit comporte un risque de réduction de l'attractivité des logements en centre ancien car ils ne pourront disposer de l'éclairage naturel susceptible d'être dispensé par ces ouvertures ;

. la CCCPS propose une modification de libellé car elle considère que les volets roulants extérieurs permettent de limiter les reflets de toit et que les interdire n'est donc pas cohérent.

- **page 34** : la CCCPS propose :

. un ajout de texte concernant :

* les dispositifs de climatisation ;

* l'isolation par l'extérieur des façades ;

. une suppression du libellé *"Les panneaux seront non réfléchissants et à ossature sombre"*.

- **page 37** : la CCCPS propose un libellé préconisant la mise en place de volets roulants extérieurs.

- **page 39** : la CCCPS :

. propose un complément de libellé portant sur les pompes à chaleur ;

. revient sur les saillies limitées à 0,20 cm (soit 2mm) comme sur la **page 21** ;

. propose de supprimer la dernière phrase concernant les panneaux photovoltaïques.

- . **pages 40 à 44** : la CCCPS souhaite l'introduction à titre de rappel de l'article L 152-6-1 du CU concernant la possibilité de dérogation aux règles applicables sur le stationnement.
- . **page 45** : le PLU doit être compatible avec les objectifs contenus dans le PLH en application des articles L131-4 et L131-6 du CU, la CCCPS rappelle la programmation sur les futurs 6 ans.

Réponse de la commune au procès verbal de synthèse

Sur la page 6 sur le nombre de communes de la CCCPS : Il s'agit effectivement d'une erreur, qui sera corrigée.

Sur la page 9 sur la compatibilité avec le SCoT et le PLH : Ils seront, si nécessaire, intégrés dans une procédure de mise en compatibilité.

Sur la page 14 sur l'intégration de la réglementation thermique: la demande de rappel de ce nécessaire respect de la réglementation thermique devient sans objet dès lors que la phrase du règlement modifié du PLU à laquelle elle se rattache sera en définitive supprimée à la suite de la demande formulée par le commissaire enquêteur au terme de son rapport.

Sur les pages 16 et 17 sur l'ajout d'une phrase sur les filières des isolants : Pas d'observation de la part de la ville

Sur les pages 18 et 33 sur la clarification relative aux devantures : Pas d'observation de la part de la ville.

Sur la page 20 concernant le problème posé par l'article 11 sur le projet de couverture des tennis : Pas d'observation de la part de la ville.

Sur les pages 21 et 39 sur une possible erreur de mesures concernant les saillies : Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle, qui sera corrigée.

- pages 23, 24 et 25 sur des écarts du zonage du PLU avec les données numériques et graphiques du cadastre : La mise à jour du fond cadastral est indépendant de cette modification du PLU.

Sur la page 28 et la zone UIa qui ne mentionnerait pas une société : Les noms des sociétés ont été supprimés.

Sur la page 31 sur la surface des panneaux solaires : Cette observation va être prise en compte.

Sur la page 32 portant sur :

- **l'inadéquation du terme "maçonnées" : Cette observation va être prise en compte.**
- **l'interdiction des fenêtres de toit : Pas d'observation de la part de la ville.**
- **les volets extérieurs : Pas d'observation de la part de la ville.**

Sur la page 34 portant sur :

- l'ajout d'un texte sur les dispositifs de climatisation ;
- l'ajout d'un texte sur l'isolation par l'extérieur des façades ;
- la suppression d'un libellé sur les panneaux.

Sur ces points, *la commune va initier une réflexion pour tenir compte au mieux du double enjeu patrimonial et transition écologique (production d'énergie).*

Sur la page 37 portant sur la proposition de préconisation de volets roulants extérieurs : *Pas d'observation de la part de la ville.*

Sur la page 39 dans laquelle la CCCPS propose :

- **un complément de libellé sur les pompes à chaleur :** *Cette observation va être prise en compte.*
- **signale à nouveau l'erreur sur le chiffre de dépassement des saillies :** *Cette observation va être prise en compte.*
- **la suppression d'une phrase sur les panneaux photovoltaïques :** *Cette observation va être prise en compte.*

Sur les pages 40 à 44 sur la proposition d'introduction d'une règle sur les stationnements : *Cette observation sera étudiée dans le cadre d'une prochaine modification.*

Sur la page 45 sur la compatibilité avec les objectifs du PLH avec pour mémoire la programmation sur les futurs 6 ans : *Pas d'observation de la part de la ville autres que celles déjà apportées précédemment à ce sujet.*

Avis du commissaire enquêteur

Sur les pages 6 et 9 :

Il convient de rectifier le nombre de communes membres de la CCCPS et, au besoin de mettre à jour les dates d'approbation assorties des dates de leur caractère exécutoire dans tous les documents.

Sur la page 14 :

Je pense que cette réglementation est applicable indépendamment du PLU. Je considère cependant qu'elle pourrait avoir sa place à titre de rappel dans les dispositions générales comme le demande la CCCPS.

Sur les pages 16 et 17 :

Je ne vois pas d'inconvénient à l'ajout après "Le bois" d'ajouter "*l'utilisation d'isolants issus de filières de recyclage ou biosourcés*" dans la mesure où il ne s'agit que de recommandations

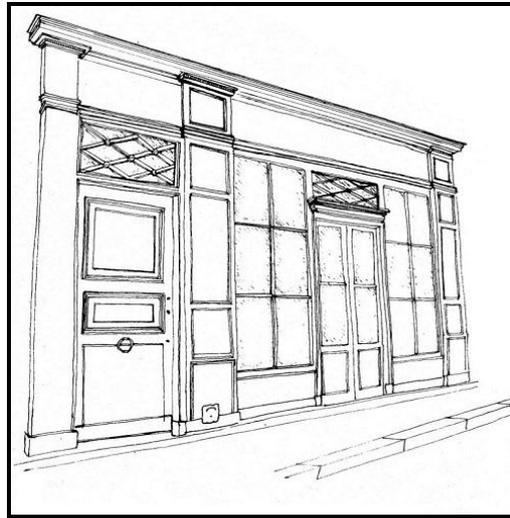
Sur les pages 18 et 33 :

La CCCPS demande une clarification sur les menuiseries des devantures (nu extérieur ou en feuillure).

Il n'est effet pas possible de mentionner que les devantures sont implantées à l'alignement et de préciser entre parenthèses "en feuillure" si l'on se réfère aux schémas ci-après.



Devanture en feuillure



Devanture en applique

Je considère donc qu'il serait nécessaire de reformuler le règlement de sorte à ce qu'il corresponde d'une part au choix de la commune (au besoin après avis de l'Architecte des Bâtiments de France) pour l'une ou/et l'autre des options possibles

Sur la page 20 :

La seule modification de l'article UL 11 est la suivante :

"L'ensemble des projets devra tenir compte de la vue directe avec la Tour de Crest et veiller à ne pas porter atteinte à la qualité de cette vue, notamment en intégrant des masques végétaux."

Le PLU est un document de portée générale s'appliquant à divers projets qui peuvent tous être considérés comme des cas particuliers par les porteurs de projets. Je ne peux que constater que la commune ne peut supprimer cette règle sur l'ensemble de la zone sans pénaliser la qualité de la vue de la Tour de Crest ce qui irait à l'encontre de son objectif.

De ce fait, elle ne peut non plus exonérer le projet de couverture des tennis du respect de cette règle. Il importe donc que l'élaboration du futur projet recherche des options de masques végétaux susceptibles d'être à la fois compatibles avec la future couverture et le règlement.

Sur les saillies pages 21 et 39 :

Je prends acte de la position de la commune de corriger l'erreur.

Toutefois, la CCCPS propose de porter cette saillie à 25 cm afin d'être compatible avec les complexes isolants adaptés au bâti ancien. Il conviendra au niveau de l'instruction de vérifier que ces saillies au rez-de-chaussée ne conduisent pas à réduire les largeurs de

trottoirs en dessous des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Toutefois, afin de limiter au maximum les surépaisseurs parfois inadaptées esthétiquement à la fois au bâti traditionnel et aux alignements de façades, je considère qu'il suffirait d'arrondir ce chiffre à 23 cm (en non à 25 comme proposé par la CCCPS) pour être au plus près du chiffre que cette communauté juge adapté.

Sur les pages 23, 24 et 25 :

Comme le mentionne la commune les deux documents graphiques sont indépendants même si pour des raisons pratiques les communes utilisent souvent le cadastre comme fond de plan du PLU. Il existe cependant souvent des retards de mise à jour du cadastre suite aux divisions ou regroupements de parcelles. En outre, les fonds de plans des communes servant de base aux divers documents graphiques du PLU peuvent avoir également des retards par rapport aux documents cadastraux qui leur servent de base d'autant plus si les délais sont importants entre les diverses procédures (révisions, modifications etc.). Ceci n'est en soi pas forcément gênant car les documents fournis pour les demandes d'autorisation d'urbanisme sont souvent à jour au besoin grâce à des documents d'arpentage. Je considère donc que cette demande de mise à jour repose sur une volonté de clarification tout à fait louable mais inadaptée aux circonstances.

Sur la page 31 portant sur les panneaux solaires :

La CCCPS voudrait que la surface de ces panneaux ne soit pas limitée à 30% et précise qu'il faudrait exiger qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

CREST est caractérisée par un ancien donjon de grande hauteur situé sur un relief dominant une grande partie du tissu bâti. La majeure partie du centre ancien est située dans un périmètre délimité des abords. Dans ce périmètre, les règles applicables aux constructions émanent nécessairement d'un débat entre l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et toute demande d'autorisation est obligatoirement soumise à l'Architecte des Bâtiments de France.

Par voie de conséquence,

- d'une part, toutes les toitures situées dans le centre ville sont non seulement visibles de la ville haute mais également de la tour de CREST qui est un monument classé depuis 1877 ;
- d'autre part, toute modification du règlement sur ce point qui a fait l'objet de discussions avec le service concerné et toute modification impliquerait une remise en cause des options consensuelles adoptées dans le projet.

Considérant les enjeux d'une telle mesure, je m'en remets donc à l'avis de l'UDAP sur cette question qui pourra en outre être représentée en amont des réflexions portant sur une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Sur les volets roulants extérieurs

A titre personnel, je considère que le type d'équipement proposé serait en permanence soumis aux intempéries et au rayonnement solaire ce qui serait susceptible d'entraîner une dégradation rapide et à terme une nuisance visuelle peu compatible avec la préservation des toitures visibles de la tour.

Considérant les enjeux d'une telle mesure, je m'en remets donc à l'avis de l'UDAP sur cette question qui pourra être représentée en amont des réflexions portant sur une nouvelle procédure portant sur le PLU.

Sur les possibilités de dérogations aux règles sur le stationnement pages 40 à 44 :

La CCPS la CCCPS souhaite l'introduction à titre de rappel de l'article L 152-6-1 du CU.

L'article cité dispose :

"En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement."

Je considère que le texte précédent constitue une disposition permissive laissée au libre arbitre du Maire sous la stricte condition de motivation. Ce texte est applicable en tout état de cause. Il n'y a donc pas de réelle obligation de la rappeler dans le PLU. Je considère donc que la commune a toute liberté pour intégrer ou non la référence à cet article dans la partie la plus adéquate du document d'urbanisme en fonction de ses orientations de politique locale en matière de mobilité.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Je formule deux observations par rapport au projet.

La première porte sur la page 14 de la notice : sur les extensions : lorsqu'en fin de paragraphe, il est mentionné "Au-delà de cette limite, les constructions réalisées sont considérées comme neuves". Ce libellé m'interpelle car je considère que les extensions sont des opérations de construction et qu'elles sont neuves. Dans sa réponse au procès verbal de synthèse, la commune confirme qu'elle va modifier cette rédaction en supprimant la dernière phrase. Je pense simplement qu'il pourrait y avoir une formulation plus adéquate gommant toute ambiguïté. Cette remarque figurera en recommandation pour mémoire dans mes conclusions.

La seconde porte sur les plantations car il me semble utile de formuler l'observation qui suit.

Je remarque que les articles UA 13, UB 13, UI 13, UL 13, 1AUa 13, 1AUb 13, 1AUi 13, 1AUI 13 au vu des recommandations de l'agenda 21 indique les "prunus" dans les essences à privilégier pour les plantations

Cette préconisation ne figure pas en zone 2 AUi. Par contre on la retrouve en zone A et N.

Je précise que cette essence a été touchée par une maladie virale dénommée "Sharka" qui atteint notamment les pêchers, les abricotiers et les pruniers. Il n'existait pas, à l'époque, de moyen de lutte chimique ou biologique excepté les traitements sanitaires et la plantation de sujets sains. Si la présence de cette essence est normale en zone A et N notamment pour les arboriculteurs, il ne faudrait pas que dans les autres zones elle puisse

être une source de diffusion de la maladie. Avant de maintenir ou de supprimer la référence à cette essence, il serait prudent que la commune se renseigne sur l'état d'avancement ou de recul de cette maladie.

5- CONCLUSION

Dans le cadre de l'enquête dont j'ai été chargé, j'ai pu prendre connaissance du dossier, en viser le contenu et avoir les explications nécessaires de la part de Madame Florence RICHARD, Responsable du Service Urbanisme - Pôle Ville Durable et Transition Ecologique à la Mairie de CREST.

J'ai pu constater que la procédure en matière de modification de PDA a bien été respectée avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Je considère que la commune a veillé au respect des textes également en ce qui concerne la communication sur l'enquête publique.

Le dossier mis à disposition du public était clair et sa compréhension plutôt aisée.

L'enquête s'est déroulée sur une période de 19 jours soit 4 jours de plus que l'exigence légale en ce qui concerne les enquêtes relatives aux plans *"ne faisant pas l'objet d'une étude environnementale"*. Elle est donc conforme aux dispositions du second alinéa de l'article L123-9 du code de l'environnement et a donné un temps suffisant au public pour, d'une part prendre connaissance du dossier et, d'autre part, formuler ses observations et propositions. L'option retenue de deux permanences, dont une de 3 heures en matinée et l'autre de 6 heures 30 réparties sur une journée, a semblé adaptée à l'impact modéré des modifications projetées sur le plan urbain.

Pour ma part, j'ai veillé au respect des dates et heures de permanence dans les conditions précisées dans le présent rapport.

Le registre d'enquête a été ouvert le lundi 24 mars 2025 à 9 heures et je l'ai clos et signé le vendredi 11 avril 2025 à 17 heures.

Cette enquête unique portant à la fois sur les projets de modification du PLU et de modification (par extension) du PDA de la commune de CREST a permis l'expression d'un certain nombre d'interrogations, d'observations et propositions émanant du public qui ont porté dans leur totalité sur le projet de modification du PLU.

Les réponses formulées par la Maire de CREST au procès verbal de synthèse ont permis de clarifier certains points et de prendre acte des orientations prises par rapport aux observations du public et aux remarques contenues dans les avis des personnes publiques.

Dans ce contexte, après :

- avoir pris connaissance du dossier soumis à la présente enquête ;
- avoir assuré deux permanences à la Mairie conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et ce, afin de recueillir les observations et propositions du public ;
- avoir analysé le dossier, les avis des personnes associées ou consultées ainsi que les observations formulées par le public ;

- avoir d'une part établi un procès verbal de synthèse que j'ai remis au pétitionnaire et, d'autre part, étudié la réponse de ce dernier ;

J'ai dressé le présent rapport référencé "Document n° 1" et formulé mes conclusions dans deux documents distincts référencés "Document n° 2" pour le projet de modification du PLU et "Document n° 3" pour le projet de modification du Périmètre Délimité des Abords afin de les transmettre à Madame le Maire de la commune de CREST et à Monsieur le Président du tribunal Administratif de Grenoble.

Le 8 mai 2025
Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Fayolle', with a large, sweeping flourish at the end.

Alain FAYOLLE

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET SES ANNEXES

CONTENU :

- Procès-verbal de synthèse (incluant les observations de la commune de CREST) ;
- copies des pages 2 et 3 du registre d'enquête ;
- courriers annexés au procès verbal de synthèse ;
- courriels annexés au procès verbal de synthèse ;

NB : dans le document joint intitulé Procès verbal de synthèse, les parties en caractères noirs sont constitutives du procès verbal de synthèse initial et les parties en caractères rouges sont les observations de la commune.

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 24 mars 2025 au vendredi 11 avril 2025

relative aux modifications

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

et du

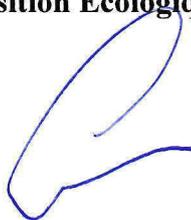
DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

DE LA COMMUNE DE CREST

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Remis à CREST le 16/04/2025

**Pour la Maire de CREST
Le Premier Adjoint délégué à l'Urbanisme
à la Transition Ecologique et à la Mobilité**



Monsieur Christophe LEMERCIER

Le commissaire enquêteur



Alain FAYOLLE

Par arrêté n° 2024-778 du 18 octobre 2024, en application des dispositions de l'article L621-31 du code du patrimoine, Madame le Maire a proposé :

- de modifier le périmètre délimité des abords en incluant la rive Est de la rue de la CALADE, l'avenue FAYOLLE, les rues Nancy BERTRAND, Jean ROUSSET et Gustave ANDRÉ ;
- d'indiquer que ce projet de modification serait notifié pour avis au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme.

Par courrier du 22 octobre 2024, l'Adjoint au Maire Délégué en Urbanisme a saisi pour avis l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) sur le projet de modification de périmètre des abords et l'a informée que cette modification sera soumise à une enquête publique conjointe avec celle du plan local d'urbanisme.

Par courrier du 31 octobre 2024, après avoir considéré que la proposition d'extension du périmètre délimité des abords était justifiée, l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord pour soumettre ce projet à enquête publique.

Par arrêté n°2025-67 du 11 février 2025, Madame le Maire de CREST a décidé de prescrire la modification du PLU. Par un nouvel arrêté modificatif n° 2025-95 du 4 mars 2025, l'Adjoint Délégué (Monsieur Christophe LEMERCIER, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme, à la transition écologique et à la mobilité) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme et du Plan Délimité des Abords sur la commune de CREST.

Cette enquête portant à la fois sur les projets de révision du PLU et d'approbation du PDA s'inscrit dans le cadre fixé par la loi.

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour suivre l'enquête publique portant sur les modifications du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords de la commune de CREST par décision du 5 février 2025 de Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble. Dans ce cadre, j'ai déclaré sur l'honneur au Tribunal Administratif de Grenoble par mon attestation en date du 17 février ne pas avoir d'intérêt au projet à quelque titre que ce soit.

Lors d'une rencontre qui s'est tenue le 13 février 2025 dans les locaux de la mairie de CREST avec la personne chargée du dossier (Madame RICHARD : Responsable du Service Urbanisme -Pôle Ville Durable et Transition Écologique), j'ai pu, d'une part prendre possession du dossier de modification et discuter sur son contenu et, d'autre part, concerter sur les modalités ultérieures de l'enquête publique et notamment sur sa durée, les dates de début et de fin ainsi que celles des permanences. Les dates et la durée de l'enquête ont été finalisées ultérieurement par courriel afin de vérifier et de garantir la disponibilité du commissaire enquêteur suppléant.

LES PERMANENCES

Dans le cadre de l'enquête ont été programmées deux permanences à la mairie de CREST aux dates et horaires suivants : le lundi 24 mars 2025 de 9 heures à 12 heures et le Vendredi 11 avril 2025 de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures.

Les permanences ont donné lieu à la réception de 3 personnes.

L'enquête étant désormais terminée depuis le 11 avril à 17 heures, en application du 2ème alinéa de l'article R123-18 du code de l'environnement (CE) et dans la perspective de la future rencontre prévue par ces dispositions, j'ai établi le présent procès verbal de synthèse des observations orales et écrites formulées dans le cadre de cette enquête publique accompagnées de mes interrogations. Il est rappelé que la remise de ce document doit intervenir dans les huit jours suivant la clôture du registre d'enquête et que la commune dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses propres observations.

La procédure portant sur le projet a donné lieu à l'expression des observations et des propositions ci-après.

LES SIMPLES DEMANDES D'INFORMATIONS :

Lors de la première permanence un administré est venu se renseigner sur la localisation du dossier soumis à enquête sur le site Internet de la commune.

REMARQUE : les indications utiles lui ont été fournies lors de cette visite.

Lors de la seconde permanence, j'ai reçu :

- **Monsieur Pierre BELLI-RIZ** qui m'a fait part de ses analyses et qui, par ailleurs, avait fait parvenir un courriel très détaillé contenant ses diverses observations et propositions. Cet écrit sera détaillé dans une partie ci-après consacrée aux courriels.

- **Monsieur Jean-Paul RAMBEAU** qui m'a remis deux courriers dont un écrit par lui et comportant en annexe deux documents graphiques et une seconde correspondance émanant de **Monsieur Bruno CATALANO** portant sur un problème partiellement identique. Ces écrits seront détaillés dans une partie ci-après consacrée aux courriers.

LES OBSERVATIONS ECRITES

OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE

Sur le registre sont présents par collage sur les pages 2 et 3 :

- la première page du courriel de Monsieur BELLI-RIZ faisant référence à son avis détaillé joint (une mention au stylo dans la marge inférieure mentionne l'existence d'une annexe de 14 pages). Comme vu précédemment, cette annexe sera détaillée dans la partie ci-après consacrée aux courriels ;

- le texte intégral du courriel de Monsieur Thierry BONTÉ intégrant ses observations. Le contenu de ce mail sera examiné dans la partie ci-après consacrée à ce type d'échange.

LES COURRIERS (numérotés de 1 à 2)

Monsieur RAMBEAU demande pour sa part une actualisation du zonage et le classement des parcelles cadastrées section AH n° 422, 424 et 348 en zone U. De son côté, Monsieur CATALANO émet une

demande similaire pour deux des parcelles déjà citées et cadastrées section AH n° 424 (ex 449) et 348 situées 17 rue des Trinitaires à CREST. Ce dernier précise que ces parcelles sont situées en zone N.

OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Sauf erreur d'interprétation sur le zonage, les terrains concernés sont situés en zone naturelle (zone N) comme le précise Monsieur CATALANO. L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose notamment :

- *"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
 - 1°...
 - 2° ***Soit de réduire*** un espace boisé classé, une zone agricole ou ***une zone naturelle et forestière*** ;
 - 3°..."

Or, la procédure en cours n'est pas une révision mais une modification qui n'autorise pas les changements de zonage conduisant à une réduction de surface (même mineure) d'une zone naturelle.

LES COURRIELS **(référéncés de M1 à M2)**

M 1 : Monsieur Pierre BELLI-RIZ a fait parvenir un mail le 4 avril 2025 par lequel il transmet un document de 14 pages portant en intitulé : "ANALYSE ET OBSERVATIONS POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE"

M 2 : Monsieur Thierry BONTÉ a fait parvenir ses observations par un mail envoyé le 8 avril 2025

A titre de préambule, il convient de constater que l'avis de Monsieur BELLI-RIZ est très détaillé et très structuré avec des parties et sous parties numérotées. Celui de Monsieur BONTÉ se caractérise par un texte continu et plus synthétique. Tous les éléments contenus dans ce dernier sont également présents dans l'envoi de Monsieur BELLI-RIZ qui est plus global.

Par voie de conséquence, le présent procès verbal énumérera d'abord les éléments communs aux textes de ces deux administrés (en mentionnant si possible à chaque fois les références concernées du texte de Monsieur BELLI-RIZ) et dans un second temps les remarques propres à ce dernier. Ces documents sont joints en annexe.

Les thèmes communs

1/ Le premier thème est celui concernant l'absence d'étude environnementale qui est dénoncée par les deux administrés même si Monsieur BELLI-RIZ témoigne dans son courriel de sa connaissance de l'avis de la MRAe et de la justification de cette absence (point 1.2.3).

Le seul point du PLU qui aurait pu nécessiter une évaluation environnementale est l'OAP Mazorel. Et dans la mesure où le projet est soumis à évaluation environnementale, le Plan Local d'Urbanisme en est dispensé.

2/ Le second thème est celui de l'absence de débat public préalable (ni concertation, ni information, ni réunion publique, ni débat au Conseil Municipal) sur le projet de modification (points 1.2.2 et 1.2.6).

Pour ce qui est du temps d'enquête et des modalités de concertation, toutes les obligations légales ont été respectées.

3/ Les points suivants concernent le projet MAZOREL auquel on reproche des données insuffisantes sur le phasage de l'aménagement, les voiries, les nouveaux espaces publics, la connexion du site avec le centre-ville et plus globalement sur la question de l'étalement urbain sur la rive sud de la Drôme (2.3.5).

La commune a déjà réalisé de nombreuses actions pour assurer la préservation quantitative et qualitative de l'eau, traduites, par exemple, par un rendement élevé du réseau de distribution (supérieur à 90%) ou la prise en compte de l'infiltration des eaux pluviales dans les projets d'aménagements des espaces et bâtiments publics en complément des dispositions figurant au PLU. Elle poursuit par ailleurs les démarches d'amélioration de la qualité de l'assainissement au travers du schéma directeur assainissement. Le secteur d'aménagement de Mazorel a par ailleurs déjà fait l'objet d'études urbaines en 2019 lors de la révision générale du Plan Local d'urbanisme. Or, cette modification de PLU ne modifie ni la densité, ni l'ensemble des principes énoncés en 2019. Il a également fait l'objet d'une délibération pour l'instauration d'une Taxe d'Aménagement majorée, basée sur les nouveaux besoins générés par cette opération en particulier pour répondre aux enjeux de mobilité.

4/ Le quatrième thème porte sur le manque d'informations et de prospective sur la question de la densification et son lien avec le PLH (2.2.2).

Le PLH a été approuvé le 28 novembre 2024, soit après la saisine de l'autorité environnementale. Or, le dossier de PLU ne peut plus évoluer, après la saisine de l'autorité environnementale (26 juillet 2024 pour le présent dossier). Il n'a donc pas pu être intégré pour le moment mais le sera ultérieurement, si nécessaire, dans une procédure de mise en compatibilité.

5/ Le cinquième thème porte sur l'absence de prise en considération en matière de diversité et de mixité de l'habitat induites par le SCoT actuellement exécutoire (points 1.2.4, 2.2.1 et 2.3.5).

Le dossier de PLU ne peut plus évoluer, après la saisine de l'autorité environnementale (26 juillet 2024 pour le présent dossier). Le SCOT ayant été approuvé en décembre 2024, il n'a pas pu être intégré et le sera ultérieurement s'il y a lieu, par une procédure de mise en compatibilité.

6/ Le sixième thème porte sur l'absence de prise en compte de l'augmentation des déplacements au détriment des mobilités durables avec un point particulier sur les conséquences de l'opération MAZOREL sur la rue Driss Chraïbi qui devrait nécessiter des aménagements spécifiques (2.3.5).

A l'échelle de la commune, une étude de circulation et stationnement sur l'ensemble du territoire a été rendue en mai 2023. Parmi ses conclusions, en est par exemple issue une expérimentation d'aménagement des circulations sur des voies existantes du secteur sud de Crest, en cours depuis mars 2025. De premières dispositions ont été mises en place sur certaines voiries comme une chaussée à voie centrale banalisée sur le pont en bois assurant la liaison centre ville par le nord dans de meilleures conditions de sécurité pour les vélos. Par ailleurs, il convient de rappeler que l'aménagement des infrastructures de voirie notamment la plateforme routière rue Chraïbi doit tenir compte d'une participation de l'aménageur définie par une taxe d'aménagement majorée fixée par la collectivité.

7./ Le septième thème concerne les problèmes liés à l'eau potable et surtout à l'assainissement (point 1.2.4).

En complément des indications données au point 3 précédent, il convient de préciser que la commune est aussi engagée au travers des démarches suivantes :

- *Le dispositif « Petites villes de demain » sur les thématiques de l'imperméabilisation, la gestion de l'eau ou encore les îlots de chaleur,*
- *L'Agenda 21 labellisé,*
- *La démarche « Eco Drôme » portée par le Syndicat Mixte de la Rivière Drôme en partenariat avec diverses communes du territoire, qui doit venir enrichir les actions déjà menées pour réduire la consommation d'eau au quotidien des services municipaux.*

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : quelles sont les réponses de la commune sur ces divers points ?

Je n'ai pas de remarque ou d'observation particulière à formuler sur les parties référencées 1.1.

1.2.1 : Monsieur BELLI-RIZ signale l'absence dans le dossier d'enquête de l'arrêté n° 2023-725 du 24 novembre 2023.

Cet arrêté a été annulé et remplacé par l'arrêté de prescription n° 2025-67 du 11 février 2025 et qui est bien dans le dossier soumis à enquête publique.

1.2.4 : ce point aborde les problèmes suivants :

- la délibération de prescription a déjà été prise en 2023, il s'agissait plutôt ici de l'arrêté du projet ;
Il ne s'agit pas d'une délibération mais d'un arrêté, qui a prescrit la modification de PLU, l'arrêté n° 2025-67 du 11 février 2025.

- le délai de consultation des personnes publiques associées a été trop court ;
Le délai de consultation des PPA respecte le code de l'urbanisme.

- la communauté de communes (CCCPS) n'a pas envoyé d'avis, pourquoi ?
La CCCPS a remis son avis le 11 avril 2025.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : l'avis de la CCCPS est arrivé le 11 avril 2025 et m'a été remis en début d'après midi soit avant l'heure de clôture de l'enquête, il sera traité dans une partie ultérieure du présent procès verbal.

1.2.5 : Monsieur BELLI-RIZ tout en mentionnant les durées réglementaires des enquêtes considère toutefois que les 19 jours qui y ont été consacrés constituent une durée anormalement courte ;

OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : je n'ai pas d'observation particulière sur les introductions contenues dans les parties référencées 2.1 et 2.3.

2.3.1 Monsieur BELLI-RIZ fait les remarques suivantes sur 3 points :

- dans les "DISPOSITIONS GÉNÉRALES" la définition des baies relevant du Code Civil semble inutile ou mal placée (article 10) ;

Cette définition a été ajoutée, pour préciser les règles des articles 6 et 7 (implantation par rapport aux limites), et faciliter la lecture du règlement.

- il est nécessaire de s'interroger sur la pertinence de définir des règles spécifiques pour les logements intermédiaires, notion présente dans la loi ALUR alors qu'elle n'est pas mentionnée dans les formulaires CERFA ;

Pas d'observation de la part de la ville.

- dans le corps du règlement (articles 5), la mention " l'ensemble de ces préconisations ne dispense pas de respecter le règlement de chaque zone" n'a aucune utilité car ceci vaut pour toutes les règles.

Pas d'observation de la part de la ville.

2.3.2 Formulations incorrectes articles UI6, UI7 et UI13

Pour la zone UIa :

- certaines formulations des articles UI6 et UI 13 sont incorrectes car elles introduisent une absence de règles.

Pas d'observation de la part de la ville.

Pour la zone UIb :

- la formulation des articles UI7 est incorrecte car elle introduit une absence de règle ;

Pas d'observation de la part de la ville.

- la disposition de l'article UI10 relatif aux silos est incorrecte car ce terme ne fait pas partie des destinations définies par le code de l'urbanisme et, de ce fait, Monsieur BELLI-RIZ propose un autre libellé. (la hauteur maximale de 25 m pourrait être par exemple conditionnée à une emprise maximale au sol sur l'ensemble de la zone Uib pour des «installations techniques particulière).

Pas d'observation de la part de la ville.

2.3.3 Lien entre le PLU et le PDA :

- Notice page 29 : la phrase relative aux précisions apportées sur le PDA n'a pas sa place car le PDA constitue une servitude et ses limites ne correspondent pas à un zonage de PLU ;

Dans le cadre du permis de diviser, il pourrait être proposé d'ajouter une carte spécifique au permis de diviser, reprenant les mêmes contours géographiques que le PDA, pour éviter la confusion entre les deux outils.

- article 11 : sur la compétence de l'ABF à juger de la visibilité n'a pas sa place dans cet article mais pourrait l'avoir dans le préambule de présentation de la zone UA.

Pas d'observation de la part de la ville.

2.3.4 Les stationnements

Monsieur BELLI-RIZ développe les points suivants :

- il aurait été intéressant de mesurer l'impact de la modification portant sur la réduction de l'obligation de création de places en zone UAa ;

Pas d'observation de la part de la ville.

- la transformation des garages en habitation pose divers problèmes en ce qui concerne le type de travaux réalisés, les changements de destination des garages, le régime réglementaire applicable en fonction des cas ;

Pas d'observation de la part de la ville.

- la réglementation interdit d'ajouter des contraintes supplémentaires au-delà d'une place par logement en matière logements locatifs aidés.

Cette observation va être prise en compte.

2.3.5 Secteur MAZOREL (zone 1AUa) :

- a) l'augmentation de 1,5 mètre de la hauteur est appliquée à un périmètre indéterminé ;

Pas d'observation de la part de la ville.

- b) où en est la commune en ce qui concerne la mention d'une mise en demeure préfectorale relative à l'assainissement ?

Pas d'observation de la part de la ville autres que les éléments déjà développés dans les points précédents.

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : quelles sont les réponses de la commune sur les diverses observations de Monsieur BELLI-RIZ étant précisé que les autres questions concernant le secteur de MAZOREL pourront être traitées dans la partie "Thèmes communs" ?

L'AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La MRAe a émis 2 avis (voir rapport) et le deuxième a conclu que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

La CDPENAF n'a pas été consultée.

L'avis de la CDPENAF n'avait pas à être sollicité dans la mesure où les modifications proposées ne concernent ni la zone agricole ni la zone naturelle du fait de leur localisation exclusive en zone urbaine ou à urbaniser et, par conséquent, que le projet ne procède à aucune réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée.

En complément de la consultation de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), la commune de CREST a notifié le projet à vingt et une personnes publiques associées ou consultées. A la date et à l'heure de la clôture de l'enquête, seules dix réponses écrites ont été formulées sur le projet.

En ce qui concerne les avis, certains sont favorables sans réserve ou avec demandes de prise en considération d'observations.

LES DIVERS AVIS FAVORABLES

Il convient tout d'abord de voir ceux qui ont suscité des avis favorables.

La Chambre d'agriculture dans sa réponse du 24 février 2025 a considéré qu'elle n'avait pas d'avis sauf si ses élus émettaient des griefs. A la date de clôture de l'enquête aucun courrier complémentaire n'est parvenu à l'attention de la commune.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a répondu le 25 février et indiqué que le projet n'appelait pas d'observation. Il en va de même de :

- **l'Agence Régionale de Santé (ARS)** dans son courrier du 13 mars ;
- **l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)** dans sa correspondance du 14 mars ;
- la **Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)** dans sa réponse du 17 mars.

OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : ces avis n'appellent pas de remarque de ma part.

LES AVIS FAVORABLES AVEC RÉSERVES ET PRÉCONISATIONS

L'AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Dans sa réponse du 28 mars 2025, la Présidente du Conseil Départemental a considéré qu'elle n'avait aucune remarque à formuler au titre des bâtiments, des déplacements, de la politique des espaces naturels sensibles, de l'activité agricole. Par contre, elle formule la demande suivante :

- *"dans le cadre de la réalisation du schéma directeur d'eau potable de la commune, une analyse prospective de l'adéquation des besoins actuels et futurs avec la ressource en eau disponible devra être réalisée."*

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR: quelle est la position de la commune sur ce souhait ?

La réalisation d'un schéma directeur d'eau potable implique en effet de tenir compte des enjeux de mobilisation de la ressource à l'avenir. Cette préconisation est toutefois sans lien direct avec l'objet de la modification du PLU.

LES AVIS DU PRÉFET DE LA DRÔME ET DE L'UDAP

L'avis du Préfet de la Drôme :

Dans sa réponse du 20 mars 2025 à laquelle est annexé l'avis de l'UDAP, le Préfet de la Drôme observe :

- sur le règlement, il conviendra de vérifier que les évolutions réglementaires en zone UA, UAa et dans une partie de la zone UBa sont cohérentes avec le programme local de l'habitat (PLH) ;
- La modification du PLU respecte les objectifs du PLH, dans le sens où, il sera bien réalisé sur la commune de Crest le nombre minimum de logements prévus dans les zones à densifier.*

- sur l'aménagement de la zone d'activités : le redécoupage doit être l'occasion d'un aménagement en lien avec le paysage, une réglementation facilitant la cohérence des constructions avec le bâti environnant, une "végétalisation" adaptée et des clôtures en interface avec la route ;

L'article UI.11 définit déjà des prescriptions sur l'architecture et la végétalisation des zones d'activité.

- il reviendra à la commune de s'assurer de la compatibilité de son PLU avec le SCoT approuvé ;

Une procédure de mise en compatibilité avec le SCOT est prévue s'il est confirmé à l'analyse qu'elle s'avère nécessaire.

- le projet MAZOREL sera soumis à évaluation environnementale et *"les mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation issues de cette démarche devront être sécurisées et retranscrites dans les différentes pièces du PLU"* au besoin par une procédure ultérieure d'évolution de ce document.

Cette mise en cohérence si elle est en effet nécessaire sera faite lors d'une évolution ultérieure du document.

OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : la commune a-t-elle des informations à apporter sur ces quatre points ?

L'avis de l'UDAP sur le projet de modification du plan local d'urbanisme :

Ces remarques sont celles contenues dans la contribution de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 18 mars 2025 annexée au courrier du Préfet de la Drôme (Direction Départementale des Territoires) qui émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte notamment de cette annexe.

Cette unité demande :

- page 33 :

- . remplacer le terme *"carrés par carreaux"* ;
- . après barreaudages ajouter la précision *"les gardes corps des balcons"* ;
- . concernant les portes et fenêtres ajouter à la phrase que *"les persiennes seront en bois ou métal"* ;
- . en secteur UAa, remplacer *"les fenêtres comprendront des petits bois"* par *"les fenêtres comprendront des petits bois fins et extérieurs dessinant des carreaux plus hauts que larges ou carrés"* ;

- page 34 :

Dans la partie sur les isolations thermiques par l'extérieur :

- . supprimer le terme étanche dans le libellé *"elles seront réalisées avec des matériaux adaptés au mode constructif du bâti étanche"... Cette mention sur la compatibilité des matériaux du bâti et des isolants peut être ajoutée pour le bâti post 1948."*

- page 39 :

- . il est préférable que " les panneaux photovoltaïques soient positionnés à l'horizontale sans décroché et non à la verticale. Parfois, il peut être judicieux de couvrir la totalité de la toiture pour éviter le pastillage". La mention "la surface des panneaux sera limitée afin de ne pas couvrir la totalité ou une trop grande partie des toitures" n'est pas nécessaire".

- page 49 :

- . il y a une contradiction dans la règle portant sur les enseignes dans le secteur UAa "notamment parce que seules les lettres découpées sont mentionnées alors qu'il est aussi possible de mettre des lettres peintes".

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : quelles réponses la commune entend elle apporter à ces diverses observations ?

L'intégralité des remarques de l'ABF vont être prises en compte.

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRESTOIS ET DU PAYS DE SAILLANS (CCCPS ou 3CPS)

Cette intercommunalité a fait parvenir les observations qui suivent par courrier reçu le 11 avril 2025 avant l'heure de clôture de l'enquête.

Il convient de citer d'abord les observations n'appelant pas de réponse ou présentant une obligation d'intégration. Il s'agit :

Dans le "RAPPORT DE PRÉSENTATION" :

- **page 6**, le nombre de communes rassemblées au sein de la CCCPS est désormais de 14 suite à la fusion entre VERONNE et SAILLANS ; *Il s'agit effectivement d'une erreur, qui sera corrigée.*
- **page 9**, le SCoT et le PLH sont désormais approuvés et le PLU devra dans les délais fixés par les textes être rendu compatible avec ces deux documents ; *Ils seront, si nécessaire, intégrés dans une procédure de mise en compatibilité.*
- **page 14**, la communauté souhaite l'ajout d'une phrase sur l'obligation de respect "de la réglementation thermique en vigueur pour les bâtiments neufs" ; *la demande de rappel de ce nécessaire respect de la réglementation thermique devient sans objet dès lors que la phrase du règlement modifié du PLU à laquelle elle se rattache sera en définitive supprimée à la suite de la demande formulée par le commissaire enquêteur au terme de son rapport.*
- **pages 16 et 17** : la CCCPS propose un ajout de texte sur les performances énergétiques et les communications électroniques ; *Pas d'observation de la part de la ville.*
- **pages 18 et 33** : la correspondance demande une clarification sur les devantures (à l'alignement) et notamment pour la pose de menuiseries au nu extérieur ou en feuillure ; *Pas d'observation de la part de la ville.*

- **page 20** : le libellé de l'article 11 pourrait être susceptible d'empêcher ou de contraindre la couverture des terrains de tennis ; *Pas d'observation de la part de la ville.*
- **page 21** : la CCCPS a détecté une erreur sur la mesure maximale des saillies autorisées fixée à 0,20 centimètres soit 2 millimètres ce qui laisse penser que la commune entendait plutôt fixer le chiffre de 20 centimètres, cette saillie est toutefois insuffisante pour les protections isolantes pour le bâti ancien qui nécessitent 22,50 centimètres. La CCCPS propose de porter cette saillie à une valeur maximale de 25 centimètres ; *Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle, qui sera corrigée.*
- **pages 23, 24 et 25** : il est signalé d'une part, diverses modifications de référence cadastrales suite à des divisions et, d'autre part, la présence de bâtiments sur l'ancienne parcelle AE 388 qui n'existent pas et qu'il conviendrait de supprimer ; *La mise à jour du fond cadastral est indépendant de cette modification du PLU.*
- **page 28 et zone UIa** : il y est fait uniquement référence à l'entreprise SMURFIT KAPPA alors que le périmètre intègre aussi TECHNI CLIM ; *Les noms des sociétés ont été supprimés.*
- **page 31** : la communauté considère qu'il n'est pas pertinent de limiter la surface des panneaux solaires à 30 % du pan de toit et les surfaces de toitures à 30 %. Il est proposé la formulation suivante : *"Les panneaux solaires seront non-visibles depuis l'espace public". Cette observation va être prise en compte.*
- **page 32** :
 - . la formulation *"maçonnées" "risque d'empêcher de fait les isolations par l'extérieur avec enduit ou les constructions ossature bois avec finition enduite car elles ne sont pas maçonnées"* ; *Cette observation va être prise en compte.*
 - . l'interdiction de création de fenêtres de toit comporte un risque de réduction de l'attractivité des logements en centre ancien car ils ne pourront disposer de l'éclairage naturel susceptible d'être dispensé par ces ouvertures ; *Pas d'observation de la part de la ville.*
 - . la CCCPS propose une modification de libellé car elle considère que les volets roulants extérieurs permettent de limiter les reflets de toit et que les interdire n'est donc pas cohérent. *Pas d'observation de la part de la ville.*
- **page 34** : la CCCPS propose :
 - . un ajout de texte concernant :
 - * les dispositifs de climatisation ;
 - * l'isolation par l'extérieur des façades ;
 - . une suppression du libellé *"Les panneaux seront non réfléchissants et à ossature sombre". La commune va initier une réflexion pour tenir compte au mieux du double enjeu patrimonial et transition écologique (production d'énergie).*

- **page 37** : la CCCPS propose un libellé préconisant la mise en place de volets roulants extérieurs.

Pas d'observation de la part de la ville.

- **page 39** : la CCCPS :

. propose un complément de libellé portant sur les pompes à chaleur ; *Cette observation va être prise en compte.*

. revient sur les saillies limitées à 0,20 cm (soit 2mm) comme sur la **page 21** ; *Cette observation va être prise en compte.*

. propose de supprimer la dernière phrase concernant les panneaux photovoltaïques. *Cette observation va être prise en compte.*

. **pages 40 à 44** : la CCCPS souhaite l'introduction à titre de rappel de l'article L 152-6-1 du CU concernant la possibilité de dérogation aux règles applicables sur le stationnement. *Cette observation sera étudiée dans le cadre d'une prochaine modification.*

. **page 45** : le PLU doit être compatible avec les objectifs contenus dans le PLH en application des articles L131-4 et L131-6 du CU, la CCCPS rappelle la programmation sur les futurs 6 ans. *Pas d'observation de la part de la ville autres que celles déjà apportées précédemment à ce sujet.*

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : quelles réponses la commune entend elle apporter à ces diverses observations et propositions ?

DEMANDE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Page 14 de la notice : Sur les extensions : lorsqu'en fin de paragraphe, il est mentionné "*Au-delà de cette limite, les constructions réalisées sont considérées comme neuves*".

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : ce libellé m'interpelle car je considère que les extensions sont des opérations de construction et qu'elles sont neuves. Quelle est l'intention qui sous-tend cette formulation ? N'y aurait il pas une formulation plus adéquate ?

La commune de Crest va modifier cette rédaction en supprimant la dernière phrase. Il semble effectivement s'agir d'une erreur.

Fait à Valence le 15 avril 2025

Le Commissaire-enquêteur



Alain FAYOLLE

ANNEXES :

- Copies des pages 2 et 3 du registre d'enquête
- Copies des courriers à l'attention du commissaire enquêteur
- Copies des Courriels à l'attention du commissaire enquêteur

ANNEXES

CONTENU :

- **Registre**
- **Courriers**
- **Courriels**

REGISTRE

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 04.04.2025 de Par mail heures à la boîte dédiée à l'enquête heures

Observations de M. BELLI-RIZ

avis sur la modification 2 du PLU

Sujet : avis sur la modification 2 du PLU

De : Pierre BELLI-RIZ <pbelliriz@gmail.com>

Date : 04/04/2025, 10:36

Pour : enquete.PLU@mairie-crest.fr

Monsieur le commissaire enquêteur,

je vous prie de trouver ci-joint un avis détaillé sur la modification n°2 du PLU qui est en cours, que je me permets de formuler comme habitant de Crest mais aussi comme architecte urbaniste, maître de conférences honoraire des écoles d'architecture.

La lecture attentive du dossier m'a amené à faire de nombreuses remarques, questions et réserves, auxquelles j'espère que vous apporterez des réponses.

En particulier: peut-on connaître la délibération de prescription de la modification? Et peut-on avoir accès à tous les documents (études, plans et programmes de travaux) concernant l'assainissement collectif?

Je vous remercie d'avance de votre attention.

Je n'ai pas pu être présent lors de votre première permanence, mais je compte bien me présenter à vous vendredi 11 avril vers 9h en mairie.

Au plaisir de vous rencontrer bientôt.

Avec mes salutations les meilleures,

Pierre BELLI-RIZ

— Pièces jointes : —

25-03-31 CREST PLU modif 2 analyse P.BELLIRIZ .pdf

2,6 Mo

(1 document de 14 pages annexé)

②

le 8 avril 2025, mail arrivé sur la boîte de l'enquête :

observations enquête publique projet de modification numéro 2 du PLU de Crest

Sujet : observations enquête publique projet de modification numéro 2 du PLU de Crest

De : thierry bonté <tbbabybont@gmail.com>

Date : 08/04/2025, 15:51

Pour : enquete.PLU@mairie-crest.fr

A monsieur Fayolle commissaire enquêteur,

Les enquêtes publiques portent souvent sur des dossiers au caractère abscons complexes à appréhender par le citoyen ordinaire. Il en résulte une grande difficulté à mobiliser la population sur des sujets cependant importants pour la vie publique.

L'enquête publique qui a été proposée sur la modification numéro 2 du PLU à Crest, aurait à cet égard, mérité mieux que la très brève période de consultation qui a été accordée par l'autorité administrative pour conduire une réflexion qui comporte pourtant des enjeux d'urbanisme significatifs pour la commune et son territoire. Je déplore donc qu'aucune information conséquente et qu'aucun débat public dignes de ce nom n'aient été organisés pour informer correctement la population sur ce dossier.

Le projet de modification n°2 que j'ai consulté manque d'information sur le degré de densification de l'habitat dans le secteur concerné. Il prend insuffisamment en compte les mobilités durables et risque, par son application, de renforcer les déplacements automobiles au détriment des mobilités durables. Aucune garantie claire n'est apportée sur la prise en compte de la qualité environnementale sur cette zone d'autant qu'aucune évaluation environnementale n'a été a priori intégrée au dépôt de ce projet.

Par ailleurs, la mairie n'a pas tenu compte du SCOT dont on connaissait déjà pourtant précisément les objectifs détaillés ni du PADD en matière de diversité et de mixité de l'habitat.

Avec l'autorisation de cette modification, la ville autoriserait un important programme d'extension sans avoir rattrapé son grave retard en matière d'assainissement collectif et risquerait donc d'aggraver ce retard.

Tel que présenté dans le document d'EP, l'aménagement du quartier Mazorel est pensé sans prendre en compte le nécessaire développement des voies autour et de nouveaux espaces publics. Nous ne disposons d'aucune vision globale permettant de comprendre clairement la connexion de ce quartier déjà excentré avec le centre-ville, et d'aucun élément clair sur la politique de la mairie en matière d'urbanisme sur la question de l'étalement urbain sur la rive sud de la Drôme à cet endroit; A part quelques généralités sans grand intérêt, nous ne voyons pas clairement comment la mairie appréhende sa politique d'aménagement durable dans les dix ans qui viennent.

Je vous remercie de tenir compte de ces réserves dans l'appréciation du dossier qui est présenté à l'enquête publique, qui ne répond pas à mon sens aux exigences en la matière.

Cordialement
Thierry Bonté

COURRIERS

Crest, le 02 avril 2025

Jean-Paul RAMBEAU
215 Montée de Fontalis
(anciennement 17, rue des Trinitaires)
26400 CREST

Objet : demande d'actualisation
de zone PLU

Mairie de Crest
Service urbanisme

Madame le Maire,

Ma propriété, située 215 Montée de Fontalis à Crest, est constituée des parcelles AH 422, AH424 et AH 348.

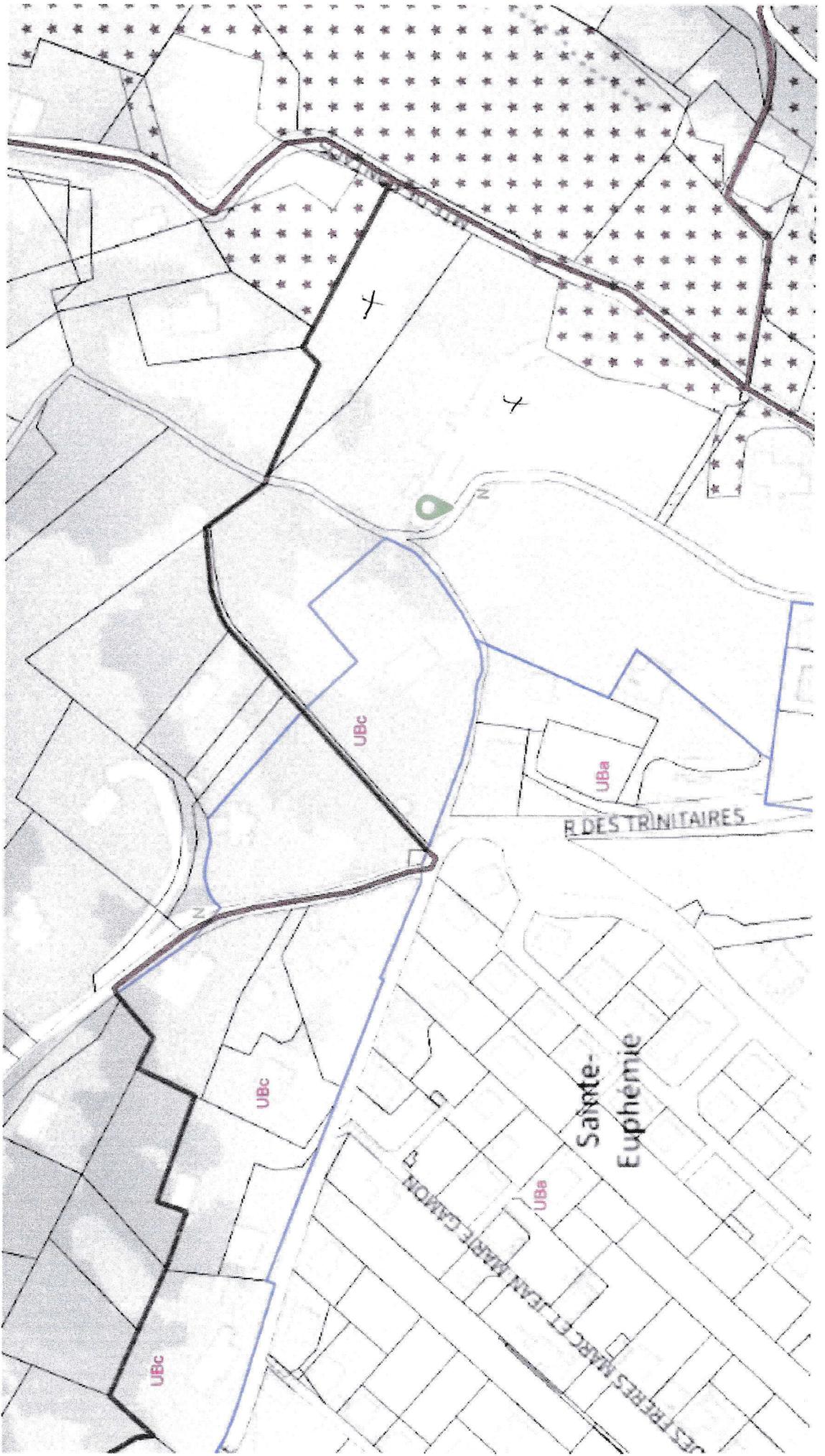
En 2017, le précédent propriétaire, M. Bruno Catalano, vous avait présenté la demande de changement de zonage ci-dessous.

A mon tour, je vous prie de prendre en considération ma demande d'actualisation du zonage des parcelles AH 422, AH424 et AH 348 en zone U pour les raisons suivantes :

- Mise en cohérence avec les définitions du plan de zonage actuel : Ces parcelles se trouvent en périphérie immédiate du centre-ville de Crest, en zone de moyenne-faible densité.
- Elles sont alimentées en eau potable par branchement au réseau public. Les eaux usées sont reliées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement public.
- Elles font partie des parcelles qui ont évoluées au fil du temps d'espaces naturels en espaces d'habitations situés à la périphérie de Crest. Elles sont très proches de parcelles classées en zone UBa, UBb et UBc.

Je vous remercie et espère de votre part, la prise en considération de ma demande, lors de la mise à jour du PLU.

Bien cordialement,
Jean-Paul Rambeau



M Bruno Catalano
17, rue des trinitaires
26400 CREST

Objet : demande de changement
de zone PLU
A/R

Mairie de Crest
Service urbanisme

Monsieur le Maire,

Je suis propriétaire de la parcelle AH 424 (ex AH 349) et AH 348 situées 17 rue des trinitaires à Crest.

Cette zone est actuellement classée en zone N. Dans le cadre de la révision du PLU je souhaite demander le changement en zone U.

Suite aux renseignements pris auprès de vos services, les éléments suivants pourraient justifier un passage en zone U:

- Nous sommes très proches de la zone U.
- Les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement sont disponibles sur la parcelle. J'ai financé personnellement le raccord au réseau eau de ville et assainissement pour cette parcelle.
- il y a des habitations très proches (Lombard, Thirode) et dans le cadre de la densification urbaine et du développement durable, cela nous paraît cohérent.

Je vous remercie et espère de votre part, la prise en considération de ma demande, lors de la prochaine modification du PLU.

Bien cordialement,

Bruno Catalano

COURRIELS

CREST (26400) – PLAN LOCAL D'URBANISME, MODIFICATION N°2

ANALYSE ET OBSERVATIONS POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Tous les éléments du dossier sont téléchargeables sur le site de la commune depuis le 21 mars 2025 : <https://www.mairie-crest.fr/mon-quotidien/travaux-et-urbanisme/enquete-publique> (y compris le dossier de modification du PDA, Périmètre délimité des abords).

Questions et observations sont à adresser au commissaire enquêteur

- à l'adresse internet dédiée : enquete.PLU@mairie-crest.fr
- ou par écrit à l'attention de M. le Commissaire enquêteur en mairie de Crest
- ou oralement lors des permanences du commissaire enquêteur, en mairie : le lundi 24 mars 2025 (1^{er} jour de l'enquête publique) de 9h à 12h, et le vendredi 11 avril (dernier jour de l'enquête publique) de 9h à 12h et de 14h à 17h.

1. PROCÉDURE

1.1. PORTÉE ET LIMITES DE LA PROCÉDURE

Antériorités

- Révision du PLU approuvée le 20 septembre 2019
- Modification n°1 approuvée le 23 mai 2022
- Modification n°2 prescrite le 24 novembre 2023.

Un PLU est un document réglementaire vivant, qui peut évoluer sur sa durée de vie théorique (10 à 12 ans), pour corriger des erreurs, compléter des dispositions réglementaires, préciser des objectifs ou priorités.

La procédure de modification permet cela à condition de préserver « l'économie générale » du document d'origine, en respectant notamment les orientations du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables). Elle peut également assurer la mise en compatibilité du PLU avec des documents de cadrage de rang supérieur (SCOT, PLH) qui sont approuvés après son entrée en vigueur, si les modifications à apporter restent mineures.

La procédure de modification ne permet pas de bouleverser les grands objectifs du PLU (en matière démographique, d'habitat économiques, d'activités, d'environnement), ni de transformer une zone naturelle ou agricole en zone urbaine constructible ; pour cela il faut une révision du PLU, procédure plus lourde et plus contraignante.

Pour plus d'informations générales :

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-modification-classique-du-plan-local-durbanisme-plu-plui>

Une analyse complète du PLU de 2019 reste à faire, pour en apprécier les objectifs, la cohérence, les moyens et les possibilités d'évolution.

La modification n°2 du PLU de Crest s'inscrit dans les limites définies ci-dessus.

1.2. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

1.2.1. PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

La commune a prescrit une procédure de modification du PLU par arrêté n°2023-725 en date du 24 novembre 2023.

NB : cette pièce ne figure pas au dossier soumis à l'enquête publique. Elle doit être ajoutée au dossier. Définissait-elle ou non des modalités de concertation publique ?

1.2.2. ÉLABORATION DU PROJET DE MODIFICATION

Le projet de modification n°2 du PLU a été élaboré en interne par les services de la Ville de Crest en juillet 2024, comme en témoigne la NOTICE EXPLICATIVE datée de juillet 2024 qui a été communiquée à l'AE (Autorité environnementale) pour une demande d'avis au « *cas par cas* » (voir ci-après).

Ce projet n'a fait l'objet d'aucune concertation publique préalable : aucune information et ni réunion publique, ni débat en conseil municipal avant l'élaboration du dossier, et concertation publique réduite au minimum légal (information minimale dans le bulletin municipal et enquête publique).

1.2.3. CONSULTATION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE AU « CAS PAR CAS »

La Ville de Crest a consulté l'AE (Autorité environnementale, MRAE Auvergne Rhône-Alpes) au « *cas par cas* » sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale de la modification du PLU, par un envoi de documents en date du 22 novembre 2024 (formulaire rempli + NOTICE EXPLICATIVE).

Dans son avis conforme du 24 septembre 2024, l'AE a demandé une évaluation environnementale de la modification du PLU, pointant notamment des enjeux importants et des lacunes en matière d'eau potable et d'assainissement collectif, et regrettant l'abandon apparent d'un phasage de l'opération Mazorel.

La Ville de Crest a déposé par lettre du 22 novembre 2024 un recours gracieux pour ne pas avoir à réaliser cette évaluation environnementale, avec à l'appui une NOTE COMPLÉMENTAIRE en date du 9 janvier 2025, apportant notamment quelques précisions sur la ressource en eau potable et quelques éléments sur une augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration des eaux usées, et s'appuyant sur l'obligation future d'évaluation environnementale du projet d'urbanisation du secteur Mazorel.

En réponse à ce recours gracieux, dans un nouvel avis conforme du 21 janvier 2025, l'AE considère qu'au vu des nouveaux éléments apportés, la modification n°2 du PLU ne requiert plus la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette absence d'évaluation environnementale a en particulier pour effet d'exonérer la commune de toute obligation de concertation publique réglementaire et de raccourcir la durée minimale de l'enquête publique. Dans les faits, la concertation publique a été réduite au strict minimum légal (information minimale dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune, publicité légale et enquête publique), sans permettre un véritable débat public.

1.2.4. « PRESCRIPTION » DE LA MODIFICATION (?) ET CONSULTATION DES PPA

La modification n°2 du PLU a été « *prescrite* » par l'arrêté municipal 2025-67 du 11 février 2025, qui ouvre également la consultation des PPA (personnes publiques associées) et annonce l'ouverture prochaine de l'enquête publique. L'enquête publique porte par ailleurs aussi sur la modification du PDA (Périmètre délimité des abords) des Monuments historiques.

NB : il semble y avoir ici une confusion dans l'article 1 de cette délibération : la délibération de « *prescription* » de la modification du PLU avait déjà été prise en novembre 2023. Il s'agissait ici plutôt

d'arrêter le projet de modification pour le soumettre à l'avis des PPA (Personnes publiques associées) et d'annoncer une future enquête publique (sans en définir encore les modalités, notamment la durée).

Un délai important s'est écoulé entre la réalisation de la notice du projet (juillet 2024) et le début de l'enquête publique (mars 2025).

Ce délai est probablement dû au recours gracieux fait par la commune contre le premier avis de l'Autorité environnementale (voir ci-dessus).

Entretemps, le SCOT et le PLH ont été approuvés fin 2024. Leurs orientations étaient déjà bien connues auparavant et auraient dû être intégrées dès juillet 2024 dans le projet de modification du PLU.

Les justifications du projet de modification n°2 du PLU sont très sommaires sur ces points, notamment en matière d'eau potable, d'assainissement, de densité et de mixité sociale de l'habitat.

Par ailleurs, la consultation des PPA (personnes publiques associées), qui doivent émettre un avis sur ce projet, a duré à peine 6 semaines, ce qui représente un délai anormalement court. Certaines PPA n'avaient pas encore reçu les pièces du dossier le 19 février 2025, et aucune échéance précise n'était fixée pour la réception des avis des PPA.

Les derniers avis de PPA ont été reçus le 20 mars 2025, soit à peine 4 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, ce qui est là encore anormal.

Il convient de relever une anomalie surprenante : **la 3CPS, communauté de communes qui est responsable du PLH (Programme local de l'habitat), n'a pas envoyé d'avis sur le projet. Pourquoi ?**

Sur le fond, cet avis manque pour pouvoir apprécier la compatibilité de la modification n°2 du PLU avec le PLH, d'autant que cette compatibilité n'est pas du tout justifiée dans la NOTICE EXPLICATIVE du dossier de modification n°2.

La précipitation dans la procédure et les délais très courts imposés aux PPA peuvent être considérés comme préjudiciables à la qualité des avis qu'ils ont pu rendre.

1.2.5. PRESCRIPTION ET MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique sur le projet de modification n°2 a été prescrite par arrêté municipal n° 2025-95 du 4 mars 2025. La modification du PDA (Plan délimité des abords) est intégrée dans cette enquête publique (enquête publique conjointe).

La durée de l'enquête publique prévue ici est de 19 jours.

La durée minimale d'une enquête publique, selon l'article L. 129-3 du Code de l'Environnement, est de 1 mois lorsque la procédure est soumise à une évaluation environnementale. Ce n'est pas le cas pour la modification n°2 du PLU, à la suite du recours gracieux que la commune a intenté contre un premier avis de l'AE (Autorité environnementale) qui prescrivait une évaluation environnementale ; dans le cas présent, la durée minimale de l'enquête publique est de 15 jours (article L. 123-9 du Code de l'Environnement).

Il n'en demeure pas moins que **la durée de cette enquête publique peut sembler anormalement courte, compte tenu de ses enjeux.**

1.2.6. CONCERTATION PUBLIQUE

Rappel : l'obligation réglementaire de concertation publique pour l'élaboration du projet, dans le cas d'une procédure de modification de PLU, n'existe que si cette modification est soumise à évaluation environnementale.

Aucune concertation publique n'avait été prévue dans la délibération initiale de prescription de la modification, alors que la commune ne savait pas si cette évaluation environnementale serait nécessaire ou pas... Cela peut expliquer l'empressement de la commune à faire un recours gracieux contre le premier avis de l'AE qui imposait cette évaluation environnementale.

Certes, il n'y a pas ici de vice de procédure ; mais **on peut regretter la volonté évidente de la commune d'éviter tout débat public sur cette modification, dont certains enjeux sont pourtant importants.**

2. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU

2.1. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Extrait de la NOTICE EXPLICATIVE de la modification du PLU, p. 6 :

« Cette procédure vise principalement à :

- créer deux sous-zonages en UI afin de permettre le développement d'activités économiques existantes avec modifications des règles écrites (articles UI 6, UI 7, UI 10 et UI 13),
- clarifier l'écriture relative aux règles de stationnement,
- apporter des modifications ponctuelles sur la rédaction du règlement, afin d'en améliorer sa lecture et son interprétation,
- modifier plusieurs dispositions de l'OAP 1, relative à l'implantation des bâtiments, la hauteur et les éléments de programmation (espaces verts et composantes urbaines). »

2.2. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Compatibilité avec les documents supra-communaux

2.2.1. SCOT (SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE) VALLÉE DE LA DROME

Le SCOT a été arrêté le 14 décembre 2023, et approuvé le 18 décembre 2024.

En matière d'habitat, les objectifs du SCOT de « diversification de l'offre en logements et notamment par l'ambition de privilégier l'offre d'habitat dans les centres » et de « réduction de la consommation d'espace » sont évoqués (NOTICE DE PRÉSENTATION p. 8), mais de façon imprécise, non quantifiée.

La compatibilité de la modification n°2 du PLU avec ces objectifs du SCOT doit être plus précisément justifiée.

2.2.2. PLH (PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT) DE LA CCCPS

La NOTICE DE PRÉSENTATION de la modification n°2 du PLU mentionne :

« Actuellement, il existe deux PLH sur le territoire intercommunal de Crest : un sur l'ex Communauté du Crestois et un sur l'ex Communauté de Communes du Pays de Saillans.

Suite à la création de la nouvelle intercommunalité du Crestois et Pays de Saillans-Cœur de Drôme, une révision a été lancée afin d'intégrer de nouvelles finalités induites par le territoire de plus grande échelle. Le document est actuellement en cours d'élaboration. »

Cette mention n'est plus d'actualité, alors que le PLH de la 3CPS a été approuvé le 28 novembre 2024. En conséquence, ce chapitre doit être revu, les objectifs du PLH mentionnés, et la compatibilité de la modification du PLU avec le PLH précisément justifiée.

2.3. CONTENU DÉTAILLÉ DES MODIFICATIONS APPORTÉES

La modification n°2 du PLU porte sur 6 points (NOTICE DE PRÉSENTATION p. 13) :

Point 1 - Modifications diverses du règlement

Point 2 - Création de deux sous-zonages en zone UI (UIa et UIb)

Point 3 - Modifications de l'article 11 des zones UA et UB du règlement

Point 4 - Modifications des articles 12 et de l'annexe portant sur le stationnement

Point 5 - Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Mazorel et article 10 de la zone 1AUa)

Point 6 - Modification de l'annexe 3 sur la protection des éléments du patrimoine remarquable

L'analyse qui suit reprend chacun de ces 6 points.

2.3.1. POINT 1 - MODIFICATIONS DIVERSES DU RÈGLEMENT

Dispositions générales du règlement écrit, définitions :

- « *baie* » : cette définition (p. 14) peut prêter à confusion, dans la mesure où elle relève en fait du Code civil et non du Code de l'urbanisme, et ne semble être utilisée dans aucune règle d'urbanisme du PLU. **Cette définition semble inutile, ou mal placée.**
- « *logements intermédiaires* » (p. 14) : cette catégorie de logements a été créée par la loi ALUR de 2014, et définie par l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation. **Est-il pertinent, dans un règlement d'urbanisme, de définir des règles spécifiques pour cette catégorie de logements, qui semble de plus difficile à distinguer dans les demandes d'autorisations d'urbanisme (non spécifiée dans les formulaires CERFA) ?**

Article 5, toutes zones : « *L'ensemble de ces préconisations ne dispense pas de respecter le règlement de chaque zone* » (NOTICE p. 17). **Cette mention n'a aucune utilité, ce principe étant valable pour toutes les règles.**

Par ailleurs, certaines « *préconisations* » n'ont pas de véritable valeur réglementaire, dans la mesure où les autorisations d'urbanisme ne permettent pas de les vérifier. **D'une manière générale, les « recommandations » ou « préconisations » n'ont pas à figurer dans un règlement d'urbanisme car leurs conditions d'opposabilité sont douteuses, souvent subjectives.**

Pas de remarques particulières sur les autres modifications.

2.3.2. POINT 2 - CRÉATION DE DEUX SOUS-ZONAGES EN ZONE UI (UIa ET UIb)

La mention d'entreprises particulières au profit desquelles des modifications seraient apportées au règlement écrit, dans chacune des deux sous-zones UIa et UIb, est déplacée voire dangereuse sur le plan juridique. Elle peut être considérée comme une marque de faveur particulière. **Les justifications doivent rester plus générales.**

Pour la nouvelle zone UIa :

- article UI 6 : « *en zone UIa, une implantation différente peut être autorisée, le long de la voie publique ou en retrait jusqu'à 5 mètres* » (NOTICE p. 25). **Cette formulation est incorrecte, elle crée une exception aux règles sans en définir les conditions précises, ce qui équivaut à une absence de règle.** Ce problème de formulation est d'ailleurs très courant dans l'ensemble du règlement écrit ;
- article UI 13 : « *cette règle pourra être aménagée pour (...)* » (NOTICE p. 25). **Cette formulation est incorrecte, elle équivaut à une absence de règle.** Là encore l'application d'une telle formule est dans les faits soumise au bon vouloir du pouvoir municipal ; mieux vaudrait supprimer les règles pour lesquelles les exceptions ne sont pas définies par des conditions précises ;
- le fonds de plan cadastral (NOTICE p. 25) n'est pas à jour ; elle n'indique pas la nouvelle voie qui a été créée, elle indique en revanche des constructions qui ont disparu. Il semble que le cadastre consultable sur cadastre.gouv.fr n'a pas encore été mis à jour.

Pour la nouvelle zone UIb :

- article UI 7 : « *une implantation différente peut toutefois être autorisée pour tenir compte des contraintes techniques liées aux silos.* » (NOTICE p. 28). Là encore, **cette formulation est incorrecte, elle crée une exception non encadrée qui équivaut à une absence de règle.** De plus, cette disposition peut nuire aux activités situées sur les parcelles voisines. **La construction de silos devrait respecter les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives.**
- article UI 10 : « *En zone UIb, la hauteur des constructions est limitée à 25 mètres, uniquement pour la création de silos.* ». **Cette disposition semble inapplicable,** car la définition réglementaire des « *silos* » n'existe pas dans les destinations ou sous-destinations du Code de l'urbanisme. Si l'on tient à cette exception, il faut en fixer les conditions : **la hauteur maximale de 25 m pourrait être par exemple conditionnée à une emprise maximale au sol sur l'ensemble de la zone UIb pour des « installations techniques particulières ».**

Pas d'autres remarques particulières.

2.3.3. POINT 3 - MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA ET UB DU RÈGLEMENT

« Il s'agit principalement de donner des précisions sur les règles existantes, pour que les administrés connaissent mieux les attendus, en particulier dans le Périmètre Des Abords des monuments historiques. » (NOTICE p. 29).

Même si on peut comprendre l'intention et s'il est utile de rappeler l'existence d'un PDA (Périmètre délimité des abords) dans la justification des choix du règlement écrit, **cette formulation n'a pas sa place dans le corps même du règlement d'urbanisme**. En effet :

- d'une part, un PDA est une SUP (Servitude d'utilité publique), qui a une valeur supérieure au règlement du PLU ;
- d'autre part, le PDA ne correspond pas à des limites du zonage réglementaire du PLU et peut évoluer : il ne peut donc constituer un périmètre d'application des règles d'urbanisme.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions : « Pour l'ensemble de l'article UA11. la visibilité ou non depuis l'espace public sera appréciée par l'Architecte des Bâtiments de France. » (NOTICE p. 31). **Cette formulation n'a pas sa place dans l'article 11 d'un règlement écrit. Elle pourrait éventuellement figurer dans le préambule de présentation de la zone UA.**

Pas de remarques particulières sur le contenu détaillé des règles, sous réserve qu'elles correspondent bien à des ouvrages soumis à autorisation d'urbanisme.

2.3.4. POINT 4 - MODIFICATIONS DES ARTICLES 12 ET DE L'ANNEXE PORTANT SUR LE STATIONNEMENT

Objet de la modification

« L'objectif de la modification est d'améliorer la corrélation entre les besoins de stationnement et les exigences du PLU. Même si ces nouvelles exigences n'engendreront pas la création de beaucoup de stationnement, elles limiteront la création de nouveaux logements sans place de stationnement et surtout réduiront les possibilités de supprimer des places existantes dans les garages. Ces modifications apparaissent d'une part dans l'article 12 de la zone UA- stationnement des véhicules, et d'autre part dans l'annexe 2- Référence pour le calcul des besoins en stationnement.(...) » (NOTICE p. 40)

Zone UA, article 12, annexe 2 (NOTICE p. 43)

En zone UAa, réduction du nombre de logements des projets non soumis à une obligation de stationnement des véhicules, de 10 à 5 logements. Pas de remarque particulière sur la formulation, mais il aurait été intéressant d'évaluer l'impact réel de cette disposition.

En zone UA et autres, transformation de garages : « La transformation de garage pour un autre usage est conditionnée au respect des règles de stationnement ». **Cette formulation est inutile et peut prêter à confusion**, elle serait valable pour tout point du règlement.

En pratique, elle essaie de répondre à une ambiguïté courante : la transformation d'un garage en pièce d'habitation entraîne-t-elle un changement de destination des locaux, et à quelle autorisation d'urbanisme est-elle soumise ?

Sur la première question : non, **la transformation d'un garage lié à une habitation en pièce d'habitation n'entraîne pas de changement de destination**, on reste dans la destination « habitation ».

Sur la deuxième question, c'est plus complexe : cela dépend s'il y a création d'une nouvelle pièce d'habitation ou création d'un nouveau logement.

Dans les deux cas, **il convient de souligner qu'il y a création de surface de plancher** (la surface de plancher d'un garage était déductible et ne l'est plus).

Dans le premier cas (création d'une nouvelle pièce dans une habitation existante), le type d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) varie selon la surface de plancher créée. Mais il faut intégrer dans ce calcul de

surface de plancher **l'obligation de recréer les places stationnement éventuellement perdues à l'occasion du projet.**

Dans le deuxième cas, il y a création de logement(s) nouveau(x), et **celle-ci doit être soumise aux règles correspondantes de création de nouvelles places de stationnement, en y ajoutant l'obligation de recréer les places de stationnement perdues.** Dans ce cas, il y a en général obligation d'obtenir un PC. Dans la pratique, la création de nouveaux logements est souvent dissimulée derrière des dossiers de DP plus ou moins sommaires, pour échapper, consciemment ou pas, à une obligation de places de stationnement souvent très difficile à satisfaire. La situation est aggravée par la pratique croissante et pas toujours déclarée de la location de courte durée (système Airbnb par exemple). Ce problème bien réel, qui échappe souvent au contrôle de la collectivité et qui aggrave les problèmes de stationnement sur la voie publique, ne peut pas être résolu par une nouvelle règle. Il ne peut l'être que par une application stricte des règles existantes, avec d'abord un effort de pédagogie puis un travail de contrôle voire de sanction.

Remarque (hors PLU)

La Ville de Crest a publié dans son bulletin municipal *CREST – LE LIEN* n°34 de l'hiver 2024 une page sur les autorisations d'urbanisme nécessaires selon les types de travaux.

Le cadre « *garage* » de cette page comporte des indications incomplètes voire fausses :

- Il n'y a pas de définition des surfaces concernées ; en particulier, il serait utile de préciser que la surface de garage transformée devient une surface de plancher supplémentaire ;
- pour la « *transformation de garage en habitat quelle que soit sa superficie* », la procédure indiquée est celle de la DP. Ce n'est pas exact, cela dépend de la surface de plancher créée, qui inclut la surface de l'ancien garage transformé.

Il est dommage de divulguer des informations aussi imprécises voire fausses, alors que c'est justement dans une publication de ce type qu'un effort de pédagogie pourrait être mené pour limiter les transformations incontrôlées de garages en nouvelles habitations.

En zone UA et autres : nombre de places de stationnement exigées pour les locatifs aidés par l'État : exigence supplémentaire de 1 place par tranche de 3 logements créés, pour les visiteurs. **Cette disposition est illégale, car contraire à l'article L. 152-35 du Code de l'Urbanisme. Elle doit être impérativement retirée.**

En zone UA et autres : « *Pour des raisons économiques, les logements intermédiaires de cette zone ne seront pas soumis à l'obligation de créer 50 % des places de stationnement en sous-sol ou au rez-de-chaussée.* ». **Cette disposition est injustifiée et injustifiable.** Ces « *raisons économiques* » ne peuvent être invoquées comme un motif d'intérêt public (ce motif devrait par ailleurs être indiqué dans les justifications et non dans le règlement proprement dit). Elles créeraient une discrimination favorable à une catégorie particulière de logements, alors même que cette catégorie n'est pas la catégorie de logements la plus économique. **Cette disposition peu apparaître comme une faveur particulière accordée à certaines catégories de logements, et doit donc impérativement être retirée.**

Pas d'autres remarques sur ce point.

2.3.5. POINT 5 - MODIFICATION D'UNE OAP (OAP MAZOREL ET ARTICLE 10 DE LA ZONE 1AUa)

Contexte et enjeux

Le quartier de Mazorel s'est développé en rive gauche (sud) de la Drôme sous la forme d'un « *faubourg* » qui s'est étiré progressivement le long des routes existantes, puis s'est développé sous forme de « *poches* » d'urbanisation relativement fermées (lotissements, grands équipements, ensembles résidentiels) qui n'ont pas permis de constituer un maillage relativement régulier et ouvert, en tournant souvent le dos aux voies principales. Ce processus a conduit à une surcharge progressive par le trafic automobile des voies existantes, qui ont gardé un caractère routier, n'ont jamais fait l'objet d'un aménagement urbain significatif et sont devenues très défavorables aux modes de déplacement *doux* ou *actifs* (piétons et cyclistes).

Dans ce contexte, la zone à urbaniser 1AUa sur le secteur de Mazorel prévue au PLU de 2019 constituera l'extrémité ouest de l'urbanisation résidentielle du sud de l'agglomération. Elle couvre une superficie de 8 ha et a une capacité d'accueil de 185 logements, ce qui correspond à une densité de 23 logements/ha. Elle fait l'objet de l'OAP n°1.

Une autre zone à urbaniser est prévue par le PLU dans le secteur Masse-Pierre, également au sud de la Drôme et de la voie ferrée, sur une superficie de 3,1 ha, pour une capacité de 50 logements ; elle fait l'objet de l'OAP n°2.

Dans le PLU de 2019, le potentiel total des zones à urbaniser est ainsi de 235 logements, sur une capacité totale de développement de l'habitat estimée dans le PLU à environ 700 logements nouveaux sur 12 ans.

La zone 1AUa de Mazorel représente ainsi 79% du potentiel de développement de l'habitat en secteurs d'extension de l'urbanisation. Elle représente à elle seule 26% de l'ensemble des logements nouveaux prévus par le PLU de 2019.

Cette zone constitue donc une opportunité exceptionnelle qu'il convient d'optimiser au maximum, d'autant que seules les OAP, avec des opérations d'ensemble, peuvent permettre de maîtriser réellement les densités d'habitat.

Cependant, cette zone est délicate à intégrer dans l'ensemble de l'urbanisation de la rive gauche de la Drôme. La seule relation de cette zone avec le reste de la ville passe par une ancienne route départementale, la rue Driss Chraïbi (qui devient à l'est la rue des Auberts puis la rue Maurice Barral). Le secteur reste éloigné de l'urbanisation ancienne, qui commence au niveau du groupe scolaire Anne Pierjean à 600 m à l'est de la zone. Il est situé à plus de 1,1 km du Champ de Mars.

Tout reste à faire sur cet axe qui a encore un caractère routier, pas du tout urbain. Il est donc crucial de réussir la meilleure connexion possible de cette nouvelle urbanisation avec le centre-ville.

Le secteur à urbaniser s'étire sur environ 400 m le long de la rue Driss Chraïbi, ce qui représente à la fois une nécessité évidente et une opportunité exceptionnelle de requalification de cette rue, au moins sur cette section.

Dans le PLU de 2019, l'aménagement de cette zone était prévu en plusieurs phases, sans que le découpage entre les différentes phases soit vraiment précisé.

On pourrait s'attendre à ce que la modification n°2 du PLU, dont l'aménagement de cette zone est le point le plus important, apporte de nouvelles précisions et exigences qualitatives.

Elle devrait par ailleurs prendre en compte les nouvelles exigences du SCOT approuvé en décembre 2024, dont notamment une densité moyenne renforcée (de 25 à 30 logements/ha) dans les secteurs d'extension. Elle devrait ainsi anticiper une véritable trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols. Elle devrait aussi apporter des garanties de mise à niveau des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Évolution prévue de l'OAP dans le cadre de la modification n°2 du PLU

Par rapport au PLU de 2019, la modification n°2 sur le secteur de Mazorel soulève des questions importantes, qui sont développées ci-après.

1/ Phasage de l'aménagement ?

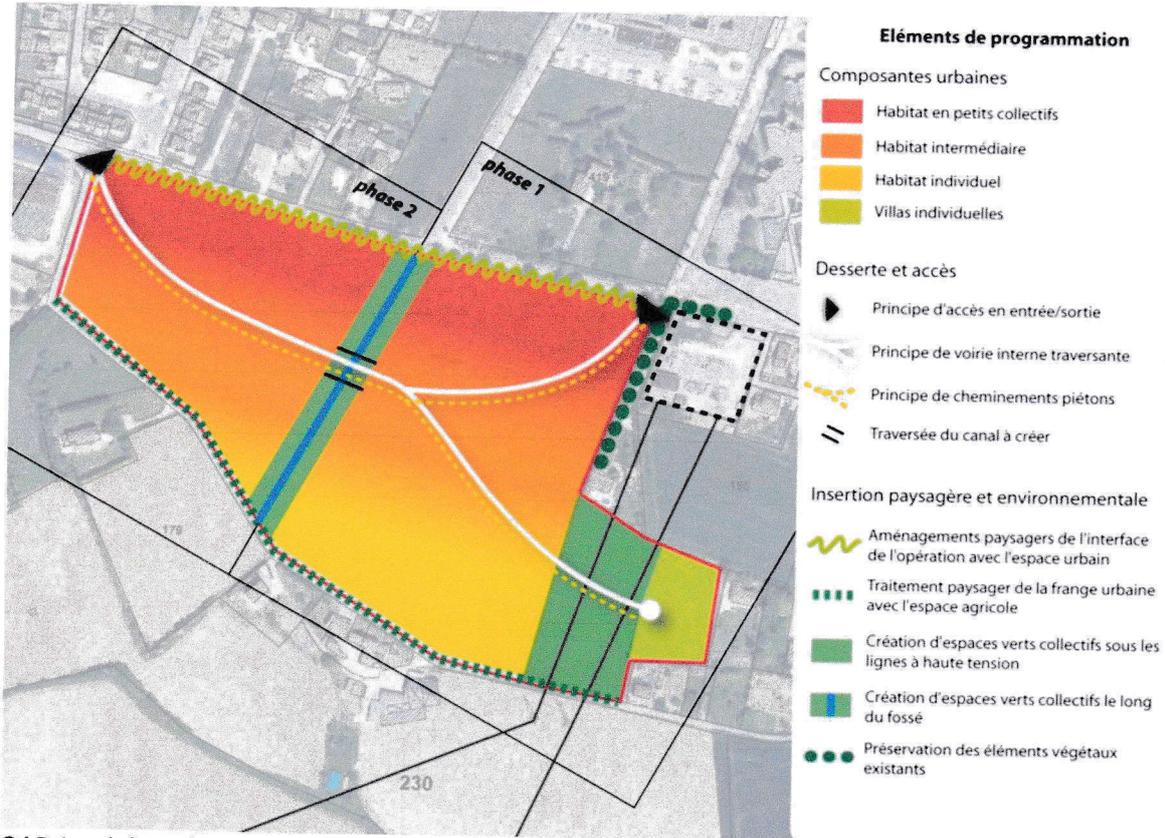
« (...) le schéma des « éléments de programmation » dessine les 2 phases de programmation de cette opération (phase 1 ; phase 2), définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Or, pour faciliter la réalisation de cette opération, déjà complexe par sa densité, il s'agit de laisser à l'appréciation de l'aménageur, la répartition géographique de ces 2 phases. En effet, la détermination géographique de ces phases, se dessinera sur la base d'études. »

(NOTICE EXPLICATIVE p. 45)

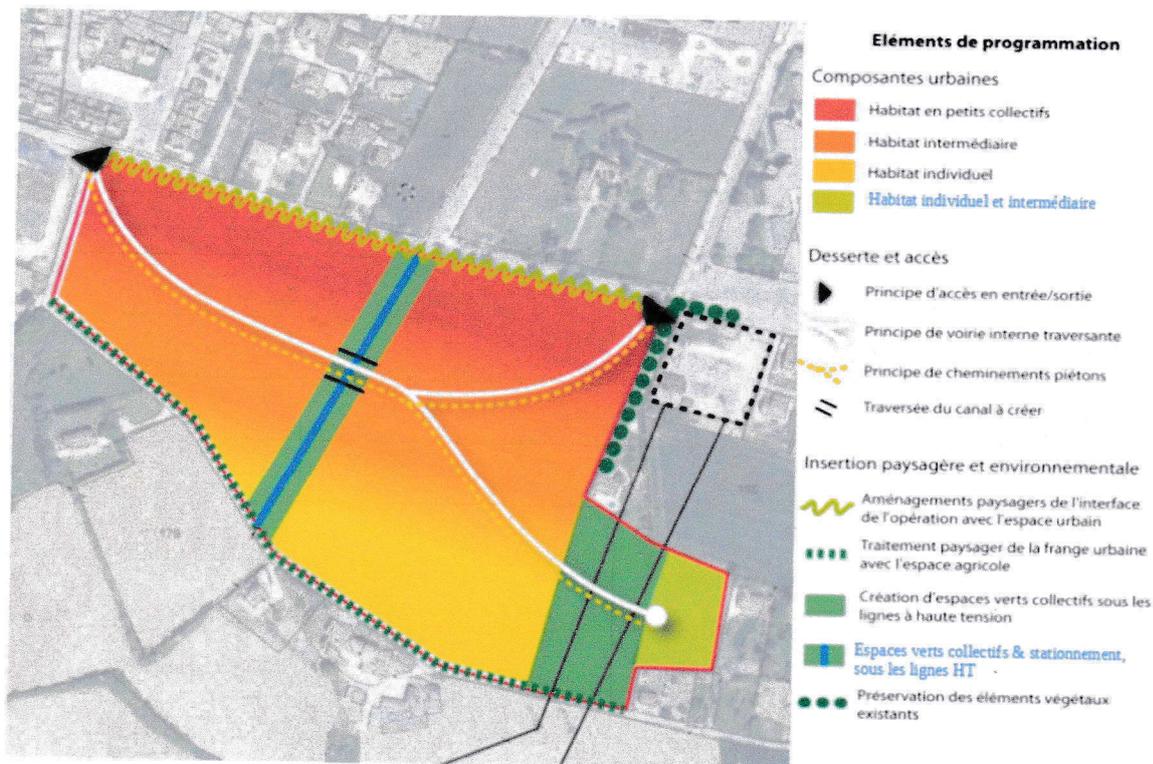
La formulation est assez confuse, du style « oui mais non mais si, en fait »...

Cette confusion a amené l'AE (Autorité environnementale) à croire que ce phasage avait disparu et à émettre, dans son avis, une réserve pour l'abandon du phasage initial.

En fait, le principe du phasage est évoqué dans l'OAP de 2019 sans que cela s'inscrive dans des limites précises ou même dans un schéma géographique. Il n'y a donc aucune véritable évolution sur ce point.



OAP 1, schéma de composition – PLU de 2019, avant modification



OAP 1, schéma de composition – après modification n°2

C'est regrettable, alors que plus de 4 ans se sont écoulés depuis l'approbation du PLU en 2019. Il est étonnant que les études n'aient pas progressé depuis cette date.

En pratique, la collectivité ne prend aucun moyen réglementaire de dialoguer avec l'aménageur au moment des études du permis d'aménager. La *carte blanche* laissée ainsi à l'aménageur est risquée. Celui-ci peut être tenté de commencer l'aménagement par les programmes les plus faciles à commercialiser, les moins denses, et les autres programmes pourraient être repoussés à une échéance indéterminée.

Il est regrettable que la collectivité renonce de fait à toute exigence sur le phasage du projet.

2/ Augmentation de la hauteur maximale des constructions ?

La modification n°2 du PLU (NOTICE EXPLICATIVE p. 45) propose d'augmenter d'environ 1,50 m la hauteur maximale des constructions dans la partie nord du secteur dédiée à l'habitat collectif, pour pouvoir atteindre la densité moyenne de 25 logements/ha. Une hauteur inférieure est fixée pour la partie sud du secteur, réservée à un habitat moins dense.

L'intention peut sembler bonne ; cependant, **la nouvelle règle semble inapplicable**, dans la mesure où les limites des zones d'application des différentes hauteurs maximales ne sont pas définies. **Il semble nécessaire de définir clairement deux zones distinctes ayant chacune une règle différente.**

Il convient de rappeler que les OAP n'ont de valeur juridiquement opposable qu'en termes de compatibilité, ce qui reste trop imprécis. C'est le règlement écrit qui seul a une valeur réglementaire.

3/ Densité moyenne compatible avec le SCOT ?

La nouvelle OAP maintient la capacité prévue à l'origine de 185 logements, soit une densité moyenne de 25 logements/ha (23 logements/ha, selon les calculs du SCOT).

Cette densité est inférieure à celle que demande le SCOT approuvé le 18 décembre 2024, qui est de 30 logements/ha, comme le précise l'AVIS DU SCOT en date du 20 mars 2025 :

« La DRB (Densité Résidentielle Brute) attendue par le SCOT dans ces communes (les pôles structurants, dont fait partie Crest) est de 30 logements/ha ; or, la DRB de l'OAP Mazorel avec méthodologie de calcul du SCOT est de 23 logements/ha. Il conviendra d'étudier à l'échelle de la ville la Densité Résidentielle Brute des OAP à vocation d'habitat et, éventuellement, de procéder à la mise en compatibilité du PLU sur ce point lors d'une procédure ultérieure. »

La différence est loin d'être négligeable, l'augmentation de la densité demandée par le SCOT est d'environ 20%. Cela reste dans les limites de la compatibilité avec les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de 2019. Mais sur une étendue importante comme celle du secteur Mazorel, il faudrait passer de 185 à 235 logements, soit 50 logements supplémentaires.

En pratique, cette différence sera difficile voire impossible à compenser sur le deuxième secteur d'extension de l'urbanisation faisant l'objet d'une OAP, le secteur de Masse-Pierre. Elle rend également difficile une mise en compatibilité future du PLU avec le SCOT.

Pourquoi la modification du PLU n'a-t-elle pas pris en compte cette évolution, alors que les orientations du SCOT étaient déjà arrêtées et bien connues au moment de l'élaboration du dossier de modification du PLU ?

Il est regrettable que la modification n°2 du PLU ne soit pas l'occasion de se rapprocher des objectifs du SCOT en matière de densité de l'habitat et de limitation de la consommation d'espace. La mise en compatibilité du PLU avec le SCOT qui sera nécessaire en sera d'autant plus difficile.

4/ Impact de l'urbanisation nouvelle sur la ressource en eau potable et les réseaux d'assainissement collectif ?

Le PLU de 2019 comporte des insuffisances notoires de connaissance et de prospective en matière d'assainissement collectif, alors que l'on pouvait observer depuis longtemps des rejets non conformes au niveau de la station d'épuration de Crest, essentiellement dus au manque de réseau séparatif sur Crest. Ces insuffisances ont motivé l'envoi par la Préfecture de la Drôme à la 3CPS le 5 août 2020, et à la Ville de Crest le 7 juillet 2021, d'une mise en demeure de procéder aux études et travaux nécessaires pour se mettre en conformité.

En ce qui concerne le projet de modification n°2 du PLU, le premier avis de l'AE (Autorité environnementale), rendu le 24 septembre 2024, considérait que :

« (...) en matière d'eau potable :

- l'avis précité de l'Autorité environnementale du 2 avril 2019 sur le PLU précisait que « la ressource en eau est un sujet majeur à l'échelle du bassin versant de la rivière Drôme en raison de la multiplicité des usages et de la sévérité des étiages souvent concomitants avec les pics de demande. De ce fait, la commune de Crest, qui est dans la zone de répartition des eaux (ZRE) du bassin versant de la Drôme, est concernée par un objectif de réduction de 15 % des prélèvements d'eau, tous usages confondus. » ;

- la décision précitée de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas, relative au projet « Allée Mazorel », du 7 juin 2024 indiquait également que « le dossier ne présente par d'estimation chiffrée du besoin en eau potable, induit par l'accueil de près de 400 nouveaux habitants ; le dossier ne tient pas compte du déséquilibre quantitatif du bassin versant de la Drôme ni de l'objectif de réduction des prélèvements de 15 % à l'étiage, tous usages confondus, pour restaurer l'équilibre ; la démonstration de la bonne adéquation entre les besoins en eau potable générés par le projet et la ressource disponible est attendue, et ce, d'autant plus dans un contexte de raréfaction de la ressource sous les effets du changement climatique. » ;

à ce stade, aucun élément complémentaire n'est apporté dans le présent dossier pour justifier de l'adéquation entre les besoins en eau potable générés par l'orientation d'aménagement Mazorel et la ressource disponible ;

(...) en ce qui concerne le traitement des eaux usées :

- l'avis précité du 2 avril 2019 précisait que « l'excès d'apport d'eaux claires parasites a été identifié comme un facteur de non-conformité. Des études semblent en cours. Toutefois, la date prévisible de leur achèvement (2022) impose une vigilance particulière vis-à-vis des projets d'urbanisation nouvelle dont il conviendra de s'assurer qu'ils sont bien conçus, de telle sorte qu'il ne puisse en résulter une aggravation de la situation. » ;

- la décision précitée du 7 juin 2024 indiquait également que « la station de traitement des eaux usées communale est en situation de non-conformité pour l'année 2022 et aucune perspective pour un retour à la conformité n'est présentée dans le dossier. Une démonstration de la bonne capacité de traitement des effluents générés par le projet est attendue au regard de la situation communale et intercommunale. » ;

- à ce stade, aucun élément complémentaire n'est apporté dans le présent dossier pour justifier que le territoire est en capacité de traiter les effluents supplémentaires générés par l'orientation d'aménagement Mazorel ; (...). »

Ces éléments étaient alors les principales considérations qui justifiaient une demande d'évaluation environnementale de la modification du PLU.

La Ville de Crest a intenté le 22 novembre 2024 un recours gracieux contre ce premier avis, en apportant de nouveaux éléments d'information sur l'eau potable et l'assainissement.

Sur la question de l'eau potable, ces éléments sont substantiels, avec des chiffres qui montrent l'adéquation possible entre les besoins et les ressources.

Sur la question de l'assainissement collectif, en revanche, les éléments d'explication sont restés très sommaires et imprécis :

« S'agissant de l'assainissement, la ville a mené des travaux de mise en conformité depuis quelques années pour un montant qui s'élève à ce jour à 3 millions d'euros environ. Dans le cadre du suivi de l'efficacité des mesures prises pour rejeter les eaux usées lors de fortes intempéries, d'autres dispositions sont en cours au niveau des déversoirs d'orage. Par ailleurs, il vient d'être demandé la déconnexion de plusieurs branchements d'eau pluviale et le raccordement au réseau d'assainissement afin de réduire encore les déversements ponctuels lors d'orages. »

(NOTE ANNEXE au recours gracieux du 22 novembre 2024)

Aucun chiffre ni aucune date précise, aucun programme d'ensemble vérifiable : ces éléments ne représentent en l'état aucun engagement crédible ni aucune garantie de résultat en matière d'assainissement collectif.

Malgré cela, l'AE a émis un deuxième avis en date du 21 janvier 2025 qui cette fois-ci dispense la Ville de Crest d'une évaluation environnementale.

Le problème demeure : est-il raisonnable que la Ville de Crest autorise un important programme d'extension de l'urbanisation avant de prendre les moyens de rattraper son grave retard en matière d'assainissement collectif ?

Plus précisément, où en est la Ville de Crest par rapport à la mise en demeure préfectorale ?

S'il y a de nouveaux éléments concrets (études et/ou travaux), il convient d'en faire état avec précision dans la NOTICE EXPLICATIVE de la modification du PLU, pour justifier comme il se doit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1UAa. Ces études devraient aussi figurer dans les ANNEXES du PLU ou du RAPPORT DE PRÉSENTATION du PLU.

S'il n'y a pas de nouveaux éléments concrets, la Ville de Crest aggrave son retard à se mettre en règle en matière d'assainissement collectif.

5/ Intégration urbaine et qualité des « espaces verts collectifs » ?

Comme on l'a vu dans la présentation du contexte, la principale difficulté de l'urbanisation du secteur ouest de Mazorel est son éloignement du centre-ville, et la mauvaise qualité de la liaison routière avec celui-ci.

Sur ce sujet, l'OAP se limite à proposer sur la rue Driss Chraïbi un aménagement de voirie de type « *chaussidou* » (en fait, une CVCB – *chaussée à voie centrale banalisée*, selon la terminologie technique officielle – voir fiche technique : fi01817_velo-n37-cvcb_chaussee_voie-centrale-banalisee1.pdf, disponible sur le site internet du CEREMA).

Ce type d'aménagement semble dérisoire, nettement insuffisant, notamment pour les piétons. C'est un dispositif admissible lorsque l'on ne dispose que de très peu d'espace pour faire cohabiter les différents modes de déplacement, alors qu'ici rien n'empêche d'élargir l'emprise de la rue du côté sud pour lui permettre d'accueillir trottoir, piste cyclable, plantations et même fossés ou noues de rétention des eaux pluviales.

Avec ce dispositif, la problématique de la liaison avec le centre-ville ne sera pas résolue, d'autant que rien n'est prévu sur le reste de la voirie vers l'est (rue des Auberts et rue Maurice Barral).

Par ailleurs, une opération de cette taille nécessite non seulement la création de voies de circulation (dont certaines, ouvertes à la circulation publique et utiles au fonctionnement général du quartier, pourront par la suite être classées dans le domaine public), mais des espaces publics hors voirie : places, parcs, promenades, terrains de sport et jardins.

Sur ce point, l'OAP ne propose que deux « *espaces verts collectifs* » au statut incertain, l'un situé en dessous des lignes à haute tension et pouvant être consacré à 50% à du parking, l'autre accompagnant le fossé qui traverse la zone du sud au nord pour la maîtrise des eaux pluviales.

Les exigences qualitatives de l'OAP sont très faibles voire inexistantes pour de futurs espaces publics qui devraient logiquement jouer un rôle structurant dans l'aménagement du secteur.

6/ Absence de dispositions concernant la mixité sociale ?

La nouvelle OAP, comme l'ancienne, ne fait aucune mention d'objectifs de mixité de l'habitat, alors que cet objectif de mixité figure dans les orientations du PADD, du SCOT et du PLH. Le règlement de la zone 1AUa ne comporte aucune disposition à ce sujet.

Sur ce point, il convient de signaler que le PLU de Crest a été approuvé en 2019, il y a plus de 4 ans ; il aurait déjà dû faire l'objet d'une « *évaluation triennale* » obligatoire pour mesurer l'évolution de l'habitat et la consommation d'espace par l'urbanisation (en application de la loi [loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment le chapitre III de son article 194, et de son décret d'application n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols).

L'évaluation triennale obligatoire du PLU de 2019 a-t-elle été réalisée ? Si oui, son bilan devrait être indiqué dans la notice explicative de la modification n°2, pour comprendre quel est le niveau de réalisation des objectifs du PLU. Si non, la commune de Crest accuse un retard important par rapport à ses obligations réglementaires.

Quoi qu'il en soit, **il manque dans la notice explicative des justifications par rapport aux objectifs du PLH en matière de logement.** Le fait que la 3CPS, responsable du PLH, n'a malheureusement pas fourni d'avis sur la modification n°2 du PLU, n'exonère pas la commune des justifications sur ce point.

Sur le fond, il est regrettable que la Ville de Crest n'ait envisagé aucun outil réglementaire traduisant les objectifs du PADD en matière de diversité et de mixité de l'habitat, et ne présente ainsi aucune garantie de tenue de ces objectifs pour l'opération d'aménagement la plus importante prévue dans le PLU.

SYNTHÈSE : UNE FUTURE OCCASION MANQUÉE ?

La modification n°2 du PLU n'apporte pas d'amélioration significative de l'OAP n°1, qui reste encore très imprécise, sans nouvelles exigences qualitatives. Au contraire, c'est une carte blanche qui est offerte à l'aménageur privé, sans moyen de concertation ou de contrôle de la collectivité publique.

Du point de vue du phasage de l'opération, le principe est rappelé mais son application est laissée au bon vouloir de l'aménageur.

Du point de vue du règlement écrit, l'augmentation de la hauteur maximale autorisée est compréhensible mais semble inapplicable sans un découpage clair des zones d'application du règlement.

Du point de vue de la densité de l'habitat, la modification n°2, au lieu d'anticiper sur les demandes du SCOT, rendra plus difficile la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT.

Du point de vue de l'impact sur l'environnement, notamment en matière d'assainissement collectif, la modification n'apporte aucune garantie de progrès dans la mise en conformité de la Ville de Crest, alors que son retard est important depuis de nombreuses années.

Du point de vue de l'intégration urbaine, il y a un fort risque de formation d'une nouvelle « *poche* » d'urbanisation peu connectée au reste du tissu urbain, comme il en existe déjà le long de la rue Driss Chraïbi ou de la rue des Auberts. La surcharge de circulation prévisible des axes existants n'a fait l'objet d'aucune réflexion, d'aucun projet. Le traitement proposé pour ces axes est nettement insuffisant, et les exigences qualitatives sur les futurs espaces publics internes de l'opération sont insignifiantes.

Du point de vue de la mixité sociale de l'habitat, la modification n'apporte pas plus de garantie de tenue des objectifs du PADD que le PLU initial.

D'une manière générale, l'évolution de l'OAP 1 du PLU, qui était déjà insuffisamment précise et exigeante, est insignifiante, laisse à l'opérateur privé la responsabilité de remplir les objectifs ; elle prive la collectivité publique de tout moyen de suivi et de contrôle réglementaire.

Les études qui vont suivre (demande de permis d'aménager, incluant une évaluation environnementale) devront faire l'objet d'une attention et d'une concertation publique particulières pour corriger les manques de cette modification du PLU.

2.3.6. POINT 6 - MODIFICATION DE L'ANNEXE 3 SUR LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE

La modification n°2 du PLU apporte quelques modifications de l'ANNEXE 3 du PLU sur la protection des éléments du patrimoine.

Ces modifications portent principalement sur des points qui ont fait l'objet de nouvelles dispositions réglementaire.

Cette évolution a plutôt tendance à renforcer le PLU dans la mesure où un « CAHIER DES RECOMMANDATIONS » n'a pas de véritable valeur réglementaire et peut prêter à confusion avec le RÈGLEMENT ÉCRIT.

3. MODIFICATION DU PDA (PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS)

L'enquête publique en cours porte aussi sur une modification du PDA (Périmètre délimité des abords).

Un PDA remplace le rayon de protection de 500 m autour des Monuments historiques pour mieux prendre en compte les particularités du tissu urbain et la visibilité des édifices classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques.

Un premier PDA a été établi à l'occasion du PLU de 2019, et figure dans les ANNEXES du PLU ; il a valeur de SUP (Servitude d'utilité publique).

La modification demandée par l'UDAP concerne une extension du PDA à l'est du centre-ville.

Pas de remarque particulière.

Pierre BELLI-RIZ
Le 30 mars 2025



----- Message transféré -----

Sujet : observations enquête publique projet de modification numéro 2 du PLU de Crest

Date : Tue, 8 Apr 2025 15:51:54 +0200

De : thierry bonté <tbbabybont@gmail.com>

Pour : enquete.PLU@mairie-crest.fr

A monsieur Fayolle commissaire enquêteur,

Les enquêtes publiques portent souvent sur des dossiers au caractère abscons complexes à appréhender par le citoyen ordinaire. Il en résulte une grande difficulté à mobiliser la population sur des sujets cependant importants pour la vie publique.

L'enquête publique qui a été proposée sur la modification numéro 2 du PLU à Crest, aurait à cet égard, mérité mieux que la très brève période de consultation qui a été accordée par l'autorité administrative pour conduire une réflexion qui comporte pourtant des enjeux d'urbanisme significatifs pour la commune et son territoire. Je déplore donc qu'aucune information conséquente et qu'aucun débat public dignes de ce nom n'aient été organisés pour informer correctement la population sur ce dossier.

Le projet de modification n°2 que j'ai consulté manque d'information sur le degré de densification de l'habitat dans le secteur concerné. Il prend insuffisamment en compte les mobilités durables et risque, par son application, de renforcer les déplacements automobiles au détriment des mobilités durables. Aucune garantie claire n'est apportée sur la prise en compte de la qualité environnementale sur cette zone d'autant qu'aucune évaluation environnementale n'a été a priori intégrée au dépôt de ce projet.

Par ailleurs, la mairie n'a pas tenu compte du SCOT dont on connaissait déjà pourtant précisément les objectifs détaillés ni du PADD en matière de diversité et de mixité de l'habitat.

Avec l'autorisation de cette modification, la ville autoriserait un important programme d'extension sans avoir rattrapé son grave retard en matière d'assainissement collectif et risquerait donc d'aggraver ce retard.

Tel que présenté dans le document d'EP, l'aménagement du quartier Mazorel est pensé sans prendre en compte le nécessaire développement des voies autour et de nouveaux espaces publics. Nous ne disposons d'aucune vision globale permettant de comprendre clairement la connexion de ce quartier déjà excentré avec le centre-ville, et d'aucun élément clair sur la politique de la mairie en matière d'urbanisme sur la question de l'étalement urbain sur la rive sud de la Drôme à cet endroit; A part quelques généralités sans grand intérêt, nous ne voyons pas clairement comment la mairie appréhende sa politique d'aménagement durable dans les dix ans qui viennent.

Je vous remercie de tenir compte de ces réserves dans l'appréciation du dossier qui est présenté à l'enquête publique, qui ne répond pas à mon sens aux exigences en la matière.

Cordialement
Thierry Bonté

