

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

relative aux modifications
du

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

et du

DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

DE LA COMMUNE DE CREST

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SUR LA MODIFICATION
DU
PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Document n° 3

1- CONTEXTE :

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

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.

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.

2- HISTORIQUE DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS :

A l'origine, les projets de constructions et de travaux divers étaient contraints par la servitude AC1 qui reposait sur un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits. Cette servitude AC1 imposait notamment de soumettre les dossiers de demandes d'autorisation ou de déclaration relevant du Code de l'Urbanisme à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en fonction de critères de visibilité ou de co-visibilité de l'immeuble support des travaux avec le monument classé ou inscrit.

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.

3- LE CADRE JURIDIQUE DU PDA :

Le PDA est essentiellement défini par le code du patrimoine et notamment ses articles L 621-30 et suivants.

L'article L 621-30 du code du patrimoine dispose notamment :

"– 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."

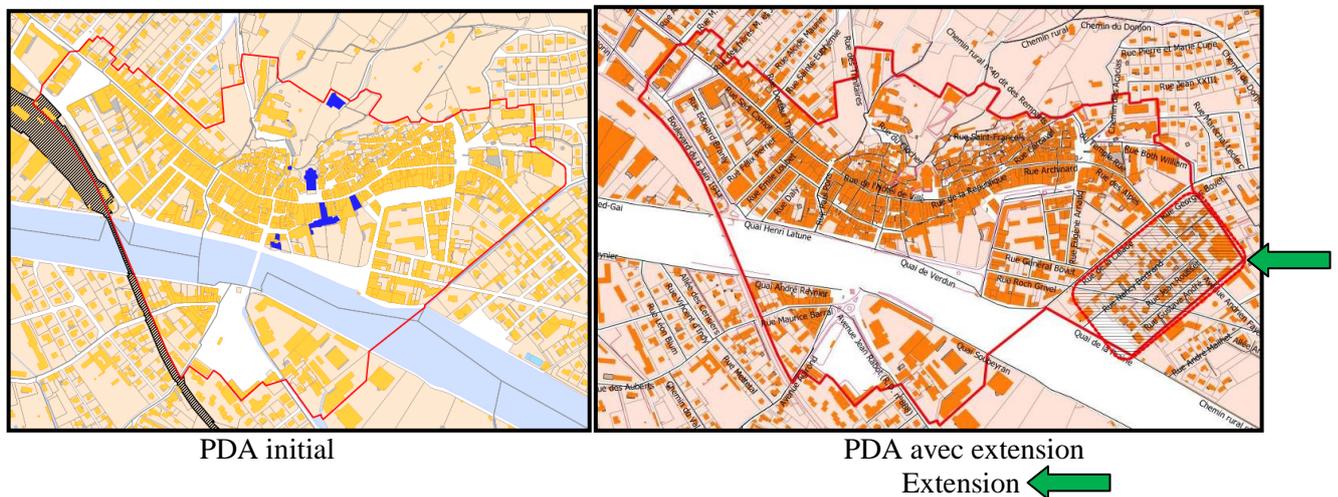
II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

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."

Le premier alinéa de l'article L621-31 du code du patrimoine prévoit que le périmètre délimité des abords est créé par décision notamment de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

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 ANDRE ;
- d'indiquer que ce projet de modification serait notifié pour avis au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme.



Les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L621-31 disposent également :

"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."

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."

L'enquête publique 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.

4- CONTEXTE SPECIFIQUE DU PDA

Le PDA est donc une servitude qui se substitue à la servitude AC1 mais de façon moins arbitraire qui n'est plus assujettie aux critères de visibilité ou co-visibilité qui, pour leur part, constituaient parfois une réelle source de

contestations. Il a pour effet de créer un zonage plus précis en vue de l'adapter au seul environnement bâti ou à bâtir vraiment susceptible d'avoir un impact sur les enjeux patrimoniaux des monuments à préserver.

Sur la commune de CREST, les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire sont les suivants :

- 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 CUIRETTERRIES ;
- . chapelle de l'Hôpital ;
- . partie de l'ancien hôtel PLUVINEL (façades, toitures, grand salon et pièce contigüe) ;
- . chapelle des CORDELIERS.

5- MODALITES PREALABLES A L'ENQUETE :

Conformément aux dispositions de l'article R621-92 du code du patrimoine, Monsieur Christophe LEMERCIER, 1er Adjoint délégué à l'Urbanisme, à la Transition Ecologique et à la Mobilité a saisi pour avis l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) par courrier du 22 octobre 2024 sur le projet de modification de périmètre des abords et l'a informée que cette modification serait soumise à une enquête publique conjointe avec celle du plan local d'urbanisme. A titre de précision, le projet de modification consiste en une extension du périmètre initial.

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 que la commune soumette 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 décision du 5 février 2025 de Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour suivre l'enquête publique n° E25000016/38 portant sur les modifications du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords de la commune de CREST.

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.

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 Ecologique), 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.

Par un nouvel arrêté modificatif n° 2025-95 du 4 mars 2025, Madame le Maire de CREST a décidé d'une part de prescrire l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur les projets de modifications du Plan Local d'Urbanisme et du Plan Délimité des Abords sur la commune de CREST et, d'autre part, d'abroger l'arrêté n° 2025-91 du 28 février 2025 portant sur le même sujet.

La procédure retenue est a priori conforme aux dispositions du code du Patrimoine.

6- CONTENU ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

6/1 Contenu du dossier :

Le dossier spécifique au PDA intègre tous les actes et les pièces du dossier (courrier de la commune, réponse de l'architecte des Bâtiments de France, arrêtés municipaux, désignation du commissaire enquêteur) et une notice de présentation de 11 pages portant sur le projet d'élargissement du périmètre.

Pour mémoire, le dossier général intègre également :

- les copies des avis parus dans le Dauphiné Libéré des 7 mars 2025 et 25 mars 2025 et le Crestois des 7 mars 2025 et 28 mars 2025 ;
- une copie en format A4 de l'avis accompagnée d'un certificat d'affichage de Madame le Maire en date du 7 mars 2025 attestant que l'original a été affiché en 3 points du territoire pour toute la durée de l'enquête. J'ai pu constater cette présence d'affiches originales de format en lettres noires sur fond jaune avec un titre composé de lettres majuscules en caractères gras d'une hauteur minimale de 2 cm et maximale de 2,6 cm).

Tout comme l'arrêté, l'avis indique bien :

- dans le premier paragraphe que les objets de l'enquête portent sur : *"la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crest et sur la modification du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques"*.
- que le dossier est consultable sur le site Internet avec l'adresse, qu'un poste informatique était mis à disposition du public, que les observations du public pouvaient être écrites au commissaire enquêteur pendant tout la durée de l'enquête sur le registre papier, envoyées par courrier postal ou par courriel à l'adresse "enquete.PLU@mairie-crest.fr".

Je confirme que le dossier était bien consultable sur le site de la Mairie de CREST dès l'ouverture de l'enquête à la rubrique "Urbanisme" puis "Enquête publique". Il était clair tant sur les diverses phases de la procédure, le cadre des décisions prises ou à prendre à savoir une délibération d'approbation de la modification du PDA par le conseil municipal éventuellement modifié après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et suivie d'un arrêté du Préfet entérinant les modifications et de la mise à jour du PLU intégrant le nouveau périmètre (notamment page 8 de la notice de présentation).

6/2 Déroulement de l'enquête :

Tout d'abord, considérant qu'aucun monument classé ou inscrit se situait dans le périmètre d'extension du PDA, je n'ai procédé à aucune consultation au titre des dispositions l'article R621-93 (IV).

Les permanences se sont tenues en mairie dans un bureau permettant la réception simultanée de 2 à 3 personnes. Ces permanences ont été tenues le lundi 22 mars 2021 de 9 heures à 12 heures et le vendredi 11 avril de

9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures, conformément à ce qui était indiqué d'une part dans l'arrêté de la Maire de CREST et, d'autre part, dans les avis publiés (voir rapport).

Trois personnes se sont présentées aux permanences (dont une à la première et deux à la seconde). Une de ces personnes est le rédacteur d'un des deux courriels reçus mentionnés ci-après. Le climat de ces permanences a été courtois.

Deux observations écrites figurent dans le registre mais sont exclusivement constituées des observations parvenues par voie dématérialisée. Deux courriers m'ont été remis par une personne présente à la seconde permanence dont un pour lui même et l'autre pour un tiers dont le contenu porte sur le même problème.

Sur l'ensemble des observations orales ou écrites émises, je constate qu'elles portent toutes sur la modification du PLU. Par voie de conséquence, le projet d'extension du PDA n'a suscité aucune remarque.

7- MODALITES POSTERIEURES A L'ENQUETE :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, 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 commune a formulé ses analyses et observations dans sa réponse reçue par courriel le 30 avril accompagnée de sa lettre de transmission.

8- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune considère notamment que l'avenue FAYOLLE se définit par la présence de bâtiments typiques du XIXème siècle (mélange d'architecture industrielle et bourgeoise) qui doivent être préservés car ils donnent au quartier un caractère faubourien qu'il convient de préserver. Dans les rues perpendiculaires on retrouve des constructions de l'urbanisme pavillonnaire du XXème siècle d'apparence homogène, de faible hauteur et quelques maisons "art déco" à préserver.

Je partage l'analyse de la commune sur l'avenue FAYOLLE qui comporte quelques constructions soit particulièrement anciennes et remises en valeur soit plus récentes. Je confirme également la présence d'un bâti industriel particulièrement préservé et concrétisé par la présence d'une ancienne cheminée et d'un bâtiment doté d'au moins 4 lignes de sheds situé en fond de parcelle.



Avenue FAYOLLE

Pour ma part, je considère que même si, à première vue, dans les autres rues, seules quelques constructions présentent un intérêt architectural, l'analyse de la commune trouve toute sa pertinence. En effet, ce quartier est composé par un ensemble urbain bordant une trame viaire orthogonale bordée de constructions souvent situées en fond de jardins paysagés ou cultivés et souvent arborés. Ce quartier se présente comme une extension urbaine dont les caractéristiques sont typiques des quartiers construits dans les années 30 et l'immédiat après-guerre d'où le qualificatif de faubourien utilisé à bon escient par la commune.



 Zone d'extension

En outre, ce secteur se trouve en continuité immédiate des limites du centre ancien et participe à l'ensemble bâti perceptible visuellement de la Tour de CREST située à une altitude nettement supérieure.

Le caractère patrimonial de ce monument historique classé et son attrait touristique (le plus haut donjon d'Europe) imposent que les évolutions des constructions constituant le paysage urbain qu'il domine ne puissent constituer une vue susceptible de nuire à l'image de son tissu bâti proche et notamment ses toitures. C'est pourquoi il me paraît tout à fait utile de faire contrôler les évolutions de ce secteur et notamment de ses toitures par le service départemental spécifiquement chargé de la défense de l'architecture et du patrimoine.

Comme en attestent les photographies ci-après, ce témoin du passé médiéval domine non seulement la ville ancienne mais également le quartier faisant l'objet de l'extension du PDA.



 Tour de Crest

C'est pourquoi, je considère que le projet de modification porté par la commune constitue une démarche positive.

9- CONCLUSION :

Je considère donc que l'extension du PDA est un moyen efficace pour garantir :

- une meilleure protection des immeubles situés en contrebas de la tour de CREST ;
- un meilleur suivi des demandes de travaux qui affecteront ce bâti et notamment le traitement des façades, des ouvertures et des toitures qui participent à la constitution d'un paysage urbain adapté à l'intérêt patrimonial du centre ancien et plus généralement de la ville basse ;

- une certaine vigilance à la préservation du bâti spécifique et des jardins typiques de ce quartier.

Bien qu'il y ait un gros travail à accomplir dans le cœur historique de la ville, il me semble cependant utile d'attirer l'attention sur la nécessité à moyen ou long terme de procéder à une réfection de certaines voies dans un but de sécurisation des divers modes de déplacement et de participation à embellissement du secteur.

Considérant :

- que les pièces présentes dans le dossier étaient de nature à permettre au public de comprendre les objectifs de la commune ;
- que dans son courrier du 31 octobre 2024, l'Architecte des Bâtiments de France, Adjointe au Chef de l'UDAP de la Drôme, a considéré que le nouveau périmètre proposé était justifié et a donné son accord pour le soumettre à enquête publique ;
- que le public avait la possibilité de s'exprimer au cours des permanences soit oralement, soit par observations inscrites sur le registre d'enquête, soit par courrier ou courriel ;
- qu'aucune observation n'a été formulée sur le projet d'extension du PDA ;
- que la tour de CREST est un élément déterminant du patrimoine de la commune qui se caractérise par un gabarit imposant venant s'ajouter à son altimétrie élevée et dominante par rapport au secteur urbain composé du centre ville et de son immédiate périphérie ;
- qu'après avoir considéré que la modification du PDA a pour effet d'étendre le périmètre de protection des abords afin de mieux protéger les singularités urbanistiques, architecturales et paysagères de cet ancien quartier périphérique du centre ville et, également, de veiller à ce que ses évolutions ne nuisent pas à la perception du tissu bâti à partir de la tour de Crest ;
- je considère donc que le projet est adapté à la spécificité de ce secteur urbain et intègre la servitude adéquate afin :
 - . d'une part, d'assurer la protection du périmètre constitué par la rive Est de la rue de la CALADE, des rues Nancy BERTRAND, Jean ROUSSET, Gustave ANDRÉ et de l'avenue Adrien FAYOLLE .
 - . d'autre part, de préserver voire d'améliorer à partir de la tour de CREST la vue sur les constructions et surtout les toitures présentes dans ce secteur en lien avec le centre ville à partir de la tour de CREST.

C'est pourquoi

**j'émet un avis favorable sans réserve ni recommandation
au terme de l'enquête
portant sur le projet de modification du périmètre délimité des abords de la commune de CREST**

Le 08 mai 2025

Le Commissaire Enquêteur



Alain FAYOLLE