

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

relative aux modifications

du

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

et du

DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

DE LA COMMUNE DE CREST

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUR LA REVISION DU PLU

Document n° 2

1- HISTORIQUE :

Le plan local d'urbanisme de Crest a été approuvé le 20 septembre 2019 (exécutoire le 8 novembre 2019).

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 tout sa compétence en matière de PLU.

Dans ce cadre, elle a donc approuvé une modification n°1 le 23 mai 2022 (exécutoire le 6 octobre 2022).

En application des dispositions de l'article L621-31 du code du patrimoine, par arrêté n° 2024-778 du 18 octobre 2024, 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 Adrien 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 Délégué (Monsieur Christophe LEMERCIER, 1er Adjoint Délégué à l'Urbanisme, à la Transition Écologique et à la Mobilité) 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 pourra être 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, Monsieur Christophe LEMERCIER dans le cadre de sa délégation 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 modification 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 ne pas avoir d'intérêt au projet à quelque titre que ce soit au Tribunal Administratif de Grenoble par mon attestation en date du 17 février 2025.

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.

Trois personnes se sont présentées aux permanences (dont une à la première et deux à la seconde).

Deux observations figurent dans le registre. Il s'agit d'observations qui ont été transmises par voie dématérialisée et ont été collées en pages 2 et 3 du registre, pour l'une d'une page en version intégrale et, pour l'autre, simplement la page de transmission qui renvoie à une annexe de 14 pages également présente dans le dossier.

Deux courriers m'ont été remis par une même personne lors de la seconde permanence dont une pour elle même et l'autre pour un voisin.

2- LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

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.

C'est pourquoi la ville souhaite procéder à la modification n°2 du PLU. Afin d'atteindre les objectifs précités, le projet de révision du PLU se donne notamment pour moyens de :

- 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, rectifier des incohérences ou clarifier des points du règlement, afin d'en améliorer sa 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.

3- LE DOSSIER :

Sur le plan de la forme et du fond, le dossier est clair à la fois sur les diverses phases de la procédure et sur les décisions prises ou à prendre. Il intègre un sommaire, les actes administratifs relatifs au projet et à l'enquête. Il comporte une notice énumérant l'ensemble des modifications, un exemplaire du règlement mettant en valeur les parties supprimées et celles ajoutées, un document sur les OAP faisant apparaître les modifications projetées sur le secteur MAZOREL (OAP N° 1), plusieurs chemises consacrées à la consultation de la MRAe et à son second avis suite au processus de recours sur sa décision initiale, aux arrêtés et aux avis parus et affichés, à la consultation et aux avis des personnes publiques, un registre d'enquête, les courriers et courriels du public et une chemise spécifique au périmètre délimité des abords.

4- LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

Les permanences se sont tenues dans un bureau de la mairie de CREST qui comportait les conditions d'accueil nécessaires pour recevoir simultanément et sans difficulté deux à trois personnes. Ces permanences ont été tenues conformément aux indications précisées dans l'arrêté de Madame la Maire parmi les jours et horaires habituels d'ouverture au public.

L'enquête s'est déroulée dans un climat courtois mais a attiré un faible nombre de personnes.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le Procès Verbal de synthèse (annexé au rapport) a été remis à Monsieur Christophe LEMERCIER (1er Adjoint) en présence de Madame Florence RICHARD (Responsable du Service Urbanisme -Pôle Ville Durable et Transition Ecologique) lors d'une rencontre qui s'est tenue le mercredi 16 avril 2021 à la mairie, soit 5 jours après la fin de l'enquête. La commune a formulé ses analyses et observations dans sa réponse reçue par courriel le 30 avril accompagnée de sa lettre de transmission.

5- SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

5/1 Sur le registre d'enquête :

Deux observations ou propositions ont été portées sur le registre d'enquête. En fait, il s'agit de la page de transmission du courrier de Monsieur BELLI-RIZ qui fait référence à ses 14 pages d'observations et de la seule page du courriel de Monsieur BONTÉ. Ces deux documents ont été étudiés comme courriels.

5/2 Sur les deux courriers :

Ces deux correspondances m'ont été remises par Monsieur RAMBEAU dont une pour lui-même et l'autre pour Monsieur CATALANO. Monsieur RAMBEAU souhaite que les parcelles cadastrées AH 422, 424 et 248 actuellement en zone N soient classées en zone U, Monsieur CATALANO souhaite que les parcelles cadastrées AH 424 (ex 449) et 348 déjà citées bénéficient de cette modification de zonage. Cette demande ne peut être éventuellement satisfaite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU et est totalement impossible dans le cadre de la modification en cours. J'ai donc fait part de cette analyse à Monsieur RAMBEAU lors de notre entretien.

5/3 Sur les deux courriels :

Tout d'abord, le rapport a répondu abondamment sur ces deux courriels en abordant prioritairement leurs thèmes communs. La commune a apporté ses éléments de réponse suite à la

réception du Procès Verbal de synthèse. J'ai pour ma part également répondu au vu des deux argumentations et de mes analyses personnelles. J'ai considéré qu'il était tout à fait normal qu'il n'y ait pas d'analyse environnementale à ce stade du dossier, que les demandes de concertation préalable ou de réunion publique n'étaient pas fondées, qu'il était normal qu'à ce stade de l'OAP les données ne puissent avoir la précision de celles qui précéderont la phase opérationnelle, que la commune disposait d'un délai pour la mise en compatibilité avec le PLH si cela s'avérait nécessaire, qu'il en allait de même avec le SCoT, que les questions d'aménagement de la zone MAZOREL (OAP) et des déplacements seraient traités avec l'approche opérationnelle avant réalisation, que la gestion et l'anticipation sur les problèmes d'eau et d'assainissement avaient été exposés dans le recours gracieux introduit par la commune auprès de la MRAe et qu'ils seraient à nouveau abordés dans la phase ultérieure.

5/4 Sur les observations spécifiques de Monsieur BELLI-RIZ :

L'arrêté n° 2025-725 du 24 novembre 2023 avait été abrogé par l'arrêté n°2025-67 du 11 février 2025. Les précisions utiles ont été apportées par certains des actes administratifs de la procédure.

Le délai de consultation des personnes publiques a été de 41 jours avant le début de l'enquête qui s'est déroulée sur 19 jours soit un total de 60 jours.

L'avis de la CCCPS est arrivé avant la clôture de l'enquête publique et a fait l'objet à la fois d'observations de la commune suite au procès verbal de synthèse et d'une analyse dans mon rapport.

J'ai émis un avis allant dans le sens de l'observation de Monsieur BELLI-RIZ sur la définition des baies, avis devant faire l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

La question des logements intermédiaires fait l'objet d'une approche juridique justifiant l'utilisation de cette terminologie dans le PLU.

La remarque sur l'absence de règles engendrée par les libellés des articles UI6 et UI13 a été traitée avec des propositions d'ajustements.

L'utilisation du terme "silos" a fait l'objet d'une justification motivée dans le rapport.

La remarque de Monsieur BELLI-RIZ sur la possible confusion entre PLU (zonage) et PDA (servitude) est fondée et la commune se propose de clarifier ce point par une carte spécifique au permis de diviser. Je prends donc acte de cette décision qui va dans le sens d'une clarification.

Pour cet administré, la compétence de l'Architecte des Bâtiments de France à juger de la visibilité n'a pas sa place dans l'article 11 mais pourrait l'avoir dans le préambule de présentation de la zone UA. En fait, j'ai constaté que le recours aux notions de visibilité (et de co-visibilité) n'ont plus à être prises en compte non seulement dans le périmètre délimité des abords mais, de plus, que la servitude AC1 devrait être supprimée des annexes du PLU (article L621-30 du code du patrimoine). Il est donc nécessaire de supprimer le libellé de l'article 11 regroupant à la fois les termes visibilité et Architecte des Bâtiments de France.

J'ai considéré que la modification portant sur la réduction de l'obligation de création de places de stationnement en zone UAa était de nature à faciliter les opérations de restauration et de rénovation urbaine dans la vieille ville qui constitue un site particulièrement contraint.

J'ai répondu sur la problématique des transformations de garages en habitation qui, à mon avis, relève plus de l'instruction des permis de construire et d'une bonne maîtrise des calculs des surfaces de plancher.

Sur les contraintes supplémentaires en matière de stationnement introduites par le projet pour les logements locatifs aidés, tout comme le précise Monsieur Belli-Riz, je considère que ce projet est illégal au regard des dispositions de l'article R111- 25 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 21 décembre 2023. J'ai bien noté la décision de prise en compte de cette remarque par la commune. Ma demande de retrait fera toutefois l'objet d'une réserve pour mémoire.

Sur l'augmentation de la hauteur de 1,50 mètre par le remplacement du point haut initialement fixé au faîtage et désormais projeté à l'égout du toit dans le secteur MAZOREL 5(OAP n° 1), considérant que le but visé est de limiter les toitures terrasses au bénéfice de toitures pente dans le style du quartier constitue un élément positif et une contrainte légère, je suis favorable à cette mesure. Pour ce qui concerne la répartition et la localisation précise des parties nord et sud de la zone, je m'en remets à mes analyses portant sur la définition ultérieure du projet.

Sur l'assainissement : une réponse a été fournie par la commune et par mon avis dans le rapport. Je renvoie également au contenu du recours gracieux que la ville a introduit auprès le la MRAe qui a conduit à un avis au cas par cas concluant que le projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.

6- SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES :

6/1 Sur l'avis du Préfet de la Drôme

Sur la cohérence du projet avec le PLH : la commune rappelle le nombre minimum de logements prévus sur les zones à densifier. Je prends acte de cette information.

Sur la nécessité d'un aménagement de qualité : comme suite à la réponse de la commune, j'ai pu constater que les articles 11 de la zone UI et ses secteurs UIa et UI b déterminaient 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, des devantures de magasins et des enseignes. Je précise en outre que les articles 13 consacrés aux espaces libres et aux plantations sont à mon avis très détaillés.

Sur la mise en cohérence suite à la future évaluation environnementale, la commune confirme qu'elle sera faite lors d'une évolution ultérieure du document. Je prends acte de cette réponse.

6/2 Sur l'avis de L'UDAP

Cet avis comporte diverses demandes divisées en 4 parties étant précisé que la première comporte 4 observations sur divers points. Dans sa réponse au PV de synthèse, la commune précise que l'intégralité des remarques de l'ABF seront prises en compte. Pour ma part, je partage l'avis de la commune car l'UDAP est l'instance la plus à même de définir les éléments constructifs les mieux adaptés sur le plan patrimonial. Je considère donc qu'il faut reprendre intégralement toutes ses observations.

6/3 Sur l'avis du Conseil Départemental

La remarque porte sur la nécessité d'une analyse prospective des besoins actuels et futurs avec la ressource en eau disponible dans le cadre de la réalisation du schéma directeur d'eau potable de la commune. Cette dernière atteste de cette nécessité mais rappelle que cette préconisation n'a aucun lien avec la procédure en cours. Je ne peux que confirmer les dires de la commune en ce qui concerne l'absence de lien entre la procédure de modification et la réalisation du schéma directeur d'eau potable de la commune.

6/4 Sur l'avis du Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval

Les seuls points soulevés portent sur la nécessité :

- de veiller à une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles (silos pouvant monter à 25 mètres en bordure de la Drôme). La construction notamment des silos sera postérieure à la procédure en cours. Je pense que cette intégration vraisemblablement difficile nécessitera un travail préalable pour que ces constructions puissent soit être traitées de façon neutre afin de limiter leur perception dans le tissu bâti soit faire l'objet d'un traitement plus voyant de nature à valoriser le site et à créer un dialogue plus ou moins esthétique avec la Tour.

- de procéder à une éventuelle mise en compatibilité lors d'une procédure ultérieure après vérification des possibles écarts entre densité résiduelle brute (DRB) attendue par le SCoT et DRB constatée à l'échelle des OAP à vocation d'habitat sur l'ensemble de la ville. Je constate qu'il s'agit ici d'une demande portant sur une étude ultérieure à la procédure en cours et par conséquent non prise en compte dans cette dernière. Je pense cependant que la commune sera vigilante sur ce point et que la finalisation notamment du projet MAZOREL sera l'occasion de faire le point sur l'éventuelle nécessité de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT et/ou le PLH.

6/5 Sur l'avis de la communauté de communes du Crestois et du pays de Saillans (CCCPS)

Les références de pages sont celles de la notice :

Sur la page 6 : le nombre final de communes membres sera rectifié après regroupement.

Sur la page 9 : la question de la mise en compatibilité des documents a déjà été traitée.

Sur la page 14 : j'ai signalé un problème de vocabulaire sur les extensions nécessitant soit une formulation différente soit une suppression qui, à mon avis, ne s'opposerait pas à l'ajout de la phrase sur la réglementation thermique ou à son rappel en Dispositions Générales.

Sur les pages 16 et 17 : je ne vois pas d'inconvénient à l'ajout de la phrase "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 demande de clarification sur les devantures est justifiée dans la mesure où le libellé correspond à une prescription peu claire. Mon rapport contient des exemples illustrés qui pourraient permettre d'amender la disposition de sorte à ce qu'elle corresponde à un ou plusieurs types de devantures acceptées par la commune au besoin après avis de l'Architecte de Bâtiments de France.

Sur la page 20 : je considère qu'il n'est pas possible d'exonérer la future couverture des tennis de la prescription relative à l'obligation de masques végétaux alors qu'elle s'applique au reste de la zone. Je pense donc qu'il faudra que la conception du projet s'attache à trouver une option de masques végétaux compatible avec la future couverture et le règlement.

Sur les pages 21 et 39 sur les saillies : je prends note de la position de la commune de corriger l'erreur et de porter le 0,20 cm (soit 2 mm) à 20 cm. Toutefois, la CCCPS propose de porter cette épaisseur à 25 cm afin d'être compatible avec les complexes isolants. Comme elle estime ces deniers à 22,5 cm je pense qu'une épaisseur de 23 cm sera suffisante afin de limiter au maximum les surépaisseurs par rapport au bâti traditionnel, aux alignements et à la largeur nécessaire à l'accessibilité des trottoirs pour les personnes à mobilité réduite.

Sur les pages 23, 24 et 25 sur des écarts entre les plans de PLU et ceux du cadastre : comme le mentionne la commune, les deux documents graphiques sont indépendants. Les deux documents

évoluent à des rythmes différents. La temporalité de ces plans est différente, continue pour le plan cadastral (qui est un document fiscal) et épisodique pour le PLU (révisions, modifications etc.). Les documents graphiques du document d'urbanisme ne peuvent être modifiés en permanence.

Sur la page 31 sur les panneaux solaires : je renvoie au point 3 de l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et notamment sur les points suivants : "*il peut être judicieux de couvrir la totalité d'une toiture pour éviter le pastillage. La mention "la surface des panneaux sera limitée afin de ne pas couvrir l'intégralité ou une trop grande partie des toitures"* n'est pas nécessaire. La commune et moi-même sommes favorables à la prise en compte intégrale des préconisations émises par ce service.

Sur la page 32 :

- sur la demande de suppression du qualificatif "maçonnées" qui risque de constituer un empêchement pour les enduits et les ossatures bois : la commune indique qu'elle prendra en compte cette observation. Je suis également favorable à cette suppression qui constituait une contrainte trop importante si on tient compte de la multiplicité des solutions techniques de traitement des façades et de leur possible impact positif en matière d'environnement.

- en ce qui concerne les fenêtres de toit et les volets roulants extérieurs, la CCCPS souhaite une modification de libellé car ceux-ci permettent de limiter les reflets de toit et donc les interdire n'est pas cohérent : je considère que ce type d'équipement serait en permanence soumis aux intempéries et au rayonnement solaire ce qui serait susceptible d'entraîner une dégradation rapide et inesthétique peu compatible avec la préservation du visuel à partir de la Tour. J'émet donc un avis négatif en précisant que cette observation pourra être reformulée en tout début d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU pour laisser du temps à la prise de décision.

Sur la page 34, la CCPS 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 à la fois patrimonial et de la transition écologique (production d'énergie). Je prends acte de la réponse de la commune tout en précisant que ces observations devraient être reformulées en tout début d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU pour laisser du temps à la prise de décision.

Sur la page 37 sur les volets roulants extérieurs : la réponse figure sur la partie consacrée à la page 32.

Sur la page 39, la CCPS propose :

- un complément de libellé portant sur les pompes à chaleur ;

- la suppression de la dernière phrase concernant les panneaux photovoltaïques.

La commune précise qu'elle prendra en compte ces deux remarques. Pour ma part, je considère que le complément de libellé sur les pompes à chaleur vise à protéger le voisinage des pollutions visuelles et sonores, il est tout à fait adéquat et son intégration est donc justifiée.

Sur la page 39 :

- sur la demande de suppression de l'interdiction de création des fenêtres de toit, je renouvelle ma réponse formulée sur une proposition concernant ce type d'équipement page 32.
- sur les panneaux photovoltaïques, l'article 11 concerné porte sur la zone UB qui intègre la partie du secteur UBa incluses dans l'extension du périmètre délimité des abords. Par voie de conséquence, toute modification même justifiée sur le plan pratique devra à mon avis faire l'objet en ce qui concerne son impact visuel d'une validation par l'UDAP.

Sur les 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. La commune précise que cette observation sera étudiée dans le cadre d'une prochaine modification. Je considère que cet article porte sur une disposition permissive laissée au libre arbitre de la commune sous la stricte condition de motivation. Ce texte est applicable en tout état de cause et il n'y a pas d'obligation de le rappeler dans le PLU. La commune a donc toute liberté de décider de son intégration dans la partie la plus adaptée du document d'urbanisme.

7- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur la page 14 de la notice, je considère que suite à la définition d'une extension comme un agrandissement attenant à la construction existante et de dimensions inférieures à cette dernière (< 33% de sa surface de plancher), la disposition indiquant qu'au delà de cette limite, les constructions sont considérées comme neuves pose problème. Dans les faits les extensions sont également des constructions neuves ce qui est une source d'ambiguïté. Je considère donc que ce libellé devrait être modifié de telle façon que la distinction soit ne repose pas sur ce qualificatif, soit fasse l'objet d'une suppression.

Ma seconde remarque porte sur la présence de prunus figurant dans les essences d'arbres à privilégier dans le PLU actuellement en vigueur (UA13, UB13, UI13, UL13, 1A1a13, 1 AUb 13, 1AUi13 (auxquels il faut ajouter A13 et N13). Cette essence (notamment pêchers, abricotiers, pruniers) a été touchée par une maladie dénommée Charka pour laquelle il n'existait pas de moyen de lutte chimique ou biologique excepté la sélection naturelle. Si l'autorisation de cette essence est parfaitement justifiée en zones A et N, il conviendrait que pour les autres zones, la commune se renseigne sur l'état d'avancement ou de recul de cette maladie et des moyens pour la combattre afin de déterminer s'il est judicieux d'autoriser une essence dans les zones urbaines susceptible de participer à une propagation involontaire constituant un problème pour les éventuels arboriculteurs.

8- CONCLUSION

AVIS MOTIVÉ

Je constate que :

- le dossier était clair et complet et a permis au public de comprendre les objectifs de la commune et le contenu des modifications projetées ;
- dans sa réponse reçue le 30 avril 2025, la commune de CREST a apporté les réponses requises aux observations formulées dans le procès verbal de synthèse ;
- le public a eu la possibilité de s'exprimer soit oralement au cours des permanences, soit par observations écrites sur le registre d'enquête, soit par courriers ou par courriels et que ses observations et propositions ont fait l'objet d'une analyse et d'un avis détaillé ;

- les avis du Préfet, de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Conseil Départemental, du Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, de la Communauté de Communes du CRESTOIS et du Pays de SAILLANS (CCCPS) ont également fait l'objet d'une analyse et de réponses argumentées de ma part.

Considérant que :

- la création de 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) ;
- la clarification de l'écriture relative aux règles de stationnement ;
- l'apport de modifications ponctuelles, la rectification d'incohérences ou la clarification de divers points du règlement afin d'en améliorer sa rédaction ;
- la modification de plusieurs dispositions de l'OAP 1 relatives à l'implantation des bâtiments, à la hauteur et aux éléments de programmation (espaces verts et composantes urbaines) ;
- la modification de l'annexe 3 sur la protection des éléments du patrimoine remarquable dans le but d'intégrer des précisions données sur les règles portant sur les enseignes ;

contenus dans les diverses modifications règlementaires du projet de modification du PLU sont de nature à permettre à la commune de :

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

qui constituent les objectifs de la modification projetée faisant l'objet de la présente enquête.

J'émet un avis favorable au terme de l'enquête sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de CREST assorti des recommandations et réserves qui suivent :

RECOMMANDATIONS

Dans la définition des baies figurant dans l'article 10 des "DISPOSITIONS GENERALES", il conviendrait que la commune examine sa partie consacrée aux baies qui, à mon avis, comporte un risque d'interférences entre droit public et droit privé et peut poser problème dans le cadre de son application et d'éventuels contentieux. Par contre, je ne vois pas d'inconvénient à rappeler dans cette partie l'article A424-8 du CU et de façon plus générale que les vues et, si besoin, les plantations d'arbres et/ou les limites de propriété sont règlementées par le code civil. Je considère donc qu'il serait souhaitable que la commune examine ce point avant toute décision de maintien, de modification ou de suppression de ce passage.

Dans la page 14 de la Notice portant sur les extensions, la formule "*Au-delà de cette limite, les constructions réalisées sont considérées comme neuves*" établit une différence avec les extensions qui peuvent souvent être également des constructions neuves. J'ai bien noté que dans sa réponse au PV de synthèse la commune "*va modifier cette rédaction en supprimant la dernière phrase*". A titre de rappel, je considère que ce libellé peut soit faire l'objet d'une modification adéquate, soit être supprimé.

Sur les saillies, pour mémoire, suite à l'erreur portant sur le chiffre de 0,20 cm (soit 2 mm), je considère que la proposition de la CCCPS de porter ces saillies à 25 cm (notamment pour isolation) est un peu forte et doit être limitée à 23 cm afin de ne pas trop nuire au bâti environnant et ne pas réduire les largeurs de circulation fixées pour les personnes à mobilité réduite.

Sur les devantures, il me paraît nécessaire de clarifier le libellé comme le signale la CCCPS entre devantures en feuillure et en applique (nu extérieur) par rapport à l'alignement entendu dans son acception architecturale.

Sur les articles 13 (UA 13, UB 13, UI 13, UL 13, 1AUa 13, 1AUb 13, 1AUi 13, 1AUI 13), avant de mentionner les prunus parmi les essences d'arbres à privilégier, je constate que les arboriculteurs ont été confrontés à la charka qui a mis à mal les pêcheurs, les abricotiers et les pruniers. Il conviendrait donc de vérifier le stade actuel de cette maladie et ses éventuels traitements avant de favoriser leur plantation comme arbres d'agrément et potentiels vecteurs d'épidémie. En tout état de cause, je précise que cette essence peut être maintenue dans les zones A et accessoirement N afin de laisser aux agriculteurs cette possibilité de plantations.

Sur la demande de la CCCPS de rappeler la réglementation sur les installations thermiques applicable indépendamment du PLU, je pense qu'un rappel dans les dispositions générales pour les bâtiments neufs constitue un élément positif pour participer à la maîtrise et à la limitation des évolutions climatiques.

Le PLU actuel intègre les plans de la servitude AC1, or je rappelle que le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue à ces cercles de 500 mètres dans lesquels sont applicables les notions de visibilité et co-visibilité (article L621-30 du Code du Patrimoine). Par voie de conséquence, à mon avis, ces plans devraient être supprimés puisqu'ils sont remplacés par ceux du PDA qui constitue également une servitude.

RESERVES

Considérant :

- que le libellé de l'article UA11 qui établit un lien entre la notion de visibilité et l'Architecte des Bâtiments de France est inapplicable dans un périmètre délimité des abords en application, je conclus, qu'en l'état, il devra être supprimé dans sa forme actuelle.
- que le libellé de l'article 12 du PLU exigeant une place supplémentaire par tranche de 3 logements créés lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat est illégal en application des dispositions du second alinéa de l'article R111-25 du code de l'urbanisme. Pour mémoire, il devra être supprimé.

Le 8 mai 2025
Le Commissaire Enquêteur


Alain FAYOLLE