

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION DU PLU NOTICE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CREST



MODIFICATION n°2 DU PLU

Titre du document	Notice explicative de la modification n°2 du PLU de Crest
Version	Modification n°2 – février 2025
Direction de l'urbanisme de Crest	

SOMMAIRE

1- Éléments de contexte

Présentation de la commune	6
Plan Local d'Urbanisme en vigueur	6
Documents supra-communaux	7
Servitudes s'imposant au document d'urbanisme	11
Les grandes composantes de l'environnement	11

2- Points de modifications du PLU

Point 1 – Modifications diverses du règlement	15
Point 2 – Création de deux sous-zonages en zone UI (UIa et UIb)	19
Point 3 – Modifications de l'article 11 des zones UA et UB du règlement	25
Point 4 – Modifications des articles 12 et de l'annexe portant sur le stationnement	36
Point 5 – Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Mazorel)	41
Point 6 – Modification de l'annexe 3 sur la protection des éléments du patrimoine remarquable	46

3- Évaluation des effets de la modification du PLU sur l'environnement

Effets sur les risques	50
Effets sur le patrimoine écologique et paysager	50
Effets sur les ressources naturelles	51
Effets sur le cadre de vie	51
Conclusion	51

Préambule

Rappel

En application des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou 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,
- ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Elle permet notamment d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (souvent classées 2AU) des PLU (zones définies par l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

La procédure de modification du PLU

La commune de Crest a approuvé le PLU le 20 Septembre 2019, devenu exécutoire le 8 novembre 2019.

Une modification n°1 a été approuvée par délibération en date du 23 mai 2022, devenue exécutoire le 6 octobre 2022.

Aujourd'hui, certains points de ce PLU doivent être modifiés. Pour cela, la commune a prescrit une procédure de modification du PLU par arrêté n°2023-725 en date du 24 novembre 2023.

Les points de la présente modification du PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD du PLU en vigueur.

Aucune zone agricole ou naturelle n'est consommée.

A ce titre, la procédure de modification de PLU est la procédure adaptée à l'évolution du document d'urbanisme de Crest.

1- Éléments de contexte

Présentation de la commune

Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Documents supra-communaux

Servitudes s'imposant au document d'urbanisme

Les grandes composantes de l'environnement

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Crest est située en région Auvergne-Rhône Alpes, dans le département de la Drôme, à 28 km de Valence, la préfecture, et 30 km de Montélimar.

La ville de Crest se place au carrefour des vallées du Rhône et de la Drôme, porte d'entrée du Vercors. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans-Cœur de Drôme (CCCPS), rassemblant 15 communes pour une population de près de 15 000 habitants, dont Crest est la ville-centre.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans son PLU approuvé le 20 septembre 2019 et exécutoire depuis le 8 novembre 2019, la commune de Crest souhaite projeter un développement durable, basé sur un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux de son territoire.

Le P.L.U est établi sur la base de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Crest.

Il s'articule autour de 4 stratégies/orientations, déclinées en enjeux et objectifs :

- **Axe 1 – Permettre un renouvellement urbain respectueux de l'intégrité des différents espaces**
- **Axe 2 – Stimuler le tissu socio-économique, 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.**

Ce P.L.U a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 23 mai 2022, visant principalement à réduire la zone impactée par le risque inondation, à procéder à des adaptations réglementaires afin d'améliorer leurs mises en application, et de mettre à jour la liste des emplacements réservés et des bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination.

Les objectifs de la modification n°2 du PLU :

La commune de Crest cherche à conserver sur son territoire ses entreprises dynamiques, mais également à préserver son patrimoine bâti, tout en répondant au mieux aux besoins de stationnement.

En réponse, il convient d'améliorer l'écriture de certaines dispositions réglementaires, procéder à quelques modifications graphiques mineures sur le plan de zonage et sur une OAP...

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 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).

La modification du PLU de Crest ne perturbe pas l'économie générale du PADD ; elle respecte en tout point les orientations et objectifs de ce dernier.

Elle respecte les objectifs de développement progressif et maîtrisé tout en préservant l'environnement et le cadre de vie.

DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Plusieurs documents supra-communaux régissent le développement, l'urbanisation, la protection, la gestion du territoire et s'imposent au PLU de Crest.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification et de gestion des eaux encadré par le droit communautaire inscrit dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000. Il définit la politique à mener pour stopper la détérioration et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. Un programme de mesures de la directive cadre sur l'eau (DCE) identifie les actions concrètes à engager pour atteindre ces objectifs.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 a été adopté à l'unanimité le **18 mars 2022** par le comité de bassin. Il prévoit la mise en œuvre de « projets de territoire pour la gestion de l'eau » (PTGE). Déjà élaborés, ou en cours d'élaboration, sur les 40 % de territoires en tension du bassin Rhône-Méditerranée grâce à une concertation entre tous les acteurs concernés (collectivités, agriculteurs, industriels, associations, etc.), ils définissent les modalités de partage de l'eau, en tenant compte du bon fonctionnement des milieux aquatiques. Ils prévoient également un plan d'action donnant la priorité aux économies d'eau et pouvant également comprendre, si nécessaire, la mobilisation de ressources complémentaires

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 comprend 9 orientations fondamentales :

1. S'adapter aux effets du changement climatique
2. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
3. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
4. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
5. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
6. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
7. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
8. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
9. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

La présente modification n'a aucune incidence sur les objectifs du SDAGE et reste compatible avec ses objectifs.

Le SRADDET Rhône Alpes

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- équilibre et égalité des territoires,
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- désenclavement des territoires ruraux,

- habitat,
- gestion économe de l'espace,
- intermodalité et développement des transports,
- maîtrise et valorisation de l'énergie
- lutte contre le changement climatique
- pollution de l'air
- protection et restauration de la biodiversité,
- prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

La présente modification est compatible avec les objectifs du SRADDET Elle n'engendre aucune consommation d'espace supplémentaire, n'autorise aucun droit à construire supplémentaire.

La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires qui restent compatibles avec le SRADDET.

Le SCoT Vallée de la Drôme

La commune de Crest se situe dans le périmètre du SCoT « Vallée de la Drôme-aval » arrêté par le Préfet de la Drôme le 16 novembre 2015 (arrêté n°2015320-0058). Le PADD a été débattu en décembre 2019.

Le document a ensuite été arrêté le 14 décembre 2023, puis approuvé le 18 décembre 2024.

Le PADD comporte 4 objectifs :

- 1 – Aménager durablement la vallée de la Drôme
- 2 – Dynamiser le territoire en valorisant l'ensemble des ressources
- 3 – Consolider l'excellence environnementale
- 4 – Développer une mobilité durable et solidaire

Au sein de l'armature urbaine, la ville de Crest est un pôle structurant. L'ambition du SCoT s'appuie sur une perspective d'accueil d'environ 10 610 habitants nouveaux sur la période 2021-2041, portant la population du SCoT à 47 260 habitants à la même échéance. Cela constitue une progression démographique globale de 23 % par rapport à la population de référence de 2021.

Le PADD inscrit comme orientation de « Conforter la vitalité des polarités principales de la vallée et maîtriser la périurbanisation ». Pour cela est identifiée la volonté d'opérer un rééquilibrage du poids des 3 pôles structurants, également gares de niveau 1 et 2, via en particulier le renforcement significatif de Crest au regard de sa croissance passée.

En matière de logements, le SCoT inscrit des orientations pour la diversification de l'offre en logements et notamment par l'ambition de privilégier l'offre d'habitat dans les centres, de réduire la consommation d'espaces sans perdre en qualité de vie pour les habitants ainsi que de redynamiser les cœurs de villes et villages.

Pour le développement économique, le SCoT souhaite « Capitaliser sur le positionnement Biovallée », correspondant au fait de valoriser les ressources propres au territoire et la réponse à ses besoins. Parmi les orientations, on trouve par exemple la volonté de prioriser les projets d'aménagement multifonctionnels en centralités, ou de fixer des exigences élevées d'aménagement des zones d'activités, mais aussi de consolider l'armature commerciale en renforçant la place des centralités, de développer une agriculture moteur de l'économie ainsi que de conforter l'identité d'un éco-territoire touristique.

La cartographie du SCoT identifie à Crest deux secteurs de foncier économique dit « productif d'équilibre » : Pied Gai et la Plaine. Il identifie également des projets d'extension : secteur La Saleine (correspondant au projet d'extension nommé la Condamine zone 1AUi du PLU), secteur Mazorel (correspondant au projet de réserve à long terme zone 2AUi du PLU), ainsi qu'un secteur de création : Les Valernes (identifié au PLU dans le prolongement de la zone de Pied Gai).

Pour la préservation des richesses environnementales, le SCoT a pour ambition de protéger toutes les composantes qui fondent la qualité du territoire et qui constituent des biens communs : les paysages (naturels, agricoles et bâtis), les milieux naturels et la biodiversité (écosystèmes, rivières, forêts ...), les ressources naturelles (eau, terre, air, énergie).

La thématique transports et mobilité s'illustre par des orientations pour favoriser une mobilité durable, la structuration de la mobilité autour de la vallée comme axe structurant et autour de bassins de mobilité de proximité.

Maintenant que le SCoT est approuvé, la commune n'est plus soumise aux dispositions de l'article L.142-2 du code de l'urbanisme.

La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires qui restent compatibles avec les premières orientations du SCOT en cours d'élaboration.

Le Programme local de l'Habitat

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.

La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires et n'a pas d'impact sur les thématiques principales des PLH (dynamiques démographiques, consommation foncière et construction, structure du parc de logements, mixité du parc de logements...)

Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La commune de Crest est concernée par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Rhône Alpes, approuvé en juin 2014.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Auvergne Rhône Alpes est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : «construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés».

Depuis avril 2020, le SRCE est intégré dans le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes. En effet, le SRADDET se substitue aux schémas préexistants tels que le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de l'intermodalité, et le plan régional de prévention et de gestion des déchets, le schéma régional de cohérence écologique.

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

La grande majorité du territoire est composée de grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire. De part et d'autres de la zone urbanisée, de nombreux espaces perméables forment des continuités écologiques assurant une bonne mobilité pour les espèces végétales et animales, des milieux terrestres et aquatiques.

Bien qu'on ne retrouve aucun corridor écologique majeur au sein de la commune, la ripisylve de la Drôme forme un important réservoir de biodiversité.

La Drôme représente le cours d'eau d'intérêt écologique majeur identifié par le SRCE comme corridor aquatique, élément essentiel de la trame bleue, dont il faudra tenir compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme, afin de garantir la bonne circulation des espèces.

Ce cours d'eau est cependant classé comme étant à remettre en bon état, et avec la présence de deux obstacles à l'écoulement identifiés par le Référentiel des Obstacles à l'Écoulement (ROEV5) de mai 2015 : le seuil du SMARD à l'ouest de la commune, et le Pont Mistral dans le centre-ville.

La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires

Les modifications du PLU de Crest ne représentent pas un risque de dégradation des continuités écologiques présentes sur la commune et n'impactent pas les éléments de la trame verte et bleue identifiés au SRCE.

SERVITUDES S'IMPOSANT AU DOCUMENT D'URBANISME

Les servitudes s'imposant au document d'urbanisme sont les suivantes :

Servitudes d'utilité publique

Type	Gestionnaire	Description	Acte	N°	Date
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Le Salaine : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Ruisseau de Lambres : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	La lausière : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Eglise Sainte-Marie : En totalité l'église Sainte-Marie	Arrêté ministériel	Inconnu	20-05-1986
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Immeuble Rebuffat / Maison Royler : Façades et toitures, grand salon et pièce contiguë avec leur déc	Arrêté ministériel	Inconnu	28-12-1984
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Eglise Saint-Sauveur : En totalité l'église de Crest	Arrêté ministériel	Inconnu	21-03-1983
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Chapelle de l'hôpital : Façade occidentale de l'ancienne chapelle de la Visitation (actuellement cha	Arrêté ministériel	Inconnu	10-04-1981
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Maison Breyton / des Cuirettries / Hôtel d'Alien : Façade et toiture sur rue de la maison du 16e si	Arrêté ministériel	Inconnu	02-03-1981
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Hôtel de Chion : Façade et toiture sur rue	Arrêté ministériel	Inconnu	22-07-1980
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Ancienne poste : Façade, toitures et décor de la grande salle	Arrêté ministériel	94-937	28-07-1975
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Tour : Tour de Crest	Arrêté ministériel	Inconnu	30-12-1899
EL3	DDT de la Drôme - SEFEN Police de l'eau	Servitude de marche pied le long des cours d'eau domaniaux	Décret	Inconnu	27-07-1957
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV CREST-DIE - Aérien	Décret	Inconnu	12-09-1983
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV CREST-LOGIS-NEUF - Aérien	Mise en service	Inconnu	--
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV CHATEAUNEUF-DU-RHONE-CREST - Aérien	Mise en service	Inconnu	--
I4I	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 Kv Poste électrique Haute-Tension - Crest - CREST	Mise en service	Inconnu	--
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication 330 tr.01	Arrêté préfectoral	Inconnu	22-05-1970
T1	SNCF	Ligne T.G.V. Valence - Marseille	DUP	Inconnu	31-05-1994
T1	SNCF	Ligne SNCF Livron - Gap (Livron - Aspres-sur-Buech)	Décret	Inconnu	--

La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires. Ces points de modification n'impactent aucune servitude d'utilité publique.

LES GRANDES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

Les risques

L'état des lieux des connaissances actuelles a permis d'identifier des secteurs soumis à divers aléas naturels. En fonction des enjeux présents sur le territoire, ces secteurs peuvent présenter des risques potentiels à prendre en compte sur le territoire.

Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques, le projet communal prévoit de limiter l'urbanisation dans les secteurs à enjeux, ou bien de traiter/réduire le risque.

- Risque inondation

Le zonage du PLU identifie les zones de risque inondation issues du dernier porté à connaissance de l'État de 2021. Les dispositions générales du règlement de PLU détaillent les prescriptions réglementaires à appliquer dans les secteurs concernés.

- Autres risques naturels

Le territoire est également soumis à d'autres risques naturels qui doivent être pris en compte pour les futures autorisations d'urbanisme. Pour cela, une annexe du règlement du PLU compile les cartographies des secteurs exposés de la commune et les éventuelles réglementations qui s'y appliquent. Les documents à prendre en compte sont les suivants :

- Aléa ruissellement : carte de localisation des secteurs de ruissellement connus au PLU approuvé en 2006.
- Aléa retrait/gonflement des argiles : carte du dernier porté à connaissance de l'État et plaquette d'information.
- Aléa feu de forêt : carte du porté à connaissance de l'État, fiche d'utilisation de la carte, arrêté préfectoral sur les obligations légales de débroussaillage et annexe sur le débroussaillage.
- Aléa mouvements de terrain : carte des mouvements de terrain recensés par le BRGM, carte de localisation des secteurs de mouvements de terrain connus au PLU approuvé en 2006.
- Aléa sismique : carte des zones de sismicité réglementaires selon l'arrêté n°2011102-0015 du 12 avril 2011 et plaquette d'information sur la réglementation parasismique.

Les enjeux liés aux risques identifiés dans le PLU sont les suivants :

- Un développement urbain à interdire dans les zones soumises à un risque fort.
- Des normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques à intégrer, de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Une information et une sensibilisation aux différents risques à effectuer auprès du grand public.

Le patrimoine naturel et la biodiversité

Le territoire communal comporte une richesse écologique, principalement apportée par la présence de la rivière Drôme. Il existe plusieurs inventaires du patrimoine écologique dont le périmètre touche la commune :

- 4 périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- 1 périmètre de Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- 6 zones humides

- La Trame Verte et Bleue régionale définie au travers du Schéma régional de Cohérence Écologique (SRCE).
Le territoire est limitrophe d'un site reconnu pour sa grande valeur biologique, des milieux et des espèces qu'il abrite : le site des Ramières du Val de Drôme.

La commune de Crest possède une grande richesse en termes de paysage et d'environnement naturel. Le centre-ville médiéval dominé par la Tour de Crest présente un patrimoine bâti et culturel remarquable et caractéristique de la région. La structure paysagère au sein de la vallée de la Drôme apporte des vues remarquables sur le grand paysage mais aussi sur le centre-ancien.

Les enjeux environnementaux identifiés dans le PLU sont les suivants :

- Un étalement urbain qui doit être stoppé dans les espaces agricoles pour préserver la biodiversité.
- Des ripisylves à préserver, notamment celles de la rivière Drôme, dans le prolongement de la réserve naturelle à l'ouest du territoire communal.
- Une urbanisation au niveau des franges naturelles qui peut altérer le fonctionnement des écosystèmes, à maîtriser,
- Un développement des usages récréatifs de la nature à structurer et accompagner en sensibilisant les usagers.
- Des limites claires à l'urbanisation à définir en maintenant les continuités agricoles.

Les enjeux paysagers identifiés dans le PLU sont les suivants :

- Des cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et ses éléments structurant à préserver.
- Une qualité des espaces publics à garantir pour mettre en valeur les paysages urbains.

Le patrimoine bâti et paysager

Le patrimoine bâti est également riche avec près de huit édifices ou parties d'édifices qui sont classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Le centre ancien est pourvu de nombreux éléments bâtis remarquables pour l'architecture et le patrimoine et ont un intérêt à être protégés.

Les enjeux patrimoniaux identifiés dans le PLU sont les suivants : Une mise en valeur du patrimoine local riche et diversifié, de l'architecture traditionnelle et des éléments bâtis d'intérêt patrimonial en centre-ville doit être poursuivie.

La présente modification porte sur des compléments ou adaptations mineures des pièces réglementaires. Ces points de modification ont un impact positif sur le patrimoine bâti et paysager de Crest, puisqu'il prend mieux en compte les spécificités du site.

2- Points de modifications du P.L.U.

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

POINT 1 – MODIFICATIONS DIVERSES DU RÈGLEMENT

Contexte

Un règlement nécessite un toilettage permanent, afin de le rendre le plus juste possible et le plus facile à lire. Sa pratique quotidienne dans l'instruction du droit des sols permet de prendre conscience de ses lacunes et des points à préciser et/ou compléter.

Objet de la modification

Dans la première page des dispositions générales, certains articles erronés du code de l'urbanisme, ont été supprimés.

Pour une meilleure lisibilité, les modifications apportées dans le cadre de cette procédure sont écrites en bleu.

Plusieurs modifications ont été apportées dans les dispositions générales du règlement :

Avant modification : DISPOSITIONS GÉNÉRALES- ARTICLE 10- Définitions

Quatre définitions ont été ajoutées aux définitions existantes dans l'article 10 des dispositions générales. Elles répondent à des besoins, régulièrement exprimés dans le cadre de l'instruction du droit des sols.

Après modification : DISPOSITIONS GÉNÉRALES- ARTICLE 10- Définitions

Baie : une ouverture pratiquée dans la paroi d'un bâtiment ou en toiture pour y créer une fenêtre, un velux ou une porte.

Ne constitue pas une baie :

- . une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher à compter de l'allège de l'ouverture ;
- . une porte translucide ou opaque ;
- . une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle fait face à une clôture pleine située sur la parcelle d'une hauteur minimum de 2 mètres constituant un écran par rapport au terrain contigu ;
- . les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;

Les terrasses situées au dessus du niveau du rez de chaussée sont considérées comme créant une baie et ne peuvent s'implanter en limite séparative. Il en est de même pour les toitures terrasses accessibles.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement attenant à la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci (- de 33 % de l'emprise ou surface de plancher existante). L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Logements intermédiaires : Ce sont des logements qui bénéficient de loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché. Il s'agit d'un type de logement qui se situe entre les logements sociaux (HLM) et les logements privés.

Retrait : Distance mesurée horizontalement et perpendiculairement qui sépare chaque point de la construction de la limite séparative.

Les balcons et terrasses situées au-delà du rez de chaussée comptent dans le calcul du retrait.

La Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans (CCCPS) a pris la compétence « Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés ». Aujourd'hui, la collecte des ordures ménagères se fait par l'intermédiaire des points d'apports volontaires. Ainsi, il est préférable de supprimer tous les articles 4 des zones du PLU de Crest, qui annonçaient que la collecte des déchets était organisée sur l'ensemble de la ville.

Avant modification : Règlement – Articles 4 de l'ensemble des zones du PLU
4. Collecte des déchets La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville.
Après modification : Règlement
4. Collecte des déchets La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville.

Une précision a été apportée dans les articles 6 de toutes les zones du PLU, pour que le règlement soit plus complet, et prenne en compte les nombreux cas dans lesquels les voies qui bordent les parcelles ne sont pas toujours publiques.

Avant modification : Règlement – Titre des articles 6 de chaque zone du PLU
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Après modification : Règlement – Titre des articles 6 de chaque zone du PLU
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>ou privées ouvertes à la circulation générale</u>

Une précision a été apportée dans l'article 7 de toutes les zones, en relation directe avec la nouvelle définition sur les baies de l'article 10 des dispositions générales du règlement.

Avant modification : Règlement – Article 7 de chaque zone du PLU
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d) Les dispositions a et b ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité des fronts de rue d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.
Après modification : Règlement – Article 7 de chaque zone du PLU
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d) Les dispositions a et b ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité des fronts de rue d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble. <u>Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans les dispositions générales, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.</u>

Dans l'article 10 de chaque zone, il est proposé de supprimer la notion de « voies publiques » pour réglementer les clôtures. L'esprit est de donner la même règle à toutes les clôtures à l'alignement

Avant modification : Règlement – Article 10 de chaque zone du PLU
Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions (...)

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Après modification : **Règlement – Article 10** de chaque zone du PLU

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

(...)

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les sections 3 et 4 de chaque zone, il restait les articles sur les coefficients d'occupation du sol, devenus obsolètes avec le code de l'urbanisme actuel. Il est donc proposé de les supprimer dans cette modification de PLU.

En ce qui concerne les performances énergétiques, les préconisations ont été introduites dans l'article 5 des dispositions générales. Ainsi, elles ne se répètent pas systématiquement dans chaque zone.

Avant modification : **Règlement – Article 12** de chaque zone du PLU

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

Toute construction neuve à destination d'habitat individuel devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Dans le cas des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être :

- soit intégrés au volume de la toiture,
- soit posés directement sur les tuiles.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Après modification : **Règlement – Dispositions générales - Article 5 – Autres prescriptions applicables**

Préconisations concernant les performances énergétiques et communications électroniques

L'objectif est de permettre, voire de favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des

énergies renouvelables à condition d'être intégrés de façon harmonieuse.

Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés au bâti existant.

Dans le cas des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être :

- soit intégrés au volume de la toiture,
- soit posés directement sur les tuiles.

L'ensemble de ces préconisations ne dispense pas de respecter le règlement de chaque zone.

Dans l'article 13 de la zone UB, les pourcentages d'espaces verts sont actuellement jugés trop faibles et n'encouragent pas le verdissement de la ville. Au contraire, les projets tendent à « bétonner » tout ce que le règlement autorise.

Aussi, il est proposé dans le cadre de cette modification de PLU d'augmenter légèrement ces quotas réglementaires dans 2 sous-secteurs UBa et UBb qui composent cette zone UB.

Avant modification : **Règlement – Article 13** de la zone UB du PLU

(...)

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

UBa : Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

UBb : Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

UBc : Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

Après modification : **Règlement – Article 13** de la zone UB du PLU

(...)

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

UBa : **Au moins 20%** de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

UBb : **Au moins 30%** de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

UBc : Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

Dans l'article 2 de la zone naturelle, il était admis des aires de stationnement dans des matériaux perméables. Cette mesure nécessite d'être supprimée, car elle n'est pas compatible avec le caractère d'une zone naturelle.

Avant modification : **Règlement – Article 2** de la zone N du PLU

Les aires de stationnement à condition d'être réalisées en matériaux perméables, de prendre en compte

toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait découler au regard des activités agricoles ou forestières et de prendre toutes les dispositions pour une bonne intégration dans le site.

Après modification : **Règlement – Article 2** de la zone N du PLU

~~— Les aires de stationnement à condition d'être réalisées en matériaux perméables, de prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait découler au regard des activités agricoles ou forestières et de prendre toutes les dispositions pour une bonne intégration dans le site.~~

Les communes ont pris la compétence pour les enseignes depuis le 1 janvier 2024, et il semble indispensable de préciser les règles pour encadrer au mieux les autorisations sur ces enseignes.

Il existait déjà un règlement, mais il semblait nécessaire de le compléter, en imposant plus d'exigences dans le centre (UA et UB), dans lequel les enjeux architecturaux sont plus importants, que dans le reste de la ville.

Avant modification : **Règlement – Article 11** des zones U et 1 AU du PLU

Devantures de magasins et enseignes

Les enseignes : limiter leur dimension, contrôler les teintes, leur nombre est limité à deux enseignes par établissement (une en écharpe, une en bandeau). Elles seront apposées au rez-de-chaussée uniquement.

Après modification : **Règlement – Article 11** des zones UA et UB du PLU

Devantures de magasins et enseignes

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas masquer ou recouvrir les décors, les modénatures ou éléments structurels ornementaux d'origine du bâtiment. Les devantures autorisées seront en bois peint, avec panneaux moulurés. Les devantures en dibons ou à partir de matières plastiques sont proscrites.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. Les vitrines doivent être implantées à l'alignement (en feuillure). Les dispositifs autocollants de type vitrophanie occultant partiellement ou totalement les devantures commerciales de plus de 20 % de la façade commerciale sont interdits. Les coffrets de fermeture ne seront pas visibles de l'extérieur et seront intégrées dans les devantures ou ensemble menuisé.

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé. Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 30 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau ne dépassera pas 60 cm x 60 cm et sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Les zones en dehors du centre ancien ont des règles allégées, puisque l'enjeu paysager n'est pas le même que celui du centre-ville et les proportions architecturales ne sont pas les mêmes.

Après modification : **Règlement – Article 11** des zones UE, UI, UL et 1 AU du PLU

Devantures de magasins et enseignes

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). L'enseigne drapeau sera alignée avec l'enseigne bandeau.

La zone UL, à vocation d'accueil des activités sportives de loisirs de plein air, comprend une erreur matérielle, dans la section 1 sur la nature de l'occupation du sol. En effet, tel que rédigé, l'article UL2 n'autoriserait que des constructions et installations dans le cadre d'exploitation agricole, au lieu d'activités de loisirs.

De plus, **l'article 11** a repris les mêmes exigences que dans d'autres zones urbaines d'habitat, alors que les activités de loisirs, pourraient avoir une architecture un peu différente, notamment par rapport aux exigences techniques des activités pratiquées.

Avant modification : **Règlement – Article UL 2** du PLU - occupation et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

Les constructions et installations **dans le cadre d'une exploitation agricole**, à condition quelles soient liées et utilisées pour une activité d'accueil touristique, d'éducation, de formation ou de loisirs exercée sur le même site ;

L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, leur extension et celle de leurs annexes sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne à la fonction dominante de la zone.

Après modification : Règlement – Article 11 de la zone UL du PLU

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

Les constructions et installations ~~dans le cadre d'une exploitation agricole~~, à condition qu'elles soient liées et utilisées pour une activité d'accueil touristique, d'éducation, de formation ou de loisirs ~~exercée sur le même site~~;

L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, leur extension et celle de leurs annexes sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne à la fonction dominante de la zone.

Avant modification : **Règlement – Article 11** de la zone UL du PLU

1. Principe général

(...)

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisés.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m².

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 0,20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

(...)

Après modification : Règlement – Article 11 de la zone UL du PLU

1. Principe général

(...)

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.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

~~Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)~~

~~L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.~~

~~Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.~~

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

~~La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.~~

~~Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.~~

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

Les tuiles béton et les bacs aciers ~~ne seront pas autorisés que dans les cas de couverture totale avec des panneaux solaires.~~

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

~~Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m².~~

Les toitures-terrasses intégrales ~~sont interdites~~ pourront être autorisées, à condition de bien s'intégrer avec les bâtiments voisins.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 0,20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

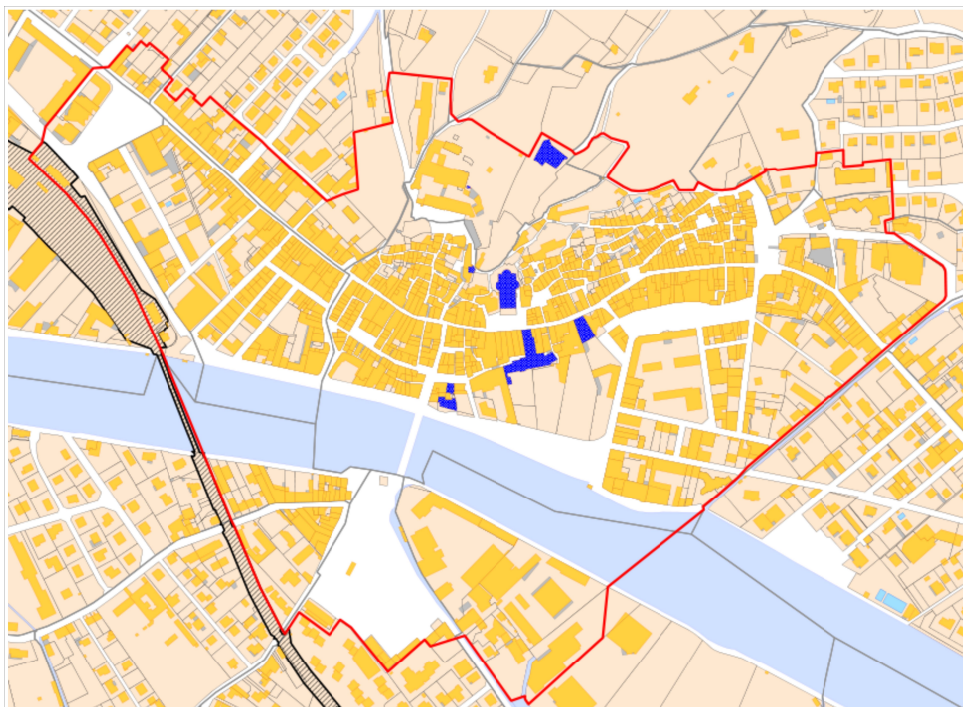
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

La commune de Crest envisage d'instaurer, sur la base de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, **le permis de diviser dans le centre ancien**, et plus précisément dans le même périmètre que le Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques, concernant les zones UA, UAa et une partie de la zone UBa. En effet, ce périmètre présente une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lequel l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Aussi, comme le prévoit la loi, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.



Ce périmètre sera annexé au règlement du Plan Local d'Urbanisme et décrit dans les dispositions générales du règlement de PLU et dans les articles UA2 et UB2.

Après modification : **Règlement - Dispositions générales**

Permis de diviser

Les travaux ayant pour objet de créer plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, devront obligatoirement faire l'objet d'un permis de diviser, s'ils sont situés dans le Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques (zones UA, UAa et une partie de la zone UBa).

Après modification : **Règlement – Articles UA 1 et UB1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

(...)

- Les logements d'une surface de plancher de moins de 14 m², (article L. 126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation), neufs ou issus d'une division, dans le Périmètre Délimité des Abords ;

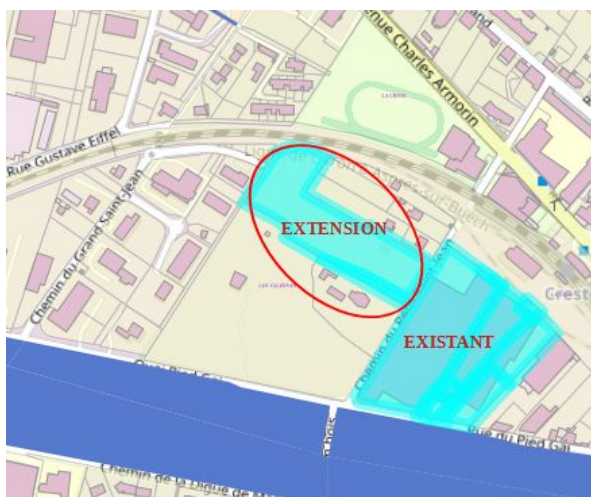
POINT 2 – CRÉATION DE DEUX SOUS-ZONAGES EN ZONE UI (UIA ET UIB)

Contexte

Dans le PLU approuvé de la commune, il existe une zone UI dont la vocation est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Cette zone est concernée par le risque inondation.

Deux entreprises déjà présentes sur le territoire crétois souhaitent agrandir leur activité. Toutes deux sont implantées en zone UI du PLU. Il s'agit des sociétés Smurfit Kappa et Drômoise de Céréales.

La Société SMURFIT KAPPA est une importante entreprise de production d'emballages, située sur les parcelles AE 186-187-188-189-190-191-192- 261-262,. Pour pouvoir répondre à ses besoins, l'entreprise souhaite s'étendre sur les parcelles AE-388-390 situées en face des locaux actuels, sur l'autre côté du chemin du petit Saint Jean.



Extrait du cadastre



Extrait de Google Earth

> P.L.U. actuel

Le P.L.U approuvé le 20 septembre 2019 et modifié le 23 mai 2022 présente un zonage UI qui impose dans son article UI-6 **une implantation à 5 mètres des voies et emprises publiques**. L'article 13 impose également la **plantation d'arbres**, proportionnellement aux nombres de places de stationnement.

Avant modification : Extrait de zonage – plan 2



Avant modification : Extrait du règlement- Zone UI – Caractéristiques de la zone & Article UI6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Caractéristiques de la zone UI

La zone UI est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone UI est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.

L'implantation d'un bâtiment à une distance plus importante que 5 mètres peut être autorisée si des contraintes propres à l'activité de l'entreprise sont dûment justifiées.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

(...)

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ces arbres seront de type "fruitiers" (Malus, Morus, Pyrus et Prunus, etc...). Les clôtures grillagées seront systématiquement doublées de haies vives dans des essences locales panachées dont au minimum 1/3 d'arbustes persistants.

(...)

> Motif de la modification

L'unité foncière actuelle de la société SMURFIT KAPPA est séparée de l'extension à venir par une voirie publique, le chemin du Petit Saint Jean.

L'entreprise a besoin pour se développer que les bâtiments actuels soient reliés aux bâtiments à venir, par la création d'une passerelle au dessus de la voie publique.

En outre, le projet d'extension implique que les bâtiments soient implantés proches des limites de parcelles avec l'emprise publique. En conséquence, il y a lieu de créer un sous-zonage UIa et de modifier la règle d'implantation UI 6, dans ce sous-zonage spécifique, afin de modifier cette règle pour la réalisation de ce projet, sans impacter les règles de la zone UI dans son ensemble.

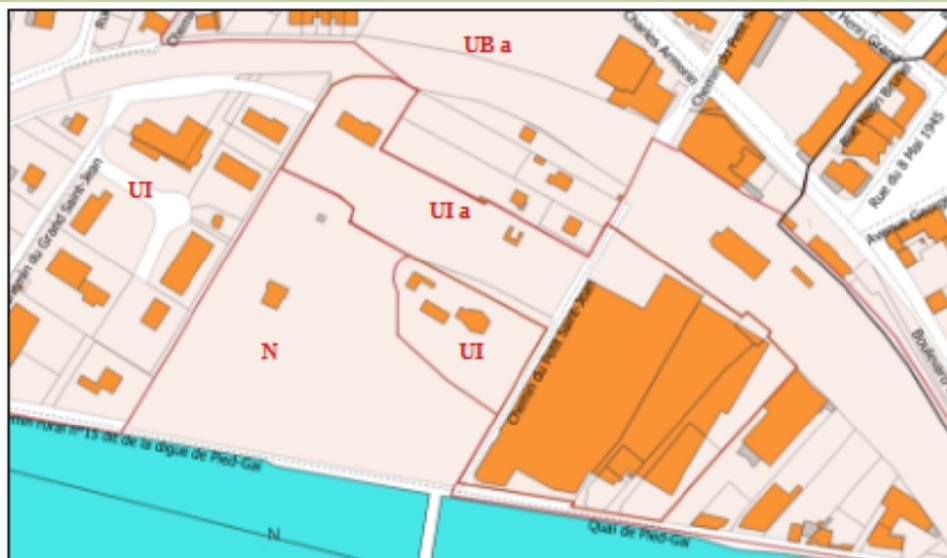
En raison des caractéristiques de cet établissement, soumis à des risques spécifiques, les services de sécurité incendie, demandent de pouvoir déroger aux règles de plantations d'arbres pour les places de stationnement. En effet, la proximité des arbres n'est pas compatible avec l'activité de cette société, exposée à de forts risques d'incendie.

> Proposition de modification

La modification consiste à :

- créer un sous-zonage UIa sur le plan de zonage réglementaire, incluant exclusivement les parcelles cadastrées AE 186-187-188-189-190-191-192- 261-262,388, 390.
- Ajouter dans les caractéristiques de la zone UI du règlement, la création du sous-zonage UIa
- Ajouter dans le règlement de l'article UI6 une règle spécifique à la zone UIa,
- Ajouter dans le règlement de l'article UI13 une règle spécifique à la zone UIa,

Après modification : **Extrait du Zonage** – plan 2



Après modification : **Extrait du règlement- Zone UI** – Caractéristiques de la zone & Article UI6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Caractéristiques de la zone UI

La zone UI est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone UI comporte un secteur UIa qui définit un secteur de projet pour une entreprise industrielle, et pour lequel des règles d'implantations particulières devront être respectées.

La zone UI est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.

L'implantation d'un bâtiment à une distance plus importante que 5 mètres peut être autorisée si des contraintes propres à l'activité de l'entreprise sont dûment justifiées.

En zone UIa, une implantation différente peut être autorisée, le long de la voie publique ou en retrait jusqu'à 5 mètres.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

(...)

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ces arbres seront de type "fruitiers" (Malus, Morus, Pyrus et Prunus, etc...). Les clôtures grillagées seront systématiquement doublées de haies vives dans des essences locales panachées dont au minimum 1/3 d'arbustes persistants.

En zone UIa, cette règle pourra être aménagée pour répondre aux exigences des services de prévention incendie. Les arbres pourront ainsi être dissociés de l'emplacement des stationnements, et leur nombre pourra éventuellement être légèrement diminué.

(...)

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 15 mètres.

> Motif et proposition de la modification

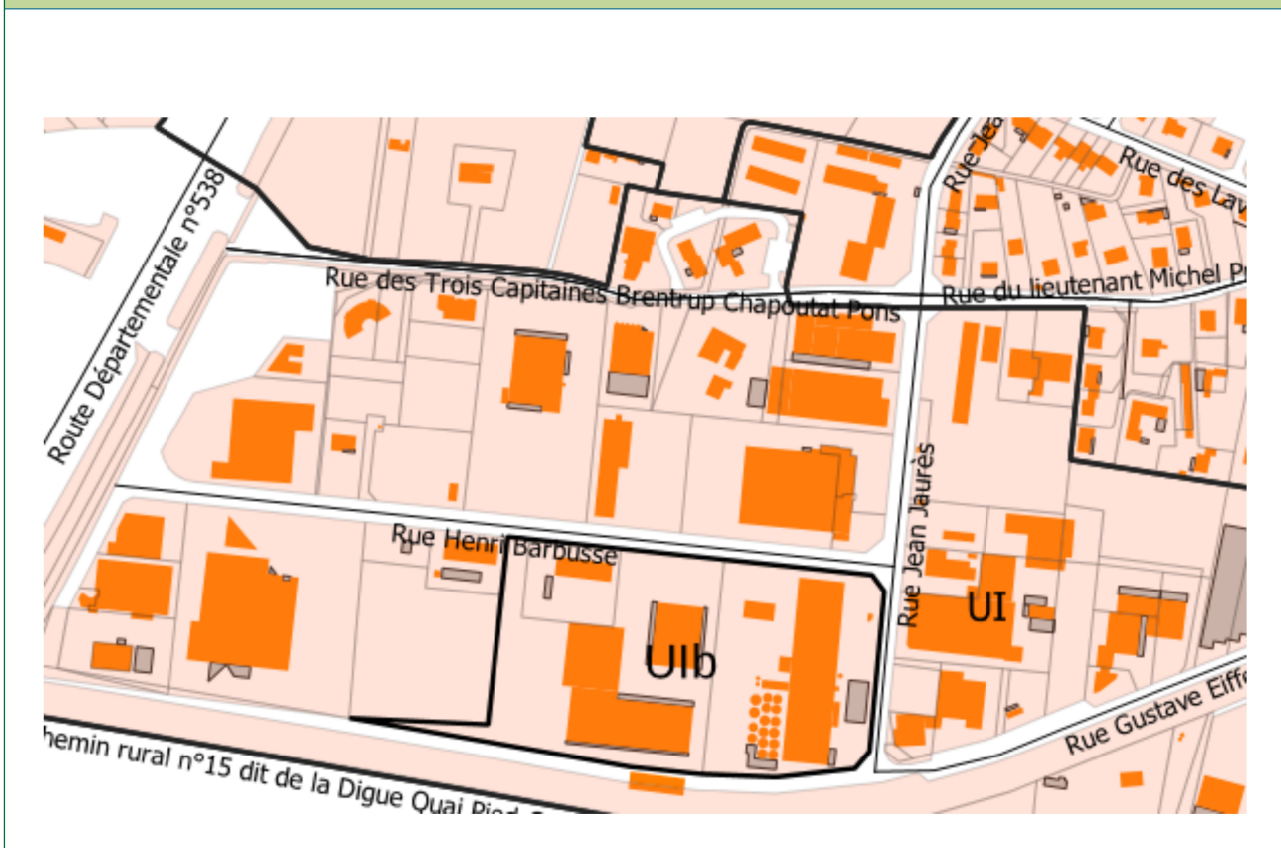
Le foncier de la société se situe sur les parcelles AR 41, AR 205, 308 et 309 rue Jean Jaurès. La société est cependant organisée en plusieurs entités administratives, qui complexifie la notion d'unité foncière, au sens du code de l'urbanisme. Aussi est-il nécessaire de simplifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, afin que la règle des 5 mètres ne s'appliquent pas sur chaque sous-entité de la société.

Pour s'agrandir, cette société doit construire de nouveaux silos dans l'emprise de la parcelle AR 41. Or, les silos actuels, comme ceux qui sont en projet mesurent plus de 24 mètres de haut. En conséquence, il y a lieu de porter la règle de hauteur à 25 m, afin de permettre la création de nouveaux silos et d'adapter la règle d'implantation par rapport aux limites. Pour autant, cette modification de hauteur est localisée dans une partie de la commune plutôt basse, à proximité des arbres le long de la Drôme, sans impact sur la visibilité depuis la Tour. Elle n'aura donc qu'un faible impact paysager.

La modification consiste à :

- créer un sous-zonage Ulb sur le plan de zonage réglementaire, sur la parcelle cadastrée AR 41,
- ajouter dans les caractéristiques de la zone UI du règlement la création du sous-zonage Ulb,
- ajouter dans le règlement de l'article UI- 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives- une règle spécifique à la zone Ulb,
- ajouter dans le règlement de l'article UI- 10-Hauteur maximale des constructions- une possibilité à 25 mètres spécifiquement dans le sous-secteur Ulb.

Après modification : **Extrait du Zonage** – plan 2



Après modification : **Extrait du règlement- zone UI** – Article UI 7 et 10- Hauteur maximale des constructions

Caractéristiques de la zone UI

La zone UI est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone UI comporte un secteur UIa qui définit un secteur de projet pour une entreprise industrielle, et pour lequel des règles d'implantations particulières devront être respectées.

La zone UI comporte un secteur UIb qui définit un secteur de projet pour une entreprise nécessitant des silos, et pour lequel des règles de hauteur particulières devront être respectées.

La zone UI est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

En zone UIb, une implantation différente peut toutefois être autorisée pour tenir compte des contraintes techniques liées aux silos.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 15 mètres.

En zone UIb, la hauteur des constructions est limitée à 25 mètres, uniquement pour la création de silos .

POINT 3– MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB ET N DU RÈGLEMENT

Contexte

Dans le règlement actuel du PLU, les articles 11 sur l'aspect extérieur des constructions méritent d'être mieux définis, en particulier dans son centre ancien et sa périphérie, c'est-à-dire, dans les zones UA et UB du PLU. Pour rappel, la zone UA correspond au cœur de ville de Crest, son centre ancien à forte densité et la zone zone UB aux espaces périphériques, autour du centre-ville avec une relative densité. Toutes deux accueillent divers types de fonctions.

Ces deux zones sont celles qui réglementent le Périmètre des Abords des monuments historiques.

Objet de la modification

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.

Pour la zone UA :

Avant modification : **Règlement – Article 11 de la zone UA**

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

La zone UA est concernée par le périmètre délimité des abords des monuments historiques, zone pour laquelle la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire.

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur ; façades, toitures...)

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal s'impose en restauration comme en neuf. Les tuiles mécaniques, béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées. Les tuiles plates sont interdites, sauf pour le remplacement d'éléments sur une couverture existante. L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et ne dépasseront pas le m². Leur nombre est limité au nombre de pièces nécessitant ce dispositif.

Dans le sous-secteur UAa : Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Dans le reste de la zone UA : Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve, de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture, et d'être non visibles depuis le domaine public.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est interdite sauf après accord express de l'UDAP et du service urbanisme de Crest. Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates dans des tons sable, terre, pierre, sans jamais être blanc. Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour 1/2 sur les façades donnant sur les fronts de rue.

Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.

UAa : Les volets, portes et fenêtres seront en bois. Les volets-roulants ne sont pas autorisés.

Pour les fenêtres, seul le type à « carreau dauphinois » est admis.

Dans le reste de la zone UA : Les volets, portes et fenêtres seront en bois ou en métal ; dans certains cas, le PVC pourra être autorisé.

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

La composition de la façade devra être respectée dans le projet de façade de commerce.

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. L'enduit de la façade descendra jusqu'au rez-de-chaussée (exception faite pour les pierres apparentes).

Certaines devantures traditionnelles devront être maintenues. Les enseignes : limiter leur dimension, contrôler les teintes, leur nombre est limité à deux enseignes par établissement (une en écharpe, une en bandeau). Elles seront apposées au rez-de-chaussée uniquement.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres - et doublé d'une haie vive plantée du côté de la construction.

Une autre configuration fortement motivée peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Dans le sous-secteur UAa : Les climatiseurs ou pompes à chaleur en applique ou positionnés en façades, visibles de l'espace public sont interdits (installation possible dans des sous-sols ventilés ouverts ou dans des combles bien ventilés).

Dans le reste de la zone UA : Les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté : sur les balcons si les dispositifs sont peu visibles ou sur l'extérieur, au sol dans les cours arrière ou sur les terrasses arrière (si peu bruyants). En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les coffrets, compteurs ... seront intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même, suffisamment en retrait afin de pouvoir installer une petite porte qui devra peinte de la teinte de la façade. Les boîtes aux lettres ne doivent pas être posées en applique sur la façade.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne débordent en aucun cas en saillie sur le domaine public.

4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...).

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les panneaux solaires seront non-visibles depuis l'espace public. La surface des panneaux est limitée à 30 % du pan de toit.

Pour les toitures à versants : le dispositif doit être :

- soit intégré dans le plan de toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite) ;
- soit posé directement sur les tuiles.

Les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale suivant le profil de la toiture et la composition de la façade, et devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture.

Pour les toitures-terrasses : les panneaux devront être cachés de l'espace public par les rebords ou garde-corps de la toiture. Lorsque la toiture est visible car située en contre-bas, une composition architecturale satisfaisante sera exigée.

Après modification : **Règlement – Article 11 de la zone UA**

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.

1. Principe général

La zone UA est concernée par le périmètre délimité des abords des monuments historiques, zone pour laquelle la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

Les constructions nouvelles ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère architectural de ce secteur ni les perspectives urbaines. Les réhabilitations ou restaurations de bâtiments existants doivent veiller à préserver ou restaurer l'architecture et la typicité du bâtiment.

Les matériaux employés, les couleurs, les parements doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel des constructions avoisinantes. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des extensions et des annexes devra être en harmonie avec celui de la construction principale (aspect architectural extérieur, façades, toitures...). Les façades seront maçonnées et enduites dans un ton identique ou proche de la couleur du bâtiment principal.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies et ne doit pas rompre un alignement régulier de façades ou porter atteinte à une perspective remarquable. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée et esthétiquement compatible avec les perspectives alentours.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants et/ou de couleurs vives sont interdits en façade et en toiture.

Toitures

La tuile canal s'impose en restauration comme en neuf. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.

Les tuiles mécaniques, béton et les bacs aciers ne sont pas autorisés.

Les tuiles plates sont interdites, sauf pour le remplacement de couverture déjà en tuiles plates sur des bâtiments industriels ou du XIX^e et XX^e siècle.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Si de nouveaux conduits de cheminée sont créés, ils devront être maçonnés.

Les terrasses tropéziennes sont interdites dans le sous-secteur UAa. Dans le reste de la zone UA, elles sont autorisées sous réserve, de conserver les génoises existantes ainsi que plusieurs rangées de tuiles en rives et à l'égout. Elles ne devront pas excéder 20% de la superficie totale de la toiture, et ne devront pas être visibles depuis le domaine public, y compris depuis la plateforme de la Tour de Crest.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites

Fenêtres de toits

Dans le sous-secteur UAa, visible des espaces publics y compris la plateforme de la Tour, les nouvelles fenêtres de toit seront interdites. Lorsque les fenêtres de toit sont existantes, elles pourront être remplacées à l'identique (mêmes emplacements). Les dimensions seront reprises à l'identique ou ajustées pour ne pas excéder 0.78 x 0.98 m.

Dans le sous-secteur UAa non visible depuis les espaces publics y compris la plateforme de la Tour, ainsi que dans le secteur UA visible depuis la plateforme de la Tour, elles peuvent être autorisées à condition d'être de type encastré, sans volets roulants extérieurs. Leur nombre sera limité à 1 fenêtre par pan de toit et leurs dimensions seront réduites à 0.78 x 0.98 m maximum, positionnées en format portrait. Lorsque les fenêtres de toit sont existantes, elles pourront être remplacées à l'identique (mêmes emplacements). Les dimensions seront reprises à l'identique ou ajustées pour ne pas excéder 0.78 x 0.98 m. Le maintien d'une fenêtre de toit existante exclut la possibilité d'en créer une nouvelle sur le même pan de toit.

Dans le reste de la zone UA, non visible depuis les espaces publics y compris la plateforme de la Tour, elles peuvent être autorisées à condition d'être de type encastré, sans volets roulants extérieurs. Leur nombre sera limité à 1 fenêtre pour 30 m² de toit, sans dépasser 3 fenêtres par pan de toit et leurs dimensions seront réduites à 0.78 x 0.98 m maximum, positionnées en format portrait.

Façades

Afin de conserver la qualité architecturale du bâtiment, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures d'origine doivent être respectées.

Les façades, y compris les murs pignons seront enduits et teintés avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes avoisinantes (ocre, sable, terre, pierre). Doivent également être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc.

Seuls les enduits et revêtements à la chaux sont autorisés. Les teintes vives et le blanc sont proscrits.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits. Les divers tuyaux ne doivent pas être apparents.

- Dans le sous-secteur UAa, les façades en pierres nues peuvent être autorisées dans un environnement bâti, où prédomine de façon caractérisée ce type de façade.

Ouvertures et menuiseries

Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour 1/2 sur les façades, à 2 vantaux (sauf pour les fenêtrons) avec des petits bois formant des carrés plus hauts que larges. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Les barraudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Les volets seront en bois. Les portes et fenêtres seront en bois ou en métal. Les couleurs vives et blanches sont proscrites ainsi que le gris anthracite.

Les coffrets de volets-roulants sont interdits.

Les volets, portes et fenêtres seront en bois ou en métal. Dans les immeubles postérieurs à 1948 et à condition de ne pas être blanc, le PVC pourra être toléré, selon les caractéristiques architecturales du bâti.

- Dans le sous-secteur UAa : Les volets, portes et fenêtres seront en bois, peints. Les fenêtres comprendront des petits bois. Les portes seront pleines et sans oculus. En cas de rénovation ou de réhabilitation, les dispositifs de volets roulants existants devront être supprimés et remplacés par un système d'occultation intérieure ou des volets extérieurs.

Devantures de magasins et enseignes

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas masquer ou recouvrir les décors, les modénatures ou éléments structurels ornementaux d'origine du bâtiment. Les devantures autorisées seront en bois peint, avec panneaux moulurés. Les devantures en dibons ou à partir de matières plastiques sont proscrites.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. Les vitrines doivent être implantées à l'alignement (en feuillure). Les dispositifs autocollants de type vitrophanie occultant partiellement ou totalement les devantures commerciales de plus de 20 % de la façade commerciale sont interdits. Les coffrets de fermeture ne seront pas visibles de l'extérieur et seront intégrés dans les devantures ou ensemble menuisé.

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé.

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 30 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau ne dépassera pas 60 cm x 60 cm et sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres - et doublé d'une haie vive ou plante grimpante du côté de la construction. L'utilisation de brises vues (canisses, textiles synthétiques, plaques ou tôles plastiques ou métalliques ou bois...) est interdite.

Une autre configuration motivée pourrait toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les coffrets et compteurs des réseaux de distribution doivent être intégrés au mieux dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même, suffisamment en retrait afin de pouvoir installer une petite porte qui devra être peinte de la teinte de la façade.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas être posées en applique sur la façade. Les dispositifs « modernes » en applique ou suspension (stores, marquises, jardinières...) sont interdits.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble.

Ne pourra être accepté qu'un seul dispositif par immeuble. Il sera implanté en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; il ne débordera en aucun cas en saillie sur le domaine public.

4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant **quand elles sont autorisées.**

➤ Pompes à chaleur/ climatiseurs

Les dispositifs de climatisation devront être implantés de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public (cours, jardins, ...) et veiller à l'absence de nuisance sonore sur leur environnement.

Ils devront s'intégrer au mieux dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique avérée, ces dispositifs s'ils deviennent visibles depuis la voie publique ou une voie privée devront être dissimulés dans une structure architecturalement définie afin d'assurer leur plus grande discrétion.

- **Dans le sous-secteur UAa** : Les climatiseurs ou pompes à chaleur en applique ou positionnés en façades, visibles depuis l'espace public sont interdits. L'installation peut être envisagée dans des sous-sols ou des combles bien ventilés. Exceptionnellement, elles pourront être tolérées dans les devantures de commerces, à condition d'être posées en allège de vitrine ou dans l'imposte et dissimulées par des ventelles (intégrée dans la devanture, pas en applique).

➤ Isolation Thermique par l'Extérieur

L'isolation par l'extérieur des façades des constructions existantes peut être autorisée pour les bâtiments postérieurs à 1948, à condition qu'elle respecte les éléments caractéristiques de la façade (frises, ressauts, modénatures...) et qu'elle ne déborde pas sur le domaine public. Pour les bâtiments antérieurs à 1948, elles ne pourront être acceptées que dans de rares cas pour lesquels elles ne viendront pas rompre d'alignements, elles conserveront les décors et les caractéristiques du bâti et elles seront réalisées avec des matériaux adaptés au mode constructif du bâti étanche (pierre, terre...). Leur pose devra aussi respecter le bâti ancien en permettant la perspiration des matériaux (pas de colle étanche par exemple).

➤ Panneaux Photovoltaïques ou thermiques

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques est interdite en zone UAa.

Dans le reste de la zone UA, elle est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, notamment depuis la plateforme de la Tour de Crest. Ainsi, les panneaux devront être positionnés de façon à ne pas être perceptibles depuis l'espace public (ex : posés au sol dans une cour ou un jardin, sur un mur caché ou une autre structure annexe masquée par un bâti ou des masses végétales proches). Les panneaux seront alors non réfléchissants et à ossature sombre.

Pour la zone UB :

Avant modification : **Règlement – Article 11 de la zone UB**

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...).

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m².

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 0.20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. L'enduit de la façade descendra jusqu'au rez-de-chaussée (exception faite pour les pierres apparentes).

Certaines devantures traditionnelles devront être maintenues.

Les enseignes : limiter leur dimension, contrôler les teintes, leur nombre est limité à deux enseignes par établissement (une en écharpe, une en bandeau). Elles seront apposées au rez-de-chaussée uniquement.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres - et doublé d'une haie vive plantée du côté de la construction.

Une autre configuration fortement motivée peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades,...).

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Dans le cas des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être :

- soit intégrés au volume de la toiture,

- soit posés directement sur les tuiles.

Après modification : **Règlement – Article 11 de la zone UB**

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

Les constructions nouvelles ou les extensions doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère architectural de ce secteur ni les perspectives urbaines. **Les réhabilitations ou restaurations de bâtiments existants doivent veiller à préserver ou restaurer l'architecture et la typicité du bâtiment.**

Les matériaux employés, les couleurs, les parements doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel des constructions avoisinantes. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Le traitement architectural des extensions et des annexes devra être **en harmonie avec** celui de la construction principale (aspect architectural extérieur, façades, toitures...), **maçonnés et enduit dans un ton identique ou proche de la couleur du bâtiment principal.**

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies **et ne doit pas rompre un alignement régulier de façades ou porter atteinte à une perspective remarquable.** Toute implantation différente doit être techniquement justifiée **et esthétiquement compatible avec les perspectives alentours.**

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants et/ou de couleurs vives sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique peut être autorisée pour les constructions. Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisés. L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les fenêtres de toit sont autorisées :

- **sur les pans exposés à une vue directe depuis la plateforme de la Tour**, avec une dimension maximale de 80 x 100 cm. Leur nombre est limité à 1 fenêtre pour 60 m² d'un même pan.
- **sur les pans peu visibles depuis la Tour ou l'espace public**, la taille des fenêtres est limitée à une dimension maximale de 120 x 120 et leur nombre limité à 2 par pan de toit.

Lorsqu'il est prévu plusieurs fenêtres sur un même toit, leurs tailles doivent être identiques. Elles doivent être encadrées dans la couverture et implantées de manière ordonnancée, en respectant les éléments structurels du bâti.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Les terrasses tropéziennes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas altérer l'architecture du bâtiment et de conserver les génoises existantes. La superficie ne peut pas dépasser 20% de la superficie totale de la toiture.

Façades

Afin de conserver la qualité architecturale du bâtiment, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures d'origine doivent être respectées.

Les façades, y compris les murs pignons seront enduits et teintés avec des couleurs en harmonie avec la masse

des constructions anciennes avoisinantes (ocre, sable, terre, pierre). Doivent également être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc.

Seuls les enduits et revêtements à la chaux sont autorisés. Les teintes vives et le blanc sont proscrits.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Dans certains cas de projets à visée architecturale, moderniste ou écologique, l'emploi de matériaux bruts pourrait être autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site, ni évoquer des types d'architecture régionale autre (savoyarde, normande...).

Ouvertures et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. *Les menuiseries en bois sont à privilégier. Les couleurs vives sont interdites*

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie sur la façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas masquer ou recouvrir les décors, les modénatures ou élément structurel ornemental d'origine ou de qualité du bâtiment. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt patrimonial, le maintien ou la rénovation de la devanture peut être exigé.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. *Les vitrines doivent être implantées à l'alignement. Les dispositifs autocollants de type vitrophanie occultant partiellement ou totalement les devantures commerciales de plus de 20 % de la façade commerciale sont interdits. Les coffres et les grilles de fermeture visibles de l'extérieur seront exceptionnellement acceptés.*

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé.

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 30 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau ne dépassera pas 60 cm x 60 cm et sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures doivent être en harmonie avec le caractère de la zone et ne dépasseront pas 2 mètres. *Elles peuvent consister en un mur plein reprenant les caractéristiques des murs avoisinants ou en un mur bahut de 90 centimètres maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive ou plante grimpante du côté de la construction.* L'utilisation de brises vues (canisses, textiles synthétiques, plaques ou tôles plastiques ou métalliques...) est interdite.

Entre deux unités foncières, il pourra être admis un simple grillage, doublé d'une haie végétale.

Une autre configuration motivée pourrait toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les **coffrets, compteurs, boîtes aux lettres**, etc doivent être intégrés au mieux dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même. Les paraboles devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté, afin ne pas être visible depuis le domaine public.

Les **antennes** de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les **mâts d'antennes** destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles sont également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique, sans déborder en saillie sur le domaine public.

4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant, **quand elles sont autorisées.**

➤ **Pompes à chaleur/ climatiseurs**

Les dispositifs de climatisation devront être implantés de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public (façades arrière, cours, jardins, ...) et veiller à l'absence de nuisance sonore sur leur environnement.

Ils devront s'intégrer au mieux dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique avérée, ces dispositifs s'ils deviennent visibles depuis la voie publique ou une voie privée devront être dissimulés dans une structure architecturalement définie afin d'assurer leur plus grande discrétion. mieux possible au bâti existant.

➤ **Isolation Thermique par l'Extérieur**

L'isolation par l'extérieur des façades des constructions existantes peut être envisagée en complément d'autres dispositifs d'isolation (sols, fenêtres, combles...). Elle doit veiller au respect des éléments caractéristiques de la façade (frises, ressauts, modénatures...), à la qualité architecturale du bâtiment et à sa bonne intégration dans l'environnement proche (alignements, couleurs, matières).

La saillie est limitée à 0.20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

➤ **Panneaux Photovoltaïques**

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être positionnés de façon à être le moins perceptibles possible depuis l'espace public (ex : posés au sol dans une cour ou un jardin, sur un mur caché ou une autre structure annexe masquée par un bâti ou des masses végétales proches).

Leur implantation en toiture doit également respecter l'équilibre architectural du toit et du bâtiment.

Les panneaux doivent être rassemblés en bande verticale ou horizontale et positionnés au plus proche de la gouttière ou des rives, suivant le profil de la toiture et la composition de la façade. La surface des panneaux sera limitée afin de ne pas couvrir l'intégralité ou une trop grande partie des toitures.

Pour les toitures-terrasses : les panneaux doivent être cachés de l'espace public par les rebords ou garde-corps de la toiture. Lorsque la toiture est visible car située en contre-bas, une composition architecturale satisfaisante est exigée.

Pour la zone N :

Il s'agit d'élargir les possibilités pour les toitures des annexes, sans revenir sur l'objectif initial de rester discret dans une zone naturelle, et de maintenir une harmonie entre les constructions principales et les annexes. Ainsi, la modification du PLU vise à ne pas imposer systématiquement des toitures à deux pans. En effet, ces dernières nécessitant une pente pour les règles de l'art, aboutissent à des constructions parfois plus hautes, dans le paysage que des toitures plates ou à un pan.

Avant modification : **Règlement – Article 11 de la zone N**

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

2. Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Après modification : **Règlement – Article 11 de la zone N**

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

2. Constructions à usage d'annexe

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles, **mais avec la possibilité de toitures terrasses ou de toitures à un pan pour les annexes inférieures à 20 m².**

POINT 4– MODIFICATIONS DES ARTICLES 12 & DE L'ANNEXE PORTANT SUR LE STATIONNEMENT

Contexte

Le nombre de véhicules par ménage est en constante augmentation, ainsi que le nombre de véhicules garés sur les voies et emprises publiques. La rareté et le prix du foncier, mais surtout la rareté des logements pouvant avoir un stationnement au sein de leur logement en centre ancien, engendre un engorgement sur les parkings publics ou privés existants.

Pour permettre l'évolution de ces logements existants, au sein du centre ancien, le PLU actuel exige la création ou le maintien de places de stationnement dans très peu de cas.

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**.

La modification vise également à recalculer les exigences sur les cinq catégories de destinations prévues par le code de l'urbanisme, au lieu des 10 destinations ou sous-destinations présentes dans l'actuel règlement.

De plus, pour une meilleure lisibilité, les exigences sont présentées sous forme de tableau dans la présente modification du PLU. Enfin, des précisions et modifications sont apportées, pour éclaircir la règle des places visiteurs et des places en sous-sol.

Pour les articles 12 de chaque zone, seul le renvoi sur l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » est maintenu. Les rappels introductifs sont transférés dans le paragraphe « *rappel* » de l'annexe.

Avant modification : **Règlement – Article 12** de chaque zone du PLU

1. Rappel

Les dispositions du présent article sont applicables à tous les travaux ou constructions, même si ceux-ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative (alinéa b, art L 421-3 du CU).

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les caractéristiques et dimensions des places de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

2. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement.

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Après modification : **Règlement – Article 12** de chaque zone du PLU

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Pour l'article UA 12, qui tenait compte de la particularité du centre ancien, dans lequel il n'est pas toujours possible de créer des stationnements. Ainsi, une dérogation permettait aux opérations de moins de 10 logements de ne pas créer de

places de parking. La généralisation de la voiture en centre ville, combiné au manque croissant de stationnement ne permet pas de pérenniser cette dérogation.

Il est donc proposé de baisser le seuil de 10 logements à 5 logements et, comme pour les autres règles de stationnement de les intégrer dans l'annexe 2-Stationnement.

Toujours dans la même optique de ne pas aggraver les manques de places de stationnement dans le centre-ville, il est proposé de limiter la possibilité de transformer les garages existants en un autre usage. Ces possibilités sont proportionnelles aux possibilités de recréer du stationnement. Ainsi, la zone UAa est plus stricte, puisque c'est la zone dans laquelle il est le plus difficile de se garer ou de créer du stationnement.

Avant modification : **Règlement de la zone UA—Article 12- Stationnement des véhicules**

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

2. Nombre d'emplacements uniquement dans le sous-secteur UAa

En cas de construction neuve ou de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement. Les exigences en matière de stationnement sont les suivantes :

- Pour les constructions à vocation d'habitation :
 - Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement en dessous de 10 logements.
 - A partir de 10 logements créés, les règles sont les suivantes :
 - Pour les habitations < 50 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement.
 - Pour les habitations > ou égal à 50 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement.
 - Dans les lotissements et groupe d'habitations : en plus des aires propres à chaque habitation, il sera exigé une aire à intégrer aux parties communes, par tranche de 3 logements créés.
- Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement pour les autres destinations autorisées dans la zone.

3. Nombre d'emplacements en zone UA, excepté le sous-secteur UAa

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement.

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Après modification : **Règlement de la zone UA**

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Les caractéristiques et dimensions des places de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

2. Nombre d'emplacements uniquement dans le sous-secteur UAa : supprimé dans cet article et intégré avec des modifications dans l'annexe 2.

3. Nombre d'emplacements en zone UA, excepté le sous-secteur UAa : : supprimé dans cet article et intégré avec des modifications dans l'annexe 2.

Modification de l'annexe 2 - Références pour le calcul des besoins en stationnement

Avant modification : **Annexe 2 – Références pour le calcul des besoins en stationnement**

- Obligation de réaliser des aires de stationnement

2. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement.

Les exigences en matière de stationnement sont les suivantes :

a) Habitation

Pour les habitations 2 places de stationnement par logement, à l'exception des studios.

Dans les lotissements et groupe d'habitations : en plus des aires propres à chaque habitation, il sera exigé une aire à intégrer aux parties communes, par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, à minima, 50% des places de stationnement devront être conçues en sous-sol. En cas d'impossibilité technique avérée, une autre solution devra être proposée et validée par le service urbanisme de la commune.

Les parkings visiteurs pourront être réalisés en surface et recevront un traitement de surface perméable.

b) Commerce d'une surface de vente supérieure à 50 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

c) Bureaux, Services, Professions libérales : 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher.

d) Artisanat, industrie et entrepôts : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher pour les besoins du personnel et de la clientèle et/ou visiteurs.

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 120 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m² de surface de plancher.

S'ajoute à ce minimum, le stationnement des véhicules utilitaires, de transport, ou de service, nécessaires de manière régulière à l'exercice de l'activité concernée, le cas échéant (engins de chantier / divers véhicules professionnels de livraison, de transports de marchandises ou de personnels).

e) Restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

f) Hôtel, Foyer : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher avec au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres.

g) Établissements d'enseignement et / ou de formation :

Premier degré : une place de stationnement par classe.

Deuxième degré : deux places de stationnement par classe.

Établissement enseignement supérieur et / ou adultes : une place pour 4 élèves.

h) Établissements hospitaliers et Cliniques, Maisons de repos, Maisons de retraite

Une place minimum pour 2 lits pour résidents et personnels.

Une place minimum pour 5 lits pour les véhicules des visiteurs.

i) Salles de spectacles et / ou de réunions : Le nombre de places de stationnement à prévoir est à déterminer selon la capacité d'accueil, avec au minimum une place pour 20 m² de surface de plancher.

j) Autres cas : Pour les équipements collectifs d'intérêt général et autres cas non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins qu'ils peuvent engendrer par leur nature, leur fonction et leur localisation.

3. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Lorsqu'il y a création de logement par subdivision d'un bâtiment existant, il doit y avoir création de places de stationnement en fonction du nombre de logements nouvellement créés.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliqués au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, le nombre de places est arrondi au chiffre inférieur et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Après modification : **Annexe 2 – Références pour le calcul des besoins en stationnement**

- Obligation de réaliser des aires de stationnement

2. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, de changement de destination, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement.

Les exigences en matière de stationnement sont les suivantes :

		Zone UAa	Zone UA	Autres zones
Habitation	Logement	En cas de changement de destination ou de réhabilitation d'un immeuble existant sans création de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est requise si le nombre total de logement est inférieur à 5 logements. A partir du 5 ^{ème} logement, 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m ² et 2 places par logement au-delà de 50 m ² .	2 places de stationnement par logement.	
		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 transformation de garage pour un autre usage est conditionnée au respect des règles de stationnement	
	Pour les opérations de logement social . une place de stationnement par logement pour les autres constructions de logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'État.			
	En plus des aires propres à chaque habitation, il sera exigé, y compris pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'État, une place de stationnement par tranche de 3 logements créés. Les parkings visiteurs pourront être réalisés en surface et recevront un traitement de surface perméable. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, y compris pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'État, à minima, 50% des places de stationnement devront être conçues au rez-de-chaussée ou en sous-sol sauf impossibilité technique liée à la nature du sous-sol. 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.			
	Hôtel, Foyer	Aucune exigence	1 place de stationnement pour 75 m ² de surface de plancher avec au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres.	
Commerce et activités de service	Activités de service et commerces dont la surface de vente > à 50 m ²	Aucune exigence	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher.	
	Activités de service	Aucune exigence	1 place de stationnement	

	et commerces dont la surface de vente < à 50 m ²		
	Artisanat	Aucune exigence	1 place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher pour les besoins du personnel et de la clientèle et/ou visiteurs.
	Restaurant	Aucune exigence	1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et entrepôts	-	1 place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher pour les besoins du personnel et de la clientèle et/ou visiteurs. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 120 m ² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m ² de surface de plancher. S'ajoute à ce minimum, le stationnement des véhicules utilitaires, de transport, ou de service, nécessaires de manière régulière à l'exercice de l'activité concernée, le cas échéant (engins de chantier / divers véhicules professionnels de livraison, de transports de marchandises ou de personnels).
Autres cas	Pour les équipements collectifs d'intérêt général et autres cas non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins qu'ils peuvent engendrer par leur nature, leur fonction et leur localisation.		

3. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Lorsqu'il y a création de logement par subdivision d'un bâtiment existant, il doit y avoir création de places de stationnement en fonction du nombre de logements nouvellement créés.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliqués au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, le nombre de places est arrondi au chiffre inférieur et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- o Soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- o Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération.

POINT 5– MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme comprend cinq OAP. Ces orientations d'aménagement ont été définies en 2019 avec des objectifs généraux, qui se sont affinés depuis.

Objet de la modification

Il s'agit de modifier l'OAP n°1 du secteur MAZOREL sur plusieurs points.

a)- Tout d'abord, 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.

Le principe de ne pas urbaniser l'intégralité de la zone en une seule phase est garantie par l'article 2, légèrement modifié, de la zone 1AUa dans laquelle :

« *Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les opérations d'ensemble à vocation mixte (...) sous réserve (...) de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant le principe de découpage en phases, inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ».*

b) Ensuite, pour atteindre la densité de 25 logements à l'hectare annoncée dans l'OAP 1, tout en évitant les toitures terrasses, la règle de hauteur actuelle de 12 mètres, est légèrement sous-dimensionnée. En effet, cette hauteur ne pourrait être respectée qu'à la condition de faire des toitures plates. Aussi, pour pouvoir avoir des toitures en tuiles, dans le style du reste du quartier, le projet de modification du PLU prévoit un relèvement de la hauteur maximum actuelle des constructions (12 mètres) de 1,50 m au nord de la zone dédiée aux collectifs. De plus, pour tenir compte de la progressivité des hauteurs, il est précisé la hauteur de la partie sud.

Avant modification : Règlement de la zone 1AU- Article 10 Hauteur

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Après modification : Règlement de la zone 1AU- Article 10 Hauteur

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit, (soit R+3) pour la partie Nord et à 7 m à l'égout du toit pour la partie sud (R+1).

c) – Le troisième point concerne la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation elle-même, dans son chapitre sur l'OAP 1 : **secteur Mazorel**.

- D'une part, il est nécessaire de supprimer l'obligation de construire en parallèle à la rue Driss Chraïbi. Finalement, cette obligation aurait plutôt tendance à amplifier l'impact visuel du projet. Il est donc seulement maintenu l'obligation de créer un espace tampon végétal entre l'espace public et le bâti, afin de rendre l'insertion paysagère plus discrète.
- D'autre part, afin d'élargir les possibilités de construction, tout en répondant à une carence de terrain disponible sur la commune, il est proposé de permettre, à la place des villas individuelles, matérialisées sur le schéma des « *éléments de programmation* », **de l'habitat ou des constructions d'intérêt**

général. Cette possibilité sera néanmoins limitée à une hauteur de R+1, pour rester dans l'esprit de l'O.A.P. En effet, les hauteurs se veulent progressives du Sud vers le Nord pour densifier le long du boulevard Driss Chraïbi et laisser les vues sur le grand paysage au Sud.

- Enfin, il s'agit d'**élargir les possibilités de constructions au Sud-Est du terrain et adapter les occupations en tenant compte des lignes à haute tension**

Afin de densifier un peu plus le terrain, comme annoncé dans l'O.A.P et le P.A.D.D, il est proposé de permettre, à la place des villas individuelles, matérialisées sur le schéma des « *éléments de programmation* », de **l'habitat individuel et intermédiaire**. Cette possibilité sera néanmoins limitée à une hauteur de R+1, pour rester dans l'esprit de l'O.A.P. En effet, les hauteurs se veulent progressives du Sud vers le Nord pour densifier le long du boulevard Driss Chraïbi et laisser les vues sur le grand paysage au Sud.

A cette évolution des possibilités de construction, s'ajoute la possibilité d'aménager des places de stationnement sous la ligne électrique haute tension, en complémentarité avec le maintien d'un espace vert déjà prévu. Cette disposition doit permettre de mieux adapter un programme d'aménagement aux caractéristiques de la zone. Elle se fait cependant en garantissant le respect des obligations liées à la servitude des lignes électriques et l'obligation, dans le règlement du PLU, d'avoir un minimum de 20 % d'espaces verts en pleine terre pour chaque unité foncière ainsi que 10 % d'espaces verts pour le terrain support de l'opération d'ensemble.

- Il est proposé de compléter les préconisations de l'insertion paysagère par une incitation à choisir des plantations économes en eau. Cela permet ainsi d'améliorer la virtuosité de l'opération et de répondre à la problématique actuelle de faiblesse des ressources en eau.

Avant modification : **Orientation d'Aménagement et de Programmation- OAP 1 : secteur Mazorel -Objectifs- Intentions du projet d'aménagement- Éléments de programme**

Prescriptions générales :

L'urbanisation du site devra se réaliser soit en une seule opération d'aménagement d'ensemble, soit en plusieurs opérations qui pourront respecter le phasage de l'OAP (« phase 1 » sur la partie Est, « phase 2 » sur la partie Ouest (...))

Composantes urbaines

(...) En matière d'organisation des constructions, on préférera une implantation parallèle à la rue Driss Chraïbi avec un « effet rue ». On remarque ce type d'organisation dans le quartier résidentiel proche du secteur Mazorel (photo ci-après), avec un frontage du bâti laissant la place à un espace végétalisé en bande tampon entre la voie et le bâti. L'implantation des constructions avec une orientation nord/sud sera recherchée pour une meilleure exposition des façades et une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

■ **Insertion paysagère et environnementale**

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront intégrer des aménagements paysagers afin de traiter l'interface avec l'espace urbain du côté de la rue Driss Chraïbi, ainsi que traiter la nouvelle frange urbaine créée en limite de l'espace agricole. Les éléments végétaux existants en bordure du site devront être conservés sauf contrainte technique et notamment les arbres de haute tige (alignements de tilleuls) qui bordent la rue Driss Chraïbi.

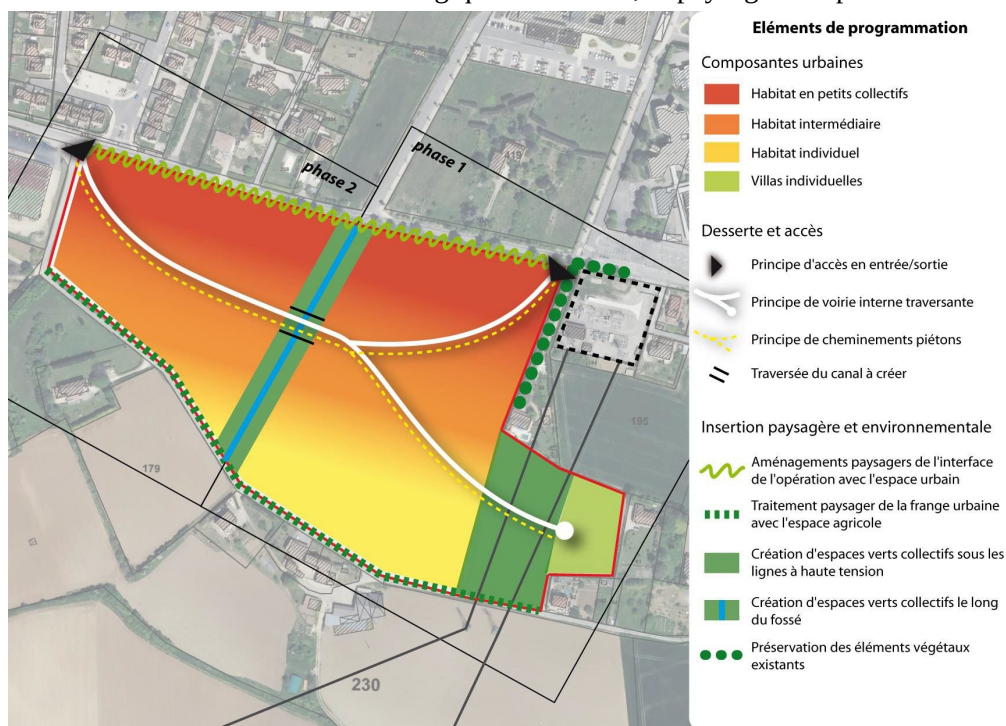
Deux principaux espaces verts collectifs au sein de l'opération seront à créer. Un premier espace devra être créé en dessous des lignes électriques à haute tension afin de respecter les servitudes d'utilité publique affiliées à ces infrastructures.

Un second espace public vert et récréatif devra être réalisé au centre de l'opération. Le fossé à ciel

ouvert dont l'objectif est la gestion des eaux de ruissellement pluvial, servira de support à la réalisation d'un aménagement paysager autour de cet élément hydraulique avec une fonction mutualisée d'espace public. Ce fossé permettra également de maintenir les fonctionnalités écologiques existantes du milieu qui comporte une roselière.

L'aménagement du site devra prendre en compte les vues sur le grand paysage et sur la Tour de Crest et veiller à ne pas les dénaturer.

L'évaluation environnementale menée dans le PLU permet d'intégrer des mesures afin de garantir le maintien des fonctionnalités écologiques existantes, le paysage et le patrimoine.



Après modification : **Orientation d'Aménagement et de Programmation- OAP 1 : secteur Mazorel-Objectifs- Intentions du projet d'aménagement- Éléments de programme**

■ **Prescriptions générales :**

L'urbanisation du site devra se réaliser soit en une seule opération d'aménagement d'ensemble, soit en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui devront respecter au moins deux phases afin d'accroître la population de manière progressive et de permettre aux pouvoirs publics de gérer son impact sur l'environnement, au fur et à mesure. L'urbanisation du site pourra se réaliser sous réserve de disposer des équipements publics nécessaires. La création de logements permettra d'accompagner le développement communal de manière progressive (...)

■ **Composantes urbaines**

(...)

En matière d'organisation des constructions, on laissera la place à un espace végétalisé en bande tampon entre la voie et le bâti. L'implantation des constructions avec une orientation nord/sud sera recherchée pour une meilleure exposition des façades et une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

■ **Insertion paysagère et environnementale**

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront intégrer des aménagements paysagers afin de traiter l'interface avec l'espace urbain du côté de la rue Driss Chraïbi, ainsi que traiter la nouvelle

frange urbaine créée en limite de l'espace agricole. Les éléments végétaux existants en bordure du site devront être conservés sauf contrainte technique et notamment les arbres de haute tige (alignements de tilleuls) qui bordent la rue Driss Chraïbi.

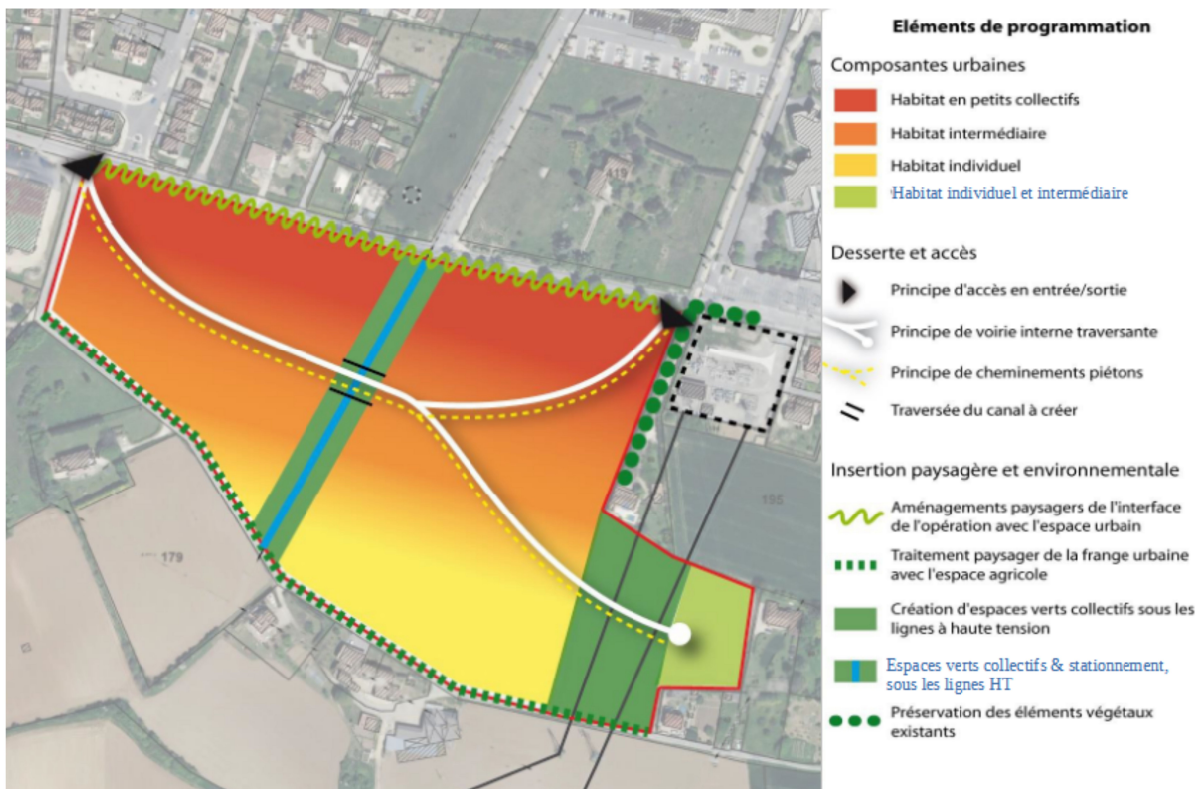
Deux principaux espaces verts collectifs au sein de l'opération seront à créer. Un premier espace devra être créé en dessous des lignes électriques à haute tension afin de respecter les servitudes d'utilité publique affiliées à ces infrastructures. Cet espace vert pourra être couplé, sur 50 % de sa superficie, avec une zone de stationnement.

Un second espace public vert et récréatif devra être réalisé au centre de l'opération. Le fossé à ciel ouvert dont l'objectif est la gestion des eaux de ruissellement pluvial, servira de support à la réalisation d'un aménagement paysager autour de cet élément hydraulique avec une fonction mutualisée d'espace public. Ce fossé permettra également de maintenir les fonctionnalités écologiques existantes du milieu qui comporte une roselière.

D'une manière générale, la place du végétale sera diffuse et privilégiera les essences économes en eau.

L'aménagement du site devra prendre en compte les vues sur le grand paysage et sur la Tour de Crest et veiller à ne pas les dénaturer.

L'évaluation environnementale menée dans le PLU permet d'intégrer des mesures afin de garantir le maintien des fonctionnalités écologiques existantes, le paysage et le patrimoine.



POINT 6– MODIFICATION DE L'ANNEXE 3 SUR LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE

Contexte

Le règlement du plan Local d'Urbanisme comporte aujourd'hui une annexe dédiée à la protection des éléments du patrimoine remarquable. Cette annexe comprend un inventaire de 60 éléments de patrimoine à protéger ainsi qu'un cahier de recommandations, traitant des façades, des toitures, des menuiseries, des ferronneries, des hauteurs des constructions ainsi que des devantures et enseignes. C'est cette dernière partie qui est visée par la modification.

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2024, la loi Climat et Résilience a transféré au Maire, la compétence de la police de la publicité, précédemment compétence du Préfet.

Objet de la modification

Aussi, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, la ville a retravaillé les règles sur les enseignes, pour mieux s'approprier cette nouvelle compétence.

Certaines recommandations étant passées dans les articles 11 du règlement lui-même, elles n'ont pas besoin d'être répétées dans l'annexe. D'autres règles ont évolué et doivent être corrigées pour ne pas être contradictoires avec ce que les articles 11 prévoient.

Avant modification : Annexe 3- Cahier des recommandations (dans le périmètre des Abords)

VI- LES DEVANTURES ET ENSEIGNES

(...)

Il n'est autorisé qu'une seule enseigne parallèle (bandeau) et qu'une enseigne perpendiculaire (drapeau) par façade d'immeuble. L'enseigne bandeau sera réalisée en lettres découpées, la hauteur du lettrage n'excédera pas 50 cm, la longueur de l'enseigne sera limitée à la longueur de la vitrine du commerce ; elle ne sera pas disposée aux niveaux supérieurs mais restera dans l'emprise du rez-de-chaussée. L'enseigne drapeau n'excédera pas les dimensions de 50 x 50 cm ; son épaisseur n'excédera pas 15 cm ; elle sera disposée à la même hauteur que l'enseigne bandeau.

Les caissons lumineux son proscrit. Le rétroéclairage est à privilégier. Dans les autres cas, l'éclairage sera discret.

Le seuil extérieur : il sera habillé avec une pierre calcaire froide de provenance locale, sauf si le seuil existant est déjà en pierre. Les seuils en ciment lissé ou en carrelage ne sont pas autorisés.

Les grilles de protection et leur coffre sont à installer à l'intérieur du commerce. Les coffres seront non visibles depuis l'extérieur.

Les blocs climatiseur doivent être non visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être installés derrière des ventelles en soubassement ou imposte de la devanture/vitrine.

Les vitrophanies sont à éviter.

Après modification : Annexe 3- Cahier des recommandations (dans le périmètre des Abords)

VI- LES DEVANTURES ET ENSEIGNES

(...)

Il n'est autorisé qu'une seule enseigne parallèle (bandeau) et qu'une enseigne perpendiculaire (drapeau) par façade d'immeuble. L'enseigne bandeau sera réalisée en lettres découpées, la hauteur du lettrage n'excédera pas 30 cm, la longueur de l'enseigne sera limitée à la longueur de la vitrine du commerce ; elle ne sera pas disposée aux niveaux supérieurs mais restera dans l'emprise du rez-de-chaussée. L'enseigne drapeau n'excédera pas les dimensions de 60 x 60cm ; son épaisseur n'excédera pas 15 cm ; elle sera disposée à la même hauteur que l'enseigne bandeau.

Les caissons lumineux son proscrit. Le rétroéclairage est à privilégier. Dans les autres cas, l'éclairage sera discret.

Le seuil extérieur : il sera habillé avec une pierre calcaire froide de provenance locale, sauf si le seuil existant est déjà en pierre. Les seuils en ciment lissé ou en carrelage ne sont pas autorisés.

~~Les grilles de protection et leur coffre sont à installer à l'intérieur du commerce. Les coffres seront non visibles depuis l'extérieur.~~

~~Les blocs climatiseur doivent être non visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être installés derrière des ventelles en soubassement ou imposte de la devanture/vitrine.~~

~~Les vitrophanies sont à éviter.~~

3- Évaluation des effets de la modification du PLU sur l'environnement

Effets sur les risques

Effets sur le patrimoine écologique et paysager

Effets sur les ressources naturelles

Effets sur le cadre de vie

EFFETS SUR LES RISQUES

Les modifications apportées dans le cadre de la procédure de Modification du PLU s'inscrivent dans le respect et la prise en compte des risques identifiés sur le territoire.

Aucun point de la modification ne touchent à la cartographie des aléas inondation et retrait et gonflement des sols argileux.

Les mesures de protection et de gestion des risques inscrites dans le PLU en vigueur sont maintenues.

Les modifications introduites ne sont pas de nature à aggraver les risques et permettent l'application des prescriptions existantes dans le PLU en vigueur.

Les points de la modification du PLU n'impliquent pas d'aggravation sur les risques identifiés ni d'effets négatifs sur la bonne prise en compte des prescriptions dans les secteurs soumis à un aléa. On pourrait même juger que la présente modification de PLU prend bien en compte les risques incendies, puisqu'elle introduit une mesure, dans la zone UI pour en limiter les risques.

EFFETS SUR LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER

Effets sur les fonctionnalités écologiques

Les secteurs concernés par les points de modifications ne sont pas compris dans des zones à forts enjeux environnementaux. Les modifications apportées concernent pour une majeure partie des zones classées urbaines dans le PLU. Les périmètres de zone et leur vocation ne sont pas remis en cause. En outre, les points de la modification n'engendrent aucune consommation d'espace supplémentaire. Les trames vertes et bleues définies dans le PLU ne sont pas impactées par la modification du PLU.

Effets sur le patrimoine paysager et bâti

La prise en compte du patrimoine bâti est déjà effective dans le PLU en vigueur et est impactée de manière positive par la modification du PLU :

Les points 3, 5, 6 et 7 visent à préserver le patrimoine bâti de Crest et à garantir l'insertion des nouvelles constructions :

- Les points 3 et 6 permettent de mieux prendre en compte la richesse architecturale de Crest. En particulier, l'article 11 du PLU a mis l'accent sur l'harmonie architecturale et le caractère traditionnel du centre ancien.
- Le point 5 veille à l'insertion des constructions dans le paysage urbain en permettant la toiture en tuile du projet, et en permettant une implantation des bâtiments plus harmonieuse

Les points de modifications de la modification du PLU n'impliquent aucune incidence négative sur les périmètres à statuts écologiques recensés, sur le réseau Natura 2000, sur le paysage, ni sur les éléments de patrimoine historique protégés.

Certains points de la modification ont un impact positif sur la prise en compte du patrimoine paysager de Crest.

EFFETS SUR LES RESSOURCES NATURELLES

Effets sur les espaces naturels et agricoles

Les points de la modification du PLU s'inscrivent principalement au sein de l'enveloppe urbaine et des zones urbaines ou à urbaniser du PLU approuvé (zones U et AU).

Aucune modification ne concerne les espaces naturels et agricoles.

Ainsi la modification du PLU n'a pour effet de consommer aucun espace agricole et naturel supplémentaire.

Effets sur les ressources en eau et sol / sous-sol

Les points de modification impactent faiblement les ressources puisqu'ils ne remettent pas en cause les prévisions du PLU en vigueur en matière de besoins. Ils ne prévoient pas l'arrivée de plus d'habitants que ce qui était initialement prévu. Au contraire, les modifications proposées sur l'OAP Mazorel, exigent que l'urbanisation n'aille pas plus vite que la gestion de l'eau par les pouvoirs publics.

Les points de modifications de la modification du PLU n'impliquent aucune incidence négative. Et même l'ajout, dans l'OAP de Mazorel d'inciter à choisir des plantations économes en eau ont plutôt un impact positif.

La modification du PLU participe à la préservation de la ressource sol / sous-sols.

EFFETS SUR LE CADRE DE VIE

Effets sur l'habitat/population

Les projections prévues dans le PLU en vigueur se sont appuyées sur l'urbanisation potentielle des zones urbaines et des secteurs de projets (zone AU). Ces projections ne sont pas remises en question par la présente modification.

Le zonage du PLU et les droits à construire par le PLU ne sont pas modifiés.

Effets sur l'assainissement et les réseaux divers

La modification n'aura pas d'effets négatifs sur les réseaux divers et d'assainissement car les évolutions de zonage, ou de règlement ne modifient pas l'équilibre du PLU en vigueur. En effet, les modifications n'engendrent pas l'apport de nouvelles populations, donc les besoins n'augmenteront pas sur les réseaux existants. Indépendamment du PLU, la commune et le territoire élargi, œuvrent depuis plusieurs années sur l'amélioration du traitement de l'eau et la réduction du rejet des effluents sur les milieux naturels.

Les points de modifications de la modification du PLU n'impliquent aucune incidence négative sur le cadre de vie et notamment sur les réseaux. Les incidences seront plutôt positives concernant certains aspects du cadre de vie.

CONCLUSION

Au vu des éléments analysés, la Modification n° 2 du PLU de Crest n'impacte pas les composantes environnementales.

Certains points permettent d'améliorer le PLU en vigueur en s'adaptant mieux au contexte local ou en étayant des prescriptions notamment en matière architecturale, d'implantation des constructions ou de stationnement.

Aucun point de la modification du PLU n'entraîne de consommation d'espaces à vocation agricole ou naturelle.