

# CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ

## Pour l' ENQUÊTE PUBLIQUE pour la révision du POS en PLU et pour la mise en œuvre du PPM sur la Commune de LE CREST

Sur la base du rapport, et de l'analyse qui vient d'être développée, les conclusions sont les suivantes :

### **En ce qui concerne la révision du POS en PLU :**

#### Compte tenu des points forts du projet de PLU:

Sur la forme :

➤ Des documents écrits présentant des analyses et des explications précises, claires, ordonnées et abondamment illustrées.

Sur le fond :

#### **➤ Une volonté nette de maîtriser la croissance urbaine:**

- En évitant que les zones périphériques urbanisées à tort, avec tous les impacts négatifs qu'elles comportent, ne continuent de progresser ;
- En limitant l'étalement urbain sur des secteurs trop excentrés ou trop vastes en pourtour du bourg

Ces deux objectifs étant aussi ceux du SCoT et du Grenelle de l'environnement.

#### **➤ La volonté de répondre aux objectifs du PLH des cheires en matière d'évolution démographique et de répartition sur le territoire :**

Une grande part des zones à urbaniser a été réduite pour éviter un trop grand nombre de logements. Et pourtant le PLU, au travers de son zonage et de son règlement donnent de nouvelles possibilités de constructions :

- . en densifiant les zones urbaines
- . en proposant plusieurs petites zones à urbaniser bien insérées au tissu urbain.

Ce qui permet d'atteindre de façon cohérente les objectifs de nouvelles populations.

**➤ La bonne prise en compte des atouts naturels majeurs et du paysage en général** , en adaptant le zonage naturel, pour une meilleure protection de ce qui constitue un réel patrimoine communal, notamment le plateau de la Serre mais aussi les rives de l'Auzon.

**➤ La bonne prise en compte des contraintes naturelles**, en adaptant les zonages en fonction des risques et aléas (Inondation, glissement de terrains, argiles) , et en se réservant la possibilité de traiter de façon efficace des contraintes de terrains, par des emplacements réservés.

➤ **La volonté de protéger et préserver les espaces agricoles et viticoles de la commune**, conformément (là encore) aux préconisations du ScoT. Les secteurs agricoles et viticoles sont reconnus, élargis et adaptés au plus juste de l'utilisation des sols qu'il en est faites aujourd'hui.

➤ **Une bonne anticipation des besoins en espaces dédiés aux équipements publics** notamment en cœur de bourg et dans le secteur de l'école, qui reste un des lieux fréquentés de la commune, mai

➤ **En favorisant les modes de déplacements mutualisés**, en se réservant la possibilité d'étendre la zone de co-voiturage de la Jonchère

Considérant toutefois les points faibles suivants :

➤ Les quelques erreurs ou omissions du dossier de PLU,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de **PLU de LE CREST, avec les réserves et les recommandations** suivantes:

Liste des réserves :

. que les plans de zonage fassent apparaître le classement en zone Ah du secteur oublié au sud, mais aussi les noms des principaux lieux-dits, des principales voiries et des numéros de parcelles (ce dernier point concerne uniquement le plan à plus grande échelle)

. que les surfaces de zonages POS/PLU, ainsi que leur devenir, soient précisés et rectifiés dans le rapport de présentation n° 2 (p. 8 et 103) , rendant plus clair la nature des évolutions de zonage.

. que la nature des équipements publics de l'ER n° 1 soit précisée, en sachant d'ores et déjà que ces équipements seront liés au fonctionnement et aux activités autour du groupe scolaire.

. que les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) de Us 14 et Ug14 soient supprimés, en précisant à contrario l'emprise au sol, pour mettre le PLU en conformité avec la loi ALUR, tout en fixant les règles de densité cohérentes avec les objectifs de ces zonages.

. d'adapter les articles 11 du règlement afin de permettre l'utilisation de matériaux présentant des capacités d'isolation, tout en précisant les conditions d'utilisation pour ne pas dénaturer le patrimoine architectural.

. de préciser les conditions d'autorisations de certaines constructions dans les articles du règlement correspondant aux zones agricoles et viticoles.

(Voir chapitre 3.3 du rapport)

#### Liste des recommandations :

Elles concernent quelques adaptations mineures mais qui sont susceptibles de rectifier de petites incohérences ou d'améliorer les limites d'urbanisation :

. Le zonage constructible du secteur de la Croix Saint-Roch pourrait être élargi jusqu'à une ligne passant par l'arrière du cimetière (ou selon le découpage de la zone NB du POS). En effet, ce secteur est desservi par les réseaux et la voirie, et constitue un des rares secteurs potentiellement urbanisables très proches du centre bourg, qui pourrait venir en compensation des suppressions de zones à urbaniser du POS.

. Intégrer la parcelle E 144, non utilisable comme parcelle agricole, et enclavée dans les zonages Ugb et Uj , à ces deux zonages selon une découpe rectiligne et cohérente, et ceci dans la mesure où cette parcelle est desservie par la voie du lotissement des Chanvres.

. Vérifier que toutes les parcelles ou unités foncières du zonage Ug soit desservies par les réseaux, et ne constituent pas des enclaves pour lesquelles la commune ne serait pas en mesure de réaliser les réseaux. Si c'était le cas, ces parcelles devront être exclues de ces zonages urbains (mais pas forcément exclus de zonages à urbaniser) Ceci vaut pour la parcelle AK 319 .

Enfin, permettre à l'activité du Golf de se développer sans nuire au patrimoine naturelle ou agricole de la commune : le règlement de la zone N pourrait préciser les conditions d'extension de cette activité.

## **En ce qui concerne le Périmètre de Protection Modifié:**

➤ Compte tenu que ce nouveau périmètre permet de répondre plus finement à la réalité des impacts de projets au regard du patrimoine de la commune, et qu'il incite ainsi à une valorisation de ce patrimoine.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de **Périmètre de Protection Modifié**.

Fait à Clermont-Fd, le 21 Octobre 2014,

Le commissaire enquêteur,  
Dominique DESIREE