

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2/ RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATION DES CHOIX ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CREST

Approbation
Septembre 2019



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crest – révision générale n°1	
Nom du fichier	Justification des choix et évaluation environnementale
Version	Approbation septembre 2019
Rédacteur	<i>Judit ROULAND</i>
Vérificateur	<i>Mandy ALBERTENGO</i>
Approbateur	<i>Véronique COQUEL</i>

SOMMAIRE

Justifications des choix	5
Exposé des choix retenus pour établir le PADD	7
L'élaboration d'un projet communal : le PADD	7
Une cohérence du projet avec les enjeux issus du diagnostic	9
Un développement urbain cohérent avec les besoins et les enjeux	11
Des orientations de développement compatibles avec les réseaux et équipements publics	39
Des orientations en faveur du développement économique et touristique	43
Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages	50
La prise en compte des risques et des nuisances	56
Approche environnementale dans le choix des sites stratégiques de développement	58
La définition d'un projet en accord avec les objectifs et les enjeux du territoire	63
Exposé des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation	66
Des choix de développement du PADD aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	66
OAP 1 : secteur Mazorel	68
OAP 2 : secteur de Masse Panier	72
OAP 3 : secteur Saint Antoine-Saint Vincent	74
OAP 4 : pôle d'équipements sportifs et de loisirs	76
OAP 5 : zone d'activités de la Condamine	78
Zone 2AUi secteur Mazorel	80
Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent	81
Principes généraux	81
Les dispositions générales du règlement	83
Les annexes du règlement	83
Les zones urbaines (U)	83
Les zones à urbaniser (AU)	95
Les zones agricoles (A)	102
Les zones naturelles (N)	105
Les dispositions complémentaires de prescriptions du PLU 112	
Evolution entre l'ancien document d'urbanisme et la révision générale n°1	125
Analyse de la consommation d'espaces projetée et dispositions en faveur de la lutte contre l'étalement urbain	135
Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels projetée du PLU	135
Dispositions en faveur de la lutte contre l'étalement urbain	140

Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes	141
Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible	141
Les documents que le PLU doit prendre en compte	148
Evaluation environnementale	149
Préambule	150
Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement	152
Analyse des composantes environnementales	152
Scenari « fil de l'eau »	155
Analyse des incidences notables prévisibles	159
Evaluation de la mise en œuvre du projet communal sur l'environnement	159
Evaluation de la traduction réglementaire du projet communal	168
Evaluation des enjeux écologiques au sein des sites pouvant être affectés par le PLU	173
Applications des mesures environnementales	189
Dispositif de suivi	192
Résumé non technique	194

Justifications des choix

Exposé des choix retenus pour établir le PADD	7
L'élaboration d'un projet communal : le PADD	7
Une cohérence du projet avec les enjeux issus du diagnostic	9
Un développement urbain cohérent avec les besoins et les enjeux	11
Des orientations de développement compatibles avec les réseaux et équipements publics	39
Des orientations en faveur du développement économique et touristique	43
Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages	50
La prise en compte des risques et des nuisances	56
Approche environnementale dans le choix des sites stratégiques de développement	58
La définition d'un projet en accord avec les objectifs et les enjeux du territoire	63
Exposé des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation	66
Des choix de développement du PADD aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	66
OAP 1 : secteur Mazorel	68
OAP 2 : secteur de Masse Panier	72
OAP 3 : secteur Saint Antoine-Saint Vincent	74
OAP 4 : pôle d'équipements sportifs et de loisirs	76
OAP 5 : zone d'activités de la Condamine	78
Zone 2AUi secteur Mazorel	80
Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent	81
Principes généraux	81
Les dispositions générales du règlement	83
Les annexes du règlement	83
Les zones urbaines (U)	83
Les zones à urbaniser (AU)	95
Les zones agricoles (A)	102
Les zones naturelles (N)	105
Les dispositions complémentaires de prescriptions du PLU	112
Evolution entre l'ancien document d'urbanisme et la révision générale n°1	125
Analyse de la consommation d'espaces projetée et dispositions en faveur de la lutte contre l'étalement urbain	135
Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels projetée du PLU	135



Dispositions en faveur de la lutte contre l'étalement urbain	140
Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes	141
Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible	141
Les documents que le PLU doit prendre en compte	148

EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'élaboration d'un projet communal : le PADD

Rappel des objectifs de la révision générale n°1 du PLU

La commune de Crest est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 mars 2006. Ce document a fait l'objet de trois modifications approuvées le 11 décembre 2008, le 8 avril 2010 et le 18 janvier 2014.

Néanmoins, ces évolutions ne prennent pas en compte les implications réglementaires des lois Grenelle (2010), ALUR (2014) et LAAF (2014) dans la mesure où leur prise en compte nécessitait une révision du document.

Pour ce faire, la commune de Crest a prescrit la révision de son document d'urbanisme par une délibération du 26 juin 2015. La délibération fixe les objectifs suivants :

- 1) Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme telles que la loi Grenelle et la loi ALUR,
- 2) Mettre en adéquation le document d'urbanisme avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) établi à l'échelle intercommunale et le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la rivière Drôme,
- 3) Faire évoluer le PLU dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé en s'appuyant notamment sur l'Agenda 21 communal,
- 4) Concilier développement de l'habitat et maintien des activités économiques,
- 5) Maintenir et développer les commerces en centre-ville,
- 6) Améliorer le document existant par une analyse plus fine du territoire et réviser le zonage et le règlement,
- 7) Poursuivre les actions en cohérence avec le développement durable du territoire,
- 8) Actualiser et compléter les différents documents graphiques ainsi que les annexes, notamment le dossier d'assainissement et le plan des servitudes d'utilité publiques (PPRi).

La mise à jour du projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricoles et pour les paysages.

Conformément l'article L.151.5 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de la commune est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Le projet communal est également basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement,

- Développement économique mesuré et gestion de ses implications,
- Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Le PLU approuvé en 2006 disposait d'un projet communal issu d'une réflexion sur les enjeux relevés dans le diagnostic du territoire et son état initial de l'environnement. Ces enjeux avaient permis de dégager des orientations principales.

La révision générale du PLU a fait évoluer le PADD en y ajoutant les nouveaux éléments de la mise à jour du diagnostic ainsi que les éléments réglementaires issus des dernières lois, notamment Grenelle et ALUR.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 22 février 2018, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Une cohérence du projet avec les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic territorial ainsi que l'état initial de l'environnement, établis dans le cadre du PLU, ont permis de dégager les principaux enjeux identifiés sur le territoire communal.

Ces enjeux ont servi de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

■ Enjeux territoriaux

Dynamiques démographiques	<p>Produire les logements nécessaires au maintien de la population,</p> <p>Le maintien de la croissance démographique,</p> <p>Le développement et l'adaptation de l'offre de logements pour répondre à la demande.</p>
Logement	<p>La diversification du parc de logements afin de mieux assurer le parcours résidentiel des habitants,</p> <p>La maîtrise le développement urbain dans la tâche urbaine actuelle,</p> <p>L'amélioration du parc de logements locatifs sociaux existant,</p> <p>Le développement des projets de rénovation et de résorption de l'habitat indigne dans le centre-ancien,</p> <p>La production d'appartements qualitatifs attractifs dans le centre-ville.</p>
Economie	<p>La préservation des emplois sur la commune,</p> <p>Le maintien de l'activité agricole,</p> <p>La valorisation de la qualité du terroir,</p> <p>La préservation du patrimoine,</p> <p>Le développement de l'activité touristique,</p> <p>Le développement de la zone industrielle et des zones d'activités par l'implantation de nouveaux acteurs économiques,</p> <p>Le renforcement des liens et de l'accessibilité entre la zone industrielle et le centre-ville.</p>
Fonctionnement du territoire	<p>La poursuite de l'effort de traitement de la voirie, d'aménagement de modes de déplacements doux,</p> <p>L'amélioration de la lisibilité et du fonctionnement du parc de stationnement aux abords du centre-ville,</p> <p>L'évolution de la croissance démographique en adéquation avec la capacité des équipements et des réseaux.</p>
Analyse urbaine	<p>Mener une réflexion sur la requalification urbaine du centre ville,</p> <p>Maitrise du phénomène de mitage,</p> <p>Le développement des accès des quartiers pavillonnaires stratégiques autour des axes de transports structurants,</p> <p>La limitation de l'étalement urbain,</p> <p>L'encouragement du remplissage des dents creuses avant toute ouverture de nouvelles terres à l'urbanisation,</p> <p>Ouvrir à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine le foncier strictement nécessaire pour répondre aux besoins en logements,</p> <p>Une consommation d'espaces d'environ 3,6 ha par an sur les dix dernières années.</p>

■ Enjeux environnementaux

<p>Patrimoine et cadre de vie</p>	<p>Un étalement urbain qui doit être stoppé dans les espaces agricoles pour préserver la biodiversité.</p> <p>Des ripisylves à préserver, notamment celles de la rivière Drôme, dans le prolongement de la réserve naturelle à l'ouest du territoire communal.</p> <p>Une urbanisation au niveau des franges naturelles qui peut altérer le fonctionnement des écosystèmes, à maîtriser,</p> <p>Un développement des usages récréatifs de la nature à structurer et accompagner en sensibilisant les usagers,</p> <p>Des limites claires à l'urbanisation à définir en maintenant les continuités agricoles,</p> <p>Des cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et ses éléments structurant à préserver,</p> <p>Une qualité des espaces publics à garantir pour mettre en valeur les paysages urbains,</p> <p>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,</p> <p>Réaliser un travail sur les formes urbaines et leur insertion dans le tissu urbain existant.</p>
<p>Ressources naturelles</p>	<p>Une amélioration de la qualité des eaux à poursuivre,</p> <p>Des réseaux d'irrigation à préserver,</p> <p>Des parcelles agricoles ayant une valeur agronomique élevée à préserver,</p> <p>Une consommation d'énergie liée au développement urbain à réduire,</p> <p>Des performances énergétiques des constructions à améliorer,</p> <p>Des énergies renouvelables à développer, tout en veillant aux enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune.</p>
<p>Effets sur la santé humaine</p>	<p>Une fluidité du trafic des voies principales à améliorer afin de limiter la concentration de polluants dans l'air et leur stagnation près des habitations alentours.</p> <p>Des déplacements doux à développer.</p> <p>Un réseau de collecte de déchets ménagers et assimilés efficient à maintenir,</p> <p>Un développement urbain à planifier en cohérence avec les capacités des équipements vers lesquels sont dirigés les déchets de la commune,</p> <p>Des abords des voies passagères à gérer afin d'atténuer les nuisances pour les habitations,</p> <p>Un usage des éclairages nocturnes sur la commune à limiter,</p> <p>Un développement urbain à interdire dans les zones soumises à un risque fort,</p> <p>Des normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques à intégrer, de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens,</p> <p>Une information et une sensibilisation aux différents risques à effectuer auprès du grand public.</p>

Les grandes familles d'enjeux du diagnostic ont été hiérarchisées et déclinées pour structurer et proposer un PADD qui s'organise autour de 4 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en objectifs et actions à mettre en œuvre. La révision générale du PLU a conservé les fondements du premier PADD en apportant de nouveaux éléments 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 chiffres de la modération de la consommation d'espace

Un développement urbain cohérent avec les besoins et les enjeux

Constat et enjeux du diagnostic

La démographie communale a connu une augmentation continue, principalement soutenue par une bonne attractivité du territoire. Les chiffres du recensement INSEE montrent un dynamisme démographique constant et en augmentation depuis les années 2010 avec une croissance moyenne autour de +1% par an.

La ville de Crest joue un rôle de ville-centre au cœur de la vallée de la Drôme. Elle est actuellement le pôle urbain principal de son bassin de vie et de la Communauté de Communes du Crestois et Pays de Saillans (CCCPS).

La commune souhaite anticiper son développement futur et asseoir son rôle de ville-centre en matière de logements, d'activités économiques et d'équipements. Elle souhaite également maintenir un cadre de vie agréable, préserver les terres cultivées ainsi que les espaces naturels qui participent à la richesse de son territoire.

Un développement urbain mesuré et cohérent

O1. Accompagner une croissance démographique modérée à l'horizon 2030

Le projet communal traduit la volonté d'accompagner le développement démographique au sein du premier axe du PADD.

Cet objectif de développement résulte d'une part de l'analyse des dynamiques actuelles au sein de la commune, et d'autre part de la volonté d'assurer un développement cohérent avec l'identité de la ville de Crest et du cadre environnant préservé dans lequel elle s'inscrit.

Pour cela, des hypothèses de développement pour les 10 années à venir ont été établies afin de réaliser des choix pour le projet communal.

- Etat des lieux de l'évolution démographique et du parc de logements

Analyse de l'évolution démographique et du parc de logement sur la commune

L'analyse des mécanismes de consommation des logements sur la dernière période INSEE ainsi que l'évolution de la démographie, sont un point de départ pour prévoir des hypothèses de développement communal pour les années à venir.

Rappels

Population INSEE 2014 : **8 211** habitants

Croissance démographique 2009/2014 : **+ 0,9 %/an**

Parc de logements 2014 : **4 609** logements

Dont résidences principales : **3 902** (84,7%)

Dont résidences secondaires : **179** (3,9%)

Dont logements vacants : **527** (11,4%)

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, etc.). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont, au contraire, transformés en logements ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 2009 et 2014, le parc de logements INSEE de la commune augmente de 339 logements alors que 304 nouveaux logements ont été autorisés par la délivrance de permis de construire. La commune a donc connu un phénomène de renouvellement.

Ce sont environ 35 logements qui ont été réinjectés dans le parc de logements entre 2009 et 2014. Les mécanismes internes du parc ont permis la création de logements (division de logements, transformation, changement de destination...). Le phénomène de renouvellement a donc entraîné une augmentation du parc de 2009 de l'ordre de 0,16 % par an.

Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

A Crest, le nombre de personnes par logement est en effet passé de 2,05 en 2009 à 2,02 en 2014.

La diminution du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc de logements de 2009, soit 60 logements.

Variation des résidences secondaires

La commune de Crest affiche un nombre de résidences secondaires assez bas et globalement en baisse. Ainsi, leur part est passée de 37,2% en 1982 (valeur la plus élevée) à 9,2% en 2014.

Entre 2009 et 2014, près de 28 résidences secondaires ont disparu, soit l'équivalent de 28 logements potentiellement réinjectés dans le parc de logements des résidences principales.

Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

L'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens, vétustes, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La commune de Crest a toujours compté une part importante de logements vacants dans son parc de logements.

En 2009, 11,2 % du parc de logements correspond à des logements vacants, soit 380 logements en valeur absolue.

En 2014, 11,4 % du parc de logements correspond à des logements vacants, soit 527 logements en valeur absolue.

Ainsi sur la période 2009-2014, le parc de logements vacants a augmenté de 147 logements. Ce sont autant de logements potentiellement consommés dans le parc de logements et non disponibles pour de la résidence principale. Ce phénomène peut être causé par une augmentation du nombre de logements vétustes mais également l'effet des déclarations lors du recensement de l'INSEE.

Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après, couvrant la période 2009-2014, les chiffres négatifs indiquent une consommation du parc par le facteur indiqué ; les chiffres positifs indiquent que des logements ont été réinjectés dans le parc de logements pour de la résidence principale.

	Variation dans le parc de résidences principales
Le renouvellement	Injection de 35 logements
Le desserrement	Consommation de 60 logements
La variation du parc de résidences secondaires	Injection 28 logements
La variation du parc de logements vacants	Consommation de 147 logements
TOTAL période 2009-2017	144 logements nécessaires

Entre 2009 et 2014, le phénomène de renouvellement et la variation du parc de résidences secondaires ont réinjecté des logements dans le parc des résidences principales. Les phénomènes de desserrement et la variation des logements vacants ont entraîné une baisse des résidences principales à disposition et donc une consommation dans le parc de logement.

Ainsi, sur cette période, les 4 phénomènes du mécanisme de consommation des logements ont engendré un besoin de 144 logements dans le parc des résidences principales.

Dans la même période, 304 logements neufs ont été réalisés. Il y a donc eu un « excédent » de 160 logements par rapports aux besoins nécessaires pour assurer le maintien de la population (144 logements).

- 160 logements x 2,02 (nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2014) = 323habitants

Par conséquent, l'excédent réel de logements aurait dû engendrer une augmentation d'environ 323 habitants. On remarque que la population communale a en effet augmenté de 322 habitants entre 2009 et 2014, selon le dernier recensement de l'INSEE.

- Besoins en logements pour le maintien de la population de 2014 à l'horizon 2030 : le point mort démographique

Préalablement à l'estimation des besoins en logements pour accueillir de nouveaux habitants, il est nécessaire d'évaluer le nombre de logements nécessaires au **maintien du niveau de population 2014, soit 8 211 habitants (source INSEE) à l'horizon 2030.**

Cette estimation prend en compte l'évolution des quatre phénomènes impactant potentiellement le parc de logements communal analysés précédemment.

- Les données de références sont celles diffusées par l'INSEE à la suite des recensements de la population de 2009 et 2014
- Les données de source communale, comme les permis de construire déposés, servent également de données références

Ajustement du phénomène de renouvellement entre 2014 et 2030

Rappel période 2009-2014 : le phénomène de renouvellement a engendré la mise à disposition dans le parc des résidences principales environ 35 logements.

Projection du phénomène de renouvellement entre 2014 et 2030 :

On considère que le phénomène de renouvellement sur la commune peut encore réinjecter des logements, en projetant un **taux de renouvellement de 0,025%**. Ce phénomène pourrait engendrer la réinjection d'environ **21 logements** dans le parc des résidences principales.

Le phénomène de desserrement entre 2014 et 2030

Rappel période 2009-2014: le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de **2,05** à **2,02** sur la période entraînant la réinjection de 60 logements.

Projection du phénomène de desserrement entre 2014 et 2030 :

Au regard des tendances démographiques et des choix de développement de la commune, l'hypothèse d'une stabilisation du nombre de personnes par ménage a été réalisée. Nous émettons donc deux hypothèses :

- **Hypothèse « basse »** du nombre de logements, avec un maintien de la taille des ménages à **2,02 personnes.**
- **Hypothèse « haute »** du nombre de logements, avec une légère baisse de la taille des ménages à **2,00 personnes.**

L'hypothèse « basse » montre que le maintien du nombre d'habitants par résidences principales à 2,02, entraînerait un **besoin de 3 logements.**

L'hypothèse « haute » montre que la baisse du nombre de personnes par résidence principale à 2,00 personnes par logement, entraîne un **besoin de 43 logements.**

Variation des résidences secondaires

Rappel période 2009-2014: le nombre de résidences secondaires a baissé de 28 logements. Il s'agit d'une réinjection potentielle de 28 logements dans le parc des résidences principales.

Projection de la part des résidences secondaires entre 2014 et 2030 :

Le recensement INSEE indique une baisse du nombre de résidences secondaires qui se poursuit avec un taux de 3,9% en 2014. Le choix formulé est de projeter une poursuite de la baisse du taux de résidences secondaires. On projette ainsi une **baisse du taux de résidences secondaires à 3,8%.**

Deux hypothèses sont possibles :

- Hypothèse « basse » 2,02 personnes/ménage : le nombre de résidences baisse légèrement et entraîne la réinjection de 4 logements dans le parc des résidences principales et n'entraîne **pas de besoins supplémentaires** pour maintenir la population de 2014.
- Hypothèse « haute » 2,00 personnes/ménage : le nombre de résidences baisse légèrement et entraîne la réinjection de 2 logements dans le parc des résidences principales et n'entraîne **pas de besoins supplémentaires** pour maintenir la population de 2014.

Variation des logements vacants

Rappel période 2009-2014: le nombre de logements vacants a augmenté de 147 logements. Il s'agit donc d'une consommation potentielle de 147 résidences principales.

Projection de la part des logements vacants entre 2014 et 2030 :

Le taux de vacance sur les dernières périodes est en hausse passant de 8,9% en 2009 à 11,4% n 2014. Néanmoins les taux de logements vacants à Crest ont toujours été compris entre 9 et 11% du parc. Le projet communal s'oriente vers une **diminution importante du taux de logements vacants avec un taux à 9%**.

Estimation du parc de logements total en 2030 :

- Hypothèse « basse » avec un desserrement à 2,02 à l'horizon 2030, entraîne une baisse du nombre de logements vacants et une réinjection potentielle de 123 logements dans le parc de résidences principales et n'entraîne **pas de besoins supplémentaires** pour maintenir la population de 2014.
- Hypothèse « haute » avec un desserrement à 2,00 à l'horizon 2030, entraîne une baisse du nombre de logements vacants et une réinjection potentielle de 119 logements dans le parc de résidences principales et n'entraîne **pas de besoins supplémentaires** pour maintenir la population de 2014.

Récapitulatif du besoin en logements à l'horizon 2030 pour maintenir la population de 2014

Hypothèse basse		Hypothèse haute
-21	Renouvellement	-21
3	Desserrement	43
-4	Résidences secondaires	-2
-123	Logements vacants	-119
-146	TOTAL nombre de logements	-100

Avec les hypothèses projetées, deux cas de figure peuvent être envisagés pour assurer le maintien de la population de Crest en 2014 (8 211 habitants) :

- **Hypothèse « basse » (avec un desserrement à 2,02 habitants par ménage) :** on estime qu'il n'y pas de besoins supplémentaires en logements pour maintenir la population actuelle car 146 logements seront déjà produits.
- **Hypothèse « haute » (avec un desserrement à 2,00 habitants par ménage) :** on estime qu'il n'y pas de besoins supplémentaires en logements pour maintenir la population actuelle car 100 logements seront déjà produits.

■ Projections démographiques sur la période 2014-2030

Le projet communal prévoit le développement de la commune de Crest à l'horizon 2030 en matière d'évolution démographique.

A l'horizon 2030, trois hypothèses de développement démographique peuvent être établies :

- Hypothèse 1 : croissance démographique de **+0,9%/an**.
- Hypothèse 2 : croissance démographique de **+1%/an**.
- Hypothèse 3 : croissance démographique de **+1,2%/an**.

	Hypothèse 1 0,9%/an	Hypothèse 2 1%/an	Hypothèse 2 1,2%/an
Population 2014	8 211 habitants		
Population 2030	9 477 habitants	9 628 habitants	9 938 habitants
Population supplémentaire par rapport à 2014	1 266 habitants supplémentaires par rapport à 2014	1 417 habitants supplémentaires par rapport à 2014	1 727 habitants supplémentaires par rapport à 2014
Logements réalisés entre 2014 et 2018 (permis de construire accordés)	145 logements		
Besoin total en matière de production de logements supplémentaires à l'horizon 2030	Entre 568 et 621 logements	Entre 654 et 708 logements	Entre 829 et 885 logements

Afin d'affirmer son rôle de ville-centre de l'intercommunalité et son poids dans le territoire, la commune de Crest fait le choix d'une hypothèse de croissance raisonnable permettant d'accompagner ces objectifs :

Hypothèse 3 : croissance démographique de +1,2%/an.

	Hypothèse 3 1,2%/an
Population 2014	8 211 habitants
Population 2030	9 938 habitants
Population supplémentaire par rapport à 2014	1 727 habitants supplémentaires par rapport à 2014
Besoin en résidences principales supplémentaires <i>Part de 87,2% dans le parc de 2030</i>	Entre 839 et 885 logements en plus
Estimation de la production de résidences secondaires supplémentaires réalisées en parallèle <i>Part de 3,8% dans le parc de 2030</i>	Entre 28 et 30 logements en plus
Estimation de la génération de logements vacants <i>Part de 9% dans le parc de 2030</i>	Entre 33 et 38 logements en moins
Estimation du parc total en 2030	Entre 5 437 et 5 493 logements
Besoin total en matière de production de logements supplémentaires période 2018 – 2030	Entre 683 et 739 logements

Avec une hypothèse de croissance de +1,2% par an, la commune de Crest prévoit d'accompagner un développement démographique dynamique mais relativement modéré compte tenu des potentialités de l'ancien document d'urbanisme.

Les chiffres clés du projet communal sont les suivants :

	Chiffres bruts	Traduction dans le PADD
Population projetée 2030	9 938 habitants	9 900 habitants
Besoins en logements associé à partir de 2014	entre 839 et 885	
Logements réalisés entre 2014 et 2018 (permis de construire accordés)	145 logements	
Besoins en logements associé à partir de 2018	entre 683 et 739	700 logements

La démographie communale a connu une augmentation continue, principalement soutenue par une bonne attractivité du territoire. Les chiffres du recensement INSEE montrent un dynamisme démographique constant et en augmentation depuis les années 2010 avec une croissance moyenne autour de +1% par an.

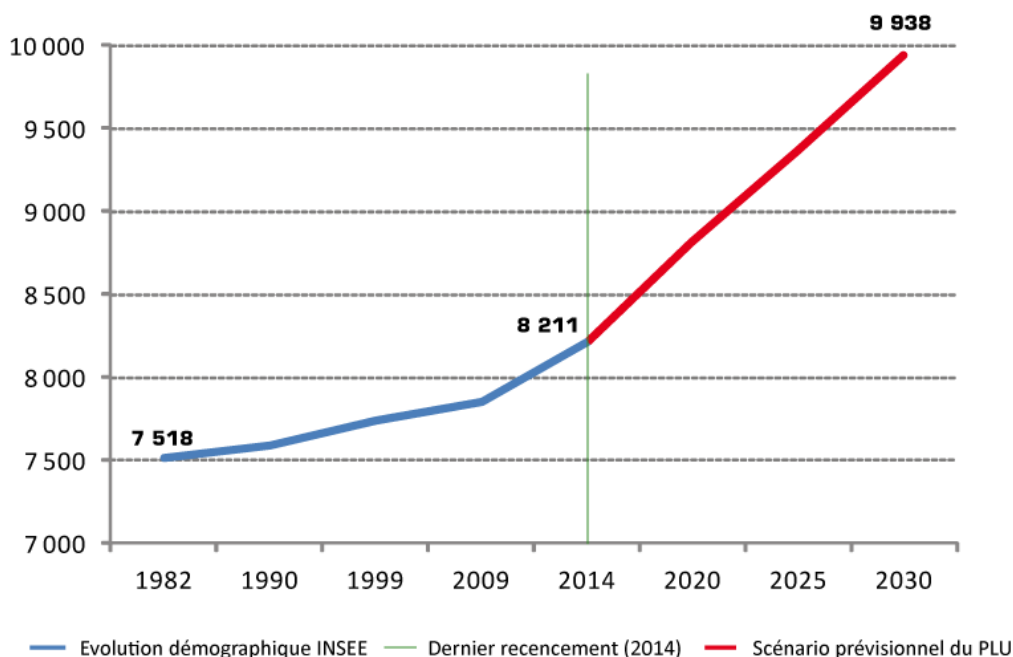
Les derniers recensements font état pour la commune de Crest, d'une croissance démographique à la hausse. Les taux de variation annuels de la population oscillent entre +0,9 et +1%.

Ainsi, la commune souhaite poursuivre dans cette dynamique en prévoyant un rythme de croissance pour les années à venir de +1,2% par an.

La ville de Crest joue un rôle de ville-centre au cœur de la vallée de la Drôme. Elle est actuellement le pôle urbain principal de son bassin de vie et de la Communauté de Communes du Crestois et Pays de Saillans (CCCPS). La commune souhaite anticiper son développement futur et asseoir son rôle de ville-centre en matière de logements, d'activités économiques et d'équipements.

La tendance démographique dynamique sur le territoire et l'élaboration du projet de SCOT permettent de justifier ce choix démographique au regard des tendances socio-démographiques.

Evolution démographique projetées dans le cadre de l'hypothèse de croissance retenue



Projection du parc de logements d'après les hypothèses retenues

Répartition du parc de logements en 2014			Projections à l'horizon 2030		
	Taux	Nombre	Volonté communale	Taux	Nombre
Résidences principales	84,7%	3 902	Augmentation de la part	87,1%	Entre 4741 et 4790
Résidences secondaires	3,9%	179	Maintien de ce taux	3,9%	Entre 212 et 214
Logements vacants	11,4%	527	Baisse des logements vacants	9%	490 et 495
			Renouvellement urbain		Environ 20 logements
Ensemble	100%	4 609 logements		100%	5465 à 5520 logements

Répondre aux besoins en logements

Constat et enjeux du diagnostic

La commune de Crest a connu une croissance progressive de son parc de logements, accompagnant la croissance démographique. Le parc de logements a néanmoins évolué de manière plus importante que la population. Cette situation s'explique par le phénomène de denserement de la population qui se caractérise par la baisse du nombre d'occupants par résidence principale. Le denserement est assez fort sur la commune qui comptabilise 2,02 personnes en moyenne par logement.

Le parc de logements se caractérise par une forte représentation des résidences principales (84,7 %), signe d'une commune résidentielle. Les résidences secondaires sont assez faiblement représentées (3,9 %). La commune a comme particularité d'avoir un centre-ancien d'origine médiévale qui comporte des habitations anciennes et parfois vétustes. On comptabilise ainsi des taux de vacances importants au fil des recensements INSEE, variant de 9 à 11%.

Le parc de logements est assez diversifié puisqu'il se répartit pour moitié en logements individuels et pour l'autre moitié en logements collectifs. De même que pour le statut d'occupation, la répartition est assez équilibrée entre locataires et propriétaires. On note cependant une prédominance des grands logements qui peuvent se trouver inadaptés avec l'évolution vers des ménages de plus en plus petits.

La commune propose une offre importante en logements sociaux puisque près de 19,7% des résidences principales sont des logements à loyers modérés.

- Estimation du potentiel en densification du projet de PLU

Préambule

La loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014 et modifie le Code de l'Urbanisme. Elle promeut une densification des tissus urbains et une maîtrise de l'étalement urbain. Pour cela elle impose de nouvelles dispositions et règles au PLU.

La loi ALUR rend obligatoire l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation du PLU devra exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. (Art. L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

Afin d'estimer l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones d'extension nécessaires au développement communal (besoins en logements et besoins fonciers associés), il est nécessaire d'évaluer le potentiel de production de logements au sein des zones urbaines actuelles, à savoir :

- par remplissage des dents creuses du tissu urbain,
- par d'éventuelles possibilités de division foncière,
- par les projets d'urbanisation en cours s'ils sont connus,
- par des projets de renouvellement urbain s'ils sont connus.

L'analyse du potentiel de densification/mutation des espaces bâtis se base sur :

- le plan cadastral de 2018, actualisé avec les nouvelles constructions et permis de construire accordés,
- l'orthophoto du site Géoportail.

Méthode d'analyse du potentiel de densification

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiel de divisions parcellaires) sont les suivants :

- Délimitation d'entités urbaines en cohérence avec les zones du PLU révisé ;
- Définition de densité cible par zone du PLU, définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié.

Le potentiel de logements théorique calculé est ensuite pondéré de la manière suivante :

- Détermination de 3 niveaux de probabilité correspondant à la facilité de construction de chaque terrain :
 - o **Probabilité 1** : les dents creuses (parcelles entières), terrains accessibles, une topographie et une configuration optimale. On estime que 70% des terrains identifiés dans cette catégorie pourront s'urbaniser dans les années à venir.
 - o **Probabilité 2** : divisions parcellaires et dents creuses où l'occupation du sol limite la densification (jardins, plantations...). On estime que 50% des terrains identifiés dans cette catégorie pourront s'urbaniser dans les années à venir.
 - o **Probabilité 3** : divisions parcellaires et dents creuses difficilement urbanisables présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation. On estime que 20% des terrains identifiés dans cette catégorie pourront s'urbaniser dans les années à venir.
- Calcul du potentiel de logements pondéré par terrain en fonction du niveau de probabilité attribué à chaque parcelle.

Ne sont pas considérés dans le potentiel : les espaces privés ou publics occupés par des éléments identitaires ou remarquables que le PLU protégera (parc, jardin), les emplacements réservés du PLU, les terrains faisant déjà l'objet d'un projet de construction (permis en cours), les espaces aménagés type cour de tennis, stade, espace public, etc.

Définition des entités urbaines

La commune de Crest présente une urbanisation continue qui s'est développée depuis le centre ancien de manière périphérique et continue. L'urbanisation est structurée en plusieurs entités qui dépendent de la morphologie des espaces urbains et du type de tissu présent :

- Le centre-ville historique,
- Les secteurs d'habitat dense et collectif,
- Les secteurs d'habitat individuel dense,
- Les secteurs d'habitat individuel peu dense.

La définition des entités urbaines a permis d'aboutir au zonage du PLU. Ainsi les entités ayant servi à l'analyse du potentiel de densification sont mises en cohérence avec les zones et les règles du PLU permettant de définir des critères de densité recherchée.

- **Centre-ancien (UA) : densité moyenne recherchée de 100 logements / hectare**

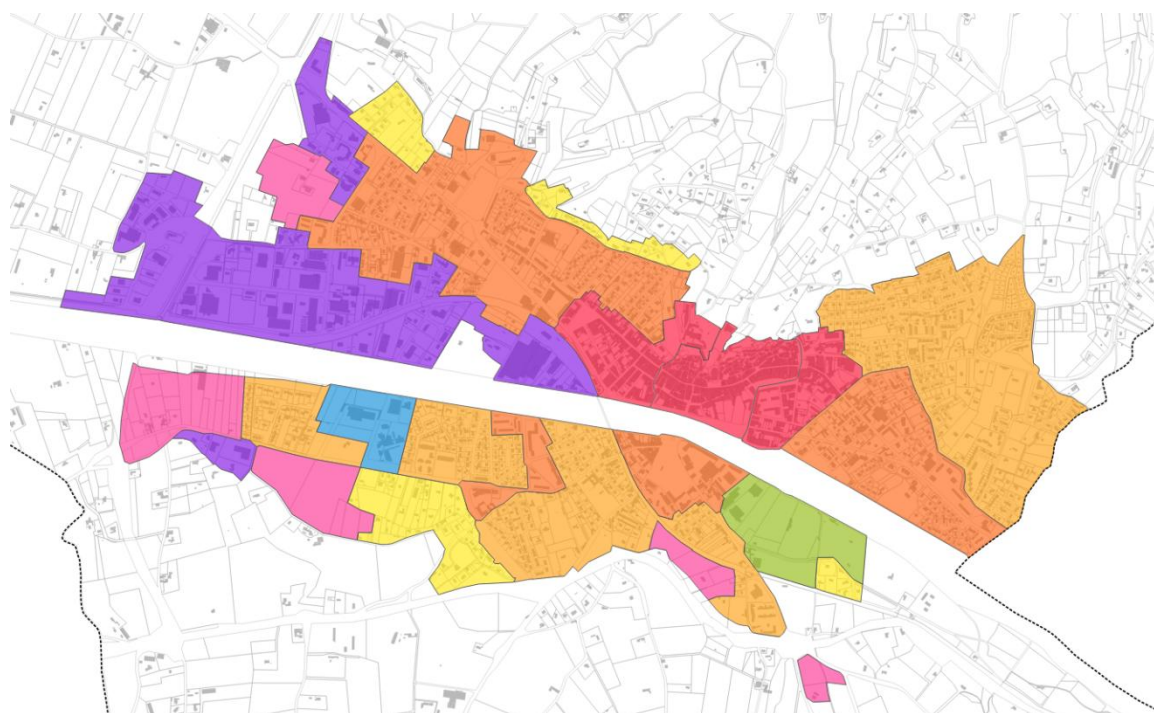
Le tissu urbain du centre-ancien de Crest présente déjà une forte densité de bâti. Soucieuse de conserver le cadre de vie du centre-ancien, la commune souhaite conserver des espaces aérés en identifiant et protégeant des jardins remarquables. Ainsi, une densité similaire à celle constatée est encouragée.

- **Zones d'habitat collectif (UBa) : densité moyenne recherchée de 50 logements / hectare**
 Dans les secteurs d'habitat collectif, une densité d'environ 50 logements par hectare est souhaitée (à l'ouest du centre-ville, dans le quartier de la Condamine et de Lamartine, au sud de l'avenue Félix Rozier et le long de l'avenue Henri Grand ; à l'est du centre-ville, dans le quartier de la Maladière entre l'avenue Adrien Fayolle et la Rue Léopold Bouvat ; au sud, dans le quartier Mazorel).

- **Zones d'habitat individuel dense (UBb) : densité moyenne recherchée de 30 logements / hectare**
 Dans les secteurs d'habitat individuel mitoyen ou dense, une densité d'environ 30 logements par hectare est encouragée (à l'est du centre-ville, dans le quartier du Mas – St Antoine ; au sud et à l'ouest du centre-ville dans le quartier des Auberts et Mazorel Ouest).

- **Zones d'habitat individuel (UBc) : densité moyenne recherchée de 20 logements / hectare**
 Dans les zones pavillonnaires périphériques, une densité plus mesurée de 20 logements par hectare sera permise (au nord-ouest du centre-ville, dans les quartiers de Chantegrillet et Saint-Jean, au nord de la rue Sainte-Euphémie ; au sud-ouest du centre-ville dans les quartiers de Village en Bois et de la Colinette).

Les entités urbaines de l'analyse densification



A - Centre ancien (UA)	
B - Zones habitat collectif (UBa)	
C - Zones habitat individuel dense (UBb)	
D - Zones habitat individuel (UBc)	
E - Extensions urbaines futures (AU)	
E - Zones d'activités (UI)	
F - Zones équipements (UE)	
G - Zones de loisirs / équipements (UL)	

Entités urbaines Crest - Projet		Densité cible	Consommation foncière moyenne par logement
A - Centre ancien (UA)		100 lgt/ha	100 m ²
B - Zones habitat collectif (UBa)		50 lgt/ha	200 m ²
C - Zones habitat individuel dense (UBb)		30 lgt/ha	333 m ²
D - Zones habitat individuel (UBc)		20 lgt/ha	500 m ²
E - Extensions urbaines futures (AU)		/	/
E - Zones d'activités (UI)		/	/
F - Zones équipements (UE)		/	/
G - Zones de loisirs / équipements (UL)		/	/

Le choix des densités cibles résulte d'une volonté communale de densifier les espaces urbanisés tout en préservant le cadre de vie de la ville, le patrimoine et le paysage. Les densités ont été fixées en cohérence avec la typologie des entités urbaines et les possibilités réelles de densification de ces espaces. Les densités recherchées font notamment partie des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le projet communal et au sein du PADD.

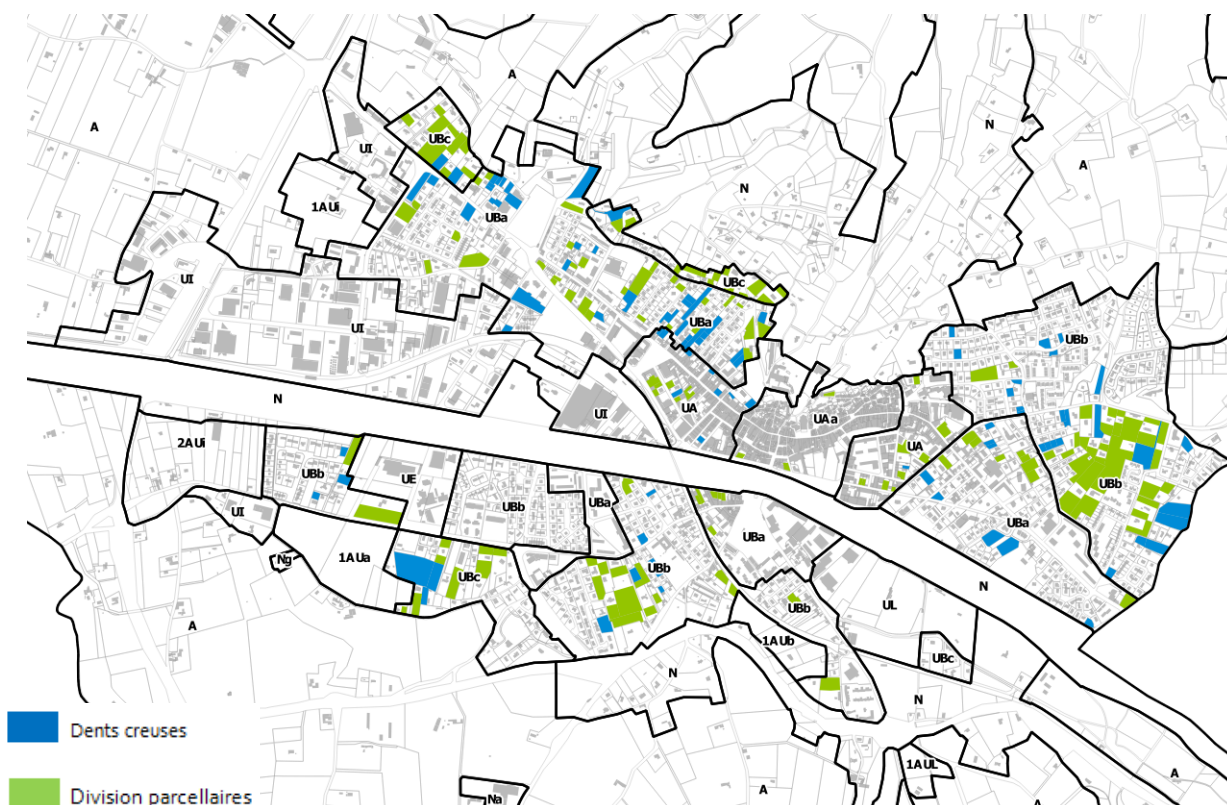
Les entités urbaines en extension seront analysées dans une partie suivante du rapport de présentation. Les entités qui n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat ne sont pas comptabilisées

Potentiel foncier identifié au sein des entités urbaines

Le potentiel foncier est analysé dans les zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB, UBa, UBb, UBc).

Identification des espaces résiduels au sein des entités urbaines du PLU à vocation d'habitat

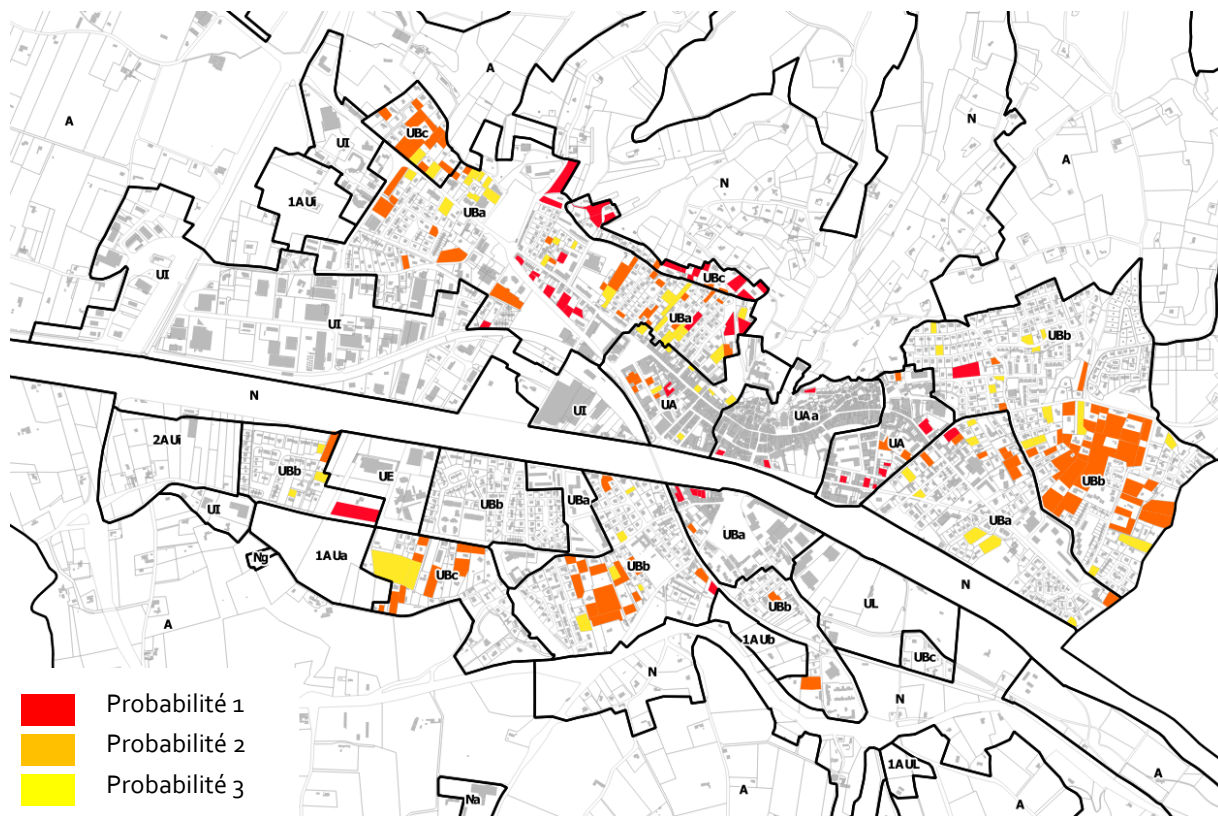
Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



L'identification des secteurs de dents creuses et de divisions parcellaires met en évidence un potentiel de **26,66 ha** avec près de 9,57 ha de dents creuses et 17,1 ha de potentielle divisions parcellaires.

Hiérarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



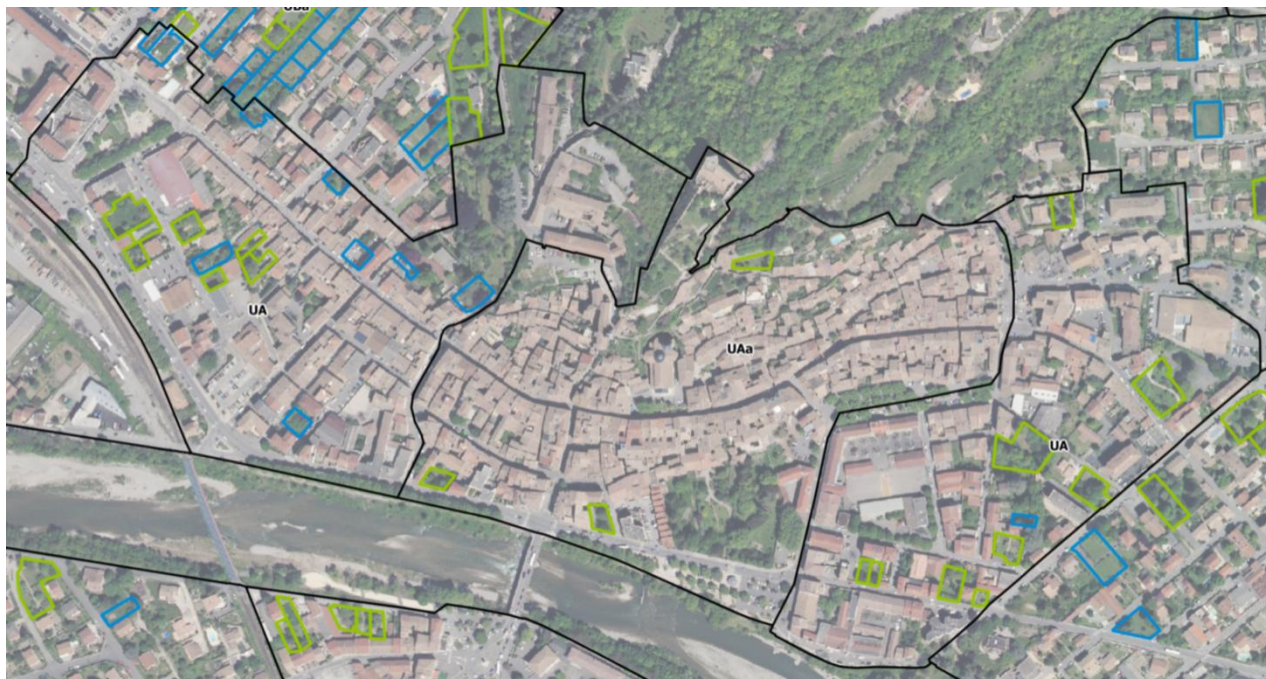
- Potentiel foncier identifié sur la commune au sein des zones UA et UAa

Pour rappel, la zone UA correspond au **centre-ville de Crest** et plus particulièrement le centre historique au sein su sous-secteur UAa.

Identification des espaces résiduels au sein des zones UA et UAa

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain

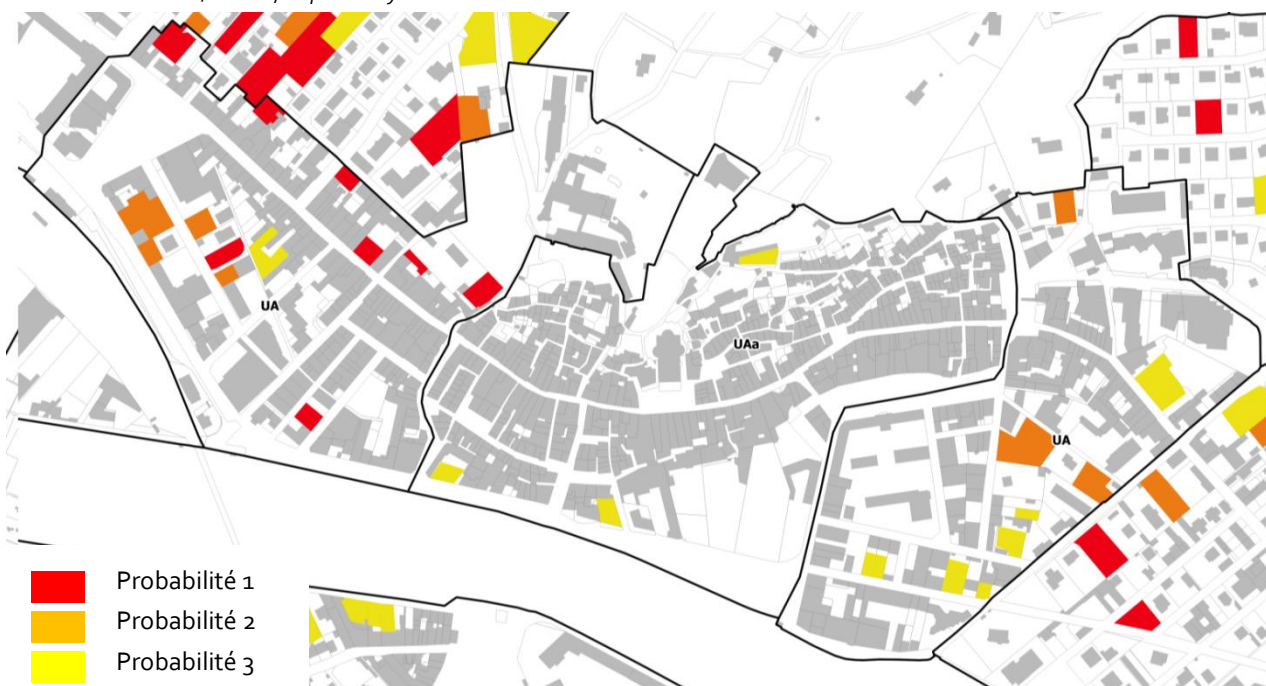




L'identification des secteurs de dents creuses et de divisions parcellaires met en évidence un potentiel de **1,43 ha** avec 0,24 ha de dents creuses et 1,19 ha de divisions parcellaires.

Hierarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



- Probabilité 1
- Probabilité 2
- Probabilité 3

Potentiel foncier identifié sur la commune au sein des entités urbaines

Entité urbaine	Densité cible	Probabilité	Potentiel théorique	Pondération	Potentiel pondéré
UA et UAa	100	1	22	70	16
		2	55	50	28
		3	65	20	13
		TOTAL	143	56	

Au sein de la zone UA, comprenant le sous-secteur UAa, le potentiel de logements réalisables après pondération est de **56 logements**.

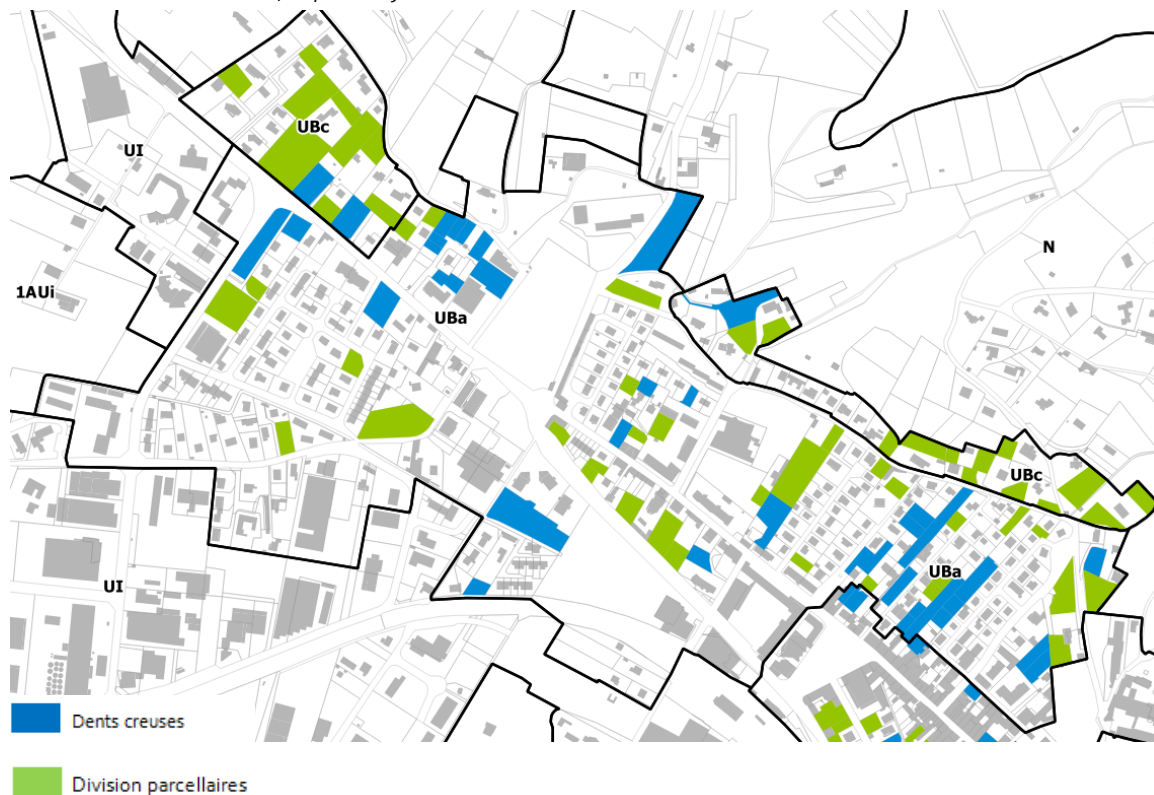
- Potentiel foncier identifié sur la commune au sein de la zone UBa

Pour rappel, la zone UBa correspond à des secteurs d'habitat dense comprenant du collectif.

Dans les secteurs d'habitat collectif, une densité d'environ 50 logements par hectare est souhaitée (à l'ouest du centre-ville, dans le quartier de la Condamine et de Lamartine, au sud de l'avenue Félix Rozier et le long de l'avenue Henri Grand ; à l'est du centre-ville, dans le quartier de la Maladière entre l'avenue Adrien Fayolle et la Rue Léopold Bouvat ; au sud, dans le quartier Mazorel).

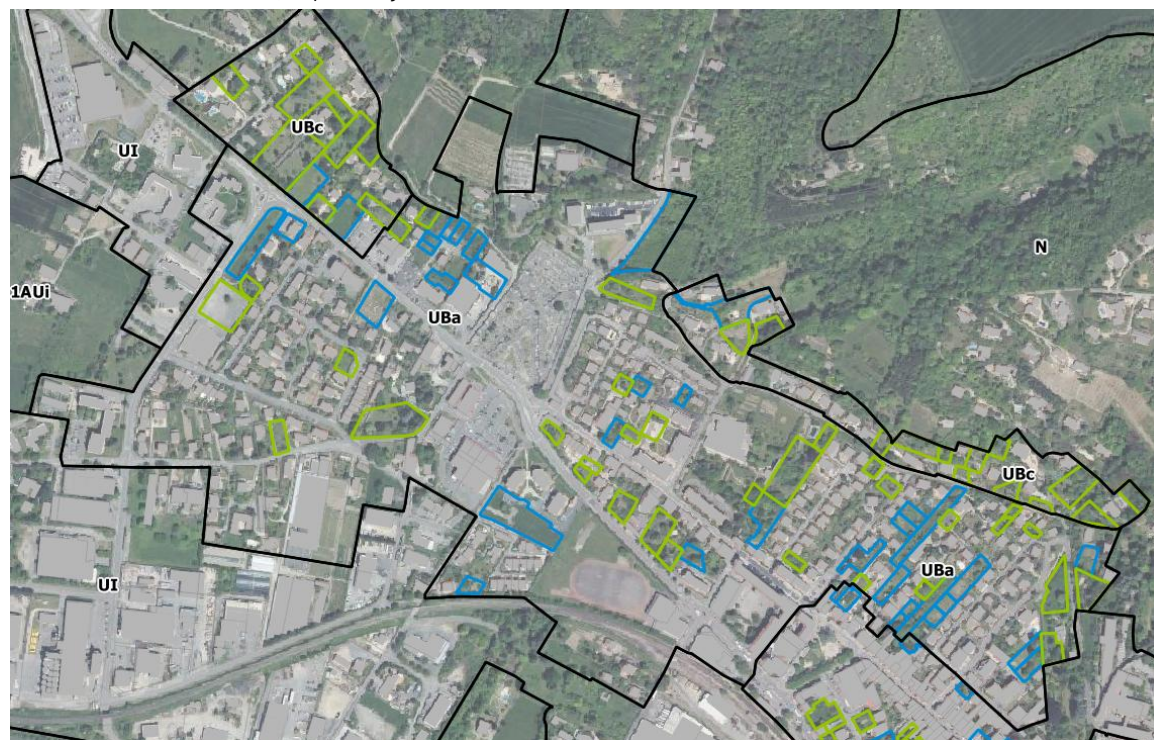
Identification des espaces résiduels au sein de la zone UBa située à l'ouest du centre ancien

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Hierarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

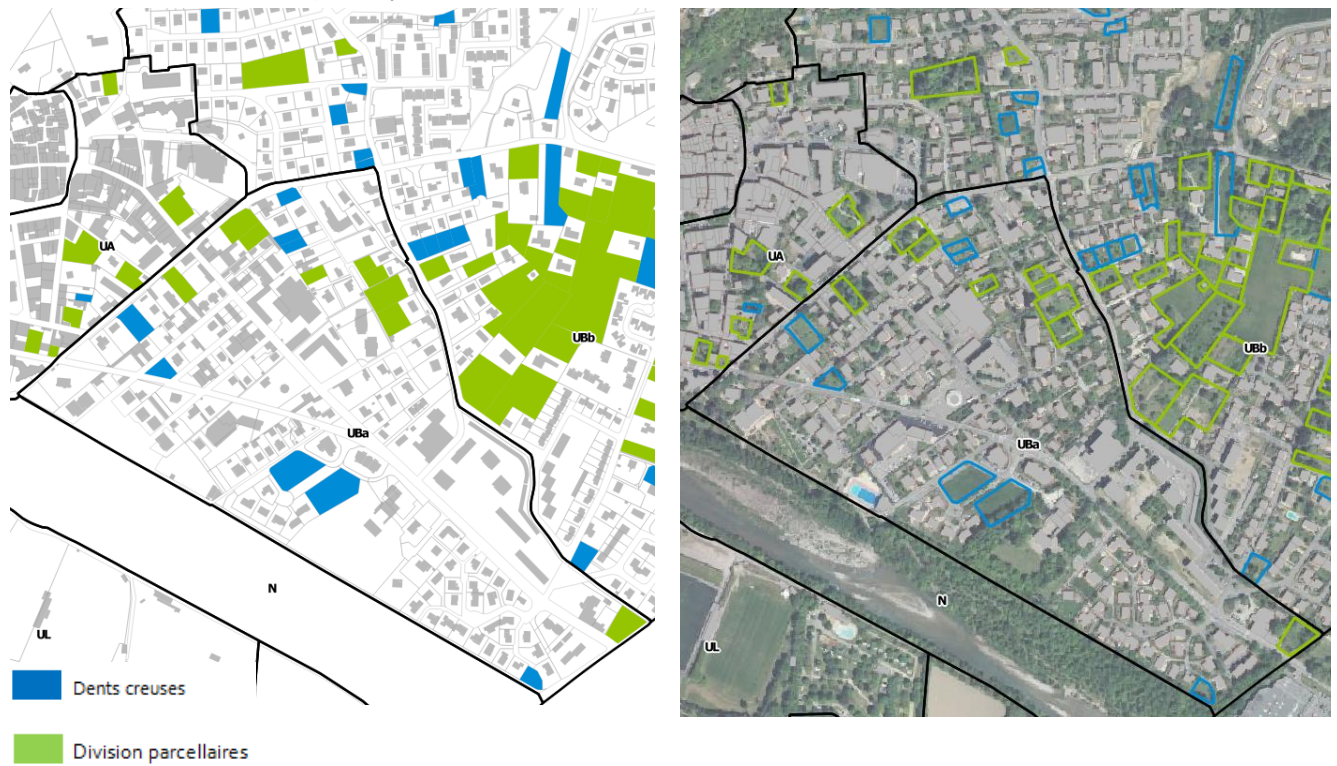
Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain





Identification des espaces résiduels au sein de la zone UBa située à l'est du centre ancien

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



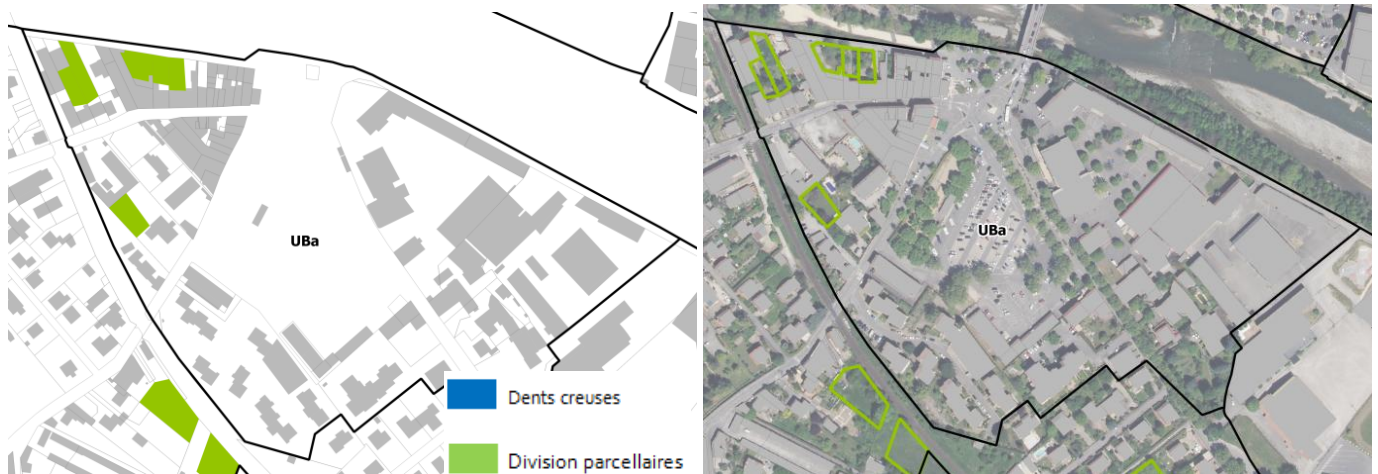
Hierarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Identification des espaces résiduels au sein de la zone UBa située au sud du centre ancien

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Hierarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



L'identification des secteurs de dents creuses et de divisions parcellaires met en évidence un potentiel de **6,8 ha** avec 3,46 ha de dents creuses et 3,4 ha de divisions parcellaires.

Potentiel foncier identifié sur la commune au sein des entités urbaines

Entité urbaine	Densité cible	Probabilité	Potentiel théorique	Pondération	Potentiel pondéré
UBa	50	1	101	70	70
		2	152	50	76
		3	82	20	16
		TOTAL	334		163

Au sein de la zone UBa, le potentiel de logements réalisables après pondération est de **163 logements**.

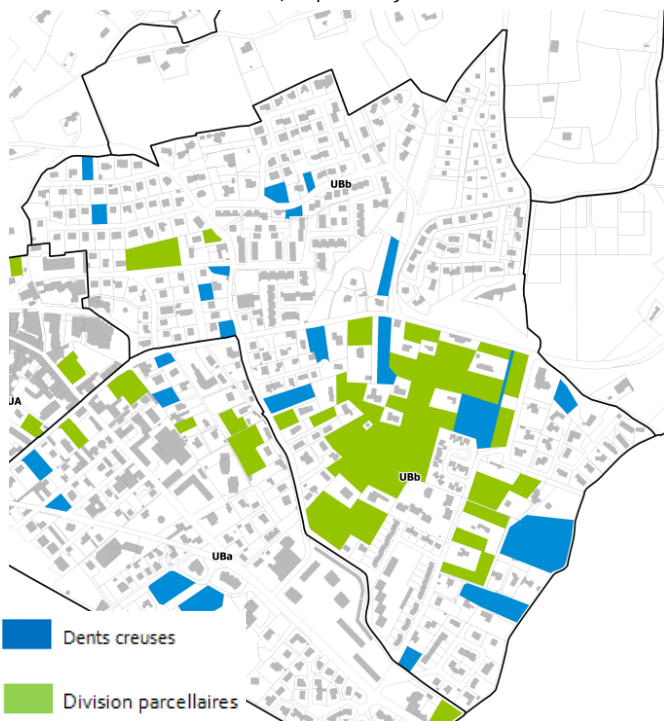
- Potentiel foncier identifié sur la commune au sein de la zone UBb

Pour rappel, la zone UBb correspond à des zones **d'habitat individuel dense**.

Dans les secteurs d'habitat individuel mitoyen ou dense, une densité d'environ 30 logements par hectare est encouragée (à l'est du centre-ville, dans le quartier du Mas – St Antoine ; au sud et à l'ouest du centre-ville dans le quartier des Auberts et Mazorel Ouest).

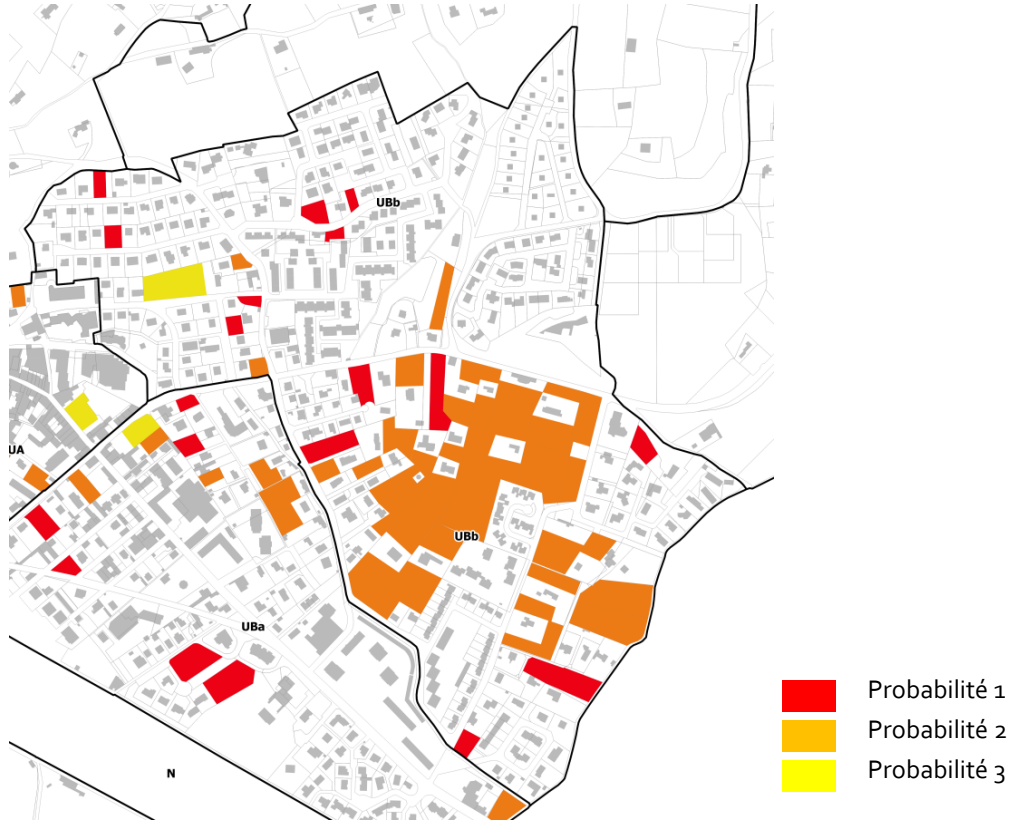
Identification des espaces résiduels au sein de la zone UBb située au nord-est du centre ancien

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Hiéarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Identification des espaces résiduels au sein de la zone UBb située au sud du centre ancien

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain





Hiérarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



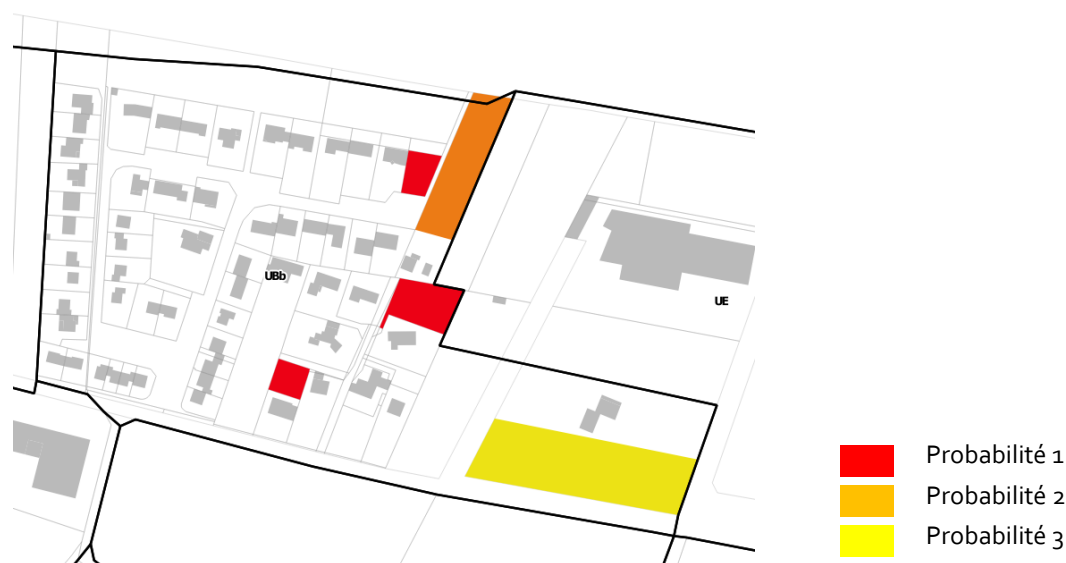
Identification des espaces résiduels au sein de la zone UBb située au sud-ouest de l'enveloppe urbaine

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Hierarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



L'identification des secteurs de dents creuses et de divisions parcellaires met en évidence un potentiel de **13 ha** avec environ 4,1ha de dents creuses et 8,9 ha de divisions parcellaires.

Potentiel foncier identifié sur la commune au sein des entités urbaines

Entité urbaine	Densité cible	Probabilité	Potentiel théorique	Pondération	Potentiel pondéré
UBb	30	1	80	70	56
		2	283	50	142
		3	29	20	6
		TOTAL	392		203

Au sein de la zone UBb, le potentiel de logements réalisables après pondération est de **203 logements**.

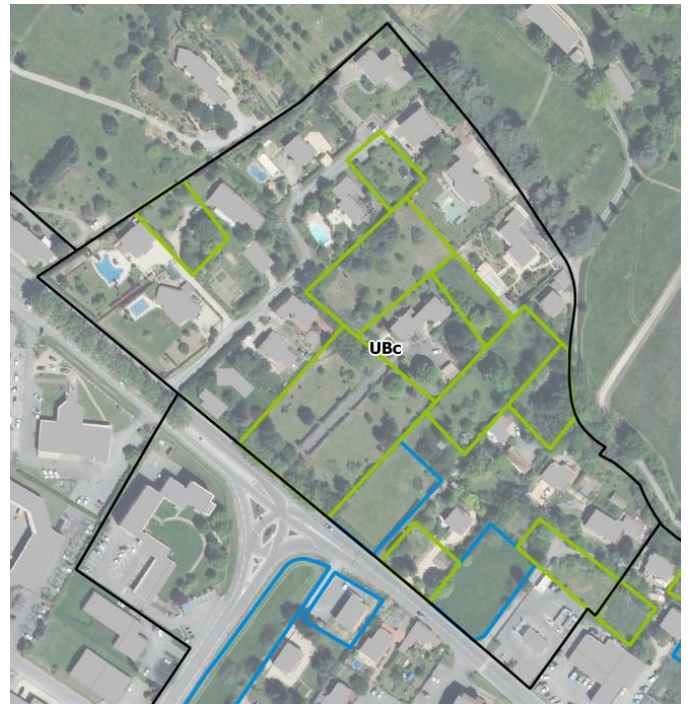
- Potentiel foncier identifié sur la commune au sein de la zone UBc

Pour rappel, la zone UBc correspond à des zones d'habitat individuel.

Dans les zones pavillonnaires périphériques, une densité plus mesurée de 20 logements par hectare sera permise (au nord-ouest du centre-ville, dans les quartiers de Chantegrillet et Saint-Jean, au nord de la rue Sainte-Euphémie ; au sud-ouest du centre-ville dans les quartiers de Village en Bois et de la Colinette).

Identification des espaces résiduels au sein de la zone UBc située au nord-ouest de l'enveloppe urbaine

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Hiérarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

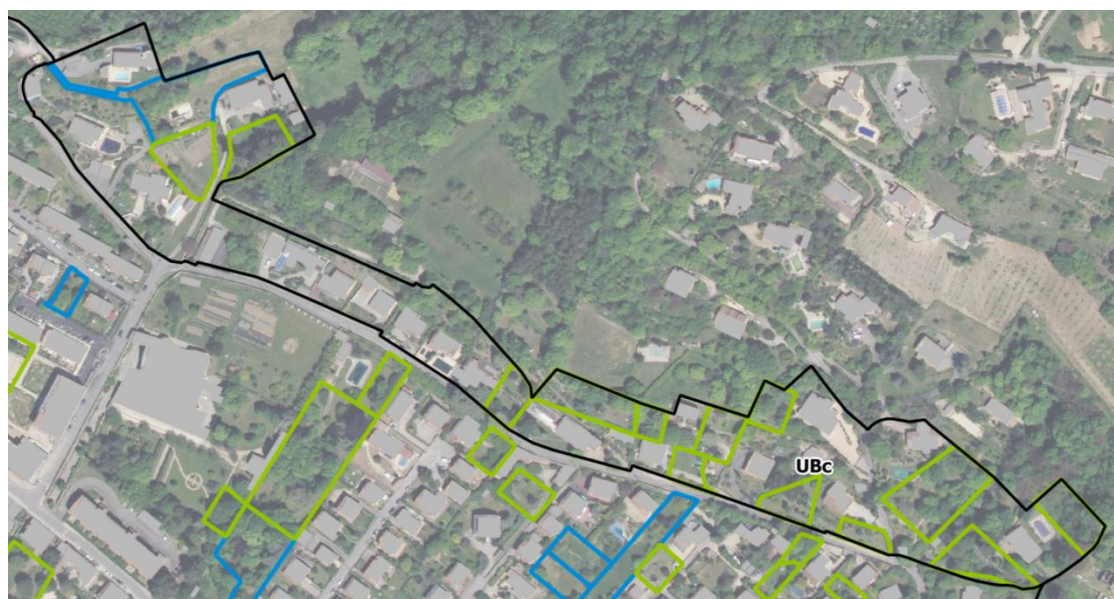
Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



- Probabilité 1
- Probabilité 2
- Probabilité 3

Identification des espaces résiduels au sein de la zone UBc située au nord de l'enveloppe urbaine

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Hiérarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Identification des espaces résiduels au sein de la zone UBc située au sud de l'enveloppe urbaine

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Hierarchisation du potentiel identifié en fonction de la probabilité d'urbanisation des espaces

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



L'identification des secteurs de dents creuses et de divisions parcellaires met en évidence un potentiel de **5,3 ha** avec environ 1,8 ha de dents creuses et 3,5 ha de divisions parcellaires.

Potentiel foncier identifié sur la commune au sein des entités urbaines

Entité urbaine	Densité cible	Probabilité	Potentiel théorique	Pondération	Potentiel pondéré
UBc	20	1	30	70	21
		2	56	50	28
		3	21	20	4
		TOTAL	107		53

Au sein du secteur UBb, le potentiel de logements réalisables après pondération est de **53 logements**.

SYNTHESE POUR L'ENSEMBLE DE L'ENVELOPPE URBAINE

Rappel : 3 niveaux de probabilité correspondant à la facilité de construction de chaque terrain

Probabilité 1 : dents creuses présentant une configuration optimale. On estime que 70% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.

Probabilité 2 : division parcellaire et/ou les espaces où l'occupation du sol limite la densification. On estime que 50% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.

Probabilité 3 : terrain présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation à moyen terme (type potager, serres, espace planté de vignes ou vergers...). On estime que 20% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.

Potentiel foncier identifié sur la commune au sein des entités urbaines

Le potentiel résiduel identifié représente **26,66 ha** répartis de la manière suivante :

- 9,57 ha en dents creuses, soit 36%
- 17,1 ha divisions parcellaires, soit 64%

Tableau récapitulatif du potentiel de densification

Entité urbaine	Densité cible	Probabilité	Potentiel théorique	Pondération	Potentiel pondéré
UA	100	1	22	70	16
		2	55	50	28
		3	65	20	13
		TOTAL	143		56
UBa	50	1	101	70	70
		2	152	50	76
		3	82	20	16
		TOTAL	334		163
UBb	30	1	80	70	56
		2	283	50	142
		3	29	20	6
		TOTAL	392		203
UBc	20	1	30	70	21
		2	56	50	28
		3	21	20	4
		TOTAL	107		53
			976		476
			Logements théoriques		Logements pondérés

L'étude du potentiel de densification a permis d'établir un potentiel théorique de logements pondéré, au cœur de l'enveloppe urbaine réalisable dans le temps du PLU, de **476 logements**.

■ Estimation des besoins en extension

Pour le développement communal à l'horizon 2030, la commune de Crest a prévu une croissance démographique assez dynamique de +1,2% qui porterait la population crestoise à environ 9 900 habitants.

Les besoins estimés pour cette croissance de population sont de l'ordre de 839 à 885 logements entre le dernier recensement INSEE pris en compte (2014) et la période actuelle (2018). L'analyse des besoins en logements permet une mise à jour de ces besoins en déduisant les logements réalisés ou en cours de réalisation entre 2014 et aujourd'hui. On comptabilise ainsi près de 145 logements qui ont été réalisés durant cette période venant réduire les besoins à l'horizon 2030.

Afin d'accueillir la population nouvelle et de permettre le maintien des habitants actuels, le projet de PLU se base donc sur des besoins compris entre 683 et 739 logements, soit un besoin global inscrit au PADD d'environ 700 logements.

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces a permis d'estimer un potentiel de 476 logements hypothétiquement réalisables en consommant des espaces résiduels de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat. Selon l'hypothèse de croissance démographique choisie, les besoins nécessaires en logements restent compris entre 207 et 263 logements.

Ces besoins en logements ne pouvant pas se réaliser en densification, c'est donc sur des sites en extension de l'enveloppe urbaine que le projet communal doit se positionner.

Choix des sites stratégiques de création de logements

Pour permettre la réalisation d'environ 207 à 263 logements, une estimation du foncier nécessaire a été réalisée. Pour une moyenne de 25 logements par hectare :

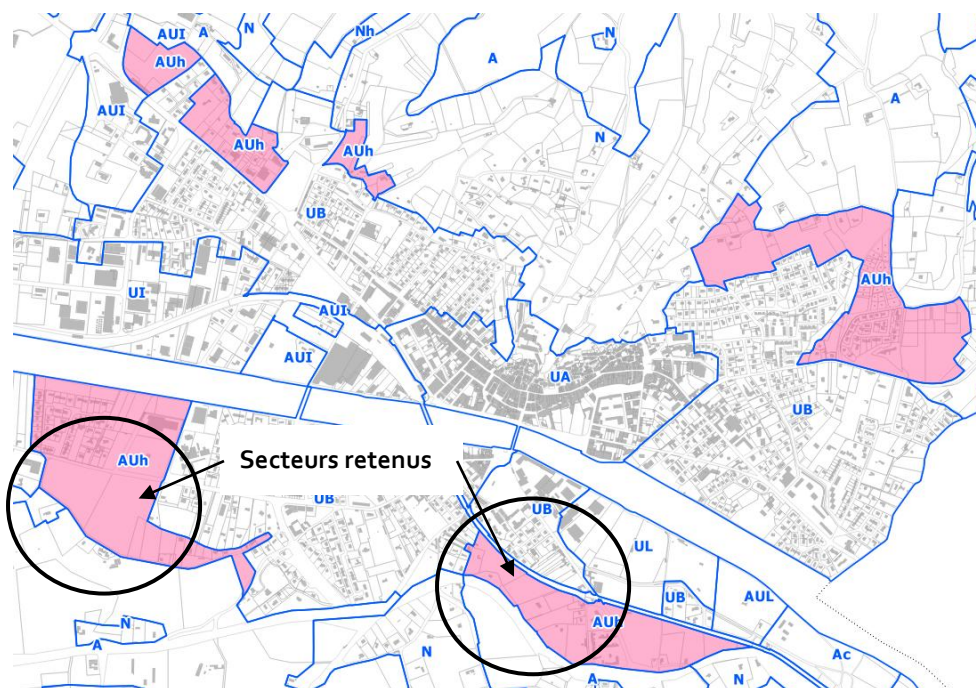
- 263 logements = 10,5 ha de consommation d'espace brute.
- 207 logements = 8,3 ha de consommation d'espace brute.

La révision générale n°1 du PLU a permis d'évaluer les zones d'extension futures du PLU de 2006, à vocation principale d'habitat, qui représentaient 32,3 ha (zones AUh). Une partie de ces zones a été urbanisée dans le cadre de lotissements ou d'équipements publics (centre hospitalier, gendarmerie, centre d'incendie et de secours).

Sur les espaces restants, des critères de sélection ont été mis en place afin d'identifier des secteurs stratégiques pour le développement futur à vocation d'habitat.

Ces critères sont les suivants :

- Accessibilité : desserte, trafic subi et induit ;
- Centralité : éloignement par rapport au centre ;
- Nuisances et risques : évaluation vis-à-vis des phénomènes connus ;
- Equipements publics : desserte en réseaux publics, accessibilité aux équipements.



L'évaluation au regard des composantes environnementale a également été menée en parallèle des critères de sélection démographiques et urbains (voir le paragraphe « Approche environnementale dans le choix des sites stratégiques de développement »).

Au regard de l'ensemble des critères d'évaluation et des surfaces nécessaires (entre 8,3 et 10,5 ha), deux sites stratégiques ont été sélectionnés :

- Le site au lieu-dit Mazorel d'une surface disponible d'environ 8 ha.
- Le site au lieu-dit Masse Panier d'une surface disponible d'environ 3 ha.

Après un diagnostic de ces sites, il en ressort que 7,3 ha sont aménageables pour le premier et 2,5 pour le second. Les espaces disponibles pour réaliser de l'habitat représentent en surface aménageable **9,8 ha**.

Le PLU met place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'aiguiller les futures aménagements.

- Un projet de PLU qui répond aux besoins en logements à l'horizon 2030

Une réponse aux besoins quantitatifs en logements

Pour son développement communal à l'horizon 2030, la commune de Crest a prévu une croissance démographique dynamique mais raisonnable qui porterait la population à environ 9900 habitants.

Afin d'accueillir cette population nouvelle et de permettre le maintien des habitants actuels, le projet de PLU identifie des besoins d'environ 700 logements à réaliser.

Le projet de PLU répond à ces besoins en identifiant près de 26,66 ha d'espaces résiduels au sein du tissu urbain qui permettront le développement communal. Afin d'estimer si ces espaces pourront accueillir les besoins quantitatifs en logement, une étude du potentiel de densification et une étude des grandes dents creuses a permis d'émettre l'hypothèse suivante :

- Environ 476 logements réalisables en densification dans les dents creuses et divisions parcellaires,
- Environ 235 logements théoriques dans les secteurs stratégiques de développement à vocation d'habitat.

On estime un potentiel foncier total d'**environ 711 logements potentiellement réalisables à l'échéance du PLU**.

Cette prévision est cohérente avec le projet de développement choisi au sein du PADD et permet de répondre aux besoins identifiés pour le maintien de la population actuelle et l'accueil d'une population future.

La densification ainsi que les deux secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitation suffiront pour répondre aux besoins à l'horizon 2030.

Les anciennes zones identifiées pour étendre l'urbanisation (zones AUh du PLU approuvé) ne sont pas nécessaires dans l'immédiat et ne sont pas conservées. Ainsi, la révision du PLU **permet d'éviter la consommation de 22,2 ha** qui sont reclassés en zone agricole (A) ou naturelle (N) du PLU.

Evaluation de la révision générale n°1 du PLU

- Le PLU reclasse un total de 22,2 ha d'espaces à vocation d'habitat en zone agricole (A) ou naturelle (N) du PLU.
- Le PLU conserve en réserve foncière 11,1 ha en zone 1AU_i – ouverte immédiatement à l'urbanisation à vocation économique (zones maintenues par rapport au PLU de 2006 et réajustées aux besoins).

Une réponse en cohérence avec l'état du parc de logements

O4. Poursuivre une politique de renouvellement par l'incitation, la participation ou les outils lourds de rénovation urbaine

Favoriser le renouvellement urbain et la réduction de la vacance

La commune de Crest a connaissance de l'état du parc de logements, et tout particulièrement du nombre important de logements vacants qui sont principalement localisés dans le centre ancien. Pour répondre à cela, plusieurs actions ont été entreprises.

En matière d'action communale, les immeubles dont la commune est propriétaire ont été vendus et réhabilités afin de réaliser du renouvellement urbain. Une seconde action a été mise en place avec l'opération façade qui permet d'inciter, voire d'obliger, les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation.

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) en cours de réalisation, aura pour objectif d'analyser la situation et prévoir des actions en conséquence. Des outils tels qu'OPAH, RHI ou ORT pourront être mis en place. Une DUP est actuellement en cours sur un bâtiment emblématique du centre-ville. Les enjeux patrimoniaux dans le centre ancien sont une contrainte supplémentaire, tout comme l'état vétuste de certains immeubles. Une étude plus fine recensant tous les logements et le type de vacance permettrait à la commune de justifier d'un potentiel réel en réhabilitation. Cette étude pourra être réalisée dans le cadre du PLHi.

L'analyse des tendances passées sur le territoire nous montre que les chiffres INSEE pour les logements vacants à Crest n'ont jamais atteint

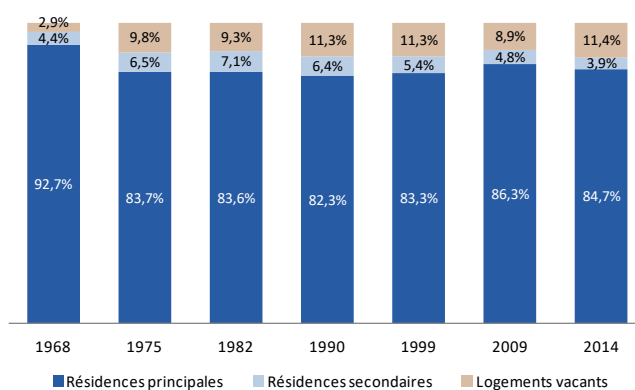
le taux idéal qui est estimé à 6% du parc de logements. Au fil des recensements, on remarque que le taux le plus bas est autour de 9% et le nombre de logements vacants minimal entre 350 et 450 logements.

Dans les hypothèses formulées pour les 10 ans à venir, la commune prévoit une réduction de la part des logements vacants estimée à 9% de l'ensemble du parc. Cette baisse projetée prévoit le reclassement de logements vacants vers les résidences principales (33 à 38 logements selon les hypothèses).

La révision du PLU inscrit également dans les objectifs du PADD dynamiser le centre ancien. Pour cela, deux outils sont mis en place :

- L'exonération des obligations de stationnement dans le centre ancien, ce qui pourra permettre de réaliser plus aisément des réhabilitations de logements.
- La création de linéaires de sauvegarde du commerce afin de dynamiser le centre-ville, de valoriser le cadre de vie et d'inciter à l'installation d'habitants dans le centre.

Evolution de la répartition du parc de logements sur la commune de Crest entre 1968 et 2014



Une réponse aux besoins de diversification de l'offre en logements

La réponse aux besoins en logements sur la commune s'inscrit dans un besoin quantitatif mais également qualitatif. Le projet communal a inscrit un objectif de mixité sociale et générationnelle, des formes urbaines et une diversification de l'offre en logements afin de répondre aux besoins de tous les publics.

Diversification de l'offre en logements

O5. Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics

La commune souhaite encourager la mixité sociale au sein de la commune, afin de d'offrir un plus large choix de logements. Un des enjeux consiste à augmenter l'offre en logements locatifs afin de permettre l'installation d'une plus grande diversité de ménages (jeunes ménages, personnes seules, familles monoparentales, etc). Le diagnostic INSEE du territoire a permis d'identifier un desserrement fort des ménages et donc un besoin de plus de logements pour accompagner cette évolution de la structure des ménages.

Pour rappel, la commune de Crest n'est pas soumise à obligation d'atteindre des objectifs de production de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU renforcé par la loi ALUR). Au sein de son parc de logements, elle dispose déjà de 776 logements représentant 19,7 % du parc des résidences principales.

Afin de poursuivre une diversification de l'offre, le projet communal prévoit d'imposer une mixité sociale au sein d'un secteur stratégique de production de logements. Il s'agit du secteur Mazorel présentant un potentiel d'environ 185 logements pour lequel un secteur de mixité sociale a été établi au zonage et au règlement du PLU afin de réaliser 20% de logements locatifs sociaux.

Diversification des formes de logements

O3. Permettre une densification urbaine dans l'enveloppe urbaine existante

La diversification des formes urbaines fait également partie des objectifs du projet communal afin d'offrir un plus large choix de logements sur la commune. La modification des manières de se loger a entraîné une augmentation de la création d'habitations individuelles, amenant parfois une consommation de terres cultivées ou d'espaces naturels. La ville de Crest ne s'est pas seulement développée par la création de lotissements individuels, les opérations de logements sont plutôt mixtes et équilibrées permettant d'atteindre un bon équilibre entre habitat individuel et habitat collectif.

Dans ce cadre, la commune souhaite favoriser divers types de logements dans les opérations futures et plus particulièrement au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Pour cela, le PLU tend à une incitation à la diversification des formes urbaines grâce à des objectifs de densification des zones urbaines inscrits dans le PADD, permettant de réaliser différentes tailles et typologies de logements (habitat individuel, habitat intermédiaire et mitoyen, petits collectifs).

Pour rappel :

- Permettre une densification similaire à celle existante dans le centre-ancien, soit 100 logements par hectare (zone UA). L'objectif étant de préserver la qualité urbaine et architecturale du centre ancien tout en permettant le réinvestissement urbain et la réhabilitation de logements vétustes.
- Favoriser la densification autour de 50 logements par hectare dans les espaces périphériques denses (zone UBa). En effet ces secteurs comportent de l'habitat collectif, des voies structurantes de déplacements et sont donc cohérentes avec une densité plus importante qui pourra se réaliser au sol ou en hauteur.
- Favoriser la densification autour de 30 logements par hectare dans les espaces périphériques moyennement denses (zone UBb). Ces secteurs un peu plus en périphérie de la ville comportent des densités et des hauteurs plus faibles. L'objectif est ici de permettre une densification de ces espaces en respectant la qualité urbaine, le paysage et le cadre de vie.
- Permettre une densité autour de 20 logements par hectare dans les espaces périphériques peu denses (zone UBc). Ces secteurs concernent ponctuellement des quartiers périphériques en contact avec des zones agricoles et naturelles, qui sont actuellement les moins denses du tissu urbain. L'objectif est ici de permettre une densification raisonnée de ces espaces en respectant la qualité urbaine, le paysage et le cadre de vie, en projetant une densité plus faible que les autres espaces périphériques.



Une diversification de l'habitat est programmée sur les 2 sites stratégiques de développement pour l'habitat (secteur Mazorel et Masse Panier), par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Des prescriptions en matière de densité et de formes urbaines sont prévues afin de diversifier l'offre en logements sur ces secteurs stratégiques.

L'OAP 1 sur le secteur Mazorel propose des densités indicatives à respecter, la moyenne projetée étant autour de 25 logements par hectare :

- Habitat en petits collectifs : densité moyenne de 50 logements/ha
- Habitat intermédiaire : densité moyenne de 35 logements/ha
- Habitat individuel : densité moyenne de 20 logements/ha
- Habitat individuel type villas : densité moyenne de 12 logements/ha

L'OAP 2 sur le secteur Masse Panier propose des densités indicatives à respecter, la moyenne projetée étant autour de 20 logements par hectare :

- Habitat individuel en bande : densité moyenne de 25 logements/ha
- Habitat individuel : densité moyenne de 20 logements/ha

Des orientations de développement compatibles avec les réseaux et équipements publics

Constat et enjeux du diagnostic

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et services publics ou privés, qui assurent les besoins de la population de la ville ainsi que de son bassin de vie. Crest dispose notamment de plusieurs établissements scolaires allant jusqu'au secondaire, des établissements de soins, des établissements pour la jeunesse et les personnes âgées, des équipements culturels, sportifs et de loisirs, ainsi que des équipements administratifs.

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière par rapport aux grands systèmes de transport et de déplacement associés à la gestion des flux dans la Vallée du Rhône et ses sites riverains. S'agissant des déplacements internes, la ville de Crest est soumise à de fortes contraintes géographiques et historiques pour la circulation, notamment dans le centre-ancien.

Concernant les équipements sanitaires et les divers réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, accès), la ville dispose d'une bonne desserte pour assurer les besoins actuels.

Afin d'anticiper le développement communal, le projet doit prendre en compte les capacités actuelles des équipements existants et prévoir les éventuels besoins.

Etat des lieux des ressources et des besoins en réseaux publics

Etat des lieux complet dans la « Notice sanitaire » jointe en annexe du PLU

■ Réseaux d'eau potable

La commune de Crest a confié l'approvisionnement en eau par délégation de service public à une entreprise spécialisée (SUEZ). Celle-ci gère la production, la protection des points de prélèvement, le traitement, le transport, le stockage et la distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

Le réseau public de distribution d'eau potable est très étendu sur la commune de Crest. Il concerne les zones urbaines du centre-ville, les quartiers périphériques, les zones d'activités, des quartiers excentrés ainsi que des constructions isolées et notamment des exploitations agricoles. On recense 94 km de réseau de canalisation d'eau potable sur la ville de Crest.

L'eau de Crest provient en grande partie du captage des PUES à Alex avec une production de 2 500 m³ / jour. La commune achète également de l'eau au syndicat des eaux Drôme-Gervanne, ce qui permet à la ville d'avoir une alimentation de secours. La production d'eau est assurée à 97% par le captage des PUES à Alex et 3% par l'import de Drôme Gervanne.

L'ensemble des volumes prélevés pour l'année 2014 représentent 858 668 m³, tandis que l'ensemble des volumes prélevés pour l'année 2016 représentent 832 822 m³. Par rapport à l'année 2014, on constate une baisse de 3% de l'ensemble des prélèvements. On constate également une forte baisse des prélèvements sur le captage des PUES, compensés par une augmentation des volumes importés.

A Crest en 2016, on dénombre 4116 abonnés domestiques et 190 abonnés non domestiques, soit un totale de 4306 abonnés qui sont raccordés au réseau public de distribution d'eau potable. La consommation moyenne journalière domestique est de 146 litres / jour / personne. Pour l'année 2014, l'ensemble des volumes vendus s'élèvent à 644 806 m³ (tous services confondus). Les volumes baissent pour l'année 2016 avec 574 656 m³. Tout comme les volumes prélevés, les volumes vendus sont également en baisse entre 2014 et 2016 avec une baisse de 10,8%.

Entre 2014 et 2016, le rendement des réseaux s'est globalement amélioré. Le volume des pertes est légèrement inférieur (-0,8%) et les indices linéaires du réseau indiquent des pertes très légèrement inférieures. Seul l'indice du rendement de réseau a très légèrement baissé mais se maintient à un taux de 76%.

Le bassin versant dans lequel se situe la commune de Crest est en zone de répartition des eaux et est soumis à un plan de gestion de la ressource en eau approuvé par la Commission Locale de l'Eau en 2014, révisé en 2015. Pour autant, la commune n'est pas directement ciblée par l'objectif commun de réduction de 15 % des prélèvements estivaux des différents usages car le rendement de son réseau est assez bon.

Afin d'accompagner la croissance démographique à l'horizon 2030, il convient de préciser que l'on observe depuis quelques années, une diminution des volumes consommés, et la commune travaille pour accroître encore le rendement de son réseau.

Enfin, la commune a la possibilité de diversifier son approvisionnement en eau potable par l'intermédiaire du syndicat mixte des Eaux Drôme-Gervanne dont la ressource est non-limitée.

Par ailleurs, l'eau est de très bonne qualité bactériologique. Elle est peu fluorée, contient peu de nitrates et pas de pesticides. Pour l'année 2016, les 19 prélèvements microbiologiques ont tous été conformes. De même que pour les 10 prélèvements physico-chimiques. La qualité de l'eau en 2016 étant donc 100% conforme à chacun des prélèvements.

■ Réseaux d'eaux usées

Le service de l'assainissement collectif est confié par délégation de service public à une entreprise spécialisée (SUEZ). Celle-ci gère les réseaux collectifs d'eaux usées ainsi que le fonctionnement de la station d'épuration. Le service intercommunal du SPANC gère l'assainissement non collectif.

Le réseau public d'assainissement collectif concerne la totalité des zones urbaines. Il dessert les secteurs urbains de l'agglomération de Crest ainsi que les zones d'activités. Le reste des installations sur le territoire est équipé de systèmes d'assainissement autonome.

Le nombre d'abonnés au réseau est de 4 339 en 2016. Ce chiffre est stable par rapport à 2014 (4338 abonnés). On recense également 2 abonnés avec autorisation de déversement industriel. Soit un total de 4371 abonnés pour l'année 2016.

On recense 44 km linéaires de réseaux pour la collecte des eaux usées sur la ville de Crest. Les réseaux sont pour 53,5% d'entre eux de type séparatifs entre les eaux pluviales et les eaux usées. Une large part soit 44% est de type unitaire sans distinction du type d'eau collecté.

Le réseau public d'assainissement est équipé de 8 déversoirs d'orage. Ces ouvrages permettent de maîtriser les déversements d'effluents au milieu naturel par les réseaux unitaires en temps de pluie.

En matière de traitement des effluents collectifs, la station de traitement des eaux usées du Crestois récupère les eaux de six communes dont Crest, soit environ 13 000 habitants pour une capacité de 20 000. Elle permet d'obtenir une eau rejetée de qualité baignade conforme au classement de la rivière Drôme.

Prévoir les besoins en équipements collectifs et en réseaux publics

■ Accompagner les besoins en réseaux

O10. Garantir un bon niveau d'offre en équipements publics pour accompagner la croissance démographique projetée

Eau potable

Les réseaux actuels de la commune ainsi que les futurs travaux permettront d'assurer un réseau performant et suffisant.

Sont notamment prévus sur les réseaux d'eau potable les travaux suivants :

- Le renouvellement des branchements publics en plomb.
- Le maillage réseaux haut service et moyen service du quartier Saint Antoine.

Les diminutions répétées des volumes consommés annuellement et l'amélioration de la performance du réseau ont pour effet de réduire les volumes prélevés dans le milieu naturel. Ainsi, les ressources prélevées permettront d'assurer le développement communal à l'horizon 2030.

Assainissement

Les réseaux actuels de la commune ainsi que les futurs travaux permettront d'assurer un réseau performant et suffisant. Est notamment prévu dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma directeur d'assainissement des eaux usées, une campagne de mesures et de travaux sur le réseau d'eaux usées.

Actuellement, l'agglomération présente un réseau d'assainissement des eaux usées majoritairement séparatif. Néanmoins, 44% du réseau est de type unitaire, notamment dans les zones urbaines du centre-ville. Ainsi le réseau déverse des eaux parasites dans la station d'épuration, ce qui implique un défaut de conformité.

Afin de régler cette problématique, une campagne de mesures est en cours de réalisation. S'en suivront des travaux sur les réseaux pour réduire l'intrusion d'eaux parasites.

Pour une cohérence des besoins futurs en matière de raccordement au réseau public d'assainissement, le zonage d'assainissement est mis en compatibilité avec le zonage du PLU révisé. Ce zonage identifie les

zones d'urbanisation future, ouvertes à l'urbanisation dans le PLU, et pour lesquelles un raccordement au réseau est obligatoire.

■ Accompagner les besoins en équipements collectifs

O10. Garantir un bon niveau d'offre en équipements publics pour accompagner la croissance démographique projetée

O11. Favoriser le développement des communications numériques sur le territoire

Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipements et d'un rayonnement pour nombre d'entre eux sur le bassin de vie, tels que les équipements scolaires ou de santé.

Néanmoins, pour accompagner le développement futur de la commune, le PLU inscrit plusieurs projets de développement des équipements publics.

Equipements publics sportifs et de loisirs

Le secteur de Soubeyran situé au sud de la Drôme regroupe plusieurs installations sportives et de loisirs formant ainsi un pôle d'équipement. Le projet communal inscrit la volonté de conforter ce pôle en réalisant un centre aquatique.

Cet équipement aura un rayonnement dans les quartiers sud de la ville mais aussi dans la vallée de la Drôme, permettant ainsi un accès à un équipement public sportif et de loisirs d'intérêt communautaire. Sa localisation proche du pôle de Soubeyran permet d'asseoir son rôle de pôle sportif, culturel et de loisirs. Il est également bien situé d'un point de vue visibilité en entrée de ville Sud-est et en bordure de la RD164. Son accès est facilité par la présence de la départementale et d'un carrefour déjà aménagé. En matière de déplacements doux, il existe une voie piétonne le long de l'avenue Jean Rabot qui se poursuit jusqu'au carrefour sur la RD164.

En tant que secteur d'urbanisation future du PLU, le site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Equipements publics de santé

L'agglomération cretoise comporte plusieurs équipements de santé et à destination des personnes âgées. Elle dispose notamment d'un centre hospitalier qui s'est ouvert en 2013. Il propose un service d'urgences, des actes chirurgicaux et des consultations avec de nombreux spécialistes. Il a ainsi permis de délocaliser l'ancien hôpital sur le site Sainte Marie qui a conservé des activités para-hospitalières. La commune est aujourd'hui dotée d'un équipement moderne permettant d'améliorer les conditions d'exercice et de prise en charge des patients de Crest et sa région. Une démarche de Haute Qualité Environnementale a été mise en œuvre dans la conception du bâtiment lui conférant un caractère économe et durable.

Pour accompagner le développement démographique de la région cretoise, cet établissement aura des besoins d'expansion. C'est pourquoi le PLU prévoit de réserver du foncier à cet effet aux abords de l'établissement. La révision du PLU inscrit une zone dédiée aux équipements publics incluant le centre hospitalier ainsi que l'équipement scolaire et sportif qui lui est contiguë. Un emplacement réservé au profit de la commune est identifié au zonage du PLU pour anticiper les besoins d'extension.

■ Améliorer les déplacements sur le territoire

O6. Améliorer les déplacements et l'accès au centre-ville

La commune de Crest souhaite poursuivre l'amélioration des circulations sur son territoire. Sa stratégie en matière de déplacements passe par une incitation renforcée à contourner le centre-ville pour les déplacements motorisés afin de reporter les flux vers les voies périphériques.

Les choix en matière de développement urbain sont portés sur la rive gauche de la Drôme, plus accessible, et qui évitera un congestionnement du centre-ville. Ainsi les deux sites d'extension pour accueillir de l'habitat se trouvent dans la partie au sud de la Drôme, en rive gauche.

Un plan des déplacements structurant, en cours de réflexion, permettra d'affirmer cette stratégie en améliorant les conditions de circulation, en améliorant la lisibilité de l'offre en stationnement et en aire de covoiturage ou encore avec la réorganisation de la circulation dans certains secteurs difficiles.

Le PLU prévoit de développer du stationnement public avec un emplacement réservé identifié pour la création d'un parking en centre-ville, qui viendra conforter l'offre existante. Il existe actuellement trois parkings de covoiturage situés en entrée de ville afin de favoriser des déplacements mutualisés.

En matière de déplacements motorisés, le PLU prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique sur la thématique dans le quartier Saint-Antoine / Saint-Vincent, avec pour objectif principal l'organisation des déplacements à l'échelle d'un quartier pour favoriser le maillage. Au sein des deux secteurs d'urbanisation future à vocation de logements, secteur Mazorel et Masse Panier, les OAP prévoient l'organisation des accès et des déplacements par les orientations inscrites, un schéma des déplacements (secteur Mazorel) ou encore l'identification d'un emplacement réservé (secteur Masse Panier). Le quartier Mazorel est structuré par la voie Driss Chraïbi qui comporte des aménagements piéton et vélo jusqu'au collège. Dans l'optique du développement de ce quartier et de l'accueil de logements, il est prévu la réalisation d'une voie piétonne sécurisée ainsi que la création d'un chaussidou, ou chaussée à voie centrale banalisée, permettant un partage de la voie entre automobilistes et vélos.

En matière de déplacements doux, la commune entend également développer ces modes de déplacement pour inciter à des alternatives aux véhicules motorisés. Des projets de voies piétonnes et voies vélo sont inscrits au PADD avec la volonté de connecter les quartiers périphériques avec le centre-ville, mais également de mieux connecter les différents quartiers entre eux. Sont notamment prévues des liaisons vers la gare SNCF, vers la future Vélo Drôme, entre Crest Nord et Crest Sud, entre les zones d'activités et le centre-ville. Au sein des deux secteurs d'urbanisation future à vocation de logements, la création de liaisons piétonnes fait également partie des orientations qui y sont inscrites.

Des orientations en faveur du développement économique et touristique

Constat et enjeux du diagnostic

Au sein du bassin de vie, la ville de Crest est un territoire dynamique pourvoyeur d'emplois et d'activités économiques diversifiés. Les secteurs d'activités représentés sont les commerces, services et autres activités tertiaires, l'industrie, l'artisanat, le tourisme ainsi que l'agriculture. La ville se place comme pôle majeur du territoire et en alternative à l'offre de la vallée du Rhône pour les habitants de la vallée de la Drôme.

Le centre-ville de Crest regroupe la majorité de l'offre en commerces et services avec des activités variées. Le long des axes pénétrants, trois pôles secondaires d'offre commerciale se sont développés en complémentarité avec l'offre de proximité du centre.

Le territoire accueille plusieurs zones d'activités qui ont participé à l'évolution de la commune et à son développement économique. On y trouve la zone industrielle dans le quartier de Pied Gai, existante depuis de nombreuses années et accueillant de nombreuses entreprises. La zone d'activités plus récente de la Plaine qui se trouve en continuité de la zone industrielle, et plus au nord la zone à vocation plutôt commerciale de la Condamine en entrée de ville Ouest. Il existe également deux secteurs de moindre capacité, accueillants également des activités : le secteur Mazorel au sud de la Drôme et le secteur Chaufondé situé de manière limitrophe aux activités présentes sur la commune d'Eurre.

Le secteur d'activités du tourisme est bien présent grâce à la richesse patrimoniale du cœur de ville médiéval et de la Tour de Crest. Il est également complété par des activités de pleine nature notamment en lien avec la rivière Drôme.

Le territoire offre également des terres propices à la culture de céréales avec notamment la présence d'un réseau d'irrigation, l'élevage (caprins, volaille) ou encore l'horticulture.

Estimation des besoins économiques

Une analyse du potentiel foncier disponible dans les zones d'activités est réalisée sous la même forme que l'analyse du potentiel foncier à vocation d'habitat.

Le potentiel foncier est estimé dans les zones à vocation d'activités économiques au sein des zones du PLU. Il s'agit des zones UI.

- Potentiel foncier identifié au sein de l'ensemble de la zone UI

Identification des espaces résiduels à vocation économique – Pied Gai, la Plaine, les Valernes

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain

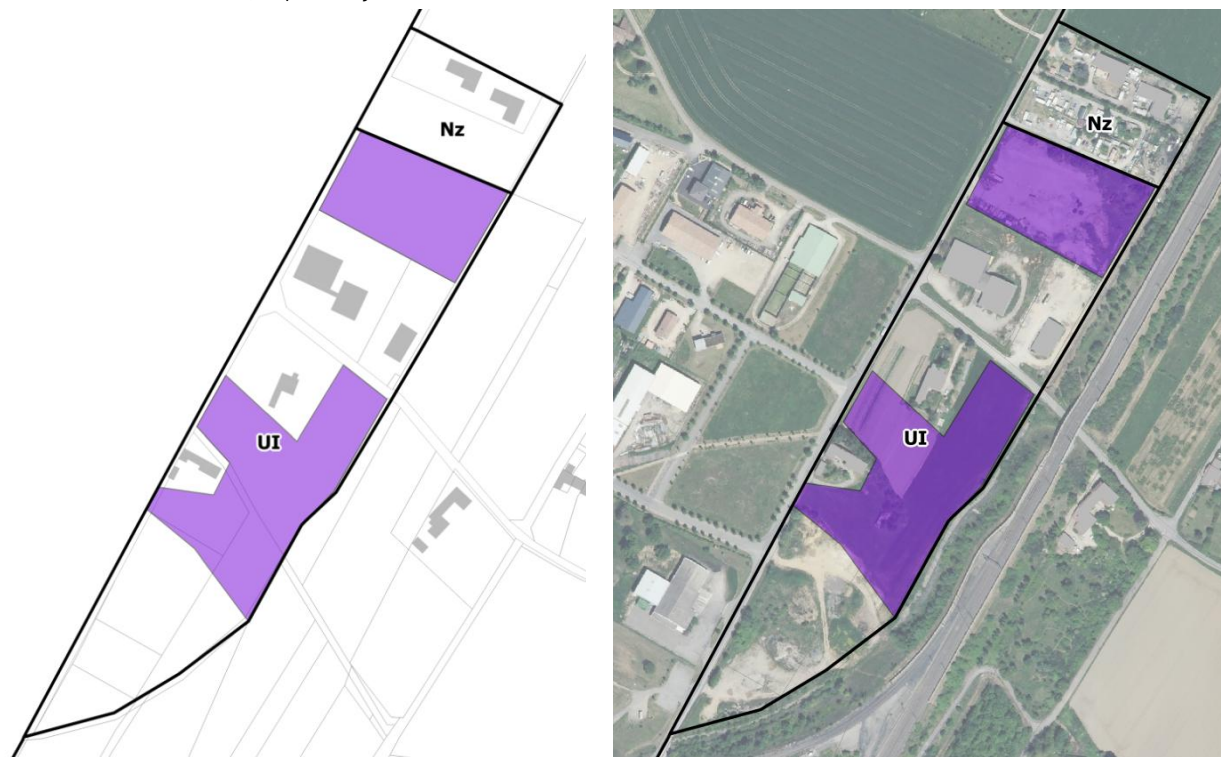




Le potentiel identifié au sein du secteur Ui situé à l'ouest de la ville pour la réalisation d'activités s'élève à **4,3 ha**. Les espaces identifiés concernent les zones d'activités de Pied Gai, la Plaine et les Valernes.

Identification des espaces résiduels à vocation économique – secteur Chauffonde

Source : Cadastre 2018 / Altereo, d'après analyse de terrain



Le potentiel identifié au sein du secteur Ui situé à la limite communale ouest s'élève à **2,5 ha**. Les espaces identifiés concernent la zone d'activités de Chauffonde, limitrophe avec la commune d'Eurre.

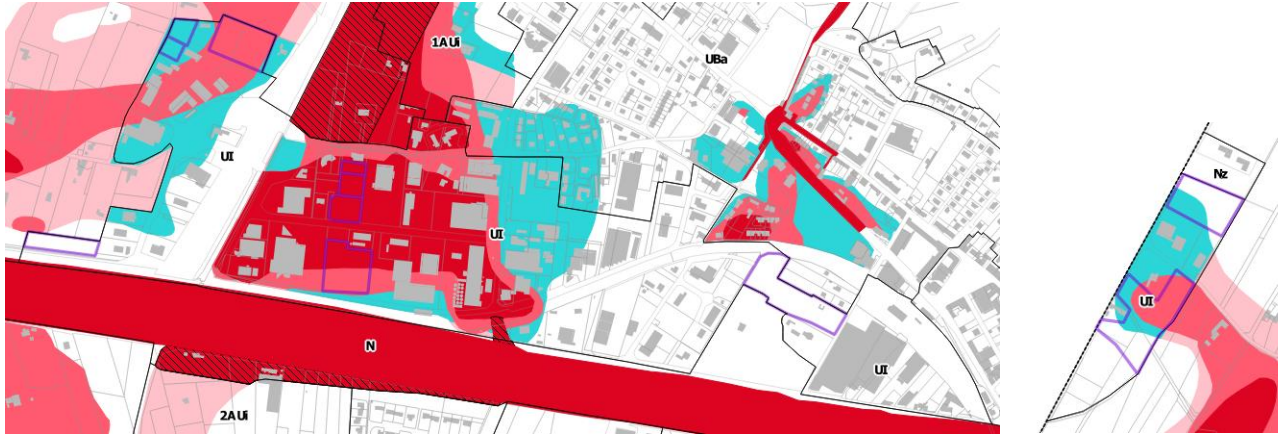
Une partie des secteurs identifiés sont localisés en zone d'aléa inondation lié au débordement du cours d'eau de la Saleine, en rives gauche et droite.

Des travaux sont prévus pour renaturer le cours d'eau et lutter contre le risque inondation. Suite à la réalisation de ces travaux, les zones d'aléa seront réévaluées permettant de libérer le foncier soumis au risque d'inondation.

En l'état actuel et en dehors des espaces soumis au risque inondation en zone rouge, le potentiel foncier restant s'élève à **1,9 ha** dans les zones d'activités de la Plaine et des Valernes, ainsi que **1,8 ha** dans la zone d'activités de Chauffonde, soit un total de **3,7 ha disponible immédiatement** à vocation d'activités économiques. En fonction des travaux effectués sur la Saleine et de la réduction du risque, le potentiel pourrait s'élever à **6,8 ha**.

Risque inondation touchant les zones à vocation économique

Source : porté à connaissance risque inondation - DDT 26



■ Synthèse du potentiel foncier à vocation d'activités économiques et des besoins

La CCCPS qui possède la compétence économie sur le territoire intercommunal reconnaît plusieurs zones d'activités dont à Crest : la Condamine (incluant la zone 1AUI du PLU sur le secteur Condamine en raison du projet de ZAC qui incluait l'ensemble du site Condamine jusqu'à la Saleine), la Plaine et la ZI Pied Gai.

Aujourd'hui, l'ambition de la **CCCPS en matière de développement économique** est de rendre le territoire attractif et innovant. Ses actions se portent sur la création et l'aménagement de nouveaux parcs d'activités pour favoriser le déploiement des entreprises déjà implantées sur le territoire mais aussi la venue de nouvelles enseignes. La CCCPS souhaite ainsi favoriser la création de richesse sur le territoire et de ce fait la création d'emplois.

La CCCPS projette la réalisation de nouveaux parcs d'activités qui sont :

- l'écoparc de Lauzun à Aouste-sur-Sye,
- l'extension de la zone d'activités de la Tuilière,
- la zone artisanale des Valernes à Crest,
- l'écoparc de Mazorel, à Crest.

Dans son PLU, la commune de Crest est ainsi compatible avec les orientations économiques de la CCCPS en incluant le secteur des Valernes et le secteur Mazorel pour la création d'un écoparc.

Présentation de la stratégie intercommunale de développement économique

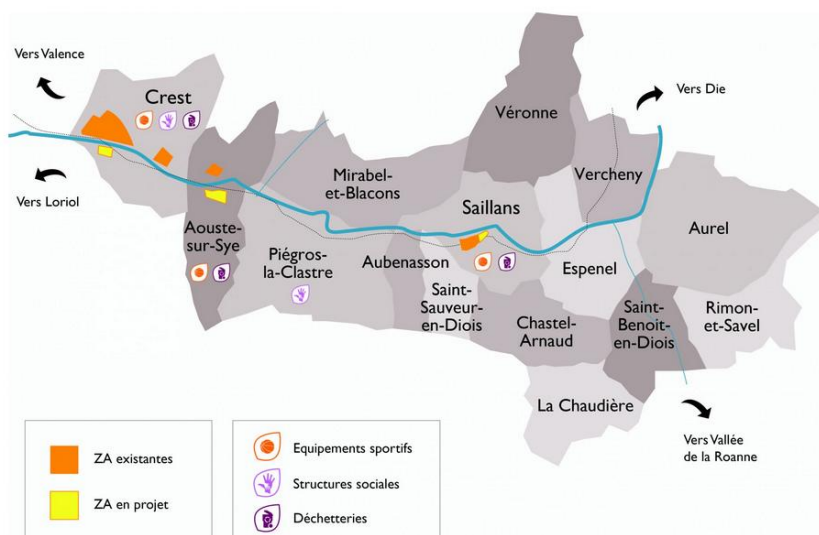
Source : cccps.fr

Aujourd'hui l'intercommunalité compte **plusieurs parcs d'activités** :

- La Condamine, à Aouste-sur-Sye
- La Tuilière, à Saillans
- La Condamine, à Crest
- La Plaine, à Crest
- La ZI de Crest

D'autres sont en **projet** :

- L'écoparc de Lauzun, à Aouste-sur-Sye
- La zone artisanale des Valernes, à Crest
- L'écoparc de Mazorel, à Crest
- L'extension de la zone d'activités de la Tuilière



Pour rappel, le potentiel total au sein de l'ensemble de la zone UI à vocation économique du PLU s'élève à **6,8 ha et 3,7 ha disponible immédiatement** hors zone rouge du risque inondation porté à connaissance par l'Etat.

Au regard de l'évolution démographique attendue, de la place de Crest comme ville-centre du bassin de vie et de la stratégie intercommunale pour le développement économique, le potentiel existant identifié semble insuffisant. D'autant plus que des projets sont d'ores et déjà bien avancés sur certains secteurs comme celui des Valernes, pour lequel l'intercommunalité prévoit à très courts termes des aménagements pour accueillir des activités artisanales et tertiaires (1,2 ha de foncier). L'élaboration du SCOT viendra compléter l'analyse des besoins économiques et confortera la stratégie intercommunale.

Ainsi, la commune de Crest traduit cette stratégie économique en indiquant dans son PADD le souhait de stimuler le tissu socio-économique, de dynamiser le centre-ville et garantir un bon niveau d'offre en services pour accompagner le développement urbain impliquant comme objectif la poursuite du développement des zones industrielles et commerciales.

Il a donc été identifié en extension de l'enveloppe urbaine, un secteur dans le prolongement des zones d'activités existantes à Crest, pour répondre à l'enjeu de développement des activités économiques de la commune et pour un rayonnement intercommunautaire. Ce projet s'inscrit dans une stratégie intercommunale du développement des activités économiques. Le secteur situé en continuité de la zone de la Condamine, permettra d'accueillir des activités dans le prolongement de ce qui existe actuellement (commerces, services, bureaux). Le projet d'écoparc à Mazorel permettra d'accueillir des activités innovantes qui n'existent pas sur le territoire communal et intercommunal.

Par ailleurs, les anciennes zones identifiées pour étendre les zones d'activités (zones AU_i du PLU approuvé) ont été réévaluées sur un seul site stratégique. Ainsi, la révision du PLU **permet d'éviter la consommation de 8,3 ha** qui sont reclassés en zone agricole (A) ou naturelle (N) du PLU. De même pour les zones urbaines à vocation d'activités (zones U_i du PLU approuvé), celles qui ne sont pas bâties et n'ont pas vocation à être conservées représentent **près de 14,5 ha et sont reclassés en zone agricole (A) du PLU** (secteur Chauffonde).

Evaluation de la révision générale n°1 du PLU

- Le PLU reclasse un total de 24,9 ha d'espaces à vocation économiques (10,4 ha en AU_i et 14,5 en UI) en zone agricole (A) ou naturelle (N) du PLU.
- Le PLU conserve en réserve foncière 6,2 ha en zone 1AU_i – ouverte immédiatement à l'urbanisation à vocation économique (zone maintenue par rapport au PLU de 2006 et étendue de 1,6 ha).
- Le PLU conserve en réserve foncière pour le long terme 10,8 ha en zone 2AU_i – fermée à l'urbanisation à vocation économique (zone maintenue par rapport au PLU de 2006).

Permettre le maintien des activités existantes dans le centre-ville

O7. Pérenniser le commerce et les services de proximité en centre-ville, en évitant la mise en concurrence des espaces urbains

Un des principaux objectifs en matière de stratégie économique pour la commune de Crest, est de pérenniser les activités de proximité dans le centre-ville afin de conserver une dynamique et un centre-ville vivant et attractif.

Pour cela, elle met en valeur et protège les commerces et services du centre-ville grâce à la mise en place d'un secteur de sauvegarde règlementaire des commerces au sein du zonage du PLU. Ces secteurs sont identifiés le long des grandes voies de circulation du centre-ville qui comportent des commerces et services de proximité à maintenir et développer. Le linéaire de protection des commerces concerne notamment la rue de l'Hôtel de Ville, la rue de la République, la rue Archinard, la rue Maurice Long, les quais Henri Latune et Maurice Fauré, la rue Général Berlier, la place du Général de Gaulle, la place de la Halle au Blé ou encore la place des Moulins.



Le plan de zonage identifie ces linéaires de protection du commerce et le règlement du PLU vient préciser les prescriptions applicables. Le règlement a donc pour effet d'interdire les changements de destination des bâtiments en rez-de-chaussée vers d'autres destinations que celles de commerce et artisanat non nuisant.

Un autre outil du PLU vient compléter les dispositions de protection des activités économiques du centre-ville. Il s'agit d'une exonération pour la création de places de stationnement concernant les activités économiques autorisées en centre-ville. Cette disposition du règlement évite de contraindre les établissements tels que les commerces, services, artisans, professions libérales, etc, qui ont de petites structures et ne peuvent pas toujours justifier de places de stationnement pour créer leur établissement.

Ainsi la commune de Crest marque sa volonté de soutenir les activités du centre-ville, encourage au réinvestissement des locaux d'activités vacants et soutien un dynamisme commercial pour sa centralité.

Afin d'éviter une concurrence commerciale avec les futures activités qui pourront s'implanter dans le secteur de la Condamine (zone 1Aui) et pour éviter la perte de commerces et services en centre-ville, le PLU fixe une limite minimale de surface de vente pour éviter que les petites surfaces se délocalisent à l'extérieur de la ville.

Favoriser le développement des zones d'activités

PADD : O8. Poursuivre le développement des zones industrielles et commerciales

Dotée de plusieurs zones d'activités comportant des activités commerciales, industrielles et artisanales, la commune souhaite poursuivre leur développement pour maintenir son rôle de ville-centre du bassin de vie. L'objectif est ici d'assurer un pôle économique central pour le territoire local mais également un pôle relais vis-à-vis des agglomérations de la vallée du Rhône. Les zones d'activités sont de compétence intercommunale avec une stratégie portée par la CCCPS (voir ci-avant estimation des besoins économiques).

La commune souhaite ainsi en priorité favoriser l'utilisation du potentiel foncier disponible dans les zones industrielles et commerciales (6,8 ha dont 3,7 ha disponibles hors secteur inondables en zone rouge).

Pour une vision à court terme, il est nécessaire de réserver des espaces de développement des activités économiques. Pour cela, la révision générale du PLU maintient le secteur de développement inscrit au PLU actuel qui se trouve dans le secteur de la Condamine, en extension de la zone existante.

Pour anticiper les besoins à plus long terme, à la fois pour le territoire et pour le bassin de vie, la révision du PLU maintient un secteur de développement futur. Il s'agit du secteur de Mazorel, qui lui aussi est déjà inscrit au PLU actuel.

La révision générale du PLU inscrit 3 secteurs de développement de l'activité économique. L'ensemble de ces secteurs sont établis en concertation avec la stratégie de développement économique de l'intercommunalité (CCPS).



1- Secteur des Valernes

Il s'agit d'un secteur enclavé dans l'enveloppe urbaine situé au lieu dit les Valernes, et dans le prolongement de la zone d'activités de Pied Gai. L'objectif est ici de le conforter comme un secteur économique en lien avec la stratégie intercommunale qui a identifié ce site pour développer des activités artisanales. De par sa localisation dans la continuité de la zone d'activités existante, et sa surface limitée, ce secteur de projet est intégré dans le secteur urbain à vocation économique (zone UI). Il représente une surface de 1,2 ha.

2- Secteur de la Condamine

Cette première réserve foncière correspond à l'extension de la zone de la Condamine, qui est une zone d'activités comportant en majorité des commerces/services et qui se situe en entrée de ville Ouest depuis le carrefour formé par la RD538 et la RD93. Ce développement était déjà prévu dans le PLU de 2006. Dans la révision générale n°1 du PLU, il s'agit d'une zone 1AUi ouverte à l'urbanisation qui pourra accueillir des activités économiques diversifiées, avec une vocation orientée vers le commerce, l'artisanat et les bureaux. La zone représente 6,2 ha.

Cet espace résiduel entre les zones d'activités de La Condamine et de Pied Gai est identifié par la stratégie intercommunale pour développer à court terme les activités économiques mixtes de ces zones d'activités. La commune fait le choix de maintenir ce projet dans son PLU afin d'offrir du foncier économique pour des activités qui ne peuvent pas s'implanter dans des zones urbaines à proximité d'habitations pour des raisons de nuisances, d'espaces suffisant ou de desserte. Afin d'éviter la concurrence des zones économiques périphériques et celles du centre-ville, la commune a mis en place des outils de protection du commerce dans le centre-ville et règlemente les surfaces commerciales avec un seuil minimum. L'objectif est de favoriser les petites surfaces commerciales dans le centre et les plus grandes dans cette réserve foncière.

L'intercommunalité qui a la compétence des zones d'activités aura la tâche d'organiser l'urbanisation de ce site dans une opération d'ensemble. Les terrains sont pour le moment privés. En tant que secteur d'urbanisation future du PLU, le site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le site est soumis à l'aléa inondation selon la carte des connaissances actuelles des aléas inondation sur le territoire (selon le porté à connaissance des services de l'Etat). La commune prévoit la réalisation de travaux le long de la Saleine qui permettront de réduire voire de supprimer le risque en rive gauche. Suite à la réalisation des travaux, l'aménagement de la zone pourra se réaliser.

3- Secteur Mazorel

La seconde réserve foncière est identifiée comme projet futur au sein du PADD mais correspond à une zone qui est fermée dans le PLU (zone 2AU). La zone représente 10,8 ha.

Dans le PLU de 2006 il s'agissait d'une réserve foncière ouverte immédiatement à l'urbanisation. La commune fait le choix de fermer pour le moment cette zone en attendant qu'un projet intercommunal soit plus abouti. Le PADD identifie ce projet pour du plus long terme, et le règlement du PLU indique qu'il s'agit d'un secteur de développement futur. Les activités existantes sur le site pourront se poursuivre (activité économique implantée et activité agricole), néanmoins l'objectif n'est pas ici de permettre le développement de l'agriculture puisqu'à terme, une zone économique sera réalisée.

Sur ce secteur, il s'agit de réserver des terrains pour un projet d'écoparc d'activités, principalement pour l'installation d'artisans et de petites structures répondant à un besoin local. Le territoire de l'intercommunalité connaît un grand nombre de demandes pour l'implantation d'activités. Ainsi la CCCPS développe sa stratégie en aménageant plusieurs zones d'activités au fur et à mesure de leur remplissage et des demandes. Ce projet d'écoparc permettra d'accueillir des activités innovantes et différentes des autres zones d'activités du territoire intercommunal et de la commune. Par ailleurs, la commune souhaite favoriser l'émergence d'une zone d'activités de haute qualité environnementale dans la continuité des bâtiments récemment réalisés dans le quartier Mazorel (le gymnase Chareyre et le nouveau centre hospitalier).

Etant un projet d'urbanisation à plus long terme en zone bloquée (excepté pour l'extension des activités existantes), le site ne fait pour le moment pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les mesure environnementales identifiées par l'étude pourront s'appliquer lors de l'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation de l'OAP.

Favoriser le développement des activités agricoles

O9. Favoriser le maintien et la mise en valeur de l'activité agricole

Le territoire de Crest est composé d'une large part d'espaces cultivés principalement pour des céréales, des semences, mais également d'espaces naturels et de pâturages propices à l'élevage. Une trentaine d'exploitations agricoles sont présentes sur le territoire. L'agriculture occupe une place importante dans les activités économiques permettant de fournir de plus en plus des produits locaux en circuit court, mais aussi d'alimenter l'industrie agroalimentaire de la région.

Le projet communal porte des choix pour la préservation des terres cultivées ou potentiellement cultivables, ainsi que pour le développement des activités agricoles. Ainsi la révision générale du PLU permet le reclassement d'anciennes zones d'extension future inscrites au PLU de 2006 selon l'occupation actuelle du sol, c'est-à-dire en zone agricole ou naturelle. La révision du PLU permettra également de reconnaître l'occupation et l'utilisation du sol en classant les exploitations agricoles en zone agricole du PLU et en supprimant les espaces boisés classés se trouvant sur des espaces cultivés non boisés. Il veillera au maintien des réseaux d'irrigation, et à la préservation de la ressource en eau nécessaire à l'activité agricole

Le projet communal affirme la volonté de permettre l'implantation d'agriculteurs et des installations qui leurs sont nécessaires. En matière d'activités agricoles, le PLU autorisera leur implantation conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que la diversification des activités via des activités complémentaires dans le prolongement de la production agricole ou encore le changement de destination de bâtiments identifiés. Le PLU autorisera le développement raisonné de quelques activités existantes (touristiques, artisanales, commerces ou services) situées en territoire agricole ou naturel, si elles sont compatibles avec l'exploitation agricole, et dans le cadre d'une activité existante.



Favoriser le développement des activités touristiques

O12. Promouvoir Crest en tant que destination touristique

L'activité touristique fait partie des activités structurantes du territoire. La richesse patrimoniale du centre-ville, les vestiges de la cité médiévale ainsi que la Tour surplombant la ville en font un site touristique d'exception.

Dans son projet communal, la ville de Crest souhaite poursuivre la mise en valeur du patrimoine du centre-ancien mais également les éléments identitaires tels que la Drôme et ses abords ou encore les paysages. Les actions et outils mobilisés concernant ces thématiques sont détaillés dans la partie suivante sur la préservation du patrimoine et du paysage.

En matière de tourisme, la commune souhaite aussi promouvoir son territoire et ses richesses naturelles. Pour cela, elle souhaite valoriser les espaces naturels, la rivière Drôme, les sentiers pédestres, accompagner l'aménagement de la Vélo Drôme ou encore développer les activités sportives et de loisirs.

Parmi les projets qu'elle souhaite réaliser, le PLU identifie un projet d'aménagement d'équipements dans le secteur du pôle sportif de Soubeyran. En tant que secteur d'urbanisation future du PLU, le site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur de Soubeyran situé au sud de la Drôme regroupe plusieurs installations sportives et de loisirs formant ainsi un pôle d'équipement. Le projet communal détaillé dans le PADD inscrit la volonté de conforter ce pôle en réalisant un centre aquatique intercommunal qui aura ainsi un intérêt pour l'usage des habitants de Crest, du bassin de vie mais également pour conforter l'offre touristique.

Ce secteur de loisirs et d'équipement comporte un camping municipal en bordure de la Drôme. Le projet communal prévoit de compléter l'offre en loisirs et espaces de nature en réservant un secteur pour créer un espace vert et récréatif en continuité du camping.



Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages

Au travers du PADD, la commune entend concilier développement urbain et préservation du potentiel agricole, naturel et paysager.

En accord avec les lois Grenelle de l'Environnement et en cohérence avec les lois ALUR et LAAF, le projet communal a été élaboré dans un souci de limitation de l'expansion urbaine sur les surfaces agricoles et naturelles.

Objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Constat et enjeux du diagnostic

La commune de Crest a connu un développement urbain progressif et régulier qui s'est traduit par une expansion de son enveloppe urbaine. Ville phare de la vallée de la Drôme, les espaces urbains se sont étendus à hauteur des enjeux du territoire.

Durant les dix dernières années, la consommation d'espaces a été évaluée à **36 ha** soit 3,6 ha par an. L'enjeu pour la commune est de poursuivre son développement en prévoyant une consommation d'espace plus raisonnée.

■ Un objectif de croissance démographique raisonnée et cohérente

O1. Accompagner une croissance démographique modérée à l'horizon 2030

Le projet communal estime sa projection démographique pour l'horizon 2030 avec une croissance de +1,2% par an, soit un gain attendu de population d'environ 1 700 habitants par rapport au recensement INSEE de 2014, pour atteindre une population totale de l'ordre de 9 900 habitants.

Cet objectif démographique s'inscrit en cohérence avec le rôle de ville-centre de Crest au sein du bassin de vie et de l'intercommunalité.

■ Les objectifs chiffrés du projet de développement communal

O2. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier et limiter l'étalement de l'enveloppe urbaine

Le PADD prévoit des grands objectifs à appliquer en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- Encourager les opérations de renouvellement urbain, de restructuration du parc de logements et de mobilisation du parc de logements vacants, notamment dans le centre-ville.
- Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine pour la production de logements.
- Ouvrir à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine existante, le foncier nécessaire : à l'accueil de la population projetée, aux activités économiques et aux besoins en équipements publics.

■ Application de ces objectifs dans le projet de PLU

Ces objectifs se traduisent plus particulièrement dans le projet communal au sein de l'Axe 4 du PADD qui est dédié à l'exposé des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

De manière synthétisée, la révision générale du PLU permet d'appliquer les objectifs suivants :

- Un développement urbain recentré autour de l'enveloppe urbaine actuellement construite, en confortement des tissus urbains, limitant ainsi l'éparpillement de l'urbanisation et le mitage des espaces agricoles et naturels de la commune.
- Une préservation des espaces naturels et agricoles pour leurs qualités écologiques, agronomiques, paysagères et patrimoniales.

- Une réduction des surfaces consommées par le PLU grâce au reclassement en zones agricoles et naturelles d'espaces prévues pour être urbanisés dans le précédent document d'urbanisme : 22,2 ha de zones AUh, 10,4 ha de zones AUi, 11,8 ha de zones AUL, 14,5 ha de zones UI, 21,7 ha de zones UL et 1,6 ha de zones UB ; soit un total de 82,2 ha de consommation évitée.
- Un développement basé en priorité sur la densification des espaces urbains permettant de réaliser 67% des besoins estimés en logements. L'étude densification a estimé un potentiel d'environ 476 logements réalisables. Ce potentiel représente 26,66 de dents creuses et divisions parcellaires potentielles.
Le reste des besoins en développement pour l'habitat représente les 33% restants et se situera en extension de l'enveloppe urbaine. Un potentiel d'environ 235 logements a été estimé sur 2 secteurs stratégiques de développement. Ces besoins à vocation d'habitat sont plus mesurés que dans le document d'urbanisme précédent, et cohérents avec les projections démographiques estimées. Ils représentent une consommation de 11,1 ha.
- Des besoins pour réaliser des équipements collectifs de santé mais aussi de loisirs et de tourisme. Le besoin en foncier est réduit par rapport à l'ancien document d'urbanisme et estimés à 5,9 ha pour réaliser des projets utiles aux habitants de la commune mais également au niveau intercommunautaire. Parmi ces besoins fonciers, 2 ha se trouvent en espace urbain.
- Des besoins pour accueillir des activités économiques, exprimés au travers des zones d'activités qui arrivent à saturation et ne présentent que peu de foncier disponible pour suivre le développement communal pour les 10 années à venir. Un résiduel foncier en dents creuses a été évalué à 6,8 ha, dont seulement une faible part est mobilisable immédiatement (3,7 ha). Le site des Valernes représentant 1,2 ha fait partie du potentiel en densification. Le reste des besoins est prévu à court terme dans une réserve foncière de 6,2 ha d'intérêt intercommunautaire (zone 1AUi La Condamine) et à long terme dans une réserve foncière de 6,2 ha d'intérêt intercommunautaire (zone 2AUi Mazorel)

L'ensemble des espaces identifiés pour le développement futur de la commune de Crest représentent **79,16 ha** répartis de la manière suivante :

- **48,86 ha** pour l'habitat, dont 37,76 ha en densification de l'enveloppe urbaine et 11,1 ha en extension,
- **5,9 ha** pour des équipements publics, dont 2 ha en densification de l'enveloppe urbaine et 3,9 ha en extension,
- **24,4 ha** pour les activités économiques, dont 6,8 en densification de l'enveloppe urbaine et 17,6 en extension

Pour mémoire, l'urbanisation réalisée entre 2006 et 2016 présentait une consommation en extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 36 ha, soit 3,6 ha par an.

Pour la période 2018-2030, la révision n°1 du PLU de Crest prévoit une consommation en extension de l'enveloppe urbaine de 32,6 ha, soit 2,7 ha par an. Cette consommation reste inférieure à la période précédente. Par ailleurs, la révision générale de PLU prévoit une réserve économique pour le long terme qui pourrait s'ouvrir à l'urbanisation dans une prochaine procédure de PLU.

- Objectifs de renouvellement urbain, de résorption de la vacance et de densification des espaces déjà urbanisés

Favoriser la densification des tissus urbains

O3. Permettre une densification urbaine dans l'enveloppe urbaine existante

Afin de limiter l'étalement urbain, les logiques de renouvellement urbain et d'urbanisation des espaces interstitiels disponibles (dents creuses et potentielles divisions parcellaires) seront favorisées par une réglementation incitative, dans les quartiers périphériques au centre-ancien (règles d'urbanisme plus souples concernant les reculs et les implantations des constructions).

Le tissu urbain du centre-ancien de Crest présente déjà une forte densité de bâti. Soucieuse de conserver le cadre de vie du centre-ancien, la commune souhaite conserver des espaces aérés en identifiant et protégeant des jardins remarquables. Ainsi, une densité similaire à celle constatée est encouragée afin de préserver la qualité urbaine et architecturale du centre ancien tout en permettant le réinvestissement urbain et la réhabilitation de logements vétustes (zone UA).

En revanche, dans les quartiers périphériques au centre-ville, une densification peut être encouragée :

- . Dans les secteurs d'habitat collectif, une densité d'environ 50 logements par hectare est souhaitée en zone UBa (à l'ouest du centre-ville, dans le quartier de la Condamine et de Lamartine, au sud de l'avenue Félix Rozier et le long de l'avenue Henri Grand ; à l'est du centre-ville, dans le quartier de la Maladière entre l'avenue Adrien Fayolle et la Rue Léopold Bouvat ; au sud, dans le quartier Mazorel).
En effet ces secteurs comportent de l'habitat collectif, des voies structurantes de déplacements et sont donc cohérentes avec une densité plus importante qui pourra se réaliser au sol ou en hauteur.
- . Dans les secteurs d'habitat individuel mitoyen ou dense, une densité d'environ 30 logements par hectare est encouragée en zone UBb (à l'est du centre-ville, dans le quartier du Mas - Saint Antoine ; au sud et à l'ouest du centre-ville dans le quartier des Auberts et Mazorel Ouest).
Ces secteurs un peu plus en périphérie de la ville comportent des densités et des hauteurs plus faibles. L'objectif est ici de permettre une densification de ces espaces en respectant la qualité urbaine, le paysage et le cadre de vie.
- . Dans les zones pavillonnaires périphériques, une densité plus mesurée de 20 logements par hectare sera permise en zone UBc (au nord-ouest du centre-ville, dans les quartiers de Chantegrillet et Saint-Jean, au nord de la rue Sainte-Euphémie ; au sud-ouest du centre-ville dans les quartiers de Village en Bois et de la Colinette).
Ces secteurs concernent ponctuellement des quartiers périphériques en contact avec des zones agricoles et naturelles, qui sont actuellement les moins denses du tissu urbain. L'objectif est ici de permettre une densification raisonnée de ces espaces en respectant la qualité urbaine, le paysage et le cadre de vie, en projetant une densité plus faible que les autres espaces périphériques.

Favoriser le renouvellement urbain et la réduction de la vacance

O4. Poursuivre une politique de renouvellement par l'incitation, la participation ou les outils lourds de rénovation urbaine

Le projet communal inscrit la volonté de poursuivre une politique favorisant la réhabilitation du centre ancien. Il s'agit de rétablir l'attractivité du parc de logements dont une partie est massivement vieillissante (habitat ancien, parfois indigne).

Pour cela la commune met déjà en place certains outils comme l'opération façade qui permet d'obtenir une aide financière pour réhabiliter des bâtiments du centre ancien. Pour porter des actions plus lourdes de rénovation urbaine, la commune s'appuiera sur le diagnostic du PLHi en cours de réalisation. Des outils tels que les OPAH, RHI ou ORT pourront être mis en place.

D'ores et déjà dans son PLU, la commune intègre cette volonté de la réduction des logements vacants grâce aux dynamiques en place en matière d'attractivité du centre-ville, de réhabilitation et au futur PLH. Ainsi, la révision générale du PLU prend comme hypothèse la réduction du nombre de logements vacants en estimant que la part du parc pourrait se réduire et renforcer l'offre en résidences principales (estimation entre 33 et 38 logements).

L'ensemble de ces actions menées favoriseront l'utilisation du potentiel de logement déjà existant, permettant de limiter les besoins en extension et donc la consommation d'espaces.

La préservation du paysage et du patrimoine

Constat et enjeux du diagnostic

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. A l'échelle du territoire les unités paysagères sont les suivantes :

- Au nord la colline des Roches orientée nord-sud, prolongement du massif Alpin. Elle est marquée par une forte présence de la végétation au sud et à l'est ainsi que par l'agriculture à l'ouest.
- Au sud, les coteaux de Divajeu qui sont occupés au centre par l'agriculture tandis que sur les côtés au niveau des pentes plus fortes, on trouve un paysage boisé.
- A l'est la plaine agricole d'Aouste qui présente un paysage ouvert à semi ouvert avec une présence importante des haies bocagères.
- A l'ouest, la plaine agricole de Grâne largement ouverte qui rejoint la plaine du Rhône.

Le patrimoine bâti est également riche avec près de huit édifices ou partie 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.

■ Objectifs de valorisation des atouts patrimoniaux

O13. Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti

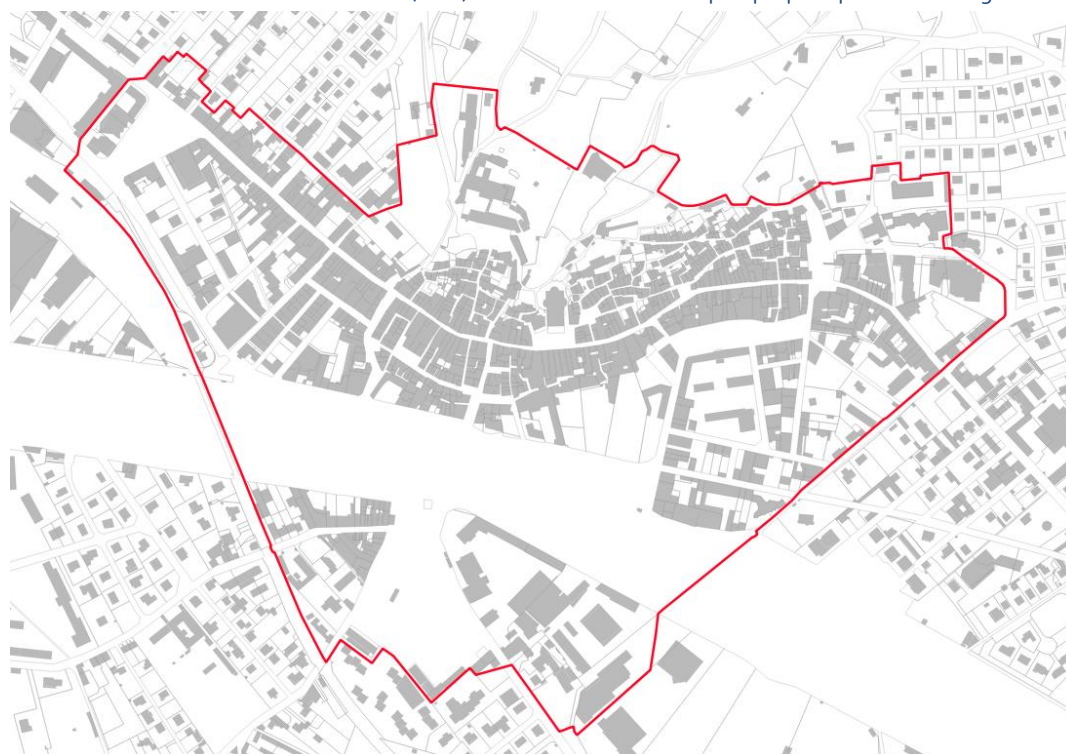
Le PLU affiche des objectifs de valorisation du patrimoine local, et pour cela il identifie 60 éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont principalement localisés dans le centre-ville de Crest qui concentre une large part du patrimoine identitaire de la ville.

Le document d'urbanisme prend également en compte l'existence de 8 monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire national. Cette identification génère une protection et des servitudes d'utilité publique avec un périmètre aux abords du monument. Dans ces périmètres, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire. Afin d'adapter la protection au contexte local, la révision générale n°1 du PLU permet de déterminer un nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) afin de prendre en compte les enjeux et les spécificités du contexte local (vues, covisibilités, intérêt des abords bâtis...).

Enfin, la définition de règles en matière de qualité architecturale et urbaine, notamment dans le centre-ancien, font partie des objectifs essentiels pour permettre une bonne préservation du patrimoine et des paysages urbains.



Nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques proposé par la révision générale n°1 du PLU



■ Objectifs de valorisation des atouts paysagers

O14. Préserver et valoriser les paysages

Cette orientation se traduit par des actions de limitation des impacts anthropiques dans le paysage, éviter le mitage du territoire et limiter les extensions de bâtiments existants dans les espaces agricoles et naturels du territoire.

Le projet communal fixe des limites à l'urbanisation en prévoyant un développement prioritairement dans les espaces déjà construits et en extension seulement pour les besoins supplémentaires, en déterminant des secteurs en continuité de l'urbanisation et permettant de conforter de manière modérée l'espace urbain.

Le règlement des zones urbaines s'accompagne de prescriptions spécifiques pour l'intégration des nouvelles constructions dans le cadre environnant. Les règles de hauteur, d'emprise au sol, de maintien d'espaces verts et de plantations à créer permettent d'atteindre des objectifs de bonne insertion des futures constructions dans les paysages urbains ou périphériques.

Les nouveaux secteurs à urbaniser participeront à une meilleure insertion paysagère des constructions par le biais de prescriptions paysagères au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sont ainsi prévues des prescriptions pour l'intégration dans le paysage (organisation, aspect architectural), le maintien d'éléments paysagers ou encore la création d'éléments d'intégration paysagère.

Pour la préservation du paysage et du patrimoine végétal, le PLU identifie des boisements à protéger dans les espaces naturels, autour de la Tour de Crest ainsi que des espaces verts et jardins dans la ville pour conserver des espaces aérés et une qualité urbaine.



La préservation des composantes agricoles et naturelles

Constat et enjeux du diagnostic

Le territoire crestois se compose d'une vallée et de coteaux qui se partagent entre espaces cultivés, espaces naturels et collines boisées.

Les cultures sont principalement des céréales, des semences, des espaces de pâturage mais aussi de l'horticulture (fleurs, légumes). Le territoire est concerné par plusieurs appellations d'origine telles que l'IGP ail de la Drôme, AOP Picodon ou encore volailles de la Drôme. On recense une trentaine d'exploitations agricoles qui représentent la diversité des activités agricoles présentes sur le territoire.

Les espaces naturels et agricoles représentent une richesse écologique notamment par la présence de la rivière Drôme. Le territoire comporte des périmètres d'inventaire du patrimoine écologique sous la forme de 4 ZNIEFF, une ZICO, 6 zones humides et l'identification d'éléments de la Trame Verte et Bleue régionale par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). On note la présence d'une protection patrimoniale pour le site des Ramières du Val de Drôme qui se trouve en limite ouest de la commune.

■ Objectif de protection des terres agricoles

O15. Maintenir et préserver la richesse environnementale liée à la présence de la Drôme, des espaces naturels et agricoles

Le projet communal porte la volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles ainsi que de limiter le mitage de ces mêmes espaces. Cet objectif est traduit par la réalisation en priorité du développement urbain en densification de l'enveloppe urbaine actuelle et en limitant la consommation en extension au minimum des besoins pour assurer le développement communal tant en termes de logements que d'équipements ou d'activités.

Le mitage des espaces agricoles est évité en interdisant toute nouvelle construction non liée à une activité agricole. Les dérogations à cette règle sont limitées à quelques secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à la possibilité pour les habitations existantes de pouvoir évoluer de manière limitée. Le PLU intègre la possibilité de faire évoluer certains bâtiments agricoles existants avec un changement de destination, ces derniers ne devant pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

■ Objectif de protection du patrimoine écologique

O15. Maintenir et préserver la richesse environnementale liée à la présence de la Drôme, des espaces naturels et agricoles

Le projet communal inscrit des objectifs de préservation des richesses environnementales dans l'ensemble du territoire. La révision générale n°1 du PLU permet de prendre en compte le SCRE et de décliner des éléments de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale en identifiant des espaces de réservoirs de biodiversité comme la rivière Drôme et les espaces naturels non bâtis au sein des collines boisées, ou encore les espaces de perméabilité écologique et espaces tampon comme les abords des cours d'eau ou les espaces agricoles.

Le projet communal entend reconnaître et protéger les espaces naturels pour leur intérêt patrimonial, la qualité des sites et leur rôle d'éléments de la Trame Verte et Bleue.

Cette protection est traduite par un classement en tant que zone naturelle « N » du PLU pour les grands éléments naturels (collines boisées, rivière Drôme), les milieux humides (ruisseaux et fossés) ou encore les espaces boisés.

La protection se traduit également par un classement en zone agricole « A » des espaces à vocation agricole, milieux ouverts cultivés ou anciennement cultivés qui sont également le support d'une biodiversité.

Ces zones A et N sont principalement dédiées à la protection des milieux en accueillant seulement des activités liées à la vocation naturelle ou agricole des sols et en limitant l'urbanisation ainsi que le mitage. Le PLU intègre la possibilité de faire évoluer les habitations existantes en fixant des règles d'évolution limitée, ainsi que la possibilité de créer des annexes de manière encadrée.

La protection des milieux boisés est renforcée par l'identification d'espaces verts et boisés à protéger par le PLU au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de la Trame Bleue, représentés par la Drôme en premier lieu, ainsi que les principaux ruisseaux, sont identifiés pour être protégés en tant qu'éléments d'intérêt écologique. Ils sont protégés par le PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le maintien des continuités écologiques est également inscrit par la préservation d'espaces verts en ville qui permettent de maintenir des éléments de nature en ville. Ces espaces verts et jardins font également l'objet d'une protection par le PLU au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des secteurs de projet tels que les secteurs d'urbanisation future, le PLU prévoit des mesures d'intégration environnementale en identifiant des éléments remarquables ou d'intérêt écologique à protéger et à intégrer dans les opérations d'aménagement futur.

- Secteur Mazorel (zone 1AUa) : le fossé traversant la zone sera conservé et valorisé afin de préserver son fonctionnement hydraulique et écologique. Les arbres en bordure du site devront être conservés et intégrés aux futurs aménagements du site. Ces éléments sont traduits au sein de l'OAP n°1.
- Secteur Masse Panier (zone 1AUB) : le talus boisé sera maintenu et l'état afin de conserver sa fonctionnalité écologique de corridor. Des prescriptions sont intégrées pour valoriser les essences locales, limiter les nuisances de l'éclairage et réaliser des travaux sur les végétaux en dehors des périodes sensibles pour la faune. Ces éléments sont traduits au sein de l'OAP n°2.
- Secteur Saint-Ferréol (zone 1AUL) : la ripisylve de la Gardette identifiée comme corridor écologique ainsi qu'un ilot boisé devront être maintenus en l'état afin de conserver les fonctionnalités écologiques de ces espaces. Des prescriptions sont intégrées pour valoriser les essences locales, limiter les nuisances de l'éclairage, réaliser des travaux sur les végétaux en dehors des périodes sensibles pour la faune ainsi qu'éviter la dispersion d'espèces envahissantes. Ces éléments sont traduits au sein de l'OAP n°4.
- Secteur La Condamine (zone 1AUI) : la renaturation des bords de la Saleine est un projet prévu en bordure de la zone qui permettra de remettre en état cette continuité écologique et restaurer le milieu pour la faune et la flore. En complément, le secteur d'aménagement devra traiter l'interface avec la Saleine, conserver des arbres fruitiers sur le site, limiter l'imperméabilisation des sols avec une surface minimum de pleine terre (20%), valoriser les essences locales, réaliser des travaux sur les végétaux en dehors des périodes sensibles pour la faune ainsi qu'éviter la dispersion d'espèces envahissantes. Ces éléments sont traduits au sein de l'OAP n°5.

La prise en compte des risques et des nuisances

Constat et enjeux du diagnostic

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. Ces aléas sont présentés plus en détails dans le rapport de présentation du PLU.

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.

La limitation de l'exposition aux risques

O16. Limiter l'exposition des résidents aux risques et nuisances

■ Risque inondation

Un arrêté préfectoral en date du 11/12/2008 prescrit l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). En attendant l'approbation de ce document, des prescriptions réglementaires ainsi qu'une cartographie des zones de risques s'appliquent au PLU.

Le zonage du PLU identifie les zones de risque inondation issues du dernier porté à connaissance de l'Etat. Les dispositions générale 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 porté à connaissance de l'Etat et plaquette d'information.
- Aléa feu de forêt : carte du porté à connaissance de l'Etat, 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.

■ Gestion des risques

Afin de prendre en compte les secteurs à enjeux, la commune de Crest prévoit des travaux pour la gestion du risque d'inondation et de ruissellement pluvial.

Travaux de gestion des risques

Des études ont été lancées pour la mise en place d'ouvrages de rétention, en particulier au niveau des ruisseaux, points vulnérables de la commune par rapport à son réseau d'eaux pluviales. Plusieurs sites feront ainsi l'objet de travaux pour réaliser des ouvrages de rétention ou de canalisation des eaux pluviales :

- Le secteur de La Saleine / La Condamine, en bordure de la zone d'activités de la Condamine et de la zone d'extension future de la zone d'activités (1AUi). Un ouvrage de rétention permettra de gérer les eaux issues de la Saleine et du ruissellement pluvial grâce à une zone d'expansion des crues remaniée. Cet aménagement fait partie du projet de renaturation de la Saleine.
- Secteur La Croix, en zone urbaine. Un ouvrage de rétention et de canalisation de l'exutoire sera réalisé pour gérer les eaux pluviales au débouché du ruisseau du Grand Saint Jean. Un emplacement réservé est prévu à cet effet dans le PLU.
- Le secteur Soubeyran, concernant le camping municipal et un quartier d'habitation. Un ouvrage important de rétention sera à réaliser pour gérer les eaux de ruissellement et de débordement

des ruisseaux de Saint Ferréol et de la Gardette. Une étude est en cours pour calibrer cet ouvrage.

- Le secteur Mazorel, concernant la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AUa). Pour cela, un emplacement réservé pour la réalisation d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales depuis le coteau vers l'aval est inscrit dans le PLU. Un second emplacement réservé permet de prévoir la création d'un bassin de rétention et d'un exutoire pour ces eaux.

Ouvrages de rétention des eaux pluviales : équipements actuels et projets

Source : Zonage des eaux pluviales



Documents de gestion

Afin de compléter les mesures de gestion du ruissellement pluvial, un zonage pluvial a été réalisé en parallèle du PLU permettant de compléter les dispositions du PLU. Il est joint dans les annexes sanitaires. Ce zonage comprend une cartographie identifiant les secteurs sensibles ainsi qu'un règlement comportant des prescriptions pour les nouvelles constructions créant une imperméabilisation.

La limitation de l'exposition aux nuisances

O16. Limiter l'exposition des résidents aux risques et nuisances

Le projet communal inscrit la volonté de limiter l'exposition aux nuisances en identifiant les espaces sensibles et en limitant le développement d'une présence humaine.

Pour intégrer le risque inondation, le PLU évite les projets dans des secteurs soumis à un risque fort. Il intègre les zones de risque en dessinant des zones urbaines ou à urbaniser en fonction de la cartographie des risques (zone U et AU en bord de Drôme). En matière de risque inondation et ruissellement, la commune prévoit des travaux d'aménagement dans des secteurs sensibles pour améliorer l'existant : secteur de la Saleine, secteur Mazorel, secteur Saint Ferréol.

Le territoire prend notamment en compte le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les reculs imposés le long des voies à grande circulation ou encore les reculs liés au schéma de voirie départementale.

Les projets de développement dans des secteurs soumis à ces nuisances sont adaptés afin de les limiter, comme par exemple la redéfinition d'un périmètre plus restreint pour un secteur de développement.

Approche environnementale dans le choix des sites stratégiques de développement

Dans le cadre de l'évaluation environnementale et au regard des composantes de l'environnement issues de l'état initial de l'environnement, les sites identifiés pour le développement de l'habitat, de l'économie et des équipements ont été analysés.

Pour rappel les sites sont : les secteurs Mazorel et Masse panier pour l'habitat (zones 1AUa et 1AUb), les secteurs Condamine, Mazorel et Valernes pour l'économie (zones 1AUi, 2AUi et Ui) ainsi que Saint-Ferréol pour les équipements (zone 1AUL).

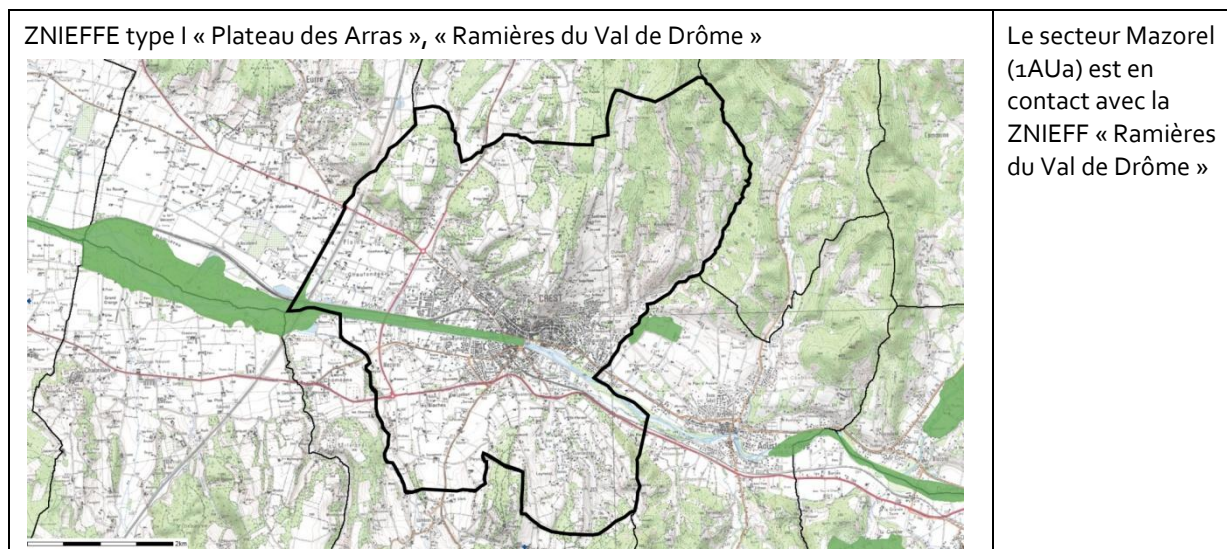
Evaluation des sites de projet

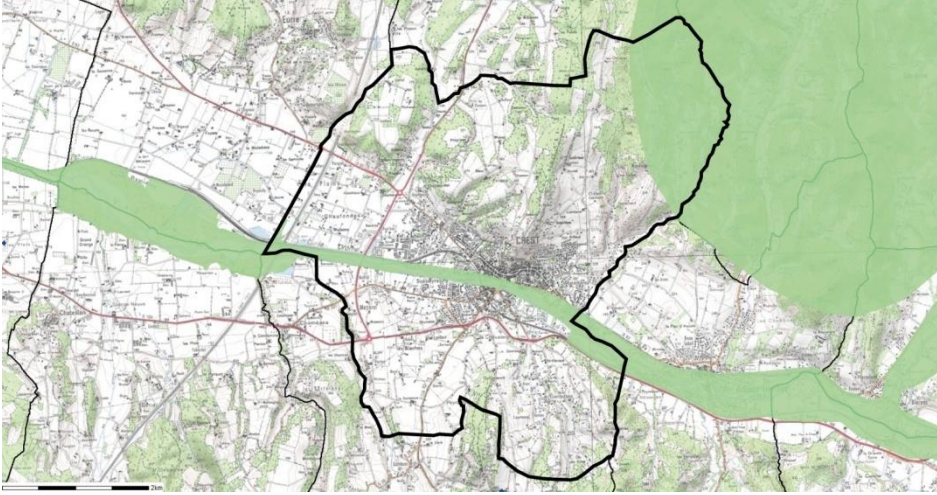
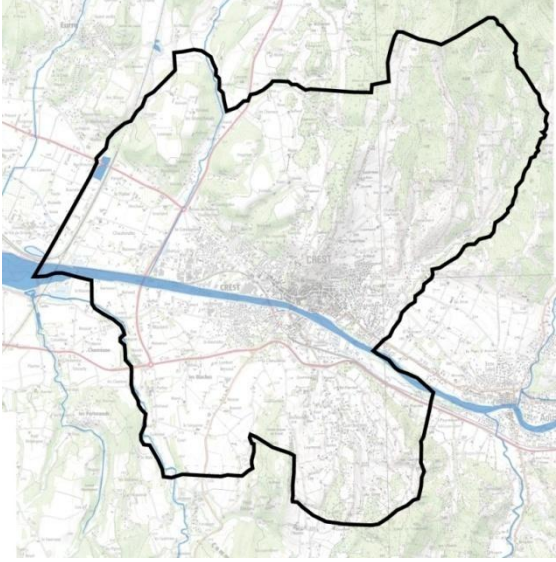
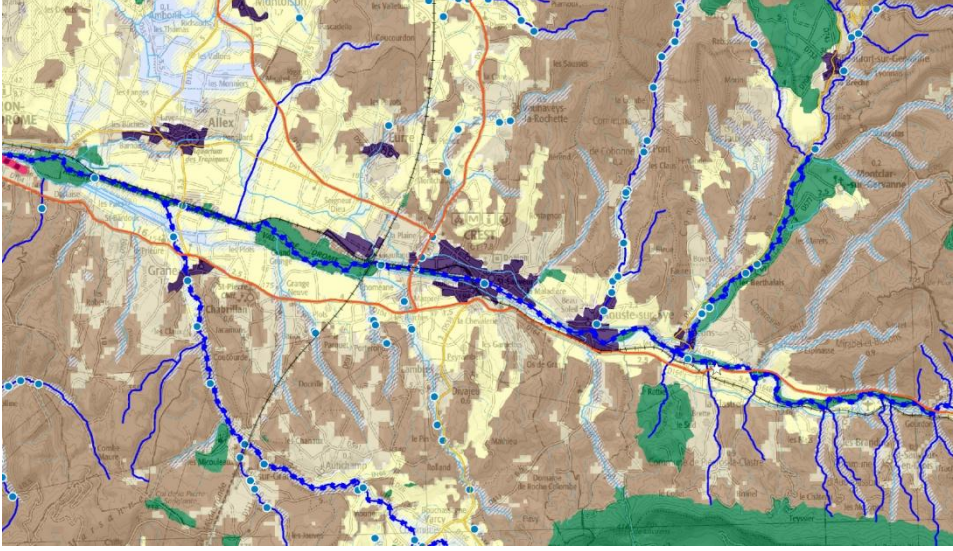
1- Au regard du territoire et des implantations anthropiques existantes, les sites de projets économiques se situent tous en continuité de l'agglomération et de l'enveloppe urbaine formée par les constructions et aménagements. Cette localisation est moins préjudiciable puisqu'elle évite le mitage des terres agricoles et naturelles même si, dans tous les cas, ces projets aboutissent à une consommation d'espaces.

2- Au regard de l'occupation du sol, la partie nord du territoire possède des reliefs, des versants soumis à des risques de mouvements de terrains, des boisements ainsi qu'un paysage remarquable en covisibilité sur la vallée de la Drôme, avec la Tour de Crest et avec le coteau agricole de Divajeu. La partie sud du territoire est composée pour partie de reliefs collinaires comportant des habitations et des ruisseaux et pour l'autre partie d'espaces agricoles cultivés. Cette plaine agricole s'étend également à l'ouest du territoire et comporte un réseau d'irrigation. Ces éléments constituent des socles du territoire identifiés dans l'état initial de l'environnement et pour lesquels les enjeux sont importants.

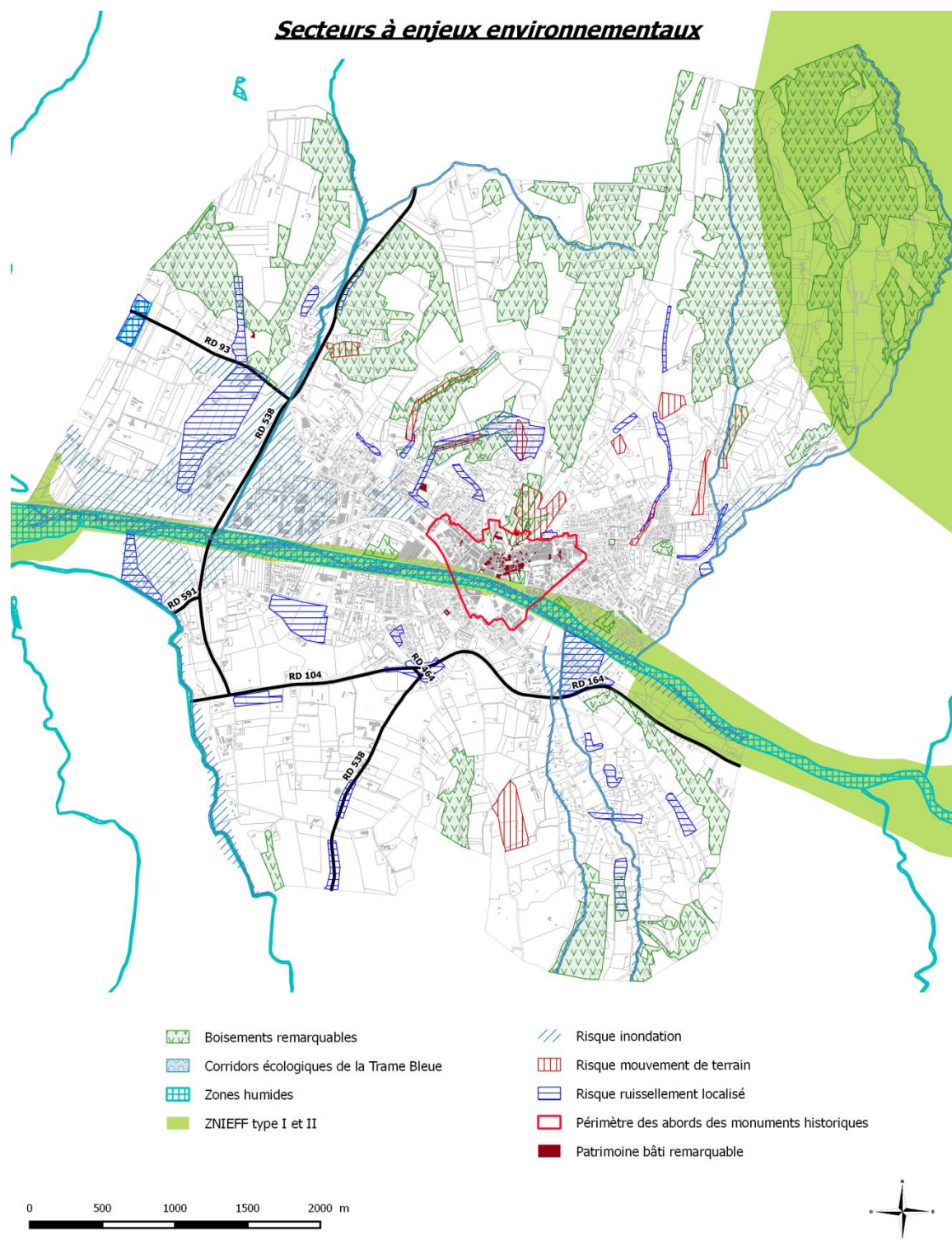
3- Au regard des risques, le territoire est soumis à un certains nombre de risques connus dont le risque inondation, ruissellement, mouvement de terrain ou encore feu de forêt. Les secteurs touchés sont nombreux et concernent à la fois des espaces urbains mais aussi des espaces libres pouvant accueillir les besoins en développement. Des travaux sont prévus pour supprimer ou réduire une partie des risques liés aux aléas inondation (abords de la Saleine) et ruissellement pluvial (secteurs Mazorel, Saint-Jean, et Saint-Ferréol).

4- Au regard des secteurs à enjeux pour les continuités écologiques et les secteurs de valeur environnementale, l'état initial de l'environnement identifie sur le territoire : 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), 6 zones humides, ainsi que des éléments de la Trame verte et Bleue. Les sites de projet se situent globalement en dehors des secteurs à enjeux. Parmi eux, certains se trouvent néanmoins en contact ou à proximité immédiate.



<p>ZNIEFFE type II « Chaînon occidental du Vercors », « Ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme et principaux affluents »</p> 	<p>Le secteur Mazorel (1AUa) est en contact avec la ZNIEFF « Ramières du Val de Drôme »</p>
<p>Zones humides</p> 	<p>Le secteur Mazorel (1AUa) est en contact avec la zone humide « La Drôme endiguée de Crest -Divajeu »</p> <p>Le secteur Condamine (1AUi) est en périphérie de la zone humide « ruisseau de Saleine »</p>
<p>Trame Verte et Bleue</p> 	<p>Parmi les éléments de la TVB en tant que Trame Bleue, le secteur Mazorel (1AUa) est concerné par la Drôme, la Condamine (1AUi) par le ruisseau de la Saleine et le secteur Saint-Ferréol (1AUL) par les ruisseaux Saint-Ferréol et Gardette</p>

Synthèse des enjeux environnementaux



Alternatives aux choix des sites stratégiques

Des solutions alternatives ont été étudiées pour le choix de sites de développement en fonction des besoins pour le logement, l'économie et les équipements publics.

Besoins en logements

Les solutions de réinvestissement urbain par la réhabilitation de logements et la mobilisation de logements vacants sont intégrées au projet, mais ne suffisent pas pour répondre aux besoins. Les solutions de densifications au sein de l'enveloppe urbaine bâtie sont identifiées et intégrées aux prévisions du PLU. Elles représentent la première réponse du projet communal pour créer de nouveaux logements. Pour les besoins supplémentaires, l'extension urbaine s'avère être la dernière solution pour

compléter les besoins en logements (besoins estimés à partir des tendances démographiques, de la stratégie communale et de la stratégie SCOT pour le territoire).

Plusieurs sites ont été analysés au regard des enjeux environnementaux :

- Le confortement et la densification des quartiers d'habitat diffus dans les anciennes zone Nh du PLU approuvé en 2006 :
Cette solution viendrait consommer des terres naturelles éloignées de l'agglomération et participerait à l'étalement urbain ainsi qu'à poursuivre le mitage du territoire. Les enjeux écologiques et paysagers sont forts dans ces secteurs puisque des éléments de la Trame Bleue sont identifiés ainsi que des covisibilités dans le paysage.
- Les secteurs d'urbanisation future sur les coteaux nord dans une partie des anciennes zones AUH du PLU approuvé en 2006 :
Ces secteurs sont soumis à des risques naturels importants tels que les mouvements de terrain, le retrait-gonflement des argiles ainsi que le ruissellement pluvial. La combinaison de ces risques s'avère trop importante pour prévoir un développement dans ces secteurs. En matière de nuisance, le développement de la partie nord de l'agglomération de Crest amènerait à accentuer les flux de circulation en rive droite de la Drôme ainsi que dans le centre-ancien qui supportent déjà un trafic important. Cette solution viendrait aggraver des nuisances contre lesquels la commune met en œuvre des moyens pour les éviter. Enfin, au regard du paysage, l'urbanisation sur les coteaux nord est soumise à des covisibilités depuis la vallée et espaces agricoles au sud de la ville.

Ainsi, le choix de secteurs au sud de la ville présente moins d'enjeux environnementaux cumulés en matière d'étalement urbain, de mitage, de paysage et de préservation des continuités écologiques que les autres sites analysés.

Les sites Mazorel et Masse Panier présentent néanmoins des enjeux paysagers et de biodiversité pour lesquels l'évaluation environnementale intègre des mesures qui permettront de réduire les effets des projets sur l'environnement.

Besoins économiques

L'état des lieux du potentiel foncier disponible dans les zones d'activités a été réalisé et montre un potentiel faible, et pour partie soumis au risque inondation. Malgré la prévision de travaux qui viendront supprimer par endroit le risque inondation, ce potentiel ne permet que de répondre à des besoins à court terme pour le territoire. La recherche de potentiel foncier supplémentaire s'avère être la dernière solution pour compléter les besoins en logements (besoins estimés à partir de la demande locale et de la stratégie intercommunale de la CCCPS).

Les enjeux environnementaux permettent d'identifier des secteurs :

- La plaine agricole est cultivée et présente des enjeux agronomiques ainsi qu'un risque inondation. Les coteaux au nord présentent des enjeux paysagers et des risques naturels. Ces paramètres contraignent l'implantation d'activités humaines. Les secteurs ayant le moins d'enjeux se trouvent ainsi en continuité des espaces urbanisés et localisés globalement à l'ouest de la ville, de part et d'autre de la Drôme pour éviter d'affecter les parties nord et sud du territoire plus sensibles à des enjeux environnementaux et au mitage des espaces agricoles et naturels.
- Considérant les enjeux de biodiversité, ces derniers sont principalement présents au niveau de la Trame Bleue du territoire, à savoir la rivière Drôme ainsi que les principaux cours d'eau du réseau hydrographique. Le développement urbain en maintenant ces continuités écologiques réalisable.

Les espaces en rive gauche de la Drôme présentent le moins d'enjeux environnementaux cumulés, et plus particulièrement un secteur compris entre la RD 104 et la RD 538. Les enjeux agronomiques et l'irrigation de ces terres posent néanmoins des problématiques d'utilisation des terres agricoles et de la rationalisation de leur consommation. Le projet de PLU prévoit ainsi une part de développement dans ce secteur pour répondre aux besoins économiques (une part étant aussi identifiée pour les besoins en logements). Malgré les enjeux environnementaux de biodiversité et de risque inondation, le comblement de l'enveloppe urbaine dans le secteur de La Condamine reste un secteur stratégique pour aboutir au confortement de la zone commerciale actuelle en évitant de consommer des terres agricoles cultivées et irrigables

Les sites de La Condamine et de Mazorel présentent un contexte avec des enjeux environnementaux de biodiversité et de risque inondation qu'il est possible d'intégrer. Ainsi l'évaluation environnementale intègre des mesures qui permettront de réduire les effets des projets sur l'environnement.

Besoins en équipements publics

La commune de Crest prévoit son développement en tenant compte des besoins en équipements publics. Son notamment prévus le renforcement du stationnement, le renforcement de certaines voies de déplacements et le développement des liaisons, le renforcement des réseaux d'eau et d'assainissement en lien avec les schémas directeur en cours de réalisation, la création d'ouvrages pour la gestion pluviale ainsi que l'extension du cimetière.

Lorsque la nature des équipements le permet, ils sont prioritairement prévus au sein du résiduel foncier dans les espaces urbains, ce qui concerne la majorité des projets d'équipements. Le PLU prévoit notamment de réserver deux sites dédiés aux équipements dans le secteur Mazorel et le secteur Soubeyran pour accueillir des équipements de santé, d'éducation de sport et de loisirs.

- Pour l'accueil de certains nouveaux équipements, il faut prévoir une réalisation en dehors de l'enveloppe urbaine. La création d'un cimetière est un équipement d'utilité publique dont l'implantation répond en premier lieu à des impératifs de salubrité publique.
- L'accueil d'un équipement public de type centre aquatique est d'intérêt intercommunautaire pour développer le niveau d'équipements à destination des habitants du bassin de vie et pour un attrait touristique renforcé du territoire.

Le choix d'un site de projet doit répondre à des impératifs d'accessibilité, de raccordement aux réseaux collectif ainsi qu'à une cohérence urbaine d'ensemble pour la ville de Crest. La ville dispose d'un pôle d'équipements sportifs et de loisirs localisé au lieu-dit Soubeyran qu'il convient de conforter pour renforcer la dynamique du pôle. Dans ce secteur, les enjeux environnementaux concernent le risque inondation lié à la Drôme et au cours d'eau de Saint-Ferréol et de la Gardette, le risque de ruissellement pluvial ainsi que des enjeux de biodiversité pour la Trame Bleue. Les espaces en continuité de l'enveloppe urbaine sont concernés par des risques forts qui ne permettent pas l'implantation du projet. L'implantation ayant le moins d'enjeux cumulés se situe donc au carrefour de l'entrée de ville au niveau du lieu-dit Saint Ferréol.

Le site de Saint-Ferréol présente un contexte avec des enjeux environnementaux de biodiversité pour lesquels l'évaluation environnementale intègre des mesures qui permettront de réduire les effets des projets sur l'environnement.

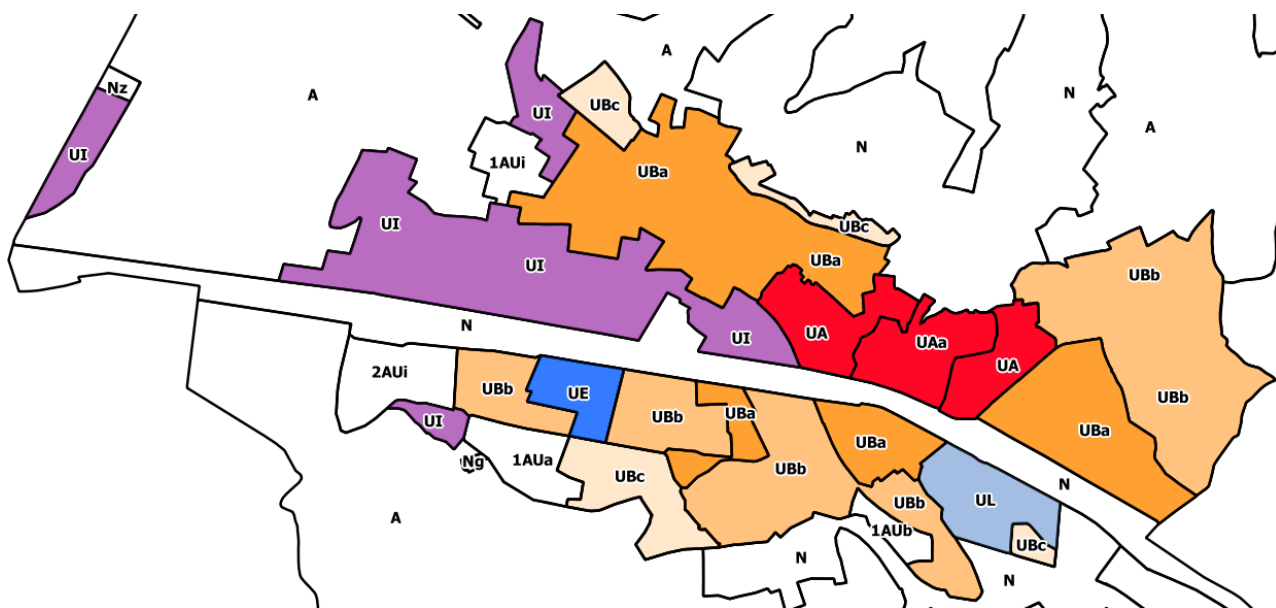
La définition d'un projet en accord avec les objectifs et les enjeux du territoire

Le projet communal au travers du PADD, permet d'affirmer la vocation future des espaces déjà urbanisés et des espaces à urbaniser.





- Zone UA : pour le centre-ville, reprennant les limites du centre historique à vocation mixte habitat-équipements-commerces-services : l'objectif du projet communal est de maintenir les vocations actuelles, dynamiser l'habitat et les activités économiques de proximité, conserver l'aspect patrimonial des espaces, la typologie des constructions, les formes urbaines et encourager la réhabilitation des immeubles.

Un sous-secteur UAa permet de reconnaître le centre ancien médiéval, plus sensible d'un point de vue architectural.
- Zone UB : pour les extensions urbaines autour de la ville, à vocation principale d'habitat mais pouvant accueillir une vocation mixte habitat-équipements-commerces-services : l'objectif du projet communal est de maintenir les vocations actuelles mais aussi de structurer ces espaces en reconnaissant les différents tissus urbains, en prévoyant des règles adaptées et en permettant de les densifier de manière adaptée.


La zone UB est ainsi découpée en 3 sous-secteurs UBa, UBb et UBc pour reconnaître et favoriser un tissu urbain et des formes urbaines propres à chacun.
- Zone UE : pour reconnaître l'existence d'un pôle d'équipements publics dans le secteur Mazorel et pour accueillir les besoins futurs de développement du centre hospitalier.
- Zone UI : dédiée aux secteurs d'activités économiques du territoire reconnaissant l'existence de 5 zones d'activités ayant des activités mixtes de types industrie, commerces, bureaux, artisanat, entrepôt. Il s'agit des zones d'activités de Pied Gai, la Condamine, la Plaine, Mazorel et Chaufonde.
- Zone UL : pour reconnaître l'existence d'un pôle d'équipements publics dans le secteur Soubeyran et permettre le maintien de cette vocation.

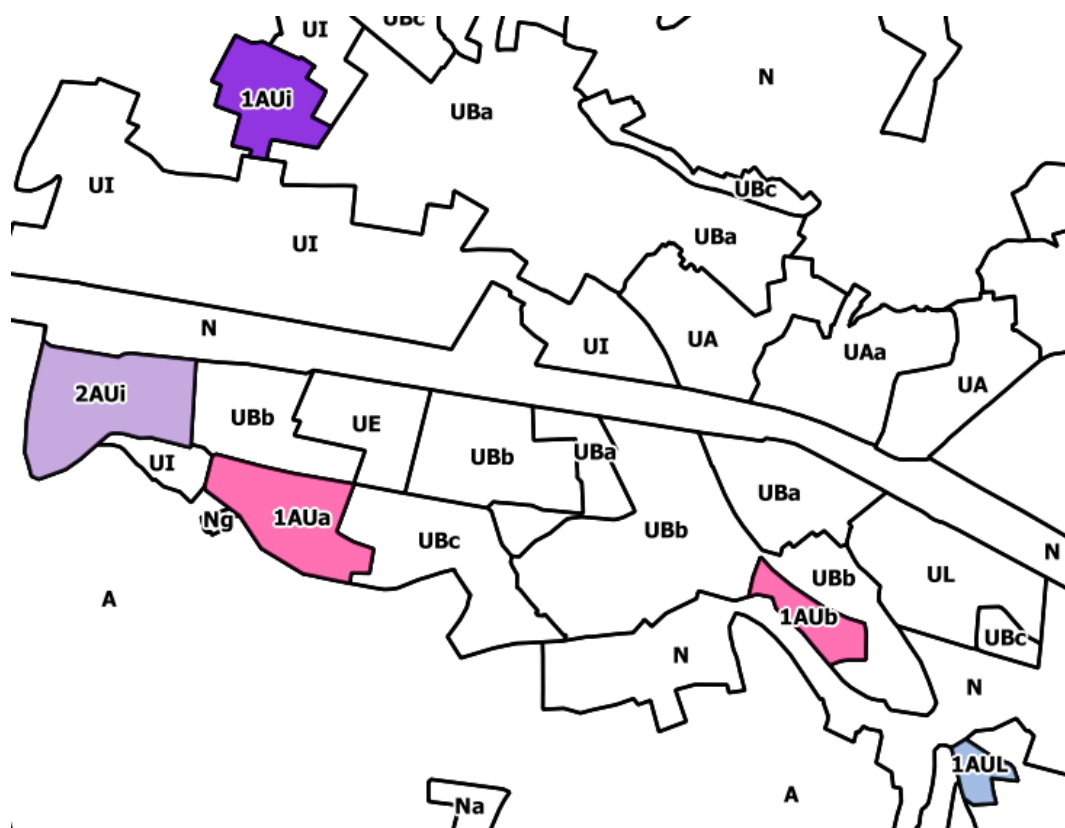


Des secteurs stratégiques pour le développement de la commune ont été identifiés au sein même de l'enveloppe urbaine pour accueillir la création de nouveaux logements et en continuité du tissu urbain pour accueillir les besoins nécessaires au développement du territoire.

-  Zone 1AUa : secteur non bâti en continuité du quartier Mazorel, identifié pour recevoir la possibilité de réaliser une large part des besoins restants en logements après identification du potentiel en densification dans les espaces urbains.
L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
-  Zone 1AUb : secteur non bâti en continuité de l'agglomération sur des délaissés urbains, identifié pour recevoir la possibilité de réaliser les besoins restants en logements après identification du potentiel en densification dans les espaces urbains.
-  Zone 1AUi : secteur pour accueillir les besoins futurs en activités économiques après identification du potentiel restant en densification dans les zones existantes, en confortement des zones d'activités existantes.
-  Zone 1AUL : secteurs pour accueillir des projets de développement des activités sportives et de loisirs ainsi que de l'hébergement touristique, en lien avec le pôle d'équipements de Soubeyran qui viendra être conforté par de nouveaux équipements.

L'urbanisation de ces secteurs devra respecter les prescriptions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie pour chaque zone.

-  Zone 2AUi : secteur pour accueillir les besoins à plus long terme de développement économique. Cet espace est traité comme une réserve foncière fermée à l'urbanisation.



Le zonage du PLU concernant les espaces urbanisés/artificialisés ou à urbaniser découle directement de ces typologies et objectifs identifiés :

Typologies urbaines	Zonage du PLU
Zone à vocation mixte : habitat, équipements, commerces, services	UA, UB
Zone à vocation d'équipements publics	UE
Zone à vocation d'équipements publics sportifs, loisirs et touristiques	UL
Zone à vocation résidentielle ouverte à l'urbanisation	1AUa, 1AUB
Zone à vocation d'activités économiques ouverte à l'urbanisation	1AUi
Zone à vocation d'équipements publics et touristiques ouverte à l'urbanisation	1AUL
Zone à vocation d'activités économiques fermée à l'urbanisation	2AU

Le projet communal au sein du PADD affirme pour le reste du territoire une vocation principale naturelle et agricole pour les espaces suivants :

- Une vocation agricole « A » pour affirmer le potentiel agronomique, biologique, leur rôle de continuité écologique ou encore leur rôle économique en lien avec une activité agricole.
Ces espaces concernent toutes terres agricoles cultivées, les terres agricoles en friche et les espaces de pâturage.
- Une vocation naturelle « N » pour affirmer la qualité des milieux, leur préservation, leur rôle de continuité écologique ou leur caractère naturel, boisé.
Ces espaces concernent les collines, les boisements, les espaces à caractère naturel, les cours d'eau et intègre également des secteurs d'habitat diffus qui se trouvent en dehors des espaces urbains.
Des sous-secteurs sous la forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont prévus pour permettre à des activités existantes en dehors des espaces urbains de se développer de manière limitée et encadrée.

Le zonage du PLU concernant les espaces agricole et naturels, découle directement de la vocation des espaces déjà existant ou d'une vocation à donner :

Typologies urbaines	Zonage du PLU
Zones agricoles	A
Zones naturelles 9 sous-secteurs pour reconnaître l'existence d'activités	N

EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des choix de développement du PADD aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de réaliser les orientations fixées par le PADD sur des secteurs identifiés pour un enjeu d'aménagement, de restructuration ou de valorisation.

Le projet communal a identifié 6 secteurs, réparti sur 5 OAP, pour organiser le développement urbain de son territoire. Ce choix stratégique s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins en développement de la commune, d'une part pour le développement d'une offre diversifiée en logements, d'autre part pour les besoins en équipements collectifs et en activités économiques.

Répondre aux besoins du projet communal

La commune de Crest a estimé une croissance démographique de l'ordre de 1,2%/an, permettant d'atteindre 9900 habitants à l'horizon 2030. Une analyse des besoins a été réalisée permettant de dimensionner les besoins pour le territoire.

Besoins en logements :

Afin d'accompagner la croissance démographique, le projet communal a estimé un besoin en logements à réaliser. Avec une croissance de 1,2%/an, pour maintenir la population actuelle et accueillir une population nouvelle, la production d'environ 700 logements est nécessaire pour les 12 ans à venir (2018-2030). Une large part de ces besoins peut être réalisée en densification dans les espaces résiduels du tissu urbain. Il reste néanmoins un besoin autour de 200 logements pour accueillir la future population estimée.

La possibilité de densifier les espaces urbains existants a été analysée en premier lieu avant de prévoir toute extension de l'urbanisation. L'analyse du potentiel de densification des espaces encore non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine de Crest permet de répondre à une partie de ces besoins. Ils sont estimés à environ 476 logements réalisables en densification.

Pour assurer le reste des besoins en logements, une analyse des anciennes zones ouvertes à l'urbanisation du PLU approuvé en 2006 et à vocation d'habitat a été réalisée (zones AUh). Des critères de sélection ont permis d'identifier les secteurs stratégiques pour recevoir des projets. Enfin, une estimation des surfaces de foncier nécessaire a été réalisée au regard des besoins restants à couvrir. (cf. chapitre « Un développement urbain cohérent avec les besoins et les enjeux » détaillant l'analyse).

Le PADD a ensuite inscrit ces projets d'extension au sein des orientations principales de la révision générale du PLU.

Besoins en équipements collectifs :

La commune est bien dotée en équipements et services publics et privés (centre hospitalier, collèges, lycées, équipements sportifs,...). Les réseaux publics de type eau potable et assainissement sont globalement suffisants mais seront accompagnés de travaux pour permettre d'anticiper les besoins futurs.

Dans son projet de développement, la commune souhaite conforter son pôle d'équipements sportifs, de loisirs et de tourisme, et a pour cela identifié des réserves foncières nécessaires à cet effet.

Besoin pour le développement économique :

La commune souhaite pérenniser les commerces et les services de proximité en centre-ville, mais également poursuivre l'accueil d'entreprises et d'emplois sur son territoire grâce aux zones d'activités économiques.

Le projet communal a ainsi identifié un secteur dans le prolongement des zones d'activités existantes pour répondre à un enjeu de développement des zones d'activités économique et pour un rayonnement communautaire, Crest étant la ville-centre du bassin de vie.

Identification des sites stratégiques

Les éléments du diagnostic ont été pris en compte afin de déterminer les choix de développement. Les thématiques suivantes ont permis d'orienter ces choix :

- Les périmètres protégés pour l'environnement : les périmètres de protection tels que les sites Natura 2000 (en limite de la commune), les périmètres d'inventaires ZNIEFF... ;
- Le paysage et le patrimoine, en tenant compte des sensibilités paysagères, de l'exposition aux visibilités des versants et de la préservation du patrimoine local ;
- Les terres agricoles et naturelles qui doivent être préservées pour leur intérêt environnemental, paysager, économique et d'intérêt général ;
- Les risques naturels, et notamment les risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement, ainsi que les nuisances ;
- La prise en compte d'une nécessaire limitation de la consommation d'espaces et pour éviter le mitage du territoire par de l'urbanisation diffuse ;
- Les équipements publics, infrastructures, desserte et accès aux réseaux publics.

Le projet de PLU a déterminé 5 sites stratégiques pour le développement communal. Ils sont identifiés comme des secteurs avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'atteindre les objectifs communaux.

Pour cela, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à certains principes :

- De composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, types de composantes urbaines à créer),
- D'accès, dans le but de structurer la desserte viaire et les modes doux dans le cadre de futurs logements,
- D'insertion paysagère et environnementale afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux identifiés sur le territoire.

Ces 5 sites à enjeux, sont retranscrits dans 5 OAP :

- L'OAP 1 sur le secteur Mazorel pour la création d'une offre en logements diversifiée. Elle est située en entrée de ville Ouest, au sud de la Drôme.
- L'OAP 2 sur le secteur de Masse Panier pour compléter l'offre en logements. Elle est localisée à proximité de l'entrée de ville Sud-est depuis la D164 qui permet le contournement de la ville de Crest.
- L'OAP 3 sur un secteur périphérique de Crest pour organiser les voies de déplacements. Elle est localisée à l'est du centre-ville de Crest au niveau des quartiers Saint Antoine et Saint Vincent.
- L'OAP 4 pour la création d'équipements collectifs à vocation des loisirs et du tourisme. Elle est localisée en entrée de ville Sud-est à proximité du quartier de Saint Ferréol, qui comporte actuellement une offre en équipements sportifs et de loisirs.
- L'OAP 5 pour le futur secteur de développement des activités économiques dans le prolongement de la zone d'activités de la Condamine.

Localisation des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



OAP 1 : secteur Mazorel

Le site 1 est localisé à l'est du centre-ville et au sud de la Drôme. Dans le PLU approuvé en 2006, ce secteur avait déjà été identifié comme un secteur à enjeux puisqu'il était en zone AUh (secteur ouvert à l'urbanisation pour accueillir de l'habitat).

La révision générale n°1 du PLU poursuit cette démarche en créant une zone 1AUa, ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.

Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient compléter le règlement afin d'intégrer des orientations en matière de composantes urbaines, d'accès ou encore d'insertion pour l'accueil de futurs programmes de logements. La zone est traitée en tant qu'OAP sectorielles d'un secteur à urbaniser qui permet de donner des objectifs d'aménagement sur un secteur donné.

Justifications des choix dans l'OAP

Le site est identifié comme un site à enjeu pour le développement futur. Il s'agit de terrains situés en enclave de l'agglomération crestoise qui s'est développée du côté sud de la Drôme ces dernières années. Le site est accessible depuis la rue Driss Chraïbi, axe pénétrant de l'agglomération Sud que l'on emprunte depuis la RD538 ou la RD104. Au nord du site se trouve un des pôles d'équipements publics de la commune regroupant le centre hospitalier, un établissement scolaire ou encore des équipements sportifs.

La superficie du site représente 8 ha au total. Une partie du site est concerné par le passage de lignes électriques sur une surface de 6500 m². La surface aménageable est ainsi réduite à 7,3 ha. Cet espace pourra être utilisé dans le cadre d'aménagements futurs à la réalisation d'un espace vert ou d'un bassin de rétention des eaux.

Un aléa lié au ruissellement pluvial du coteau est connu de la collectivité qui prévoit la réalisation d'un fossé de gestion des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du site, matérialisé par un emplacement réservé. Un fossé d'irrigation existe déjà, découpant le site en deux parties et sera réutilisé pour une fonction d'aménagement drainant des eaux pluviales mais également pour sa fonctionnalité écologique.

L'objectif de cet espace est d'accueillir une large part des besoins en création de logements puisqu'ils sont estimés à environ 185 logements. Les terrains identifiés ne sont pas de propriété communale ou publique.

L'OAP fixe des orientations en matière de diversification, tant dans les formes urbaines et la taille des logements, que dans un objectif de mixité sociale (20% des futurs programmes de logements seront affectés à des logements locatifs sociaux).

Une mixité fonctionnelle pourra également être réalisée avec l'autorisation des destinations de commerces et bureaux compatibles avec l'habitat. Les formes urbaines programmées sont les suivantes :

- Habitat en petits collectifs : densité moyenne de 50 logements/ha
- Habitat intermédiaire : densité moyenne de 35 logements/ha
- Habitat individuel : densité moyenne de 20 logements/ha
- Habitat individuel type villas : densité moyenne de 12 logements/ha

Le potentiel d'accueil estimé pour ce site est d'environ 185 logements. La densité moyenne de l'opération sur 7,3 ha est de 25 logements/ha. Les typologies de logements devront s'échelonner du plus dense côté rue Driss Chraïbi avec du petit collectif en effet rue, vers des densités plus faibles à l'arrière du site.

L'urbanisation du site pourra se réaliser soit en une seule opération d'ensemble, soit en respectant le phasage inscrit dans l'OAP « phase 1 » sur la partie Est, « phase 2 » sur la partie Ouest. La cohérence d'ensemble en matière d'accès, de déplacements, d'insertion urbaine et paysagère seront des principes fondamentaux pour permettre la réalisation d'un projet sur ce site. Un programme d'aménagement d'ensemble devra prévoir l'organisation globale en respectant les orientations données. En revanche la réalisation de la programmation pourra se réaliser en plusieurs tranches.

En matière de déplacement, la rue Driss Chraïbi constitue une artère structurante de ce quartier. Elle est bien dimensionnée pour l'accueil de nouveaux flux depuis le centre-ville jusqu'au carrefour du collège. Dans sa partie en direction de l'extérieur de la ville, la commune prévoit de réaliser une voie piétonne sécurisée ainsi qu'un chaussidou, ou chaussée à voie centrale banalisée, permettant d'organiser les déplacements entre automobiles et vélos. Une attention particulière sera portée à la réalisation d'accès sur cette voie avec l'objectif d'aménager des carrefours sécurisés avec les voies perpendiculaires existantes (carrefours avec le collège, l'hôpital et le quartier d'habitation à l'ouest).

Synthèse de l'OAP 1 Mazorel

Les OAP comportent un diagnostic complet de l'état des lieux du site.

Atouts

- Quartier comportant plusieurs équipements publics (centre hospitalier, collège, équipements sportifs),
- Accès facilité par la rue Driss Chraïbi, axe de desserte principal des quartiers sud-ouest de la ville,
- Réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif disponibles au droit de la zone,
- Topographie plane et facilement aménageable,
- Unité foncière peu morcelée permettant plus facilement la réalisation d'opération d'ensemble.

Contraintes

- Risque de ruissellement pluvial depuis le coteau,
- La présence d'infrastructures linéaires et réseaux : réseau électrique, réseau télécom, canalisation souterraine d'irrigation et canal d'irrigation à ciel ouvert,
- Cônes de vue sur la Tour de Crest et sur le grand paysage,
- Consommation d'espaces cultivés.

Enjeux

- Répondre aux besoins en logements pour l'accueil de nouveaux habitants,
- Diversifier l'offre en logement de la commune,
- Développer la ville sans augmenter les flux de déplacements dans le centre-ville,
- Encadrer le développement urbain et la consommation d'espaces.

Évolution par rapport au PLU approuvé en 2006

Le secteur Mazorel était initialement identifié dans le PLU comme secteur d'urbanisation future pour créer de l'habitat. La révision générale n°1 du PLU conserve ce site au sein de son projet de développement pour assurer une partie des besoins en logements à l'horizon 2030.

Intégration de mesures environnementales

Les sites d'urbanisation future en zone AU ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et de prospections écologiques. Les orientations de l'OAP intègrent des mesures environnementales sous la forme de prescriptions.

Au sein de l'OAP 1, les mesures consistent à maintenir le fossé existant ayant une fonction hydraulique et écologique afin de l'intégrer comme un élément faisant partie intégrante du projet. Il permettra également de gérer le ruissellement pluvial. La seconde mesure consiste à conserver les arbres existants en périphérie du site et notamment le long de la rue.

Objectifs	<p>Accompagner le développement de la commune en continuité de l'agglomération et conforter le quartier Mazorel.</p> <p>Réaliser de nouveaux logements pour répondre aux objectifs communaux en matière de développement.</p>
Principes de composantes urbaines	<p>Secteur à vocation principale d'habitat : potentiel d'environ 185 logements.</p> <p>Réaliser une densité moyenne de 25 logements/ha.</p> <p>Favoriser la diversité des typologies de logement (collectif, intermédiaire et individuel).</p> <p>Favoriser la mixité sociale.</p> <p>Rendre possible la mixité fonctionnelle avec des activités compatibles avec l'habitat (commerces et services de proximité, bureaux ou équipements publics).</p> <p>Proposer un phasage des aménagements urbains avec une première phase en partie Est et une seconde en partie Ouest.</p> <p>Orienter les constructions préférentiellement nord/sud afin de bénéficier d'une bonne exposition.</p>
Principes d'accès	<p>Desserte du site depuis la rue Driss Chraïbi.</p> <p>Aménagements de deux accès au moins sur la rue Driss Chraïbi en tenant compte des carrefours existants et de leurs usages (centre hospitalier, collège).</p> <p>Réalisation d'une voie transversale interne débouchant sur deux accès séparés.</p> <p>Cheminements piétons qui accompagnent la voie transversale.</p>
Principes d'insertion paysagère et environnementale	<p>Traitement de l'interface avec l'espace urbain du côté de la rue Driss Chraïbi et traitement de la frange urbaine en limite de l'espace agricole.</p> <p>Conservation des éléments végétaux existants en bordure de site.</p> <p>Création de deux espaces verts collectifs minimum au sein de l'opération.</p> <p>Prise en compte des vues sur le grand paysage et sur la Tour de Crest.</p> <p>Maintien de la fonctionnalité hydraulique et écologique du fossé d'écoulement des eaux.</p>

L'OAP comporte un schéma préférentiel d'implantation du bâti, un schéma de desserte ainsi qu'un schéma principal des orientations d'aménagement.

Schéma préférentiel d'implantation du bâti

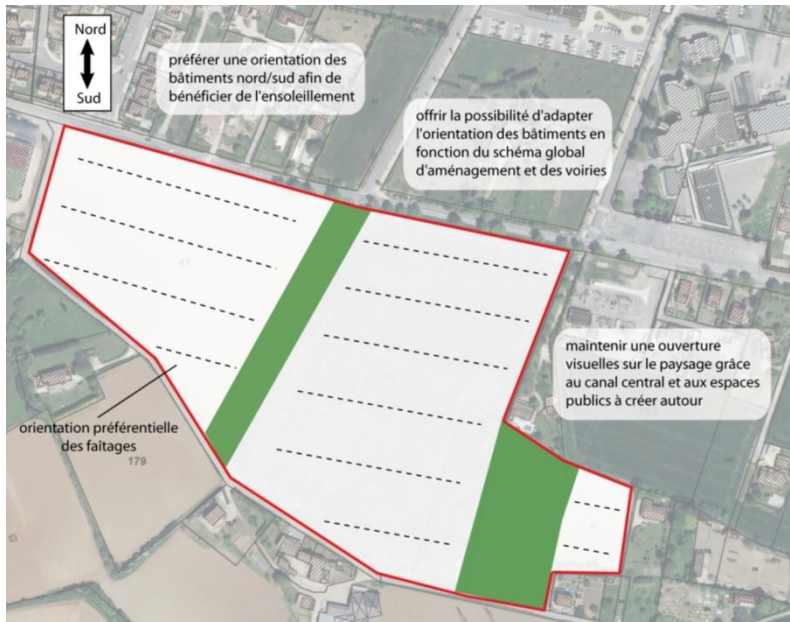


Schéma de desserte

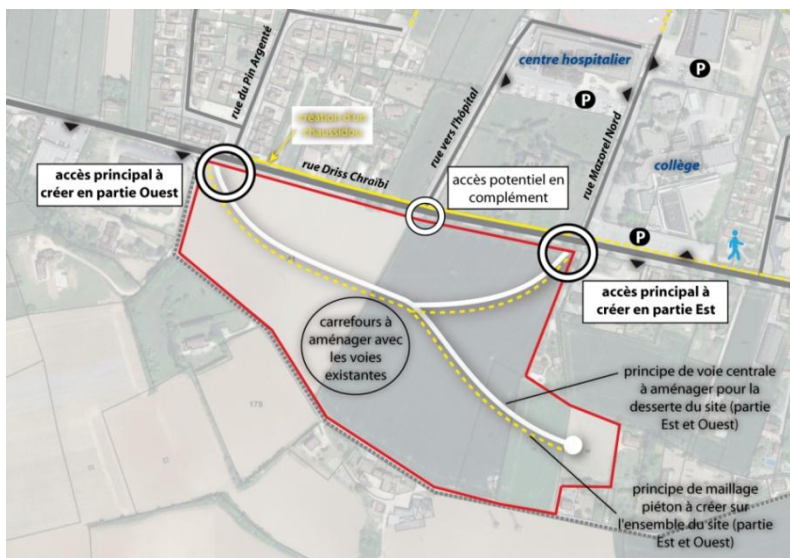
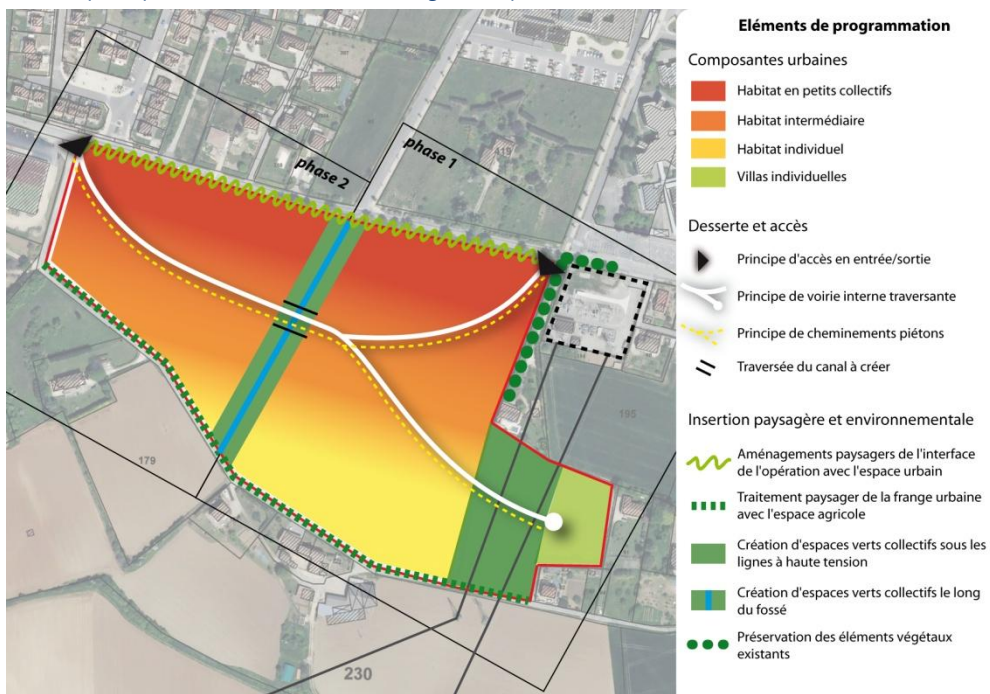


Schéma principal des orientations d'aménagement pour l'OAP 1



OAP 2 : secteur de Masse Panier

Le site 2 est localisé à au sud du centre de Crest. Il est encadré au nord par la voie ferrée et au sud par la route départementale n°164. Dans le PLU approuvé en 2006, ce secteur avait déjà été identifié comme un secteur à enjeux puisqu'il était en zone AUh (secteur ouvert à l'urbanisation pour accueillir de l'habitat).

La révision générale n°1 du PLU poursuit cette démarche en créant une zone 1AUB, ouverte à l'urbanisation, à vocation d'habitat. Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient compléter le règlement afin d'intégrer des orientations en matière de composantes urbaines, d'accès ou encore d'insertion pour l'accueil de futurs programmes de logements. La zone est traitée en tant qu'OAP sectorielles d'un secteur à urbaniser qui permet de donner des objectifs d'aménagement sur un secteur donné.

Justifications des choix dans l'OAP

Ce site est identifié comme stratégique pour être le support d'accueil de futurs logements. Il s'agit de terres en friche en périphérie de l'agglomération, situées entre la voie ferrée et la RD164. Cet espace est préservé des nuisances de la circulation grâce au talus qui borde la départementale d'une hauteur de 10 à 15 mètres. L'accès est facilité grâce à l'entrée de ville Sud-est dans l'agglomération depuis le carrefour sur la RD164. Le site est localisé non loin du pôle d'équipements publics de Soubeyran comportant des équipements sportifs et de loisirs ainsi qu'un établissement scolaire. Le site identifié représente 3,1 ha au total, dont 2,5 ha sont réellement exploitables. L'ensemble du périmètre inclut une habitation ainsi qu'un talus boisé avec une forte pente et qui doit être préservé comme corridor écologique.

L'objectif de cet espace est d'accueillir une partie des besoins en logements sur le territoire. Les terrains identifiés ne sont pas de propriété communale ou publique. L'OAP fixe des objectifs en matière de production de logements, environ 50 logements et une densité moyenne de 20 logements/ha, ainsi que la diversité des formes urbaines pour l'habitat :

- Habitat individuel en bande : densité moyenne de 25 logements/ha
- Habitat individuel : densité moyenne de 20 logements/ha

Le potentiel d'accueil estimé pour ce site est d'environ 50 logements. La densité moyenne de l'opération sur 2,5 ha est de 20 logements/ha. L'urbanisation du site devra se réaliser en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Tout comme pour l'OAP 1, la cohérence d'ensemble en matière d'accès, de déplacements, d'insertion urbaine et paysagère seront des principes fondamentaux pour permettre la réalisation d'un projet sur ce site. Un programme d'aménagement d'ensemble devra prévoir l'organisation globale en respectant les orientations données. En revanche la réalisation de la programmation pourra se réaliser en plusieurs tranches.

Synthèse de l'OAP 2 Masse Panier

Les OAP comportent un diagnostic complet de l'état des lieux du site.

Atouts

- Localisation en entrée de ville Sud-est de Crest (présence d'aménagements permettant l'insertion dans l'agglomération depuis l'avenue Jean Rabot et la RD888),
- Centre accessible à pied (800 m),
- Proximité du pôle d'équipements sportifs et de loisirs de Soubeyran,
- Réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif disponibles au droit de la zone,
- Espace en périphérie urbaine, délimité par la déviation sud, et pouvant accueillir des aménagements en consommant de la friche urbaine.

Contraintes

- Présence d'habitations au sein du périmètre de l'OAP,
- Cônes de vue sur la Tour de Crest,
- Présence de la RD164 qui peut générer des nuisances : le périmètre de l'OAP a pris en compte un recul de 35 mètres depuis cette départementale et le talus boisé fait office de tampon anti bruit.

Enjeux

- Répondre aux besoins à court terme en logements du projet communal,

- Diversifier l'offre en logement de la commune,
- Développer la ville sans augmenter les flux de déplacements dans le centre-ville,
- Encadrer le développement urbain et la consommation d'espaces.

Évolution par rapport au PLU de 2006

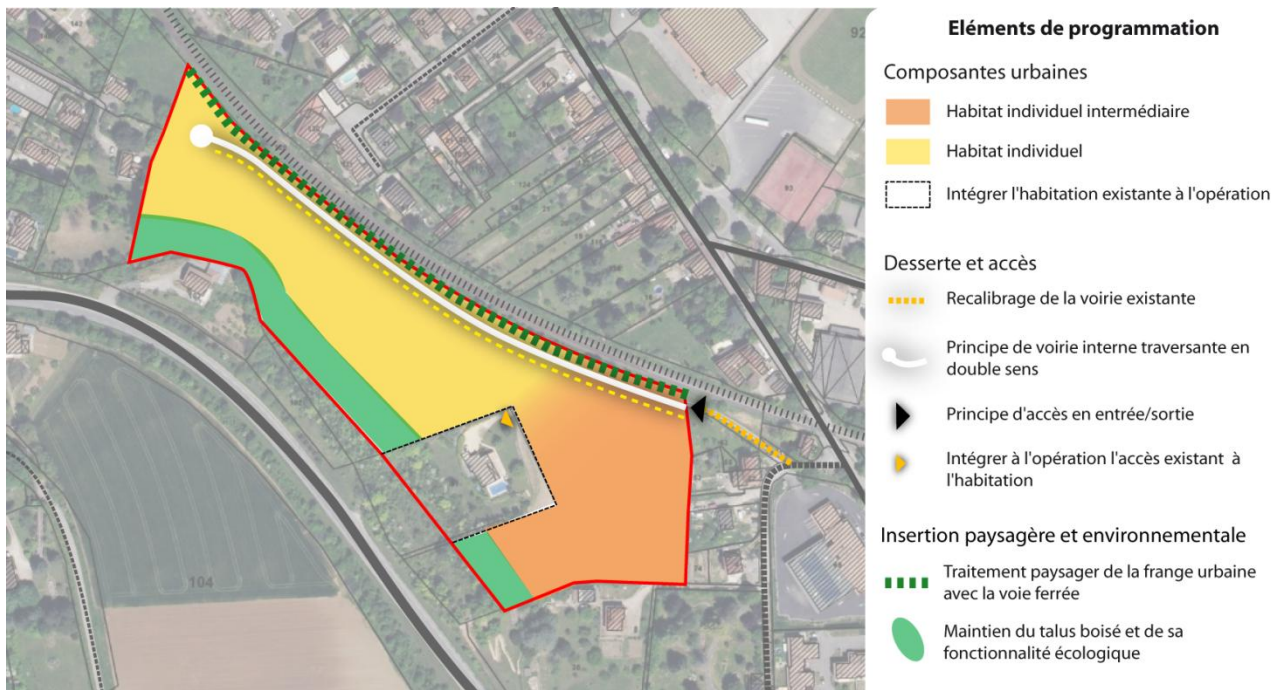
Le secteur Mazorel était initialement identifié dans le PLU comme secteur d'urbanisation future pour créer de l'habitat (AUh). La révision générale n° du PLU conserve ce site au sein de son projet de développement pour assurer une partie des besoins en logements à l'horizon 2030.

Intégration de mesures environnementales

Les sites d'urbanisation future en zone AU ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et de prospections écologiques. Les orientations de l'OAP intègrent des mesures environnementales sous la forme de prescriptions.

Au sein de l'OAP 2, les mesures appliquées au schéma d'OAP consistent à protéger le talus qui possède une fonction écologique de corridor en l'inscrivant comme une zone boisée à ne pas bâtir.

Objectifs	Accompagner le développement de la commune en continuité de l'agglomération en utilisant un délaissé en périphérie urbaine. Réaliser de nouveaux logements pour répondre aux objectifs communaux en matière de développement.
Principes de composantes urbaines	Secteur à vocation d'habitat : potentiel d'environ 50 logements. Réaliser une densité moyenne de 20 logements/ha. Favoriser la diversité des typologies de logement (individuel intermédiaire et individuel classique)
Principes d'accès	Desserte du site assurée par la RD888 et le chemin de Masse Panier. Renforcement de la voirie existante pour accueillir des flux plus importants de circulation. Stationnement : 1 à 2 place minimum par logements, espaces communs de stationnement et places visiteurs (1 place par tranche de 3 logements).
Principes d'insertion paysagère et environnementale	Préservation du talus au nord en tant que corridor écologique Traitement paysager de l'interface avec la voie ferrée. Hauteur maximale limitée au R+1 sur l'ensemble du site.



OAP 3 : secteur Saint Antoine-Saint Vincent

Le site 3 est localisé à l'est du centre-ville de Crest. Il est compris entre le secteur de Saint Antoine et de Saint Vincent.

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie de 17 ha, correspond à une partie de la zone UBb, qui désigne une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel. L'objectif de l'OAP 3 est d'organiser et de structurer le tissu urbain du quartier Saint Antoine - Saint Vincent. La zone est traitée en tant qu'OAP sur la thématique de la desserte et des accès.

Justifications des choix dans l'OAP

La révision générale n°1 du PLU a permis d'identifier un secteur élargi qui pourrait se densifier dans le futur car il comporte des espaces groupés de dents creuses. Il est ainsi identifié comme un site à enjeu pour lequel la desserte et les accès doivent être organisés avec une cohérence d'ensemble à l'échelle du quartier.

En effet, le secteur comporte des lotissements ou des groupes d'habitations qui proposent des accès en impasse et ne permettant pas de réaliser une desserte optimale. Les dents creuses identifiées font parties de propriétés individuelles correspondant généralement à de grands jardins. La commune ne maîtrise donc pas le foncier pour organiser les éventuelles futures constructions qui pourraient se réaliser.

Le PLU choisit comme outil une OAP thématique plutôt que d'inscrire des emplacements réservés car ces derniers ne représentent pas un outil assez évolutif permettant de s'adapter aux projets futurs.

L'OAP identifie donc des parcelles ou des parties de parcelles, en cas de divisions foncières potentielles, qui présentent un enjeu d'aménagement. Le schéma d'OAP indique un maillage préférentiel qui pourra être réalisé dans les secteurs n'ayant pas d'accès direct sur le réseau structurant du quartier. Les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Eviter la création de nouvelles impasses,
- Privilégier des accès communs pour les espaces résiduels pouvant être densifiés,
- Privilégier le raccordement à des ruelles ou impasses existantes afin créer du lien entre les quartiers.

Ces orientations s'appliquent à la fois pour le réseau routier mais également les voies douces (vélo, piéton) avec l'objectif de favoriser le partage des modes de déplacement et la connexion des espaces entre eux.

La commune participe à créer du lien entre les quartiers en réalisant un cheminement piéton permettant de relier le centre-ville aux quartiers Est.

Synthèse de l'OAP 3 Saint Antoine-Saint Vincent

Les OAP comportent un diagnostic complet de l'état des lieux du site.

Atouts

- Localisation à proximité de l'entrée de ville Est depuis la RD93.
- Centre accessible à pied (1,5 km)
- Réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif disponibles au droit de la zone.
- Présence d'espaces ouverts pouvant accueillir une densification spontanée au sein même des espaces déjà construits.

Contraintes

- Quartier enclavé dû à la présence de nombreuses impasses.
- Peu de lisibilité du tissu urbain.

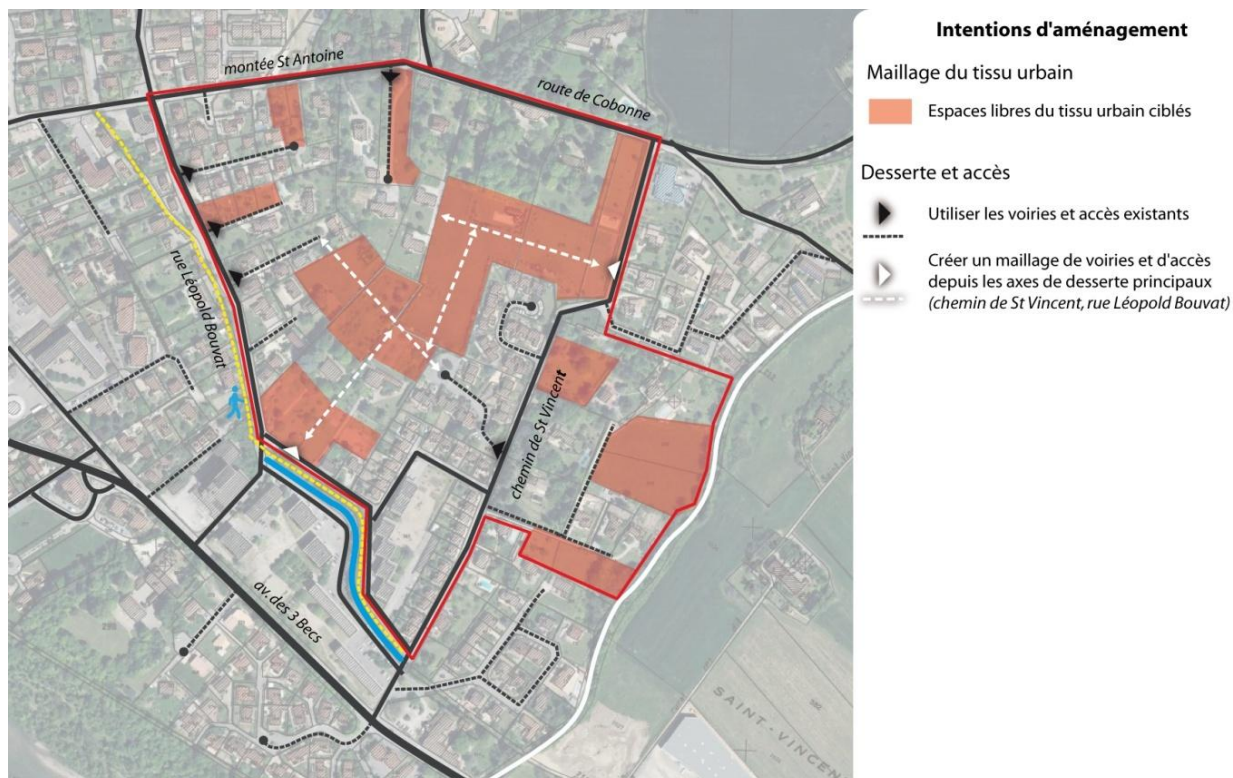
Enjeux

- Structurer le tissu urbain du quartier Saint Antoine-Saint Vincent.
- Structurer les déplacements et mailler le quartier avec des voies routières et piétonnes.

Évolution par rapport au PLU de 2006

Le secteur Saint Antoine-Saint Vincent était initialement identifié dans le PLU en zone UB. La révision générale n°1 du PLU crée une OAP sur la thématique de la desserte et des accès pour ce site.

Objectifs	Organiser et structurer les futurs accès pour les espaces résiduels qui pourraient s'urbaniser. Favoriser la création d'un maillage du quartier pour les déplacements automobiles et piétons.
Principes de composantes urbaines	Identification des espaces résiduels non bâtis qui pourront densifier le tissu urbain.
Principes d'accès	Utiliser les voies de dessertes existantes comme support de la desserte interne du quartier. Imposer la création d'accès prenant en compte l'objectif de maillage du secteur. Interdire de créer de nouvelles impasses.



OAP 4 : pôle d'équipements sportifs et de loisirs

Le site 4 est localisé en entrée de ville Sud-est au niveau du carrefour de la RD 164 et prévoit la création d'un centre aquatique et d'un espace attenant pouvant accueillir une activité hôtelière complémentaire.

Le secteur a pour objectif la déclinaison de la stratégie de confortement des équipements publics à l'échelle du bassin de vie à destination des habitants et du tourisme. La création du centre aquatique est un nouveau projet identifié au PADD. La révision générale n°1 du PLU crée une zone 1AUL, ouverte à l'urbanisation, à vocation d'équipements publics et d'activités sports, loisirs et tourisme.

Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient compléter le règlement afin d'intégrer des orientations en matière d'accès, d'insertion urbaine paysagère et environnementale. La zone est traitée en tant qu'OAP sectorielles d'un secteur à urbaniser qui permet de donner des objectifs d'aménagement sur un secteur donné.

Justifications des choix dans l'OAP

La commune de Crest dispose de nombreux équipements publics, dont une partie se trouve dans le secteur Soubeyran situé au sud de la ville. Ce pôle regroupe des équipements culturels, de loisirs et sportifs qui sont reconnus par une zone dédiée dans le PLU (zone UL). Afin de répondre aux besoins futurs, la commune de Crest prévoit le confortement de ce pôle au sein de son PADD.

Le site de l'AOP a été sélectionné pour sa proximité avec le pôle sportif, pour sa bonne desserte le long de la RD164 et pour sa visibilité depuis l'entrée de ville Sud-est. L'objectif est de réaliser un centre aquatique venant conforter l'offre en sports et loisirs pour les habitants de la commune et de la vallée de la Drôme mais également pour compléter l'offre touristique avec le camping communal des Clorinthes se trouvant également dans ce secteur.

Le projet de centre aquatique pourra être accompagné d'un équipement hôtelier grâce à l'identification dans la continuité du site de projet, d'un espace pouvant accueillir ce type d'hébergement qui viendra compléter l'offre touristique de ce secteur en complémentarité avec le camping.

Synthèse de l'OAP 4 pôle d'équipements sportifs et de loisirs

Atouts

- Localisation à proximité d'un axe structurant : la RD164,
- Confortement d'un site existant (pôle d'équipements de Soubeyran),
- Raccordement possible aux réseaux publics présents au droit de la zone.

Contraintes

- Fonctionnalité écologique et éléments de biodiversité à préserver.

Enjeux

- Développer l'offre en hébergement touristique, en équipement de sports et de loisirs afin de conforter l'offre au niveau communal et de la vallée de la Drôme.

Évolution par rapport au PLU de 2006

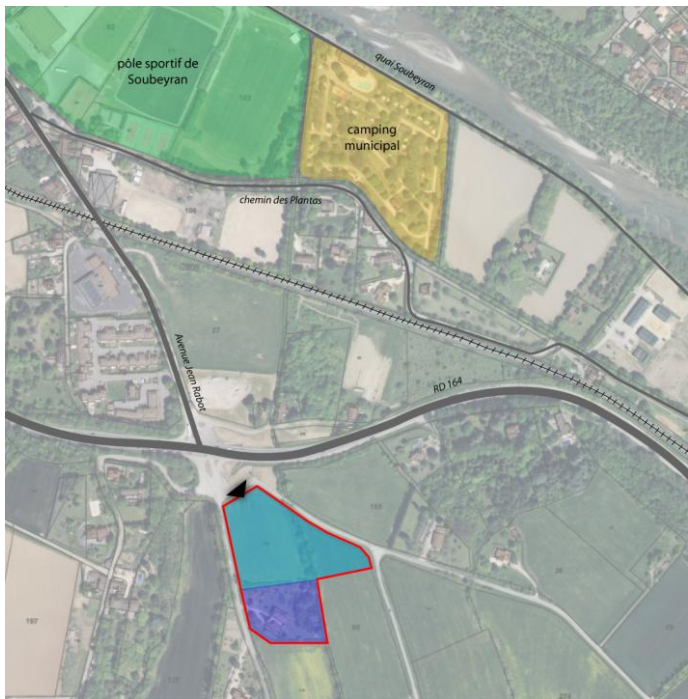
Le secteur de l'OAP 4 se trouvaient en zone A du PLU de 2006. Le site de projet pour la réalisation de l'OAP 4 fait partie d'une zone d'urbanisation future qui est une zone ouverte à l'urbanisation au sein du PLU, zone 1AUL.

Intégration de mesures environnementales

Les sites d'urbanisation future en zone AU ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et de prospections écologiques. Les orientations de l'OAP intègrent des mesures environnementales sous la forme de prescriptions.

Au sein de l'OAP 4, plusieurs mesures sont appliquées aux schémas d'OAP. Doivent notamment être pris en compte, les corridors écologiques identifiés le long des cours d'eau et fossés par le biais des ripisylves qui doivent être préservés. L'objectif étant de maintenir la fonctionnalité écologique de ces milieux. Les îlots boisés identifiés aux schémas, doivent aussi être préservés.

<p>Objectifs</p>	<p>Conforter le pôle d'équipements sportif et de loisirs de Soubeyran. Développer l'offre en hébergement touristique. Développer l'offre en équipement de sport et de loisirs.</p>
<p>Principes de composantes urbaines</p>	<p>Secteur à vocation de développer des activités destinées au tourisme, aux loisirs et aux activités sportives.</p>
<p>Principes d'accès</p>	<p>Un retrait par rapport à la départementale, l'utilisation du carrefour déjà aménagé pour accéder au site. Un accès spécifique pour le centre aquatique et son parc de stationnement devront être créés. Un accès indépendant pourra être créé sur le chemin de Saint-Ferréol dans le cadre de l'aménagement d'un hébergement touristique.</p>
<p>Principes d'insertion paysagère et environnementale</p>	<p>Fossé de la Gardette et sa ripisylve à préserver en l'état comme corridor écologique. Maintien de l'îlot boisé pour son intérêt écologique.</p>



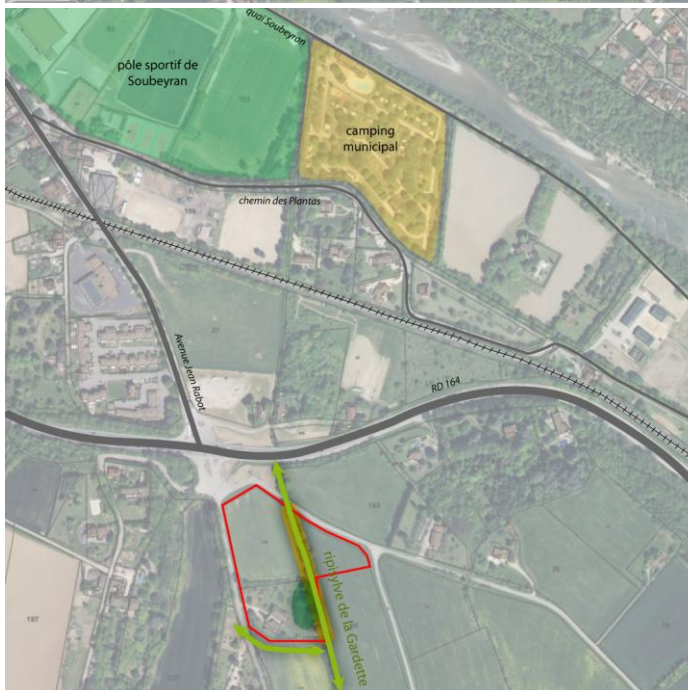
Intentions d'aménagement

Vocation des sites de projet

- Création d'un centre aquatique
- Espace à vocation de tourisme / hôtellerie

Desserte et accès

- ▶ Principe d'accès en entrée/sortie à créer pour le centre aquatique



Intentions d'aménagement

Insertion paysagère et environnementale

- ➔ Ripisylve et corridor écologique de la Gardette à maintenir
- Ilot boisé à conserver

OAP 5 : zone d'activités de la Condamine

Le site 5 est localisé à l'ouest de l'enveloppe urbaine de Crest, dans le prolongement des zones d'activités existantes de la Condamine et de Pied Gai.

Dans le PLU approuvé en 2006, ce secteur avait déjà été identifié comme un secteur à enjeux puisqu'il était en zone AU_i (secteur ouvert à l'urbanisation pour accueillir des activités). La révision générale n°1 du PLU poursuit cette démarche en créant une zone 1AU_i, ouverte à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques.

Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient compléter le règlement afin d'intégrer des orientations en matière de composantes urbaines, d'accès ou encore d'insertion pour des futures activités. La zone est traitée en tant qu'OAP sectorielles d'un secteur à urbaniser qui permet de donner des objectifs d'aménagement sur un secteur donné.

Justifications des choix dans l'OAP

Cette zone correspond à l'extension de la zone de la Condamine, déjà prévue dans les projets futurs et inscrite dans le PLU. Cet espace enclavé entre les zones d'activités de La Condamine et de Pied Gai est identifié par la stratégie intercommunale pour développer à court terme les activités économiques mixtes de ces zones d'activités.

La commune fait le choix de maintenir ce projet dans son PLU afin d'offrir du foncier économique pour des activités qui ne peuvent pas s'implanter dans des zones urbaines à proximité d'habitations pour des raisons de nuisances, d'espaces nécessaires ou de desserte. Afin d'éviter la concurrence des zones économiques périphériques et celles du centre-ville, la commune a mis en place des outils de protection du commerce dans le centre-ville. Par ailleurs, le règlement de la zone détermine les activités qui seront autorisées pour correspondre à l'esprit de la zone commerciale de la Condamine et poursuivre dans cette optique. Les activités autorisées seront dans les catégories artisanat, commerces, services ou bureaux. Afin d'éviter la concurrence des surfaces commerciales avec le centre, le règlement du PLU indique que les surfaces autorisées devront faire au minimum 400 m². Cette mesure permet de préserver les activités de proximité dans le centre et d'accueillir des surfaces commerciales différentes dans cette zone d'activités.

L'intercommunalité qui a la compétence de l'aménagement des zones d'activités aura la tâche d'organiser l'urbanisation de ce site au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les terrains sont pour le moment privés.

Le site est soumis à l'aléa inondation selon la carte actuelle des aléas inondation connus. La commune prévoit la réalisation de travaux le long de la Saleine qui permettront de réduire voire supprimer le risque en rive gauche. Cet aléa inondation est à prendre en compte comme état des lieux des connaissances actuelles et viendra à évoluer dans le futur.

Synthèse de l'OAP 5 zone d'activités de la Condamine

Les OAP comportent un diagnostic complet de l'état des lieux du site.

Atouts

- Prolongement d'une zone d'activités existante,
- Utilisation d'espaces résiduels en périphérie des espaces urbains,
- Un projet d'aménagement global porté par l'intercommunalité,
- Raccordement possible aux réseaux publics présents au droit de la zone.

Contraintes

- Présence d'un risque inondation le long de la Saleine : des travaux de gestion du risque inondation sont prévus.
- Présence du ruisseau de la Saleine avec une fonctionnalité écologique.

Enjeux

- Conforter la zone d'activités de la Condamine.

Évolution par rapport au PLU de 2006

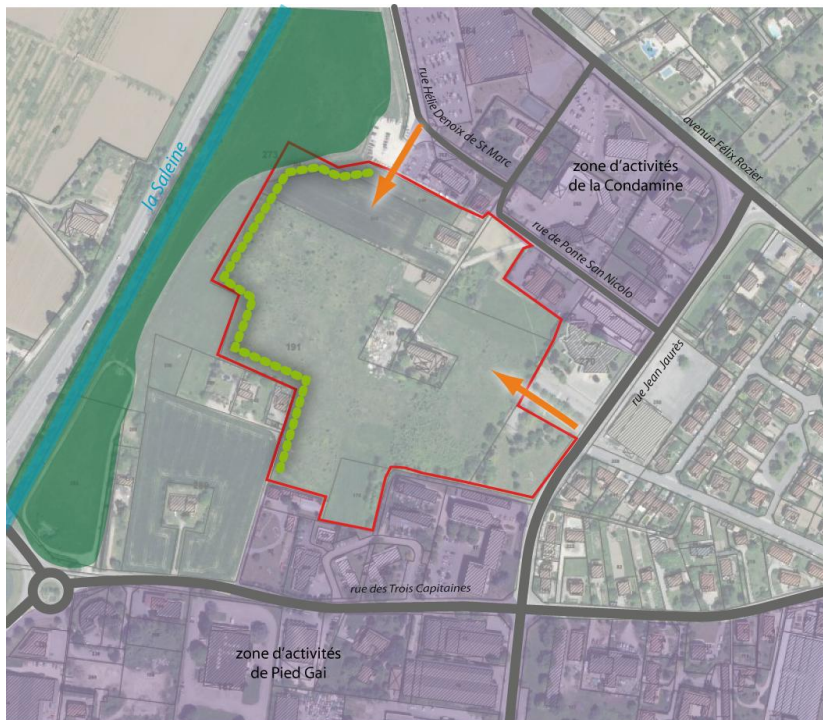
Le site de l'OAP 5 était initialement identifié dans le PLU de 2006 en zone AUI. La révision générale n°1 du PLU étend légèrement le périmètre et place ce site en zone 1AUi, zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités.

Intégration de mesures environnementales

Les sites d'urbanisation future en zone AU ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et de prospections écologiques. Les orientations de l'OAP intègrent des mesures environnementales sous la forme de prescriptions.


Au sein de l'OAP 5, les mesures appliquées au schéma d'OAP consistent à intégrer le projet de renaturation de la Saleine, réaliser des plantations comme espace tampon à l'interface des futurs aménagements et intégrer des espèces locales, notamment des fruitiers.

Objectifs	Conforter la zone d'activités de la Condamine. Assurer les besoins futurs pour l'implantation d'activités économiques sur le territoire.
Principes de composantes urbaines	Accueil d'activités économiques diverses pour répondre aux nouvelles demandes d'implantations d'activités. Orienter les activités de la zone : artisanat, commerces, services, bureaux (activités tertiaires ou secondaires).
Principes d'accès	Création d'un maillage interne permettant une desserte fluide. Impasses et voies de retournement à éviter. Création de voies de préférence à double-sens de circulation, intégrant les espaces de déplacement pour les piétons et les modes doux.
Principes d'insertion paysagère et environnementale	Traitement de l'interface entre les espaces bâtis et non bâtis. Travaux de renaturation et de gestion du risque inondation (cours d'eau de la Saleine). Intégration végétale adaptée au contexte local.




Intentions d'aménagement


Vocation du site de projet

 Développement de la zone d'activités de la Condamine

Desserte et accès

 Principe d'accès à créer en lien avec la zone d'activités de la Condamine

Insertion paysagère et environnementale

 Projet de renaturation et de gestion du risque inondation de la Saleine

 Traitement de l'interface avec les espaces libres et le site de renaturation de la Saleine

Zone 2AUi secteur Mazorel

La zone 2AUi est également un site réservé pour les activités économiques, de même que la zone 1AUi de la Condamine.

La différence se trouve dans la temporalité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Cette dernière est pour le moment fermée à l'urbanisation (excepté l'évolution des activités déjà implantées sur le site), et classée en réserve foncière à plus long terme.

Dans l'attente de la définition d'un projet pour cet espace qui pourrait prendre la forme d'un écoparc, le site n'accueillera pas une ouverture à l'urbanisation à moins de la réalisation d'une procédure de modification ou de révision du PLU ainsi que la réalisation d'une OAP pour organiser les futurs aménagements.

L'évaluation environnementale a déjà permis la prospection de ce secteur afin de valider son intégration dans le PLU. Des mesures environnementales ont été identifiées et pourront être intégrées dans une future OAP lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Évolution par rapport au PLU de 2006

La zone 2AUi était initialement identifiée dans le PLU de 2006 en zone AUI. La révision générale n°1 du PLU fait le choix de fermer cette zone à l'urbanisation et de conserver en réserve foncière à plus long terme pour une vocation d'activités économiques.

Intégration de mesures environnementales

Les sites d'urbanisation future en zone AU ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et de prospections écologiques.

La future OAP qui devra accompagner la zone dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation prendra en compte les mesures environnementales prescrites. Il s'agit notamment de respecter un recul suffisant vis-à-vis de la ripisylve de la Drôme, de limiter l'éclairage impactant la ripisylve, de valoriser les espèces locales ou encore de ne pas disperser les espèces invasives.

EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT

Principes généraux

Une prise en compte de l'évolution du contexte législatif

La révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans le respect des évolutions législatives en tenant compte des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF).

Ces évolutions dans la réglementation induisent un certain nombre de changements dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

Rappel et définition

Le PLU doit répartir le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondent à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme).
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Différentes zones et sous-secteurs peuvent être distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques.

Le règlement autorise des destinations de constructions suivant les 9 catégories définies par le Code de l'Urbanisme à l'article R.123-9 : les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. Des règles particulières peuvent être applicables aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond **un règlement de 16 articles** qui définit les règles d'occupation du sol.

Le zonage du PLU de Crest respecte et traduit spatialement les axes stratégiques retenus dans le PADD et détaillés précédemment :

- 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

Principes de définition des zones

Le zonage du PLU a été redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire de la commune de Crest,
- intégrer le nouveau cadre réglementaire,
- limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- prévoir les besoins nécessaires au développement de la commune,
- privilégier la densification de l'enveloppe urbaine principale pour répondre aux besoins identifiés.

Les différentes zones établies dans le cadre du PLU sont récapitulées dans le tableau suivant :

Caractéristiques	Zonage du PLU
Centre-ville de Crest, tissu urbain dense, à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements publics). Sous-secteur concerné par des enjeux de patrimoine dans le centre ancien	UA UAa
Extensions périphériques autour du centre-ville à vocation principale d'habitat, pouvant accueillir de la mixité. Sous-secteur ayant une densité assez forte, des hauteurs élevées et des immeubles collectifs Sous-secteur ayant une densité moyenne et des hauteurs plus faibles Sous-secteur en périphérie éloignée ayant une densité et des hauteurs de bâti faibles	UBa UBb UBc
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au Sud Ouest de la commune – secteur Mazorel.	UE
Secteurs à vocation d'activités économiques, à l'Ouest de la commune – zones d'activités.	UI
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sportifs ou de loisirs au Sud Est de la commune – secteur Soubeyran.	UL
Secteur ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, au Sud Ouest de la commune – secteur Mazorel.	1AUa
Secteur ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, au Sud de la commune – secteur Masse Panier.	1AUb
Secteur ouvert à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, en entrée Ouest de la commune – secteur La Condamine.	1AUi
Secteur ouvert à l'urbanisation à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de loisirs et d'hébergement, au Sud de la commune.	1AUL
Secteur fermé à l'urbanisation à conserver en réserve foncière pour le long terme, à vocation d'activités économiques – secteur Mazorel.	2AUi
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	A
Secteurs naturels ou forestiers à protéger pour leur caractère naturel.	N

Les dispositions générales du règlement

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires).

Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou à chaque élément graphique inscrit au zonage.

- L'article 1 précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
- L'article 2 décrit la portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.
- L'article 3 détaille la répartition du territoire en plusieurs zones délimitées sur les documents graphiques. Ces zones sont réparties en 4 grands domaines : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
- L'article 4 détaille les différents éléments portés au document graphique : emplacements réservés, secteur de sauvegarde des commerces, servitude pour les logements locatifs aidés, patrimoine remarquable, paysager et écologique, changement de destination d'un bâtiment agricole et secteurs de risque inondation.
- L'article 5 concerne les autres prescriptions applicables et non reportées au plan de zonage : constructibilité interdite le long des grands axes routiers, reculs imposés le long du réseau routier départementale, classement sonore des infrastructures de transport terrestre, abords des monuments historiques, charte sur les antennes relais, secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, rappel en matière de défrichement, rappel de la réglementation parasismique, rappel des mesures pour l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- L'article 6 précise les adaptations mineures de certaines règles possibles.
- L'article 7 concerne les exceptions possibles du règlement.
- L'article 8 est relatif à la performance énergétique et aux énergies renouvelables dans les constructions.
- L'article 9 décrit les prescriptions en zone de risque inondation.
- Les articles 10 est un lexique des termes définis par le règlement.

Les annexes du règlement

Le règlement du PLU comporte des annexes qui ont pour objet de venir compléter les dispositions du règlement et qui s'appliquent en complément des dispositions générales et des règles pour chaque zone.

Les annexes sont les suivantes :

- Annexe 1 : liste des emplacements réservés
- Annexe 2 : références pour le calcul des besoins en stationnement
- Annexe 3 : protection des éléments de patrimoine remarquable – liste et cahier de recommandations architecturales
- Annexe 4 : patrimoine archéologique – liste des zones archéologiques identifiées par arrêté préfectoral
- Annexe 5 : liste des bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination
- Annexe 6 : réglementation pour la défense extérieure contre l'incendie
- Annexe 7 : carte de localisation des routes départementales pour l'application des règles de reculs

Les zones urbaines (U)

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA

■ Caractère de la zone

La zone UA est constituée du centre-ancien de Crest. La zone UA se définit par une forme urbaine médiévale, encore très lisible aujourd'hui (ruelles, calades, places et placettes). Cette forme urbaine est composée d'un tissu urbain d'une densité très forte, d'environ 150 logements par hectare, et d'une typologie de maisons de ville mitoyennes avec une hauteur de plusieurs étages (R+2 à R+3). Les bâtiments sont disposés, d'une manière générale, en ordre continu et alignés sur la voie. La vocation de la zone est mixte avec des constructions à usage d'habitat, d'équipements publics ou d'activités économiques (commerces, services...). Le réseau de voirie est dense et souvent étroit, avec des ruelles piétonnes. Les espaces urbains sont ponctués d'espaces publics. Il s'agit d'un secteur équipé en réseaux publics communaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, accès).

Cette zone UA comporte un sous-secteur UAa qui définit le périmètre du centre-ancien de la ville de Crest, et pour lequel des prescriptions architecturales particulières devront être respectées.

■ Objectif de classement

Le projet communal a inscrit plusieurs objectifs pour les espaces urbains et notamment celui de donner une unité au centre-ancien et de favoriser son dynamisme en améliorant son fonctionnement actuel. Le projet communal souhaite également permettre le maintien et le développement des activités économiques et plus particulièrement les commerces et services de proximité dans les espaces urbains du centre-ville. Cette mixité fonctionnelle se retrouve principalement dans les espaces centraux correspondant à la zone UA.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone UA représente 32,8 ha, soit 1,38% du territoire communal. Elle reprend les contours de la zone UA déjà identifiée lors de l'élaboration du PLU, avec quelques adaptations. Cette zone intègre les secteurs historiques d'implantation de la ville. La zone UA est délimitée sur les parties bâties anciennes du centre-ville avec une typologie principale de maisons de ville et une mixité fonctionnelle (commerces et services, le plus souvent en rez-de-chaussée).

Le secteur UAa correspond au centre-ancien de la commune et comporte des prescriptions architecturales particulières.

Le règlement

Conformément aux orientations retenues dans le PADD, les règles applicables à la zone UA confirment la volonté de mise en valeur et d'amélioration de la lisibilité du centre-ville. Les règles de la zone permettent de réaliser des constructions à vocation mixte (habitat, équipements publics, commerces, services, artisanat, hébergement hôtelier, etc).

La zone UA est concernée par des éléments de patrimoine bâti remarquables et des éléments paysagers de type parcs et jardins à protéger. Leur identification au PLU permettra de les conserver et de veiller à leur maintien dans le futur. Toute volonté de travaux, modification ou suppression doit faire l'objet d'une procédure auprès du service urbanisme. Au sein de la zone, un secteur de sauvegarde des commerces a été établi sur des linéaires de rues commerciales. Le règlement inscrit des règles pour interdire le changement de destination des locaux à vocation de commerces et artisanat lorsqu'ils se trouvent en rez-de-chaussée de ces linéaires, de même que pour les annexes de type garage qui ne peuvent changer de destination pour autre chose que des commerces ou de l'artisanat non nuisant.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées. Les règles d'implantation permettent de réaliser des implantations en limite de voie et en limite de parcelle avec des adaptations possibles pour s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti.

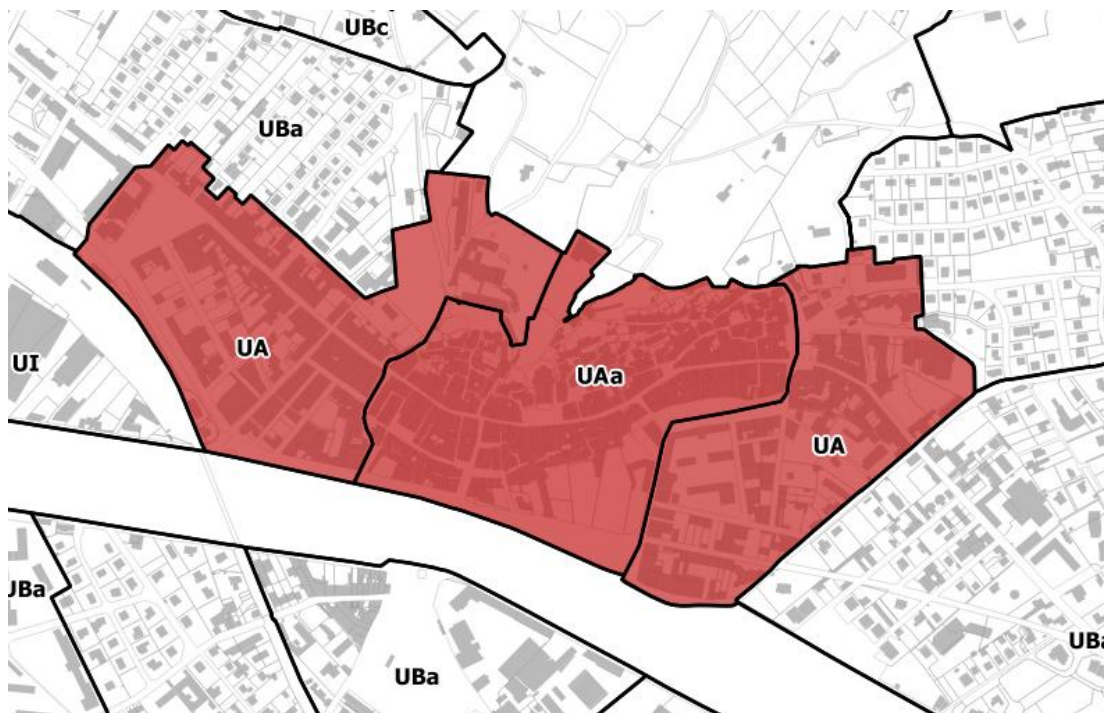
Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée afin de permettre une densité de cette zone centrale. La hauteur maximum est limitée à la hauteur des bâtiments environnant sans jamais dépasser 15 mètres (ou R+3 habitable). Cette règle permet de s'inscrire dans une cohérence de hauteur avec les constructions environnantes, et permet de réaliser un ou plusieurs étages.

Afin de préserver l'aspect patrimonial et architectural du bâti, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures. Le sous-secteur UAa doit respecter

des règles architecturales plus particulières afin de ne pas dénaturer l'aspect des constructions en centre ancien, notamment en raison de la présence de Monument historiques.

En matière de stationnement, le règlement distingue la zone UA de son sous-secteur UAa. Pour le centre-ancien UAa très dense, il est difficile de pouvoir réaliser des places de stationnement. Pour éviter d'imposer cette contrainte, le règlement n'exige pas la réalisation de places de stationnement (en dessous de 10 logements). Au-delà de 10 logements, les règles générales d'obligation de places de stationnement s'appliquent. Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement pour les autres destinations autorisées dans la zone, et notamment pour les commerces, services, artisanat, bureaux, etc. Cette règle est une modification importante par rapport au PLU précédent avec pour objectif de dynamiser les activités et l'habitat dans le centre-ancien. Dans le reste de la zone UA, les règles générales d'obligation de places de stationnement, inscrites en annexe du règlement, s'appliquent.

Zone UA



La zone UB

■ Caractère de la zone

La zone UB correspond aux espaces périphériques du centre-ville de Crest. Cette zone a vocation à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces, services, équipements.... La vocation principale de cette zone reste l'habitation qui couvre la majorité des constructions établies. Le tissu s'est formé en prolongement du centre, le long des axes de circulation comme l'avenue Adrien Fayolle, l'avenue des 3 Becs et l'avenue Félix Rozier au nord de la Drôme ; la rue des Auberts se prolongeant en rue Driss Chraïbi, l'avenue Agirond et l'avenue Jean Rabot au sud de la Drôme. On y trouve une grande diversité de formes urbaines : habitat collectif, individuel dense (accolé, en bande) et individuel classique. La densité moyenne de ces espaces est de l'ordre de 40 logements à l'hectare, toutes formes urbaines confondues.

■ Objectif de classement

Le projet communal a inscrit comme objectif de densifier et structurer les parties urbaines existantes afin d'éviter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels. La révision du PLU permet de distinguer plusieurs secteurs dans le tissu urbain afin de prévoir des règles adaptées pour structurer les espaces périphériques. L'analyse urbaine réalisée dans le diagnostic ainsi que l'étude du potentiel de densification ont permis d'aboutir à une distinction en fonction des formes urbaines, des hauteurs et de la densité à favoriser.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone UB représente 203,2 ha, soit 8,56% du territoire communal. Elle reprend les contours de la zone UB déjà identifiée lors de l'élaboration du PLU, avec quelques adaptations pour intégrer les anciennes zones AUH du PLU de 2006 qui se sont urbanisées. Cette zone intègre les secteurs d'extension assez larges autour du centre-ville qui ont une vocation mixte à dominante d'habitat. Cette zone est divisée en trois secteurs, chacun correspondant à un tissu urbain caractéristique. Elle comprend :

- **Secteur UBa** : caractérisé par une densité assez forte, des hauteurs élevées et des immeubles collectifs.
- **Secteur UBb** : caractérisé par une densité moyenne et des hauteurs plus faibles.
- **Secteur UBc** : caractérisé par une densité et des hauteurs de bâti faibles.

Le règlement

Dans le cadre des orientations retenues dans le PADD, les règles applicables à la zone UB sont définies en faveur d'une mixité des fonctions et d'une densification encouragée de la zone. Les règles de la zone UB permettent de réaliser des constructions à vocation mixte (habitat, équipements publics, commerces, services, artisanat, hébergement hôtelier, etc.).

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

Les règles d'implantation doivent permettre de densifier sans dénaturer le cadre de vie. Pour cela, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes ou doivent respecter un recul de 5 mètres. Concernant les limites séparatives, là encore la règle est assez souple, avec une implantation soit en limite soit en recul de 3 mètres.

Les règles sont établies afin de favoriser la densification de cette vaste zone urbaine qui possède un potentiel foncier pour permettre cette densification. La révision générale du PLU prend le parti de créer des règles distinctes pour chaque sous-secteur en matière d'emprise au sol, de hauteurs et d'espace de pleine terre afin de favoriser un tissu urbain cohérent ainsi qu'une bonne gestion des espaces.

Les règles suivantes sont appliquées :

Zones	Emprise au sol maximale	Hauteur maximale des constructions (au faitage)	Espaces de pleine terre
UBa	80%	15 m	10 %
UBb	60%	12 m	20 %
UBc	50%	9 m	30 %

La mise en place de ces prescriptions permet une densification cohérente, qui s'intègre dans le cadre environnant, sans dénaturer le paysage. Le coefficient établi pour les espaces libres et plantations permet notamment de gérer l'infiltration des eaux à la parcelle, de gérer le ruissellement pluvial et de conserver des espaces aérés. Les espaces de pleine terre sont des espaces perméables.

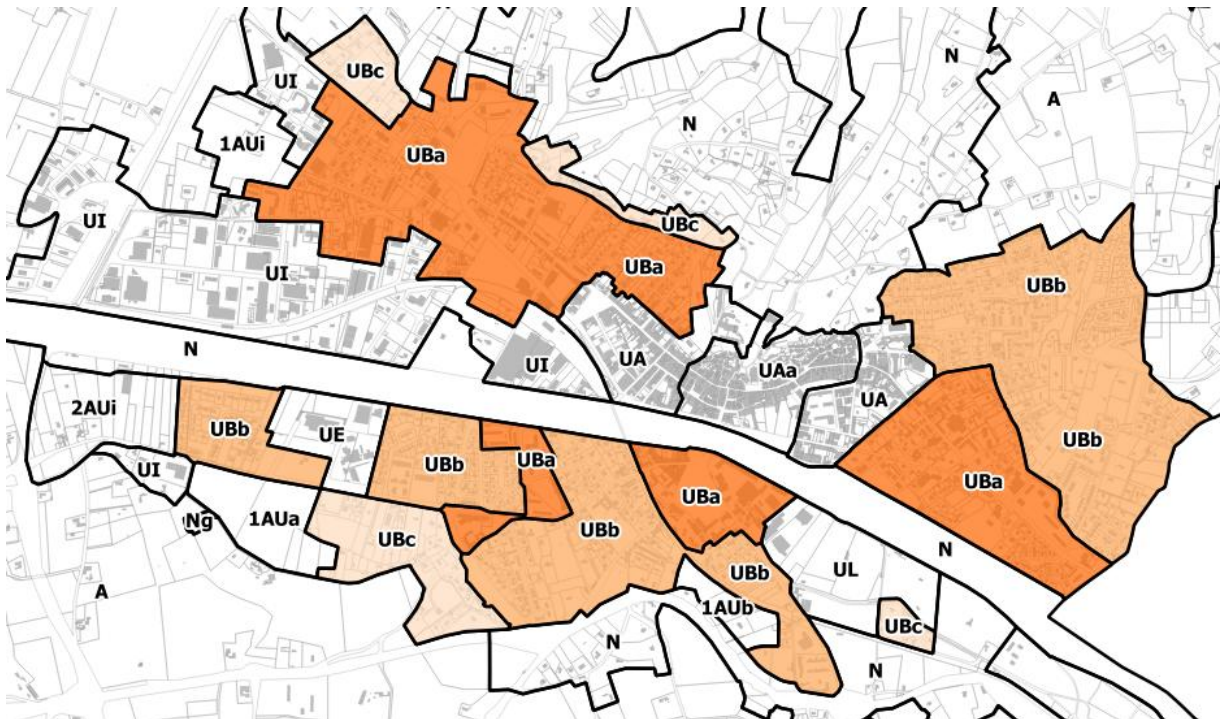
Afin de préserver l'aspect architectural du bâti et une cohérence d'ensemble, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, celui-ci doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

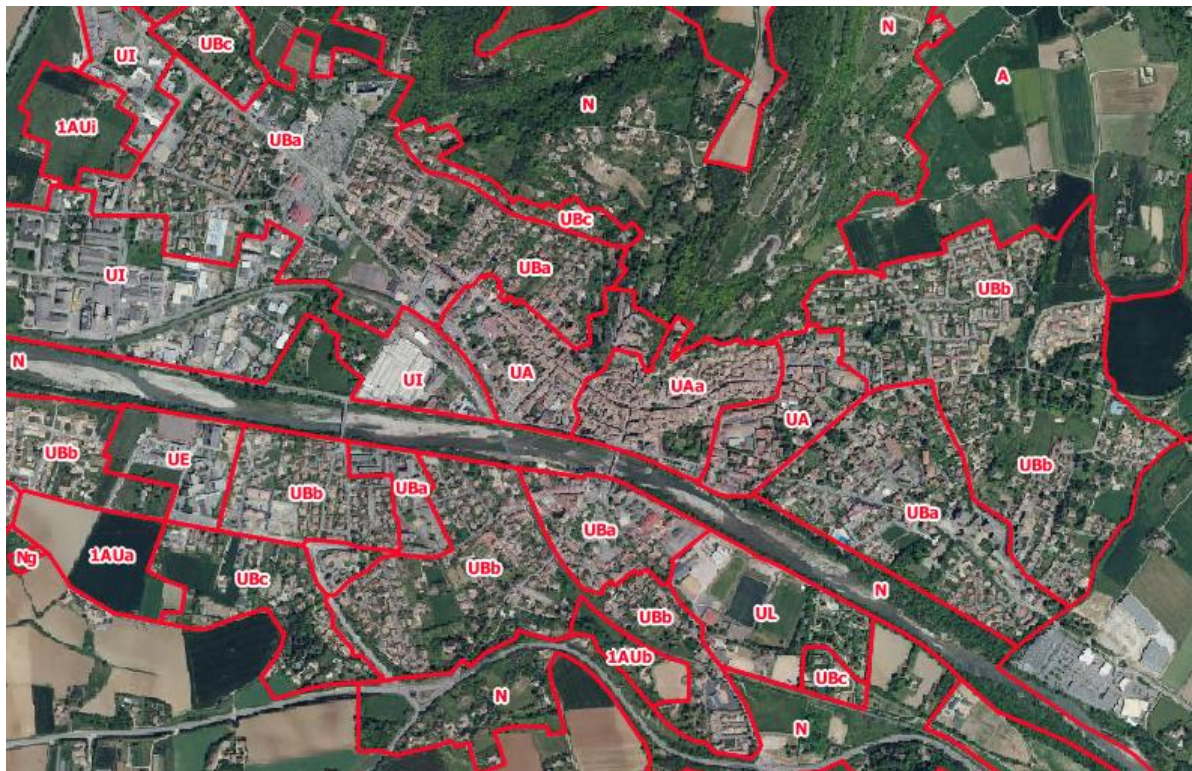
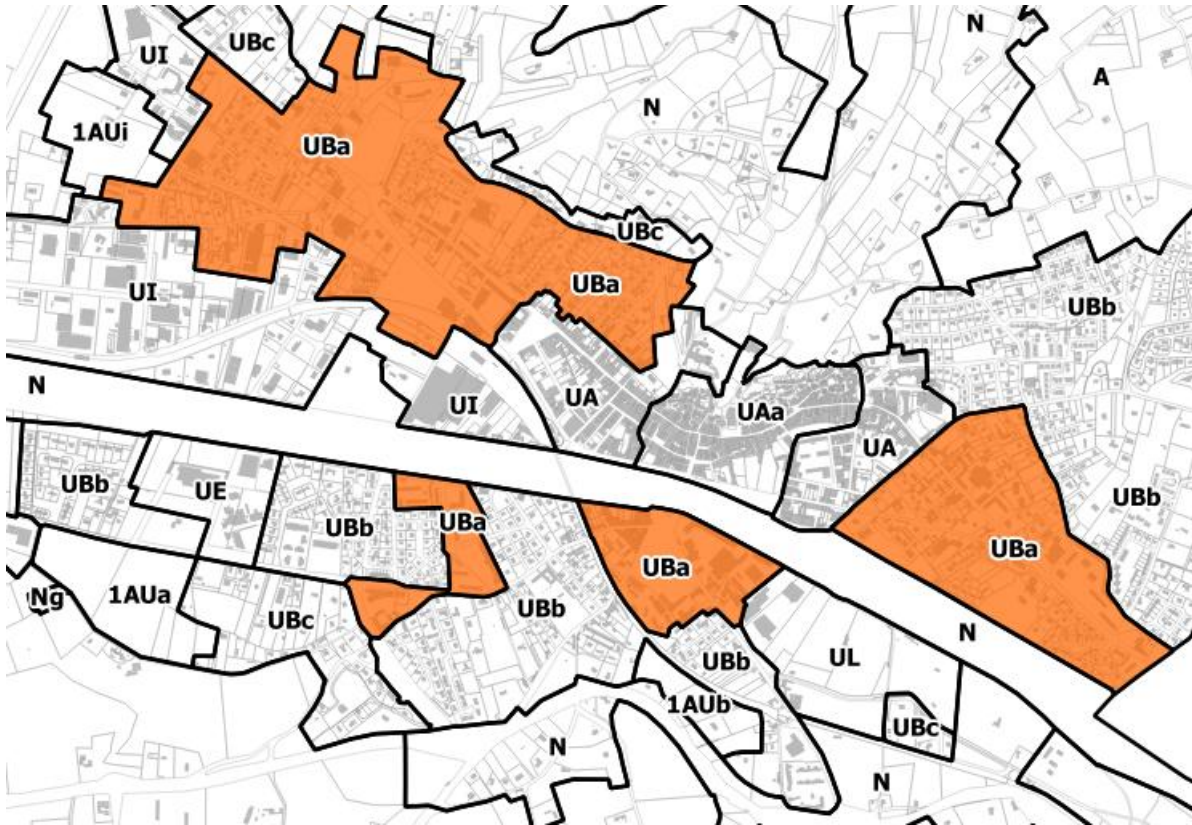
La zone UB est concernée par des éléments de patrimoine bâti remarquables et des éléments paysagers.

La zone UB est en partie concernée par des zones de risque inondation reportées au plan de zonage. Les règles applicables pour sont définies en dispositions générales du règlement.

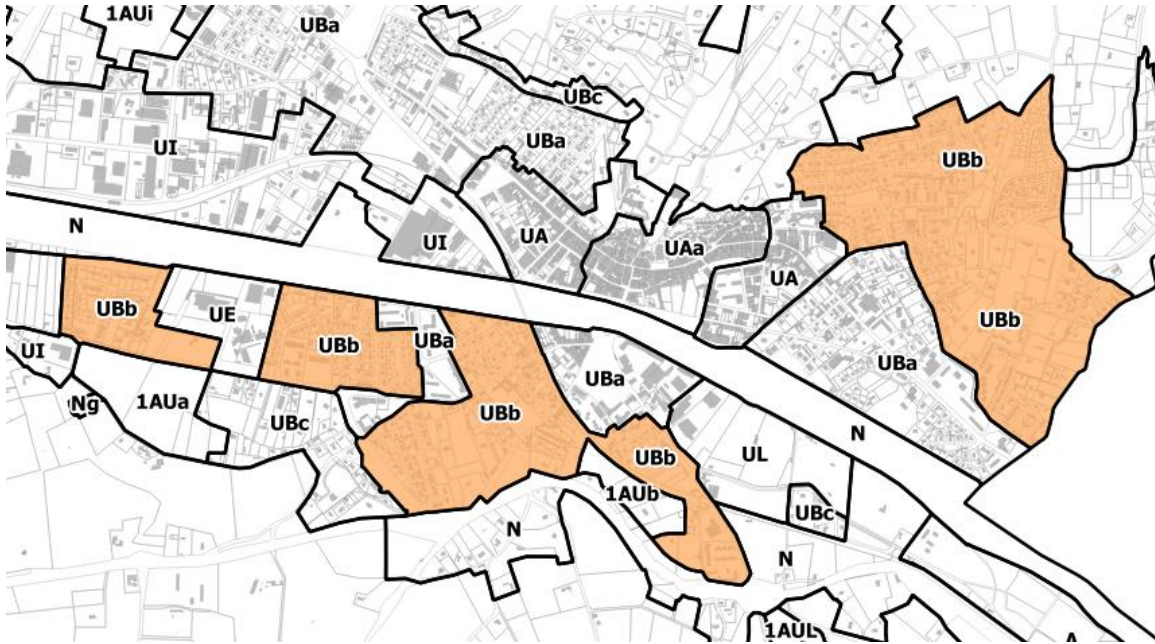
Zones UBa, UBb et UBc



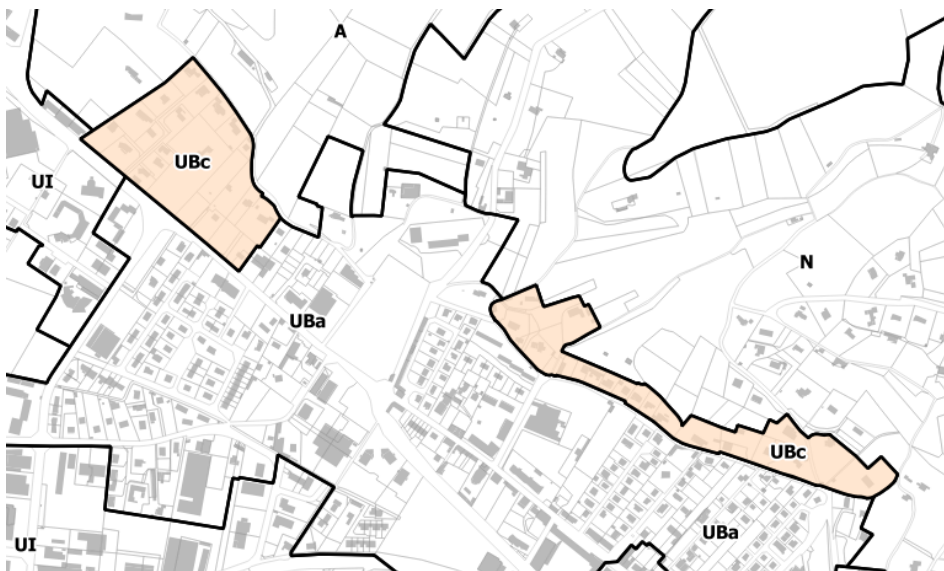
Sous-secteur UBa

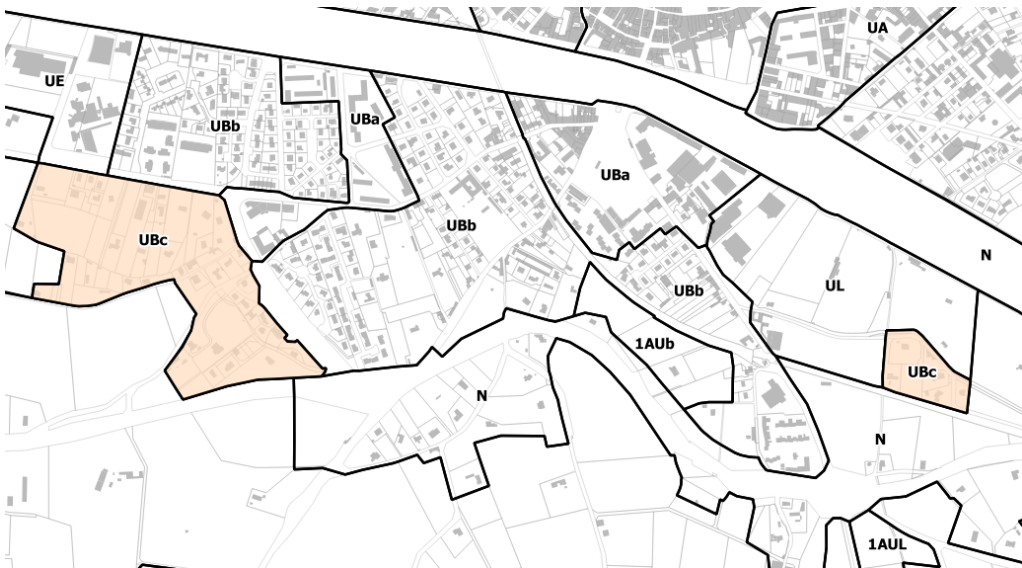


Sous-secteur UBb



Sous-secteur UBc





La zone UE

■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone d'équipements publics existants et futurs. Elle comporte le centre hospitalier de Crest, le collège Revesz-Long et le gymnase Chareyre localisés dans le quartier Mazorel.

■ Objectif de classement

Le PADD identifie cet espace comme un des pôles d'équipement de la commune qu'il faut conforter afin d'assurer l'équilibre entre le développement démographique et l'offre en équipements.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone UE représente 7,03 hectares, soit 0,3% du territoire communal. Elle reprend les limites des trois équipements qu'elle comporte (centre hospitalier, gymnase et collège). Il s'agit de partie des anciennes zones AUh et UB du PLU de 2006. La zone comprend également des espaces périphériques au centre hospitalier pour environ 1 ha de foncier non bâti afin de permettre à cet équipement de se développer. En effet, des besoins pour la réalisation de bâtiments et de parking ont été identifiés. Afin de permettre la réalisation de ce projet, un emplacement réservé est notamment inscrit. Il partagera sa vocation entre un aménagement permettant de gérer les eaux de ruissellement pluvial de Mazorel, et les besoins d'extension de cet équipement.

Le règlement

Le règlement de la zone permet principalement de créer des équipements publics et d'intérêt collectif. Des constructions à usage d'habitation peuvent être réalisées dans le cadre d'un logement de fonction, d'un gardiennage ou d'une surveillance des installations admises dans la zone.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

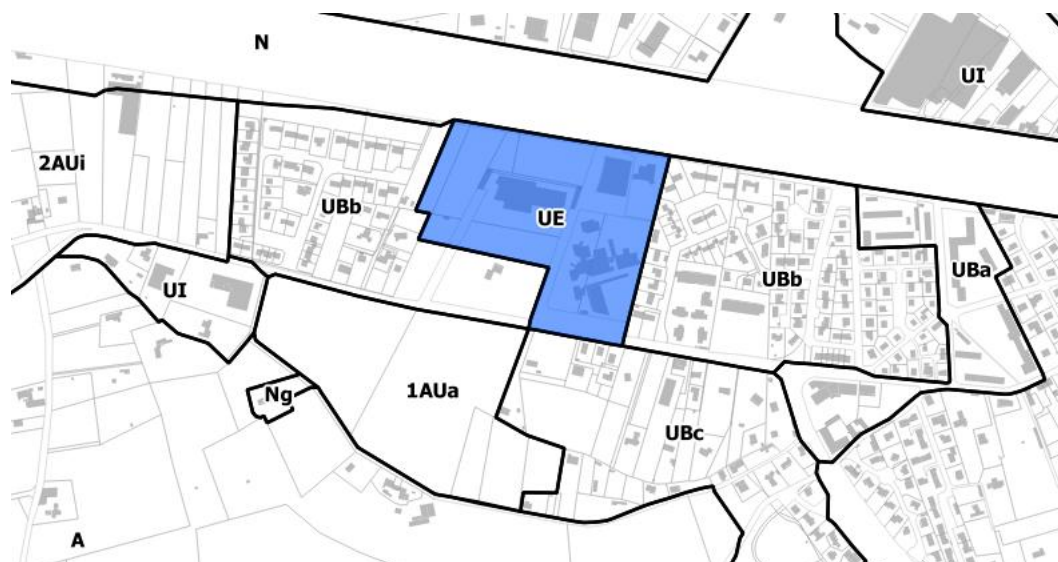
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes ou avec un recul de 5 mètres à compter de l'alignement. L'emprise au sol n'est pas réglementée. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 mètres au faîtage (4 mètres pour les constructions annexes isolées).

Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, il doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

Enfin, pour les espaces libres et plantations, des règles sont fixées pour favoriser la création d'espaces plantés accompagnant les voiries, les stationnements et les espaces non bâtis.

Zone UE





La zone UI

■ Caractère de la zone

La zone UI correspond aux zones économiques spécifiques, destinées à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

■ Objectif de classement

Le PADD établi comme orientation la poursuite du développement des zones industrielles et commerciales. Il s'agit donc de maintenir et conforter ces zones d'activités.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone UI représente 69,8 hectares, soit 2,9% du territoire communal. Elle reprend les limites de la zone UI et partiellement de la zone AU_i (à urbaniser à vocation économique) de l'ancien PLU, avec des ajustements. Sont notamment intégrés, les espaces en zone AU_i aujourd'hui construits. Les zones UI sont ajustées pour réduire la zone aux emprises bâties ou qui peuvent se densifier en continuité immédiate. Le zonage comprend 4 secteurs de zones d'activités existantes : la zone industrielle et artisanale de Pied Gai, la zone commerciale de la Condamine, la zone de la Plaine, la zone de Mazorel ainsi que la zone de Chauffonde.

Le règlement

Le règlement de cette zone permet de créer des bâtiments à vocation d'activités diversifiées : industrie, commerces, entrepôt, artisanat, bureaux. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires au gardiennage et sous conditions de surfaces.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

Toutes les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement, sauf contraintes propres à l'activité de l'entreprise, dûment justifiées.

L'emprise au sol n'est pas règlementée. La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres au faîtage.

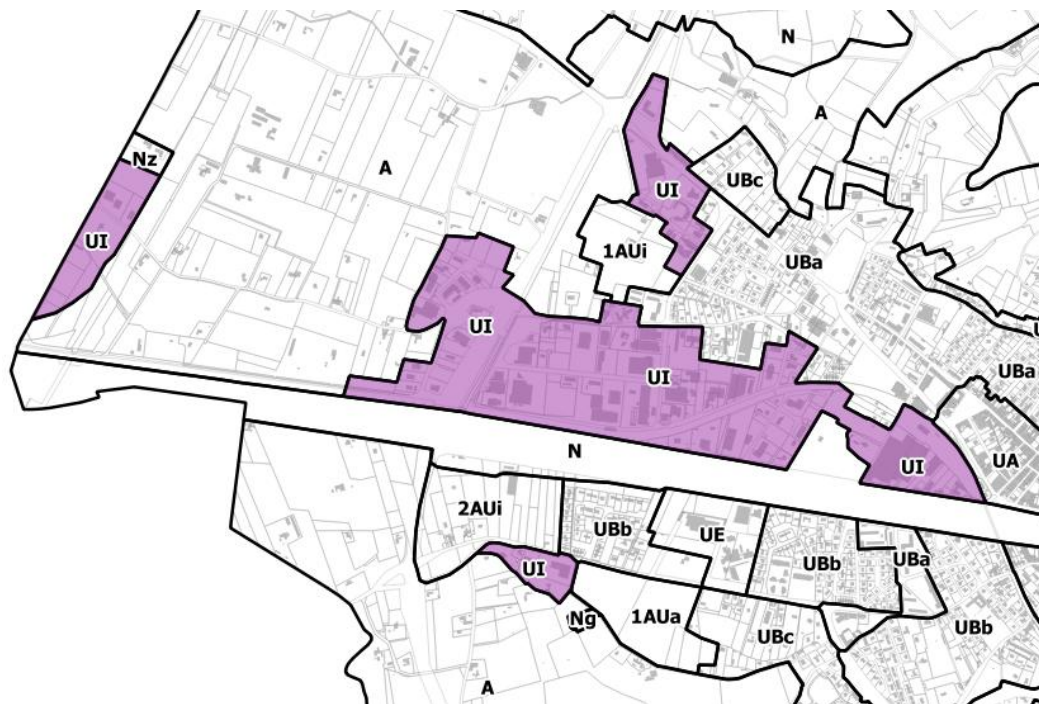
Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, il doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

Pour les espaces libres et plantations, des règles sont fixées pour favoriser la création d'espaces plantés accompagnant les voiries, les stationnements et les espaces non bâtis. L'aménagement qualitatif des zones d'activités doit être recherché.

La zone UI est en partie concernée par des zones de risque inondation reportées au plan de zonage. Les règles applicables pour ces zones sont définies en dispositions générales du règlement.

Zone UI



La zone UL

■ Caractère de la zone

La zone UL est une zone à vocation d'équipements publics et plus particulièrement pour l'accueil d'activités sportives de plein air ainsi que touristiques. Cette zone est destinée à permettre la diversification et le développement harmonieux des équipements culturels, sportifs ainsi que les capacités d'accueil touristique et d'animation de la ville.

■ Objectif de classement

Le PADD prévoit la promotion de Crest comme destination touristique. Pour cela, le projet entend développer les activités sportives et touristiques.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone UL représente 11,99 hectares, soit 0,51% du territoire communal. Elle reprend les limites de la zone UL de l'ancien PLU. Elle regroupe des équipements de type salles polyvalente, d'activités sportives, le camping municipal ainsi qu'un centre équestre.

Le règlement

Le règlement de cette zone permet le développement d'équipements publics, sportifs de loisirs et de tourisme.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit respecter un recul de 5 mètres de l'alignement.

L'emprise au sol n'est pas règlementée. La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

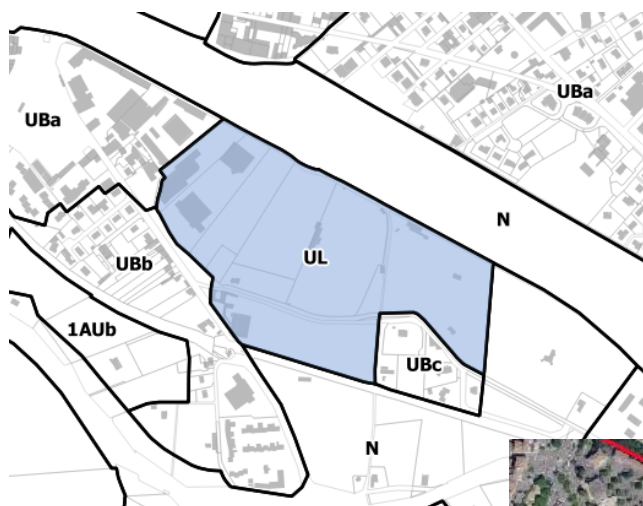
Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, il doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

Pour les espaces libres et plantations, des règles sont fixées pour favoriser la création d'espaces plantés accompagnant les voiries, les stationnements et les espaces non bâtis.

La zone UL est en partie concernée par des zones de risque inondation reportées au plan de zonage. Les règles applicables pour sont définies en dispositions générales du règlement.

Zone UL



Les zones à urbaniser (AU)

Rappel de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1AUa

■ Caractère de la zone

La zone 1AUa correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. La zone est située au sud-ouest de l'agglomération dans le quartier de Mazorel afin de développer une offre d'habitat diversifiée.

■ Objectif de classement

Le PADD a identifié plusieurs sites stratégiques pour le développement communal. Il s'agit des secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine qui pourront permettre d'accueillir les besoins nécessaires, principalement en matière de création de nouveaux logements. Afin de maîtriser leur urbanisation, le projet communal définit des prescriptions au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le site a été choisi pour être le support d'une mixité urbaine avec la réalisation de formes de logements diversifiées (habitat individuel, habitat intermédiaire, petits collectifs). Le projet devra également accueillir une mixité sociale avec la réalisation de logements locatifs à loyers modérés. En complément de l'habitat, une mixité fonctionnelle pourra être réalisée avec des activités ou des équipements publics compatibles avec l'habitat.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone 1AUa représente environ 8 hectares, soit 0,34% du territoire communal. Elle s'établit en extension directe de l'enveloppe urbaine existante. Elle reprend une partie de la zone AUh de l'ancien PLU approuvé en 2006.

Le règlement

L'urbanisation de cette zone est soumise au respect des prescriptions édictées par l'OAP n°1.

Les règles de la zone permettent de réaliser des constructions à vocation mixte (constructions destinées à habitat, au commerce et au bureau dont l'activité est compatible avec l'habitat, ainsi que les équipements d'intérêt collectif). L'urbanisation du site pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble impliquant un schéma global d'aménagement. Elle est également soumise à plusieurs conditions : le respect des orientations de l'OAP, le respect d'un phasage d'opération, la réalisation de 20% minimum des futurs programmes de logements en logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation des travaux de gestion du risque de ruissellement (un emplacement réservé est identifié à cet effet).

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent le territoire. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

De même que pour les zones urbaines périphériques, les règles d'implantation sont assez souples. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou doivent respecter un recul de 5 mètres à compter de l'alignement. Depuis les limites séparatives, soit en alignement soit en recul de 3 mètres.

L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises) ne doit pas dépasser 60% de la surface total du tènement. L'objectif étant de permettre une densité tout en réservant des espaces collectifs et des espaces verts au cœur des aménagements.

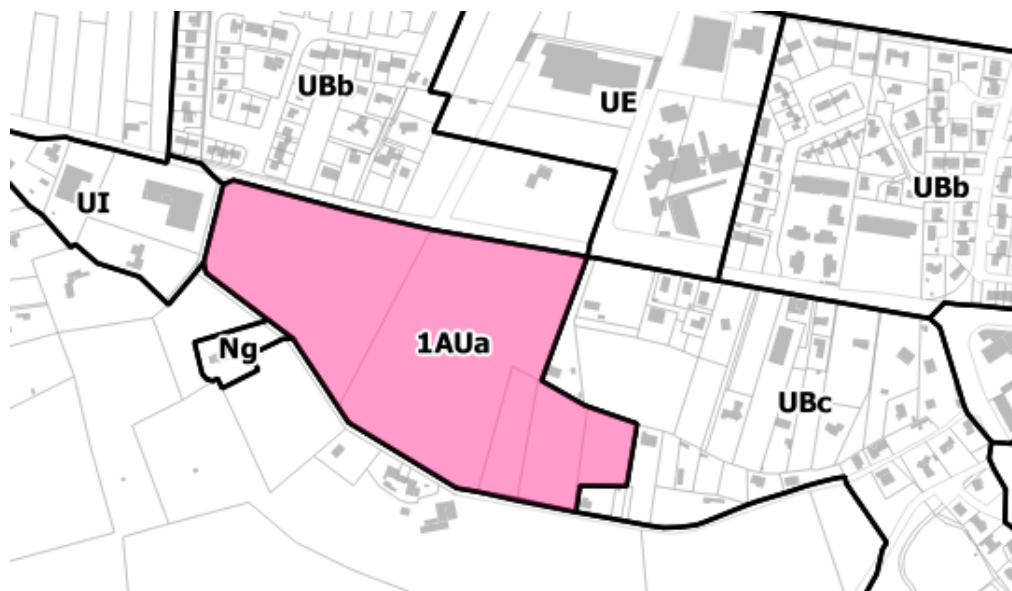
La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage (4 mètres pour les annexes isolées), permettant d'atteindre une hauteur assez importante et de réaliser des immeubles.

Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs et de s'harmoniser avec l'existant, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, celui-ci doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

Pour les espaces libres et plantations, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre permettant de favoriser la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Des règles sont fixées pour favoriser la création d'espaces plantés accompagnant les voiries, les stationnements et les espaces non bâtis. Dans les opérations d'ensemble, 10 % de la surface doit être traitée en espace commun planté et aménagé.

Zone 1AUa



La zone 1AUb

■ Caractère de la zone

La zone 1AUb correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. La zone est située au sud de l'agglomération dans le quartier de Masse Panier afin de développer l'offre d'habitat.

■ Objectif de classement

Le PADD a identifié plusieurs sites stratégiques pour le développement communal. Il s'agit des secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine qui pourront permettre d'accueillir les besoins nécessaires, principalement en matière de création de nouveaux logements. Afin de maîtriser leur urbanisation, le projet communal définit des prescriptions au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le site a été choisi pour être le support d'une mixité urbaine avec la réalisation de formes de logements diversifiées (habitat individuel dense et habitat individuel). Le projet devra intégrer à l'opération une habitation existante.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone 1AUb représente environ 3,1 hectares, soit 0,13% du territoire communal. Elle s'établit en extension directe de l'enveloppe urbaine existante. Elle reprend une partie de la zone AUh de l'ancien PLU approuvé en 2006.

Le règlement

L'urbanisation de cette zone est soumise au respect des prescriptions édictées par l'OAP n°2.

Les règles de la zone permettent de réaliser des opérations d'ensemble destinées à l'habitation sous conditions du respect des orientations de l'OAP. L'urbanisation du site pourra se réaliser en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble impliquant un schéma global d'aménagement

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent le territoire. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

De même que pour les zones urbaines périphériques, les règles d'implantation sont assez souples. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou doivent respecter un recul de 5 mètres à compter de l'alignement. Depuis les limites séparatives, soit en alignement soit en recul de 3 mètres.

L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises) ne doit pas dépasser 50% de la surface total du tènement. L'objectif étant de permettre une densité tout en réservant des espaces collectifs et des espaces verts au cœur des aménagements.

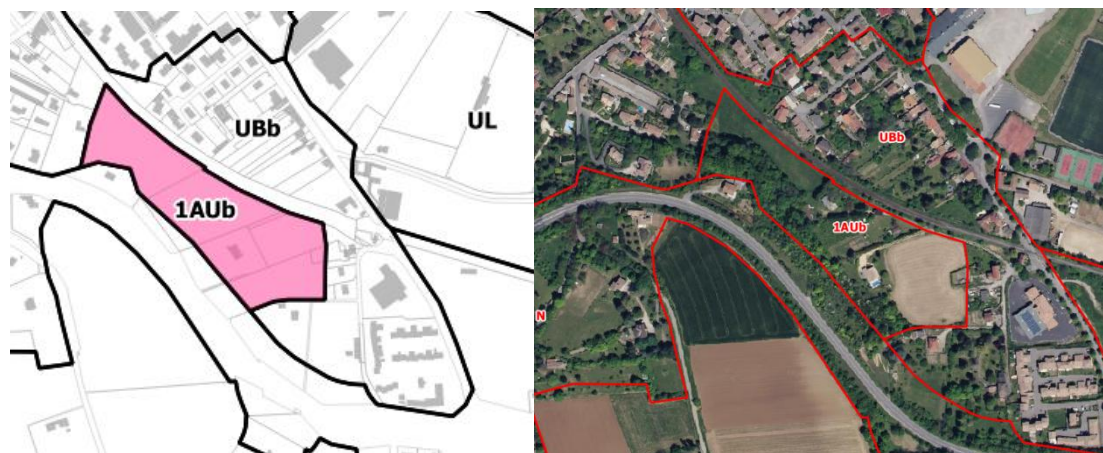
La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage (4 mètres pour les annexes isolées).

Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs et de s'harmoniser avec l'existant, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, celui-ci doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

Pour les espaces libres et plantations, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre permettant de favoriser la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Des règles sont fixées pour favoriser la création d'espaces plantés accompagnant les voiries, les stationnements et les espaces non bâtis. Dans les opérations d'ensemble, 10 % de la surface doit être traitée en espace commun planté et aménagé.

Zone 1AUb



La zone 1AUi

■ Caractère de la zone

La zone 1AUi correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques.

■ Objectif de classement

Le projet communal a identifié un secteur dans le prolongement des zones d'activités existantes à Crest pour répondre à un enjeu de développement des activités économiques au sein de la commune et pour un rayonnement intercommunautaire. L'objectif est de venir conforter la zone d'activités commerciales de la Condamine et d'utiliser des espaces enclavés entre les zones d'activités existantes.

L'objectif de l'OAP 5 est d'identifier et de réserver un secteur pour prévoir le développement des activités économiques dans le cadre de la stratégie intercommunale.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone 1AUi représente 6,2 hectares, soit 0,26% du territoire. Elle correspond à une partie de la zone AUi du PLU approuvé en 2006. Elle est légèrement étendue pour prendre en compte des parcelles périphériques de l'ancienne zone N du PLU de 2006.

Le règlement

L'urbanisation de cette zone est soumise au respect des prescriptions édictées par l'OAP n°5.

Les règles de la zone permettent de réaliser des constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et à l'habitation pour le gardiennage uniquement et sous conditions de surface. Afin d'éviter la concurrence des surfaces commerciales entre le centre-ville et cette zone, le règlement définit une surface minimum de vente de 400 m².

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent le territoire. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement des voies ainsi que respecter le recul depuis la départementale RD164.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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

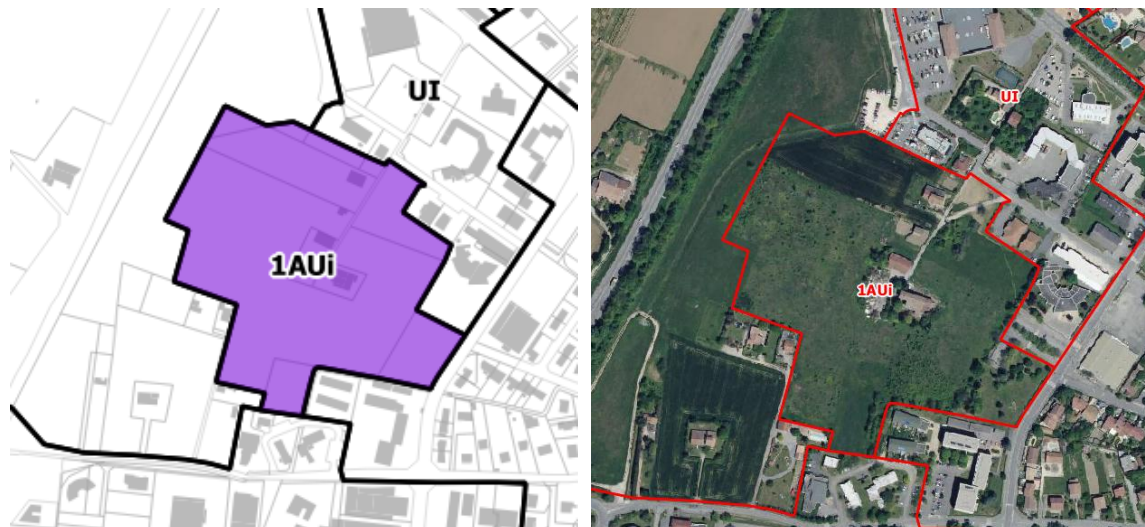
Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs et de s'harmoniser avec l'existant, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, celui-ci doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

Pour les espaces libres et plantations, des règles sont fixées pour favoriser la création d'espaces plantés accompagnant les voiries, les stationnements et les espaces non bâtis. L'aménagement qualitatif des zones d'activités doit être recherché. Un minimum de 20% d'espace de pleine terre doit être garanti permettant de favoriser la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

La zone 1AUi est en partie concernée par des zones de risque inondation reportées au plan de zonage. Les règles applicables pour sont définies en dispositions générales du règlement.

Zone 1AUi



La zone 1AUL

■ Caractère de la zone

La zone 1AUL correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation d'équipements collectifs, de loisirs et de tourisme. Cette zone comporte un secteur qui a pour vocation de venir conforter le pôle de Soubeyran en créant des espaces dédiés aux loisirs et au tourisme. Ce secteur est situé en entrée de ville Sud-est au croisement entre la RD 164 et la RD888 / Av Jean Rabot.

■ Objectif de classement

Le PADD établi comme orientation la promotion de Crest en tant que destination touristique. Ainsi, par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUL, la commune va pouvoir développer les équipements collectifs, de loisirs et de tourisme.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone 1AUL représente 1,6 hectares, soit 0,07% du territoire communal. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce site est un nouveau secteur d'urbanisation, auparavant situé en zone A de l'ancien PLU.

Le règlement

L'urbanisation de cette zone est soumise au respect des prescriptions édictées par l'OAP n°4.

Les règles de la zone permettent de réaliser des constructions destinées à des équipements collectifs liés aux sports, loisirs, à l'éducation ou à la formation ; aux hébergements hôteliers ; aux terrains de campings, caravanning et habitations légères de loisirs.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent le territoire. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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

Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs et de s'harmoniser avec l'existant, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, celui-ci doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

Pour les espaces libres et plantations, des règles sont fixées pour favoriser la création d'espaces plantés accompagnant les voiries, les stationnements et les espaces non bâtis.

La zone 1AUL est en partie concernée par des zones de risque inondation le long des ruisseaux et reportées au plan de zonage. Les règles applicables pour sont définies en dispositions générales du règlement.

Zone 1AUL



La zone 2AUi

■ Caractère de la zone

La zone 2AUi correspond à une zone à urbaniser, actuellement fermée à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques. Il s'agit d'une réserve foncière à long terme pour le développement futur d'activités.

■ Objectif de classement

Le projet communal a identifié un secteur dans le prolongement des zones d'activités existantes, au sud de la Drôme, pour répondre à un enjeu de développement des activités économiques au sein de la commune et pour un rayonnement intercommunautaire.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone 2AUi représente 10,8 hectares, soit 0,46% du territoire communal. Elle est située sur une partie de la zone AUi de l'ancien PLU approuvé en 2006. A la différence que la zone est déterminée comme fermée à l'urbanisation en attendant les besoins nécessaires et un projet porté par l'intercommunalité.

Elle ne fait pour le moment l'objet d'aucune OAP ni mesures environnementales du fait qu'elle est fermée à l'urbanisation. Ces éléments seront intégrés dans une prochaine procédure, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Le zonage prend en compte le risque inondation en évitant les secteurs classés en risque fort de la carte d'aléas du PPRi en cours d'élaboration.

Le règlement

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à une révision ou une modification du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la desserte en réseaux publics (eau potable,

assainissement, électricité). La zone est destinée à l'accueil d'activités économiques pour des besoins futurs à long terme.

En attendant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes : dans le cadre des activités existantes au sein de la zone, la création et l'agrandissement de constructions à vocation de bureaux ou d'entrepôt.

Les constructions devront se raccorder aux réseaux publics à créer qui desserviront le territoire. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie devront être appliquées.

Afin de gérer les possibilités d'extension des activités existantes, le règlement fixe quelques règles.

L'implantation des constructions devra se faire à 5 mètres de l'alignement.

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

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

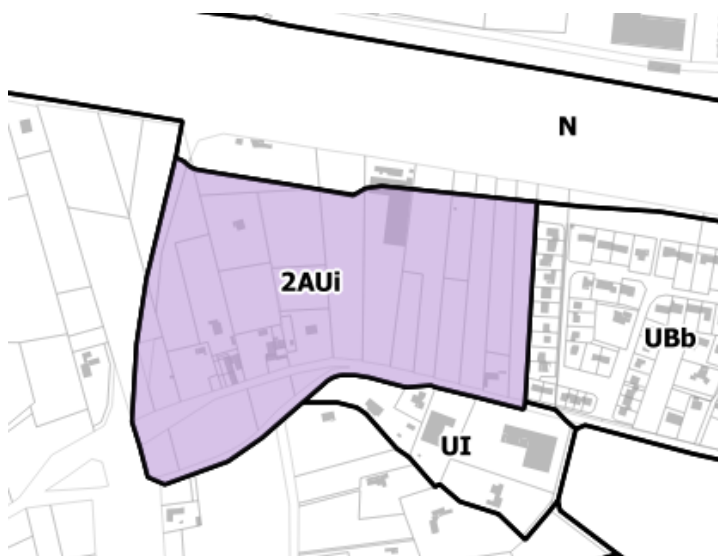
Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, celui-ci doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

Pour les espaces libres et plantations, un minimum de 20% d'espace de pleine terre doit être garanti permettant de favoriser la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

La zone 2AUi est en partie concernée par des zones de risque inondation reportées au plan de zonage. Les règles applicables pour sont définies en dispositions générales du règlement.

Zone 2AUi



Les zones agricoles (A)

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

La zone A

■ Caractère de la zone

La zone A est caractérisée par des terres dont l'occupation du sol est de type agricole cultivé ou friche agricole qui ont vocation à accueillir des activités agricoles.

■ Objectif de classement

Le PADD prévoit l'objectif de maintenir et de permettre le développement des activités agricoles qui font partie de l'économie du territoire. Ainsi, il convient de reconnaître la vocation agricole des terres et de permettre le maintien des cultures et de l'activité agricole. La préservation et la valorisation des paysages font partie également partie des objectifs du PADD, et les espaces agricoles y participent.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone A représente 1144,04 hectares, soit 48,2% du territoire communal. Elle s'étend sur une large partie du territoire : au nord la colline des Roches et les prairies de pâturage, au sud les coteaux de Divajeu et à l'est la plaine agricole d'Aouste avec une présence importante de haies bocagères. Par rapport au PLU de 2006, les zones agricoles ont été redéfinies pour intégrer les exploitations agricoles ainsi que les espaces ayant vocation à être cultivés.

Le règlement

Le règlement autorise dans la zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les logements d'agriculteurs, sous conditions de surfaces.

Afin de prendre en compte les constructions existantes à vocation d'habitation qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole, le règlement permet l'extension mesurée de ces constructions ainsi que les annexes en fixant des règles de surface, d'implantation et de hauteur. Ces règles limitées permettent d'éviter de compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Le règlement autorise également le changement de destination de certains bâtiments identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement. Le règlement permet aussi les aménagements et travaux de rénovation sans changement de destination, les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent le territoire. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement, et notamment celles liées aux reculs depuis les routes départementales. En dehors de ces marges de recul, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'emprise au sol des bâtiments annexes isolés de l'habitation est limitée à 100 m² (toutes annexes confondues). La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage. La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m. La hauteur des autres constructions, notamment des hangars agricoles ne doit pas excéder 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.

Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs et de limiter les effets des constructions dans le paysage, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, celui-ci doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

La zone A est concernée par des éléments de patrimoine bâti remarquables et des éléments paysagers.

La zone A est en partie concernée par des zones de risque inondation reportées au plan de zonage. Les règles applicables pour sont définies en dispositions générales du règlement.

Au sein des espaces agricoles, le PLU a pour principal objectif de permettre les activités agricoles et sylvicoles en autorisant les constructions et installations nécessaires à ces activités comprenant les bâtiments techniques, les habitations d'agriculteurs, les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole ou encore les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

En matière dévolution des constructions existantes, le code de l'urbanisme permet d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments identifiés. Ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Ainsi, les bâtiments identifiés qui sont au nombre de 10, ont fait l'objet d'une sélection pour vérifier qu'ils répondent tous à ces critères. Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles qui n'ont aujourd'hui plus de fonction agricole au sein d'une exploitation et pour lesquelles le changement de destination vers la destination d'hébergement touristique de type gîte, permettra de conserver le bâti en bon état et d'accueillir une activité complémentaire à celle de l'agriculture.

Pour les autres constructions existantes dans ces zones, telles que les habitations, le code de l'urbanisme permet d'autoriser l'extension limitée des habitations ainsi que la réalisation d'annexes de l'habitation.

Pour cela, le règlement du PLU fixe des règles pour limiter l'extension et les annexes, permettant d'éviter de compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

- Extension : en matière d'extension, les surfaces des constructions doivent au minimum représenter 50 m² afin de ne pas faire évoluer d'abris ou de cabanons ; elles doivent avoir une surface maximale, fixée à 250 m² d'emprise au sol, comprenant la construction initiale et toutes les extensions. La hauteur est également limitée avec une élévation en R+1, soit 8 m au faîtage.
- Annexes : en matière d'annexes de l'habitation, le règlement permet leur réalisation en limitant leur surface à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Au total, toutes les annexes confondues, y compris les piscines, doivent être limitées à 100 m². Leur hauteur est limitée à 4 m au faîtage afin d'avoir une élévation minimale. Leur implantation doit être restreinte autour de l'habitation dont elles dépendent, avec un rayon de 20 m, afin d'éviter le mitage.
- Aspects des constructions : des règles sont fixées afin de permettre la réalisation de constructions ayant une bonne qualité architecturale et favoriser l'insertion paysagère

Ainsi les extensions et annexes de l'habitation sont limitées en termes d'implantation, d'emprise, de gabarit et de hauteur. Ces dispositions permettent d'éviter de compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

Le règlement définit les constructions comme existantes à la date d'approbation de la présente révision générale n°1 du PLU afin de prendre en compte les constructions qui se sont réalisées depuis l'approbation de l'élaboration du PLU en 2006.

Les zones naturelles (N)

Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

La zone N

■ Caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces à vocation naturels, équipés ou non, à préserver pour la qualité des sites, des milieux et des paysages. Elle comprend également des secteurs d'habitat diffus en périphérie de la ville.

La zone comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour reconnaître des activités existantes en dehors des espaces urbains.

■ Objectif de classement

Le projet communal prévoit la préservation et la valorisation des paysages. L'objectif du classement de ces espaces en zone N est de reconnaître la vocation naturelle de ces espaces et de les préserver pour l'intérêt des sites, des milieux, du paysage et de l'intérêt global pour ces secteurs à être préservés. La zone comprend également des espaces construits qui n'ont pas vocation à être développés car localisés dans des espaces à préserver. Des exceptions sont faites pour certains secteurs particuliers.

■ Justification du classement

Le zonage

La zone N représente 874,35 hectares, soit 36,8% du territoire communal. Sont classés en zone N les espaces à caractère naturel, forestier ou boisé à préserver pour leur intérêt paysager, écologique et pour la qualité des milieux.

Par rapport au PLU de 2006, les zones naturelles ont été redéfinies vis-à-vis des zones agricoles afin de bien reconnaître la vocation des espaces. Le pastillage qui existait en zone N pour permettre aux habitations existantes de pouvoir évoluer est supprimé car cette règle est désormais possible en zone A ou N pour toute habitation existante respectant les conditions du règlement.

Les zones N intègrent les anciennes zones Nh du PLU de 2006 qui regroupaient des quartiers d'habitat diffus en périphérie de la ville de Crest. Ainsi les zones N intègrent également des espaces construits et urbanisés.

La zone N comprend des sous-secteurs différents pour prendre en compte, à titre exceptionnel, 9 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Au regard du territoire de Crest jusqu'à aujourd'hui, un certain nombre d'activités ce sont développées en dehors des espaces urbanisés, au sein des espaces agricoles et naturels, soit par l'évolution de bâtiments existants soit par la création de nouvelles constructions. L'objectif du PLU est d'identifier certaines activités qu'il est intéressant de conserver pour leur spécificité sur le territoire (on retrouve peu ces activités ailleurs), ou pour leur intérêt économique (pour permettre le maintien et le développement d'activités économiques).

Le zonage de chaque STECAL est limité au strict nécessaire pour le développement de chaque activité et comprend aussi les bâtiments existants pour une meilleure identification de la zone et pour permettre, la plupart du temps, l'évolution de bâtiments existants.

Secteur	Identification	Objectif du STECAL	Caractère exceptionnel
Na	Correspond à une entreprise de commercialisation et d'entretien de machines agricoles située quartier les Blâches.	Permettre l'extension d'une entreprise de commercialisation et d'entretien de machines agricoles existante.	Il n'existe qu'une seule entreprise de cette taille sur la commune, située au sein de la plaine agricole. Elle possède une activité essentielle pour le secteur agricole du territoire et du bassin de vie.
Nb	Correspond au Château de Beauregard pour l'accueil d'évènements professionnels et de loisirs.	Permettre au Château de Beauregard de s'équiper pour la gestion du site mais également de réaliser un projet d'accueil touristique afin de conforter les activités du Château.	Il s'agit d'un monument protégé par le PLU pour le patrimoine bâti. Il n'existe que très peu d'édifices de ce type sur le territoire en dehors des espaces urbains. L'objectif est de valoriser ce site pour des activités de tourisme et loisirs.
Nf	Correspond au bâtiment (1 400m ²) de la Fédération Départementale de la Chasse situé quartier Notre Dame des Oullières.	Reconnaitre le bâtiment de la Fédération Départementale de la Chasse.	Le STECAL a pour seul objectif de reconnaître l'existence de ce bâtiment et sa fonction. Ce type d'activité est exceptionnel sur le territoire.
Ng	Correspond à un gîte existant comprenant 4 chambres, situé quartier Mazorel.	Permettre l'extension d'un gîte existant.	L'activité touristique fait partie des activités économiques à développer sur le territoire. Le PLU identifie la possibilité de réaliser des gîtes ailleurs sur le territoire, notamment avec le changement de destination de bâtiment existant. Dans le cadre des STECAL, il s'agit du seul site pour le développement d'un gîte.
Ni	Correspond à deux entreprises existantes nécessitant le stockage de matériel, dans les quartiers de la Saleine et de Taillas.	Permettre l'extension de deux entreprises existantes commercialisant du matériel de travaux.	Le PLU a identifié deux entreprises existantes pour lesquels il est nécessaire de pouvoir évoluer. En matière d'activité de commercialisation, les STECAL identifient en tout 3 entreprises, ce qui reste limité à l'échelle du territoire.
Nl	Correspond au terrain de Moto Cross comprenant des installations existantes : parking, aire de lavage, local sanitaire, situé quartier Notre Dame des Oullières, en limite de la commune de Vaunaveys la Rochette.	Reconnaitre les équipements sanitaires du terrain de Moto Cross et permettre leur extension.	Le STECAL couvre une activité existante entre Crest et Vaunaveys. Ce type d'implantation reste exceptionnel sur le territoire puisqu'il n'en existe pas d'autre.
Nt	Correspond au bâtiment (365 m ²) d'une entreprise de transport collectif (scolaire, loisirs) situé quartier Les Plantas à Crest, en limite de la commune d'Aouste sur Sye.	Permettre l'extension d'activité d'une entreprise de transport collectif scolaire et de loisirs.	L'activité touristique fait partie des activités économiques à développer sur le territoire. Le transport de loisirs a un lien avec les activités nautiques sur la Drôme et participe à la valorisation touristique des atouts naturels du territoire.
Nz	Correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.	Reconnaitre l'existence de l'aire d'accueil des gens du voyage.	Il s'agit d'un équipement unique sur le territoire.

Le règlement

Le règlement prévoit principalement une interdiction des constructions. Sont néanmoins possibles quelques dérogations. L'évolution des constructions existantes à vocation d'habitation est autorisée. Le règlement permet l'extension mesurée de ces constructions ainsi que les annexes en fixant des règles de surface, d'implantation et de hauteur. Ces règles limitées permettent d'éviter de compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Le règlement permet aussi l'aménagement et l'extension limitée des constructions destinées à l'exploitation agricole existantes (bien que la majorité des exploitations se trouvent en zone A), les aménagements et travaux de rénovation sans changement de destination, les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Pour les STECAL, l'occupation du sol est très réglementée : chaque STECAL possède des règles particulières et limitées permettant l'extension des activités existantes sur site. Les surfaces des STECAL sont limitées mais comprennent les bâtiments existants de chacun d'entre eux.

Secteur	Limitation de surface	Surface limitée du STECAL	Hauteur maximale au faîtage	Consommation d'espaces maximale
Na	Emprise limitée à la surface de la parcelle détenue par l'entreprise / La parcelle est déjà pour moitié bâtie	1,92 ha	8 m	5 000 m ²
Nb	Emprise limitée à la zone strictement nécessaire 100 m ² d'emprise pour un poste de gardiennage 20 m ² pour un abri de piscine 100 m ² pour l'hébergement touristique 50 m ² pour un hangar de stockage	0,73 ha	5 m	270 m ²
Nf	Reconnaissance du bâtiment existant	0,61 ha	/	/
Ng	Emprise limitée à la zone strictement nécessaire 100 m ² d'emprise et de surface de plancher	0,34 ha	8 m	100 m ²
Ni	Emprise limitée à la zone strictement nécessaire 200 m ² d'emprise pour un hangar 40 m ² pour un local commercial	0,29 ha 0,17 ha	6 m	480 m ²
Nl	10 m ² d'emprise	0,42 ha	4 m	10 m ²
Nt	100 m ² d'emprise pour un hangar 50 m ² d'emprise pour un local d'accueil 50 m ² d'emprise pour un logement de gardiennage	0,64 ha	8 m (5 mètres pour les annexes)	200 m ²
Nz	Emprise limitée à la zone existante	1,14 ha	/	/

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent le territoire. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement, et notamment celles liées aux reculs depuis les routes départementales. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'emprise au sol des bâtiments annexes isolés de l'habitation est limitée à 100 m² (toutes annexes confondues). Les limitations d'emprise pour les STECAL sont définies pour chaque zone dans l'article N2.

Les hauteurs maximales des constructions sont limitées à 8 mètres au faîtage (4 mètres pour les constructions annexes isolées). Les hauteurs des STECAL sont détaillées pour chaque sous-secteur.

Afin de donner une cohérence d'ensemble aux aspects extérieurs et de limiter les effets des constructions dans le paysage, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, percements, couvertures et clôtures.

Concernant le stationnement, celui-ci doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement.

La zone N est concernée par des éléments de patrimoine bâti remarquables et des éléments paysagers.

La zone N est en partie concernée par des zones de risque inondation reportées au plan de zonage. Les règles applicables pour sont définies en dispositions générales du règlement.

De même que pour la zone agricole, la zone naturelle permet aux habitations existantes de pouvoir évoluer en autorisant l'extension limitée des habitations ainsi que la réalisation d'annexes de l'habitation. Pour cela, le règlement du PLU fixe des règles pour limiter l'extension et les annexes, permettant d'éviter de compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

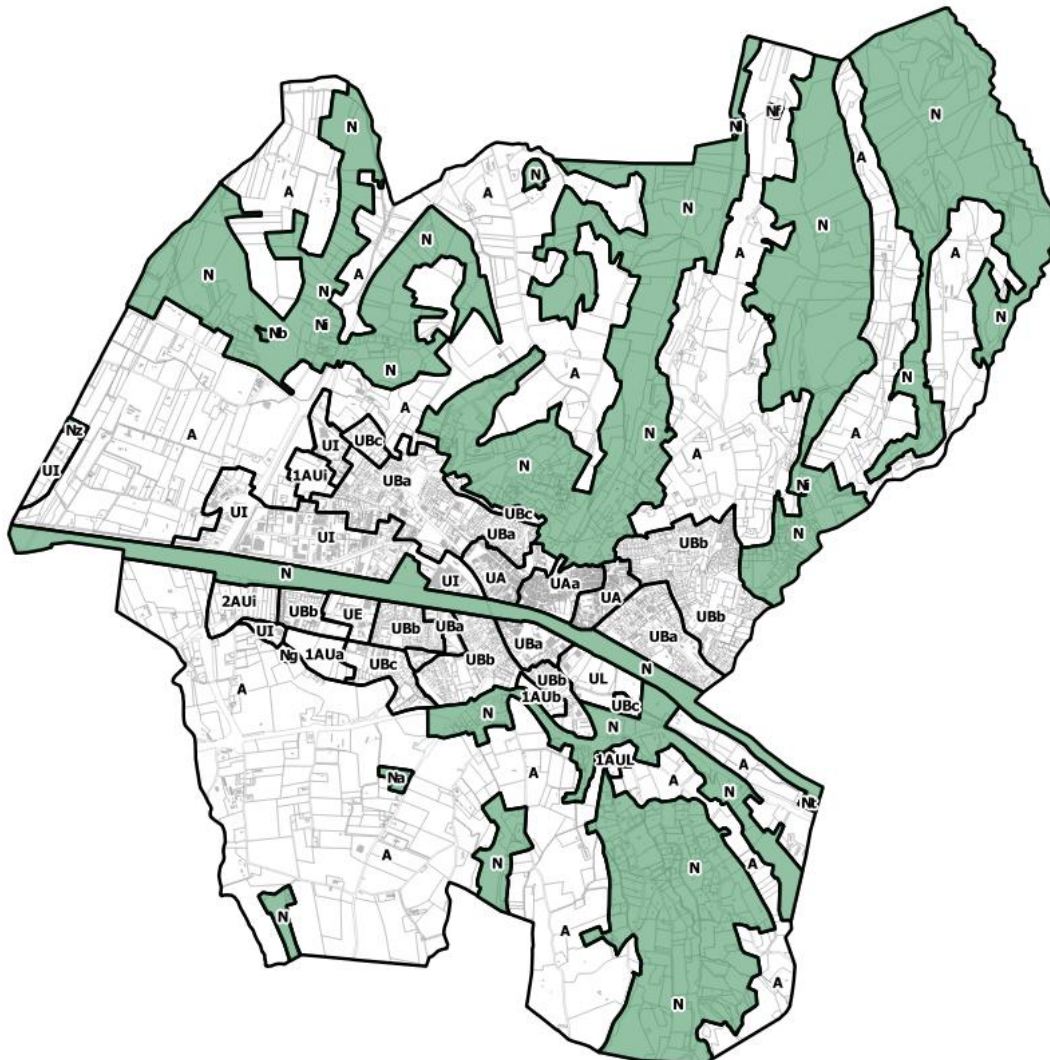
Les mêmes règles que dans la zone agricole sont fixées.

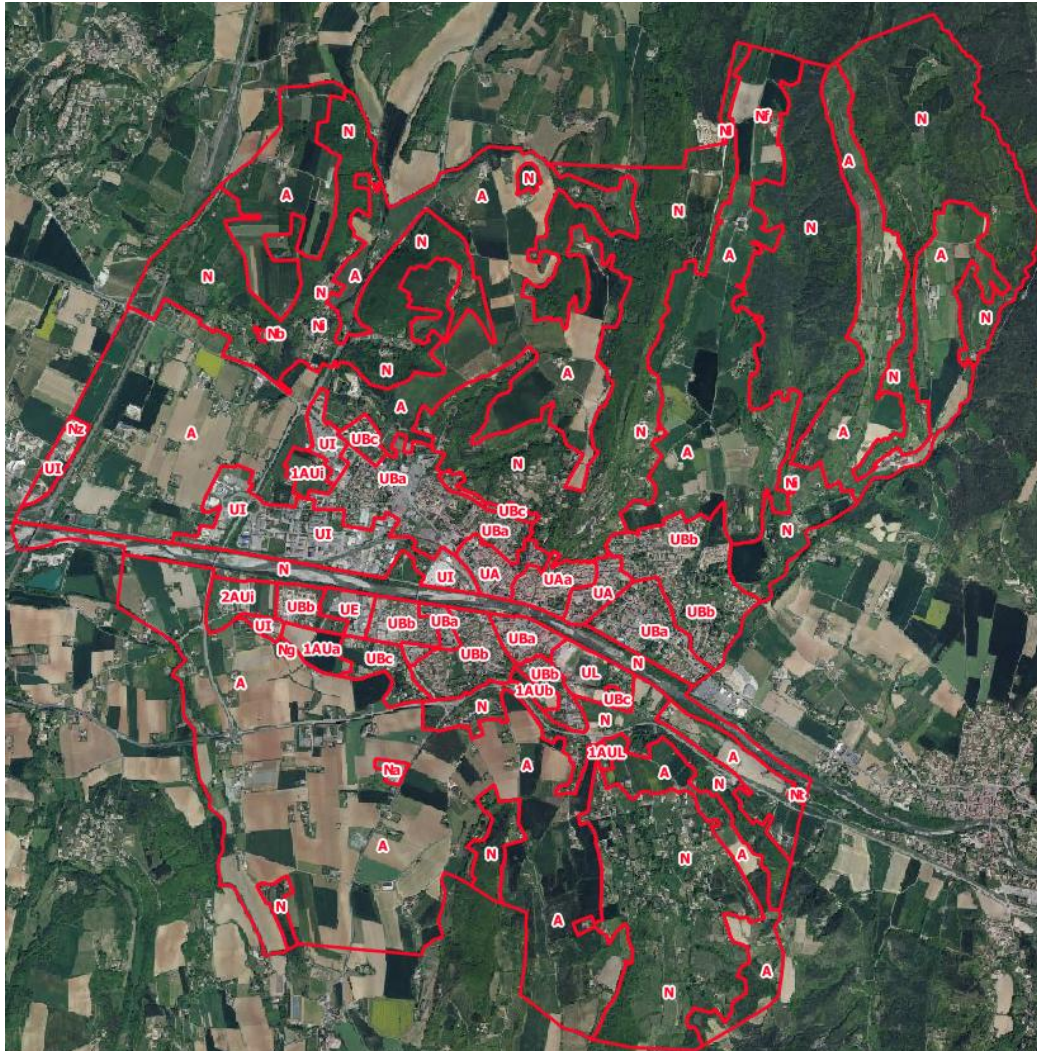
- Extension : en matière d'extension, les surfaces des constructions doivent au minimum représenter 50 m² afin de ne pas faire évoluer d'abris ou de cabanons ; elles doivent avoir une surface maximale, fixée à 250 m² d'emprise au sol, comprenant la construction initiale et toutes les extensions. La hauteur est également limitée avec une élévation en R+1, soit 8 m au faîtage.
- Annexes : en matière d'annexes de l'habitation, le règlement permet leur réalisation en limitant leur surface à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Au total, toutes les annexes confondues, y compris les piscines, doivent être limitées à 100 m². Leur hauteur est limitée à 4 m au faîtage afin d'avoir une élévation minimale. Leur implantation doit être restreinte autour de l'habitation dont elles dépendent, avec un rayon de 20 m, afin d'éviter le mitage.
- Aspects des constructions : des règles sont fixées afin de permettre la réalisation de constructions ayant une bonne qualité architecturale et favoriser l'insertion paysagère

Ainsi les extensions et annexes de l'habitation sont limitées en termes d'implantation, d'emprise, de gabarit et de hauteur. Ces dispositions permettent d'éviter de compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

Le règlement définit les constructions comme existantes à la date d'approbation de la présente révision générale n°1 du PLU afin de prendre en compte les constructions qui se sont réalisées depuis l'approbation de l'élaboration du PLU en 2006.

Zone N

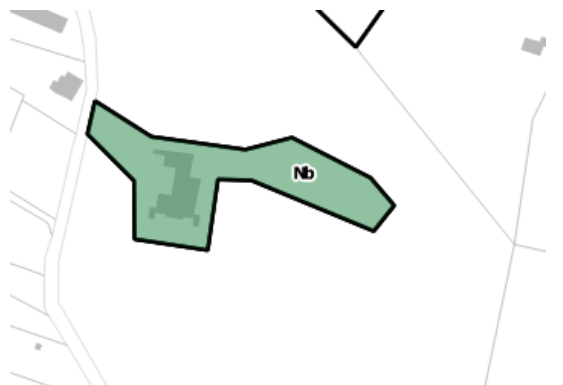




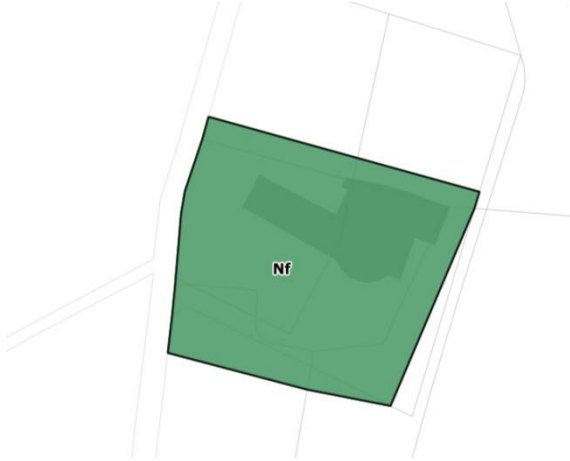
Secteur Na (STECAL)



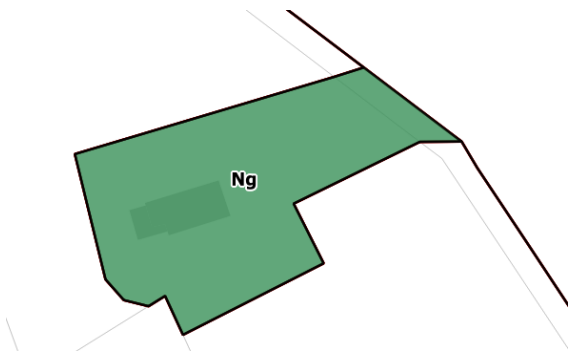
Secteur Nb (STECAL)



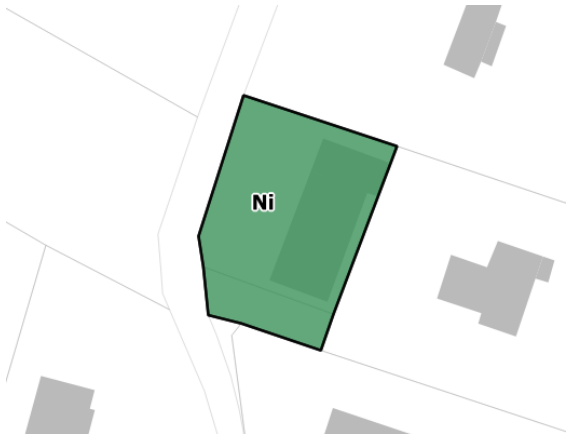
Secteur Nf (STECAL)



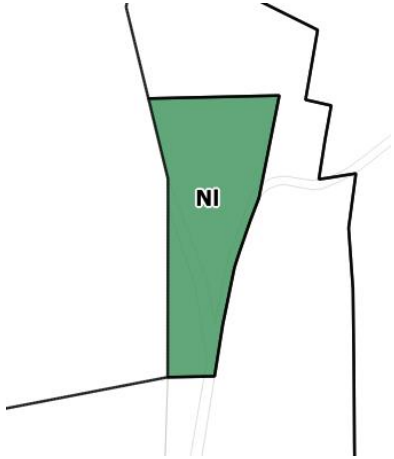
Secteur Ng (STECAL)



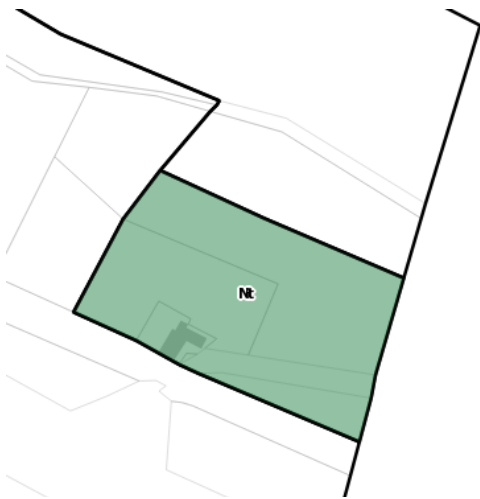
Secteur Ni (STECAL)



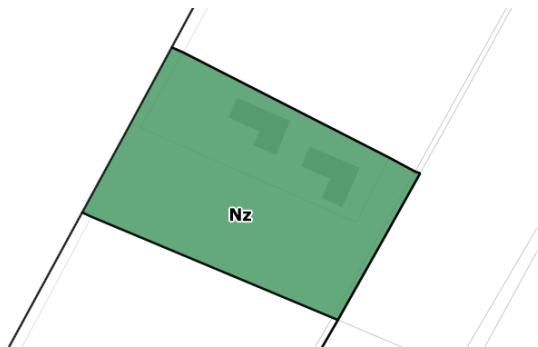
Secteur NI (STECAL)



Secteur Nt (STECAL)



Secteur Nz (STECAL)



Les dispositions complémentaires de prescriptions du PLU

Les emplacements réservés

Afin de répondre aux besoins communaux en matière d'équipements et d'infrastructures, le PLU définit des Emplacements Réservés (ER), conformément à l'article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme. Ils sont dédiés à la réalisation de voies et ouvrages publics, ainsi que d'installations d'intérêt général.

Par rapport au PLU initial, une mise à jour des emplacements réservés a été opérée. Le PLU révisé a conservé les emplacements réservés qui sont toujours nécessaires, supprimé ceux qui ne l'étaient plus ou qui se sont réalisés et ajouté de nouveaux emplacements réservés en lien avec les objectifs du PADD.

Numéro	Nom	Destinataire	Surface
ER 1	Centre ville : aménagement d'un parking	Commune	427 m ²
ER 2	Centre ville : extension du cinéma	Commune	287 m ²
ER 3	Chemin Grand Saint Jean : canaliser un exutoire du ruisseau du Grand St Jean et réalisation d'un bassin de rétention	Commune	2 551 m ²
ER 4	Graigne : extension future du cimetière	Commune	7 202 m ²
ER 5	Les Plantas : espace vert récréatif	Commune	16 094 m ²
ER 6	Mazorel : aménagement pour l'évacuation des eaux de ruissellement du coteau vers la Drôme (entre la route de Grâne et la Drôme) et extension de l'hôpital	Commune	14 650 m ²
ER 7	Mazorel : fossé de gestion des eaux de ruissellement (5 à 10 mètres de large)	Commune	1 626 m ²
ER 8	Masse Panier : création d'une voirie	Commune	2 330 m ²

En matière d'équipements publics sanitaires et de réseaux, la commune prévoit :

- la réalisation d'un parking pour conforter son offre en stationnements.
- l'extension future du cimetière en tant qu'équipement public sanitaire,
- la réservation du chemin de Masse Panier, actuellement privé, dans le cadre du secteur d'aménagement futur 1AUB,
- la création de plusieurs aménagements pour la gestion des eaux pluviales : secteur Grand Saint Jean et secteur Mazorel dans le cadre du secteur d'aménagement futur 1AUa.

En matière d'équipements publics à vocation récréatifs et de loisirs, la commune prévoit :

- la réservation d'un secteur pour l'agrandissement du cinéma,
- la réservation d'un secteur en continuité du camping municipal dans l'objectif d'aménager un espace vert et récréatif de type parc public. En raison de la présence du risque inondation, aucune construction en dur ne sera aménagée, hormis les sanitaires qui sont autorisés.

Le secteur de sauvegarde des commerces

Le PLU identifie des secteurs de sauvegarde réglementaire des commerces. Ces secteurs sont identifiés le long des grandes voies de circulation du centre-ville qui comportent des commerces et services de proximité à maintenir et développer

Pour cela, le PLU utilise l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le zonage du PLU identifie les secteurs concernés par cette disposition, et le règlement de la zone UA définit les prescriptions qui assurent cet objectif. Il s'agit ici d'interdire le changement de destination des

locaux en rez-de-chaussée vers d'autres destinations que les commerces ou l'artisanat non nuisant. Ces dispositions s'appliquent pour les locaux déjà affectés à des commerces ou de l'artisanat et pour les locaux annexes des habitations (garages, remises).

Les éléments paysagers et de patrimoine à protéger

En cohérence avec les objectifs du projet communal qui appuient l'enjeu de préserver et valoriser le patrimoine local, plusieurs éléments de patrimoine remarquable ont été inventoriés au plan de zonage du PLU.

Au titre du Code de l'Urbanisme et selon les articles L.151-19 et L.151-23, le règlement du PLU peut :

« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Au titre du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie plusieurs catégories d'éléments à protéger.

Le patrimoine remarquable

Le PLU identifie des éléments de patrimoine bâti, architecturaux et paysagers remarquables de la commune afin de répondre à un enjeu de préservation du patrimoine identitaire local.

Ces éléments comprennent une liste de **60 éléments** en annexe du règlement du PLU et sont repérés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Parmi ces éléments bâtis, huit édifices ou parties d'édifices sont classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. L'inventaire du PLU vient compléter ou reprendre certains de ces édifices pour acquérir une vision d'ensemble du patrimoine à protéger.

Protection des abords des monuments historiques

La présence de monuments historiques engendre des périmètres de protection aux abords de ces monuments, et pour lesquels sont établis des servitudes d'utilité publique ainsi que la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France pour ces monuments et pour leurs abords.

Pour rappel, la révision du PLU prévoit de modifier les 8 périmètres des abords en seul périmètre délimité des abords (PDA), qui une fois approuvé vient modifier les servitudes d'utilité publique.



Le patrimoine végétal et paysager

Le PLU identifie également des éléments paysagers à préserver ou pour le maintien des continuités écologiques. Ces éléments sont identifiés au plan de zonage du PLU au titre de les articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit là du patrimoine végétal avec l'identification de plusieurs espaces verts au sein des zones urbaines à protéger et conserver pour maintenir des espaces aérés et végétalisés en espaces urbains mais aussi pour favoriser les continuités écologiques. Les massifs boisés dans les espaces naturels du territoire

sont également identifiés pour être protégés au titre du paysage et du maintien des continuités écologiques.

Le patrimoine écologique

Le PLU identifie des éléments de patrimoine écologique à protéger le long des rivières et ruisseaux principaux du territoire. Sont recensés : la rivière Drôme, la Lozière, le ruisseau de Saleine, le ruisseau de Lambres, le ruisseau de la Gardette, le ruisseau de Saint Ferréol, le ruisseau de Chanterenard et le ruisseau de Costadon, issus de l'atlas des cours d'eau Rhône-Méditerranée. Ces éléments de trame bleue sont repérés au plan de zonage afin d'être protégés.

Le remplacement des espaces boisés classés

Dans un objectif de préservation des paysages et des massifs boisés, le PLU approuvé en 2006 avait défini des espaces boisés classés (EBC) conformément à ce que permet le Code de l'Urbanisme au titre des articles L.113-1 et L.113-2.

Le classement en EBC étant assez contraignant pour permettre l'entretien des espaces forestiers, la révision générale n°1 du PLU prévoit le reclassement de cette protection vers les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23.

Le PLU approuvé en 2006 classait 497,9 ha d'espaces en tant qu'espaces boisés classés. La révision générale n°1 du PLU maintient des espaces verts et boisés protégés au titre du Code de l'Urbanisme avec près de 492,7 ha.

Des adaptations ont été réalisées pour retirer la protection de boisements sur des terres cultivées. Des espaces verts à protéger en espaces urbains, ont été ajoutés pour le maintien de la nature en ville et la préservation de continuités écologiques. Les protections en espace naturel représentent **486,7 ha** et les protections en espace urbain **5,96 ha**, soit un total de **492,7 ha** de boisement identifiés.

Prescriptions applicables pour la protection des éléments paysagers et de patrimoine

Les prescriptions applicables pour ces éléments sont les suivantes :

- Tous travaux, installations et aménagement qui ont pour objet la modification ou la suppression d'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable.
- Tout travaux qui ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sont soumis à un permis de démolir.
- Concernant les éléments de patrimoine bâti, la préservation des caractéristiques des édifices tels qu'ils sont aujourd'hui sera recherchée. Pour aider les pétitionnaires dans cette démarche, un cahier de recommandations architecturales est joint en annexe.
- Concernant les éléments de patrimoine paysager, ils doivent être globalement préservés dans leur ensemble. Il est néanmoins possible de pratiquer le pâturage, la coupe et l'abatage dans le cadre d'une activité agricole ou sylvicole, ainsi que la coupe et l'abatage permettant d'assurer le renouvellement, la pérennité et la stabilité de l'état boisé. En cas de coupe pour l'entretien, il est demandé le remplacement par une espèce de même essence.
- Concernant les espaces verts et jardins, ils doivent être préservés dans leur ensemble. Y sont seulement autorisés l'entretien de ces espaces ainsi que les abris de jardin d'une emprise au sol de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 m au faîtage. En cas de coupe pour l'entretien, il est demandé le remplacement par une espèce de même essence.
- Concernant les éléments de patrimoine écologique, ils doivent être protégés ainsi que leurs berges et la végétation qui leur est attenante. Tous travaux, affouillements et exhaussements du sol y sont interdits. Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les travaux pour la remise en état des continuités écologiques.



Les bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination

Le PLU identifie une liste de 10 bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination. Il sont également repérés au plan de zonage et indiqués en annexe du règlement du PLU.

Pour cela, le PLU utilise l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

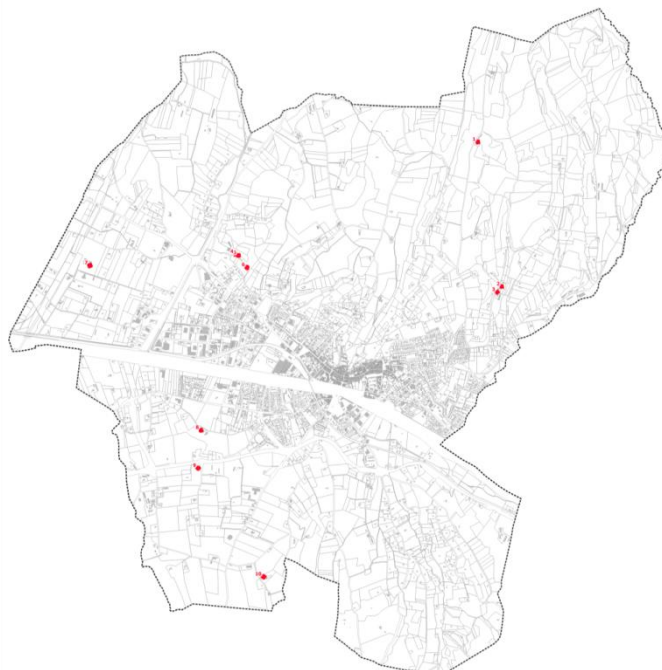
« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Pour l'ensemble de ces 10 bâtiments, le changement de destination autorisé sera vers l'hébergement touristique.

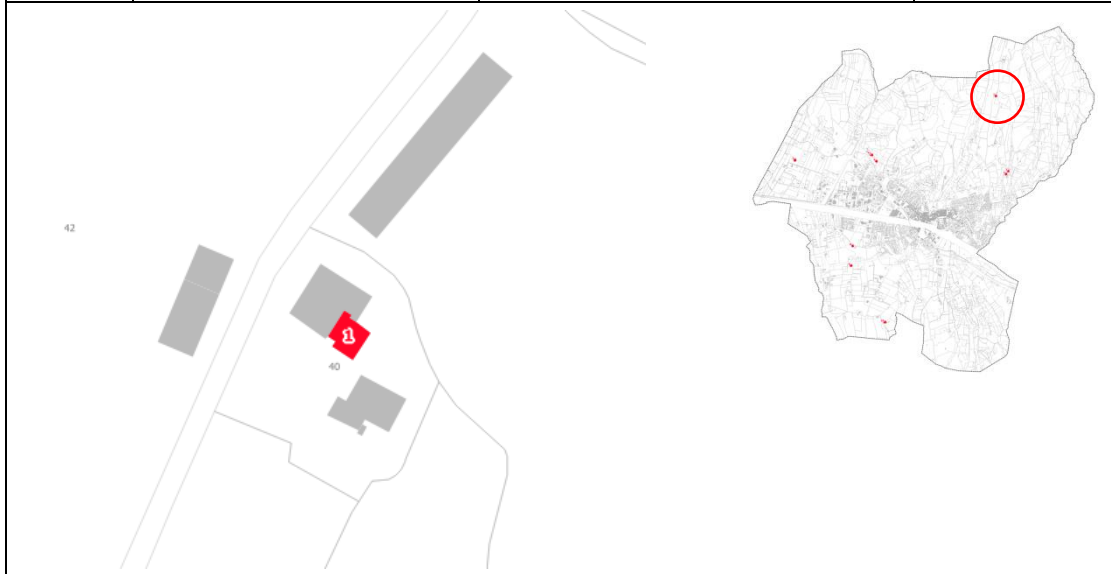
La sélection réalisée parmi les bâtiments existants pouvant prétendre à cette disposition sur le territoire, l'identification au plan de zonage de chaque bâtiment au sein d'une exploitation ou d'une ancienne exploitation, le fait qu'il n'aient plus d'usage aujourd'hui pour une exploitation agricole, la localisation pour chacun au sein d'un ensemble bâti cohérent ; font que cette liste de 10 bâtiment permet de déterminer que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère pour chacun des sites.

L'ensemble des bâtiments identifiés étant localisés en zone agricole A du PLU, il sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
1	Notre Dame des Ouillères	Grange en gîtes	ZH 40
2	Chanterenard	Grange en gîtes	ZI 342
3	Chanterenard	Grange en gîtes	ZI 421
4	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 15
5	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 16
6	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 21
7	Chaufonde	Grange en gîtes	ZR 101
8	Mazorel	Grange en gîtes	ZO 229
9	Les Blâches	Grange en gîtes	ZN 146
10	Peyrambert	Grange en gîtes	ZM 162

Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
1	Notre Dame des Oullières	Grange en gîtes	ZH 40



Bâtiment n°1



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
2	Chanterenard	Grange en gîtes	ZI 342



Bâtiment n°2



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
3	Chanterenard	Grange en gîtes	ZI 421



Bâtiment n°3

Vue 1



Vue 2



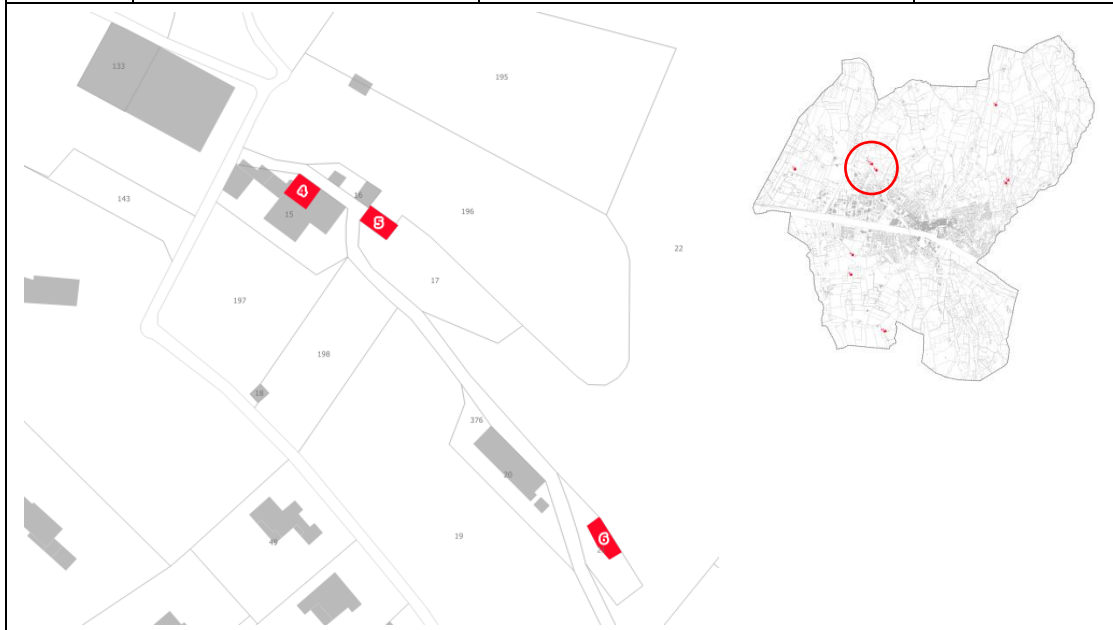
Vue 4



Vue 3



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
4	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 15
5	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 16
6	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 21



Bâtiment n°4



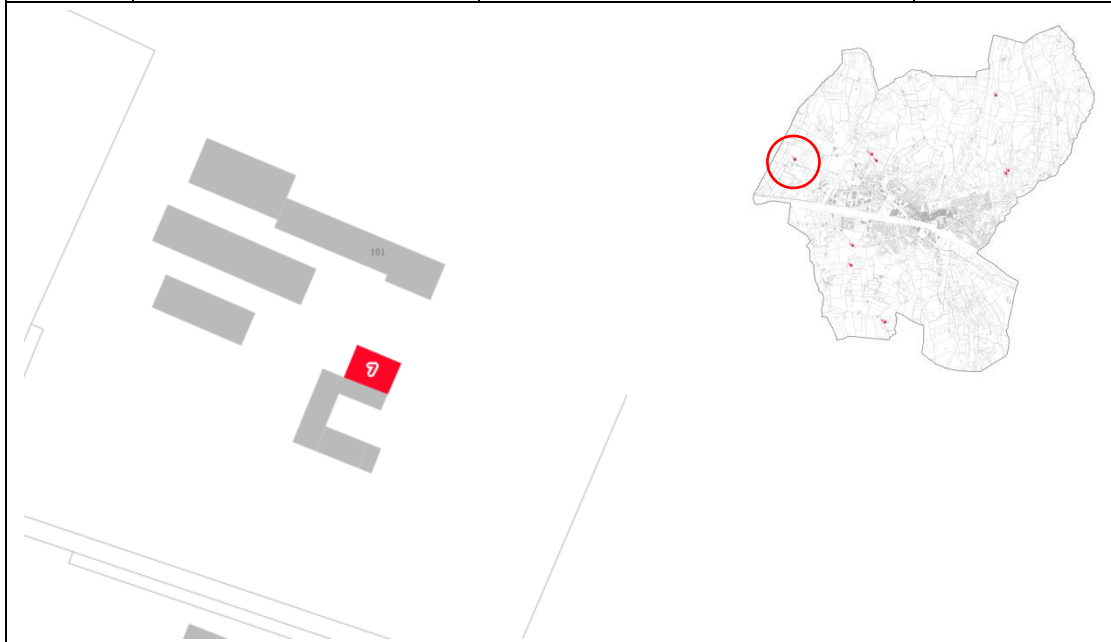
Bâtiment n°5



Bâtiment n°6



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
7	Chaufonde	Grange en gîtes	ZR 101



Bâtiment n°7



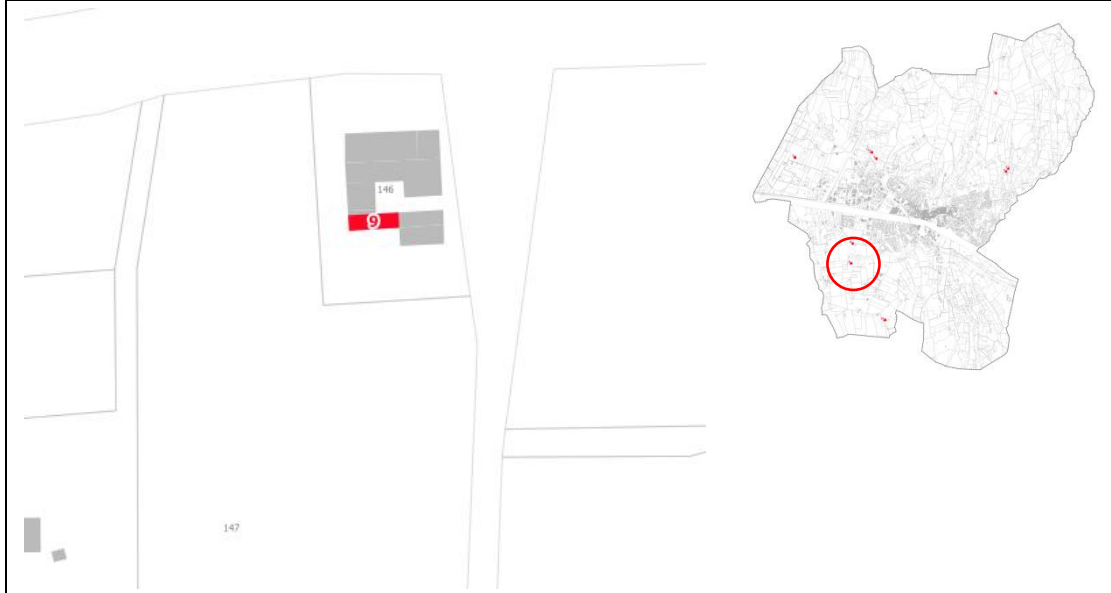
Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
8	Mazorel	Grange en gîtes	ZO 229



Bâtiment n°8



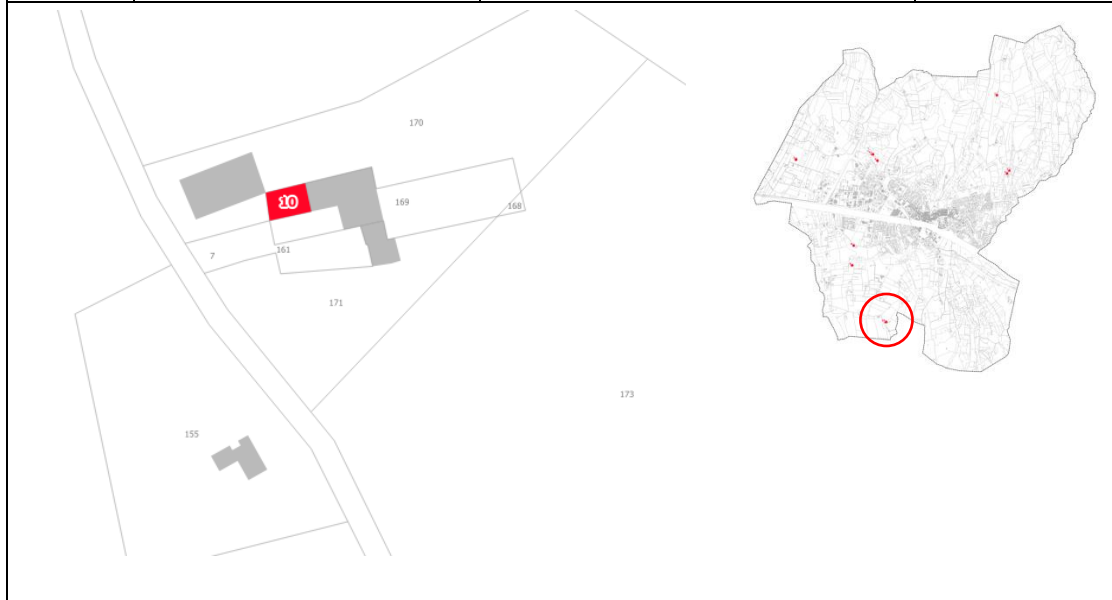
Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
9	Les Blâches	Grange en gîtes	ZN 146



Bâtiment n°9



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
10	Peyrambert	Grange en gîtes	ZM 162



Bâtiment n°10



Evolution entre l'ancien document d'urbanisme et la révision générale n°1

En cohérence avec les principaux enjeux/objectifs fixés dans le PADD, les tableaux et les cartographies ci-après présentent et justifient les évolutions de zonage opérées au sein du PLU.

	PLU initial (ha)		PLU révisé (ha)	
Zone Urbaine	UA	33,8	UA	32,8
	UB	177,06	UB	203,2
			UBa	86,8
			UBb	93,8
	/	/	UBc	22,6
	UI	82,25	UE	7,03
UL	33,6	UI	69,8	
		UL	11,99	
TOTAL	13,8 % du territoire	326,7 ha	13,7 % du territoire	324,8 ha
Zone A Urbaniser	AUh	69,2	1AUa	8
	/	/	1AUb	3,1
	AUi	32,3	1AUi	6,2
			2AUi	10,8
	AUL	11,8	1AUL	1,6
TOTAL	4,8 % du territoire	113,3 ha	1,3 % du territoire	29,8 ha
Zone Agricole	A	835,5	A	1144,04
TOTAL	35,2 % du territoire	835,5 ha	48,2 % du territoire	1144,04 ha
Zone Naturelle	N	1007,7	N	868,08
	Nh	36,7	Na	1,92
			Nb	0,73
			Nf	0,61
			Ng	0,34
			Ni	0,47
			Nl	0,42
			Nt	0,64
			Nz	1,14
TOTAL	44 % du territoire	1044,5 ha	36,8 % du territoire	874,35 ha
TOTAL		2373 ha		2373 ha

L'évolution entre le PLU approuvé en 2006 et la révision générale n°1 du PLU a des conséquences positives sur la consommation d'espaces :

- **Les zones urbaines (U)** baissent très légèrement et ne sont pas plus importantes que dans le PLU de 2006, malgré l'intégration d'espaces bâtis depuis issus des zones AU de 2006.
- **Les secteurs d'urbanisation future (AU)** sont fortement réduits par rapport au PLU initial avec une baisse de 80 ha entre le PLU de 2006 et le PLU révisé.
- **Les zones agricoles (A)** évoluent en positif et représentent près de 48,2% du territoire grâce à plusieurs phénomènes : l'identification des espaces ayant vocation à être cultivés, la suppression du pastillage de zone N, le reclassement d'anciennes zone AU et U non bâties.

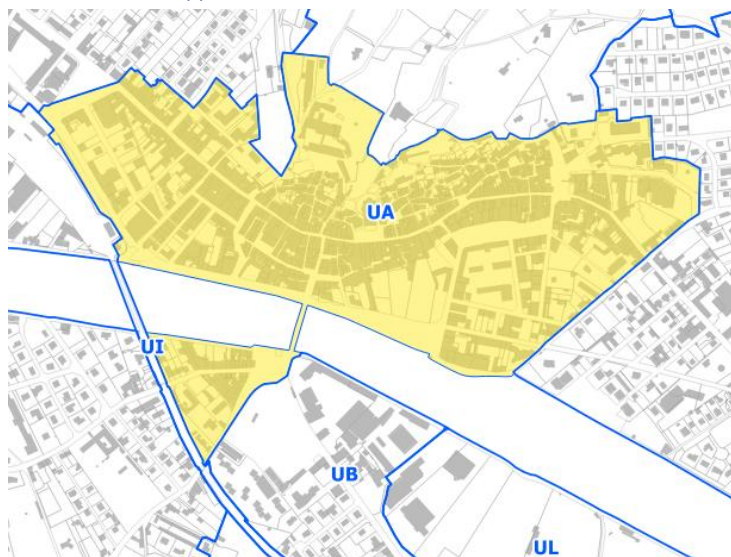
- **Les zones naturelles (N)** évoluent en négatif et représentent près de 36,8% du territoire en raison des évolutions vers la zone agricole. Néanmoins elles bénéficient aussi du reclassement d'anciennes zone AU et U non bâties.
- **Les zones A et N** évoluent en positif puisqu'elles représentaient 79,2 % dans le PLU approuvé en 2006 et 85,1% dans le PLU révisé.

Evolutions au sein des zones urbaines « U »

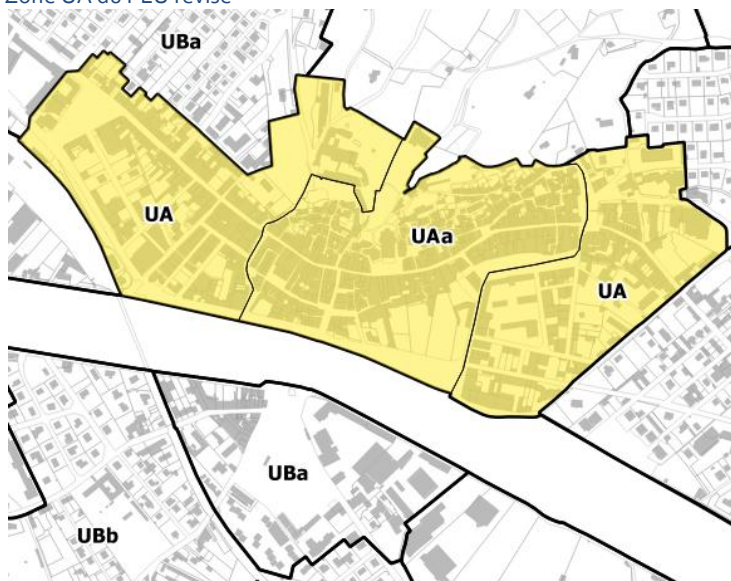
■ Zone UA – centre ancien

Le zonage du centre-ville a légèrement évolué afin de bien identifier le cœur historique de Crest. La partie au sud de la Drôme a été reclassée en espace périphérique pour mieux correspondre au tissu urbain qui existe et inclure les bâtiments autour de la Place du Champ de Mars.

Zone UA du PLU approuvé en 2006



Zone UA du PLU révisé

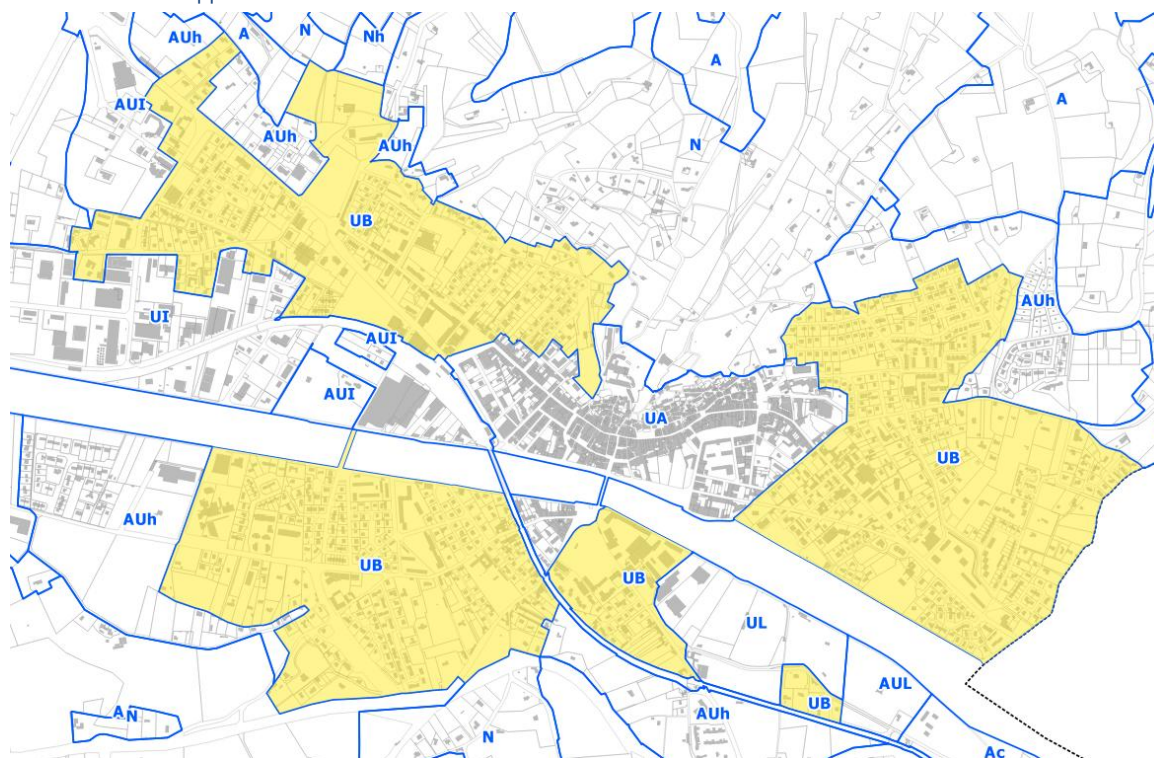


Un sous-secteur UAa a été défini pour identifier le centre-ancien qui regroupe le centre historique médiéval avec des enjeux patrimoniaux et architecturaux plus forts, nécessitant de créer des règles plus particulières du point de vue de l'aspect extérieur des bâtiments et leur insertion dans le paysage.

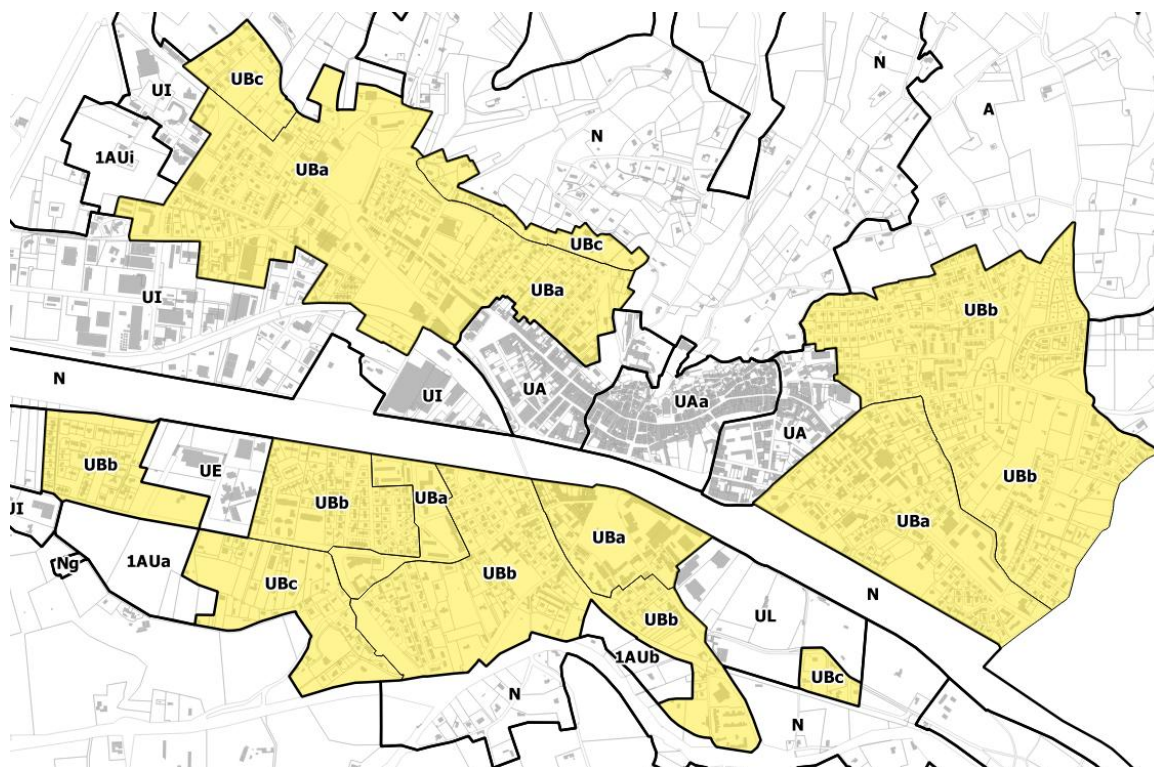
■ Zone UB – périphérie urbaine

Les espaces périphériques du centre-ville ont été restructurés. Ils intègrent les anciennes zones AUh du PLU de 2006 qui se sont construites et font aujourd'hui partie intégrante de l'enveloppe urbaine. La zone a été structurée par la création de 3 sous-secteurs UBa, UBb et UBc permettant de reconnaître les différents tissus urbains et les formes urbaines afin d'inscrire des règles de constructions cohérentes avec ces espaces notamment en termes de hauteurs, emprises au sol et espaces libres à préserver.

Zones UB du PLU approuvé en 2006



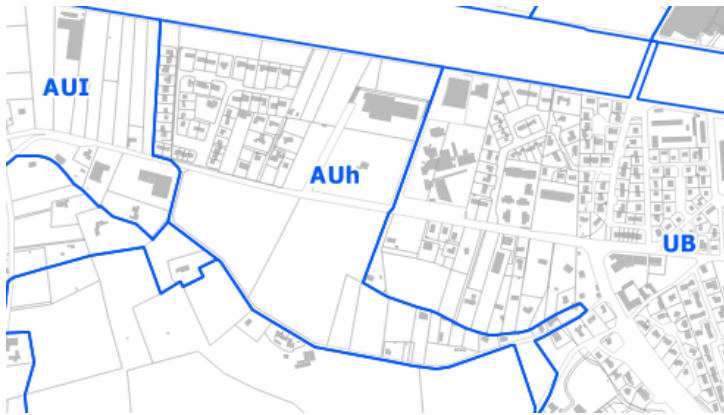
Zones UB du PLU révisé



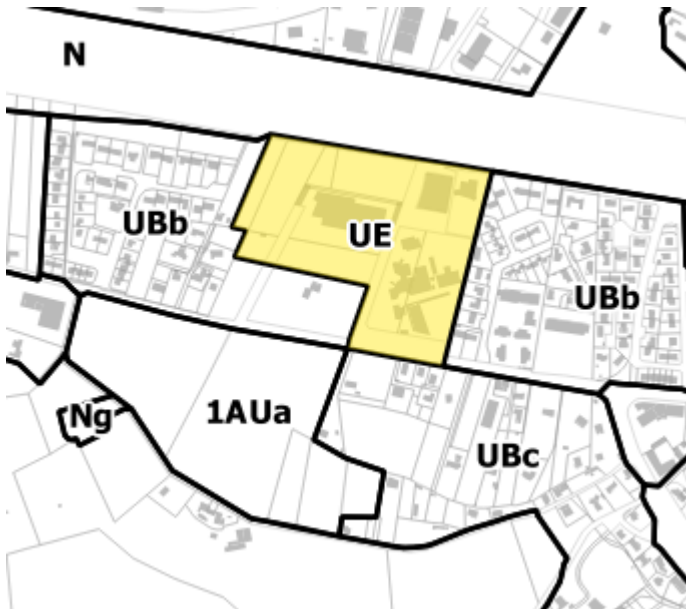
■ Zone UE – pôle d'équipements

La zone UE a été créée dans le cadre de la révision générale du PLU. Ancienne zone AUh du PLU de 2006, des constructions se sont réalisées depuis et devaient être intégrées dans les espaces urbains. Le choix réalisé est de classer les constructions à vocation d'habitation en zone UB et de réserver un secteur dédié aux équipements publics autour du centre hospitalier afin de reconnaître un pôle d'équipement structurant mais également de permettre son développement futur dans la continuité.

Secteur pour la nouvelle zone UE



Zone UE créée dans le PLU révisé



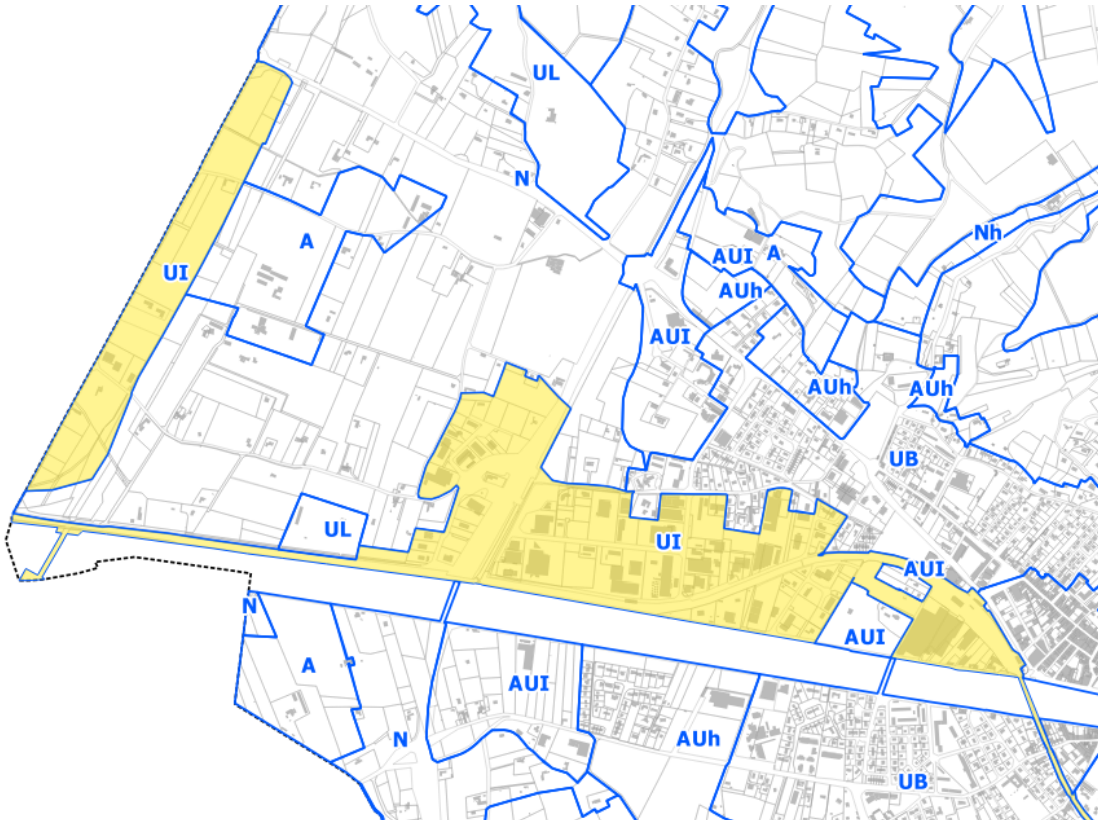
■ Zone UI – zones d'activités

La zone UI comporte plusieurs secteurs correspondant aux zones d'activités existantes qui couvrent 5 grands sites : Pied Gai, la Condamine, la Plaine, Mazorel et Chauffonde.

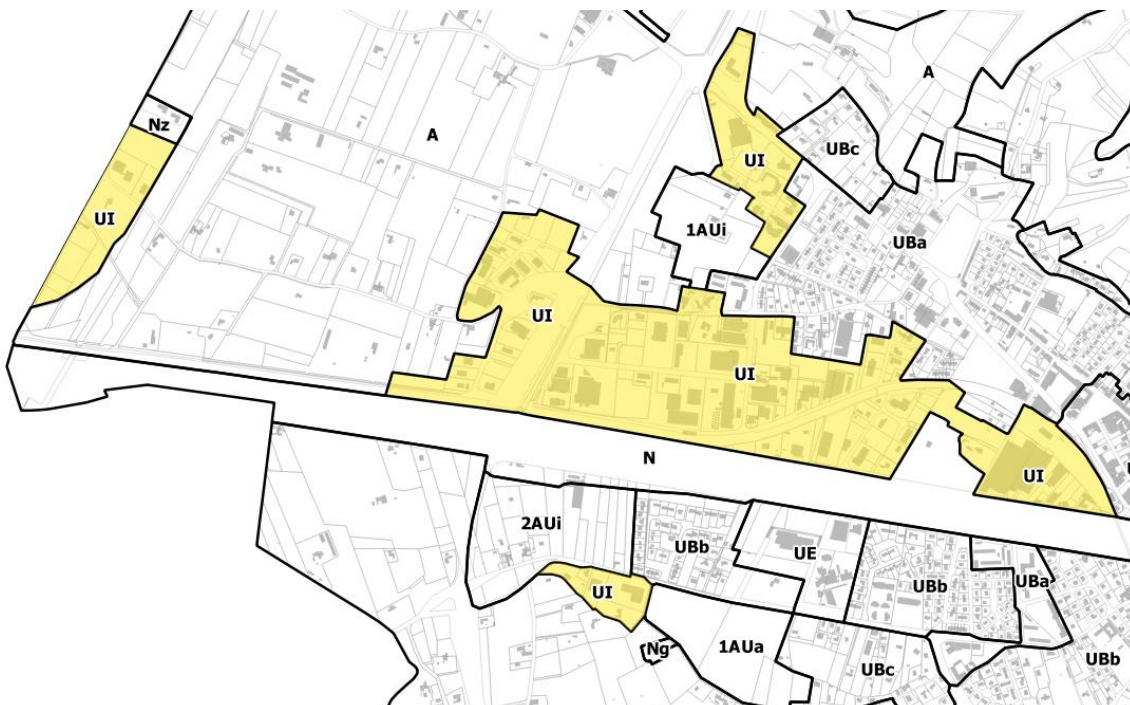
La révision générale du PLU permet de maintenir en zone UI les espaces actuellement construits et de supprimer les terrains non bâtis qui auraient permis un développement qui n'entre plus dans les objectifs actuels (exemple secteur de Chauffonde en limite ouest).

Le zonage reclasse également les anciennes zones AUi du PLU de 2006 qui se sont construites.

Zones UI du PLU approuvé en 2006



Zones UI du PLU révisé



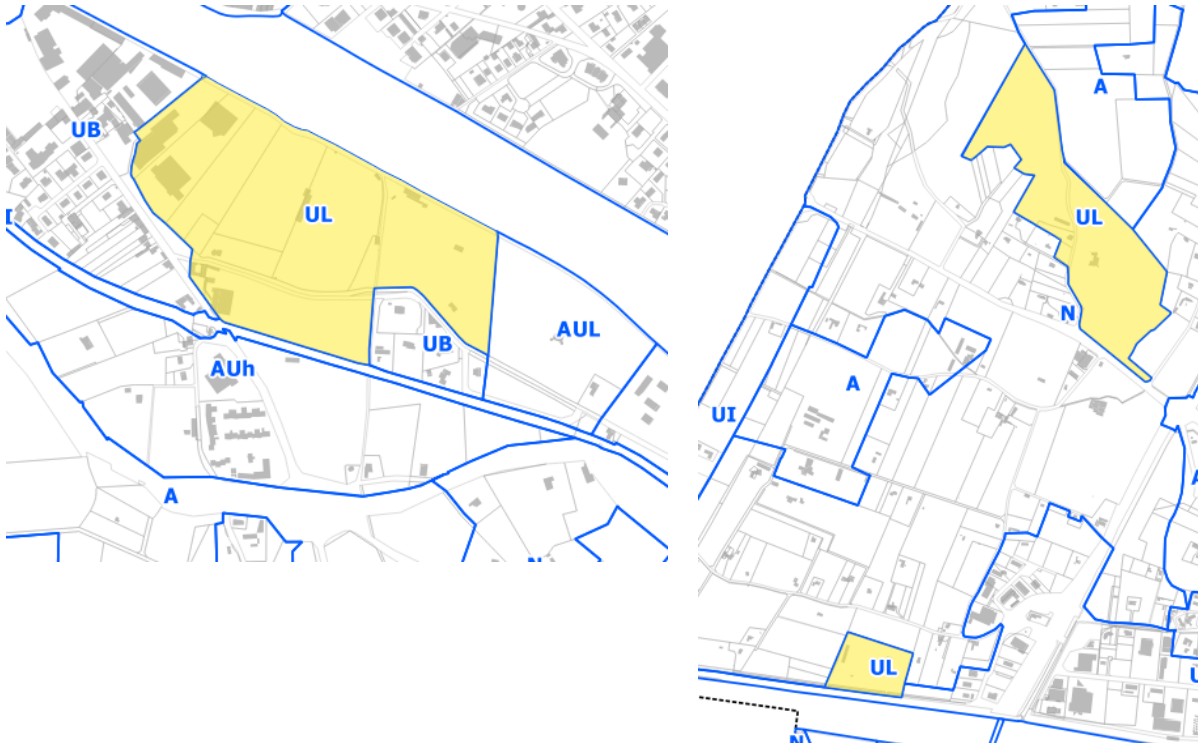
■ Zone UL – pôle d'équipements sportifs, loisirs et tourisme

Le PLU de 2006 reconnaissait un pôle d'équipements sportifs, culturels de loisirs et d'hébergement touristique dans le secteur Soubeyran.

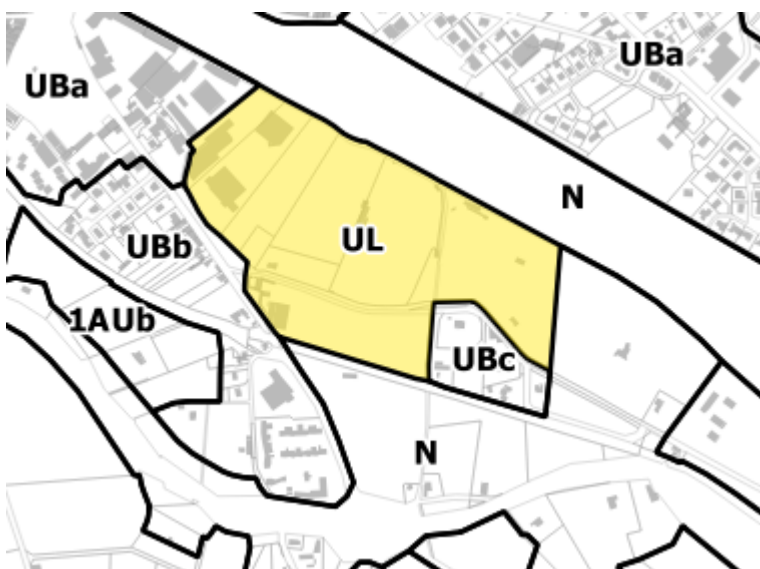
La révision générale du PLU maintient ce pôle en conservant la zone UL et prévoit de le conforter.

Il existait deux autres zones UL, une pour le Château de Beauregard et une pour le camping de L'Olivier. La révision générale du PLU fait le choix de supprimer ces zones urbaines qui ne correspondent pas à la vocation d'une zone urbaine (espaces construits et raccordés à tous les réseaux publics). Le Code de l'Urbanisme permet aujourd'hui de reconnaître ce type d'activités et de permettre leur évolution par des STECAL, excepté pour le camping de l'Olivier qui est concerné par le risque inondation, il est donc reclassé en zone agricole A du PLU.

Zone UL du PLU approuvé en 2006



Zone UL du PLU révisé

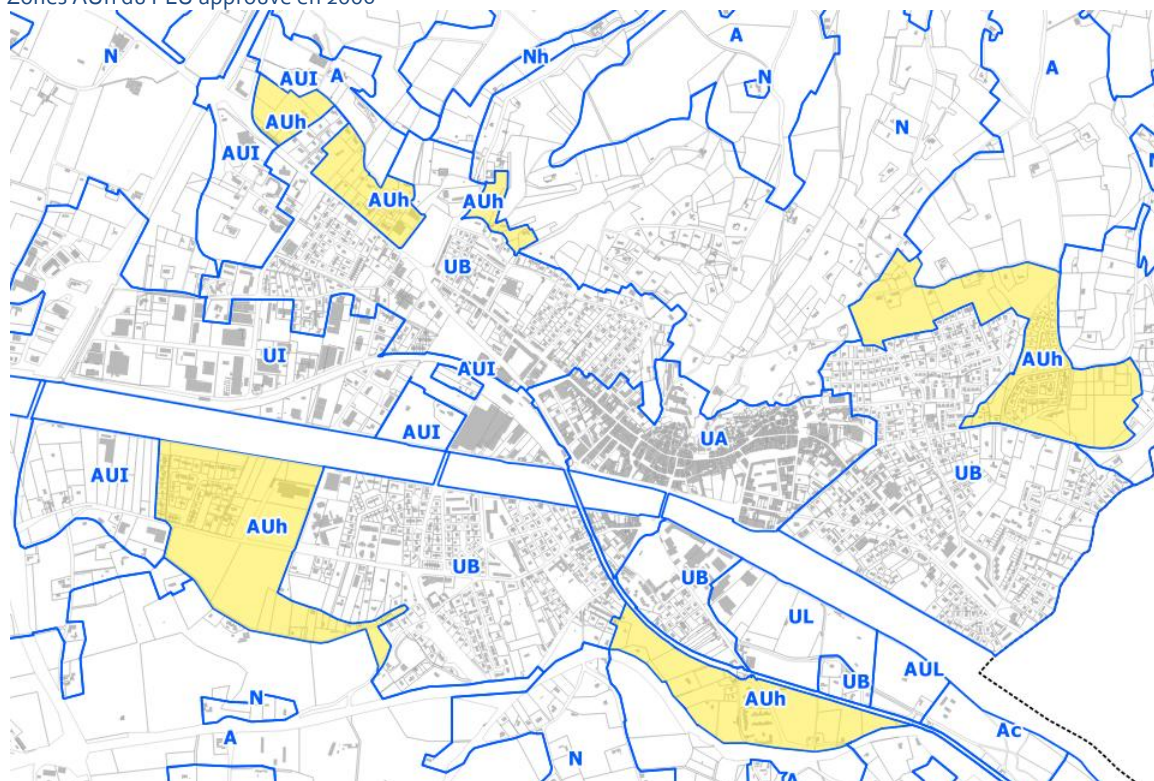


Reclassement des zones à urbaniser « AU »

Le PLU de 2006 identifiait plusieurs secteurs de développement urbain à **vocation mixte habitat, équipements**, activités compatibles avec l'habitat. Ces secteurs représentaient près de **69,2 ha** de réserves foncières ouvertes à l'urbanisation.

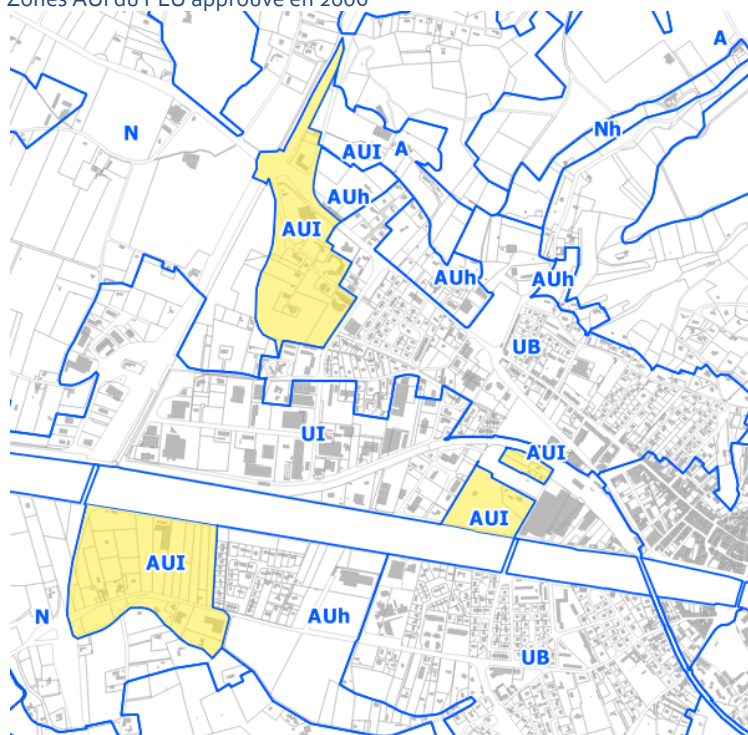
La révision générale du PLU permet de classer en zones urbaines les secteurs bâtis et intègre la plupart de ces espaces en zone UB. Les autres espaces non bâtis sont classés en zone agricole A ou naturelle N.

Zones AUh du PLU approuvé en 2006



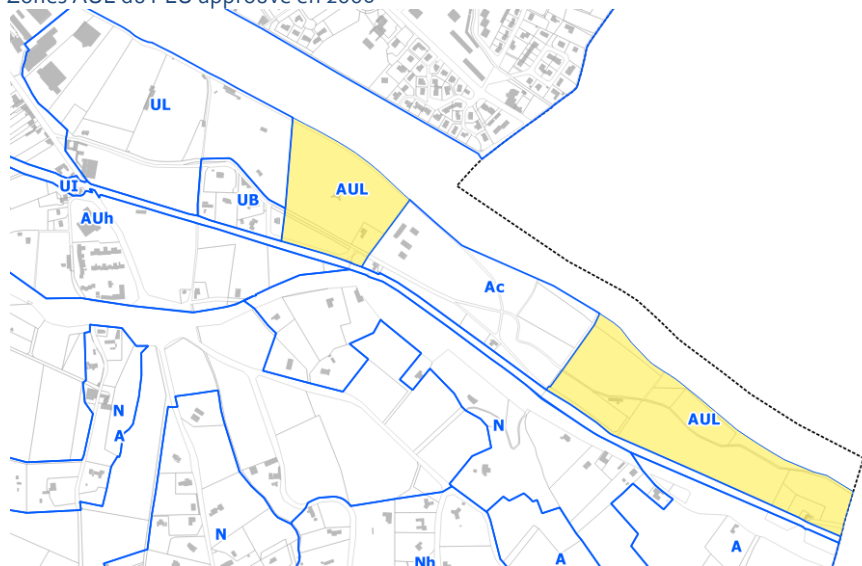
Le PLU de 2006 identifiait plusieurs secteurs de développement urbain à **vocation d'activités économiques** avec près de **32,3 ha** inscrits. Pour ces espaces aussi, ceux qui sont actuellement construits sont reclassés en zone urbaine à vocation économique, zone UI du PLU révisé. Les autres espaces non bâtis sont classés en zone agricole A ou naturelle N.

Zones AUI du PLU approuvé en 2006



Deux secteurs de développement pour les **activités sports et loisirs** étaient identifiés représentant **11,8 ha**. La révision générale du PLU ne permet pas de conserver ces zones de développement en raison de la connaissance du risque inondation issu de la carte portée à connaissance par l'Etat. Ces espaces sont reclassés en zone agricole A ou naturelle N. Le PLU révisé inscrit un emplacement réservé en continuité du camping afin de créer un espace vert récréatif.

Zones AUL du PLU approuvé en 2006

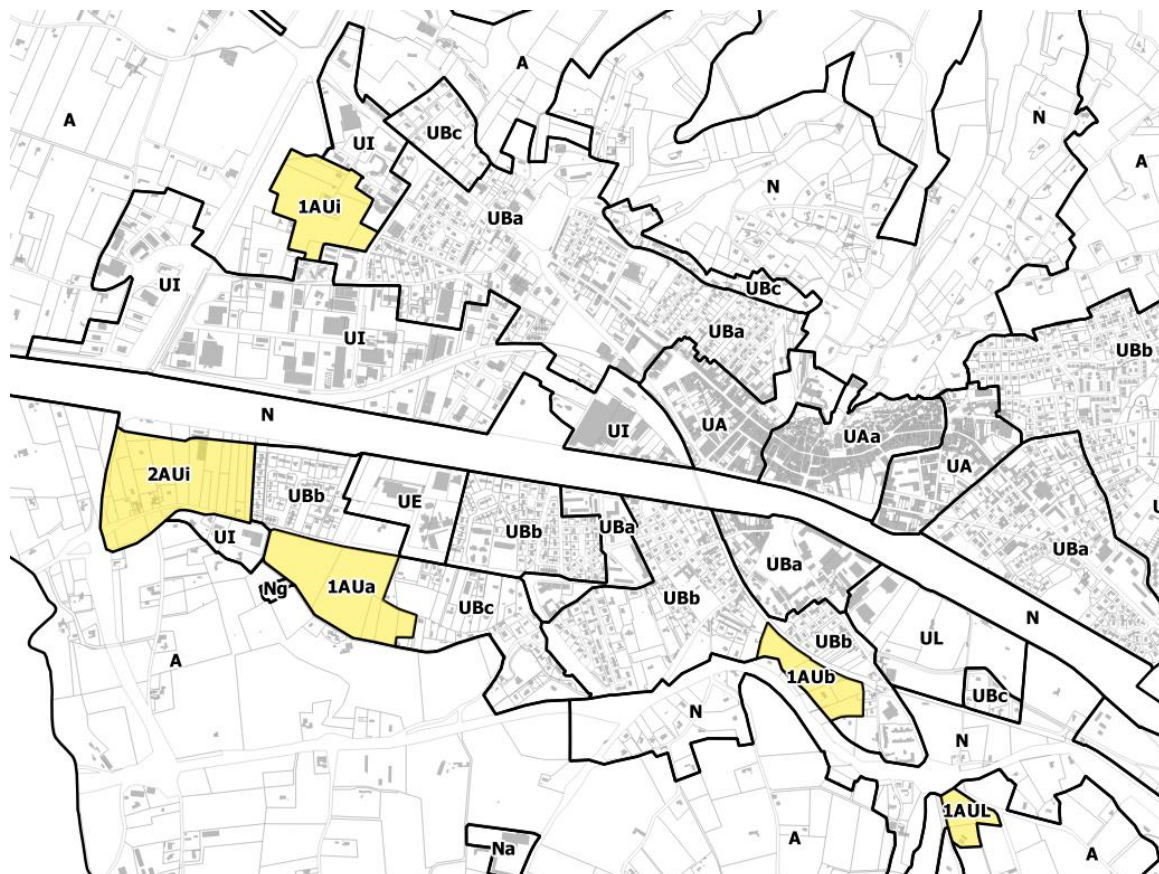


Le PLU révisé sélectionne les surfaces strictement nécessaires à son développement futur en identifiant de manière chiffrées les besoins en développement à vocation d'habitat, d'équipement et d'activités économiques.

Les espaces identifiés sont plus réduits que dans le PLU de 2006, localisés en continuité immédiate du tissu urbain permettant une bonne insertion, une bonne desserte en réseaux et équipements.

Leur ouverture à l'urbanisation est distinguée entre : espace nécessaire immédiatement et ouvert à l'urbanisation (zones 1AU) ; espaces nécessaire pour du plus long terme et fermé à l'urbanisation (zone 2AU).

Ensemble des zones AU du PLU révisé

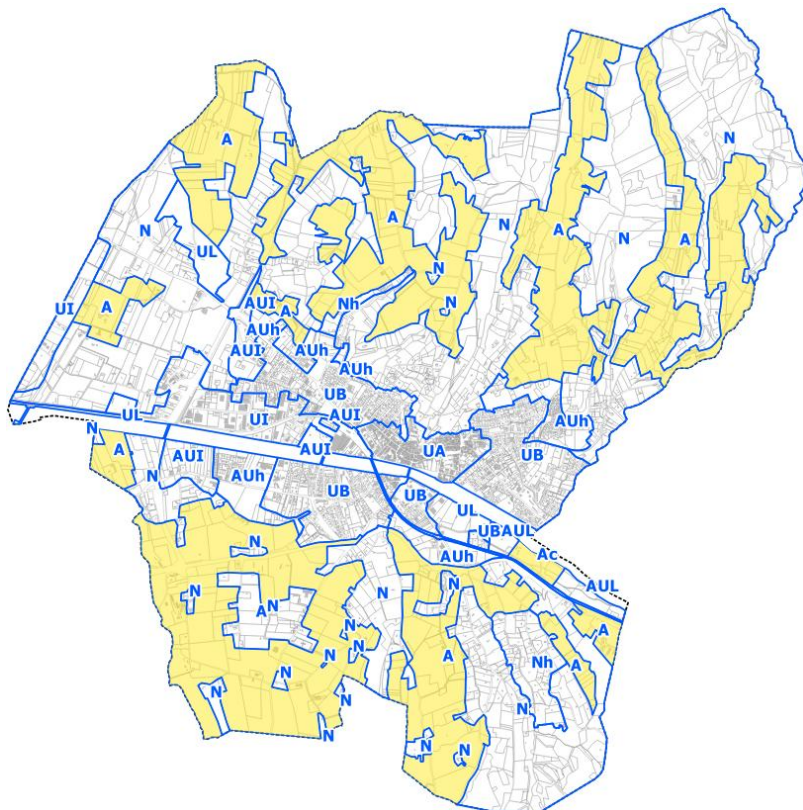


Classement des zones agricoles et naturelles

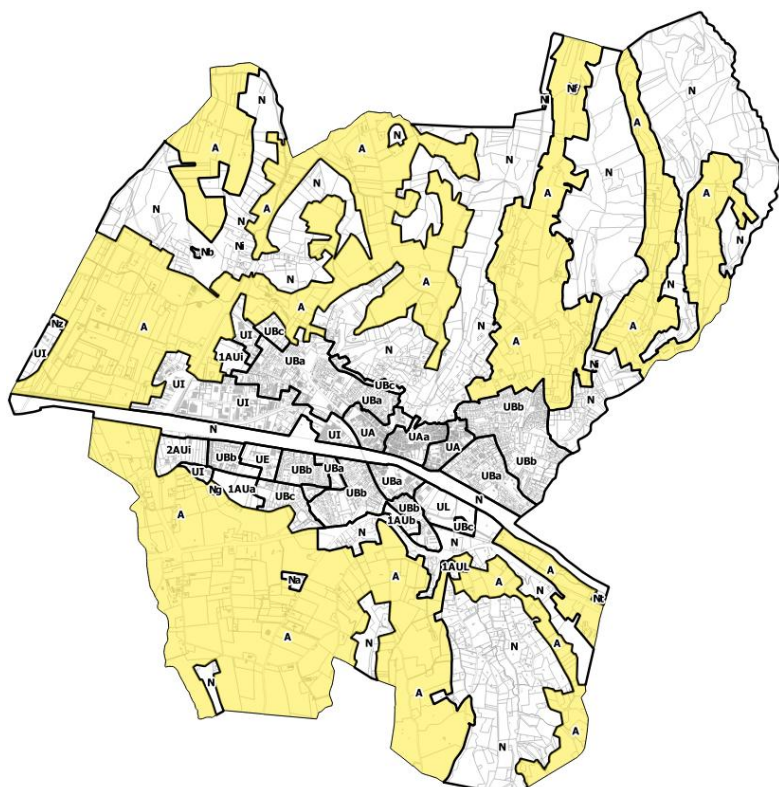
Les zones agricoles du PLU ont été redéfinies en identifiant les espaces réellement cultivés ou possédant un potentiel cultivable.

La grande majorité des espaces identifiés au PLU de 2006 ont été préservés. Le total des zones agricoles a évolué en positifs grâce au reclassement de certaines anciennes zone AU et à la suppression du pastillage des zones N qui permettait aux habitations existantes de pouvoir évoluer. Ce pastillage n'est plus nécessaire grâce aux dispositions de Code de l'Urbanisme qui permet ces évolutions dans les zones A et N.

Zones A du PLU approuvé en 2006



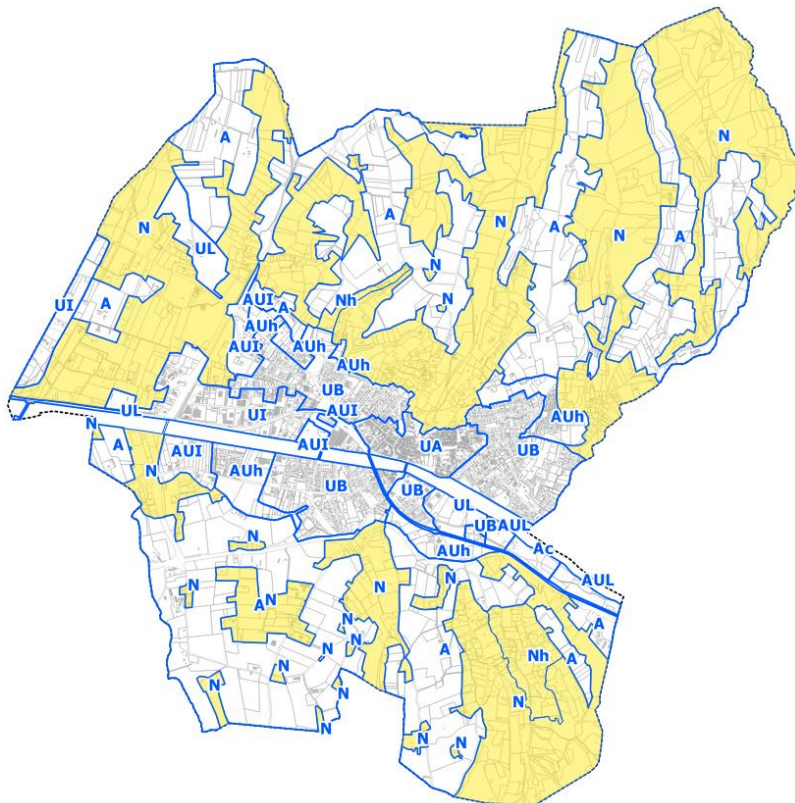
Zones A du PLU révisé



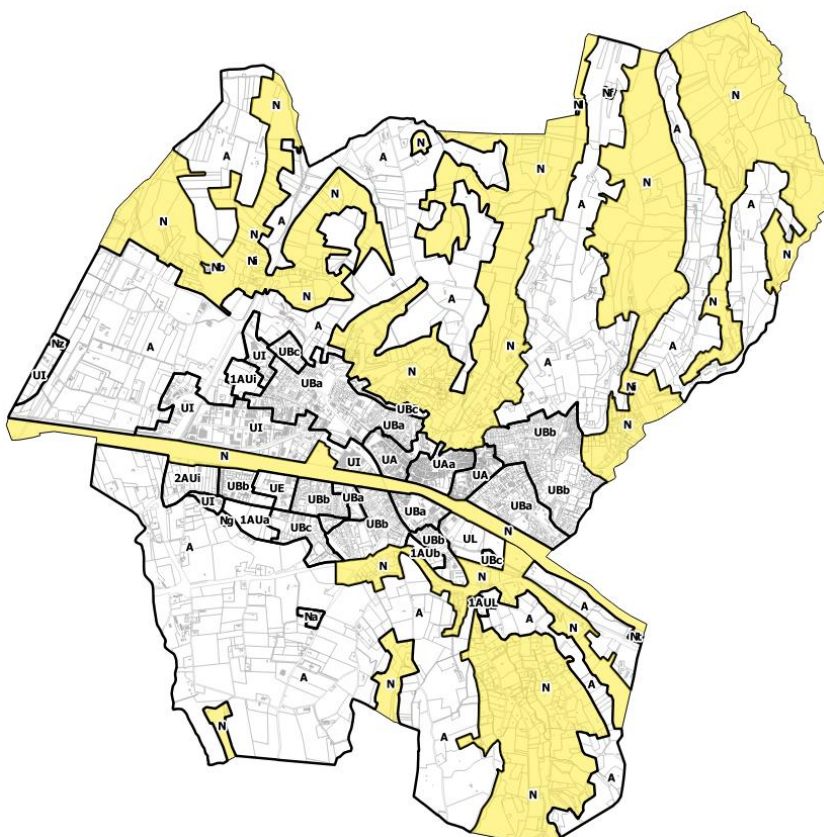
Les zones naturelles du PLU ont été redéfinies en identifiant les espaces réellement boisés ou à vocation naturelle. Ils intègrent aussi les anciennes zones Nh qui comportent de l'habitat diffus. Elles sont reclassés en zone naturelle N pour éviter d'accentuer le mitage du territoire. Le total des zones N s'est vu réduit grâce à l'augmentation des espaces agricoles et la suppression du pastillage de zones N.

La révision générale du PLU intègre de nouveaux sous-secteurs de la zone N qui sont des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) afin de permettre la reconnaissance d'activités existantes en dehors des espaces urbains et permettre leur développement mesuré et encadré.

Zones N du PLU approuvé en 2006



Zones N du PLU révisé



ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PROJETEE ET DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels projetée du PLU

Evolution des limites des zones constructibles

Les principales évolutions de zonage entre le PLU approuvé en 2006 et la première révision générale du PLU, sont les suivantes.

Déclassement pour la consommation d'espaces en zone urbaine U		Reclassement pour limiter la consommation d'espaces A et N		Gain de la révision du PLU
Reclassement de zones A du PLU en zone U/AU au PLU	1,13 ha	Reclassement de zones U/AU du PLU en zone A au PLU	40,41 ha	39,28
Reclassement de zones N du PLU en zone U/AU au PLU	2,14 ha	Reclassement de zone U/AU du PLU en zone N au PLU	41,75 ha	39,61
Total	3,28 ha	Total	82,15 ha	78,89

En conclusion, le projet de PLU vise à préserver les espaces agricoles et naturels de la commune en rendant aux zones A et N près de 82,15 hectares identifiées dans les anciennes réserves foncières du PLU, en zones U et AU.

Une partie des besoins futurs pouvant être satisfaits en densification, le projet communal s'oriente vers une densification en priorité et l'identification détaillée des besoins futurs en termes de foncier et de surfaces.

L'identification de secteur à enjeux de développement nécessite le classement d'une faible part d'espaces à vocation agricole ou naturelle vers de la zone à urbaniser avec seulement 3,28 ha

A l'échelle globale du territoire, le PLU rend aux espaces agricoles et naturels près de 78,89 hectares (82,15 ha – 3,28 ha).

Le projet de PLU ne prévoit pas d'augmenter les surfaces de ses zones U et AU par rapport au PLU initial. Au contraire, le projet rend près de 78,89 ha aux zones agricoles et naturelles.

Le territoire de Crest était couvert par un PLU approuvé en 2006. Ce document d'urbanisme prévoyait lors de sa mise en œuvre près de 113 ha de zone à urbaniser AU réparties de la manière suivante :

- AUh à vocation habitat : 69,2 ha
- AUi à vocation économique : 32,3 ha
- AUL à vocation sports et loisirs : 11,8 ha

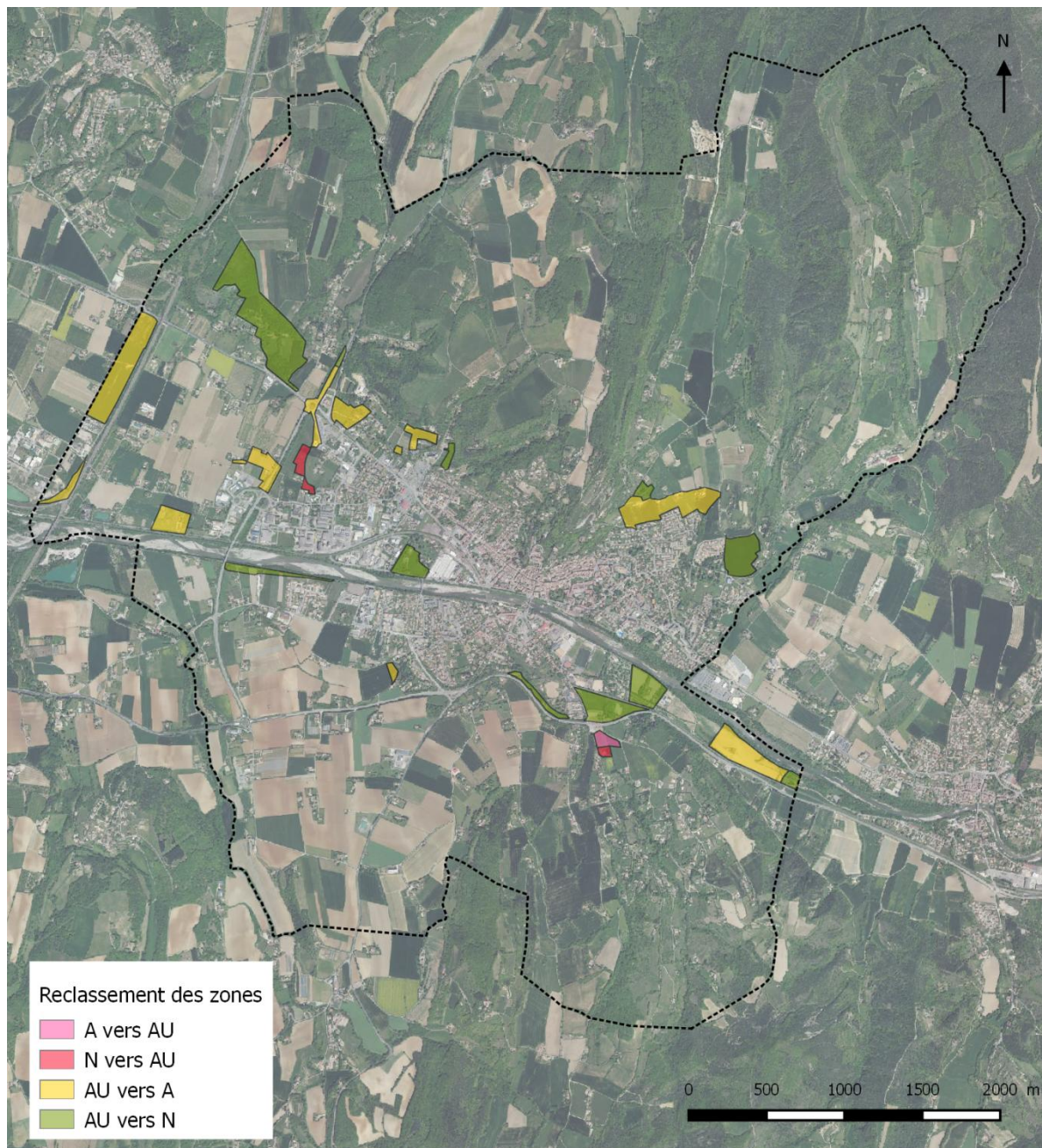
Aujourd'hui, une partie de ces espaces a été urbanisée pour des activités économiques, de l'habitat ou encore des équipements publics. Dans son projet de PLU, la Commune de Crest a déterminé son enveloppe urbaine actuellement construite et a supprimé près de 33 ha de zones AU du PLU de 2006 qui

restaient à urbaniser. Ainsi, les zones à urbaniser ont été fortement réduites et reclassées en zones A ou N.

Pour les besoins en développement futurs, le projet de PLU a repensé les réserves foncières afin qu'elles répondent aux enjeux actuels et au cadre réglementaire en vigueur. La révision générale n°1 du PLU prévoit un total de 29,8 ha de zones à urbaniser AU, soit une baisse de 83 % par rapport à l'élaboration du premier PLU :

- 1AUA et 1AUB à vocation habitat : 11,1 ha
- 1AUi et 2AUi à vocation économique : 17 ha
- 1AUL à vocation sports et loisirs : 1,6 ha

Localisation des reclassements du PLU révisé pour limiter la consommation d'espaces

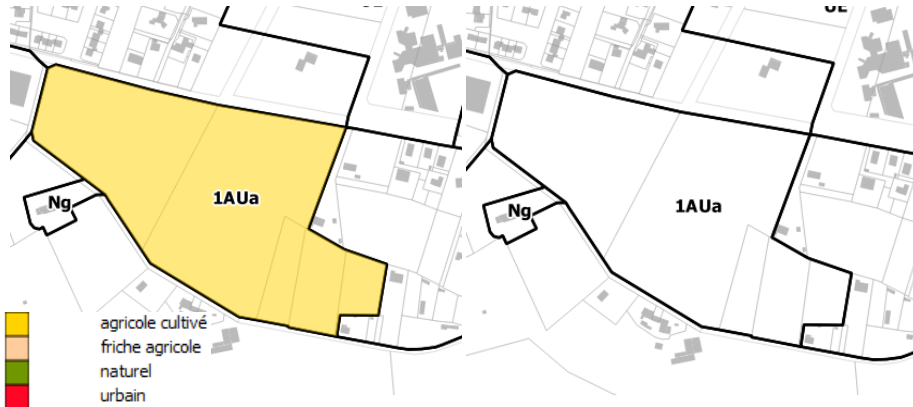


Consommation d'espaces finale de la révision générale n°1 du PLU

- Zoom sur la consommation d'espaces dans les zones à urbaniser

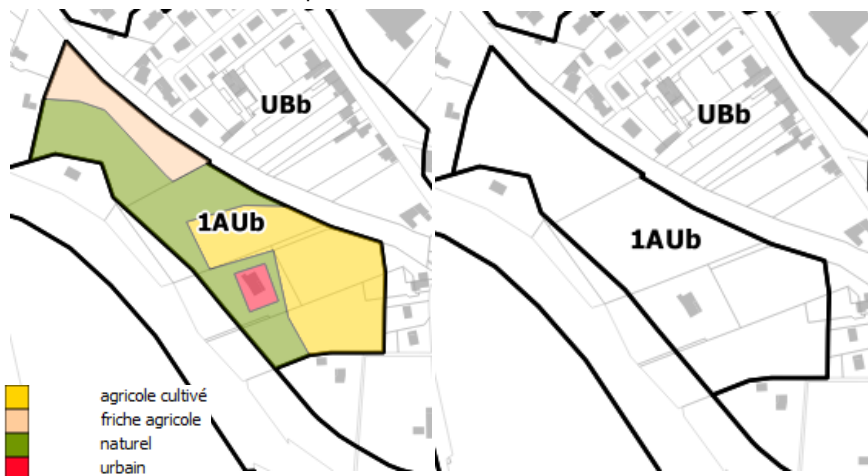
1. Secteur 1 : zone 1AUa Mazorel

Extension urbaine pour de l'habitat



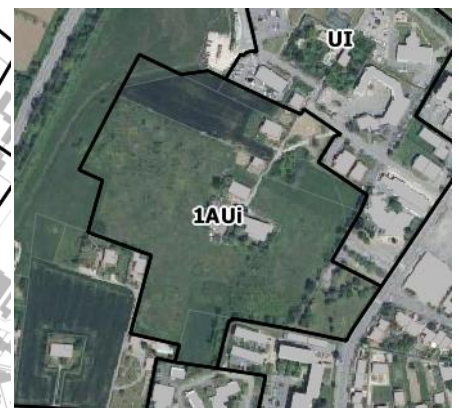
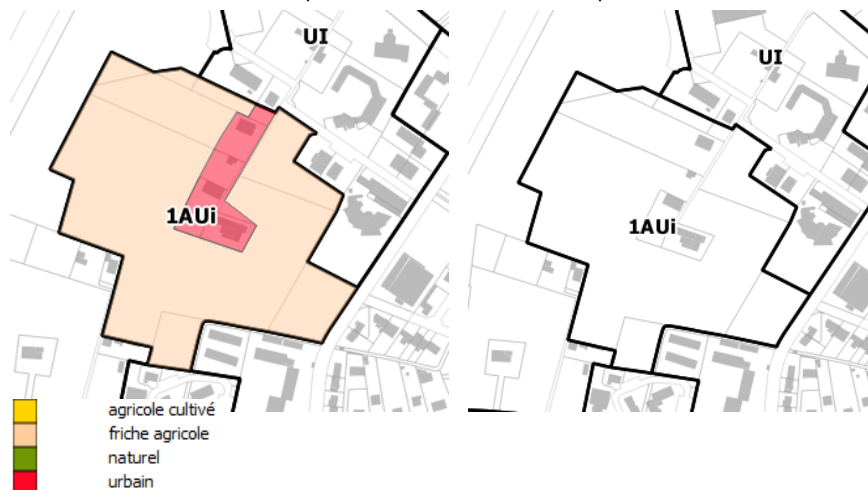
2. Secteur 2 : zone 1AUb Masse Panier

Extension urbaine pour de l'habitat



3. Secteur 3 : zone 1AUi La Condamine

Extension urbaine pour de l'activité économique



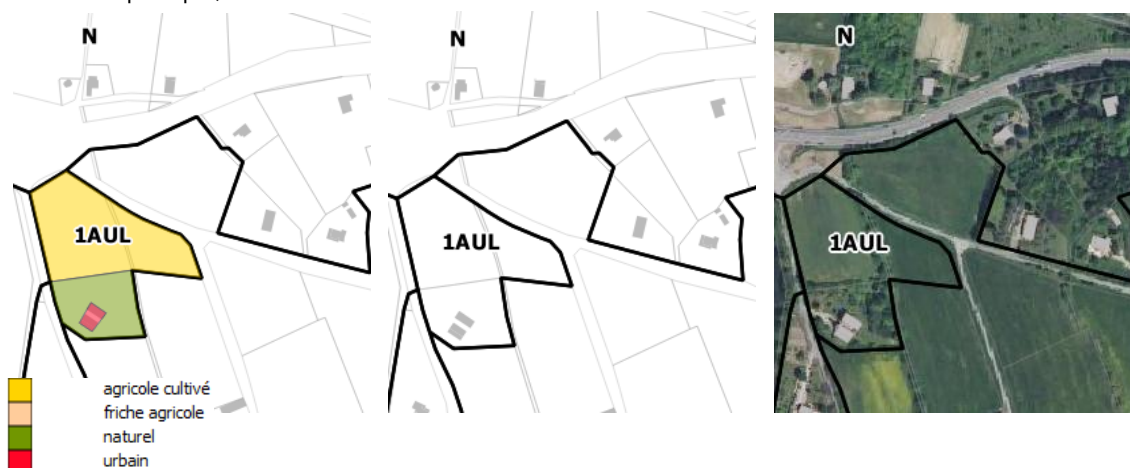
4. Secteur 4 : zone 2AUi Mazorel

Extension urbaine pour de l'activité économique



5. Secteur 5 : zone 1AUL Saint Ferréol

Extension urbaine pour de l'activité économique – tourisme et équipements publics (centre aquatique)



Synthèse

Numéro	Destination du PLU de 2006	Destination du PLU révisé	Surfaces		
			Agricole cultivé	Friche agricole	Naturelle
1	AUh habitat	1AUa habitat	8 ha	/	/
2	AUh habitat	1AUb habitat	1,25 ha	0,41 ha	1,35 ha
3	AUi activités économiques N zone naturelle	1AUi activités économiques	/	5,6 ha	/
4	AUi activités économiques	2AUi activités économiques	4,5 ha	3,9 ha	/
6	A zone agricole	1AUL équipements / tourisme	1,1 ha	/	0,46 ha
TOTAL			14,9 ha	9,9 ha	1,8 ha
			29,8 ha		

■ Synthèse de la consommation d'espaces

La révision générale n°1 du PLU prévoit la consommation des espaces suivantes :

- Un développement basé en priorité sur la densification des espaces urbains permettant de réaliser 67% des besoins estimés en logements. L'étude densification a estimé un potentiel d'environ 476 logements réalisables. Ce potentiel représente 26,66 de dents creuses et divisions parcellaires potentielles.

Le reste des besoins en développement pour l'habitat représente les 33% restants et se situera en extension de l'enveloppe urbaine. Un potentiel d'environ 235 logements a été estimé sur 2 secteurs stratégiques de développement. Ces besoins à vocation d'habitat sont plus mesurés que dans le document d'urbanisme précédent, et cohérents avec les projections démographiques estimées. Ils représentent une consommation de 11,1 ha.

Les secteurs sélectionnés se situent au sud du centre-ville pour les raisons suivantes : une meilleure desserte, éviter d'engorger la circulation du centre-ville, éviter des secteurs en pente sur les coteaux nord exposés à des aléas de glissement de terrain et de ruissellement. La Commune prévoit une consommation de 11,1 ha mais en contre partie un reclassement de près de 33 ha d'espaces qui étaient constructibles en zones AU dans l'ancien PLU, vers des espaces agricoles notamment mais aussi naturels.

Des OAP avec des prescriptions en matières de formes urbaines, densité, organisation du bâti, etc, sont prévues afin de réaliser des aménagements répondant aux objectifs de limitation de la consommation d'espace.

- Des besoins pour réaliser des équipements collectifs de santé mais aussi de loisirs et de tourisme. Le besoin en foncier est réduit par rapport à l'ancien document d'urbanisme et estimés à 5,9 ha pour réaliser des projets utiles aux habitants de la commune mais également au niveau intercommunautaire.

Parmi ces besoins fonciers, 2 ha se trouvent en espace urbain dans le secteur Mazorel pour conforter le pôle d'équipements existant et utiliser le potentiel foncier disponible. Le reste des besoins est identifié en extension urbaine pour compléter l'offre communale.

- Des besoins pour accueillir des activités économiques, exprimés au travers des zones d'activités qui arrivent à saturation et ne présentent que peu de foncier disponible pour suivre le développement communal pour les 10 années à venir. Un résiduel foncier en dents creuses a été évalué à 6,8 ha, dont seulement une faible part est mobilisable immédiatement (3,7 ha). Le site des Valernes représentant 1,2 ha fait partie du potentiel en densification. Le reste des besoins est prévu à court terme dans une réserve foncière de 6,2 ha d'intérêt intercommunautaire (zone 1AUj La Condamine) et à long terme dans une réserve foncière de 6,2 ha d'intérêt intercommunautaire (zone 2AUj Mazorel).

L'ensemble des espaces identifiés pour le développement futur de la commune de Crest représentent **79,16 ha** répartis de la manière suivante :

- **48,86 ha** pour l'habitat, dont 37,76 ha en densification de l'enveloppe urbaine et 11,1 ha en extension,
- **5,9 ha** pour des équipements publics, dont 2 ha en densification de l'enveloppe urbaine et 3,9 ha en extension,
- **24,4 ha** pour les activités économiques, dont 6,8 en densification de l'enveloppe urbaine et 17,6 en extension

Pour mémoire, l'urbanisation réalisée entre 2006 et 2016 présentait une consommation en extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 36 ha, soit 3,6 ha par an.

Pour la période 2018-2030, la révision n°1 du PLU de Crest prévoit une consommation en extension de l'enveloppe urbaine de 32,6 ha, soit 2,7 ha par an. Cette consommation reste inférieure à la période précédente. Par ailleurs, la révision générale de PLU prévoit une réserve économique pour le long terme qui pourrait s'ouvrir à l'urbanisation dans une prochaine procédure de PLU.

Dispositions en faveur de la lutte contre l'étalement urbain

Afin d'appliquer ses objectifs de limitation de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, le projet communal a mis en place plusieurs outils :

- La redéfinition des zones urbaines « U » du PLU sur les espaces actuellement bâtis ;
- La suppression de près de 82,15 ha d'espaces en zones « U » et « AU » du PLU approuvé en 2006, et un retour vers leur occupation du sol actuelle (zones agricoles ou naturelles) ;
- L'identification de secteurs stratégiques de développement en déterminant les seules surfaces nécessaires aux besoins à l'horizon 2030, et dont l'urbanisation sera maîtrisée grâce à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La densification projetée dans les enveloppes urbaines actuelles, à vocation d'habitat ou d'activités, pour réaliser une partie des besoins en développement ;
- La mise en place d'un règlement permettant de densifier les espaces non construits, tout en préservant le paysage, le patrimoine et le cadre de vie ;
- La mise en place de règles spécifiques pour l'extension limitée des habitations existantes en zones naturelles et agricoles ainsi que pour la création d'annexes.

ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

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 document est actuellement en cours d'élaboration. Un pré-PADD a été débattu en mars 2019.

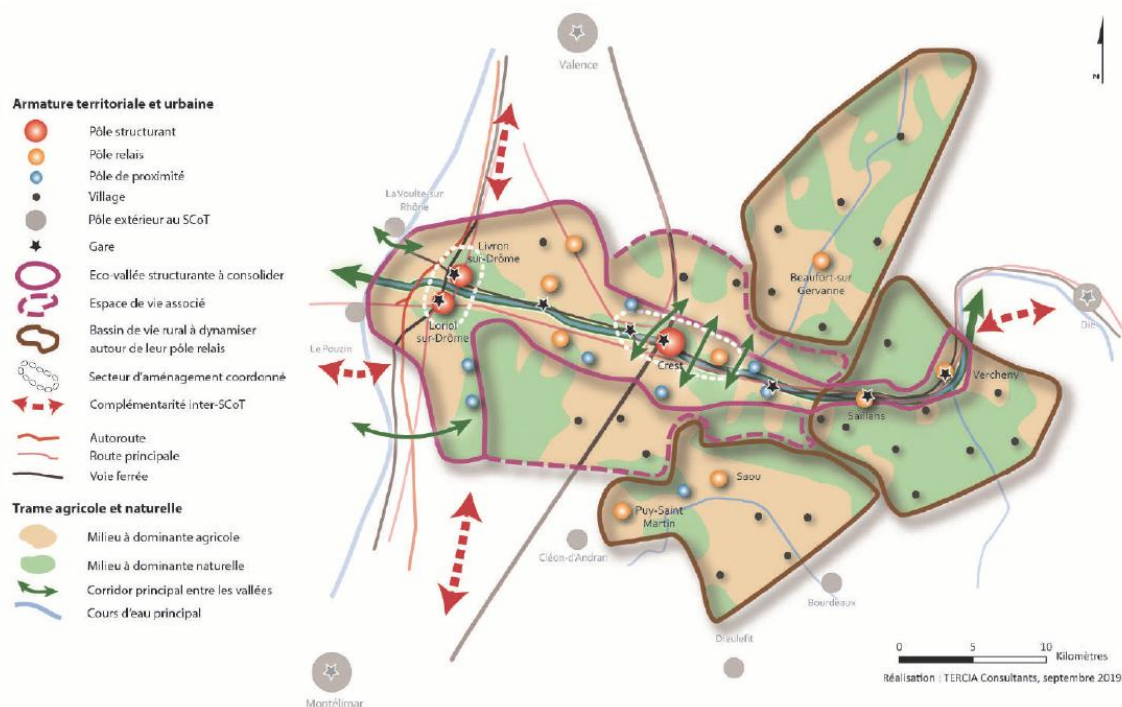
Le pré-PADD comporte 4 objectifs :

- 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 13 300 habitants nouveaux à l'horizon 2040, portant la population du SCoT à 58 700 habitants à la même échéance. Cela constitue une progression démographique globale de 29 % par rapport à la population de référence de 2015 soit un taux de croissance annuel moyen d'environ 1 % au global. 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.

Avec une orientation du PLU de Crest pour dynamiser sa croissance démographique avec un objectif de 1,2% par an et asseoir son rôle de ville-centre, le PLU de Crest est compatible avec le PADD du SCoT.

Carte 1 : L'armature territoriale



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.

Le PLU de Crest inscrit ces orientations au sein du projet communal en privilégiant le réinvestissement urbain, en projetant la baisse du logement vacant et en limitant la consommation d'espaces pour du logement aux seuls besoins identifiés après utilisation du potentiel en densification des espaces déjà construits. L'orientation de redynamisation du centre-ville fait également partie des objectifs du PLU, notamment avec la poursuite d'opération en cours (opération façade), l'élaboration du PLHi pour le travail sur l'habitat ainsi que la dynamique commerciale à préserver grâce à l'inscription de secteurs de commerces à sauvegarder dans le PLU.

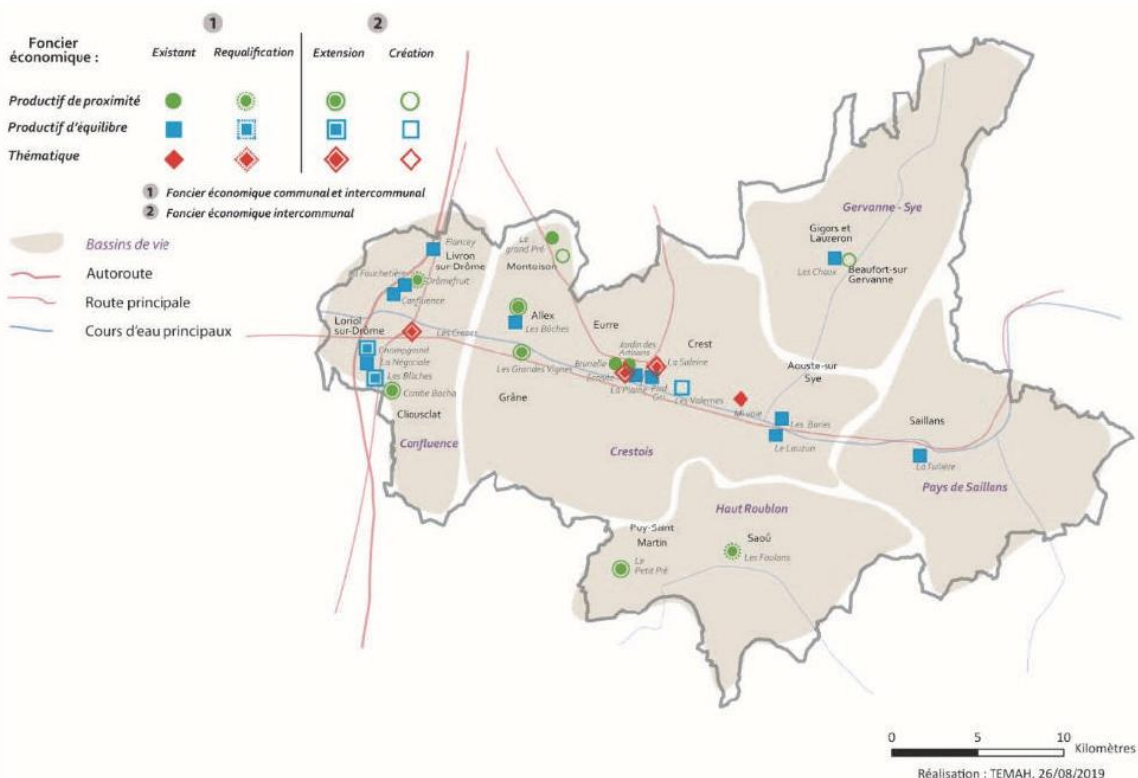
Pour le développement économique, le SCoT souhaite « Capitaliser sur le positionnement biovallée », correspondant au fait de valoriser les ressources propres au territoire et la réponse à ses besoins. Parmi les orientations, on trouve la volonté de tendre vers une concentration d'emploi de 100% (en 2015 indice de 84,5 dans le Crestois et 80,7 à l'échelle du SCoT), de répartir de façon équilibrée les usages du foncier économique, 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 Ecosite (correspondant au projet de réserve à long terme nommé Mazorel zone 2AUi du PLU), ainsi qu'un secteur de création : Les Valernes (identifié au PLU dans le prolongement de la zone de Pied Gai).

Le PLU permet également de consolider l'armature commerciale en place, de la conforter et d'éviter la concurrence entre le centre-ville et la zone commerciale périphérique grâce à la mise en place de mesures adaptées (secteurs de sauvegarde des commerces, surface minimale d'implantation commerciale dans le secteur d'extension La Condamine).

En matière d'agriculture le PLU classe 48% du territoire en espace agricole et inscrit la volonté de permettre le maintien et le développement des activités agricoles. Pour l'attractivité touristique, le projet communal permet de préserver et valoriser ses richesses qu'elles soient historiques, paysagères ou environnementales. Ainsi, le PLU est compatible avec les orientations du SCoT.

Carte 2 : Les espaces dédiés au développement économique (foncier économique communal et intercommunal).



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).

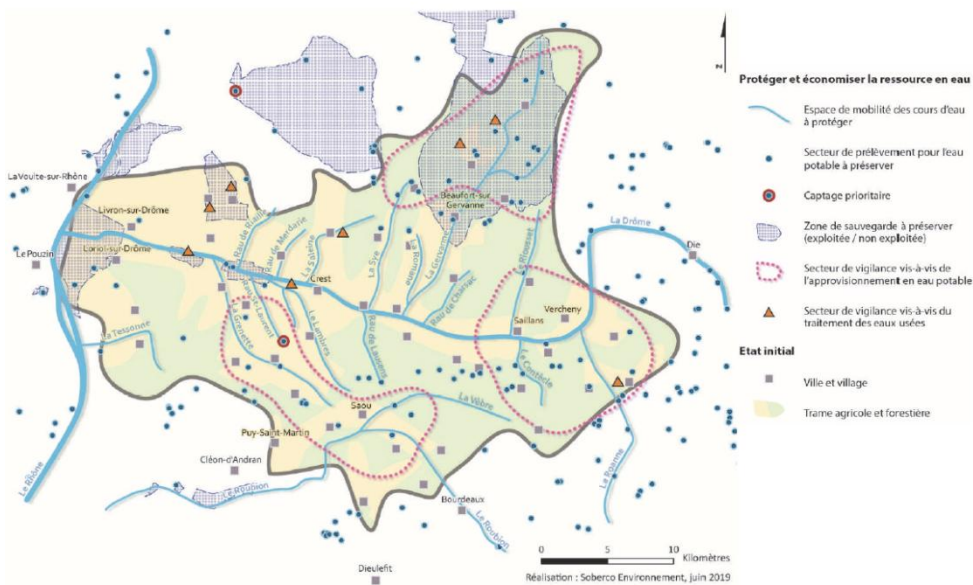
Le PLU de Crest par ses orientations projette de prendre en compte l'ensemble de ces thématiques pour son projet de territoire.

Le patrimoine bâti et historique est préservé est mis en valeur grâce à la reconnaissance des monuments historiques, à la création d'un Périmètre Délimité des Abords et la l'identification d'une liste d'éléments bâti à protéger. La qualité paysagère du territoire et du coteau comportant la Tour de Crest sont identifiés. Le PLU reconnaît les espaces naturels et agricoles à préserver en classant respectivement 36% et 48% du territoire communal.

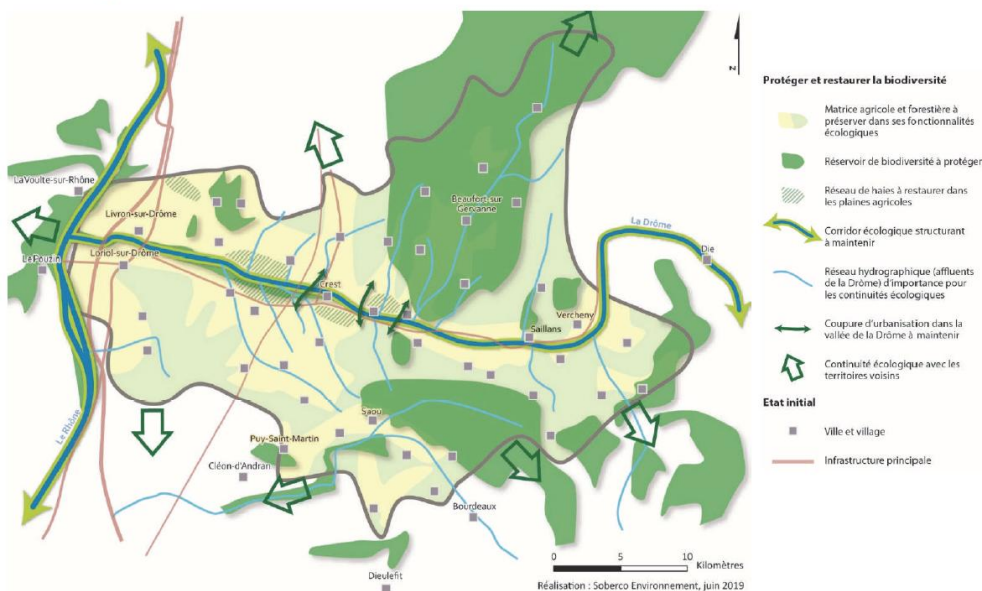
Les éléments de la Trame Verte et Bleue dont les corridors écologiques sont identifiés au PADD puis déclinés en éléments à protéger au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme pour les boisements remarquables les espaces de nature en ville ainsi que le réseau hydrographique constitutif de la Trame Bleue. Les secteurs de développement de l'urbanisation sont accompagnés de mesures environnementales. Le PLU favorise la réduction de la consommation d'espaces par rapport aux périodes passées.

En matière de ressources durable, le PLU favorise l'utilisation de matériaux durables et réduisant la consommation énergétique. L'utilisation des ressources en eau et leur traitement fait également partie des moins de vigilance et d'amélioration portés par le PLU.

Carte 4 : Les principes de protection de la ressource en eau



Carte 5 – Les principes de protection et de restauration de la biodiversité



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.

Le projet communal prévoit des orientations pour développer le stationnement (emplacement réservé) ainsi que le développement de voies douces, le maillage des déplacements pour vélo ou encore la création de voies partagées (chaussidou rue Driss Chraïbi). De plus, les choix de développement urbains se sont portés vers un confortement en rive gauche de la Drôme, proche des axes de circulation qui évitent de traverser le centre-ville pour une mobilité plus fluide et moins génératrice de nuisances.

En l'absence de SCoT approuvé, la commune est soumise aux dispositions de l'article L.142-2 du code de l'urbanisme.

Pour ouvrir à l'urbanisation, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les secteurs actuellement classés au PLU applicable en zones AU stricte, A et N, une dérogation est donc requise. Un dossier spécifique a été soumis au Préfet au titre de l'article L.142-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la révision du PLU, une demande de dérogation a été réalisée pour ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUL ainsi que la partie de la zone 1AUi la Condamine qui n'était pas inscrite dans le précédent PLU.

Ces deux secteurs ont obtenu la dérogation au titre de l'article L.142-2 du code de l'urbanisme auprès du Préfet de la Drôme (arrêté n°26-2019-04-11-006 joint au dossier dans les pièces administratives).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

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.

Les schémas de gestion de l'eau

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 fixe pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état des eaux ».

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 a été adopté le 20 novembre 2015 par le comité de bassin et est entré en vigueur le 21 décembre 2015.

Ainsi, le SDAGE définit des mesures dont la mise en œuvre est nécessaire à l'atteinte des objectifs environnementaux pendant la période 2016-2021, soit le deuxième cycle de la directive cadre sur l'eau (DCE). Avec les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions, ces mesures représentent les moyens d'action du bassin pour atteindre les objectifs de la DCE : non dégradation, atteinte du bon état, réduction ou suppression des émissions de substances, respect des objectifs des zones protégées.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

- Les objectifs assignés aux masses d'eau : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%) - 76,6% en 2021 - 100% à l'horizon 2027.
- 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

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Drôme

Le Préfet de la Drôme a approuvé le SAGE Drôme dans sa version révisée le 1er juillet 2013.

Le SAGE est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le SDAGE.

Le SAGE est un document élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat...) réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE). Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau.

En l'absence de SCoT, le PLU devra être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE et le SAGE.

Le PLU tend à la préservation des ressources en eau en affichant la volonté de prévoir un développement démographique dynamique pour le territoire mais qui reste modéré et cohérent avec les ressources disponibles.

Les enjeux sont de préserver la qualité ainsi que la quantité de la ressource en eau. Les diminutions répétées des volumes consommés annuellement et l'amélioration de la performance du réseau ont pour effet de réduire les volumes prélevés dans le milieu naturel.

L'eau de Crest provient en grande partie du captage des PUES à Allex avec une production de 2 500 m³ / jour. La commune achète également de l'eau au syndicat des eaux Drôme-Gervanne, ce qui permet à la ville d'avoir une alimentation de secours. La production d'eau est assurée à 97% par le captage des PUES à Allex et 3% par l'import de Drôme Gervanne.

L'ensemble des volumes prélevés pour l'année 2014 représentent 858 668 m³, tandis que l'ensemble des volumes prélevés pour l'année 2016 représentent 832 822 m³. Par rapport à l'année 2014, on constate une baisse de 3% de l'ensemble des prélèvements. On constate également une forte baisse des prélèvements sur le captage des PUES, compensés par une augmentation des volumes importés.

A Crest en 2016, on dénombre 4116 abonnés domestiques et 190 abonnés non domestiques, soit un totale de 4306 abonnés qui sont raccordés au réseau public de distribution d'eau potable. La consommation moyenne journalière domestique est de 146 litres / jour / personne. Pour l'année 2014, l'ensemble des volumes vendus s'élèvent à 644 806 m³ (tous services confondus). Les volumes baissent pour l'année 2016 avec 574 656 m³. Tout comme les volumes prélevés, les volumes vendus sont également en baisse entre 2014 et 2016 avec une baisse de 10,8%.

Entre 2014 et 2016, le rendement des réseaux s'est globalement amélioré. Le volume des pertes est légèrement inférieur (-0,8%) et les indices linéaires du réseau indiquent des pertes très légèrement inférieures. Seul l'indice du rendement de réseau a très légèrement baissé mais se maintient à un taux de 76%.

Le bassin versant dans lequel se situe la commune de Crest est en zone de répartition des eaux et est soumis à un plan de gestion de la ressource en eau approuvé par la Commission Locale de l'Eau en 2014, révisé en 2015. Pour autant, la commune n'est pas directement ciblée par l'objectif commun de réduction de 15 % des prélèvements estivaux des différents usages car le rendement de son réseau est assez bon. La commune a la possibilité de diversifier son approvisionnement en eau potable par l'intermédiaire du syndicat mixte des Eaux Drôme-Gervanne dont la ressource est non-limitée.

Afin d'accompagner la croissance démographique à l'horizon 2030, il convient de préciser que l'on observe depuis quelques années, une diminution des volumes consommés, et que la commune travaille pour accroître encore le rendement de son réseau.

Ainsi, la commune de Crest rend compte d'éléments chiffrés indiquant un bon rendement du réseau d'eau potable de 76% ainsi qu'une diminution des volumes prélevés de 3% malgré l'augmentation de la population.

Ces éléments permettent d'affirmer la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDAGE et du SAGE.

Concernant les risques liés à l'eau, le projet entend préserver la population des risques concernant l'aléa inondation par débordement des cours d'eau et vallats ainsi que le risque de ruissellement pluvial.

De plus, le projet communal projette un développement urbain cohérent et respectueux des enjeux environnementaux ainsi que la préservation des richesses de l'environnement naturel dont les continuités écologiques de la trame bleue.

Les dispositions réglementaires du PLU sont compatibles avec les orientations du SDAGE, au travers notamment :

- Du classement en zone naturelle (N) ou quelques fois en zone agricole (A) des principaux cours d'eau et fossés ainsi que de leurs ripisylves en tant qu'éléments de patrimoine écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (rivière Drôme, ruisseau et fossés de la Saleine, Chanterenard, Gardette, Saint Ferréol...)
- Des règles adaptées à un objectif de protection optimale au sein des zones naturelles.
- Des règles de prise en compte du risque inondation et de débordement des cours d'eau et de l'identification au plan de zonage des zones de risque avec réglementation associée.
- L'obligation d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif pour toutes nouvelles constructions lorsque les réseaux sont existants.
- La réalisation d'un zonage d'assainissement permettant de gérer le raccordement des constructions à l'assainissement collectif dans les zones urbaines.
- De la réalisation d'un zonage d'assainissement pluvial permettant de prescrire des règles pour gérer les eaux de ruissellement.
- Un développement urbain défini en cohérence avec la ressource en eau du territoire et avec la desserte en assainissement.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

La gestion des risques d'inondation s'inscrit notamment dans le cadre de la directive européenne 2007/60/CE, dite « directive inondation ». Celle-ci a été transposée en droit Français dans la loi LENE du 13 juillet 2010 et dans le décret n°2011-227 du 2 mars 2011, relatifs à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.

Les Plans de Gestion des Risques Inondation (P.G.R.I) représentent les outils de mise en œuvre de la directive inondation. Le PGRI Rhône Méditerranée 2016-2021 a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 7 décembre 2015.

Le PGRI est opposable à toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'Eau, aux PPR inondation ainsi qu'aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. La directive prévoit l'actualisation du PGRI tous les 6 ans, suivant le même calendrier que le SDAGE. Cette actualisation vise un processus d'amélioration continue des connaissances et d'adapter autant que besoin, la stratégie portée par le PGRI.

La commune de Crest ne fait pas partie d'un Territoire à Risques Important d'Inondation (TRI) identifié par le PGRI, qui fixe des objectifs locaux sur le territoire. Néanmoins, le projet communal doit être compatible avec les grands objectifs du PGRI.

Le projet communal intègre des objectifs pour limiter l'exposition des populations aux risques et assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les dispositions réglementaires du PLU sont compatibles avec les orientations du PGRI, au travers notamment :

- Du classement en zone naturelle (N) ou quelques fois en zone agricole (A) des principaux cours d'eau et fossés ainsi que leurs abords (rivière Drôme, ruisseau et fossés de la Saleine, Chanterenard, Gardette, Saint Ferréol...)
- Des règles de prise en compte du risque inondation et de débordement des cours d'eau et de l'identification au plan de zonage des zones de risque avec réglementation associée.
- De coefficients de pleine terre à appliquer dans les secteurs urbains périphériques afin de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle et réduire les conséquences de l'imperméabilisation des sols.
- Du zonage pluvial qui réalise un zonage des zones sensibles et régleme l'imperméabilisation des terrains.

Les documents que le PLU doit prendre en compte

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région 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 ».

Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une Trame Verte et Bleue (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un outil d'aménagement du territoire. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de « prise en compte ».

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

Ce Schéma répond aux exigences fixées par les directives européennes et traduit les orientations nationales de la Trame Verte et Bleue. Il propose un plan d'actions stratégiques qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs et précise les actions prioritaires et hiérarchisées.

Les dispositions du PLU sont cohérentes avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques identifiées sur son territoire. Le PADD consacre une orientation spécifique pour la préservation du patrimoine naturel.

Le projet communal traduit le SRCE et identifie les éléments de la trame verte et bleue à l'échelle communale comprenant les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques.

Les dispositions réglementaires du PLU permettent de prendre en compte les enjeux de préservation des ressources écologiques du territoire au travers des dispositions suivantes :

- Le classement en zone naturelle (N) de la rivière Drôme et de ses abords.
- Le classement en zone naturelle (N) ou quelques fois en zone agricole (A) des principaux cours d'eau et fossés ainsi que leurs ripisylves en tant qu'éléments de patrimoine écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (rivière Drôme, ruisseau et fossés de la Saleine, Chanterenard, Gardette, Saint Ferréol...), représentant des continuités écologiques.
- Le classement en éléments de paysage à préserver des espaces boisés au sein des zones naturelles et des espaces verts ou sein des espaces urbains afin de maintenir les continuités écologiques.
- L'intégration de mesures environnementales au sein des secteurs d'OAP afin de préserver les continuités écologiques ainsi que les éléments de la trame verte et bleue.
- Des règles adaptées à un objectif de protection optimale au sein des zones naturelles.

Evaluation environnementale

A large white number '2' is centered on a blue square background that is tilted slightly to the right. The blue square is positioned on the left side of the page, overlapping the white background.

Préambule	150
Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement	152
Analyse des composantes environnementales	152
Scenario « fil de l'eau »	155
Analyse des incidences notables prévisibles	159
Evaluation de la mise en œuvre du projet communal sur l'environnement	159
Evaluation de la traduction réglementaire du projet communal	168
Evaluation des enjeux écologiques au sein des sites pouvant être affectés par le PLU	173
Applications des mesures environnementales	189
Dispositif de suivi	192
Résumé non technique	194

PREAMBULE

Contexte réglementaire

Les documents d'urbanisme soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale sont définis par les articles L.121-10 (modifié par les lois Grenelle 2 et ALUR), R.121-14 et R.121-16 (modifiés par le décret 2012-995 du 23/08/2012) du Code de l'Urbanisme.

La commune de Crest ne répond pas aux critères qui exigent une évaluation environnementale automatique dans le cadre de la révision générale de son PLU.

Néanmoins, l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« [...] III. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R.121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

Une demande d'examen au cas par cas a été établie auprès de la Mission Régionale d'autorité environnementale.

Au regard des conclusions de l'examen au cas par cas et de la décision du 7 juin 2018, le PLU de Crest est soumis à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

La commune de Crest a mis en œuvre son Plan Local d'Urbanisme (PLU), au sens des articles L.151- et suivants du Code de l'Urbanisme.

En prévoyant la révision générale de son PLU, la commune a eu pour ambition de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, de développement économique. L'objectif est également de tendre vers l'équilibre entre zones à urbaniser, zones naturelles, agricoles ou forestières, dans la perspective d'un développement durable et équilibré.

Le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement

L'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme fixe les éléments devant figurer au sein du rapport de présentation d'un PLU comportant une évaluation environnementale. Il comprend notamment :

- Un exposé du diagnostic territorial prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme (cf. pièce 1 du PLU, partie 1. Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement)
- Une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement (cf. pièce 1 du PLU, partie 1. Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement)

Le PLU a établi un diagnostic du territoire ainsi qu'un état initial de l'environnement qui constituent la base de la réflexion sur la mise en place du PLU. Les principaux enjeux identifiés découlent d'une analyse de l'ensemble des composantes du territoire.

Un projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La révision du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a permis de déterminer les orientations générales de la commune en matière d'aménagement du territoire sur le long terme. Il résulte d'une analyse critique et stratégique du diagnostic territorial thématique qui a permis de :

- Synthétiser les enjeux de la commune selon les différents thèmes traités et les hiérarchiser,
- Préciser les potentialités et besoins de la commune (équipements, habitat, ressources, réseaux,...),
- Formuler les objectifs et orientations du développement communal pour les 10 ans à venir.

Une évaluation environnementale fondée sur des outils à la fois stratégiques et opérationnels

Le rapport de présentation expose le diagnostic du projet de PLU mais également l'évaluation environnementale. Celle-ci permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Une prise en compte insuffisante de l'environnement peut en effet conduire à des situations critiques. L'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale est aujourd'hui un élément incontournable de la mise en œuvre du développement durable.

Dans son élaboration concrète, l'évaluation environnementale doit avant toute chose permettre la mise en relief des problématiques environnementales, selon une vision prospective et une double approche : de l'espace et des usages du territoire.

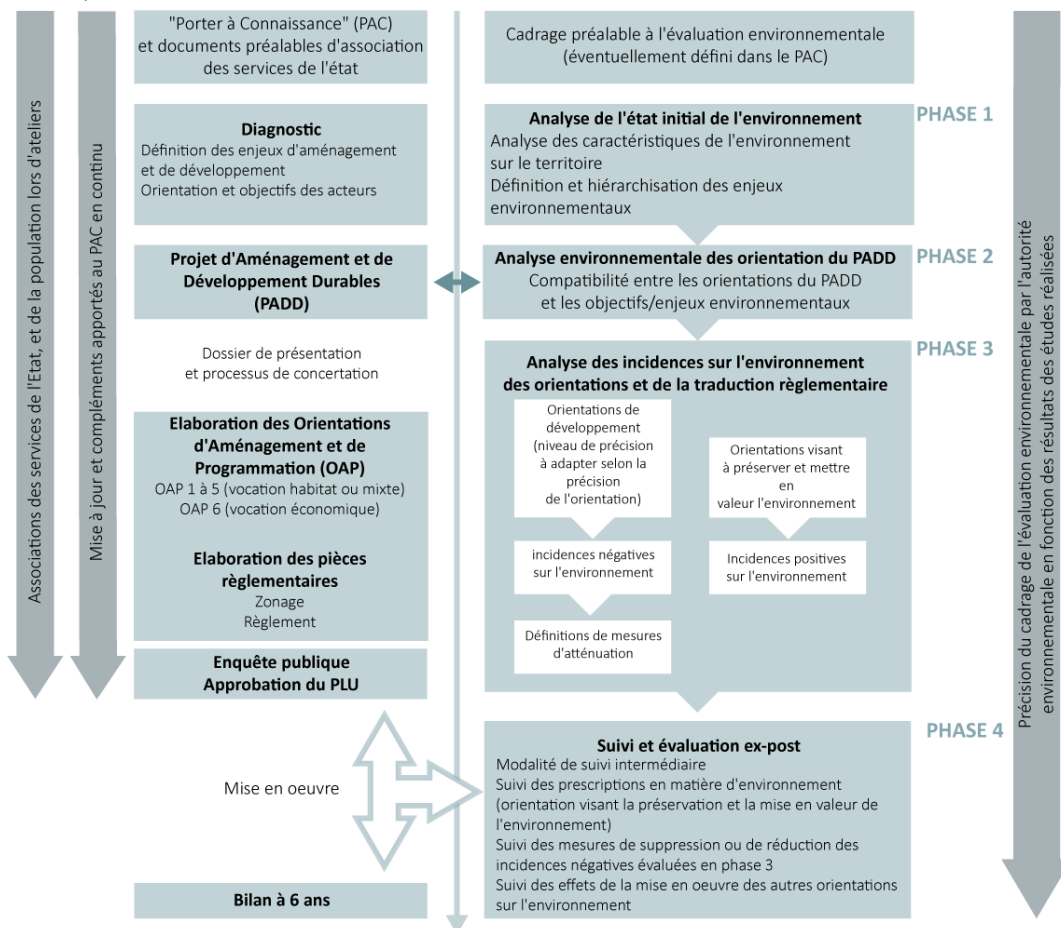
Afin de répondre à cet objectif, il a été défini des outils d'évaluation visant à intégrer les composantes environnementales dans les critères de décisions et d'évaluer les incidences du projet.

Ces outils reposent sur la définition d'outils d'évaluation :

- Le scénario « fil de l'eau » qui prolonge les tendances d'évolution constatées et permet d'évaluer leurs effets éventuels sur l'environnement : il sera un point de comparaison pour élaborer l'évaluation environnementale.
- Une analyse des enjeux environnementaux du territoire de projet présenté dans le PADD.

Ainsi, l'ensemble des orientations et grands principes du projet de PLU ont pu être travaillés au regard de chacun des enjeux environnementaux déjà identifiés et qui orientent le scénario « fil de l'eau ». Ce triptyque enjeux hiérarchisés, scénario « fil de l'eau » et matrice d'analyse constitue le cœur de l'évaluation environnementale du PLU.

Mise en parallèle des démarches d'évaluation environnementale et d'élaboration du PLU



Une démarche environnementale de co-construction itérative

Afin de jouer pleinement son rôle d'outil d'aide à la décision, l'évaluation environnementale doit être évolutive.

En effet, si ce document alimente le diagnostic et éclaire les choix d'aménagement, il est également réinterrogé au fil de l'élaboration du projet. La méthode retenue entre dans une logique de **co-construction itérative et continue**. Elle vise à intégrer les enjeux environnementaux dans le PLU le plus en amont possible ainsi qu'à expliciter et à rendre lisible au public les choix opérés et les orientations retenues au regard de leurs éventuelles incidences sur l'environnement. Au fur et à mesure, chaque orientation proposée dans le PADD et les OAP a fait l'objet de cette analyse croisée. Cet exercice a permis d'identifier en continu les éléments de projet en contradiction avec les enjeux environnementaux, ceux nécessitant d'être retravaillés et ceux allant vers une amélioration attendue de l'environnement.

La méthode doit également être **transversale**. Il s'agit plus d'une analyse de fonctionnement qu'une description. Le but n'est pas de fournir un état des lieux exhaustif de toutes les questions environnementales, mais de cibler les enjeux environnementaux et de les hiérarchiser en raison de plusieurs critères dont « la marge de manœuvre du PLU » qui caractérise réellement les capacités de la commune à engager des actions pouvant apporter une plus value environnementale.

ANALYSE SYNTHETIQUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Analyse des composantes environnementales

Les enjeux sur les composantes environnementales

En préalable à la révision générale du PLU, l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de PLU initial, a été mis à jour et complété concernant les principales composantes de l'environnement.

La définition du terme « environnement » est souvent limitée aux milieux naturels, à la biodiversité et associée uniquement à la notion d'écologie. Toutefois, l'environnement doit être appréhendé de manière plus globale, car ce dernier intègre l'ensemble des composantes entourant l'Homme et ses activités.

Le tableau suivant expose les différentes composantes de l'environnement, qui seront employées dans le cadre de la présente évaluation environnementale du PLU. Il résume également, pour chacune de ces composantes, les caractéristiques et les principaux enjeux identifiés pour la commune de Crest.

Ces enjeux ont servis de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Patrimoine écologique	Enjeux <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
	Enjeux partagés <ul style="list-style-type: none"> ▪ SDAGE et SAGE ▪ SRCE ▪ Plan de gestion Natura 2000 (site limitrophe à la commune)
Paysage et patrimoine	Enjeux <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un développement des usages récréatifs de la nature à structurer et accompagner en sensibilisant les usagers ;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ; ▪ 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 ; ▪ Réaliser un travail sur les formes urbaines et leur insertion dans le tissu urbain existant.
Ressources naturelles	<p>Enjeux partagés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Liste des Monuments Historiques ▪ Abords des Monuments Historiques <p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une amélioration de la qualité des eaux à poursuivre ; ▪ Des réseaux d'irrigation à préserver ; ▪ Des parcelles agricoles ayant une valeur agronomique élevée à préserver ▪ Une consommation d'énergie liée au développement urbain à réduire ; ▪ Des performances énergétiques des constructions à améliorer ; ▪ Des énergies renouvelables à développer, tout en veillant aux enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune. <p>Enjeux partagés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SDAGE et SAGE ▪ SRCAE
Pollutions, nuisances et risques	<p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une fluidité du trafic des voies principales à améliorer afin de limiter la concentration de polluants dans l'air et leur stagnation près des habitations alentours. ▪ Des déplacements doux à développer. ▪ Un réseau de collecte de déchets ménagers et assimilés efficient à maintenir ; ▪ Un développement urbain à planifier en cohérence avec les capacités des équipements vers lesquels sont dirigés les déchets de la commune ; ▪ Des abords des voies passagères à gérer afin d'atténuer les nuisances pour les habitations ; ▪ Un usage des éclairages nocturnes sur la commune à limiter. ▪ 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. <p>Enjeux partagés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ PPRi

■ Hiérarchisation des enjeux environnementaux

La hiérarchisation des enjeux environnementaux est le résultat du croisement du niveau d'enjeu supra territorial, de l'importance des pressions ou de l'opportunité sur le territoire, de l'échelle à laquelle s'applique l'enjeu (intégralité de la commune ou quartier) et de la marge de manœuvre du PLU.

Une pondération de 1 à 3 pour chaque critère est alors appliquée.

Thématiques	Niveau territorial d'enjeu	Importance des pressions	Enjeu localisé ou généralisé	Marge de manœuvre du PLU	TOTAL
Patrimoine écologique	3	2	2	2	9
Paysage	3	2	2	3	10
Patrimoine local	3	2	3	3	11
Eau	2	2	2	2	8
Sol et sous-sol	1	2	1	2	6
Climat et énergie	3	1	2	1	7
Qualité de l'air	1	1	3	1	6
Déchets	1	2	2	1	6
Nuisances	2	1	2	2	7
Risques majeurs	2	3	3	3	11

Niveau d'enjeu supra territorial : correspond à l'échelle d'action de l'enjeu :

- 1 – Niveau communal
- 2 – Niveau départemental/ régional
- 3 – Niveau national /international

Importance des pressions :

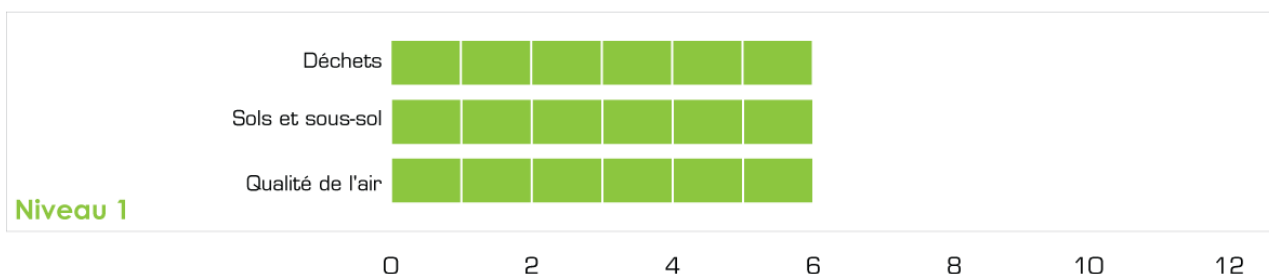
- 1 – Faible
- 2 – Moyenne
- 3 – Forte

Enjeu localisé ou généralisé :

- 1 – échelle de l'îlot
- 2 – échelle d'une partie du territoire communal
- 3 – échelle de la globalité du territoire communal

Marge de manœuvre du PLU :

- 1 – Faible
- 2 – Moyenne
- 3 – Forte



0 2 4 6 8 10 12

Scenario « fil de l'eau »

La définition du **scenario « fil de l'eau »**, permet d'évaluer les effets éventuels sur l'environnement dans le cas de la poursuite des dynamiques à l'œuvre sur le territoire en l'absence de modification du PLU. Il servira de **cadre de référence** et de **point de comparaison** mais permettra également d'identifier les risques liés à la poursuite de certaines dynamiques, et les points de vigilance environnementaux à conserver au cours de la construction du projet.

Ainsi, le scenario « fil de l'eau » croise trois familles d'informations :

- **Les dynamiques d'évolution du territoire**, y compris celle impulsée le cas échéant par le document antérieur, en terme démographique et économique et leurs conséquences en termes de consommation d'espace dont la dynamique pourra être traduite en termes de besoins en ressources (eau, énergie, matériaux...) et rejets de polluants ou déchets.
- **Les tendances d'évolutions de la situation environnementale du territoire** qui seront appréciées au regard de l'évolution des pressions qui s'exercent sur les ressources.
- **Les politiques, programmes et actions engagés** sur le territoire et visant à la valorisation des richesses environnementales, à la réduction des pressions, à l'amélioration de la qualité des ressources.

Ainsi, il s'agira :

- Dans un premier temps d'évaluer quelles sont les projections liées en termes démographiques et économiques et de présenter les dynamiques globales d'évolution du territoire en termes de constructions de logements, d'équipements.
- Dans un deuxième temps, d'identifier plus précisément quels sont les projets d'aménagement et documents supra-communaux qui accompagneraient l'évolution du territoire en l'absence de mise en œuvre de PLU.
- Dans un dernier temps, d'apprécier l'évolution des grandes composantes environnementales au regard des pressions qui s'exercent et s'exerceront sur le territoire.

Evolution des dynamiques territoriales « hors PLU »

■ Evolution des dynamiques démographiques

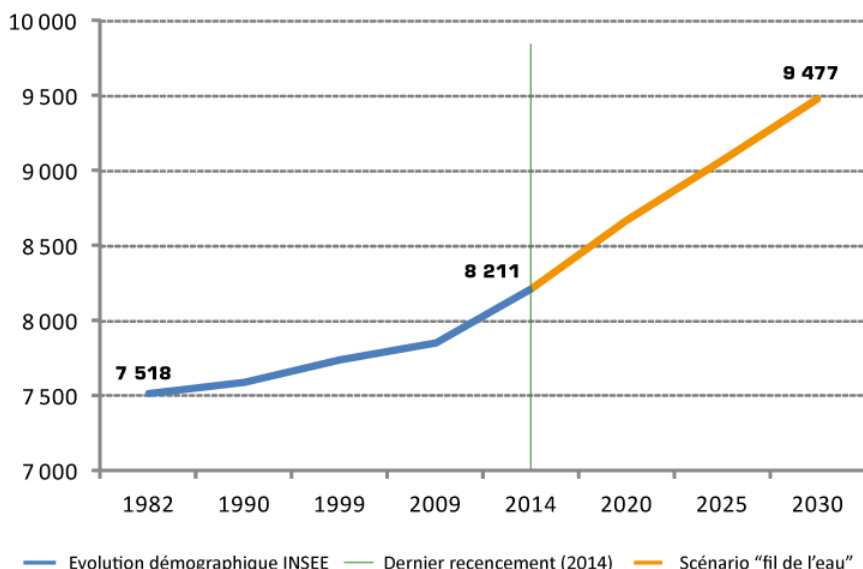
Les projections sur l'évolution démographique du territoire d'étude sont évaluées au regard des dernières tendances relevées sur la commune.

Le recensement INSEE de 2014 indique une croissance continue de la population assez soutenue avec un total de 8 211 habitants et un taux de variation annuel de +0,9%/an sur la dernière période INSEE 2009-2014.

Le scénario fil de l'eau se base sur la poursuite d'une croissance de la population avec les paramètres suivants :

- Un taux de variation annuel de croissance de **+0,9%/an** équivalent à la tendance actuelle,
- Un desserrement de la population qui se poursuit avec une fourchette de **2,02 à 2,00** personnes par ménage,
- Un taux de résidences secondaires maintenu dans les proportions actuelles et représentant **3,9%** du parc de logements,
- Un taux de logements vacants qui se maintient avec **11,4 %** du parc de logements.

Le scénario fil de l'eau à l'horizon 2030 aurait pour effet d'accroître la population de 1266 habitants supplémentaires par rapport au recensement de 2014, soit une population estimée de **9 477** habitants.



■ Evolution du parc de logements

L'évolution du parc de logements est projetée à l'horizon 2030 dans le cas du scénario « fil de l'eau » afin de pouvoir le comparer au scénario de croissance choisi dans le projet communal. Pour cela, l'ensemble des mécanismes de consommation de logements sont pris en compte (renouvellement, desserrement, résidences secondaires, logements vacants).

Les chiffres clés du parc de logements estimés pour le recensement 2014 sont reprojétés à l'horizon 2030.

	Scenario "fil de l'eau" +0,9%
Population 2030	9 477 Soit : 1266 habitants supplémentaires par rapport à 2014
Besoins en résidences principales supplémentaires (part de 84,7%)	Entre 4514 et 4560 résidences principales supplémentaires
Estimation de la production de résidences secondaires supplémentaires réalisées en parallèle (part de 3,9%)	Environ 210 résidences secondaires supplémentaires
Estimation de la génération de logements vacants supplémentaires (part de 11,4%)	Environ 85 logements vacants supplémentaires
<i>Logements réalisés depuis 2014</i>	145 logements
Besoin total pour la production de logements supplémentaires à l'horizon 2028	Entre 720 et 775 logements

Le besoin en logements obtenus pour permettre l'accueil de la population supplémentaire est compris entre 720 et 775 logements supplémentaires d'ici 2030 dans le cadre du scénario fil de l'eau.

- ➔ Par rapport au scénario choisi pas la commune avec une croissance de 1,2% par an, le scénario fil de l'eau avec une croissance de 0,9% entrainerait un apport un peu moins important de population.
- ➔ Néanmoins, le nombre total de logements à produire est similaire avec le choix de croissance à +1,2% car les mécanismes sur lesquels la révision générale du PLU souhaite influencer ne pourront pas évoluer sans la mise en place des outils nécessaires

■ Les documents supra-communaux engagés sur le territoire

Le scénario fil de l'eau prend également en compte les politiques d'aménagement en cours d'application sur le territoire communal et traduits dans les documents supra communaux. Sur le territoire de Crest, ces documents sont limités à ceux du SDAGE, du SAGE, du PGRI et du SRCE. Les documents du SCOT et du PLH étant en cours d'élaboration.

Maintien du document d'urbanisme existant : le PLU de 2006

Le scénario « fil de l'eau » prend en compte certaines évolutions liées aux dynamiques démographiques, aux documents supra-communaux, aux évolutions réglementaires etc. Il doit aussi prendre en compte le maintien du document d'urbanisme en vigueur au moment de la révision générale n°1 : le PLU approuvé en 2006.

Evolution des composantes environnementales

Au regard de l'évolution du territoire envisagée dans le cas du scénario de référence, il est nécessaire d'apprécier les évolutions des principales composantes environnementales, et notamment celles présentant des enjeux forts pour la commune. Les autres composantes environnementales ne présentent pas de grands enjeux pour la commune en raison :

- d'un état initial déjà favorable et des tendances d'évolutions n'allant pas à l'encontre de la ressource,
- d'une marge de manœuvre très faible en raison d'un transfert de compétence ou d'un enjeu d'ampleur supra-communal.

A ce titre, les évolutions de ces composantes environnementales sont très faibles.

→ Voir « Hiérarchisation des enjeux environnementaux » dans le chapitre précédent.

■ Risques majeurs

Au regard des constats effectués dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, la commune est soumise à plusieurs risques naturels. A ce titre, le scénario « fil de l'eau » doit croiser les enjeux environnementaux, les tendances actuelles faces aux risques et les dernières évolutions en matière de gestion des risques. Sont notamment pris en compte :

- Le risque inondation dans le cadre du porter à connaissance des zones inondables,
- L'aléa feux de forêt dans le cadre de la carte d'aléa départementale,
- Le risque sismique, de mouvements de terrain et de retrait/gonflement des argiles,

L'ensemble de ces éléments doit être pris en compte sur le territoire communal. Certains sont des documents d'information pour se tenir informé des risques, d'autres ont une réglementation à part comme pour le risque sismique par exemple. Par rapport au scénario « fil de l'eau » et au maintien du PLU sans révision, le porté à connaissance du risque inondation sur le territoire serait moins bien pris en compte puisqu'il n'entre pas encore en compte en tant que réglementation.

Malgré une croissance démographique plus importante que le scénario « fil de l'eau », la révision générale du PLU inscrit comme un des enjeux du PADD, la limitation de l'exposition des habitants aux risques.

Par rapport au scénario « fil de l'eau » et au maintien du PLU en l'état, la révision générale du PLU apporte une amélioration puisqu'elle inscrit dans les documents graphiques du PLU, les zones de risques inondation et comme réglementation les prescriptions à prendre en compte dans ces secteurs.

Par ailleurs, la commune prévoit des travaux de gestion du risque inondation et ruissellement qui vient s'articuler avec les projets futurs dans le cadre de la révision générale du PLU.

■ Ressource en eau : prélèvements et rejets

Outre les outils de protection de la ressource en eau tels que le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE Drôme, la principale source de pression sur la ressource en eau est liée à l'évolution démographique. Il est ainsi attendu une augmentation de la consommation en eau potable et des besoins en traitement des eaux usées.

La ressource en eau est suffisante pour alimenter la commune et prévoir son développement. La majorité des rejets sont traités dans le réseau d'assainissement collectif avec un réseau bien développé dans les

zones urbaines et un équipement de traitement des effluents suffisamment dimensionné. Les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation devront être raccordés au réseau collectif.

L'augmentation de la population engendre une pression supplémentaire sur la ressource et des besoins qui s'accroissent. Le scénario « fil de l'eau » qui comprend une croissance plus faible engendrerait une pression un peu moins élevée. Néanmoins, les secteurs à urbaniser (AU) et les secteurs urbains (U) sont plus largement développés et étendus que dans la révision générale du PLU, et engendrerait un étalement urbain, une consommation d'espaces et sans doute des effets sur la ressource en eau plus néfastes.

■ Patrimoine écologique

Le réseau écologique de la commune est articulé autour de plusieurs périmètres d'inventaires (ZNIEFF), et d'éléments de la Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE et par l'état initial de l'environnement dans la révision générale du PLU. Ils sont les supports d'une biodiversité riche et variée.

Dans le cadre du PLU, l'état initial de l'environnement permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec les intérêts de protection de la biodiversité. La révision générale du PLU permet notamment la prise en compte du SRCE et de la Trame Verte et Bleue. La révision du PLU permet la redéfinition à une échelle communale des réservoirs de biodiversité et continuité écologiques afin de les inscrire dans le projet de développement communal par le PADD. Le document d'urbanisme permet aussi de préserver certains éléments supports de biodiversité dans des secteurs d'urbanisation future par la mise en place de mesures environnementales dans les OAP.

La proximité du site Natura 2000 des Ramières du Val de Drôme en limite communale à l'ouest reste une composante environnementale qui n'évolue pas car aucun projet n'est identifié à proximité. En amont de ce site, la rivière Drôme et ses abords restent préservés à la fois dans le PLU de 2006 et dans la révision générale.

■ Paysage et patrimoine

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 du territoire. Près de 8 monuments historiques sont recensés dans la ville.

Le PLU permet d'augmenter la protection d'éléments du patrimoine local en identifiant des éléments bâti, végétaux et de paysage à protéger. Le document d'urbanisme permet également d'appliquer des règles pour préserver l'aspect architectural local et ne pas dénaturer la cadre environnant.

La révision générale du PLU permet notamment de redéfinir la liste des éléments à préserver ainsi que la réglementation associée pour être mise à jour avec de nouveaux objectifs de préservation. Les protections de patrimoine associées aux monuments historiques font aussi l'objet d'une redéfinition du périmètre protégé des abords afin de mieux correspondre à la réalité des espaces et aux enjeux. La révision générale du PLU permet ainsi de réaliser un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.

■ Consommation d'espaces

Le scénario « fil de l'eau » propose une croissance démographique plus faible que la révision générale du PLU (+0,9% contre +1,2%). Néanmoins le scénario « fil de l'eau » prend en compte le maintien des espaces constructibles ou ouverts à l'urbanisation du PLU de 2006.

Comme établi ci-avant dans la partie « Evolution entre l'ancien document d'urbanisme et la révision », ainsi que la partie « Analyse de la consommation d'espaces projetée », le PLU de 2006 ne prenait pas en compte les dispositions des lois Grenelle et ALUR. Il proposait ainsi 80 ha d'espaces à urbaniser (AU) supplémentaires que ce qu'inscrit la révision générale du PLU ; la révision ne définit pas plus d'espaces urbains (U) que le PLU de 2006 malgré 12 années de développement urbain de la commune, grâce à des reclassements opérés dans la révision du PLU grâce aux orientations fixées par le PADD.

Par rapport au scénario « fil de l'eau » où le document d'urbanisme en vigueur est le PLU de 2006, la révision générale du PLU apporte une évolution positive en réduisant les espaces à urbaniser. Malgré une croissance au fil de l'eau plus faible selon les dynamiques recensées actuellement, le maintien du PLU de 2006 aurait engendré une consommation d'espaces et un étalement urbain ayant plus de conséquences négatives que l'augmentation de croissance que prévoit le PLU, avec des objectifs de densification.

ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES

Evaluation de la mise en œuvre du projet communal sur l'environnement

Le projet communal établi dans le cadre du PADD

Le parti d'aménagement retenu au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne doit pas engendrer de grandes incidences sur l'Environnement. Si malgré tout, l'intérêt général de la commune engendrait des incidences, le projet communal devrait prévoir des mesures afin de les réduire, de les éviter ou de les compenser.

L'objectif du PADD doit aller dans le sens d'un renforcement des dispositions en faveur du Développement Durable sur plusieurs thématiques essentielles :

- la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels via un urbanisme endogène au sein des zones bâties ou à urbaniser existantes ;
- la valorisation de l'organisation urbaine et des implantations des constructions ;
- le renforcement de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels de qualité ou de site de biodiversité remarquable ou ordinaire ;
- la prévention des risques naturels ou technologiques et des nuisances.

Par ailleurs, les nouvelles options retenues en faveur de l'évolution urbaine se révèlent moins consommatrices d'espaces que l'ancienne version du PLU :

- l'évolution urbaine est privilégiée au sein des parties urbanisées ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ;
- la densification est privilégiée via des règles plus souples au sein des zones bâties.

Rappel des orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Crest repose sur 4 axes et est déclinés en plusieurs orientations :

AXE 1 – Permettre un renouvellement urbain respectueux de l'intégrité des différents espaces

O1. Accompagner une croissance démographique modérée à l'horizon 2030

O2. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier et limiter l'étalement de l'enveloppe urbaine

O3. Permettre une densification urbaine dans l'enveloppe urbaine existante

O4. Poursuivre une politique de renouvellement par l'incitation, la participation ou les outils lourds de rénovation urbaine

O5. Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics

O6. Améliorer les déplacements et l'accès au centre-ville

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

O7. Pérenniser le commerce et les services de proximité en centre-ville, en évitant la mise en concurrence des espaces urbains

O8. Poursuivre le développement des zones industrielles et commerciales

O9. Favoriser le maintien et la mise en valeur de l'activité agricole

O10. Garantir un bon niveau d'offre en équipements publics pour accompagner la croissance démographique projetée

O11. Favoriser le développement des communications numériques sur le territoire

O12. Promouvoir Crest en tant que destination touristique

AXE 3 – Valoriser l’environnement et le cadre de vie

O13. Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti

O14. Préserver et valoriser les paysages

O15. Maintenir et préserver la richesse environnementale liée à la présence de la Drôme, des espaces naturels et agricoles

O16. Limiter l’exposition des résidents aux risques et nuisances

O17. Promouvoir une consommation énergétique raisonnée

AXE 4 – Objectifs chiffrés de la modération de la consommation d’espace

Analyse comparative des incidences entre le projet communal et le scénario fil de l’eau

Méthode d'analyse

La méthode d’évaluation des incidences environnementales de la mise en œuvre du projet communal est structurée autour de trois niveaux d’analyse :

- **Incidence positive** où l’orientation et/ou les prescriptions présentent une plus-value environnementale. Elle garantit la préservation des composantes environnementales.
- Incidences **positives à conforter** ou présentant **un risque** où, dans ce cas, l’orientation peut présenter deux types d’incidences :
 - L’orientation ou la prescription présente des incidences positives qui doivent être maintenue et développée afin d’en assurer leur pérennité.
 - L’orientation ou la prescription présente des risques d’incidences négatives notables sur l’environnement, où il conviendra d’attacher une attention particulière.
- **Incidence négative** où l’orientation et/ou la prescription du PLU présentent des incidences négatives notables sur une ou plusieurs composantes environnementales qui nécessiteront la mise en place de mesures.

En dernier lieu, une analyse croisée avec les enjeux environnementaux et le scénario « fil de l’eau » est effectuée afin de mesurer le degré de prise en compte du volet environnemental par le projet communal.

Les composantes à enjeux forts



■ Les risques majeurs

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O16	POSITIVE Le PLU prend en compte les cartes d'aléas concernant les principaux risques naturels de la commune : le risque inondation, le risque de feu de forêt, les risques de mouvement de terrain ou encore le risque sismique.	=
	Le projet communal instaure la prise en compte des risques comme une orientation principale de son projet de développement. Il participe à la réduction de l'exposition de la population et des biens aux inondations. Le PLU informe et prévient de l'état des connaissances sur les risques.	+
	Le porté à connaissance de l'Etat concernant les aléas inondation est traduit dans le PLU par une réglementation et par un zonage.	++
O2	POSITIVE La préservation des terres agricoles à une incidence positive sur les risques car elles peuvent servir de zone d'expansion des crues lorsqu'elles jouxtent un cours d'eau susceptible de déborder ou bien servir de zone coupe-feu dans les massifs boisés. La non imperméabilisation de ces espaces permet également de favoriser une gestion naturelle des eaux.	+
O14 O15	POSITIVE La préservation des espaces naturels à une incidence positive sur les risques. La reconnaissance en tant qu'espace naturel le long des cours d'eau et fossés permet de garantir le maintien d'espaces favorables à l'expansion des crues et aux mouvements naturels du lit des cours d'eau. La limitation du mitage des espaces naturels et agricoles permet de restreindre l'exposition aux risques de la population.	+
O2 O3	POSITIVE A CONFORTER Le choix d'un développement en densification des espaces déjà urbanisés permet une incidence positive sur les risques. D'une part, la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels permet de conserver ces espaces essentiels pour une meilleure gestion des risques. D'autre part, le choix d'un développement avec des extensions urbaines réduites permet de limiter l'exposition aux risques de la population en évitant les secteurs soumis à des risques. Les secteurs ayant un risque inondation ou ruissellement identifié feront l'objet de travaux. Les projets d'ouverture à l'urbanisation sont soumis à la réalisation préalable de ces travaux de gestion.	++

■ Le patrimoine local

Le projet de Plu		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O13	POSITIVE Le projet permet d'identifier les enjeux liés au patrimoine. Le PLU permet d'améliorer la protection du patrimoine local bâti et paysager. Les éléments identitaires (Tour, centre-ancien,...) se verront protégés par le PLU afin de favoriser la préservation de l'identité crestoise. La révision du PLU vient compléter et mettre à jour les prescriptions pour ces éléments de patrimoine identifiés. La révision du PLU permet de délimiter un nouveau Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.	++

Le projet de Plu		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O12	POSITIVE La volonté de promouvoir la commune en tant que destination touristique permet de mettre en valeur le patrimoine bâti du centre-ancien et également la Tour de Crest.	+
O4	POSITIVE La volonté de réhabiliter les bâtiments du centre-ancien et d'inciter à la rénovation des logements permet de mettre en valeur ce dernier et de le rendre plus attractif.	+

■ Le paysage

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O14	POSITIVE La protection du paysage est un des enjeux du projet communal en vue de maintenir l'identité crestoise, sa structure paysagère et ses vues remarquables, notamment sur le centre-ancien et sur la Tour.	+
O13	POSITIVE La préservation du patrimoine local et des éléments remarquables du paysage permet de maintenir les éléments identitaires : espaces boisés, espaces verts en ville, patrimoine bâti en ville et pour des bâtiments remarquables sur le territoire. La révision du PLU permet de délimiter un nouveau Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques qui permet de veiller à la bonne qualité paysagère dans le centre ancien.	++
O9	POSITIVE La volonté de maintenir et de mettre en valeur l'activité agricole permet de limiter le mitage et ainsi préserver le paysage environnant comportant de grandes étendues agricoles en plaine et sur les coteaux.	+
O2 O3	POSITIVE A CONFORTER La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine et les objectifs de modération de la consommation d'espaces, participent à la préservation des paysages communaux et notamment les coteaux agricoles. Le PLU fixe des limites d'urbanisation à ne pas dépasser permettant de préserver les zones cultivées et naturelles de la commune.	++
O3 O5	RISQUE Les objectifs de densification et de diversification de l'offre en habitat présentent un risque pour la qualité architecturale et la préservation des vues sur le centre-ancien. Cependant, le règlement du PLU fixe des règles de hauteurs, d'emprise et d'aspect extérieurs des constructions afin de préserver au mieux le paysage.	-
O8	RISQUE Le développement de zones industrielles et commerciales présente un risque pour la préservation des vues sur le centre ancien et sur la qualité architecturale. Néanmoins, ce développement sera structuré puisque des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définis et des prescriptions mises en place pour une bonne qualité (mesures dans les OAP et règlement dans les articles 13).	=

■ Le patrimoine écologique

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O15	<p>POSITIVE</p> <p>Le projet communal prend en compte les périmètres d'intérêt écologique en les identifiant et en les protégeant pour leur rôle dans le maintien d'une diversité d'habitats et de milieux favorables à la préservation de la faune et de la flore.</p>	+
O15	<p>POSITIVE</p> <p>Les objectifs de préservation et de valorisation des Trames Verte et Bleue garantissent la protection du patrimoine écologique local et à une échelle supra communal.</p> <p>La traduction dans les pièces règlementaires telles que les OAP permet de mettre en place des mesures environnementales de maintien des continuités écologiques, notamment en zones urbaines.</p>	++
O9	<p>POSITIVE</p> <p>Le maintien de l'activité agricole va dans le sens de la préservation du patrimoine écologique. En effet, le SCRE identifie des espaces agricoles qui représentent une perméabilité écologique qui favorise le déplacement des espèces ou maintiennent des espaces tampons vis-à-vis de réservoirs de biodiversité.</p>	+
O15	<p>POSITIVE</p> <p>L'identification des espaces à vocation naturelle, boisés, permet le maintien des habitats et des espèces d'intérêt patrimonial spécifiques de ces milieux. La protection plus marquée des boisements remarquables accentue le maintien des entités naturelles du territoire. La révision du PLU adapte la protection des boisements en permettant leur entretien courant.</p>	+
O2 O3	<p>POSITIVE A CONFORTER</p> <p>Les objectifs de modération de la consommation d'espaces, apportent une incidence positive pour le patrimoine écologique et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. Ces objectifs sont notamment fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier, de limiter l'étalement de l'enveloppe urbaine et de permettre une densification dans l'enveloppe urbaine existante.</p>	++
O1 O8 O10	<p>RISQUE</p> <p>Le développement communal à court terme avec la création de logements (secteurs Mazorel et Masse Panier), d'équipements et d'activités, ainsi qu'à long terme avec l'identification d'une réserve foncière (secteur Mazorel), peut engendrer une pression sur les milieux et la biodiversité.</p> <p>Ces projets sont cependant contraint par des mesures environnementales inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et intègre des mesures favorables pour la biodiversité.</p>	-

Les composantes à enjeux moyens



■ La ressource en eau

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O15	<p>POSITIVE</p> <p>L'identification des composantes de la Trame Bleue contribue à la réduction des incidences sur la ressource en eau en favorisant la préservation et le bon écoulement des cours d'eau, conformément aux prescriptions du SDAGE et du SAGE.</p>	+
O16	<p>POSITIVE</p> <p>Par la volonté de limiter l'exposition des habitants aux nuisances, le projet inscrit des objectifs liés à la bonne gestion de l'eau concernant le ruissellement pluvial et réalise un zonage pluvial permettant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols. Le projet fixe des objectifs pour maintenir une bonne qualité de l'eau potable.</p>	++
O2 O3	<p>POSITIVE A CONFORTER</p> <p>La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de centraliser les réseaux (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts. En cela, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par : des systèmes d'assainissement individuels défectueux, une augmentation des superficies imperméabilisées pouvant augmenter les risques de ruissellement, les forages individuels dans les nappes.</p>	+
O9	<p>RISQUE</p> <p>La préservation des terres agricoles peut avoir des conséquences environnementales négatives dans la mesure où elle peut contribuer à la pollution des eaux souterraines par l'utilisation d'intrants agricoles et l'augmentation des prélèvements sur la ressource en eau. Néanmoins, l'identification et la reconnaissance des espaces agricoles apporte des effets positifs sur la limitation de l'imperméabilisation des sols et le maintien des fonctionnements hydrauliques naturels.</p>	=
O1 O8	<p>RISQUE</p> <p>La croissance démographique, fixée à +1,2%/an, aura une incidence mesurée sur la ressource en eau potable. Ces évolutions entraîneront des besoins supplémentaires sur les prélèvements. Au vu des capacités des équipements et des réseaux, des travaux poursuivis et de l'amélioration du rendement des réseaux, la commune peut accueillir la population supplémentaire projetée.</p>	=
O5 O8 O12	<p>RISQUE</p> <p>Pour les besoins de développement, la commune identifie plusieurs secteurs spécifiques pour créer de l'habitat, des équipements publics d'intérêt collectif et des activités économiques. Ces projets engendreront de la consommation d'espaces, une imperméabilisation des sols et un risque de pollution des ressources en eau.</p> <p>Cependant, de nombreuses zones AU de l'ancien PLU sont devenues des zones A ou N, réduisant des possibilités de prélèvements.</p> <p>Des prescriptions sont prévues dans le PLU afin de pallier les effets négatifs que pourraient engendrer ces projets.</p>	=

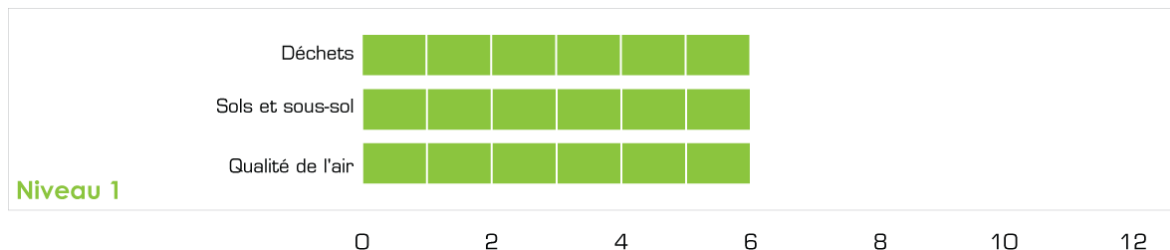
■ Nuisances

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O16	POSITIVE L'identification des nuisances, et notamment sonores du territoire, permettent d'adapter le projet communal en évitant l'exposition de la population.	+
O2 O3	POSITIVE A CONFORTER La concentration de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine permet de préserver des espaces dépourvus d'urbanisation comme les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui sont ainsi préservés de toutes nuisances sonores ou lumineuses.	+
O6	POSITIVE A CONFORTER Le projet permet de poursuivre l'amélioration des circulations sur son territoire afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent. Les actions d'amélioration portent sur une incitation à contourner le centre-ville, poursuivre le développement des déplacements doux, définir un plan de déplacement structurant la circulation automobile, privilégier les extensions urbaines rive gauche afin de ne pas amplifier le congestionnement du centre-ville ou encore favoriser la desserte de Crest en transport en commun.	++

■ Climat et énergie

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O4	POSITIVE La réhabilitation du parc de logement permet d'accroître la performance énergétique des bâtiments.	+
O11 O17	POSITIVE A CONFORTER L'incitation à avoir une consommation énergétique raisonnée participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles (carburants). Le développement des communications numériques participe à la réduction de l'usage des véhicules motorisés.	+
O3	POSITIVE A CONFORTER La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine conduira à une concentration de la population et des usages au sein de l'enveloppe urbaine. En cela, elle peut entraîner une augmentation de la consommation énergétique qui reste minime par rapport à une urbanisation diffuse.	++
O6	POSITIVE A CONFORTER Le projet prévoit d'améliorer les déplacements et l'accès en centre-ville, notamment en organisant mieux le stationnement et les déplacements au sein de la commune. Les modes doux seront également valorisés et développés afin de limiter les déplacements motorisés au sein du centre-ville. La desserte de Crest en transport en commun sera favorisée.	+
O15	POSITIVE A CONFORTER L'identification des réservoirs de biodiversité et des différents éléments de la Trame Verte et Bleue participent à la préservation des espaces et au maintien des "puits de carbone" réduisant les émissions de gaz à effet de serre.	+
O1	RISQUE L'augmentation prévue de la population va conduire à une légère augmentation de la consommation énergétique. Cependant, de nombreuses zones AU de l'ancien PLU ont été reclassées en zone A ou N. Par rapport au scénario « au fil de l'eau », le risque est donc moindre.	+

Les composantes à enjeux faibles



■ Déchets

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O1	<p>RISQUE</p> <p>Une augmentation de la population va conduire à une augmentation de la production des déchets et ordures ménagères. Toutefois, la bonne gestion de la collecte en place et les évolutions des pratiques individuelles notables participent à l'amélioration du service.</p>	-
O2 O3	<p>RISQUE</p> <p>Le renforcement de l'enveloppe urbaine par plusieurs secteurs de développement conduira inévitablement à une augmentation localisée des déchets. Toutefois, l'incidence peut être considérée comme faible au vu de la plus-value qu'elle apporte en termes de gestion économe de l'espace, de réduction de l'étalement urbain et d'une réduction de l'utilisation d'énergies fossiles pour les déplacements. De plus, de nombreuses zones AU de l'ancien PLU ont été reclassées en zone A ou N.</p>	+

■ Sol et sous-sols

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O9	<p>POSITIVE</p> <p>La définition des espaces naturels et agricoles en fonction de l'occupation existante des sols participent à leur préservation.</p>	+
O2 O3	<p>POSITIVE</p> <p>La limitation de l'étalement urbain et les objectifs fixés pour réduire la consommation d'espaces par l'urbanisation favorisent la préservation des sols.</p>	+
O8 O10	<p>RISQUE</p> <p>Les projets urbains pour la création de logements, d'équipements, d'activités économiques ainsi que les réserves foncières à plus long terme impliquent une modification de l'occupation du sol ainsi qu'une imperméabilisation des sols. Cependant, ces projets sont encadrés par des OAP et un règlement évitant une imperméabilisation des sols trop importante.</p>	-

■ Qualité de l'air

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O6	<p>POSITIVE A CONFORTER</p> <p>Le projet permet de poursuivre l'amélioration des circulations sur son territoire afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent. Les actions d'amélioration portent sur une incitation à contourner le centre-ville, poursuivre le développement des déplacements doux, définir un plan de déplacement structurant la circulation automobile ou encore favoriser la desserte de Crest en transport en commun. Ces actions permettent de limiter la pollution de l'air par la circulation automobile.</p>	+
O1 O8	<p>RISQUE</p> <p>L'augmentation prévue de la population va conduire à une augmentation des flux de déplacements, et entrainera donc une légère incidence sur la qualité de l'air. De même que pour la prévision de développement des activités économiques qui engendreront des flux de déplacements plus importants.</p>	-

Synthèse des incidences de la mise en œuvre du projet communal sur l'environnement

L'analyse des résultats montre que le PLU présente un effet globalement positif sur l'environnement dans son ensemble. Les orientations présentent une plus-value environnementale globale avec des enjeux qui peuvent être directs et opérationnels.

Certaines orientations présentent des risques pour les composantes environnementales qui nécessitent la mise en place de mesures afin de les limiter.

Le scénario « fil de l'eau » qui transcrit une poursuite des tendances actuelles en matière de développement démographique et le maintien du document d'urbanisme en vigueur (PLU de 2006), présente une incidence moins forte concernant la croissance démographique.

Néanmoins, ce document d'urbanisme ne prenait pas en compte les évolutions législatives liées aux lois Grenelle et ALUR et permettait un développement foncier plus important avec de plus vastes zones d'extension possible de l'urbanisation.

Il apporte une plus-value environnementale en matière de gestion et de préservation des paysages et du patrimoine par la définition d'orientations et de principes d'aménagement du territoire selon les principes de développement durable : densification et intensification des espaces urbains, protection des éléments patrimoniaux vernaculaire, préservation de la morphologie urbaine, du patrimoine identitaire, etc.

Dans l'optique d'une gestion des risques naturels et technologiques optimale, le projet définit des principes de structuration de l'armature urbaine de la commune afin de limiter et d'éviter une augmentation de la population exposée dans les zones soumises aux aléas naturels.

La préservation des ressources naturelles et du cadre de vie, la moindre exposition aux nuisances, un effet global sur la qualité de l'air, l'amélioration de la prise en compte du climat et des énergies, font partie des orientations du projet. Dans l'ensemble, la mise en application du projet communal garantit une plus-value environnementale non négligeable. Toutefois, certaines orientations présentent des incidences inévitables pour les composantes environnementales.

Les choix de développement communaux sont axés sur une densification des tissus urbains, la réalisation de logements dans les espaces interstitiels non bâtis, le maintien des activités économiques et le développement des équipements publics. Le projet prévoit notamment la suppression de réserves foncières inscrites sur des espaces agricoles et naturels, permettant d'avoir des incidences positives sur les composantes environnementales.

Le PLU prévoit l'encadrement des projets de développement identifiés sur des sites stratégiques. Ils seront encadrés par des règles adaptées et la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent de réduire l'incidence de ces effets. Les projets à plus long terme auront les mêmes prescriptions dans le cadre d'une future procédure afin de mettre en place des mesures adaptées.

Orientations du PADD		Risques majeurs	Patrimoine local	Paysage	Patrimoine écologique	Eau	Nuisance	Climat et énergie	Déchets	Sols et sous-sols	Qualité de l'air
		Forts				Moyen			Faible		
A1	01										
	02										
	03										
	04										
	05										
	06										
A2	07										
	08										
	09										
	010										
	011										
	012										
A3	013										
	014										
	015										
	016										
	017										

Evaluation de la traduction règlementaire du projet communal

Incidences du zonage du PLU

Le projet communal retranscrit dans le PADD, se traduit de manière règlementaire dans le zonage et le règlement du PLU.

Pour rappel les zones du PLU sont les suivantes :

- Zones urbaines U
Les zones urbaines reconnaissent les espaces construits et équipés en réseaux publics à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements, etc.
Elles permettent l'évolution et la création de nouvelles constructions en fonction des règles définies.
- Zones à urbaniser AU
Les zones à urbaniser sont définies sur des secteurs encore non construits et non équipés en réseaux publics.
Elles permettent la réalisation de projets d'aménagements dans le respect des principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et des règles définies.
- Zones agricoles A
Les zones agricoles sont définies sur les espaces à vocation agricole ou représentant un potentiel agricole.
Elles sont dédiées à la protection de la vocation agricole et au développement de ces activités, mais également à la préservation des milieux agricoles et des paysages.
- Zones naturelles N

Les zones naturelles sont définies sur les espaces à vocation naturelle à préserver pour la qualité des sites et des milieux.

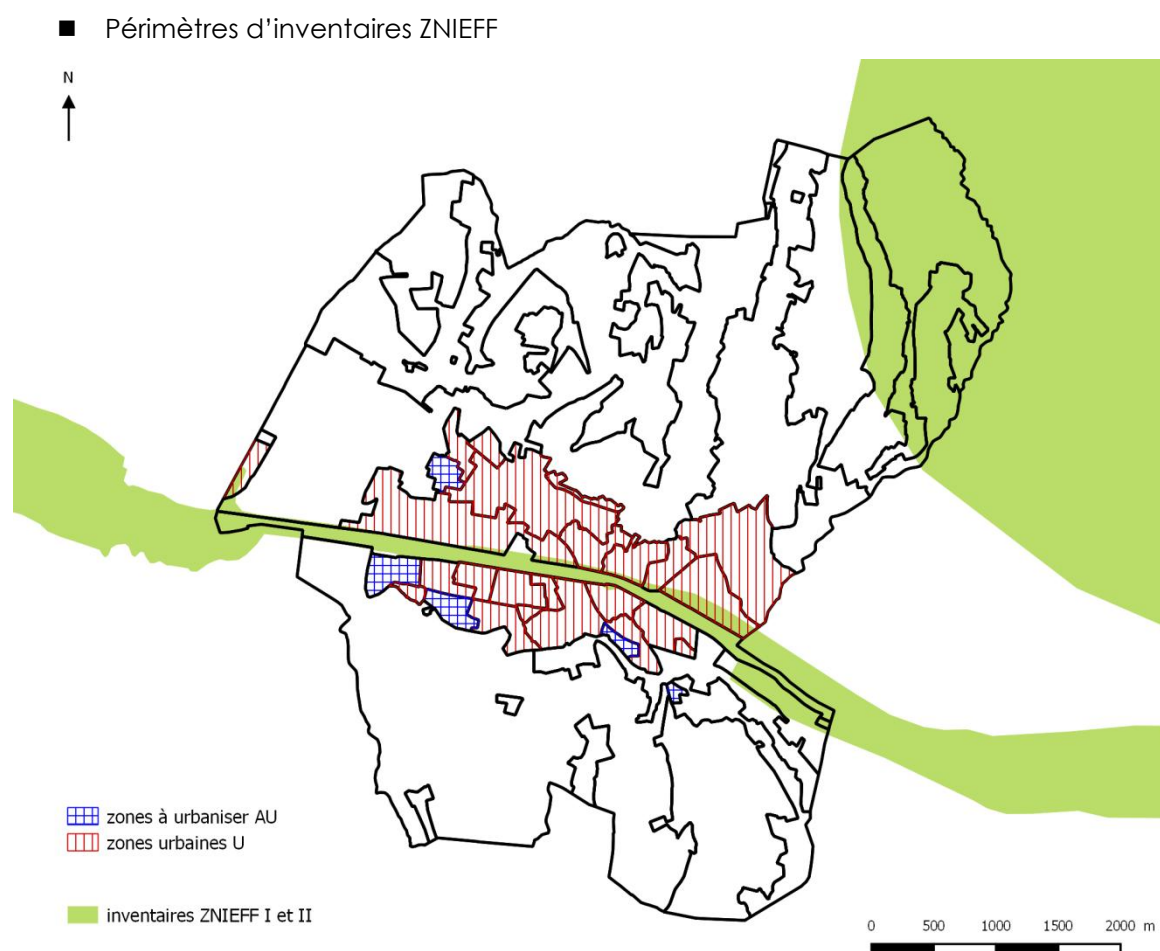
Elles sont dédiées à la protection des milieux, des paysages de la biodiversité et des continuités écologiques.

Les zones agricoles et naturelles ont pour objectif la préservation des milieux, des paysages, de la biodiversité et des continuités écologiques. Elles représentent dans le zonage du PLU un total de 2 015 ha, soit plus de 84,7% du territoire communal. Ainsi, le PLU permet une large protection des espaces.

Les zones urbaines représentent 324 ha, soit 13,7% du territoire communal, tandis que les zones à urbaniser représentent une faible surface de 33 ha, soit 1,4% du territoire.

Incidences des zones urbaines

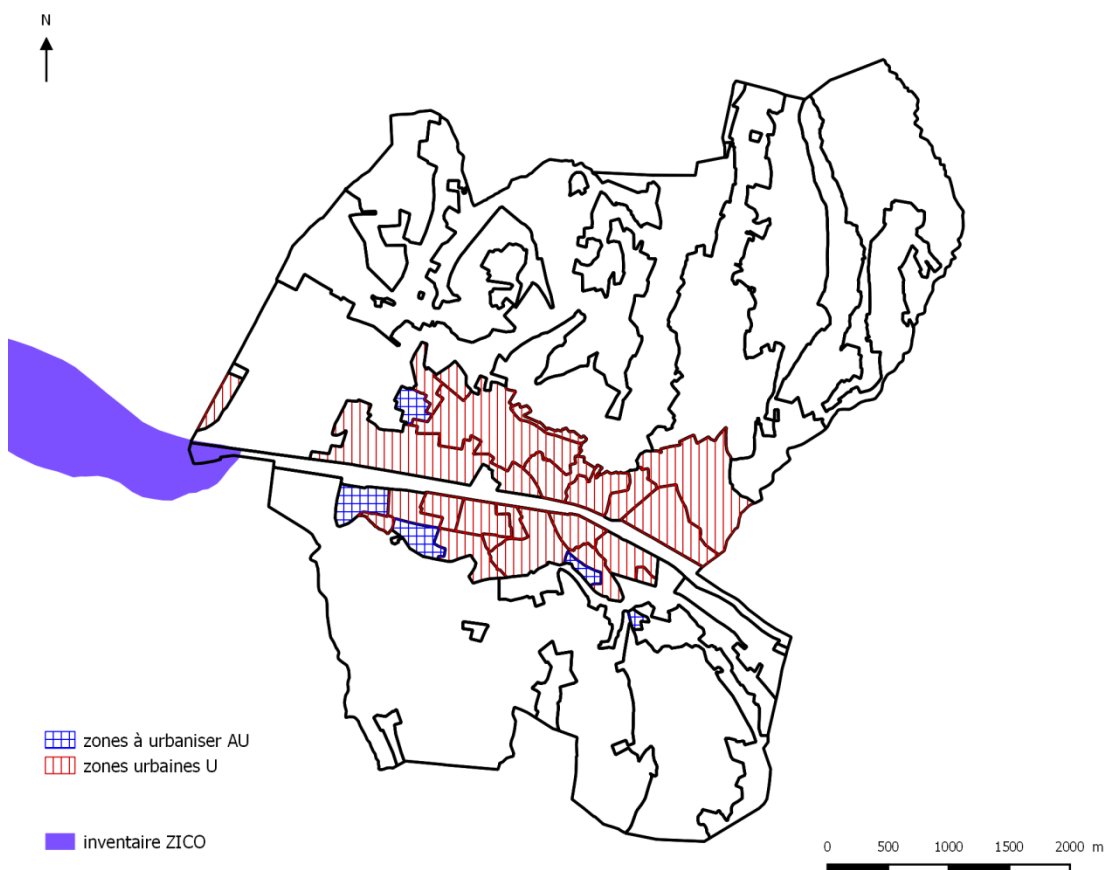
Le zonage des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » est analysé au regard des principaux périmètres de protections et d'inventaires du patrimoine naturel.



Le territoire de Crest est concerné par deux périmètres d'inventaire de ZNIEFF de type I et deux périmètres de ZNIEFF de type II.

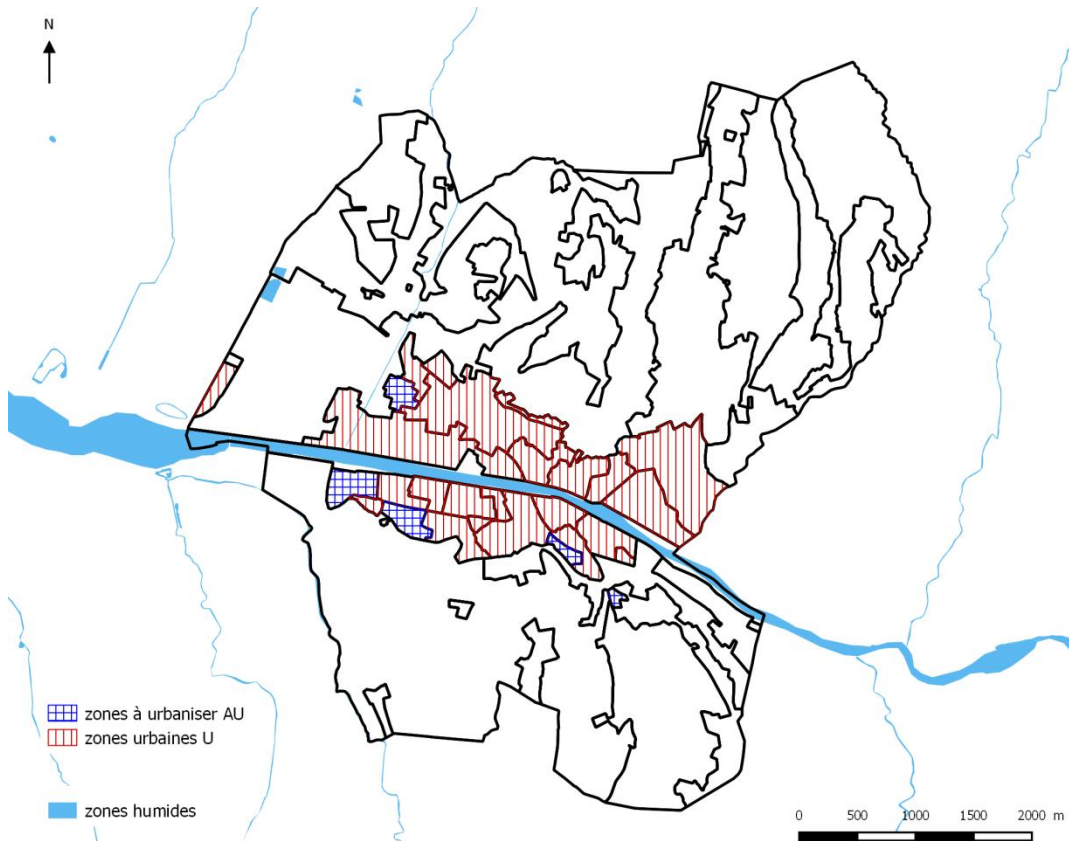
Les zones urbaines et à urbaniser limitrophes de la rivière Drôme sont concernées par ces périmètres. Le PLU reconnaît la présence de la Drôme et la classe en zone naturelle. Ses ripisylves et ses abords sont préservés grâce à ce classement qui interdit la plupart des constructions. Pour les sites de développement futurs se trouvant à proximité des ripisylves, des mesures environnementales sont mises en œuvre dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

■ Périimètre d'inventaire ZICO



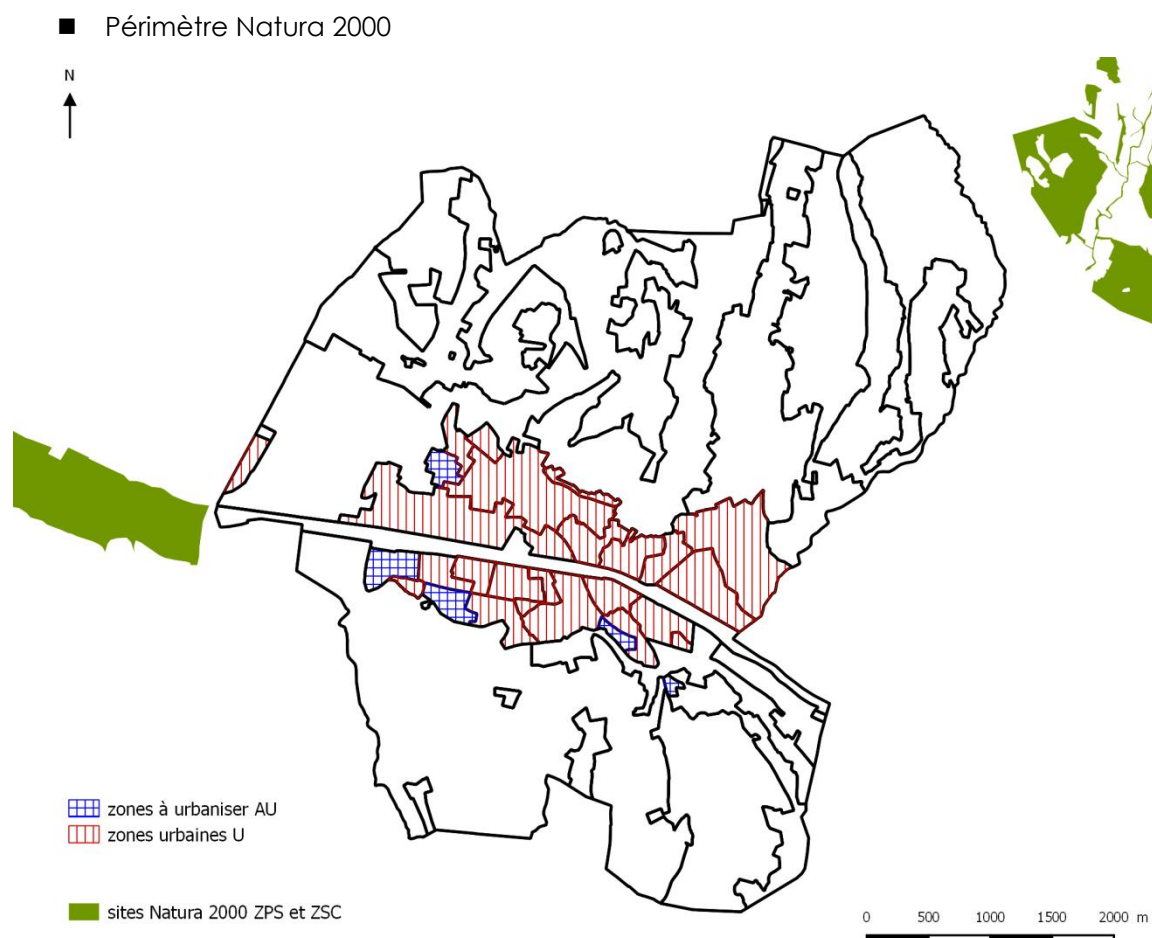
Le territoire de Crest est concerné par un périmètre d'inventaire ZICO. Ce dernier couvre le site des Ramières du Val de Drôme qui est pris en compte dans plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection. La grande majorité des zones urbaines et à urbaniser du PLU sont éloignées de ce périmètre et n'entrent pas en interaction directe.

■ Inventaire des zones humides



La commune est concernée par l'inventaire des zones humides Rhône-Alpes qui a recensé 6 zones humides.

Les zones humides concernent plus particulièrement la rivière Drôme et le ruisseau de la Saleine qui sont des espaces en contact avec des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Ces cours d'eau et leurs abords sont préservés par le classement du PLU. Pour les sites de développement futurs se trouvant à proximité, des mesures environnementales sont mises en œuvre dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Un projet de renaturation de la partie basse de la Saleine en fait partie.



Il n'existe pas de sites Natura 2000 présents au sein de la commune de Crest. Le territoire est limitrophe à l'ouest avec le site des Ramières du Val de Drôme situé en bordure de la rivière Drôme. Il est également reconnu comme Réserve Naturelle Nationale.

La grande majorité des zones urbaines et à urbaniser du PLU sont éloignées de cet espace protégé. Il n'existe aucun projet de développement à proximité directe. Par ailleurs, le PLU préserve la rivière Drôme en amont de ce site, en zone naturelle et la reconnaît comme élément de la Trame Verte et Bleue locale (réservoir de biodiversité et corridor écologique).

■ Synthèse des incidences du zonage sur les périmètres de protection et d'inventaire

Les zones urbaines et à urbaniser sont concentrées au centre du territoire et réparties de part et d'autre de la rivière Drôme. Cette localisation est liée à l'implantation historique de la ville qui s'est développée sur les deux rives.

Plusieurs zones urbaines et à urbaniser du PLU se trouvent ainsi en contact avec ce milieu et ses abords. La partie de la Drôme parcourue à Crest est endiguée et présente ainsi moins d'espaces fonctionnels lié à ce cours d'eau tels qu'une ripisylve développée, des milieux humides, des espaces de mobilité du cours d'eau etc. La Drôme présente ainsi un enjeu écologique plus développé à l'aval au niveau du site des Ramières du Val de Drôme. Le PLU de Crest préserve le tracé de la rivière en zone naturelle, ne prévoit pas de projet l'impactant directement et prévoit des mesures environnementales pour des sites de développement situés à proximité. Le PLU évite d'impacter ce milieu afin de préserver les enjeux écologiques situés à l'aval.

Incidences des emplacements réservés

Le PLU inscrit 8 emplacements réservés identifiés dans le zonage. Pour 5 d'entre eux, ils sont localisés au sein des zones urbaines et n'ont donc aucune incidence sur l'environnement. Leur objectif est de réaliser des équipements publics, des voiries ou des infrastructures de gestion du ruissellement pluvial avec bassins de rétention des eaux.

Les 3 autres emplacements réservés sont localisés en périphérie de l'agglomération urbaine. Ils concernent pour l'un d'entre eux la réservation d'un emplacement pour étendre le cimetière. Il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif qui aura peu d'incidences et n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection.

Un autre emplacement réservé se situe pour partie en espace urbain et pour partie en espace cultivé. Il a pour vocation de gérer le ruissellement pluvial du coteau. Il se superposera à un fossé humide ayant un intérêt écologique. Etant inclus au sein d'un secteur d'OAP, des prescriptions sont à prendre en compte pour maintenir sa fonctionnalité et l'intégrer aux aménagements futurs.

Un dernier emplacement réservé se situe en périphérie urbaine non loin de la Drôme. Il est également lié à un projet pour le développement des activités touristiques et fait l'objet d'une OAP qui intègre des mesures environnementales.

Incidences des secteurs de développement futur

Outre les emplacements réservés pour des projets d'équipements publics ou de voiries, le projet communal identifie 6 sites principaux pour accueillir des projets d'aménagement.

Il s'agit d'espaces identifiés pour être le support des besoins en logements, en équipements publics et en activités économiques ou touristiques de la commune.

- Site 1 : en zone 1AUa et concerné par l'OAP 1, dont l'objectif est de produire des logements sur un secteur de 8 ha.
- Site 2 : en zone 1AUb et concerné par l'OAP 2, dont l'objectif est de produire des logements sur un secteur de 3,1 ha.
- Site 3 : en zone 1AUL et concernés par l'OAP 4, dont l'objectif est de réaliser un équipement public sportif et de loisirs. Le site représente 1,6 ha.
- Site 4 : en zone 1AUi et concerné par l'OAP 5, dont l'objectif est de permettre l'accueil d'activités économiques sur un secteur de 6,2 ha.
- Site 5 : en zone 2AU et actuellement fermé à l'urbanisation, il est conservé en réserve foncière à plus long terme sur un secteur de 10,8 ha.

Tous ces sites ont fait l'objet d'une évaluation environnementale des incidences qui prévoit des mesures environnementales. Lorsque ces zones sont ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU), une OAP les accompagne et intègre des mesures à respecter dans le schéma d'aménagement ou le règlement de chaque zone.

En parallèle du choix de ces sites de projets, le PLU rend les anciennes réserves foncières identifiées et réduit les zones urbaines ou espaces urbanisés. La révision permet ainsi un reclassement de 80 ha.

Synthèse des incidences

Le projet de PLU prévoit peu d'incidences sur l'environnement grâce aux mesures mises en place :

- au niveau de la limitation de l'étalement urbain par la définition de zones urbaines maîtrisées,
- vis-à-vis du choix de développement en densification,
- de la restitution des réserves foncières identifiées au précédent document d'urbanisme, non nécessaires.

Des secteurs de développement futur permettront d'urbaniser des espaces actuellement non bâtis

Pour cela, le PLU a évalué plus précisément avec une expertise écologique, les sensibilités de ces sites.

Evaluation des enjeux écologiques au sein des sites pouvant être affectés par le PLU

Préambule

Les sites de développement futur en zones AU ont fait l'objet d'une expertise écologique afin de préciser les incidences sur des espèces et des habitats patrimoniaux dans le cadre d'une réflexion sur des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'étude complète est annexée à la pièce 1 du PLU « Rapport de présentation ».

1 Introduction



Carte 1 : Plan de repérage des différents sites AU concernés

La commune est directement concernée par plusieurs périmètres à enjeux d'un point de vue écologique malgré l'absence de sites Natura 2000 à Crest (*sites classés en périphérie*). La modification de l'état de parcelles pour la plupart non aménagées doit être réfléchi en intégrant les risques potentiels, directs comme indirects, pour la biodiversité à l'échelle de la limite cadastrale jusqu'à celle du territoire en intégrant les échanges potentiels (*corridors, etc.*).

A l'issue d'un état initial et des études bibliographiques, **les incidences notables prévisibles ont été évaluées pour chaque site, allant de faible à fort**. Des mesures sont détaillées dans l'évaluation par rapport aux impacts potentiels vis à vis de la faune, de la flore, des milieux et de la trame verte et bleue sur le site. Les niveaux d'enjeux sont estimés à partir de la grille suivante :

Risque potentiel		Type d'impact potentiel dans le cadre d'un aménagement			
		Nul	Faible	Modéré	Fort
Sensibilité des espèces de l'habitat considéré	Inconnue	<i>Besoin d'inventaires complémentaires ciblés</i>			
	Faible	Nul	Très faible	Faible	Modéré
	Modérée	Nul	Faible	Modéré	Fort
	Forte	Nul	Modéré	Fort	Très fort

Contexte de l'étude

1.1 Localisation par rapport aux périmètres de protection réglementaire

1.1.1 Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux dans le cadre de la définition des trames vertes et bleues. Cet outil d'aménagement est co-piloté par l'Etat et chaque Région. Il comprend un résumé non technique, un diagnostic du territoire régional avec une identification des continuités écologiques, un atlas cartographique, un plan d'actions stratégique et un dispositif de suivi et d'évaluation.

Schéma Régional de Cohérence Écologique Rhône-Alpes

Surface du site	Région Rhône-Alpes
-----------------	--------------------

➤ Présentation des sites concernés

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Rhône-Alpes a été adopté le 19 juin 2014 par délibération du Conseil Régional et le 16 juillet 2014 par Arrêté préfectoral. Parallèlement, une instance de gouvernance régionale a été installée, le Comité régional « Trame verte et bleue » (CRTVB).

Enjeux identifiés pour la Région Rhône-Alpes

- ☞ l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;
- ☞ l'impact des infrastructures sur la fragmentation et le fonctionnement de la TVB ;
- ☞ l'accompagnement des pratiques agricoles et forestières ;
- ☞ l'impact des activités anthropiques sur la continuité des cours d'eau et leurs espaces de mobilité ;
- ☞ les spécificités des espaces de montagne en Rhône-Alpes ;
- ☞ l'accompagnement du développement des énergies renouvelables ;
- ☞ l'intégration de la biodiversité dans toutes les politiques publiques et leur gouvernance ;
- ☞ le changement climatique et son impact sur la biodiversité.

Ils ont amené à la définition de 7 orientations et objectifs :

Orientations et objectifs

- Orientation 1. Prendre en compte la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement ;
- ☞ Orientation 2. Améliorer la transparence des infrastructures et ouvrages vis-à-vis de la Trame verte et bleue ;
- ☞ Orientation 3. Préserver et améliorer la perméabilité des espaces agricoles et forestiers ;
- ☞ Orientation 4. Accompagner la mise en œuvre du SRCE ;
- ☞ Orientation 5. Améliorer la connaissance ;
- ☞ Orientation 6. Mettre en synergie et favoriser la cohérence des politiques publiques ;
- ☞ Orientation 7. Conforter et faire émerger des territoires de projets en faveur de la Trame verte et bleue.

Les réservoirs de biodiversité représentent 25 % du territoire régional et présentent des enjeux forts. A la différence de ces réservoirs de biodiversité, reconnus pour leur grande richesse écologique, des espaces perméables ont aussi été définis dans le SRCE et ils représentent 45% du territoire régional est en perméabilité forte et 20% en perméabilité moyenne. Ils sont globalement constitués par une nature plus ordinaire mais indispensable au fonctionnement écologique du territoire régional. Ils ne constituent donc pas une composante, au sens réglementaire du terme, de la Trame verte et bleue. La notion de « vigilance », inscrite au sein de ces espaces par la SRCE, n'a donc aucune portée juridique. Cependant, l'enjeu est d'assurer, dans la durée, le maintien de la fonctionnalité de ces espaces et notamment leur rôle de lien entre les différentes composantes de la Trame verte et bleue régionale (réservoirs de

biodiversité, corridors écologiques et Trame bleue). Pour cela, il est nécessaire, au sein de ces espaces, de :

- ☞ mettre en place une veille sur leur état de conservation et sur l'évolution de leurs superficies,
- ☞ suivre les risques de fragmentation, notamment en intégrant une analyse prospective relative à l'implantation des projets,
- ☞ maintenir leur vocation naturelle, agricole ou forestière,
- ☞ mettre en œuvre une gestion économe du foncier pour préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels,
- ☞ veiller au maintien et/ou le développement des structures écopaysagères (éléments végétaux boisés et arbustifs de type haies, bosquets, mares, prairies...).

➤ Enjeux par rapport au site évalué

Aucun site classé AU n'est concerné par une zone de réservoir ou un corridor de biodiversité au sens du SRCE. Il convient d'être vigilant au niveau des enjeux identifiés localement.

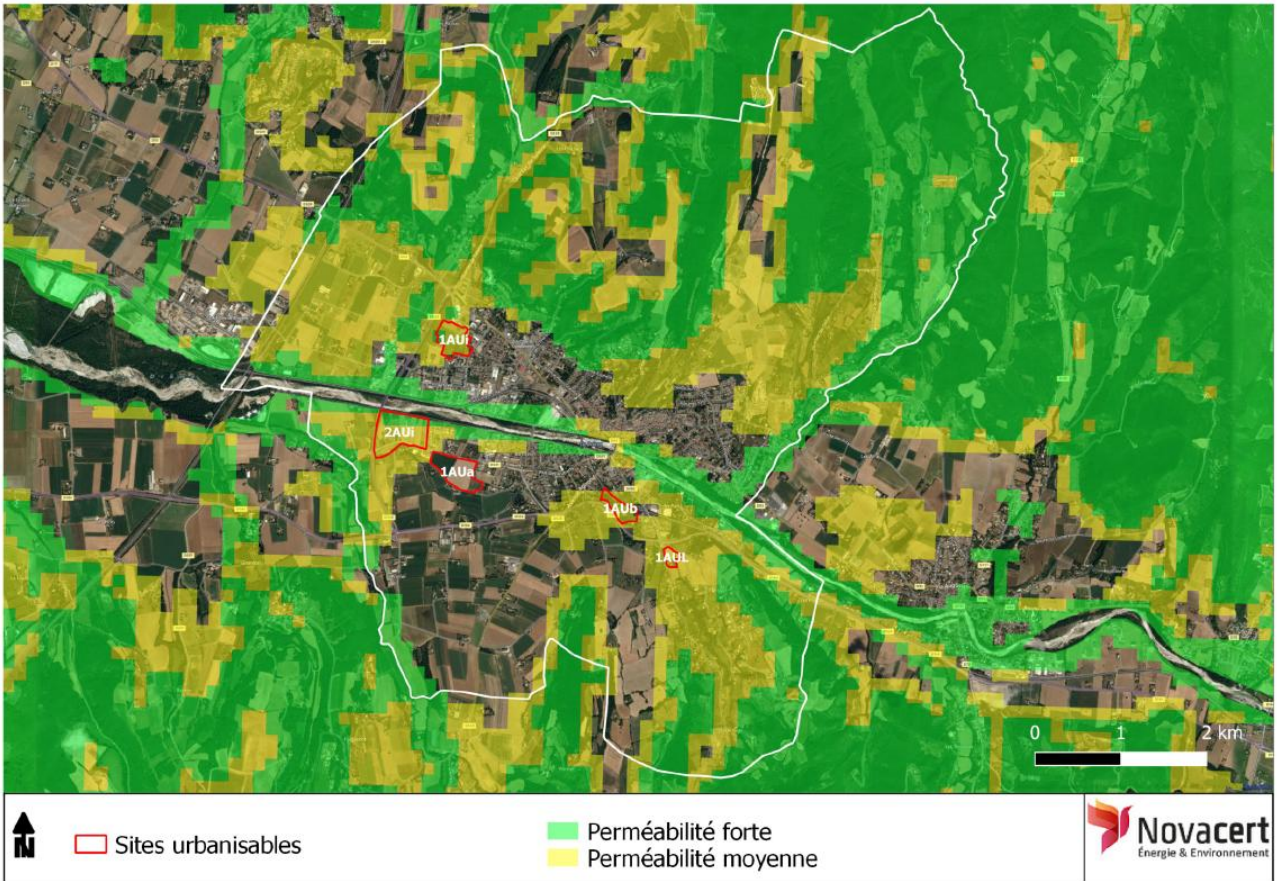
A l'exception du site classé 1AUa, tous les sites sont dans des zones de perméabilités moyenne à forte, l'impact d'un aménagement serait donc de potentiellement réduire la perméabilité voir de la couper dans le cas du site 1AUb.

Concernant le site 1AUa, il est situé dans une zone agricole, il est donc concerné par l'orientation n°3 (préserver et améliorer la perméabilité des zones agricoles et forestières).

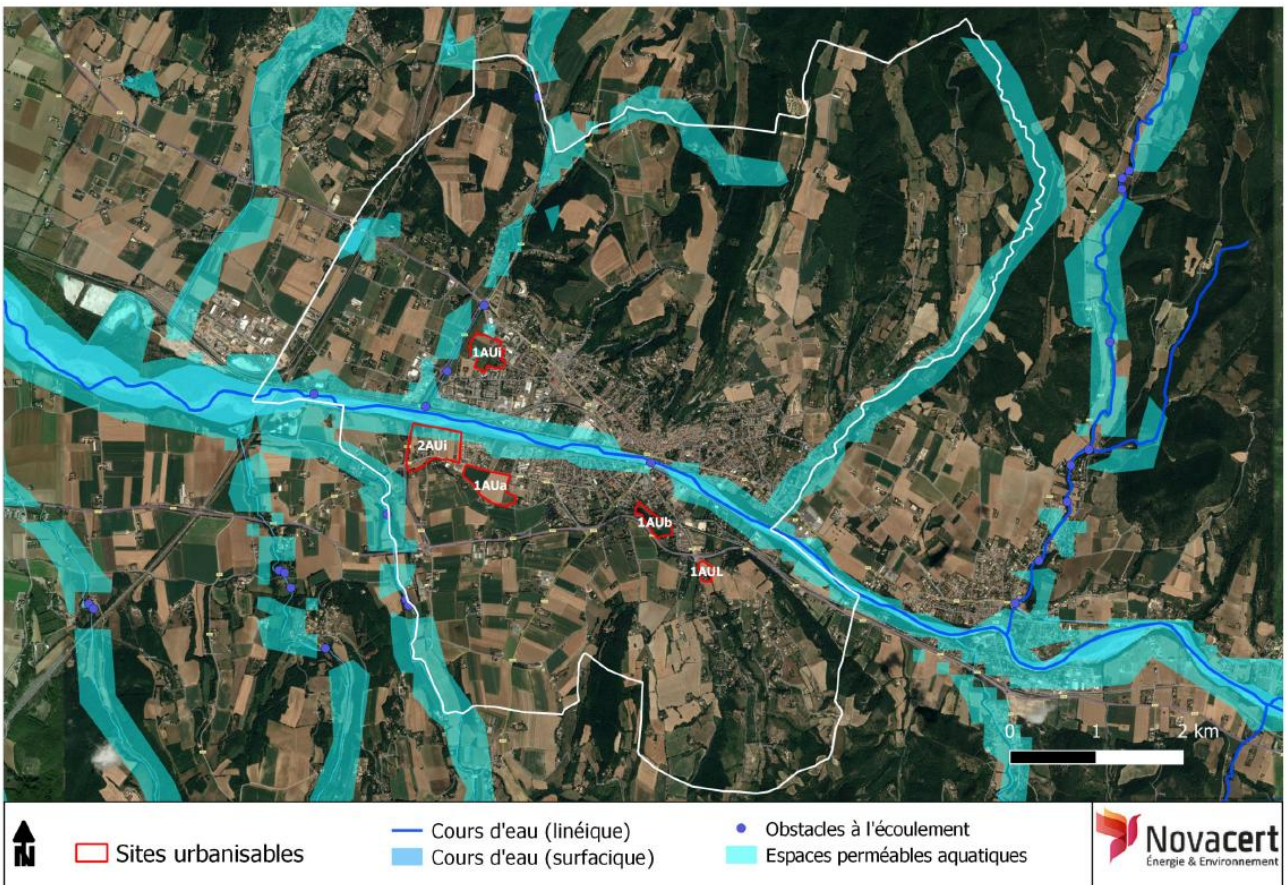
Synthèse des enjeux (SRCE)

Sites	Type d'enjeux	Part du site concernée (%)	Enjeux / aire d'étude
1AUj	Présence d'une zone reconnue comme espaces perméable aquatique (15 %) Présence d'une zone de perméabilité moyenne (85 %) Présence d'une zone de perméabilité forte (15 %)	100 %	Fort
2AUj	En partie concernée par un espace perméable aquatique en partie nord (25 %) Présence d'une zone de perméabilité moyenne (75 %) Présence d'une zone de perméabilité forte (25 %)	100 %	Modéré
1AUa	Inclus dans une zones agricole reconnue au SRCE (100 %)	100 %	Fort
1AUb	Présence d'une zone de perméabilité moyenne (95 %) - risque de coupure	95 %	Fort
1AUL	Présence d'une zone de perméabilité moyenne (100 %)	100 %	Modéré

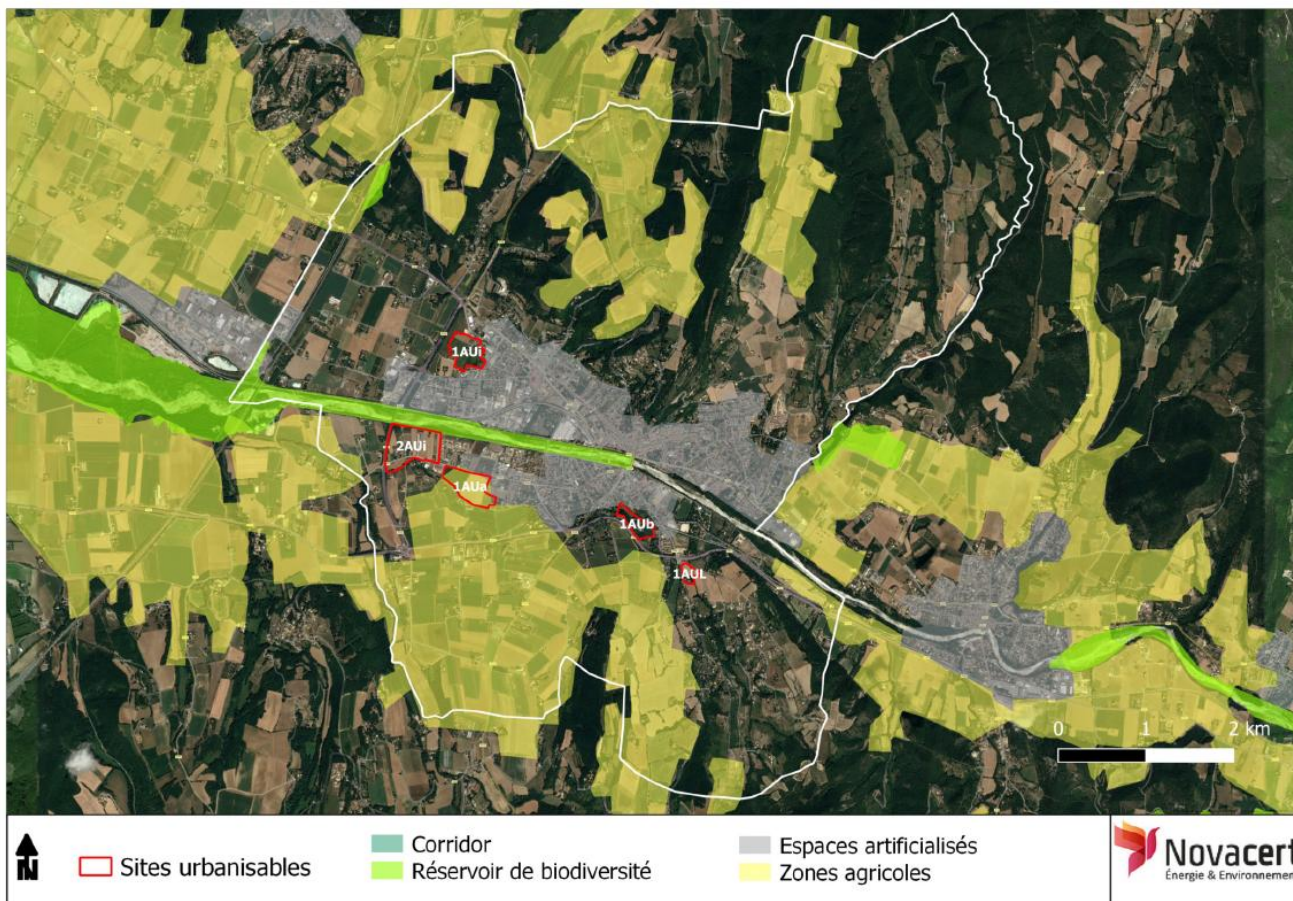
Synthèse des enjeux, représentation cartographique



Carte 2 : localisation par rapport aux enjeux perméabilités du SRCE à Crest



Carte 3 : enjeux liés aux zones humides identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)



Carte 4 : localisation par rapport aux enjeux identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

1.2 Localisation par rapport aux périmètres de protection contractuelle

1.2.1 Natura 2000 – Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et Zone Spéciale de Conservation (ZPS)

Natura 2000 est un réseau européen institué par la directive 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages qui repose sur deux zones classées. Les **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**, instaurées par la directive Habitats en 1992, ont pour objectif la conservation de sites écologiques présentant soit des habitats naturels ou semi-naturels d'intérêt communautaire, de par leur rareté, ou le rôle écologique primordial qu'ils jouent (dont la liste est établie par l'annexe I de la directive Habitats), soit des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, là aussi pour leur rareté, leur valeur symbolique, le rôle essentiel qu'ils tiennent dans l'écosystème (et dont la liste est établie en annexe II de la directive Habitats). Les **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** issues de la Directive oiseaux en 1979 concernent l'avifaune et des zones jugées particulièrement importantes pour sa conservation, que ce soit pour la reproduction, l'alimentation ou simplement la migration.

FR8210041 - Les Ramières du Val de Drôme & FR8201678 - Milieux aquatiques et alluviaux de la basse vallée de la Drôme

ZPS & ZSC

Enjeu modéré

➤ Présentation du site concerné

La Zone de Protection Spéciale (374 ha) des Ramières du Val de Drôme et la Zone Spéciale de Conservation (371 ha) des milieux aquatiques et alluviaux de la basse vallée de la Drôme présentent des habitats fluviaux d'une grande qualité (ou "naturalité"). La rivière Drôme est l'une des rares rivières d'Europe de cette importance (110 km) qui n'a pas de barrage sur son bassin versant. Il en résulte une dynamique spontanée des habitats qui a été bien conservée jusque dans la basse vallée de la Drôme, où se situe les Ramières du Val de Drôme.

Le plan de gestion de la réserve naturelle des Ramières du Val de Drôme souligne que la gestion de l'hydrosystème du site est dépendante d'une bonne gestion à l'échelle du bassin versant de la rivière.

Les habitats sont tous d'origine naturelle. La forêt riveraine (200 Ha) est entièrement spontanée et n'a jamais été exploitée. Les successions végétales sont liées à la dynamique induite par les crues et les variations de la hauteur de la nappe alluviale. L'état de conservation du site est exceptionnel.

La préservation de la dynamique naturelle suppose la conservation des flux de

matériaux alluvionnaires dans le long terme. Cette préservation est prise en compte dans le SAGE de la rivière Drôme, notamment les questions de gestion des matériaux alluvionnaires et des débits d'étiage.

Six espèces d'oiseaux, caractéristiques de la rivière Drôme, ont été choisies comme prioritaires pour le plan de gestion/Document d'Objectifs (DOCOB). Cela signifie que des actions sont prévues pour favoriser leur survie, notamment en période de reproduction. Il s'agit de :

- Aigrette garzette (Lit de la Drôme)
- Milan noir (ripisylve)
- Petit Gravelot (bande active de la Drôme)
- Sterne pierregarin (réaménagement des gravières)
- Engoulevent d'Europe (prairies alluviales)
- Martin-pêcheur d'Europe (Berges de la rivière Drôme)

Le Document d'objectif (DOCOB) est commun avec celui du site Natura 2000 FR8201681 – Gervanne et rebord occidental du Vercors et avec le site classé par l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) des Freydières.

➤ Synthèse des enjeux

Aucun site n'est directement concerné par les périmètres Natura 2000 qui sont situés en limite ouest de la commune, le long du Val de Drôme. Cependant, deux sites sont localisés à proximité de la Drôme et de sa ripisylve en amont des sites Natura

2000, il est donc important d'intégrer cette composante dans la réflexion globale sur la qualité écologique de chaque site. En effet, l'avifaune est mobile et peu être amenée à se déplacer à proximité de certains sites, notamment pour le site 2AUi qui est mitoyen de la Drôme.

FR8201681 – Gervanne et rebord occidental du Vercors

ZSC

Enjeu faible

➤ **Présentation du site concerné**

La Zone Spéciale de Conservation (18 150 ha) de Gervanne et rebord occidental du Vercors et s'étend dans le département de la Drôme sur 2 domaines biogéographiques : 55% sur le domaine alpin et 45% sur la zone biogéographique méditerranéenne.

Le site est constitué par la vallée de la Gervanne et de la Sye, affluents de la rivière Drôme, ainsi que du rebord sud-ouest du plateau du Vercors qui la prolonge vers le nord. Partagé entre les influences alpines et méditerranéennes, il présente une grande richesse faunistique et floristique et des milieux très diversifiés, depuis la chénaie pubescente à buis jusqu'à l'étage montagnard (col de la Bataille et roc du Touloud), de 200 m d'altitude à 1450m.

L'agriculture est très diversifiée avec sur le 1/3 nord l'élevage qui prédomine, le 1/3 central étant consacré à des cultures spécialisées (vigne, plantes aromatiques, maraichage), et le 1/3 sud à l'herbage, les céréales et l'élevage caprin. La forêt est assez peu présente, se partageant entre la forêt méditerranéenne au sud-est et sud-ouest, et montagnarde au nord.

Ainsi sont présents 35 habitats d'intérêt communautaire dont 8 prioritaires, 18 espèces d'intérêt communautaire (de l'annexe II de la directive Habitats - Faune - Flore), toutes faunistiques, une trentaine d'espèces de l'annexe IV et une dizaine de

l'annexe V de la directive Habitats - Faune - Flore.

La vallée de la Gervanne est surtout connue pour accueillir de nombreux chiroptères : 26 espèces dont 8 de l'annexe II, en particulier le Petit et le Grand Rhinolophe, les Murins à oreilles échancrées et de Bechstein, le Minoptère de Schreibers, avec une vingtaine de gîtes de reproduction et une dizaine de gîtes d'hivernage. Trois autres espèces de chauves-souris sont « potentiellement présentes », dont le Rhinolophe euryale, mais ceci nécessite d'être confirmé par des études complémentaires.

Parmi les habitats remarquables d'intérêt communautaire, il faut citer les pelouses sèches sur calcaires, qui présentent une grande richesse en orchidées sur près d'un cinquième de la surface (habitat prioritaire G210*). Un des objectifs de gestion du site sera donc de maintenir le milieu ouvert dans les zones de pelouses en favorisant le pâturage.

La vulnérabilité du site est liée à la tendance des pelouses sèches à se fermer progressivement du fait du recul du pâturage (boisement naturel). Certains habitats sont sensibles au piétinement, à la destruction directe (tuffières, ripisylves...), à l'assèchement du milieu suite au drainage. Pour les chiroptères, les menaces potentielles sont le dérangement sur les lieux de reproduction ou d'hivernage, et les traitements phytosanitaires (destruction de la ressource alimentaire).

➤ **Synthèse des enjeux**

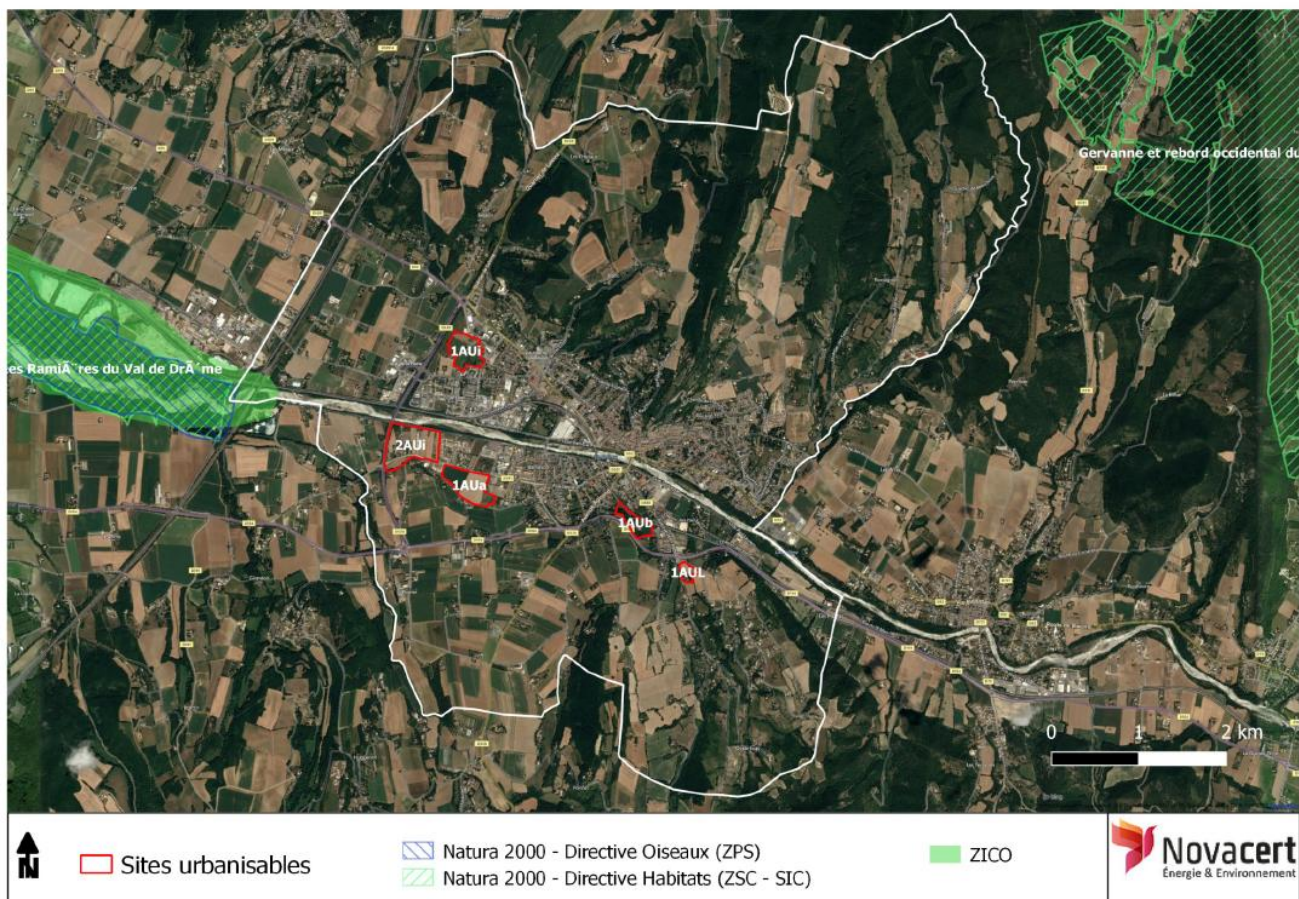
Aucun site n'est directement concerné par ce site Natura 2000 qui est localisé au nord-est en dehors des limites communales. Cependant, il est important de prendre en compte les habitats et les espèces de ce périmètre, notamment les plus mobiles, dans l'analyse de l'intérêt écologique des zones AU.

Les mesures intégrées au Docob et à la Charte peuvent être intéressantes à valoriser sur certains sites pour ne pas impacter (pas d'introduction d'espèces invasives et exogènes, conserver les bois morts, prévoir des travaux aux périodes non-défavorables pour la faune et donc en dehors de la période mi-mars à mi-juillet, etc.).

Synthèse des enjeux (Natura 2000)

Sites	Type d'enjeu	Part du site concernée (%)	Enjeux / aire d'étude
1AUi	Non inclus dans un site Natura 2000, ni mitoyen	0	Faible
2AUi	Non inclus dans un site Natura 2000, ni mitoyen mais en bordure de la Drôme et en amont des sites FR8210041 et FR8201678	0	Modéré
1AUa	Non inclus dans un site Natura 2000, ni mitoyen	0	Faible
1AUb	Non inclus dans un site Natura 2000, ni mitoyen	0	Faible
1AUL	Non inclus dans un site Natura 2000, ni mitoyen	0	Faible

Synthèse des enjeux, représentation cartographique



Carte 5 : localisation par rapport aux sites Natura 2000 et ZICO

1.2.2 Terrain du Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels (CREN)

Créé en 1988, le **Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes (CREN)** œuvre, depuis plus de 25 ans, pour la préservation de la biodiversité rhônalpine. Nés d'une volonté collective de préserver la biodiversité de la région, il dispose de compétences spécifiques. A l'interface entre les ambitions des associations de protection de la nature, l'expertise scientifique des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, l'expérience des organismes professionnels et les volontés politiques des institutions, il agit à différents niveaux pour répondre à trois grands objectifs : préserver les espaces naturels à enjeux, accompagner les acteurs des territoires et favoriser les échanges de savoir-faire techniques et scientifiques. A ce titre, il a en gestion directement plus de 100 sites en Rhône-Alpes.

FR1500766 – Pelouse sèche de Bourbousson

Terrain du CREN Enjeu faible

➤ Présentation du site concerné

Situé sur les anciennes terrasses alluviales de la Drôme, Bourbousson est connu pour l'intérêt écologique de ses pelouses sèches. Une partie du site a, à ce titre, fait l'objet d'une mesure compensatoire pour la flore lors de la construction de la ligne à grande vitesse (LGV) Méditerranée, en 2001.

Le site de Bourbousson, qui s'étend sur 10,5 hectares, comprend également la

pelouse d'Herbelet et le bois de Montchaud.

Les enjeux naturels avérés de ce secteur ont justifié la réalisation d'un plan de gestion, avec l'appui des acteurs locaux et le soutien financier de Réseau ferré de France, de la Région Rhône-Alpes et du Fond Européen de Développement Régional.

➤ Synthèse des enjeux

La problématique de la fermeture de milieux ouverts se retrouve sur plusieurs sites AU où l'arrêt de l'agriculture favorise le développement d'arbres et d'arbustes. C'est principalement marqué sur le site 1AUi. Cette dernière parcelle ne présente pas les caractéristiques du site de Bourbousson où les pelouses sèches sont présentes notamment au niveau de talus orientés sud sur des sols filtrants. Le sol y est plus profond au regard des zones labourées et la flore n'est pas la même.

Synthèse des enjeux (CREN)

Sites	Type d'enjeux	Part du site concernée (%)	Enjeux / aire d'étude
1AUi	En dehors du site, pas de liens géographiques	0	Faible
2AUi	En dehors du site, pas de liens géographiques	0	Faible
1AUa	En dehors du site, pas de liens géographiques	0	Faible
1AUb	En dehors du site, pas de liens géographiques	0	Faible
1AUL	En dehors du site, pas de liens géographiques	0	Faible

Synthèse des enjeux, représentation cartographique



Carte 6 : localisation par rapport au site du CREN

1.3 Localisation par rapport aux sites d'inventaires patrimoniaux

1.3.1 ZNIEFF Type 1

Lancé en 1982, l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF, les **ZNIEFF de type I** concernant les secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les **ZNIEFF de type II** de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

820030050 Ramières du Val de Drôme		
Surface du site : 571,74 ha	Faible	Fort

➤ Présentation du site concerné

L'ensemble naturel des "Ramières" du Val de Drôme, qui comprend la réserve naturelle du même nom, s'étend sur dix kilomètres dans le lit majeur de la Drôme en aval de Crest. Deux secteurs élargis, où la rivière peut divaguer spontanément, reliés par une zone endiguée au dix-neuvième siècle, écrètent naturellement les crues dévastatrices. La vaste forêt riveraine ou ripisylve (200 ha) constitue la majeure partie de la réserve, abritant une flore et une faune très diversifiées. Plus de 650 espèces de plantes vasculaires (végétaux supérieurs) y ont été recensées.

L'inventaire actuel des arbres, arbustes et arbrisseaux ligneux des Ramières est riche de plus de cent espèces. La réserve constitue ainsi un véritable "arboretum" naturel. L'action de la rivière est déterminante dans la dynamique forestière des Ramières (transport de graines, apport de fertilisants, régénération du peuplement). Lorsque la nappe est inaccessible aux racines, le terrain très caillouteux ne permet plus que le développement d'une lande arborée à Chêne pubescent. Ces landes sont "entretenuées" par les lapins, ce qui permet le maintien de nombreuses orchidées et d'une petite fougère, la "Langue-de-serpent".

Les bordures de cultures qui entourent la réserve sont intéressantes en ce qui concerne les plantes messicoles (plantes sauvages des moissons), comme la rarissime Nigelle de France. Parmi les insectes, seules les libellules (trente six espèces) et les papillons diurnes (cinquante espèces) ont été correctement inventoriés. Une douzaine de familles de Castor d'Europe trouve aussi les conditions optimales d'alimentation dans les Ramières. Celles-ci offrent aussi une halte appréciée par de nombreux oiseaux migrateurs transcontinentaux,

des échassiers au Balbuzard pêcheur. Plus de soixante dix espèces d'oiseaux se reproduisent ainsi dans la réserve.

Les habitats déterminants sont liés directement aux milieux humides et rivulaires dont fait partie la ripisylve. Celle-ci est favorable à un grand nombre d'espèces, des chauves-souris aux insectes.

➤ Synthèse des enjeux

Ce périmètre concerne la Drôme, son lit et sa ripisylve. Le site 2AUi est localisé en limite de ce périmètre sur sa partie nord. Il est important de préserver de tout impact direct ou indirect la ripisylve de la Drôme. Les espèces liées aux milieux aquatiques ne peuvent pas trouver de conditions favorables sur les différentes sites mais les espèces liées aux milieux boisés peuvent être plus mobiles. La plupart des zones agricoles étant exploitées intensivement jusqu'aux limites parcellaires, le cortège floristique et faunistique y est actuellement très limité mais des évolutions des pratiques pourraient être plus favorable à la recolonisation par certaines espèces dont les messicoles.

820030166 Plateau des Arras	
Surface du site : 17,08 ha	Faible

➤ Présentation du site concerné

Situé à l'est de Crest, le Plateau des Arras est recouvert de champs labourés riches en messicoles, plantes sauvages rencontrées dans les cultures peu ou pas traitées. C'est le cas de la Tulipe précoce, qui y est assez "abondante", avec près de 200 pieds. Cette liliacée possède de grosses fleurs d'un rouge vif. Elle se reproduit facilement à l'aide de ces

stolons, d'où son caractère envahissant. Elle a été fortement combattue parce qu'indésirable dans les cultures. Autrefois plus répandue, elle est désormais inscrite sur la liste des plantes menacées de France et sa protection est considérée comme un enjeu d'intérêt européen (à travers la "Convention de Berne"). Ce site est désormais suivi par le Conseil Départemental de la Drôme qui a souscrit un contrat avec l'agriculteur en exploitant la principale parcelle.

➤ **Synthèse des enjeux**

Aucun site AU n'est localisé à proximité de cette ZNIEFF et aucun aménagement potentiel ne peut générer un impact direct ou indirect sur ce site. En revanche, il est important de favoriser la démarche initiée sur le Plateau, c'est à dire de valoriser une agriculture permettant le développement de la flore messicole, une part importante et menacée de la biodiversité dont la pérennité est directement liée à des choix culturaux.

Synthèse des enjeux (ZNIEFF type I)

ZNIEFF type I	Type d'enjeux	Part du site concernée (%)	Enjeux / aire d'étude
1AUi	Non inclus dans une ZNIEFF, mitoyen au nord du site 820030050 Ramières du Val de Drôme	0	Fort
2AUi	Non inclus dans une ZNIEFF, ni mitoyen	0	Faible
1AUa	Non inclus dans une ZNIEFF, ni mitoyen	0	Faible
1AUb	Non inclus dans une ZNIEFF, ni mitoyen	0	Faible
1AUL	Non inclus dans une ZNIEFF, ni mitoyen	0	Faible

1.3.2 ZNIEFF Type 2

Lancé en 1982, l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF, les ZNIEFF de type I concernant les secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les **ZNIEFF de type II** de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

820000418 Ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme et ses principaux affluents

Surface du site : 12342 ha

Faible Fort

➤ **Présentation du site concerné**

Cette zone intègre l'ensemble fonctionnel formé par la Drôme, ses annexes fluviales et ses principaux affluents. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse identifie à l'échelle du bassin des milieux aquatiques remarquables liés au maintien d'un ensemble alluvial abritant des espèces en danger; au sein duquel une succession typologique complète peut être restaurée. Il souligne également l'importance d'une préservation des liaisons physiques existantes entre la rivière et le fleuve Rhône, pour garantir le bon fonctionnement des milieux et la libre circulation des poissons.

Ce zonage de type II souligne l'interdépendance de ces cours d'eau, dont les tronçons abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par plusieurs zones de type I au fonctionnement très fortement interdépendant. En terme de fonctionnalités naturelles, le val de Drôme et ses annexes exercent tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau.

Le site est concerné par une importante nappe phréatique, qui recèle une faune spécifique. Il s'agit d'un peuplement à base d'invertébrés aquatiques aveugles et dépigmentés. Le site constitue aussi un corridor écologique pour la faune et la flore fluviale (Loutre, Castor d'Europe, Apron, Toxostome...) et une zone d'échange avec le fleuve Rhône lui-même. Il joue un rôle de zone de passage, d'étape migratoire, de zone de stationnement, mais aussi de zone de reproduction pour certaines espèces d'oiseaux remarquables, de batraciens, d'insectes ou de mammifères, dont une grande variété de chiroptères. La flore compte aussi des espèces méridionales intéressantes (Orchis à longues bractées, etc.), et quelques remarquables messicoles (plantes associées aux cultures traditionnelles) comme

vallons verdoyants au paysage modelé par l'agriculture.

La richesse biologique favorisée par une géomorphologie tourmentée est globalement remarquable du fait de la juxtaposition d'éléments de faune et de flore d'influences méditerranéenne, médio-européenne, montagnarde et même alpine. Les populations locales de Chamois et de Chauve-souris sont importantes. La flore compte quelques remarquables messicoles (plantes associées aux cultures traditionnelles, comme l'Adonis flamme, la Nielle des blés, la Nigelle de Damas ou la Cameline à petits fruits), ainsi que de rares endémiques des Alpes sud-occidentales (Genêt ailé).

Le zonage de type II souligne l'unité de cet ensemble globalement peu perturbé par les activités humaines, au sein duquel les secteurs abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par de vastes zones de type I (gorges, plateaux, falaises...) fortement interdépendantes. En dehors de celles-ci, d'autres secteurs peuvent s'avérer remarquables, par exemple pour l'entomofaune (stations de papillons Hermite, Apollon et Azuré de la Croisette connues).

Il souligne également les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour de multiples espèces, notamment celles exigeant un large domaine vital (Aigle royal, Vautour fauve, etc.). Il traduit également le bon état de conservation général de certains bassins versants, en rapport avec le maintien de populations d'Ecrevisse à pattes blanches.

la Nielle des blés ou la Nigelle de France.

Le zonage traduit l'exigence, de la part de certaines de ces espèces, de vastes territoires vitaux (Cerv élaphe, Aigle royal). Il souligne également le bon état de conservation général de certains bassins versants, en rapport avec le maintien de populations d'Ecrevisse à pattes blanches, espèce réputée pour sa sensibilité particulière vis à vis de la qualité du milieu. Cette écrevisse indigène est devenue rare dans la région, tout spécialement à l'est de la vallée du Rhône. Quant aux aquifères souterrains, ils sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

➤ **Synthèse des enjeux**

Le site 1AUi est mitoyen de ce périmètre. Étant au contact direct de la ripisylve de la Drôme, il est important de s'assurer de l'absence d'impacts directs ou indirects en cas d'aménagement du site. Les autres terrains sont plus éloignés. Malgré tout, ils participent à la fonction de régulation et d'approvisionnement de la nappe phréatique, il est donc important de limiter l'imperméabilisation sur chaque site.

820000386 Chaînonns occidentaux du Vercors

Surface du site : 28546 ha

Faible

➤ **Présentation du site concerné**

Le massif du Vercors est situé au cœur du Dauphiné. Les falaises abruptes qui le ceinturent en font une véritable citadelle naturelle, longtemps isolée des régions qui l'entourent, les vallées de l'Isère, du Drac et de la Drôme. L'eau a taillé dans cette masse de calcaire des gorges profondes, des cirques majestueux, des grottes et des gouffres parmi les plus célèbres d'Europe. L'intérieur du massif est constitué de plateaux boisés et de

Il met enfin en exergue la sensibilité particulière de la faune souterraine, tributaire des réseaux karstiques et très dépendante de la qualité des eaux provenant du bassin versant. La sur-fréquentation des grottes, le vandalisme des concrétions peuvent de plus rendre le milieu inapte à la vie des espèces souterraines. Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

➤ **Synthèse des enjeux**

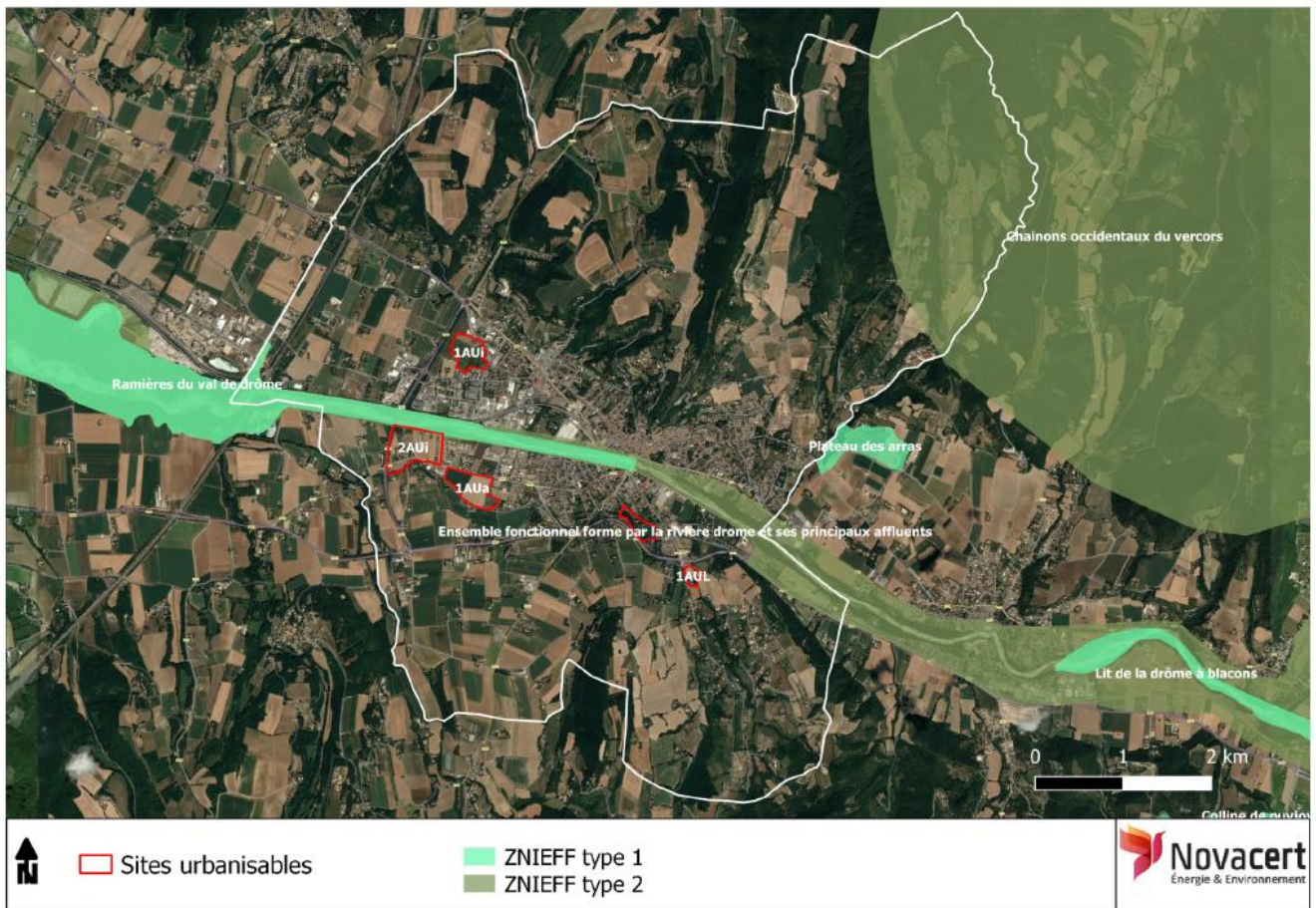
Ce périmètre localisé en nord-est de la commune de Crest ne présente pas de liens avec les sites AU évalués. Cependant, si les habitats présentent peu de liens ou d'intérêts pour un certain nombre d'espèces notamment montagnardes, les espèces les plus mobiles et notamment l'avifaune et les chiroptères ainsi que les espèces forestières ou appréciant les milieux semi-ouverts peuvent trouver des conditions potentiellement favorables en limite de certains territoires (fauvettes, chouettes ou hiboux, etc.). Si la période de visite n'est pas favorable à l'observation de la flore, la plupart des sites présentent des exploitations non favorables, notamment au niveau des zones ouvertes.

Si l'aménagement potentiel des sites génère un risque potentiel très faible pour ce périmètre, il est important d'intégrer une évolution des pratiques pour une préservation des zones les plus favorables à la biodiversité.

Synthèse des enjeux (ZNIEFF type II)

ZNIEFF type II	Type d'enjeux	Part du site concernée (%)	Enjeux / aire d'étude
1AUi	Non inclus dans une ZNIEFF, mitoyen au nord du site 820000418 Ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme et ses principaux affluents	0	Fort
2AUi	Non inclus dans un site Natura 2000, ni mitoyen	0	Faible
1AUa	Non inclus dans un site Natura 2000, ni mitoyen	0	Faible
1AUB	Non inclus dans un site Natura 2000, ni mitoyen	0	Faible
1AUL	Non inclus dans un site Natura 2000, ni mitoyen	0	Faible





Synthèse des enjeux, représentation cartographique









Carte 7 : localisation par rapport aux périmètres d'inventaires patrimoniaux

1.4 Évolutions des sites dans le temps

Évaluer les enjeux sur un site revient à mener une étude à un moment donné tout en intégrant son passé, le biodiversité étant dans une dynamique perpétuelle. Il est important de connaître son évolution pour évaluer les changements en cours et les espèces potentielles, passées, présentes et futures. Une photographie aérienne datant du 5 juin 1932 accessible sur le site <http://remonterletemps.ign.fr/> permet de se faire une idée de l'évolution de chaque parcelle en 86 ans.

Site 1AUj	Site 1AUL
	
	
<p>Ancienne zone agricole composée de multiples parcelles aux cultures variées, cours de la Saleine décalé à l'ouest</p>	<p>Haie de marronniers existante et ripisylve légère au niveau du fossé des Gardettes et du ruisseau de St-Ferréol déjà existantes ainsi que le bosquet d'arbres à l'est de la maison</p>

Site 2AUj	Site 1AUa	Site 1AUb
		
		
<p>Zone agricoles composée de multiples parcelles dont certaines délimitées par des haie</p>	<p>Multiples parcelles agricoles avec quelques haies sur les parcelles les plus à l'est</p>	<p>Nombreuses parcelles agricoles le long de la voie ferrée avec des boisements déjà présents en développement en partie sud.</p>

Tous les sites sont des anciennes zones agricoles où les parcelles étaient plus nombreuses et les haies parfois présentes en séparation, mais non généralisées. Les arbres déjà présents (haies, arbres, isolés, fruitiers) et toujours conservés peuvent être favorables au regard de leur âge à de nombreuses espèces [chiroptère, avifaune, insectes], il est important de préserver ce patrimoine.

1.5 Synthèse des périmètres à enjeux par site

Les périmètres évalués concernent directement des enjeux identifiés au niveau de la biodiversité communale.

	SRCE	Natura 2000	CREN	ZNIEFF
1AUj	Fort	Faible	Faible	Fort
2AUj	Modéré	Modéré	Faible	Faible
1AUa	Fort	Faible	Faible	Faible
1AUb	Fort	Faible	Faible	Faible
1AUL	Modéré	Faible	Faible	Faible

Synthèse des enjeux d'après la bibliographie

Aucun site n'est directement concerné par un périmètre ou un site reconnu pour sa qualité écologique spécifique. Cependant, le site 2AUj est mitoyen de la Drôme et de sa ripisylve, une zone à enjeux au niveau du territoire. La plupart des sites sont constitués de zones agricoles, les modes de gestion de type intensif privilégiant la monoculture et l'usage de produits chimiques limitent très fortement le cortège d'espèces présentes. L'évolution des pratiques pour favoriser le retour d'une plus grande diversité et notamment de la flore messicole (liée aux cultures et aux moissons) doit être encouragée sur tout le territoire communal.

3 Étude écologique des sites

Les cinq sites ont été identifiés et les cinq sont localisés en périphérie et en continuité des zones urbanisées.



3.1 Site 1AUa - OAP1



Le site est constitué d'une grande parcelle exploitée de façon intensive. La végétation est soit nulle (terre retournée), soit issue de semis. Il fait partie des zones agricoles reconnues au SRCE. Quelques zones enherbées sont présentes en limite parcellaire mais elles sont limitées. Les haies des maisons en périphérie sont principalement plantées d'espèces horticoles monospécifiques.

Au niveau de la rue Driss Chraïbi, un alignement de Tilleuls est présent. Les arbres sont âgés et ils présentent une valeur patrimoniale avec la présence de cavités ou de bois morts.

Un canal d'irrigation coupe la parcelle. Il est entièrement colonisé de roseaux et présente un caractère potentiellement favorable à certaines espèces (amphibiens, insectes, etc.). Il convient de le préserver et de le valoriser en travaillant sa renaturalisation éventuellement comme c'est le cas pour la Saleine (cf. site 1AUj - OAP5). Au niveau des fils électriques et des quelques arbres présents en périphérie, on retrouve le cortège des espèces des milieux agricoles ouverts (Cornelle noire, Tarier pâtre, etc.).

Un dépôt de matériaux (gravats, végétaux coupés) est présent entre deux parcelles. Ils peuvent offrir des habitats dans le cas de matériaux inertes ou végétaux et il convient de s'assurer qu'il n'a pas de risques de pollutions diverses ou de plantes exotiques envahissantes qui peuvent s'en échapper.



Analyse des enjeux du site					
➤ Enjeux écologiques potentiels par rapport au site					
Habitats	Zone agricole en exploitation intensive, absence de végétation en dehors des zones de semis, de quelques zones périphériques (strate herbacée) et d'un canal avec roseaux.				
Flore	Espèces rares et communes à nulles sur les zones exploitées. Présence d'une roselière à préserver et de tilleuls en alignement en limite nord.				
Faune	Zone potentiellement favorable au niveau du fossé (amphibien, insectes, etc.) en fonction de la qualité de l'eau.				
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les espèces protégées potentielles et/ou à enjeu local de conservation					
Flore	Faible				
Faune	Modéré				
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les zones Natura 2000					
ZPS FR8210041 & ZSC FR8201678	Les espèces de milieux humides ne sont pas susceptibles d'être présentes au niveau des roseaux mais cette zone reste favorable à un plus grand cortège. Étant en amont du site Natura 2000, il est important de préserver la qualité des eaux de ruissellement				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
FR8201681	Les habitats à enjeux ne sont pas présents sur le site. Il n'y a pas de liens (corridors, continuité) et les habitats de la parcelle ne sont pas favorables aux espèces à enjeux.				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones à déclasser					
TVB, corridors Services écosystémiques	La parcelle est reconnue dans le SRCE comme zone agricole. Elle participe au service d'alimentation et de régulation lorsque que la terre n'est pas nue. Le fossé de roseau forme un linéaire à préserver. => incidences fortes				
➤ Mesures d'atténuation à envisager					
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ne pas consommer d'autres zones agricoles sur la commune a minima ✓ Préserver le canal d'irrigation et sa roselière ainsi que son fonctionnement hydrique ✓ Préserver les tilleuls en alignement 					

3.2 Site 1Aub - QAP2



Le site est constitué au niveau des zones plates de terrains agricoles exploités (monoculture) ou en friche herbacée avec la présence ponctuelle d'habitations. Le reste du site est constitué d'un talus présentant une friche allant de la strate arbustive à la strate arborée difficilement pénétrable. La végétation est partagée entre des espèces caduques et des conifères. Cette zone est favorable au déplacement et à l'installation de nombreuses espèces dont des oiseaux.

Les zones autour des maisons sont plantées d'espèces horticoles dont certaines sont reconnues comme exotiques envahissantes (bambous).

A noter que le site est délimité au nord par une voie de chemin de fer exploitée, une zone potentiellement concernée par l'usage de produits chimiques et notamment de produits phytosanitaires pouvant impacter sa périphérie.



Analyse des enjeux du site					
➤ Enjeux écologiques potentiels par rapport au site					
Habitats	Zones agricoles en exploitation agricole et extensive (prairie), présence de jardins et d'un talus constitué d'une forêt (caducs) et d'une friche arbustive et arborée.				
Flore	Rare et ornementale à niveau des zones agricoles et des jardins, potentiellement plus riche au niveau de la friche qui se ferme. La période de prospection ne permet d'avoir un grand niveau de précision notamment au niveau des zones toujours ouvertes. Sa fermeture amènera à terme la perte des espèces de la strate herbacée.				
Faune	A l'exception des zones de cultures intensives, la diversité des strates est favorable à de nombreuses espèces. Les arbres présentent un fort développement (déjà présents et formés il y a 86 ans) et la friche buissonnante est fréquentée par l'avifaune dont les passereaux.				
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les espèces protégées potentielles et/ou à enjeu local de conservation					
Flore	modéré				
Faune	modéré				
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les zones Natura 2000					
ZPS FR8210041 & ZSC FR8201678	Les habitats à enjeux ne sont pas présents sur le site. Il n'y a pas de liens (corridors, continuité) et les habitats ne sont pas favorables à la plupart des espèces qui dépendent des milieux humides.				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
FR8201681	Les habitats à enjeux ne sont pas présents sur le site. Il n'y a pas de liens (corridors, continuité) et les habitats de la parcelle ne sont pas favorables aux espèces à enjeux à l'exception des espèces communes ne nécessitant pas de mesures spécifiques comme l'Écaille chinée (état de conservation favorable).				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones à déclasser					
TVB, corridors Services écosystémiques	La parcelle est dans une zone de perméabilité moyenne et son urbanisation amènerait une fragmentation. Le talus en friche forme un corridor potentiellement riche en espèce dont l'avifaune. Il est important de limiter l'imperméabilisation de ce site. => incidences modérées à fortes				
➤ Mesures d'atténuation à envisager					
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver le talus (friche avec limitation de la fermeture et zone boisée) qui forme une continuité ✓ Valoriser les essences locales plutôt qu'ornementales dans les aménagements ✓ Ne pas mettre d'éclairages impactant la friche et la zone boisée et retenir des éclairages orientés vers le sol avec une température de couleur maximale de 2200°K ✓ Pas de débroussaillage ou de défrichage en période favorable aux nidifications (mi-mars à mi-juillet) ni en hiver (risque pour les chiroptères) 					

3.3 Site 1AUL - OAP4



Ce site est constitué de deux parcelles agricoles en exploitation intensive et d'un jardin paysager et arboré autour d'une maison. Une ripisylve bien développée et arborée accompagne un cours d'eau en assés, le fossé des Gardettes. Des fossés enherbés et de petites bandes enherbées délimitent aussi les parcelles agricoles le long des routes. Une forêt à strates multiples associant les espèces ornementales (If, Cerisier du Japon) et locales (Tilleul, Frêne, Noisetier, etc.) renforce la ripisylve. Ces zones boisées présentent des sujets bien développés avec localement des bois morts et de la casse formant des cavités potentielles ou des zones favorables à des nombreuses espèces (chiroptères, insectes). Cette richesse se traduit par la présence de plusieurs nids visibles.

La végétation est très limitée au niveau des parcelles agricoles au sol fréquemment travaillé. Le parc de la maison a été planté de nombreuses espèces, la plupart horticoles voir exotique. Des haies horticoles et parfois monospécifiques délimitent la parcelle. Des bambous se développent régulièrement au niveau des haies périphériques notamment. Les Buis ont été détruits par la Pyrale du Buis.

En dehors du site, il a notamment été relevé des trous d'émergence de capricornes, potentiellement le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), une espèce de coléoptère protégée dans la ripisylve du ruisseau de Saint-Ferréol. Elle est considérée donc potentiellement présente sur le site au niveau des arbres et des haies.



Analyse des enjeux du site					
➤ Enjeux écologiques potentiels par rapport au site					
Habitats	Zones agricoles exploitées intensivement, parc paysager d'une maison avec une flore horticole, arbres à grand développement au niveau de la ripisylve des Gardettes et d'un bosquet pouvant présenter des zones favorables (blessures, bois morts)				
Flore	Les espèces sont communes sur le site. Au niveau des zones agricoles, elles sont rares et elles sont principalement ornementales dans le jardin. La forêt et la ripisylve présentent des strates arbustives riches à préserver.				
Faune	Arbres favorables au Grand Capricorne considéré comme potentiel sur le site. Haies favorables aux déplacements de nombreuses espèces. Présence de nids dans les arbres et les haies. Présence de la Pyrale du Buis. Certains arbres peuvent présenter des cavités.				
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les espèces protégées potentielles et/ou à enjeu local de conservation					
Flore	Faible				
Faune	Fort				
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les zones Natura 2000					
ZPS FR8210041 & ZSC FR8201678	Les habitats à enjeux ne sont pas présents sur le site. Il n'y a pas de liens (corridors, continuité) et les habitats ne sont pas favorables à la plupart des espèces qui dépendent des milieux humides.				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
FR8201681	Les habitats à enjeux ne sont pas présents sur le site. Il n'y a pas de liens (corridors, continuité) et les habitats ne sont pas favorables à la plupart des espèces à l'exception des espèces communes ne nécessitant pas de mesures spécifiques comme l'Écaille chinée (état de conservation favorable). Il convient cependant de préserver les zones boisées vis-à-vis des chiroptères.				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones à déclasser					
TVB, corridors Services écosystémiques	Site en zone de perméabilité moyenne, il convient de préserver les linéaires et notamment la ripisylve de tout impact direct (pollution, destruction) ou indirect (limitation de la ressource en eau, éclairage, etc.). Le site participe aux services d'approvisionnement et de régulation, il est important de limiter l'imperméabilisation. => incidences modérées				
➤ Mesures d'atténuation à envisager					
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver la ripisylve du fossé des Gardettes et le boisement en maintenant une distance intégrant la rhizosphère (volume comparable aux parties aériennes) ✓ Prévenir le risque de dispersion d'espèces exotiques envahissantes et notamment les bambous ✓ Valoriser les essences locales plutôt qu'ornementales dans les aménagements ✓ Ne pas mettre d'éclairages à proximité des zones boisées (ruisseau de St-Ferréol et fossé des Gardettes) et retenir des éclairages orientés vers le sol avec une température de couleur maximale de 2200°K ✓ Pas de débroussaillage ou de défrichage en période favorable aux nidifications (mi-mars à mi-juillet) ni en hiver (risque pour les chiroptères) 					

3.4 Site 1AUJ – OAP 5



Le site est constitué de parcelles agricoles exploitées, de parcelles en friche et de zones déjà urbanisées. Il présente aussi quelques linéaires formés par d'anciennes haies bocagères principalement en périphérie est.

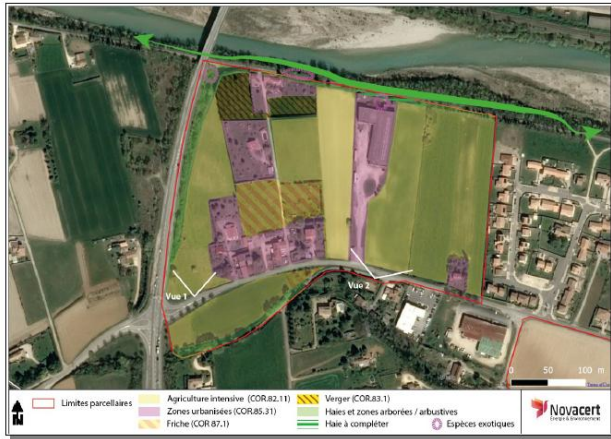
Si la parcelle est aujourd'hui entourée de voies ou de zones construites limitant les possibilités d'échanges, la diversité des habitats et notamment la présence de friches arbustives sont favorables notamment à l'avifaune dont un certain nombre de passereaux. Un Faucon crécerelle perché à la cime d'un arbre et une plume de Chouette hulotte ont aussi été observés sur le site. La période de prospection ne permet pas d'évaluer précisément la flore, notamment dans les zones de friches. Celles-ci sont colonisées par de nombreuses espèces dont des espèces exotiques envahissantes qui amène à une fermeture rapide. Le site est en limite de la Saleine, un cours d'eau canalisé sous forme de fossé, sans présence d'habitats de type zone humide à proximité de son cours actuel. Une zone reconnue comme espace perméable aquatique au SRCE est présente. L'évaluation de la flore n'a pas permis de déterminer la présence potentielle d'une zone humide mais il convient de limiter l'imperméabilisation et de valoriser la renaturation de la Saleine.

Des espèces périphériques sont gérées comme des espaces verts urbains avec une prairie régulièrement fauchée ras. Des anciens noyers sont présents en partie nord-est. Les troncs sont couverts de lierre. Ces arbres présentent une valeur patrimoniale.



Analyse des enjeux du site					
➤ Enjeux écologiques potentiels par rapport au site					
Habitats	Zone agricole exploitée intensivement ou en friche en cours de fermeture par le développement de ligneux et de plantes exotiques. En limite de cours d'eau / fossé.				
Flore	Espèces communes à exotiques, plantes issues des cultures (fruitiers) et plantes colonisatrices. Période non favorable à la détermination des enjeux de façon exhaustive, une prospection au printemps pourrait permettre de préciser le niveau d'enjeu.				
Faune	Présence de l'avifaune et potentiellement de la microfaune. Friche présentant de petits buissons favorables au passereaux mais encore peu denses. Quelques arbres morts mais de petites circonférences favorables aux insectes xylophages.				
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les espèces protégées potentielles et/ou à enjeu local de conservation					
Flore	Modéré				
Faune	Modéré				
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les zones Natura 2000					
ZPS FR8210041 & ZSC FR8201678	Les habitats à enjeux ne sont pas présents sur le site. Il n'y a pas de liens (corridors, continuité) et les habitats de la parcelle ne sont pas favorables à la plupart des espèces à enjeux qui dépendent des milieux humides.				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
FR8201681	Les habitats à enjeux ne sont pas présents sur le site. Il n'y a pas de liens (corridors, continuité) et les habitats du site ne sont pas favorables à la plupart des espèces à l'exception des espèces communes ne nécessitant pas de mesures spécifiques comme l'Écaille chinée (état de conservation favorable).				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones à déclasser					
TVB, corridors Services écosystémiques	Site en zone de perméabilité moyenne, il présente peu de linéaires mais participe au service de régulation. Il convient de limiter l'imperméabilisation des sols dans cette zone reconnue comme espace perméable aquatique. => incidences fortes				
➤ Mesures d'atténuation à envisager					
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Valoriser les essences locales plutôt qu'ornementales dans les aménagements ✓ Pas de débroussaillage ou de défrichage en période favorable aux nidifications (mi-mars à mi-juillet) ni en hiver (risque pour les chiroptères) ✓ Conserver les arbres fruitiers ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols notamment au niveau de l'espace perméable aquatique ✓ Pas de dispersion d'espèces exotiques envahissantes en cas de terrassement (export des terres dans des bennes couvertes vers un site de traitement) ✓ Participer à la renaturation de la Saleine et travailler sur le retour d'un cours d'eau plus conforme et favorable à la diversité d'espèces (diversification des écoulements, zone de mouille, marre pour les batraciens, abris à reptiles, replantation de végétaux et notamment d'hélophytes) tout en améliorant la prise en compte du risque inondation. 					

3.5 Site 2AUi



Le site est constitué de plusieurs parcelles, certaines toujours exploitées de façon intensive (travail du sol en profondeur), de zones en friche et de zones urbanisées.

Quelques haies sont présentes et il convient de préserver et de restaurer autant que possible ces potentielles continuités.

La Renouée du Japon, une espèce exotique envahissante, est présente au niveau d'un talus et à proximité de la ripisylve. Du Buddleia se développe derrière le bâtiment industriel. Il est important de ne pas disperser de fragments de ces espèces.

Une haie arborée est présente en limite nord. Elle marque la limite avec la Drôme et sa ripisylve, une zone à préserver au regard des enjeux liés à la biodiversité. Un recul suffisant doit être intégré et il est important de la préserver de la pollution lumineuse.



Analyse des enjeux du site					
➤ Enjeux écologiques potentiels par rapport au site					
Habitats	Le site est constitué de parcelles agricoles en agriculture intensive, de parcelles en friche et de parcelles urbanisées. Il n'y a pas d'habitat patrimonial. En limite nord, il convient de ne pas impacter la ripisylve de la Drôme.				
Flore	La flore commune, rare au niveau des zones exploitées, est plus riche au niveau des friches et zones arbustives. Autour des maisons, la flore est ornementale et les haies sont monospécifiques. Des haies, des bosquets et quelques fruitiers sont à préserver pour leur valeur patrimoniale. La Renouée du Japon est présente localement.				
Faune	Les espèces observées sont communes des zones ouvertes et péri-urbaines. Les enjeux sont plus forts au niveau de la ripisylve en limite nord qui est un corridor reconnu				
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les espèces protégées potentielles et/ou à enjeu local de conservation					
Flore	Modéré				
Faune	Faible		Fort (vis à vis de la ripisylve)		
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les zones Natura 2000					
ZPS FR8210041 & ZSC FR8201678	La parcelle est en amont de ces sites, le long de la Drôme. Il convient de limiter tout impact sur la ripisylve et les continuités à proximité et de prévenir tout risque d'impact direct (destruction, pollution, surfréquentation) ou indirect (pollution lumineuse, dérangement).				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
FR8201681	Les habitats à enjeux ne sont pas présents sur le site. Il n'y a pas de liens (corridors, continuité) et les habitats ne sont pas favorables à la plupart des espèces à l'exception des espèces communes ne nécessitant pas de mesures spécifiques comme l'Ecaille chinée (état de conservation favorable). Il convient cependant de préserver les zones boisées vis-à-vis des chiroptères.				
Impact aménagement	FAIBLE	FAIBLE A MODÉRÉ	MODÉRÉ	MODÉRÉ A FORT	FORT
➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones à déclasser					
TVB, corridors Services écosystémiques	Le site est reconnu à perméabilité moyenne sauf en partie nord où elle est forte. Il est nécessaire de préserver cette limite nord et de conforter la continuité qui a été impactée par la construction du bâtiment industriel derrière lequel se développe du Buddleia. Il est important de limiter l'imperméabilisation des sols. => incidences modérées				
➤ Mesures d'atténuation à envisager					
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prévoir un recul suffisant vis-à-vis de la ripisylve de la Drôme ✓ Ne pas mettre d'éclairages impactant la ripisylve et retenir des éclairages orientés vers le sol avec un cône de dispersion limité à 70° et une température de couleur maximale de 2200°K ✓ Ne pas disperser la Renouée du Japon et le Buddleia ✓ Valoriser des espèces locales et variées 					

Pour rappel, la zone 2AUi est une zone fermée à l'urbanisation, elle ne comporte ainsi pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les mesures de l'évaluation environnementale ainsi que des éventuels compléments en fonction du projet d'aménagement seront intégrés dans une prochaine procédure du PLU (modification ou révision) qui impliquera la réalisation d'une OAP, la rédaction d'un règlement dans le PLU..., conformément au Code de l'urbanisme.

Applications des mesures environnementales

Le projet de PLU tout au long de son processus a été réinterrogé au regard des enjeux environnementaux présents sur le territoire. Ainsi, des mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées dans le processus d'élaboration du projet.

Mesures générales du PLU

Composantes environnementales	Mesures du projet	
	Évitement	Réduction
Patrimoine écologique	<p>Définition d'un zonage spécifique (A et N) et d'une réglementation favorisant le maintien des milieux agricoles et des espaces naturels.</p> <p>Redéfinition des zones A et N en fonction de l'occupation réelle des sols ou des enjeux de préservation des milieux et continuités écologiques.</p> <p>Maintien en zone naturelle de la rivière Drôme et de ses abords.</p> <p>Maintien de l'identification des espaces boisés à préserver et ajout d'espaces verts à préserver comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Reclassement des réserves foncières de l'ancien document d'urbanisme en zone agricoles et naturelles permettant une baisse de 33 ha des secteurs de développement urbain.</p>	<p>Développement urbain concentré dans les zones urbaines construites. Choix d'un développement urbain en densification.</p> <p>Définition de règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et de gestion des espaces libres et plantations (article 13) pour conforter la densification des secteurs urbains et préserver la biodiversité.</p> <p>Définition de règles restrictives dans les zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions existantes en permettent d'évoluer de manière maîtrisée, - pour les aménagements autorisés les plus conséquents qui doivent justifier de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Pour les secteurs de projets et OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation des éléments constituant des continuités écologiques (ripisylves, haies, alignements d'arbres, bosquets boisés), - principe de réalisation de travaux en dehors des périodes sensibles pour les espèces, - principe d'utilisation d'espèces locales dans les plantations et de non dispersion des espèces invasives, - principes d'éclairage réduisant les nuisances.

Composantes environnementales	Mesures du projet	
	Evitement	Réduction
Paysage	<p>Préservation des caractéristiques et de la morphologie du centre ancien par un sous-secteur et des règles adaptées</p> <p>Préservation des caractéristiques des autres espaces urbains par la définition de règles de bonne insertion urbaine et de règles spécifiques en fonction des espaces urbains.</p> <p>Identification des terres agricoles et des espaces naturels à préserver en zones A et N pour la qualité des sites.</p> <p>Maintien de l'identification des espaces boisés à préserver et ajout d'espaces verts à préserver comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Développement urbain concentré dans les zones urbaines construites.</p> <p>Définition des règles d'implantation (article 6 et 7), de hauteur maximum (article 10) et de gestion des espaces libres (article 13).</p> <p>Définition de principes au sein des OAP et de règles permettant une bonne intégration paysagère.</p>
Patrimoine local	<p>Identification des éléments du patrimoine identitaire local à protéger au titre du Code de l'Urbanisme et définition de règles à respecter pour ces éléments.</p> <p>Rappel des sites archéologiques répertoriés et de la réglementation qui s'y rapporte.</p> <p>Adaptation du Périmètre délimité des Abords des monuments historiques afin de mieux correspondre aux enjeux.</p>	<p>Définition de règles sur l'aspect extérieur des constructions (article 11).</p>
Eau	<p>Délimitation des zones d'urbanisation dans des secteurs desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement (ainsi que d'autres conditions de réseaux publics).</p> <p>Application de l'article 4 du règlement du PLU et des règlements sanitaires fixant l'obligation de se raccorder aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement dans les zones urbaines.</p> <p>Obligation de raccorder les projets dans les zones d'urbanisation futures aux réseaux publics eau potable et assainissement.</p>	<p>Réalisation d'un zonage d'assainissement pour organiser le raccordement des espaces urbains.</p> <p>Réalisation d'un zonage pluvial pour gérer les eaux de ruissellement et favoriser la gestion à la parcelle.</p> <p>Emplacements réservés identifiés pour la gestion des eaux de ruissellement.</p>
Sol et Sous-sol	<p>Protection des terres agricoles et naturelles, inscrites en zone A et N.</p> <p>Protection des boisements et éléments végétaux remarquables (éléments boisés, espaces verts protégés par le PLU).</p>	<p>Différenciation des zones urbanisables en cohérence avec la densité et le degré d'imperméabilisation des sols existants.</p> <p>Définition d'emprise au sol (article 9), de coefficient de pleine terre (article 13) et favorisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le zonage pluvial.</p>
Nuisances	<p>Définition de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), notamment le long des départementales pour éviter les nuisances sonores.</p> <p>Evitement d'une urbanisation diffuse entraînant des pollutions lumineuses dispersées.</p>	<p>Maintien des liaisons douces existantes et objectif de création de nouvelles liaisons pour mieux relier les quartiers entre eux.</p> <p>Objectif d'un plan de déplacements favoriser une bonne gestion des flux et déplacements.</p> <p>Objectif de report des traversées du centre-ville pour éviter les nuisances.</p>

Composantes environnementales	Mesures du projet	
	Evitement	Réduction
Risque majeurs	<p>Evitement des secteurs soumis à des risques pour la plupart des projets de développement.</p> <p>Conditions d'ouverture à l'urbanisation de sites de projets sous réserves d'avoir supprimé ou réduit les risques (inondation et ruissellement).</p>	<p>Délimitation des zones d'aléa inondation au plan de zonage du PLU et de prescriptions associées au sein du règlement.</p> <p>Identification d'emplacements réservés pour réaliser des travaux de réduction voire suppression des risques inondation et ruissellement.</p>
<p>Climat et énergie</p> <p>Qualité de l'air</p>		<p>Confortement des processus de densification, compacité du bâti (article 6 et 7) et possibilité d'un recours au dispositifs et aspect favorisant les énergies renouvelables pour certains secteurs.</p> <p>Poursuite du maillage de cheminements doux et d'un plan de gestion des déplacements en ville.</p>
Déchets		<p>Développement urbain concentré dans les zones urbaines garantissant une collecte des déchets facilitée en limitant la dispersion de l'habitat sur le territoire.</p>

DISPOSITIF DE SUIVI

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU. Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative du PLU. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés et affinés en fonction des besoins.

Liste des indicateurs environnementaux du PLU

Thématiques	ID	NOM	RECUEIL DES DONNEES	Services
Risques majeurs	1	Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et populations exposées <ul style="list-style-type: none"> - <i>1 Plan de prévention du risque inondation</i> - <i>Aléa feu de forêt</i> - <i>Plusieurs évènements connus de mouvements de terrain</i> 	Au fur et à mesure de la publication des arrêtés	Commune Direction Départementale des Territoires (DDT)
	2	Nombre de permis de construire dans les zones à risque	Recueil annuel	
Eau	3	Suivi de la qualité des eaux <i>La qualité des eaux s'améliore depuis les 10 dernières années mais les efforts sont à poursuivre.</i>	Recueil annuel	Commune, Agence de l'eau Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques (ONEMA)
	4	Suivi des évolutions des consommations et des prélèvements <i>L'ensemble des volumes prélevés pour l'année 2016 représentent 832 822 m³.</i>	Recueil annuel	
	5	Suivi des évolutions de l'organisation de l'assainissement autonome <i>519 foyers ont en revanche recours à des installations d'assainissement non collectif.</i>	Echéance du PLU	
Patrimoine écologique	6	Analyse de l'évolution des périmètres de protection et des espèces à statut identifiée <ul style="list-style-type: none"> - <i>1 Réserve Naturelle Nationale</i> - <i>2 sites Natura 2000</i> - <i>1 Arrêté Préfectoral de Biotope (APB)</i> - <i>1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux</i> 	Echéance du PLU	Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
	7	Évolution du nombre d'espèces (protégées ou non) pour chaque milieu naturel spécifique ou remarquable identifiés	Echéance du PLU	
Paysage	8	Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet <i>145 permis de construire accordés entre 2014 et 2018.</i>	Recueil annuel	Commune
	9	Typologie des logements réalisés en termes de formes urbaines <i>Les extensions récentes sont essentiellement constituées de maisons individuelles et de maisons individuelles mitoyennes en rez-de-chaussée ou en R+1.</i>	Recueil annuel	
	10	Suivi des éléments ponctuels du paysage à protéger au titre du Code l'Urbanisme <i>60 éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du</i>	Echéance du PLU	

		<i>Code de l'Urbanisme et d'éléments paysagers à préserver pour le maintien des continuités écologiques.</i>		
	11	Suivi des espaces boisés à préserver identifiés par le PLU <i>Identification d'espaces verts et boisés à protéger par le PLU : 492,7ha</i>	Echéance du PLU	
Sol et sous-sol	12	Suivi de l'occupation du sol et évolution des espaces artificialisés <i>L'évolution entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé a des conséquences positives sur la consommation d'espaces :</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Les zones urbaines (U) diminuent par rapport au PLU de 2006, malgré l'intégration d'espaces bâtis depuis issus des zones AU de 2006.</i> ➤ <i>Les secteurs d'urbanisation future (AU) sont fortement réduits par rapport au PLU initial avec une baisse de 80 ha entre le PLU de 2006 et le PLU révisé.</i> 	Echéance du PLU	Agréste Chambre d'Agriculture
	13	Suivi de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) <i>L'agriculture occupe encore une part importante de l'activité de la ville.</i>	Echéance du PLU	
	14	Suivi du nombre d'exploitants agricoles <i>La commune compte 33 exploitations agricoles en 2010.</i>	Echéance du PLU	
Climat-Energie	15	Evolution de l'énergie renouvelable produite (thermique ou solaire)	Tous les 2 ans	DREAL Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)
	16	Evolution de la consommation énergétique	Tous les 2 ans	
Patrimoine	17	Suivi de la qualité et du maintien des éléments patrimoniaux répertoriés à protéger au titre du Code de l'Urbanisme <i>60 éléments de patrimoine bâti à l'approbation du PLU</i>	Recueil annuel	Commune
Déchets ménagers et assimilés	18	Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés <i>157 080 tonnes à l'échelle intercommunale en 2018</i>	Recueil annuel	ADEME Système d'Information et d'Observation de l'Environnement (SINOE) Intercommunalité et commune
	19	Suivi des capacités de valorisation et de recyclage <i>58% des ordures ménagères et assimilées valorisées à l'échelle intercommunale</i>	Recueil annuel	
Nuisances	20	Suivi qualitatif de la pollution lumineuse <i>La commune de Crest est touchée par la pollution lumineuse du fait de sa position entre Valence et Montélimar.</i>	Echéance du PLU	Association Avex Commune Conseil Départemental
	21	Evolution du nombre de permis de construire dans les zones à proximité des grands axes de circulation bruyant	Recueil annuel	
	22	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	Recueil annuel	
Pollution de l'air	23	Suivi de l'évolution de la qualité de l'air et des émissions de Gaz à Effet de Serre <i>Qualité de l'air et émissions de GES impactées par les 2 axes structurants primaires et les nombreux axes structurants secondaires de circulation</i>	Recueil annuel	ADEME
Consommation d'espace	24	Suivi du dépôt de permis de construire <i>145 permis de construire accordés entre 2014 et 2018.</i> Suivi de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine.	Recueil annuel	Commune

RESUME NON TECHNIQUE

Les principaux éléments du PLU

Afin d'apporter une réponse transversale et performantes, le PLU est composés de 6 grandes parties :

1. Le rapport de présentation, dont l'objectif est d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les enjeux de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant des dispositions sur des secteurs à aménager, requalifier ou valoriser dans le cadre du projet.

4. Le plan de zonage avec l'indication des zones du PLU comprenant les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le zonage indique également les autres éléments prescriptifs du PLU comme les emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages publics (ER), les éléments à protéger du PLU, les règles de reculs, etc.

5. Le règlement établi en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, comprend les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Il comporte également les **emplacements réservés** dédiés à la réalisation de voies et ouvrages publics, ainsi que d'installations d'intérêt général.

6. Les annexes qui comportent les **servitudes d'utilité publiques** qui s'appliquent sur le territoire.

Les documents techniques annexes concernant notamment les documents d'ordre sanitaire et les annexes à intégrer au PLU à titre informatif.

Les objectifs du plan

L'objectif principal du PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

La commune de Crest s'est engagée dans une démarche de révision de son document d'urbanisme notamment pour permettre de répondre à de nouveaux besoins, ou de les mettre à jour ainsi que d'intégrer les évolutions réglementaires récentes.

A ce titre, 4 axes principaux suivis d'orientations ont été retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- **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**



L'évaluation environnementale du PLU

L'évaluation des incidences du projet d'urbanisme communal sur l'environnement a été rendu nécessaire suite à la consultation par un examen au cas par cas, auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale.

Pour cela le présent rapport de présentation contient une analyse fine sur les incidences, les mesures à intégrer et les exigences à respecter pour préserver l'environnement.

Ces différentes analyses sont intégrées aux différentes parties du rapport de présentation.

Le résumé non technique permet de synthétiser l'évaluation environnementale.

Etat initial de l'environnement et analyse des incidences

De nombreux enjeux environnementaux, constituant autant de point de vigilance, ont été dégagés au regard de l'état actuel de l'environnement local et de son évolution tendancielle. Ils ont été confrontés au projet de PLU et regroupés en plusieurs grands domaines.

■ Patrimoine écologique

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 Naturelle d'Intérêt Ecologie, 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 Ecologique (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.



Fauvette méditerranéenne



Pipitrousseline



Chouette chevêche

Site Ramières
de la Drôme



Les différentes mesures communales et supra-communales permettent de réduire, voire limiter les pressions qui s'exercent sur le patrimoine écologique.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
<p>Un étalement urbain qui doit être stoppé dans les espaces agricoles pour préserver la biodiversité.</p> <p>Des ripisylves à préserver, notamment celles de la rivière Drôme, dans le prolongement de la réserve naturelle à l'ouest du territoire communal.</p> <p>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.</p> <p>Des limites claires à l'urbanisation à définir en maintenant les continuités agricoles.</p>	<p>Le projet communal prend en compte les périmètres d'intérêt écologique en les identifiant et en les protégeant pour leur rôle dans le maintien d'une diversité d'habitats et de milieux favorables à la préservation de la faune et de la flore.</p> <p>Les objectifs de préservation et de valorisation des Trames Verte et Bleue garantissent la protection du patrimoine écologique local et à une échelle supra communale.</p> <p>La traduction dans les pièces réglementaires telles que les OAP permet de mettre en place des mesures environnementales de maintien des continuités écologiques, notamment en zones urbaines.</p> <p>Le maintien de l'activité agricole va dans le sens de la préservation du patrimoine écologique. En effet, le SCRE identifie des espaces agricoles qui représentent une perméabilité écologique qui favorise le déplacement des espèces ou maintiennent des espaces tampons vis-à-vis de réservoirs de biodiversité.</p> <p>L'identification des espaces à vocation naturelle, boisés, permet le maintien des habitats et des espèces d'intérêt patrimonial spécifiques de ces milieux. La protection plus marquée des boisements remarquables accentue le maintien des entités naturelles du territoire. La révision du PLU adapte la protection des boisements en permettant leur entretien courant.</p>	<p>Les objectifs de modération de la consommation d'espaces, apportent une incidence positive pour le patrimoine écologique et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. Ces objectifs sont notamment fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier, de limiter l'étalement de l'enveloppe urbaine et de permettre une densification dans l'enveloppe urbaine existante.</p>	<p>Le développement communal à court terme avec la création de logements (secteurs Mazorel et Masse Panier), d'équipements et d'activités, ainsi qu'à long terme avec l'identification d'une réserve foncière (secteur Mazorel), peut engendrer une pression sur les milieux et la biodiversité.</p> <p>Ces projets sont cependant contraint par des mesures environnementales inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et intègre des mesures favorables pour la biodiversité.</p>

■ Patrimoine paysager, bâti et culturel

Patrimoine paysager

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.

Tour de Crest



Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
<p>Des cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et ses éléments structurant à préserver.</p> <p>Une qualité des espaces publics à garantir pour mettre en valeur les paysages urbains.</p> <p>Réaliser un travail sur les formes urbaines et leur insertion dans le tissu urbain existant</p>	<p>La protection du paysage est un des enjeux du projet communal en vue de maintenir l'identité crestoise, sa structure paysagère et ses vues remarquables, notamment sur le centre-ancien et sur la Tour.</p> <p>La préservation du patrimoine local et des éléments remarquables du paysage permet de maintenir les éléments identitaires : espaces boisés, espaces verts en ville, patrimoine bâti en ville et pour des bâtiments remarquables sur le territoire.</p> <p>La révision du PLU permet de délimiter un nouveau Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques qui permet de veiller à la bonne qualité paysagère dans le centre ancien.</p> <p>La volonté de maintenir et de mettre en valeur l'activité agricole permet de limiter le mitage et ainsi préserver le paysage environnant comportant de grandes étendues agricoles en plaine et sur les coteaux.</p>	<p>La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine et les objectifs de modération de la consommation d'espaces, participent à la préservation des paysages communaux et notamment les coteaux agricoles. Le PLU fixe des limites d'urbanisation à ne pas dépasser permettant de préserver les zones cultivées et naturelles de la commune.</p>	<p>Les objectifs de densification et de diversification de l'offre en habitat présentent un risque pour la qualité architecturale et la préservation des vues sur le centre-ancien. Cependant, le règlement du PLU fixe des règles de hauteurs, d'emprise et d'aspect extérieurs des constructions afin de préserver au mieux le paysage.</p> <p>Le développement de zones industrielles et commerciales présente un risque pour la préservation des vues sur le centre ancien et sur la qualité architecturale. Néanmoins, ce développement sera structuré puisque des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définis et des prescriptions mises en place pour une bonne qualité (mesures dans les OAP et règlement dans les articles 13).</p>

Patrimoine local

Le patrimoine bâti est également riche avec près de huit édifices ou partie 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.



Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU
	Positive
<p>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.</p>	<p>Le projet permet d'identifier les enjeux liés au patrimoine.</p> <p>Le PLU permet d'améliorer la protection du patrimoine local bâti et paysager. Les éléments identitaires (Tour, centre-ancien,...) se verront protégés par le PLU afin de favoriser la préservation de l'identité crestoise.</p> <p>La révision du PLU vient compléter et mettre à jour les prescriptions pour ces éléments de patrimoine identifiés.</p> <p>La révision du PLU permet de délimiter un nouveau Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.</p> <p>La volonté de promouvoir la commune en tant que destination touristique permet de mettre en valeur le patrimoine bâti du centre-ancien et également la Tour de Crest.</p> <p>La volonté de réhabiliter les bâtiments du centre-ancien et d'inciter à la rénovation des logements permet de mettre en valeur ce dernier et de le rendre plus attractif.</p>

■ Caractéristiques physiques

Sol et sous-sol

La commune est caractérisée par une topographie de vallée où s'écoule au centre la rivière Drôme. La topographie est ainsi vallonnée, présente des reliefs collinaires ainsi que des coteaux boisés ou agricoles. Le centre du territoire possède un relief moins marqué sur lequel s'est étendue l'urbanisation de part et d'autre de la rivière. Le centre ancien de Crest est édifié à flanc de coteau et est dominé par la Tour de Crest qui surplombe la vallée.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU	
	Positive	Risque
Limiter la consommation d'espaces	<p>La définition des espaces naturels et agricoles en fonction de l'occupation existante des sols participent à leur préservation.</p> <p>La limitation de l'étalement urbain et les objectifs fixés pour réduire la consommation d'espaces par l'urbanisation favorisent la préservation des sols.</p>	<p>Les projets urbains pour la création de logements, d'équipements, d'activités économiques ainsi que les réserves foncières à plus long terme impliquent une modification de l'occupation du sol ainsi qu'une imperméabilisation des sols. Cependant, ces projets sont encadrés par des OAP et un règlement évitant une imperméabilisation des sols trop importante.</p>

Eau

Dominé par la rivière Drôme, de direction Est-Ouest, le réseau hydrographique de Crest regroupe de nombreux ruisseaux, dont les principaux sont : en rive droite, la Saleine, à l'ouest, la Lozière à l'est, de direction nord-sud et en rive gauche la Gardette, Saint Ferréol... de direction sud-nord.

La commune est alimentée en eau potable par deux ressources en eau dont un captage d'eau potable situé sur la commune voisine d'Allex. L'ensemble des espaces urbains sont desservis en réseaux publics tels que l'eau potable, l'assainissement collectif. Les services pour l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées sont assurés par un prestataire de délégation de services publics. Les eaux usées sont traitées par une station d'épuration intercommunale.

Rivière Drôme



Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
<p>Une amélioration de la qualité des eaux à poursuivre.</p> <p>Des réseaux d'irrigation à préserver.</p> <p>L'évolution de la croissance démographique en adéquation avec la capacité des équipements et des réseaux.</p>	<p>L'identification des composantes de la Trame Bleue contribue à la réduction des incidences sur la ressource en eau en favorisant la préservation et le bon écoulement des cours d'eau, conformément aux prescriptions du SDAGE et du SAGE.</p> <p>Par la volonté de limiter l'exposition des habitants aux nuisances, le projet inscrit des objectifs liés à</p>	<p>La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de centraliser les réseaux (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts. En cela, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par : des systèmes d'assainissement individuels défectueux, une augmentation des superficies</p>	<p>La préservation des terres agricoles peut avoir des conséquences environnementales négatives dans la mesure où elle peut contribuer à la pollution des eaux souterraines par l'utilisation d'intrants agricoles et l'augmentation des prélèvements sur la ressource en eau. Néanmoins, l'identification et la reconnaissance des espaces agricoles apporte des effets positifs sur la limitation de l'imperméabilisation des sols et le maintien des fonctionnements hydrauliques naturels.</p> <p>La croissance démographique, fixée à +1,2%/an, aura une incidence mesurée sur la ressource en eau potable. Ces évolutions entraîneront des besoins supplémentaires sur</p>

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
	la bonne gestion de l'eau concernant le ruissellement pluvial et réalise un zonage pluvial permettant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols. Le projet fixe des objectifs pour maintenir une bonne qualité de l'eau potable.	imperméabilisées pouvant augmenter les risques de ruissellement, les forages individuels dans les nappes.	<p>les prélèvements. Au vu des capacités des équipements et des réseaux, des travaux poursuivis et de l'amélioration du rendement des réseaux, la commune peut accueillir la population supplémentaire projetée.</p> <p>Pour les besoins de développement, la commune identifie plusieurs secteurs spécifiques pour créer de l'habitat, des équipements publics d'intérêt collectif et des activités économiques. Ces projets engendreront de la consommation d'espaces, une imperméabilisation des sols et un risque de pollution des ressources en eau.</p> <p>Cependant, de nombreuses zones AU de l'ancien PLU sont devenues des zones A ou N, réduisant des possibilités de prélèvements.</p> <p>Des prescriptions sont prévues dans le PLU afin de pallier les effets négatifs que pourraient engendrer ces projets.</p>

■ Pollutions, nuisances et risques

Pollution de l'air

Dans le département et à une échelle régionale, les sources de pollution de l'air sont principalement liées aux infrastructures de transport et aux grandes agglomérations. Le territoire communal se trouve éloigné de ce type de pollutions. Par ailleurs, la démographie et les activités économiques mesurées en font une commune peu émettrice de polluants.



Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU	
	Positive à conforter	Risque
<p>Une fluidité du trafic des voies principales à améliorer afin de limiter la concentration de polluants dans l'air et leur stagnation près des habitations alentours.</p> <p>Des déplacements doux à développer.</p>	Le projet permet de poursuivre l'amélioration des circulations sur son territoire afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent. Les actions d'amélioration portent sur une incitation à contourner le centre-ville, poursuivre le développement des déplacements doux, définir un plan de déplacement structurant la circulation automobile ou encore favoriser la desserte de Crest en transport en commun. Ces actions permettent de limiter la pollution de l'air par la circulation automobile.	L'augmentation prévue de la population va conduire à une augmentation des flux de déplacements, et entrainera donc une légère incidence sur la qualité de l'air. De même que pour la prévision de développement des activités économiques qui engendreront des flux de déplacements plus importants.

Nuisances

La commune est soumise à des nuisances principalement liée aux grandes voies de circulation qui traversent le territoire de part et d'autre de la Drôme. La pollution lumineuse est existante du fait de l'éclairage des espaces urbains mais assez limitée grâce à un environnement proche peu urbanisé.

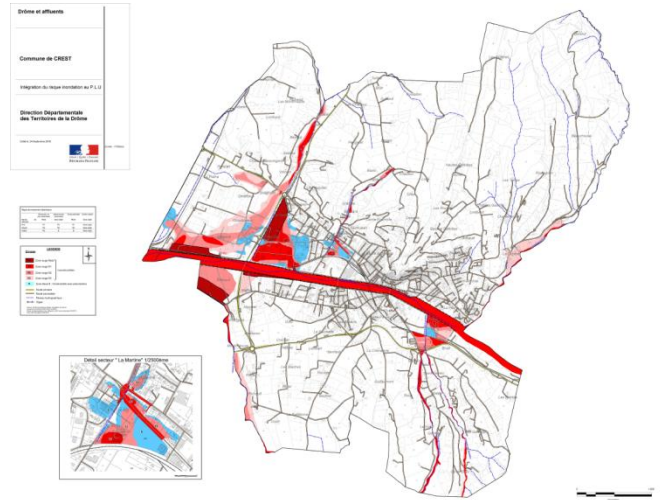
Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU	
	Positive	Positive à conforter
<p>Des abords des voies passagères à gérer afin d'atténuer les nuisances pour les habitations.</p> <p>Un usage des éclairages nocturnes sur la commune à limiter.</p>	L'identification des nuisances, et notamment sonores du territoire, permettent d'adapter le projet communal en évitant l'exposition de la population.	<p>La concentration de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine permet de préserver des espaces dépourvus d'urbanisation comme les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui sont ainsi préservés de toutes nuisances sonores ou lumineuses.</p> <p>Le projet permet de poursuivre l'amélioration des circulations sur son territoire afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent. Les actions</p>

		<p>d'amélioration portent sur une incitation à contourner le centre-ville, poursuivre le développement des déplacements doux, définir un plan de déplacement structurant la circulation automobile, privilégier les extensions urbaines rive gauche afin de ne pas amplifier le congestionnement du centre-ville ou encore favoriser la desserte de Crest en transport en commun.</p>
--	--	---

Risques

La commune est soumise à plusieurs risques naturels : les inondations par débordement des cours d'eau, le ruissellement, les feux de forêts, le retrait/gonflement des argiles, les mouvements de terrains et les séismes.

En matière de risque inondation, un Plan de Prévention des Risques a été prescrit. A l'heure actuelle il n'existe qu'une carte d'identification des secteurs d'aléas porté à la connaissance de la commune.



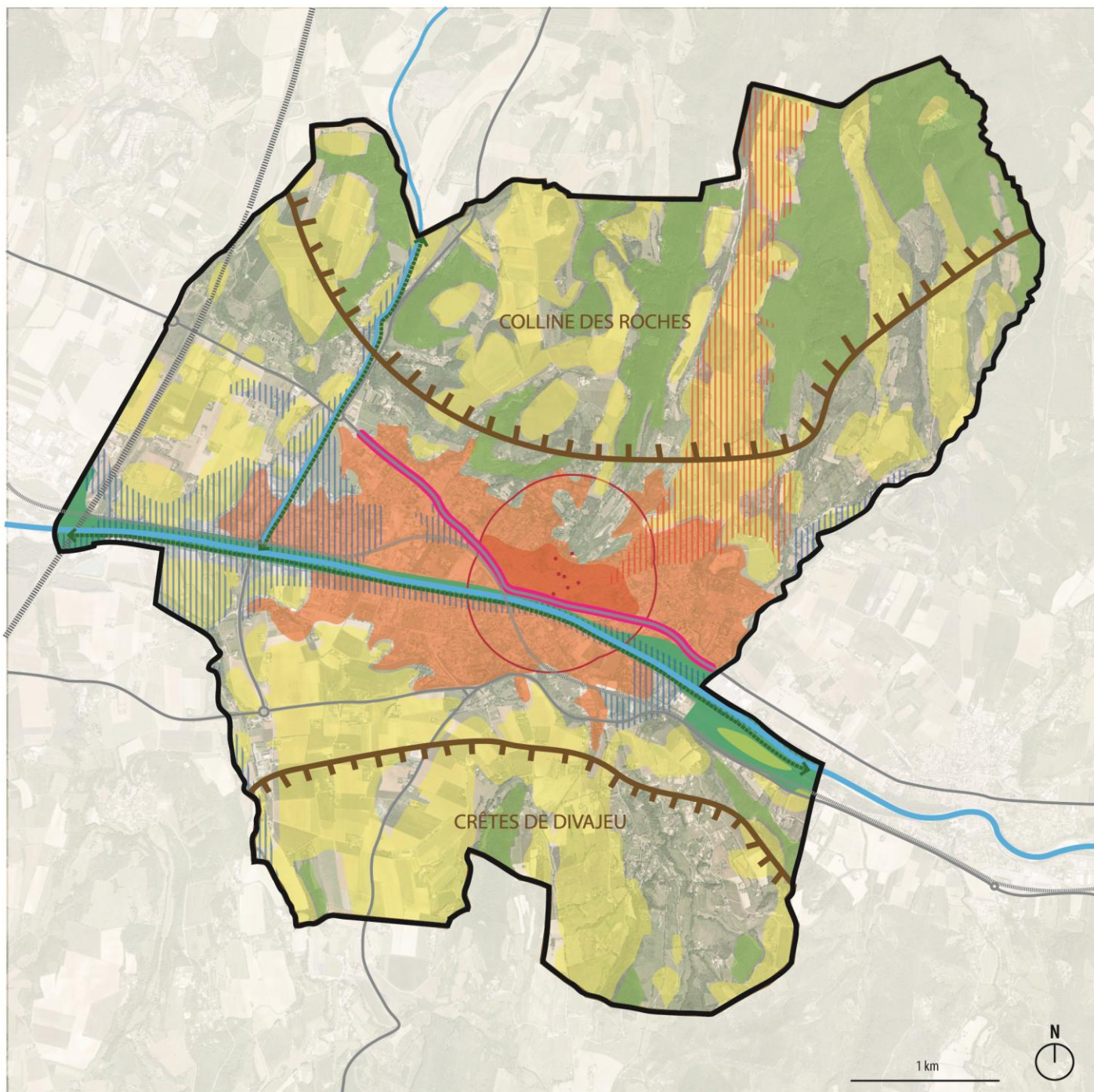
Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU	
	Positive	Positive à conforter
<p>Un développement urbain à interdire dans les zones soumises à un risque fort.</p> <p>Des normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques à intégrer, de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>Une information et une sensibilisation aux différents risques à effectuer auprès du grand public.</p>	<p>Le PLU prend en compte les cartes d'aléas concernant les principaux risques naturels de la commune : le risque inondation, le risque de feu de forêt, les risques de mouvement de terrain ou encore le risque sismique.</p> <p>Le projet communal instaure la prise en compte des risques comme une orientation principale de son projet de développement. Il participe à la réduction de l'exposition de la population et des biens aux inondations. Le PLU informe et prévient de l'état des connaissances sur les risques.</p> <p>Le porté à connaissance de l'Etat concernant les aléas inondation est traduit dans le PLU par une réglementation et par un zonage.</p> <p>La préservation des terres agricoles à une incidence positive sur les risques car elles peuvent servir de zone d'expansion des crues lorsqu'elles jouxtent un cours d'eau susceptible de déborder ou bien servir de zone coupe-feu dans les massifs boisés.</p> <p>La non imperméabilisation de ces espaces permet également de favoriser une gestion naturelle des eaux.</p> <p>La préservation des espaces naturels à une incidence positive sur les risques. La reconnaissance en tant qu'espace naturel le long des cours d'eau et fossés permet de garantir le maintien d'espaces favorables à l'expansion des crues et aux mouvements naturels du lit des cours d'eau. La limitation du mitage des espaces naturels et agricoles permet de restreindre l'exposition aux risques de la population.</p>	<p>Le choix d'un développement en densification des espaces déjà urbanisés permet une incidence positive sur les risques. D'une part, la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels permet de conserver ces espaces essentiels pour une meilleure gestion des risques. D'autre part, le choix d'un développement avec des extensions urbaines réduites permet de limiter l'exposition aux risques de la population en évitant les secteurs soumis à des risques.</p> <p>Les secteurs ayant un risque inondation ou ruissellement identifié feront l'objet de travaux. Les projets d'ouverture à l'urbanisation sont soumis à la réalisation préalable de ces travaux de gestion.</p>













■ Climat / énergies / déchets

Le climat de la commune de Crest correspond à une zone de transition entre un climat semi-continentale et un climat supra-méditerranéen. Les énergies renouvelables ne sont pas développées à grande échelle.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
<p>Une consommation d'énergie liée au développement urbain à réduire.</p> <p>Des performances énergétiques des constructions à améliorer.</p> <p>Des énergies renouvelables à développer, tout en veillant aux enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune.</p> <p>Un réseau de collecte de déchets ménagers et assimilés efficient à maintenir.</p> <p>Un développement urbain à planifier en cohérence avec les capacités des équipements vers lesquels sont dirigés les déchets de la commune.</p>	<p>La réhabilitation du parc de logement permet d'accroître la performance énergétique des bâtiments.</p>	<p>L'incitation à avoir une consommation énergétique raisonnée participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles (carburants). Le développement des communications numériques participe à la réduction de l'usage des véhicules motorisés.</p> <p>La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine conduira à une concentration de la population et des usages au sein de l'enveloppe urbaine. En cela, elle peut entraîner une augmentation de la consommation énergétique qui reste minime par rapport à une urbanisation diffuse.</p> <p>Le projet prévoit d'améliorer les déplacements et l'accès en centre-ville, notamment en organisant mieux le stationnement et les déplacements au sein de la commune. Les modes doux seront également valorisés et développés afin de limiter les déplacements motorisés au sein du centre-ville. La desserte de Crest en transport en commune sera favorisée.</p> <p>L'identification des réservoirs de biodiversité et des différents éléments de la Trame Verte et Bleue participent à la préservation des espaces et au maintien des "puits de carbone" réduisant les émissions de gaz à effet de serre.</p>	<p>L'augmentation prévue de la population va conduire à une légère augmentation de la consommation énergétique. Cependant, de nombreuses zones AU de l'ancien PLU ont été reclassées en zone A ou N. Par rapport au scénario « au fil de l'eau », le risque est donc moindre.</p> <p>Une augmentation de la population va conduire à une augmentation de la production des déchets et ordures ménagères.</p> <p>Toutefois, la bonne gestion de la collecte en place et les évolutions des pratiques individuelles notables participent à l'amélioration du service.</p> <p>Le renforcement de l'enveloppe urbaine par plusieurs secteurs de développement conduira inévitablement à une augmentation localisée des déchets.</p> <p>Toutefois, l'incidence peut être considérée comme faible au vu de la plus-value qu'elle apporte en termes de gestion économe de l'espace, de réduction de l'étalement urbain et d'une réduction de l'utilisation d'énergies fossiles pour les déplacements. De plus, de nombreuses zones AU de l'ancien PLU ont été reclassées en zone A ou N.</p>

Enjeux environnementaux



- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|
|  | Perdurer les opérations de mise en valeur du paysage urbain |  | Limite du périmètre ZNIEFF |  | Lutter contre l'altération de la qualité des eaux et préserver les ripisylves des cours d'eau |
|  | Définir des limites claires à l'urbanisation et maintenir les interactions avec les espaces naturels et agricoles |  | Réduire les nuisances sonores sur l'axe principal traversant le centre-ville |  | Conforter les principales continuités écologiques |
|  | Stopper le mitage urbain dans les espaces agricoles et naturels |  | Périmètre de protection des monuments historiques | | |
|  | Préserver les espaces boisés |  | Préserver les éléments architecturaux présentant un intérêt patrimonial | | |
|  | Prendre en compte le risque inondation |  | Préserver les reliefs remarquables (fronts visuels) et les panoramas | | |
|  | Intégrer le risque mouvement de terrain dans le développement urbain | | | | |

Mesures visant à éviter, réduire ou à compenser les incidences

Synthèse des mesures correctives		Types de mesures	
		Evitement	Réduction
Patrimoine écologique	<p>Définition d'un zonage spécifique (A et N) et d'une réglementation favorisant le maintien des milieux agricoles et des espaces naturels.</p> <p>Redéfinition des zones A et N en fonction de l'occupation réelle des sols ou des enjeux de préservation des milieux et continuités écologiques.</p> <p>Maintien en zone naturelle de la rivière Drôme et de ses abords.</p> <p>Maintien de l'identification des espaces boisés à préserver et ajout d'espaces verts à préserver comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Reclassement des réserves foncières de l'ancien document d'urbanisme en zone agricoles et naturelles permettant une baisse de 33 ha des secteurs de développement urbain.</p>	X	
	<p>Développement urbain concentré dans les zones urbaines construites. Choix d'un développement urbain en densification.</p> <p>Définition de règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et de gestion des espaces libres et plantations (article 13) pour conforter la densification des secteurs urbains et préserver la biodiversité.</p> <p>Définition de règles restrictives dans les zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions existantes en permettant d'évoluer de manière maîtrisée, - pour les aménagements autorisés les plus conséquents qui doivent justifier de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Pour les secteurs de projets et OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation des éléments constituant des continuités écologiques (ripisylves, haies, alignements d'arbres, bosquets boisés), - principe de réalisation de travaux en dehors des périodes sensibles pour les espèces, - principe d'utilisation d'espèces locales dans les plantations et de non dispersion des espèces invasives, - principes d'éclairage réduisant les nuisances. 		X
Paysage	<p>Préservation des caractéristiques et de la morphologie du centre ancien par un sous-secteur et des règles adaptées</p> <p>Préservation des caractéristiques des autres espaces urbains par la définition de règles de bonne insertion urbaine et de règles spécifiques en fonction des espaces urbains.</p> <p>Identification des terres agricoles et des espaces naturels à préserver en zones A et N pour la qualité des sites.</p> <p>Maintien de l'identification des espaces boisés à préserver et ajout d'espaces verts à préserver comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.</p>	X	
	<p>Développement urbain concentré dans les zones urbaines construites.</p> <p>Définition des règles d'implantation (article 6 et 7), de hauteur maximum (article 10) et de gestion des espaces libres (article 13).</p> <p>Définition de principes au sein des OAP et de règles permettant une bonne intégration paysagère.</p>		X
Patrimoine local	<p>Identification des éléments du patrimoine identitaire local à protéger au titre du Code de l'Urbanisme et définition de règles à respecter pour ces éléments.</p> <p>Rappel des sites archéologiques répertoriés et de la réglementation qui s'y rapporte.</p> <p>Adaptation du Périmètre délimité des Abords des monuments historiques afin de mieux correspondre aux enjeux.</p>	X	
	<p>Définition de règles sur l'aspect extérieur des constructions (article 11).</p>		X
Eau	<p>Délimitation des zones d'urbanisation dans des secteurs desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement (ainsi que d'autres conditions de réseaux publics).</p> <p>Application de l'article 4 du règlement du PLU et des règlements sanitaires fixant l'obligation de se raccorder aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement dans les zones urbaines.</p> <p>Obligation de raccorder les projets dans les zones d'urbanisation futures aux réseaux publics eau potable et assainissement.</p>	X	

Synthèse des mesures correctives		Types de mesures	
		Evitement	Réduction
	<p>Réalisation d'un zonage d'assainissement pour organiser le raccordement des espaces urbains.</p> <p>Réalisation d'un zonage pluvial pour gérer les eaux de ruissellement et favoriser la gestion à la parcelle.</p> <p>Emplacements réservés identifiés pour la gestion des eaux de ruissellement.</p>		X
Sol et sous-sol	<p>Protection des terres agricoles et naturelles, inscrites en zone A et N.</p> <p>Protection des boisements et éléments végétaux remarquables (éléments boisés, espaces verts protégés par le PLU).</p>	X	
	<p>Différenciation des zones urbanisables en cohérence avec la densité et le degré d'imperméabilisation des sols existants.</p> <p>Définition d'emprise au sol (article 9), de coefficient de pleine terre (article 13) et favorisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le zonage pluvial.</p>		X
Nuisances	<p>Définition de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), notamment le long des départementales pour éviter les nuisances sonores.</p> <p>Evitement d'une urbanisation diffuse entraînant des pollutions lumineuses dispersées.</p>	X	
	<p>Maintien des liaisons douces existantes et objectif de création de nouvelles liaisons pour mieux relier les quartiers entre eux.</p> <p>Objectif d'un plan de déplacements favoriser une bonne gestion des flux et déplacements.</p> <p>Objectif de report des traversées du centre-ville pour éviter les nuisances.</p>		X
Risques majeurs	<p>Evitement des secteurs soumis à des risques pour la plupart des projets de développement.</p> <p>Conditions d'ouverture à l'urbanisation de sites de projets sous réserves d'avoir supprimé ou réduit les risques (inondation et ruissellement).</p>	X	
	<p>Délimitation des zones d'aléa inondation au plan de zonage du PLU et de prescriptions associées au sein du règlement.</p> <p>Identification d'emplacements réservés pour réaliser des travaux de réduction voire suppression des risques inondation et ruissellement.</p>		X
Climat énergie / qualité de l'air	<p>Confortement des processus de densification, compacité du bâti (article 6 et 7) et possibilité d'un recours aux dispositifs et aspect favorisant les énergies renouvelables pour certains secteurs.</p> <p>Poursuite du maillage de cheminements doux et d'un plan de gestion des déplacements en ville.</p> <p>Confortement des processus de densification, compacité du bâti (article 6 et 7) et possibilité d'un recours aux dispositifs et aspect favorisant les énergies renouvelables pour certains secteurs.</p> <p>Poursuite du maillage de cheminements doux et d'un plan de gestion des déplacements en ville.</p>		X

Justification des choix du PLU

Les grands choix effectués par le PLU dans l'ensemble de ses pièces ont été dictés par le principe de subsidiarité qui régit les relations entre le PLU et les documents d'urbanisme et d'environnement de rang supérieur ; notamment les Schémas de Cohérence Territoriaux, le PPRi, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, etc.

A ce titre, l'ensemble des choix réalisés par la commune repose à la fois sur une réponse aux attentes de la population et sur une obligation de compatibilité et/ou conformité aux normes et documents d'échelons supérieur.

■ Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La commune a réalisé un projet de territoire pour lequel différents scénarios ont été étudiés en matière de développement démographique. Les différents scénarios ont fait l'objet de nombreux échanges et analyses afin de déterminer les incidences des choix de développement sur l'ensemble des composantes environnementales.

Soucieuse de continuer à accueillir un développement urbain, mais sans remettre en cause les équilibres structurels de la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est basé sur l'équilibre entre les trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement ;
- Développement économique mesuré et gestion de ses implications ;
- Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Il s'articule autour des quatre axes suivants et de 17 orientations principales :

- 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

■ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En lien avec le PADD, dans les secteurs présentant des enjeux en matière de développement urbain, la collectivité a défini des principes d'aménagement pour optimiser, encadrer et programmer l'urbanisation de ces sites d'extensions. Ces espaces à enjeux font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

■ Les pièces règlementaires

Le zonage et le règlement

Le PLU comprend un règlement écrit et graphique en lien avec les pièces présentées ci-avant se calant au mieux sur les caractéristiques du bâti existant et encadrant les possibilités d'évolution du bâti ou les constructions nouvelles. La volonté de la commune a été avant tout de faire preuve de souplesse, de pragmatisme et de cohérence par rapport aux caractéristiques de la commune, tout en prenant en compte les évolutions législatives.

Ainsi, le PLU de la commune de Crest répartit le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (AU), correspondant à des secteurs agricoles et en friche de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.
- Les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur

intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zone, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux correspond un règlement de 13 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs, le zonage du PLU de Crest respecte et traduit spatialement les axes cadres retenus au sein du PADD et définis précédemment.

■ Les dispositions complémentaires portées au plan de zonage

Au-delà des zones U/AU/A et N définies au sein du PLU, les éléments graphiques complémentaires suivants sont intégrés au plan de zonage du nouveau document d'urbanisme de Crest.

- Les emplacements réservés,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les prescriptions complémentaires au zonage tels que les linéaires commerciaux à protéger, les éléments de patrimoine remarquable, paysager et écologique à protéger,
- Les reculs imposés aux constructions par rapport aux départementales,
- Le risque inondation pour un report vers la carte de risque inondation.

■ Un objectif de croissance cohérent avec les tendances passées

La commune de Crest bénéficie d'une dynamique démographique forte se traduisant par une croissance démographique progressive depuis les années 80. C'est pourquoi le choix communal de la commune s'est porté sur un objectif de croissance cohérente avec les années précédentes et cohérente avec sa volonté d'affirmer son rôle de ville-centre de l'intercommunalité et son poids dans le territoire.

La croissance démographique projetée est de +1,2%

■ Un projet cohérent en termes de besoins en logements, développement économique et équipements publics

Selon l'objectif de croissance projeté à +1,2%, la population communale tend à augmenter de 1727 habitants supplémentaires par rapport à 2014. Dans le but d'accueillir cette nouvelle population dans des conditions optimales, le nombre de logement, d'emplois et d'équipements doit être adapté afin de pérenniser le dynamisme économique et touristique communal et l'attractivité interminable.

Besoins en logements

En termes de logements, le projet prévoit la réalisation d'environ 700 logements par remplissage des espaces résiduels dans l'enveloppe urbaine notamment, représentant un potentiel de 476 logements. Ces besoins en logements ne pouvant pas se réaliser uniquement en densification, des sites en extension de l'enveloppe urbaine ont été identifiés en continuité immédiate du tissu urbain afin de compléter la nouvelle offre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle et accueillir la nouvelle. Deux sites sont identifiés dans le secteur Mazorel pour produire environ 185 logements et le secteur Masse Panier pour produire environ 50 logements.

Développement économique et touristique

Au sein du bassin de vie, la ville de Crest est un territoire dynamique pourvoyeur d'emplois et d'activités économiques diversifiés. Le centre-ville de Crest regroupe la majorité de l'offre en commerces et services avec des activités variées. Le long des axes pénétrants, trois pôles secondaires d'offre commerciale se sont développés en complémentarité avec l'offre de proximité du centre. Le territoire accueille également plusieurs zones d'activités.

Dans le but de préserver son dynamisme économique, une analyse a permis d'identifier des espaces résiduels au sein des zones d'activités existantes pour répondre aux premiers besoins d'activités. Pour une vision à plus long terme, le PLU identifie deux secteurs de développements des activités, permettant à terme, de venir renforcer l'offre disponible et renforcer le côté attractif et innovant du territoire à l'échelle

intercommunale. Ces secteurs sont localisés au niveau de La Condamine dans le prolongement de la zone commerciale existante pour des besoins à moyen terme, et au niveau de Mazorel en périphérie de la ville pour des besoins à long terme sous la forme d'une réserve foncière à vocation économique.

Dans cette même dynamique, afin de préserver les commerces du centre-ville, les linéaires commerciaux sont préservés pour préserver un centre-ville vivant et attractif par la mise en valeur des commerces et services existants.



Concernant le développement des activités agricoles, la commune est composée d'une large part d'espaces cultivés et l'agriculture occupe une place importante dans les activités économiques communales. Le projet communal porte des choix pour la préservation des terres cultivées ou potentiellement cultivables, ainsi que pour le développement des activités agricoles.

Concernant le développement des activités touristiques, la commune recèle un patrimoine local bâti et végétal riche. Crest s'appuie notamment sur la richesse patrimoniale de son centre-ville, sur les vestiges de la cité médiévale ainsi que sur la Tour surplombant la ville qui font de la commune un site touristique d'exception. La commune souhaite poursuivre la mise en valeur du patrimoine du centre-ancien mais également les éléments identitaires tels que la Drôme et ses abords ou encore les paysages.

En matière de tourisme, la commune souhaite aussi promouvoir son territoire et ses richesses naturelles. Pour cela, elle souhaite valoriser les espaces naturels, la rivière Drôme, les sentiers pédestres, accompagner l'aménagement de la Vélo Drôme ou encore développer les activités sportives et de loisirs.

Besoins en équipements

Eau et assainissement

Les réseaux actuels de la commune ainsi que les futurs travaux permettront d'assurer un réseau d'eau performant et suffisant.

Pour une cohérence des besoins futurs en matière de raccordement au réseau public d'assainissement, le zonage d'assainissement est mis en compatibilité avec le zonage du PLU révisé. Ce zonage identifie les zones d'urbanisation futures, ouvertes à l'urbanisation dans le PLU, et pour lesquelles un raccordement au réseau est obligatoire.

Equipements publics

Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipements et d'un rayonnement pour nombre d'entre eux sur le bassin de vie, tels que les équipements scolaires ou de santé.

Crest bénéficie en effet d'un nouveau centre hospitalier depuis juin 2013. Il permet d'améliorer les conditions d'exercice et de prise en charge des patients de Crest et de sa région.

Pour accompagner le développement démographique de la région crestoise, cet établissement pourra avoir des besoins d'expansion. C'est pourquoi, la commune décide de réserver un secteur qui sera dédié à la réalisation d'équipements publics de manière générale, lui permettant d'anticiper les besoins d'expansion.

- Un projet limitant la consommation d'espace et préservant les zones agricoles et naturelles

Consciente des enjeux liés au mitage sur la zone agricole et naturelle, la commune prend le parti de limiter les extensions de l'enveloppe urbaine et d'urbaniser en priorité dans les espaces encore libres qui y sont identifiés. De même, elle établit son document d'urbanisme en cohérence avec l'occupation réelle du sol, c'est-à-dire qu'elle rend leur vocation agricole ou naturelle à des espaces qui avaient été reconnus comme urbanisables dans l'ancien document afin de préserver ces espaces riches en biodiversité, en atouts paysagers et en économie.

■ Un projet communal qui préserve l'environnement

L'objectif du projet doit aller dans le sens d'un renforcement des dispositions en faveur du Développement Durable sur plusieurs thématiques essentielles :

- la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels via un urbanisme endogène au sein des zones bâties ou à urbaniser existantes ;
- la valorisation de l'organisation urbaine et des implantations des constructions ;
- le renforcement de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels de qualité ou de site de biodiversité remarquable ou ordinaire ;
- la prévention des risques naturels ou technologiques et des nuisances.

Le projet communal vient se positionner sur chacun de ces points en faveur d'une évolution raisonnée du territoire.

De manière générale le projet prend en effet en compte les périmètres d'intérêt écologique en les identifiant et en les protégeant pour leur rôle dans le maintien d'une diversité d'habitats et de milieux favorables à la préservation de la faune, de la flore et de la biodiversité en général.

Par ailleurs, l'identification d'espaces à vocation naturelle, et d'espaces boisés à préserver, permet le maintien des habitats et des espèces spécifiques de ces milieux. La protection plus marquée des boisements dits « remarquables » accentue le maintien des entités naturelles du territoire communal. Le maintien des continuités écologique en ville fait aussi partie des orientations avec l'identification d'espaces verts et de jardins à préserver.

Suivi et évaluation

L'évaluation environnementale définit un dispositif de suivi et d'évaluation qui s'intègre au dispositif général prévu pour le suivi et l'évaluation du PLU. Pour l'évaluation environnementale, ce dispositif se traduit par 24 indicateurs dont le suivi permettra d'assurer de l'atteinte des objectifs fixés par le PLU. Ils répondent au principe d'amélioration continue du document dont le but est de pouvoir ajuster en temps réels les écarts constatés limitant ainsi les incidences négatives du projet sur le territoire, sa population et son environnement.

Les 24 indicateurs sont les suivants :

Thématiques	ID	NOM	RECUEIL DES DONNEES	Services
Risques majeurs	1	Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et populations exposées <ul style="list-style-type: none"> - <i>1 Plan de prévention du risque inondation</i> - <i>Aléa feu de forêt</i> - <i>Plusieurs évènements connus de mouvements de terrain</i> 	Au fur et à mesure de la publication des arrêtés	Commune Direction Départementale des Territoires (DDT)
	2	Nombre de permis de construire dans les zones à risque	Recueil annuel	
Eau	3	Suivi de la qualité des eaux <i>La qualité des eaux s'améliore depuis les 10 dernières années mais les efforts sont à poursuivre.</i>	Recueil annuel	Commune, Agence de l'eau Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques (ONEMA)
	4	Suivi des évolutions des consommations et des prélèvements <i>L'ensemble des volumes prélevés pour l'année 2016 représentent 832 822 m³.</i>	Recueil annuel	
	5	Suivi des évolutions de l'organisation de l'assainissement autonome <i>519 foyers ont en revanche recours à des installations d'assainissement non collectif.</i>	Echéance du PLU	
Patrimoine écologique	6	Analyse de l'évolution des périmètres de protection et des espèces à statut identifiée <ul style="list-style-type: none"> - <i>1 Réserve Naturelle Nationale</i> - <i>2 sites Natura 2000</i> - <i>1 Arrêté Préfectoral de Biotope (APB)</i> - <i>1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux</i> 	Echéance du PLU	Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
	7	Évolution du nombre d'espèces (protégées ou non) pour chaque milieu naturel spécifique ou remarquable identifiés	Echéance du PLU	
Paysage	8	Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet <i>145 permis de construire accordés entre 2014 et 2018.</i>	Recueil annuel	Commune
	9	Typologie des logements réalisés en termes de formes urbaines <i>Les extensions récentes sont essentiellement constituées de maisons individuelles et de maisons individuelles mitoyennes en rez-de-chaussée ou en R+1.</i>	Recueil annuel	
	10	Suivi des éléments ponctuels du paysage à protéger au titre du Code l'Urbanisme <i>60 éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du Code de l'Urbanisme et d'éléments paysagers à préserver pour le maintien des continuités écologiques.</i>	Echéance du PLU	
	11	Suivi des espaces boisés à préserver identifiés par le PLU <i>Identification d'espaces verts et boisés à protéger par le PLU : 492,7ha</i>	Echéance du PLU	

Sol et sous-sol	12	<p>Suivi de l'occupation du sol et évolution des espaces artificialisés</p> <p><i>L'évolution entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé a des conséquences positives sur la consommation d'espaces :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Les zones urbaines (U) diminuent par rapport au PLU de 2006, malgré l'intégration d'espaces bâtis depuis issus des zones AU de 2006.</i> ➤ <i>Les secteurs d'urbanisation future (AU) sont fortement réduits par rapport au PLU initial avec une baisse de 80 ha entre le PLU de 2006 et le PLU révisé.</i> 	Echéance du PLU	Agreste Chambre d'Agriculture
	13	<p>Suivi de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU)</p> <p><i>L'agriculture occupe encore une part importante de l'activité de la ville.</i></p>	Echéance du PLU	
	14	<p>Suivi du nombre d'exploitants agricoles</p> <p><i>La commune compte 33 exploitations agricoles en 2010.</i></p>	Echéance du PLU	
Climat-Energie	15	Evolution de l'énergie renouvelable produite (thermique ou solaire)	Tous les 2 ans	DREAL Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)
	16	Evolution de la consommation énergétique	Tous les 2 ans	
Patrimoine	17	<p>Suivi de la qualité et du maintien des éléments patrimoniaux répertoriés à protéger au titre du Code de l'Urbanisme</p> <p><i>60 éléments de patrimoine bâti à l'approbation du PLU</i></p>	Recueil annuel	Commune
Déchets ménagers et assimilés	18	<p>Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés</p> <p><i>157 080 tonnes à l'échelle intercommunale en 2018</i></p>	Recueil annuel	ADEME Système d'Information et d'Observation de l'Environnement (SINOE) Intercommunalité et commune
	19	<p>Suivi des capacités de valorisation et de recyclage</p> <p><i>58% des ordures ménagères et assimilées valorisées à l'échelle intercommunale</i></p>	Recueil annuel	
Nuisances	20	<p>Suivi qualitatif de la pollution lumineuse</p> <p><i>La commune de Crest est touchée par la pollution lumineuse du fait de sa position entre Valence et Montélimar.</i></p>	Echéance du PLU	Association Avex Commune Conseil Départemental
	21	Evolution du nombre de permis de construire dans les zones à proximité des grands axes de circulation bruyant	Recueil annuel	
	22	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	Recueil annuel	
Pollution de l'air	23	<p>Suivi de l'évolution de la qualité de l'air et des émissions de Gaz à Effet de Serre</p> <p><i>Qualité de l'air et émissions de GES impactées par les 2 axes structurants primaires et les nombreux axes structurants secondaires de circulation</i></p>	Recueil annuel	ADEME
Consommation d'espace	24	<p>Suivi du dépôt de permis de construire</p> <p><i>145 permis de construire accordés entre 2014 et 2018.</i></p> <p>Suivi de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine.</p>	Recueil annuel	Commune