

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## MODIFICATION DU PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CREST



VILLE DE  
CREST

**APPROBATION DU PLU 09/2019**  
**APPROBATION MODIFICATION N°1 le 23/05/2022**  
**APPROBATION MODIFICATION N°2 le**

| Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crest – Modification n°2 |  |
|--|--|
| Nom du fichier   | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
| Version  | Février 2025                                   |
| Rédacteur  | Service urbanisme Crest                        |

# SOMMAIRE

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 3 Localisation

4

|   |    |
|---|----|
| OAP 1 : secteur Mazorel                           | 5  |
| Etat des lieux                                    | 5  |
| Objectifs   | 13 |
| Intentions du projet d'aménagement                | 13 |
| OAP 2 : secteur de Masse Panier                   | 17 |
| Etat des lieux                                    | 17 |
| Objectifs   | 22 |
| Intentions du projet d'aménagement                | 22 |
| OAP 3 : secteur Saint Antoine - Saint Vincent     | 25 |
| Etat des lieux                                    | 25 |
| Objectifs   | 30 |
| Intentions du projet d'aménagement                | 30 |
| OAP 4 : pôle d'équipements sportifs et de loisirs | 32 |
| Objectifs   | 32 |
| Intentions du projet d'aménagement                | 32 |
| OAP 5 : zone d'activités de la Condamine          | 35 |
| Objectifs   | 35 |
| Intentions du projet d'aménagement                | 35 |
| Lexique des formes urbaines                       | 37 |



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

**Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.**

- **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En ce qui concerne l'habitat**, les orientations peuvent définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à encourager le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH).
- **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, les orientations peuvent définir l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

**Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies dans le cadre du PLU.

Elles ont pour but de garantir un développement communal cohérent dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

# LOCALISATION

Le projet communal de Crest a défini plusieurs **secteurs de développement**. D'une part pour le développement d'une offre diversifiée en logements, mais également pour les besoins en équipements collectifs et en activités économiques.

Pour cela, **5 secteurs** comportent une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein de zones urbaines du PLU ainsi que sur toutes les **zones ouvertes à l'urbanisation** dans le PLU (zones 1AU). Les zones fermées à l'urbanisation (zones 2AU) feront l'objet d'une OAP lors de leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une prochaine procédure de PLU.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. L'OAP 4 pour la création d'équipements collectifs à vocation des loisirs et du tourisme.  
Elle est localisée à l'entrée de ville Sud-est au niveau du quartier de Saint Ferréol, qui comporte actuellement une offre en équipements sportifs et de loisirs.
5. L'OAP 5 pour le futur secteur de développement des activités économiques dans le prolongement de la zone d'activités de la Condamine.



# OAP 1 : SECTEUR MAZOREL

## Etat des lieux

### Documents d'urbanisme en vigueur

Le site concerné par l'OAP se situe en zone 1AUa du PLU, qui désigne une zone d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.

### Caractéristiques

Le site concerne un ensemble de 80 088 m<sup>2</sup> découpés en 5 parcelles de terrain (ZO41, ZO42, ZO43, AP64, AP65).

Le relief est relativement plat sur ce secteur qui s'inscrit en bordure de la plaine agricole localisée au sud de la ville de Crest. Le nivellement du site est compris entre 177,6 mètres au point le plus bas et 180,9 mètres au point le plus haut. Le site est légèrement incliné en pente douce de 0,7% depuis l'extrémité sud-est du site vers la pointe nord-ouest. On note néanmoins que le secteur possède une pente globalement orientée en direction du lit de la Drôme qui s'écoule d'est en ouest en axe central de la commune.

#### Dimensions du site



#### Nivellement et pente



## Occupation du sol

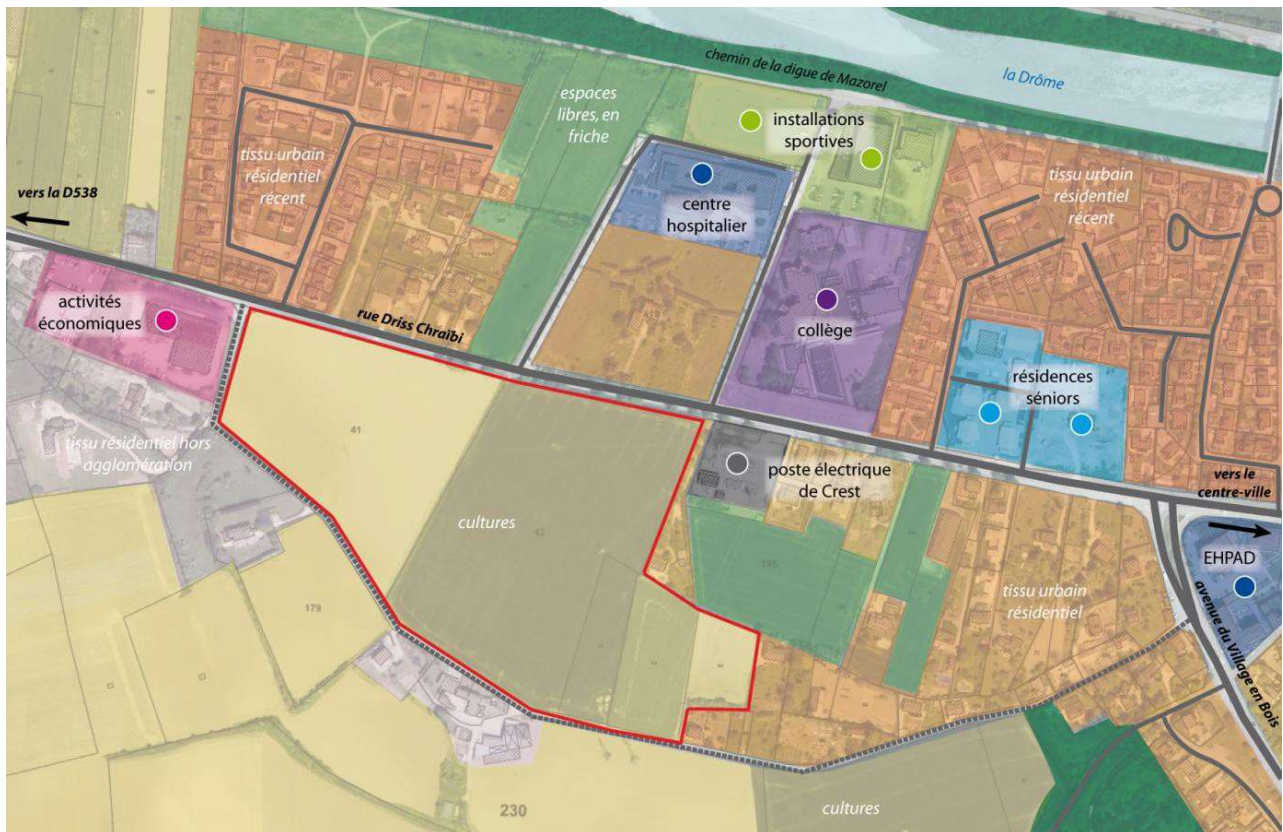
Les terrains de l'OAP ont pour vocation actuelle la culture céréalière et ne comporte aucune construction. Ils font partie de la plaine agricole localisée au sud du territoire communal. Le site s'insère au sein du tissu urbain à la périphérie sud-ouest de la ville de Crest

Le quartier Mazorel comporte plusieurs équipements publics notamment scolaires, sportifs et de santé : le collège Revesz-Long, un gymnase, un stade multisports, le centre hospitalier de Crest, l'EHPAD Ste Anne ainsi que plus récemment un complexe de résidences pour seniors.

Le reste du tissu urbain est principalement composé d'habitations en majorité de type pavillonnaire individuel. Des opérations récentes sous forme de lotissements composent un tissu urbain résidentiel assez dense au nord de la rue Driss Chaïbi. Du côté sud, le tissu urbain est plus lâche, composé d'habitat résidentiel peu organisé et d'une densité moins élevée. Des espaces libres, la plupart du temps en friche sous la forme de dents creuses, complètent les interstices du tissu urbain. A l'extrémité ouest, un petit secteur d'activités économiques clôture l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

A proximité directe du site, le poste électrique de Crest reçoit et fait transiter deux lignes électriques à haute tension de 63 KV : Châteauneuf du Rhône – Crest / Crest – Die.

### Occupation du sol sur le site et ses abords



Cultures au sein du site

Poste électrique

Collège





## Desserte et accès

Le site de l'OAP est desservi en voirie par la rue Driss Chraïbi. Il s'agit d'une voie structurante du quartier Mazorel qui permet de rejoindre la D538 à l'ouest de la ville, la place de la Liberté en direction du centre de Crest à l'est, ainsi que la D104 au sud qui permet le contournement de Crest. Le site est accessible à pied en parcourant 1,5 km soit moins d'une vingtaine de minute de marche.

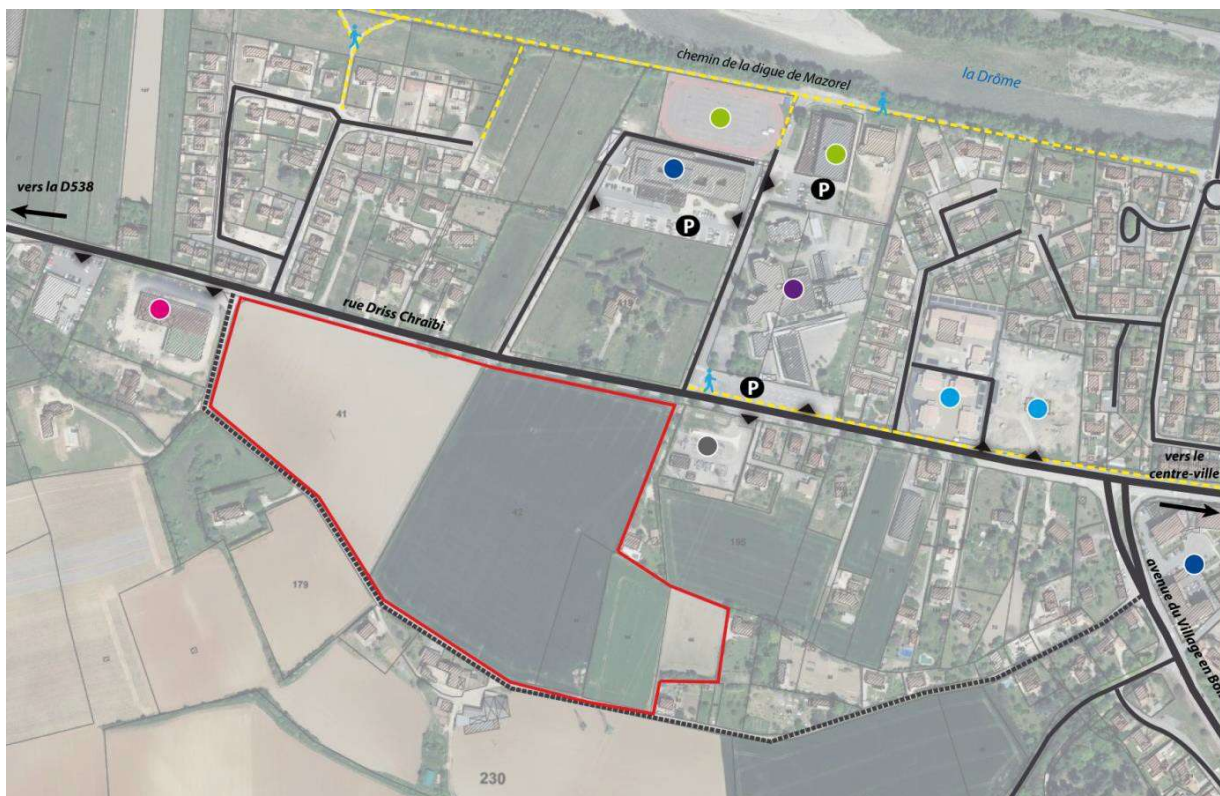
La rue Driss Chraïbi dessert notamment l'ensemble des équipements scolaires, sportifs et de santé et permet l'accès aux différents quartiers résidentiels.

Cette voie est en cours de réaménagement afin de mieux calibrer la voirie pour le flux routier mais aussi pour réaliser un partage de la voirie avec la création d'une voie de déplacements doux séparée de la chaussée. Les travaux ont été effectués depuis la rue des Auberts qui rejoint le centre jusqu'à l'angle du collège. Il est prévu un réaménagement du reste de la rue jusqu'au dernier lotissement à l'extrémité de l'agglomération, incluant la partie qui borde le site de l'OAP qui pourra ainsi en bénéficier.

Au nord, plusieurs cheminements piétons permettent d'accéder aux bords de la Drôme. La rue Driss Chraïbi est en partie doublée d'un cheminement pour piéton jusqu'à la rue des Auberts.

L'accès au site est ainsi facilement aménageable depuis la rue Driss Chraïbi qui borde l'ensemble du site dans sa partie nord. Un chemin communal ceinture le reste du site à l'ouest et au sud.

### Réseaux de desserte et d'accès



Rue Driss Chraïbi aménagée



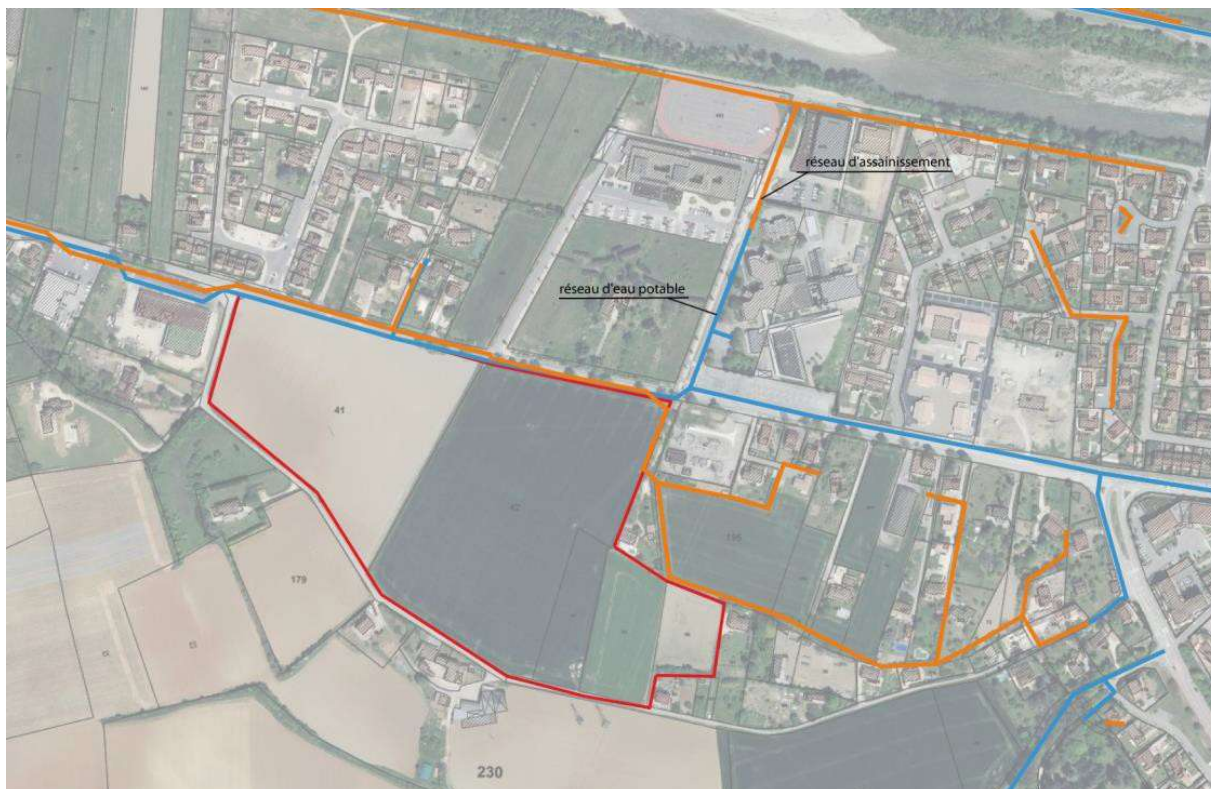
Rue Driss Chraïbi restant à aménager



## Desserte en réseaux publics

Le site de l'OAP est situé en continuité de l'enveloppe urbaine, ainsi les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif sont disponibles au droit de la zone.

Réseaux publics d'eau et d'assainissement collectif



## Réseaux et infrastructures au droit du site

La plaine cultivée au sud et à l'ouest de Crest dispose d'un vaste réseau d'irrigation. Ce réseau s'étend jusqu'en limite de l'agglomération. Une canalisation souterraine traverse le site depuis la rue Driss Chraïbi en direction du sud-est et coupe les deux plus grandes parcelles au sein du périmètre de l'OAP. Un canal d'irrigation à ciel ouvert de 5 mètres de large traverse le site du nord au sud entre ces deux mêmes parcelles. La présence de ce type de réseau devra être prise en compte lors de l'aménagement du site.

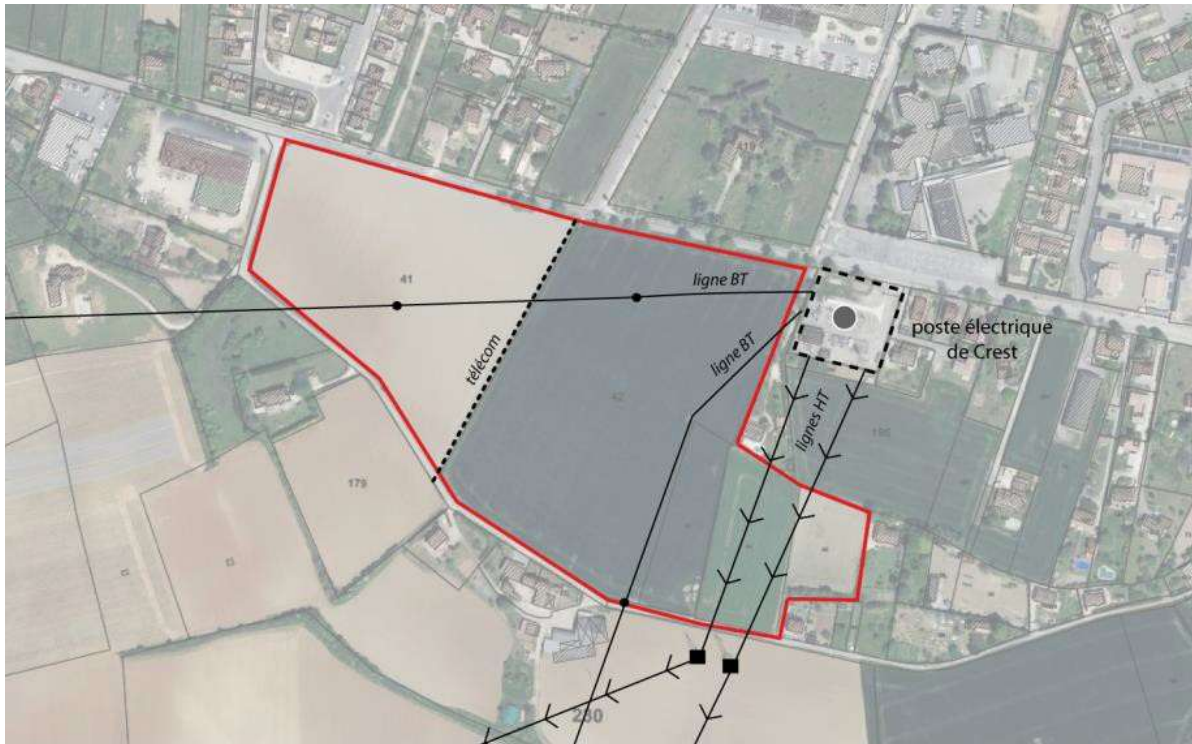
Réseaux d'irrigation souterrain



Situé en continuité immédiate de l'OAP, le poste électrique de Crest reçoit et alimente le réseau électrique. Deux lignes électriques à haute tension de 63 KV (Châteauneuf du Rhône – Crest / Crest – Die) traversent une partie du site à l'extrémité sud. Deux lignes électriques basse tension qui alimentent le secteur traversent également le site ainsi qu'une ligne télécom.

Ces infrastructures linéaires sont des servitudes d'utilité publique. Elles devront être prises en compte lors de l'aménagement du site en prévoyant de les intégrer au projet.

#### Réseaux d'électricité et télécom sur le site



## Paysage

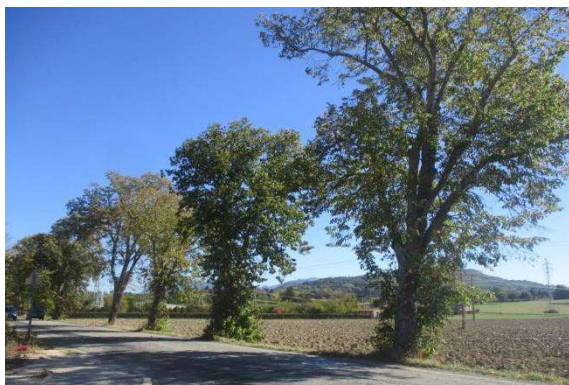
Le secteur de projet est situé à l'interface entre le milieu agricole et le milieu urbain. Le site de l'OAP est composé d'espaces agricoles cultivés qui font partie de la plaine agricole au sud de Crest. Le paysage est relativement plat avec quelques reliefs boisés comme la colline de Peyrambert, des alignements d'arbres, des haies bocagères et des bosquets caractéristiques du paysage agricole. Quelques constructions d'exploitation ou d'habitations sont également présentes.

Au sud du site de l'OAP, les paysages sont dégagés et voués à l'agriculture avec des cultures céréalières visibles jusqu'à la crête de Divajeu. Des vues intéressantes sur le grand paysage sont à conserver.

Le reste du site est bordé par l'urbanisation de l'agglomération de Crest correspondant à un tissu urbain périphérique marqué par l'habitat résidentiel. Le poste électrique ainsi que les lignes à haute tension marquent le paysage. Depuis le site, le poste électrique est plutôt bien intégré grâce à des éléments boisés. Il est prévu des aménagements pour requalifier les abords du poste électrique et notamment gérer les nuisances de bruit et de rayonnement.

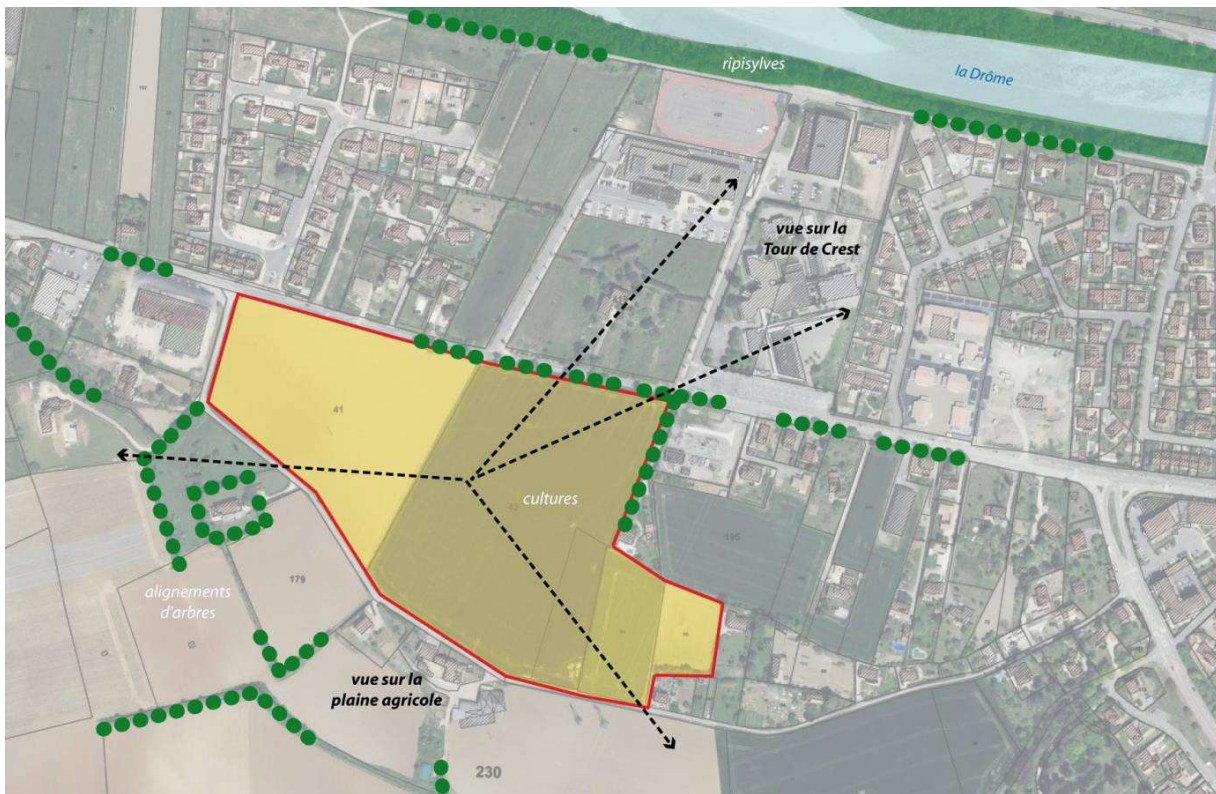
Le centre ville de Crest qui s'appuie sur les contreforts de la colline des roches est visible dans sa partie haute ainsi que la Tour de Crest qui domine le paysage.

Le site est bordé par un alignement de tilleuls qui sont des éléments végétaux intéressants dans le paysage.



Tilleuls en bordure du site

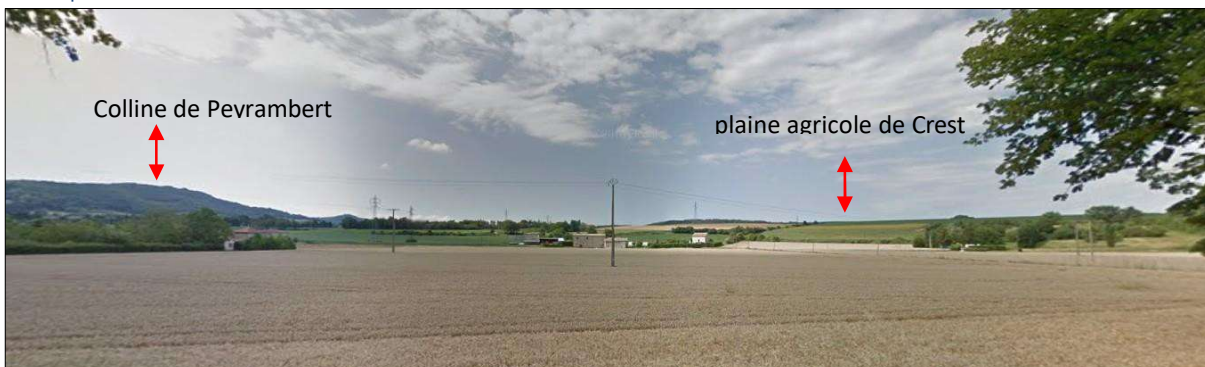
Eléments de paysage



Vue depuis le chemin au sud du site



Vue depuis la rue Driss Chraïbi au nord du site



## Risques

La commune de Crest est concernée par la prescription d'un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Drôme en raison des aléas inondation identifiés. Une fois approuvé, ce document règlementaire vaut servitude d'utilité publique et se superpose de manière règlementaire aux règles d'urbanisme.

Le site de l'OAP n'est pas directement concerné par un aléa inondation mais par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales. Afin de permettre la réalisation d'un projet sur ce site, le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation d'un fossé permettant de drainer les eaux du coteau en direction d'un exutoire à l'aval du site.

Cartographie des zones d'aléas



## Contraintes du site

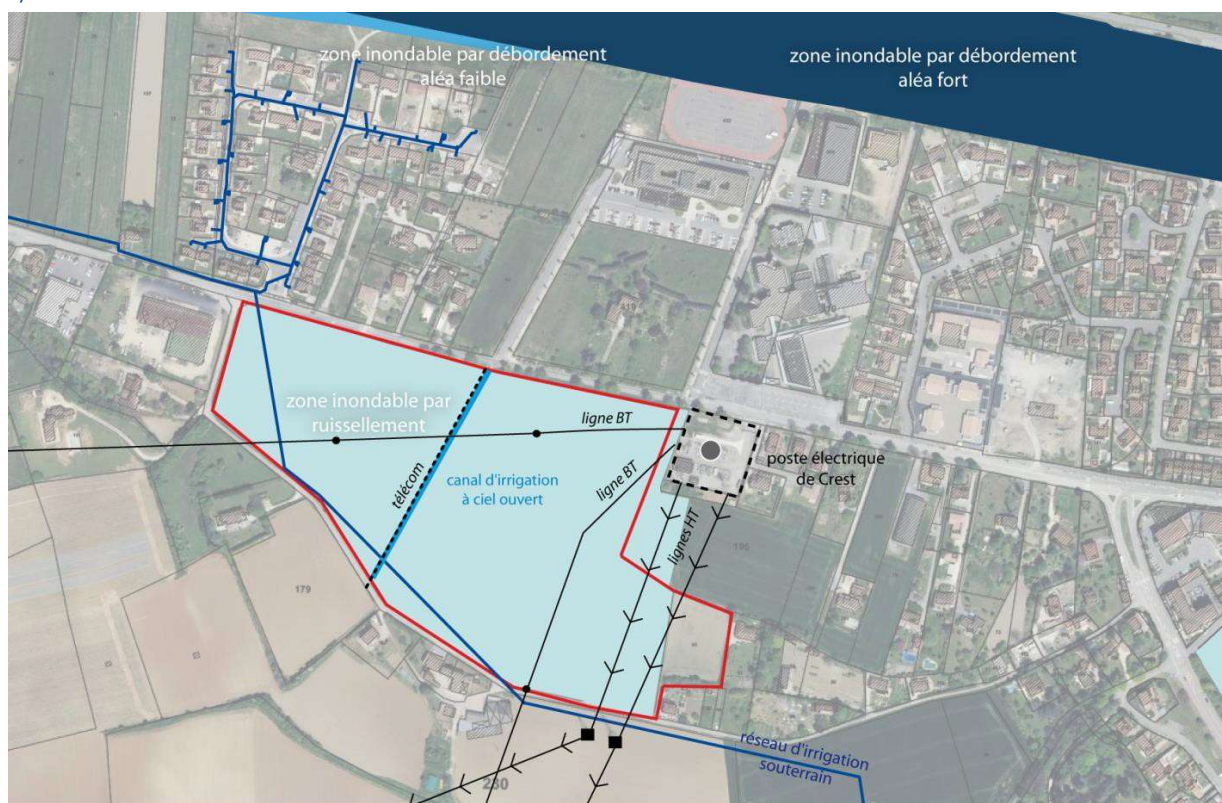
Après l'état des lieux effectué sur le site de projet de l'OAP, plusieurs contraintes sur le site ont été relevées :

- La présence d'infrastructures linéaires et réseaux : réseau électrique, réseau télécom, canalisation souterraine d'irrigation et canal d'irrigation à ciel ouvert.
- L'aléa ruissellement : le site est concerné par un risque inondation lié au ruissellement pluvial.

Les prescriptions en matière d'aménagement de l'OAP devront s'adapter aux contraintes identifiées. Par ailleurs, les contraintes techniques concernant les infrastructures et réseaux existants devront être gérées par l'aménageur du site, en lien avec les gestionnaires de ces réseaux.

Concernant le risque inondation par ruissellement, des mesures sont mises en œuvre afin de gérer ce risque au droit du site (emplacement réservé pour la réalisation d'un ouvrage).

Synthèse des contraintes du site



## Objectifs

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

Situé à la périphérie sud de la ville de Crest, le quartier Mazorel conjugue vocation résidentielle et équipements. Le site choisi pour accompagner le développement de la commune se situe en continuité de l'agglomération et permettra de conforter ce quartier.

Avant tout projet d'aménagement, le site doit faire l'objet de mesures de gestion des eaux de ruissellement. Le site de l'OAP est identifié comme un secteur où le risque inondation est présent en raison du ruissellement pluvial.

La commune a prévu la réalisation de travaux de récupération des eaux de ruissellement suite à une étude spécifique menée sur le secteur. Elle prévoit la réalisation d'un fossé ouvert de récupération des eaux en amont de l'opération qui sera raccordé au canal existant qui traverse le site de l'OAP. Un bassin de rétention et d'infiltration des eaux sera créé de l'autre côté de la rue Driss Chraïbi, puis une canalisation souterraine permettra l'évacuation des eaux dans la Drôme.

## Intentions du projet d'aménagement

### Prescriptions générales

Le site de projet pour la réalisation de l'OAP 1 est une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation au sein du PLU (zone 1AUa).

Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des travaux sur la gestion des eaux de ruissellement et à un raccordement aux réseaux publics présents au droit de la zone (eau potable et assainissement collectif).

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

Une partie des logements à réaliser devront répondre aux objectifs de mixité sociale.

### Éléments de programme

#### ■ Composantes urbaines

Le site accueillera des constructions à **vocation d'habitat** qui respecteront des prescriptions en matière de typologie d'habitat, de densité et d'organisation globale du bâti.

Le long de la rue Driss Chraïbi, un « effet rue » sera recherché avec la réalisation de petits collectifs. La hauteur maximale des bâtiments pourra être celle d'un R+2.

Au centre du site, sera réalisé de l'habitat individuel dense ou groupé type maisons en bande, logements individuels intermédiaires accolés ou superposés.

A l'arrière du site, la typologie d'habitat à respecter doit être du logement individuel de type maisons avec jardins.

A l'extrémité Est du site, la partie enclavée de l'opération accueillera des logements individuels de plus grande taille de type villas individuelles.

Pour les logements individuels il est préconisé de réaliser des bâtiments d'une hauteur moindre. La hauteur à respecter devra être d'un étage sur rez-de-chaussée, soit du R+1.

Pour chaque typologie d'habitat, une densité indicative doit être respectée :

- **Habitat en petits collectifs** : densité moyenne de 50 logements/ha
- **Habitat dense ou intermédiaire** : densité moyenne de 35 logements/ha

**Superficie totale** : 8 ha

**Superficie aménageable** : 7,3 ha

**Vocation de la zone** : habitat

**Typologie d'habitat** : collectif – intermédiaire – individuel

**Densité moyenne** : 25 logements/ha

**Nombre de logements potentiels** : 185 logements

- **Habitat individuel** : densité moyenne de 20 logements/ha
- **Habitat individuel type villas** : densité moyenne de 12 logements/ha

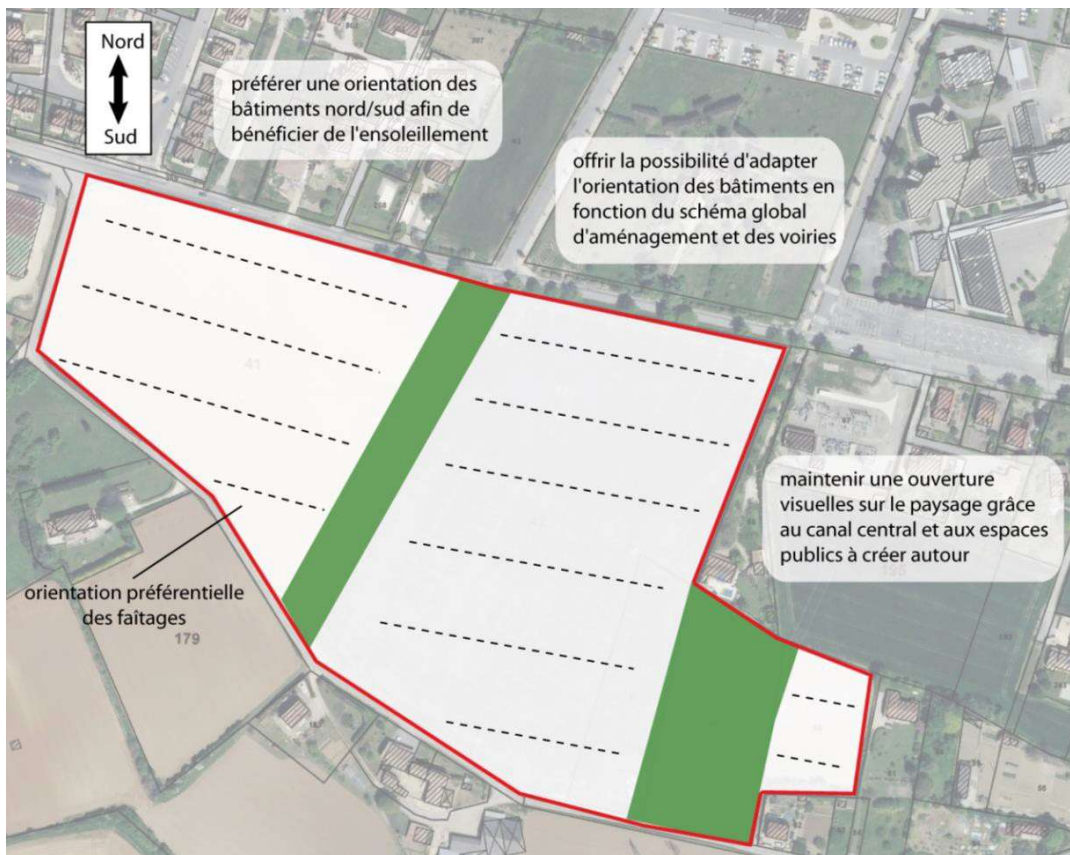
La surface brute de l'opération représente 8 ha au total. L'opération inclut environ 6500 m<sup>2</sup> d'espaces en dessous des lignes électriques à haute tension qui ne pourront être consacrés à la réalisation de logements en relation avec l'établissement de servitudes d'utilité publique au droit des lignes. La **surface aménageable de l'opération** est ainsi réduite à **7,3 ha**.

L'opération globale d'aménagement du site devra respecter une **densité moyenne de 25 logements par hectare sur l'ensemble du secteur**. Le nombre indicatif de logements attendus est de **185 logements**.

Le site pourra accueillir une **mixité fonctionnelle** avec la possibilité d'implanter des commerces et services de proximité, des bureaux ainsi que des équipements publics. Ces activités devront être compatibles avec l'habitat.

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

Schéma préférentiel d'implantation du bâti



Organisation du bâti le long de la rue Driss Chraïbi dans le lotissement de la rue du Pin Argenté





## ■ Desserte et accès

La desserte du site se fera depuis la rue Driss Chraïbi. Les liaisons vers les voies existantes devront être sécurisées et adaptées en fonction des flux de déplacements existants et futurs. Les accès mutualisés avec des accès existants sont à privilégier.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront aboutir à la réalisation d'une voie transversale interne débouchant sur deux accès séparés. La voie devra traverser le canal à ciel ouvert d'écoulement des eaux de ruissellement.

Les deux accès devront permettre d'effectuer des déplacements en entrée/sortie. Un accès sera créé pour chacune des deux phases de l'opération. La voie interne permettra à terme de relier les deux opérations.

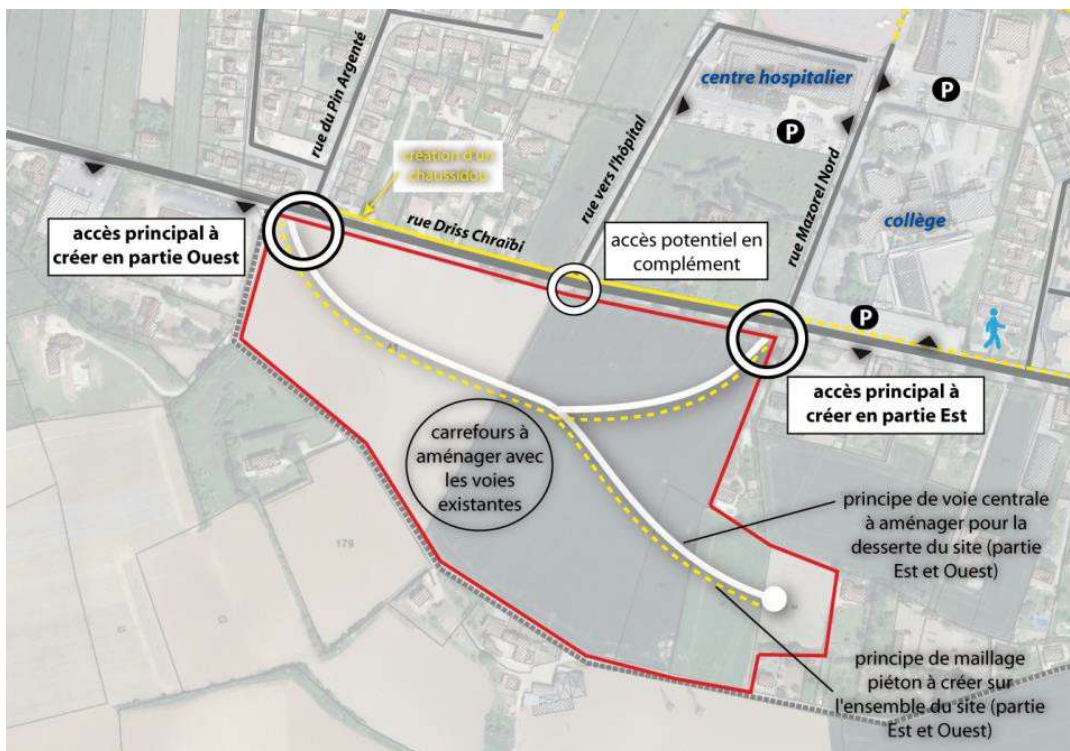
La réalisation d'accès complémentaires débouchant sur la rue Driss Chraïbi sera possible en fonction des besoins d'aménagement du site. Dans tous les cas, les accès créés s'articulant sur la rue Driss Chraïbi devront tenir compte des voies existantes et réaliser des carrefours sécurisés avec les autres liaisons sur cette voie (carrefours avec la rue du collège - Mazorel Nord, avec la rue du Pin Argenté et si besoin avec la rue vers l'hôpital), conformément au schéma des déplacements de l'OAP.

Les accès internes pourront se réaliser de manière adaptée aux choix d'implantation des constructions (parallèles ou perpendiculaires à la rue Driss Chraïbi). Les voies en impasse sont à éviter. Seule la partie à l'extrémité Est du site pourra se réaliser en impasse avec une aire de retournement afin de s'adapter aux contraintes du site (espace enclavé).

Des cheminements piétons devront accompagner la voie transversale et permettre également la traversée du canal par une ou plusieurs passerelles. Un maillage de voies piétonnes devra être réalisé afin de relier les différents secteurs d'habitation et de permettre des liaisons internes au sein de l'opération.

Sur l'axe structurant en bordure du site, la rue Driss Chraïbi, la commune prévoit la réalisation de travaux d'aménagement avec la réalisation d'une voie piétonne sécurisée et d'un chaussidou, ou chaussée à voie centrale banalisée, permettant un partage de la voie entre automobilistes, piéton et vélos.

### Schéma de desserte



En matière de stationnement, les opérations de logements devront prévoir :

- 2 place(s) de stationnement minimum par logement
- Des espaces communs de stationnement au sein des opérations de logements collectifs et individuels
- Des places visiteurs (1 place par tranche de 3 logements)

## ■ Insertion paysagère et environnementale

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

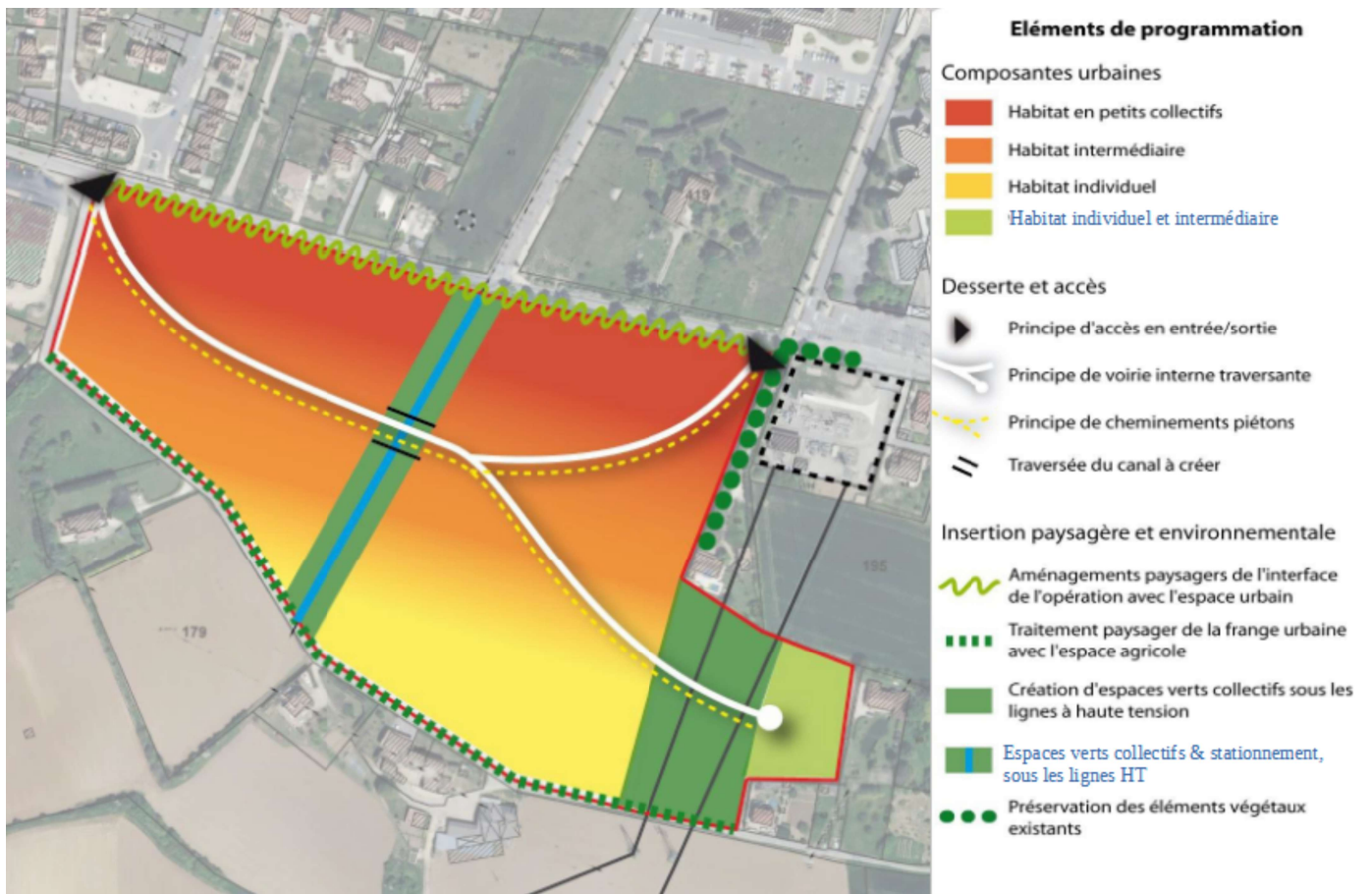
Deux principaux espaces verts collectifs au sein de l'opération seront à créer. Un premier espace devra être créé en dessous des lignes électriques à haute tension afin de respecter les servitudes d'utilité publique affiliées à ces infrastructures. Cet espace vert pourra être couplé, sur 50 % de sa superficie,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

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

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

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

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



### Éléments clés

- Zone ouverte à l'urbanisation
- A raccorder aux réseaux publics présents au droit de la zone
- Vocation principale d'habitat mixant les typologies de logements (collectif, intermédiaire et individuel)

### Mesures environnementales

- Préserver le fossé ayant un fonctionnement hydraulique et écologique
- Préserver les arbres en bordure du site (alignements de tilleuls)
- Limitation de la consommation d'espaces agricoles pour les autres projets du PLU
- Limiter l'imperméabilisation des sols – pourcentage minimum de pleine terre (20%)

# OAP 2 : SECTEUR DE MASSE PANIER

## Etat des lieux

### Documents d'urbanisme en vigueur

Le site concerné par l'OAP se situe en zone 1AUB du PLU, qui désigne une zone d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

### Caractéristiques

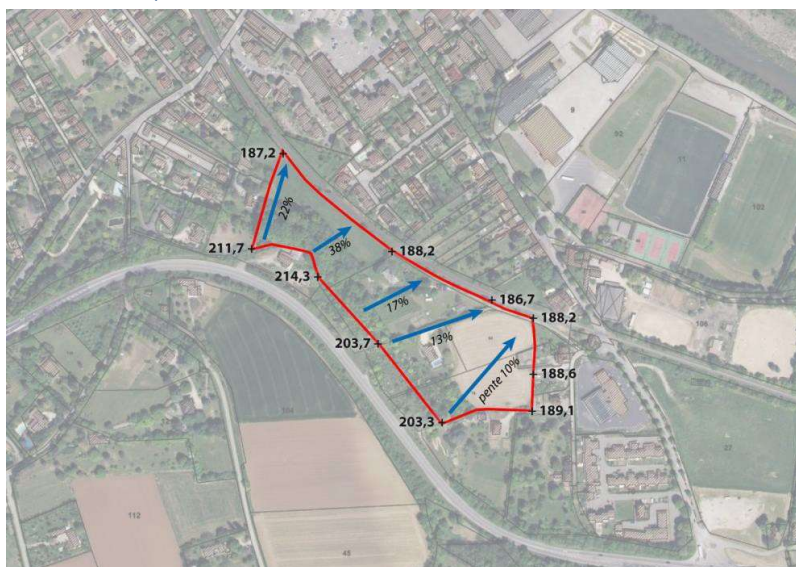
Le site comprend un ensemble de 31 112 m<sup>2</sup> qui concernent tout ou partie de 8 parcelles de terrain (AN120, AM1, AM51, AM52, AM53, AM63, AM64, AM76).

Le site est encadré au nord par la voie ferrée et au sud par la route départementale n°164. Le relief est assez marqué au sud du site avec un talus qui sépare la départementale de l'agglomération. Le nivellement du site est compris entre 188,2 mètres au point le plus bas et 214,3 mètres au point le plus haut. La pente du site est importante depuis le haut du talus vers le bas du site (jusqu'à 38% de pente). Néanmoins, en dehors du talus qui ceinture la partie sud de l'OAP, la majeure partie du site est relativement plane.

#### Dimensions du site



#### Nivellement et pente



## Occupation du sol

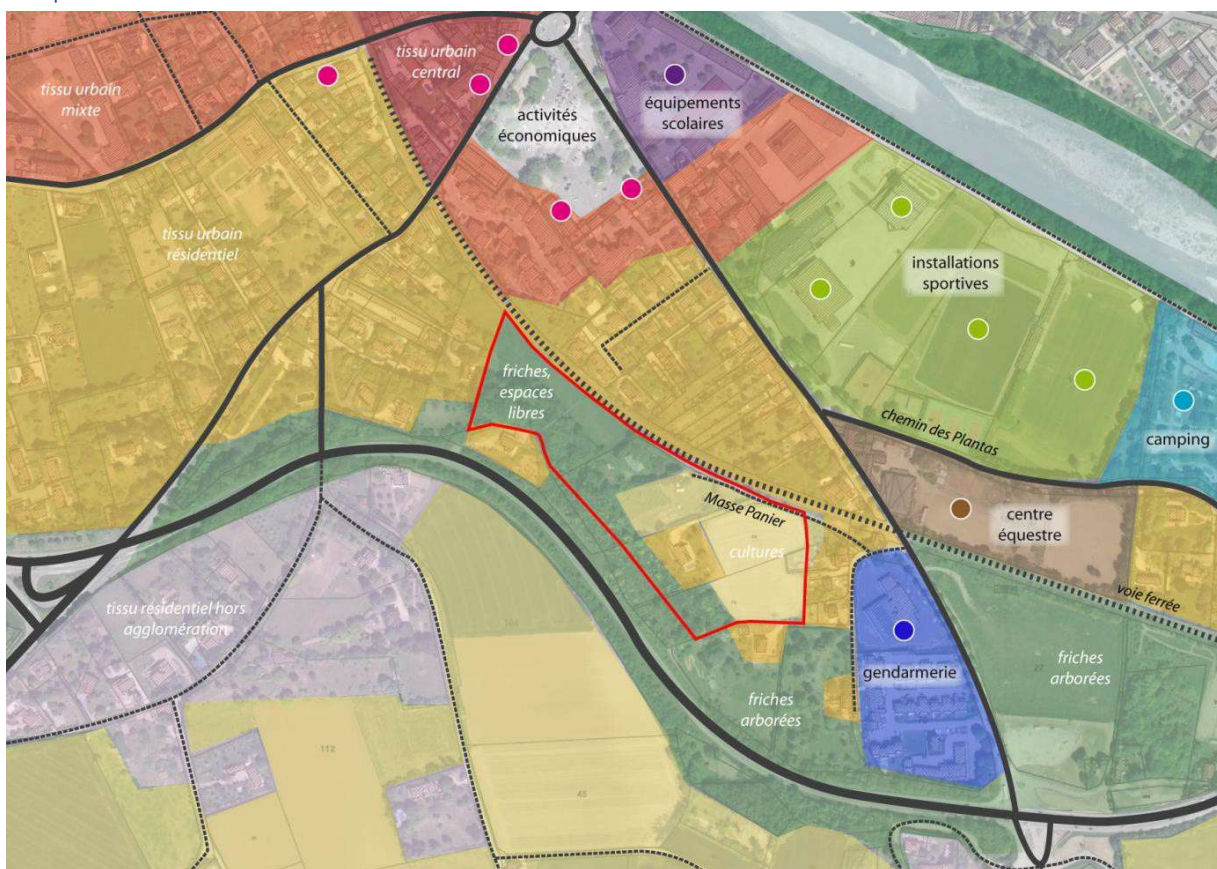
Les terrains de l'OAP concernent la périphérie de l'enveloppe urbaine de Crest au sud de l'agglomération. Le site s'insère entre la voie ferrée au nord, la gendarmerie de Crest à l'est, la départementale D164 qui permet le contournement de Crest au sud, et enfin du tissu urbain résidentiel à l'ouest.

Le secteur de l'OAP se situe au sud de l'agglomération, au niveau de l'entrée de ville Sud-est de Crest, dans le quartier de Masse Panier. Aux abords du site on trouve un tissu urbain mixte qui comprend : l'extension ancienne du centre de Crest autour de la Place du Champ de Mars, des commerces et services de proximité, l'ensemble scolaire privé Saint Louis, des installations sportives, des quartiers résidentiels principalement de type pavillonnaire individuel ainsi que quelques constructions à vocation de logements collectifs proches de la place centrale.

Le site de l'OAP correspond à des espaces interstitiels entre des habitations, encore non bâti, constitués pour partie de terrains cultivés, de jardins ou d'espaces libres en friche.

On note la présence de plusieurs habitations autour et au sein du périmètre de l'OAP : une habitation située à l'extérieur du site et accessible depuis la D164, un ensemble de 6 habitations à l'entrée du site, ainsi qu'une habitation à l'intérieur du périmètre.

Occupation du sol sur le site et ses abords



Espace encore cultivé



Habitation du quartier de Masse panier



## Desserte et accès

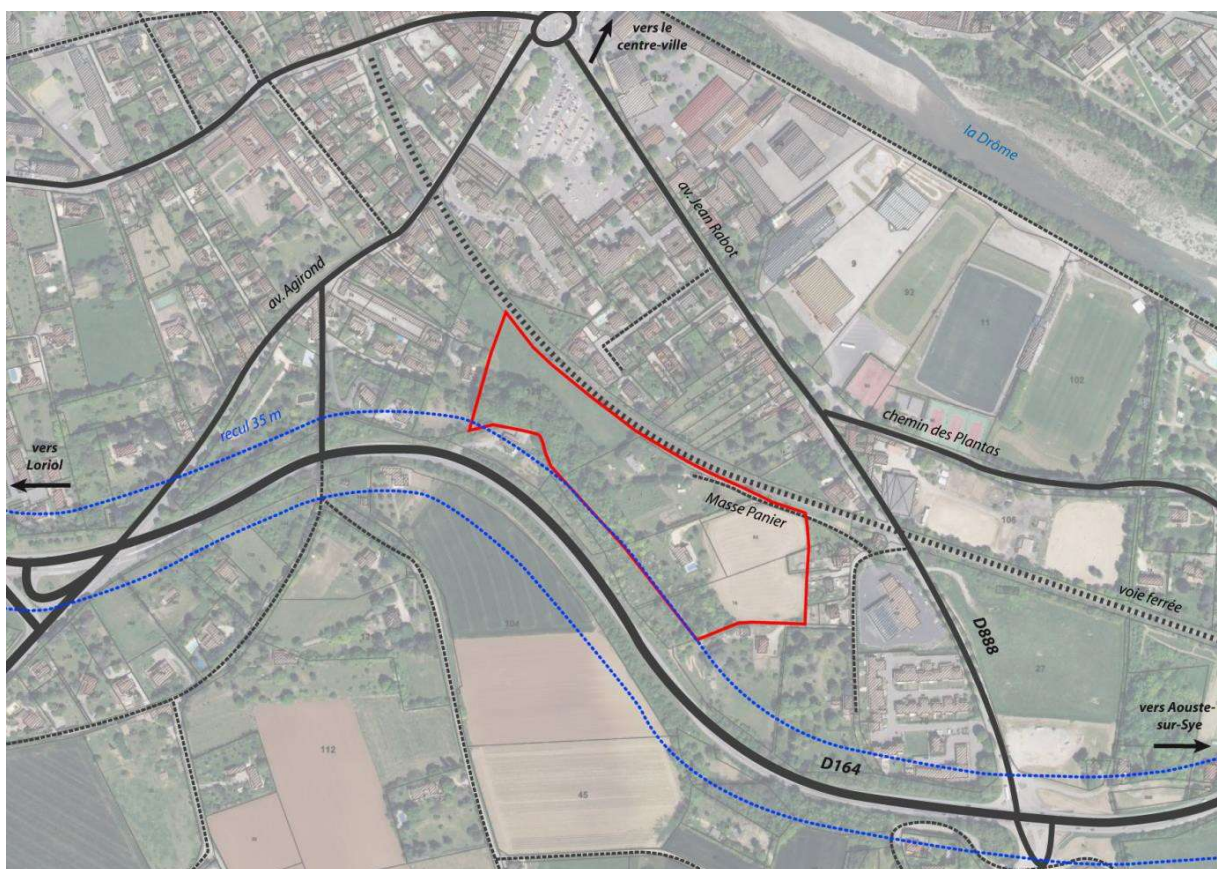
Le secteur de l'OAP se situe au niveau de l'entrée de ville Sud-est de Crest avec la présence de deux aménagements permettant l'insertion dans l'agglomération depuis l'avenue Agirond et depuis la D888 ou avenue Jean Rabot. Le quartier de Masse Panier ou se situe l'OAP est accessible depuis la D888 qui devient l'avenue Jean Rabot une fois entrée dans l'agglomération.

La départementale D164 est une voie de grand passage avec un trafic routier important. Des reculs sont applicables aux voies départementales pour toute construction réalisée à proximité. Afin de tenir compte des possibles nuisances, un recul de 35 mètres depuis l'axe de la voie est pris en compte pour l'identification de ce site de projet. Ainsi, le site de l'OAP a été établi en dehors de ce périmètre de recul.

L'accès au site est déjà existant par l'impasse de la Chevalerie et le chemin de Masse Panier. L'accès est utilisé par l'ensemble des 6 constructions à l'entrée du site.

Des trottoirs le long des voies principales permettent aux piétons de circuler. Le centre est accessible en une douzaine de minutes à environ 800 mètres de distance. La place de la Liberté, plus proche se situe à environ 600 mètres.

### Réseaux de desserte et d'accès



Route départementale 164

Chemin de Masse Panier et voie ferrée en bordure



## Desserte en réseaux publics

Le site de l'OAP est situé en continuité de l'enveloppe urbaine, ainsi les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif sont disponibles au droit de la zone.

Réseaux publics d'eau et d'assainissement collectif



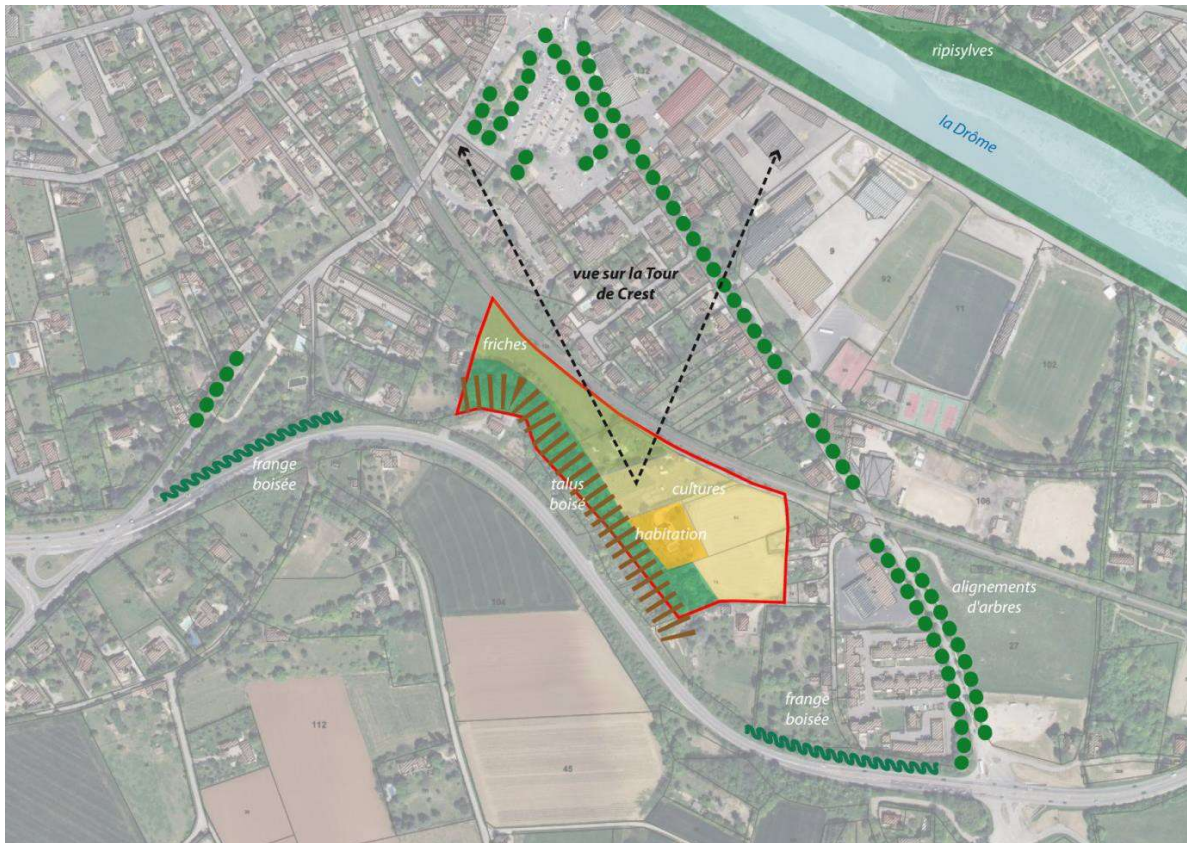
## Paysage

Le paysage autour du site de l'OAP est celui d'une périphérie urbaine composée d'habitations de type pavillonnaires.

A proximité directe, la voie ferrée marque le paysage aux abords immédiats du site. A l'arrière, le talus végétalisé permet de couper les nuisances sonores et visuelles avec la D164.

Le secteur offre des vues sur le sommet du centre historique de Crest ainsi que sur la Tour de Crest qui domine le paysage.

Éléments de paysage



## Objectifs

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

Le site choisi pour permettre à la commune de se développer se situe en continuité de l'agglomération sud de Crest. Il permettra de combler des espaces résiduels entre des infrastructures et des espaces urbains existants.

## Intentions du projet d'aménagement

### Prescriptions générales

Le site de projet pour la réalisation de l'OAP 2 est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'habitat. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation au sein du PLU (zone 1AUb).

Son urbanisation est subordonnée à un raccordement aux réseaux publics présents au droit de la zone (eau potable et assainissement collectif).

L'urbanisation du site devra se réaliser en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

### Éléments de programme

#### ■ Composantes urbaines

Le site accueillera des constructions à vocation d'habitat individuel mêlant plusieurs typologies d'habitat et type de densité.

Une partie du périmètre de l'opération pourra accueillir des logements individuels de type dense, intermédiaire, accolés ou en bande, afin de réaliser de l'habitat individuel avec espace privatif, tout en proposant une densité plus élevée afin de réduire la consommation d'espace par logement.

Le reste de l'opération sera destinée à des logements individuels plus classiques permettant une densité moins élevée).

Le projet devra intégrer une habitation existante sur le site ainsi que son terrain, représentant une surface d'environ 2670m<sup>2</sup>, au sein de l'opération.

Pour chaque typologie d'habitat, une densité indicative doit être respectée :

- **Habitat individuel dense ou intermédiaire** : densité moyenne de 25 logements/ha
- **Habitat individuel** : densité moyenne de 20 logements/ha

La surface brute de l'opération représente 3,1 ha au total. L'opération inclut une habitation existante ainsi que son espace privatif représentant 2670 m<sup>2</sup> au sein de l'opération. La partie sud qui borde l'OAP est composée d'un talus boisé avec un fort dénivelé qui le sépare de la RD 164. La **surface aménageable de l'opération** est ainsi réduite à **2,5 ha**.

L'opération globale d'aménagement du site devra respecter une **densité moyenne de 20 logements par hectare sur l'ensemble du secteur**. Le nombre indicatif de logements attendus est de **50 logements**.

#### ■ Desserte et accès

La desserte du site sera assurée depuis la D888 et le chemin de Masse Panier. L'accès se fera par une entrée/sortie depuis le chemin de Masse Panier. L'accès existant a déjà été aménagé lors de la création de la gendarmerie et du centre de secours. Il est bien calibré et sécurisé avec un arrêt « stop ».

**Superficie** : 3,1 ha

**Superficie aménageable** : 2,5 ha

**Vocation de la zone** : habitat

**Typologie d'habitat** : individuel – individuel dense

**Densité moyenne** : 20 logements/ha

**Nombre de logements potentiels** : 50 logements



Les liaisons vers les voies existantes devront être sécurisées et adaptées en fonction des flux de déplacements existants et futurs. Les accès mutualisés avec des accès existants sont à privilégier (chemin de Masse Panier).

La voirie existante au droit du site devra être renforcée afin de pouvoir accueillir des flux plus importants de circulation. Un emplacement réservé est identifié au PLU pour permettre de renforcer l'accès au site sur le chemin de Masse Panier qui n'est pour le moment pas dimensionné pour accueillir des aménagements.

Afin de s'adapter aux contraintes du site, une voirie interne traversante devra être réalisée, permettant un double sens de circulation. Il est préconisé d'étendre le chemin de Masse Panier le long de la voie ferrée. Une aire de retournement devra être aménagée en bout de voie pour des raisons de sécurité.

Les accès internes pourront se réaliser de manière adaptée aux choix d'implantation des constructions. Le projet devra intégrer l'habitation existante et garantir un accès.

Un cheminement piéton devra accompagner la voie transversale afin de pouvoir rejoindre l'avenue Jean Rabet.

En matière de stationnement, les opérations de logements devront prévoir :

- 2 place(s) de stationnement minimum par logement
- Des espaces communs de stationnement
- Des places visiteurs (1 place par tranche de 3 logements)

#### ■ Insertion paysagère et environnementale

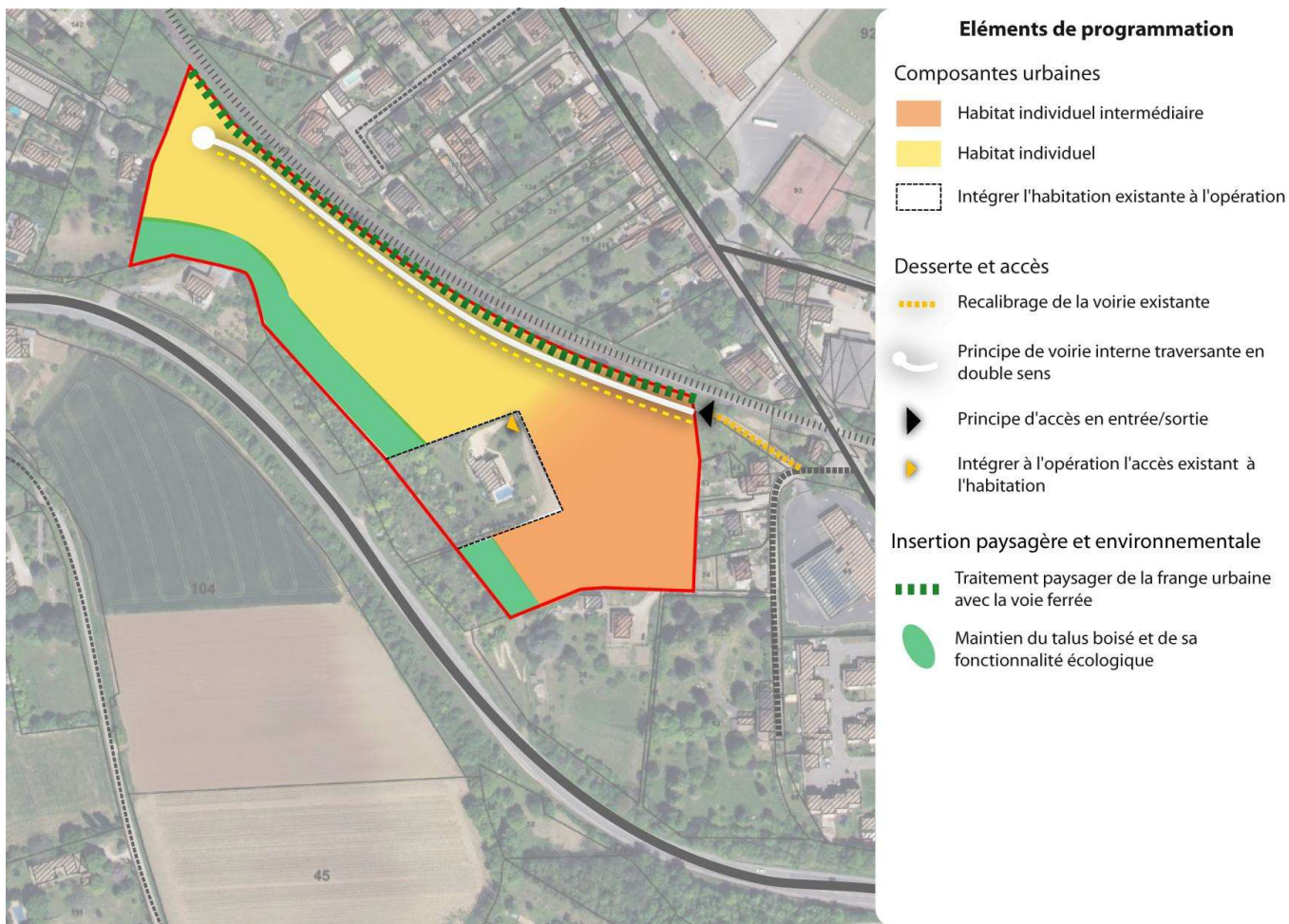
L'opération d'aménagement d'ensemble devra s'intégrer dans le contexte paysager en prenant compte le contexte actuel : le talus qui borde le site au sud, les habitations existantes et la voie ferrée au nord.

Le talus doit être préservé en tant que corridor écologique au sein de la trame urbaine afin de maintenir sa fonctionnalité.

L'interface avec la voie ferrée devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de réaliser une coupure avec cette infrastructure. Les éléments végétaux en bordure du site qui permettent son intégration devront être préservés sauf en cas de contrainte technique.

La hauteur maximale est limitée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1) sur l'ensemble du site afin de permettre intégration de l'opération dans le contexte urbain local.

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



**Éléments clés**

- Zone ouverte à l'urbanisation
- A raccorder aux réseaux publics présents au droit de la zone
- Vocation principale d'habitat

**Mesures environnementales**

- Préserver le talus boisé et maintenir sa fonctionnalité écologique en tant que corridor
- Valoriser les essences locales dans les aménagements végétaux
- Eclairage limitant les nuisances pour la biodiversité notamment à proximité des espaces boisés
- Ne pas débroussailler ou défricher en période de nidification (mi-mars à mi-juillet) ni en hiver (pour les chiroptères)
- Limiter l'imperméabilisation des sols – pourcentage minimum de pleine terre (20%)

## Documents d'urbanisme en vigueur

Le site concerné par l'OAP se situe en zone UBb du PLU qui désigne une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel.

## Caractéristiques

Le site de l'OAP correspond à une étude à l'échelle d'un quartier compris entre le secteur de Saint Antoine et de Saint Vincent.

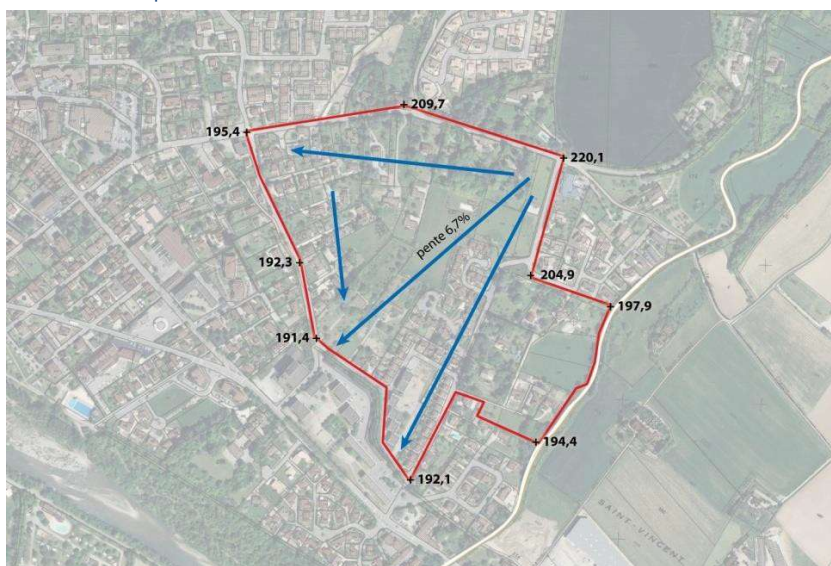
Le périmètre de l'OAP représente environ 15,7 ha qui comprennent l'ensemble des secteurs inclus entre la montée de Saint Antoine, la route de Cobonne, le chemin de Saint Vincent et la rue Léopold Bouvat.

Le nivellement du site est compris entre 192,2 mètres au point le plus bas et 220,1 mètres au point le plus haut. La pente globale du périmètre d'étude est de 6,7%. En effet, le secteur est localisé sur les contreforts de la colline des roches dont la pente est dirigée en pente légère en direction de la Drôme au sud.

### Dimensions du site



### Nivellement et pente



## Occupation du sol

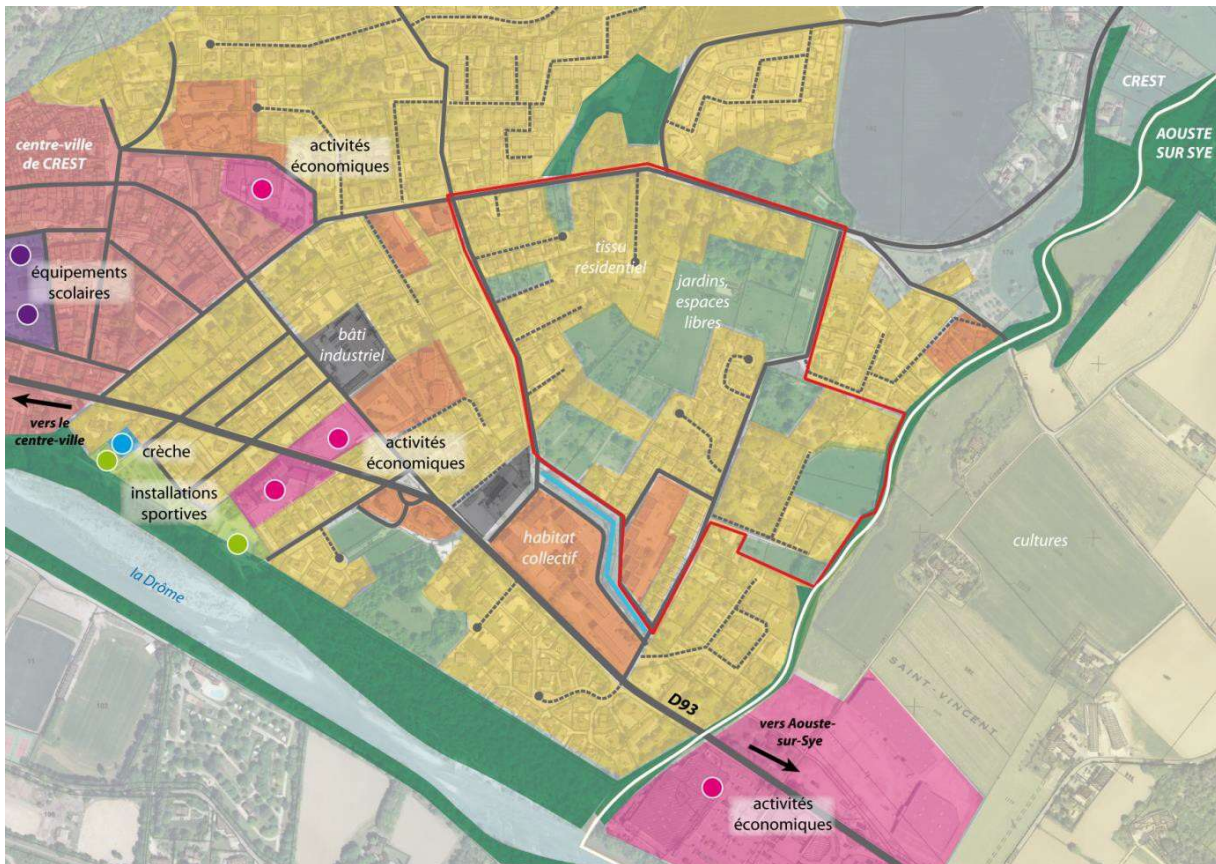
Le secteur analysé fait partie de l'agglomération de Crest située à l'Est du centre ville et qui s'étend jusqu'à la limite communale avec la commune d'Aouste sur Sye.

Le périmètre est situé non loin de l'entrée de ville Est depuis la D93 qui devient l'avenue des 3 Becs puis l'avenue du Dr Ricateau au sein de l'agglomération. Il est situé entre 15 et 20 minutes à pied depuis le centre historique de Crest à 1,5 km maximum de distance.

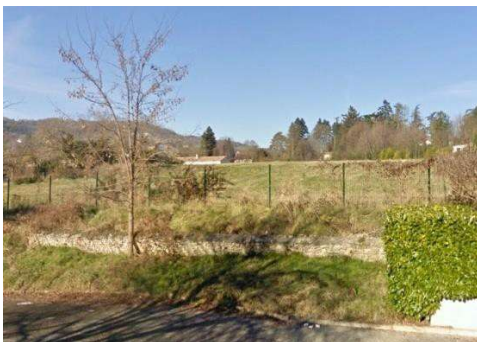
L'occupation du sol est à dominante résidentielle avec en majorité une typologie pavillonnaire, ponctuée principalement le long des voies menant au centre ville, de logements collectifs et de quelques grands ensembles. Une mixité fonctionnelle est présente aux abords du site avec la présence d'équipements sportifs (piscine et dojo), des équipements scolaires dans le centre, quelques activités économiques à Crest (garage, station service, supermarché proche du centre) ainsi qu'une zone commerciale située de manière limitrophe sur la commune d'Aouste.

Le périmètre de l'OAP inclut des espaces résidentiels pavillonnaires et des espaces résiduels libres de type grands jardins ou espaces en friche.

Occupation du sol sur le site et ses abords



Jardins et espaces libres



Espaces libres enclavés et peu accessibles



## Desserte et accès

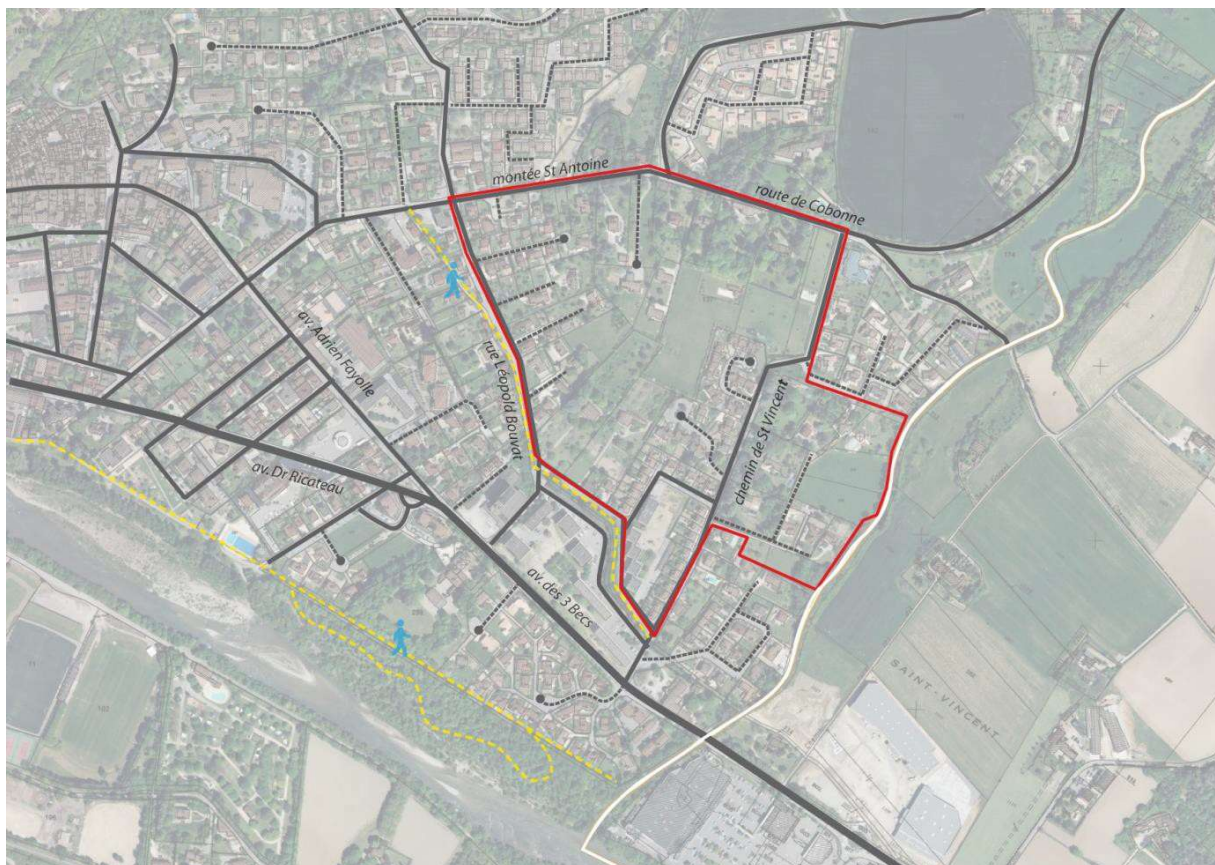
Le périmètre de l'OAP est déterminé le long de plusieurs axes de communication qui délimitent un secteur central. Les voies structurantes sont les suivantes : la rue Léopold Bouvat, la montée Saint Antoine, la route de Cobonne et enfin le chemin de Saint Vincent.

L'avenue des 3 Becs est un des axes structurants après l'entrée de ville qui mène notamment au centre ville de Crest. Elle permet également d'accéder à ce quartier plus retiré des flux de circulation avec des voies apaisées en bordure du site.

Un système de voie en impasse développé au fur et à mesure de la construction des habitations individuelles caractérise le secteur. On dénombre près de 8 voies en impasse desservant des habitations qui ont mené à l'enclavement d'une partie des terrains au centre du quartier. Deux lotissements (Les Noisetiers et les Amandiers) qui ont organisés respectivement 12 et 14 logements ont également créé deux voiries en impasse. Plus au sud, les grands ensembles et les petits pavillons qui les entourent ont à l'inverse été réalisés avec un maillage de voiries qui permet de circuler et de se déplacer aisément.

Le long de la rue Léopold Bouvat, un cheminement piéton a été aménagé permettant de relier ces quartiers vers le centre-ville avec la rue Georges Bovet qui descend vers le centre ville. Plus au sud, un parc et un parcours le long de la Drôme permettent de réaliser des promenades.

### Réseaux de desserte et d'accès



Montée de St-Antoine

Route de Cobonne

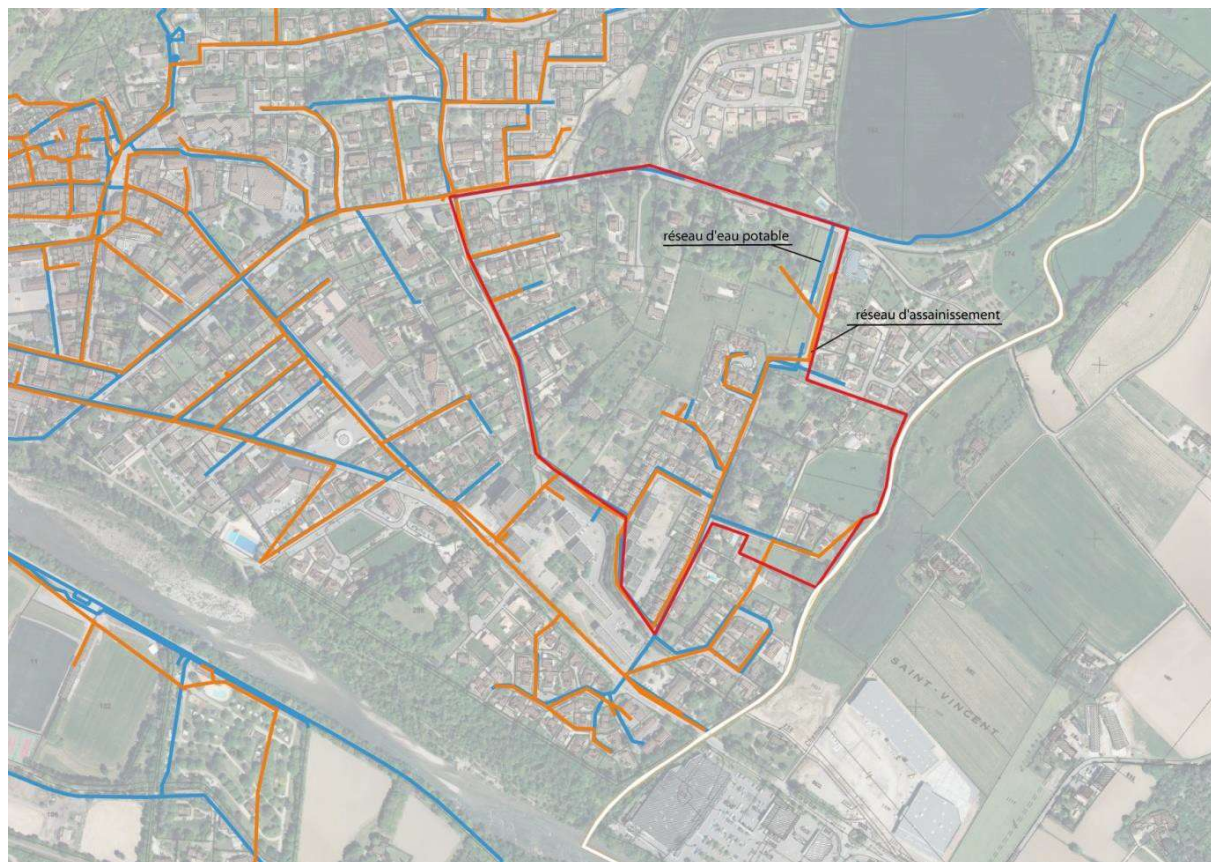
Voirie de lotissement en impasse



## Desserte en réseaux publics

Le site de l'OAP est situé en continuité de l'enveloppe urbaine, ainsi les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif sont disponibles au droit de la zone.

Réseaux publics d'eau et d'assainissement collectif



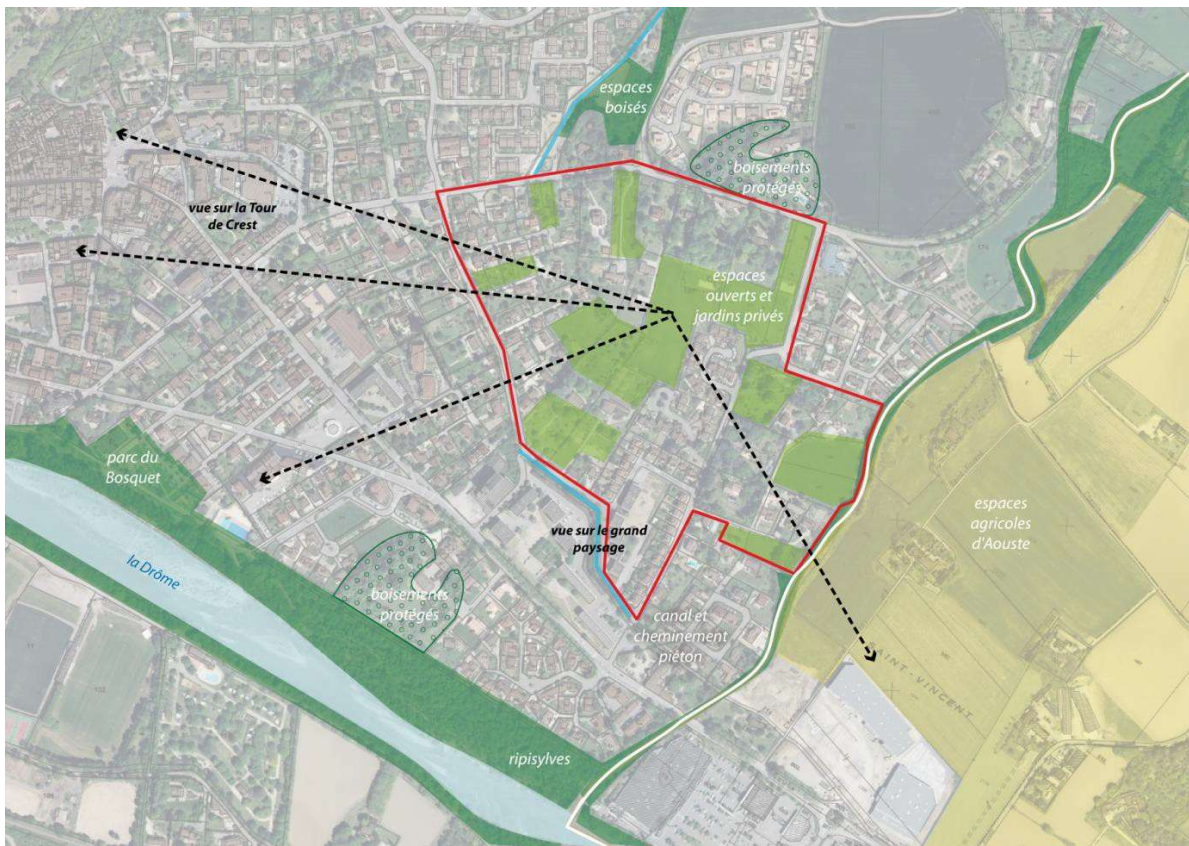
## Paysage

Le secteur de l'OAP se trouve à la périphérie de Crest et de son agglomération, en contact parfois avec des secteurs urbains pavillonnaires ou plus denses avec des immeubles collectifs, ainsi qu'en limite de la commune d'Aouste sur Sye avec des espaces agricoles.

Des espaces boisés au nord ainsi que les espaces ouverts participent au caractère bucolique du site. Le PLU protège une partie de ces boisements en les identifiant comme boisements à protéger dans le tissu urbain. Des vues intéressantes sont identifiées sur le grand paysage en direction de la Drôme et sur la Tour de Crest à l'ouest.

Un ancien canal d'alimentation en eau chemine entre les grands ensembles et les pavillons, apportant du végétal au sein des espaces artificialisés.

Eléments de paysage



## Objectifs

Le projet communal a identifié un secteur élargi qui pourrait se densifier dans le futur. 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.

L'objectif de l'OAP 3 est d'organiser et structurer le tissu urbain du quartier Saint Antoine - Saint Vincent. Il s'agit d'une OAP sur la thématique de la desserte et des accès.

## Intentions du projet d'aménagement

### Principe général

L'OAP est identifiée au sein de la zone urbaine de la zone UBb du PLU.

La densification des espaces urbains compris au sein de l'OAP 3 devra se réaliser en tenant compte des principes d'accès et de desserte prescrits dans l'OAP.

### Éléments d'aménagement

#### ■ Maillage du tissu urbain

L'OAP a identifié des espaces résiduels non bâti qui permettront de densifier le tissu urbain.

#### ■ Desserte et accès

Les voies de dessertes existantes serviront de support à la desserte interne du quartier : montée de Saint Antoine, route de Cobonne, chemin de Saint Vincent, rue Léopold Bouvat et avenue des 3 Beccs.

Les nouveaux accès à créer et la desserte devront prendre en compte l'objectif de maillage du secteur en prévoyant des voies transversales qui permettront de relier plusieurs voies en réalisant des bouclages de voirie.

Les nouvelles voies en impasse sont interdites. Les voies en impasse existantes pourront servir de support pour développer de nouveaux axes de desserte.

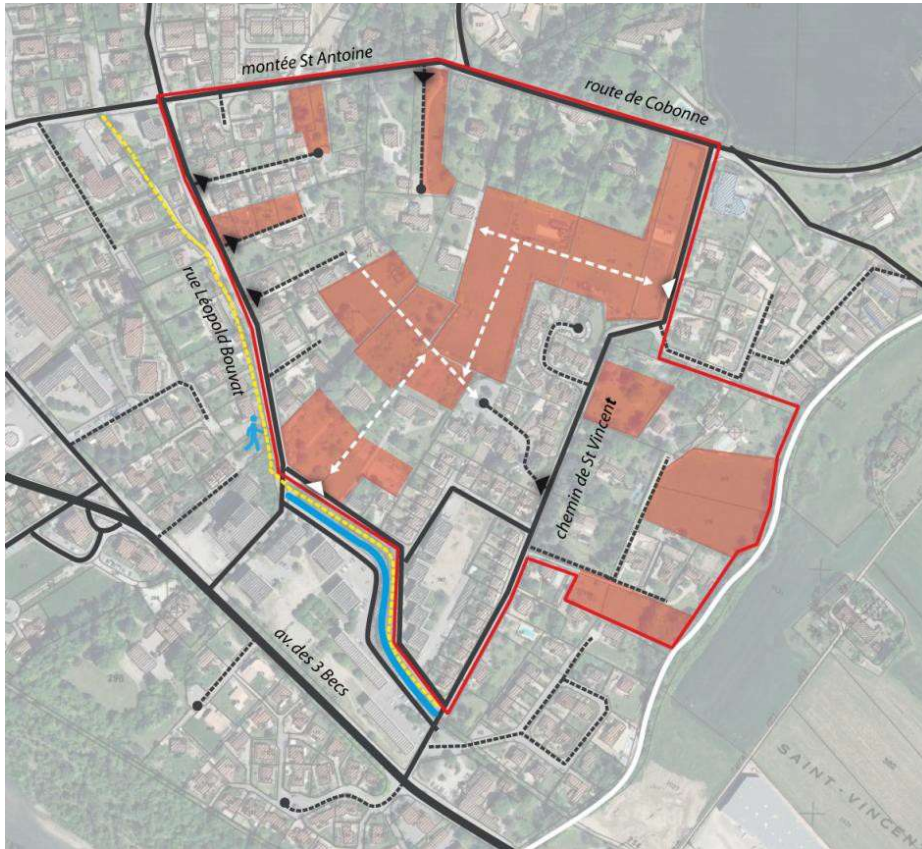
Le maillage des accès comprend les voies routières mais également piétonnes. Le partage des modes de déplacement entre voiture, vélo et piéton doit être recherché.

En matière de cheminements piétons, le secteur est desservi par un chemin qui débute depuis la rue Georges Bovet, qui permet de rejoindre le centre-ville, et qui dessert cette partie urbaine jusqu'au chemin de Saint-Vincent en longeant le canal. La commune a requalifié les abords du canal en aménageant un espace planté et en poursuivant le cheminement piéton.




## Éléments clés

Plan Local d'Urbanisme de Crest – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
OAP sur la thématique des déplacements au sein d'un quartier existant




### Intentions d'aménagement

#### Maillage du tissu urbain

 Espaces libres du tissu urbain ciblés

#### Desserte et accès

 Utiliser les voiries et accès existants

 Créer un maillage de voiries et d'accès depuis les axes de desserte principaux (chemin de St Vincent, rue Léopold Bouvat)

Le projet communal prévoit de développer le pôle d'équipements sportifs, de loisirs et de tourisme dans le secteur de Saint Ferréol.

L'objectif de l'OAP 4 est d'identifier les futurs projets et leur articulation dans le quartier.

## Intentions du projet d'aménagement

### Principe général

L'OAP 4 présente un secteur ayant pour vocation de venir conforter le pôle de Soubeyran en créant des espaces dédiés aux loisirs et au tourisme. Le secteur en entrée de ville Sud-est.

Le site de projet pour la réalisation de l'OAP 4 est classé en zone d'urbanisation future qui est une zone ouverte à l'urbanisation au sein du PLU (zone 1AUL).

### Éléments d'aménagement

#### ■ Composante urbaine

Le site a pour vocation de développer des activités destinées au tourisme, aux loisirs et aux activités sportives. Pour cela, la commune prévoit la création d'un centre aquatique représentant le projet principal de ce site.

En complément de cet établissement public, un espace pouvant accueillir une activité hôtelière a été identifié en continuité du projet de centre aquatique afin de diversifier les possibilités d'hébergement touristique.

#### ■ Desserte et accès

Le projet de centre aquatique bénéficiera de la bonne desserte et de la visibilité de l'entrée de ville Sud-est ainsi que du carrefour avec la RD 164 qui traverse la commune de Crest d'est en ouest. Le site prévu pour la création du centre aquatique se trouve en retrait de la départementale ce qui permettra d'utiliser le carrefour actuellement aménagé.

Le carrefour aménagé sur la RD 164



Un accès spécifique pour le centre aquatique et son parc de stationnement devront être créés. Dans le cadre de l'aménagement d'un hébergement touristique en complément du centre aquatique, un accès indépendant pourra être créé sur le chemin de Saint-Ferréol.

En matière de déplacement piéton, le centre-ville est relié par une voie piétonne existante le long de la RD 888 – av Jean Rabot

### Voie piétonne le long de la RD 888 – av Jean Rabot



#### ■ Insertion paysagère et environnementale

Les aménagements respecteront les vues sur le paysage, et notamment la Tour de Crest, en réalisant des constructions qui s'insèrent dans l'environnement proche et éloigné. Ils devront s'insérer dans la périphérie urbaine de l'agglomération tout en tenant compte de la proximité avec les espaces ruraux et agricoles alentours.

La qualité de l'entrée de ville devra être garantie avec la création d'espaces verts et de plantations tel que le prévoit le règlement du PLU. Le retrait du site par rapport à la RD 164 permet de conserver un recul depuis cette voie.

Le ruisseau de la Gardette qui traverse le site est un cours d'eau intermittent, déclassé en fossé par les services compétents, et qui se met en eau durant les saisons pluvieuses (automne, printemps). Le tracé du cours d'eau ainsi que la ripisylve qui le borde constituent un corridor écologique à préserver. L'évaluation environnementale menée dans le PLU permet d'intégrer des mesures afin de garantir le maintien des fonctionnalités écologiques existantes.

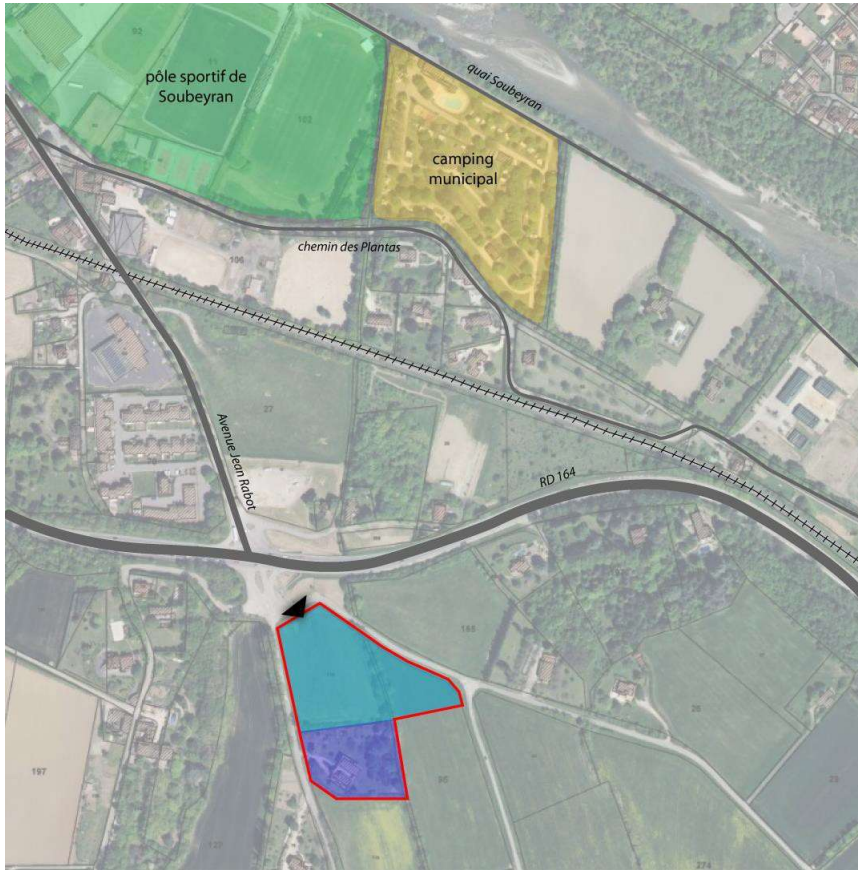
Ainsi, les aménagements futurs sur ce site respecteront les éléments écologiques identifiés, le paysage et la qualité des entrées de ville.

#### **Eléments clés**

- Zone ouverte à l'urbanisation
- A raccorder aux réseaux publics présents au droit de la zone Deux
- sites de projet à vocation d'équipements et de tourisme Objectifs
- :
- Conforter le pôle d'équipement sportif et de loisirs de Soubeyran
- Développer l'offre en hébergement touristique
- Développer l'offre en équipement de sport et loisirs
- 

#### **Mesures environnementales**

- *Préserver la ripisylve du fossé de la Gardette et l'îlot boisé*
- *Valoriser les essences locales dans les aménagements végétaux*
- *Eclairage limitant les nuisances pour la biodiversité, notamment à proximité des espaces boisés*
- *Ne pas débroussailler ou défricher en période de nidification (mi-mars à mi-juillet) ni en hiver (pour les chiroptères)*
- *Ne pas disperser les espèces exotiques envahissantes*



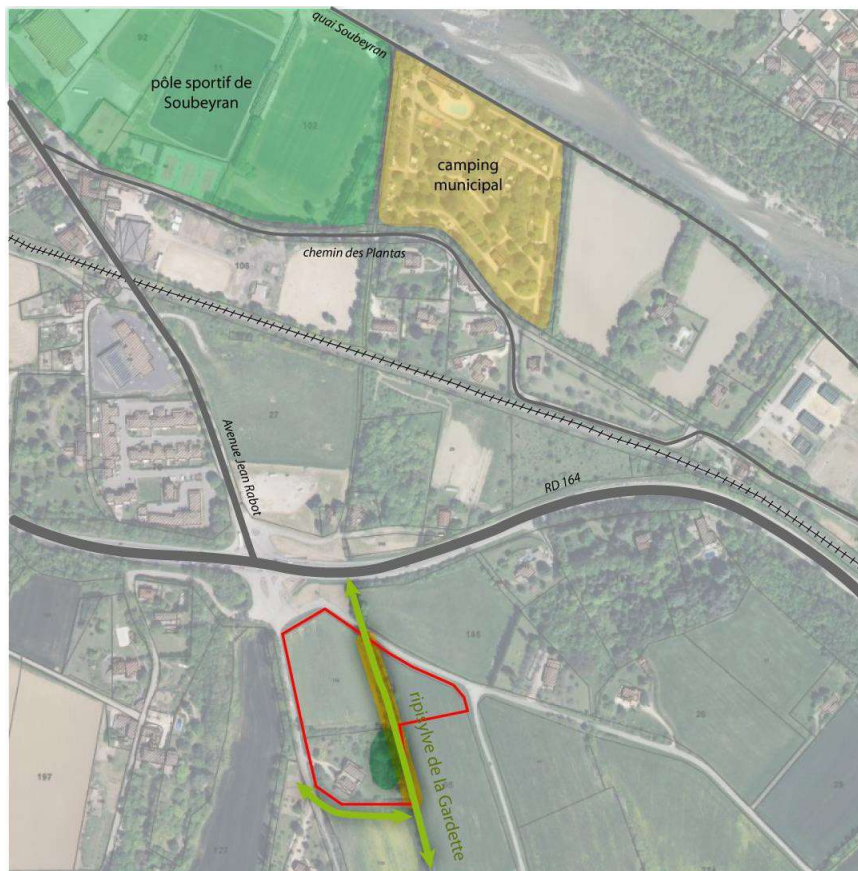
**Intentions d'aménagement**

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'ACTIVITES DE LA CONDAMINE

### Objectifs

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 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.

### Intentions du projet d'aménagement

#### Prescriptions générales

Le site de projet pour la réalisation de l'OAP 5 fait partie d'une zone d'urbanisation future qui est une zone ouverte à l'urbanisation au sein du PLU (zone 1AUi).

Le secteur de l'OAP 5 permettra d'accueillir des activités économiques dans divers secteurs : artisanat, commerces, services, dans le domaine des activités tertiaires ou secondaires.

L'extension de la zone d'activités de la Condamine devra s'inscrire dans le cadre d'un seul projet d'aménagement global en lien avec la compétence économie de l'intercommunalité.

#### Éléments de programme

##### ■ Composante urbaine

Le site accueillera des activités économiques diverses dans le prolongement de la zone d'activités de la Condamine qui se trouve au nord du site de l'OAP. L'extension de la zone aura plusieurs objectifs. D'une part, elle permettra de répondre aux nouvelles demandes d'implantation d'activités ; et d'autre part, elle permettra de conforter cette partie de la ville en reliant les deux zones d'activités : La Condamine au nord et Pied Gai au sud.

L'objectif de cette zone est de développer des activités complémentaires avec celles existantes sur le territoire et ne pas faire concurrence notamment aux activités commerciales présentes dans le centre-ville. Pour cela, le règlement prévoit que les surfaces commerciales devront avoir un seuil minimum de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### ■ Desserte et accès

Le site est actuellement accessible depuis le nord par l'allée Félix Rozier et à l'est par la rue Jean Jaurès. Ces principes d'accès font l'objet de 2 emplacements réservés d'une largeur de 6 mètres à Destination de l'Intercommunalité CCCPS.

Un maillage interne devra être créé permettant une desserte fluide. L'aménagement de la zone devra prévoir un lien vers la zone de la Condamine.

Les impasses et voies de retournement devront être évitées en privilégiant la réalisation d'un maillage de voirie. Les voies seront de préférence à double-sens de circulation et intégrant des espaces de déplacement pour les piétons et modes doux.

##### ■ Insertion paysagère et environnementale

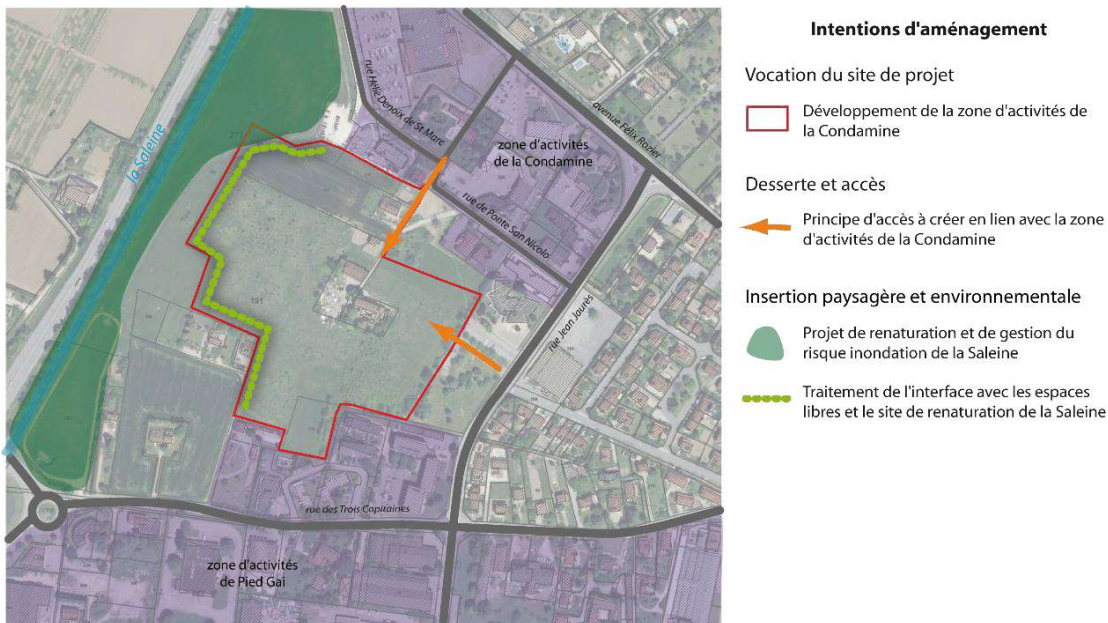
L'extension de la zone d'activités devra s'intégrer au mieux dans l'environnement en créant une interface entre l'urbanisation et les espaces non bâtis. La qualité architecturale des bâtiments devra être recherchée ainsi que l'accompagnement d'éléments végétalisés (haies, arbres). Les essences à planter devront être locales et en rapport avec l'identité paysagère de la plaine arboricole. Un minimum d'espaces de pleine terre sera imposé afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le site se trouve en contact avec les abords du cours d'eau de la Saleine. Cet affluent de la Drôme crée actuellement un risque d'inondation de part et d'autre du cours d'eau.

Des travaux de renaturation et de gestion du risque inondation sont en cours de réalisation. Ils comportent le\*s projets suivants :

- création d'un bassin de rétention,
- diversification des écoulements,
- protection des berges sensibles par enrochement,
- renaturation du lit mineur,
- création d'un méandrage et diversification des faciès écologiques,
- création d'une zone d'étiage et d'un talus de séparation avec la rive gauche,
- création d'abris et d'espaces propices à la faune des zones humides,
- replantation d'espèces végétales de zones humides (végétation héliophytes, espèces buissonnantes).

Lors de l'aménagement du site, l'interface avec l'espace de renaturation devra être traité par une intégration végétale adaptée au contexte local et s'intégrant dans le cadre paysager.



### Éléments clés

- Zone ouverte à l'urbanisation après réalisation des travaux de renaturation et gestion du risque inondation
- A raccorder aux réseaux publics présents au droit de la zone
- Une seule opération d'aménagement d'ensemble portée par l'intercommunalité
- Objectifs :
  - Permettre le développement des zones d'activités
  - Relier les zones d'activités actuelles de La Condamine

### Mesures environnementales

- Conserver les arbres fruitiers
- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment au niveau de l'espace perméable aquatique – pourcentage minimum de pleine terre (20%)
- Valoriser les essences locales dans les aménagements végétaux
- Ne pas débroussailler ou défricher en période de nidification (mi-mars à mi-juillet) ni en hiver (pour les chiroptères)
- Ne pas disperser les espèces exotiques envahissantes

# LEXIQUE DES FORMES URBAINES

**Habitat individuel** : correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

Exemple d'habitat individuel à Crest



**Habitat individuel dense** : tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble. On peut parler de logements en bande, accolés ou mitoyens.

Exemple d'habitat individuel à Crest



**Habitat intermédiaire** : est une forme urbaine, une typologie d'habitat qui peut-être caractérisée par trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif qui peut être égal au moins au quart de la surface du logement (jardin, balcon) et une hauteur maximale de R+3. C'est un outil pratique et pragmatique pour repenser l'aménagement urbain à l'aune des exigences environnementales et des objectifs de limitation de la consommation d'espaces.

Exemple d'habitat intermédiaire dans d'autres secteurs



**Habitat collectif** : forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) et des parties communes (entrée, ascenseur, cage d'escalier, locaux techniques..). C'est un mode d'habitat qui est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements...) à un coût moins élevé.

Exemple d'habitat collectif à Crest

