

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

3/ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OAP

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CREST

avril 2018



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crest	
Nom du fichier	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	avril 2018
Rédacteur	Judit ROULAND
Vérificateur	Mandy ALBERTENGO
Approbateur	Véronique COQUEL

SOMMAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
Localisation	4
OAP 1 : secteur Mazorel	5
Etat des lieux	5
Projet d'aménagement	13
Eléments de programmation	13
OAP 2 : secteur de Masse Panier	16
Etat des lieux	16
Projet d'aménagement	21
Eléments de programmation	21
OAP 3 : secteur Saint Antoine - Saint Vincent	24
Etat des lieux	24
Projet d'aménagement	29
Eléments de programmation	29

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser 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**, définissent 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.

Trois 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 détermine 3 secteurs comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'OAP 1 sur le secteur Mazorel est située en entrée de ville au sud de la Drôme depuis la D538 à l'ouest de la ville de Crest.

L'OAP 2 sur le secteur de Masse Panier est localisée à proximité de l'entrée de ville sud depuis la D164 qui permet le contournement de la ville de Crest.

Enfin, l'OAP 3 est localisée à l'est du centre-ville de Crest au niveau des quartiers Saint Antoine et Saint Vincent.

DOCUMENT DE TRAVAIL

OAP 1 : SECTEUR MAZOREL

Etat des lieux

Documents d'urbanisme en vigueur

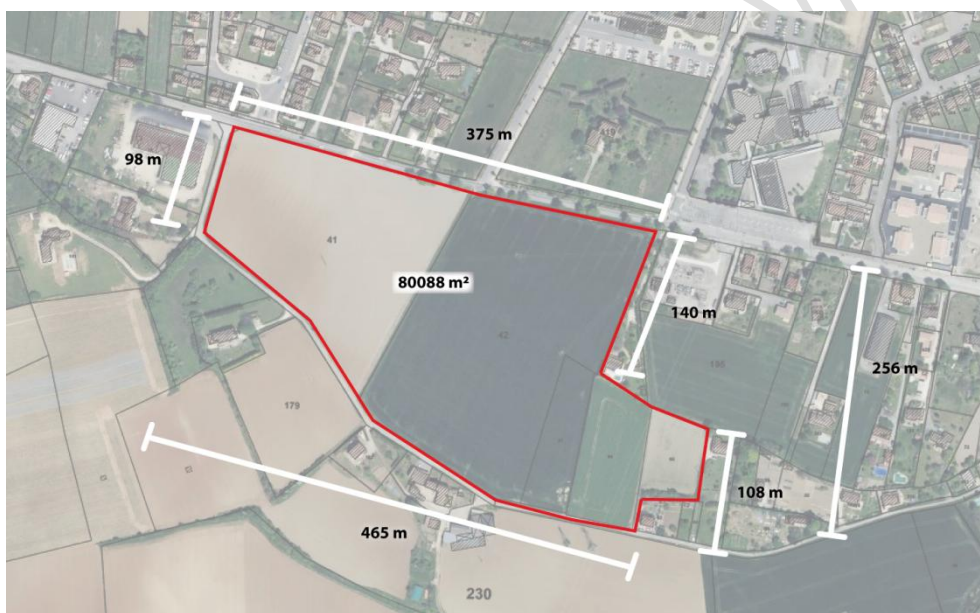
Le site concerné par l'OAP se situe en zone AUh du PLU qui désigne une zone d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Caractéristiques

Le site concerne un ensemble de 80 088 m² 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

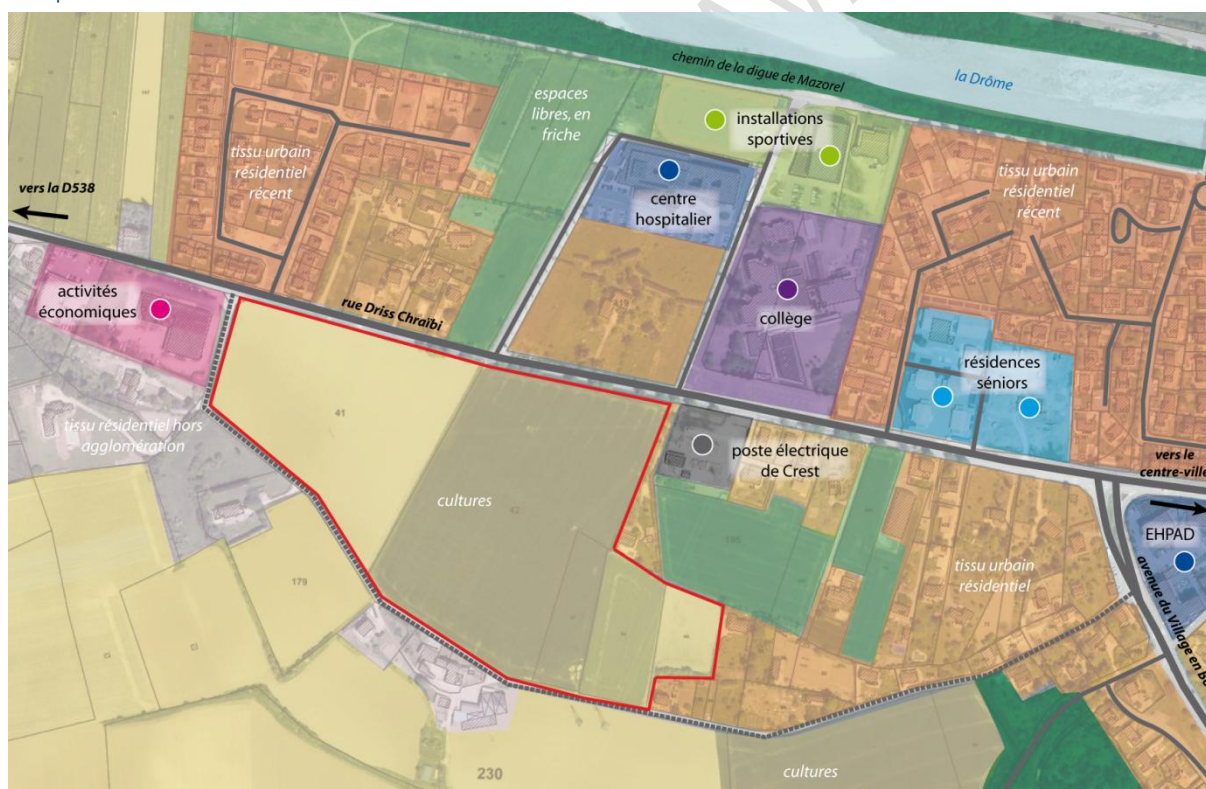
Les terrains de l'OAP ont pour vocation actuelle la culture céréalière et ne comporte aucune construction. Ils font partie de la plaine agricole localisée au sud du territoire communal. Le site s'insère au sein du tissu urbain à la périphérie sud-ouest de la ville de Crest

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 Chraïbi. 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



photos

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.

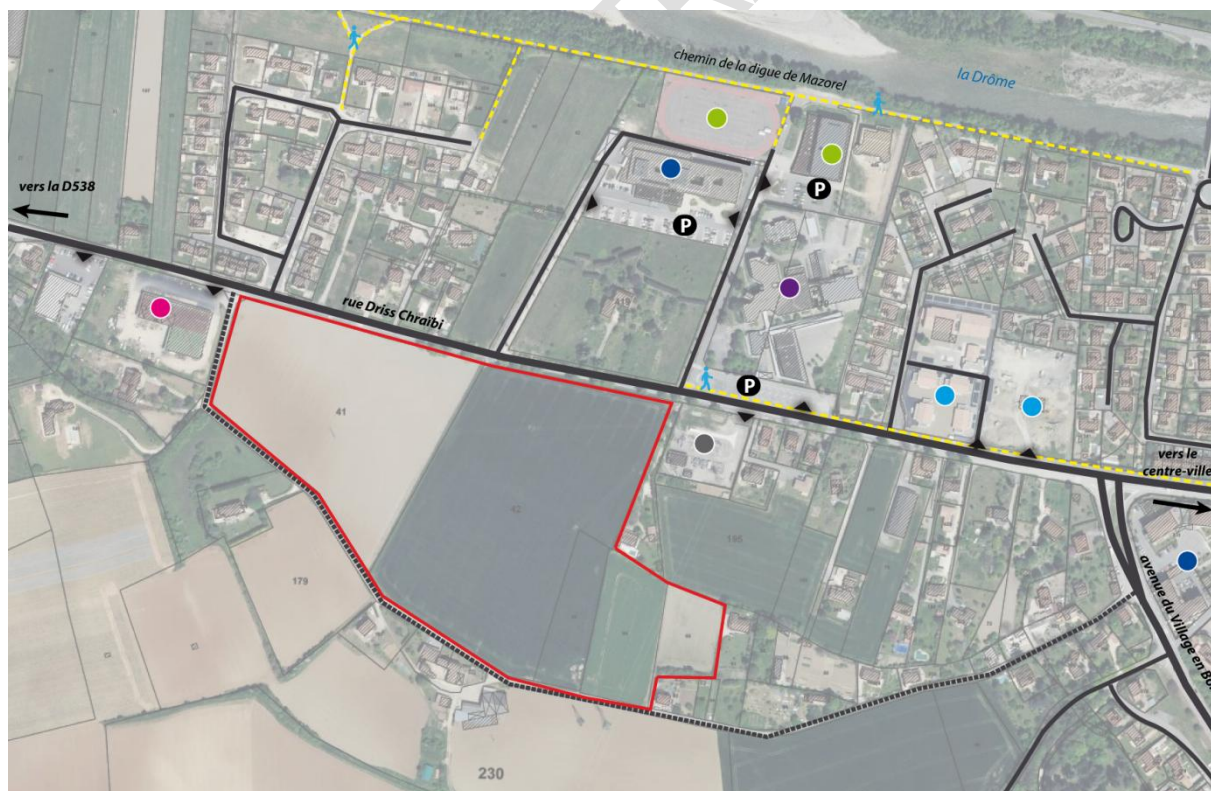
La rue Driss Chraïbi dessert notamment l'ensemble des équipements scolaires, sportifs et de santé et permet l'accès aux différents quartiers résidentiels.

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. La commune prévoit de réaliser des travaux pour élargir cette voie.

Réseaux de desserte et d'accès

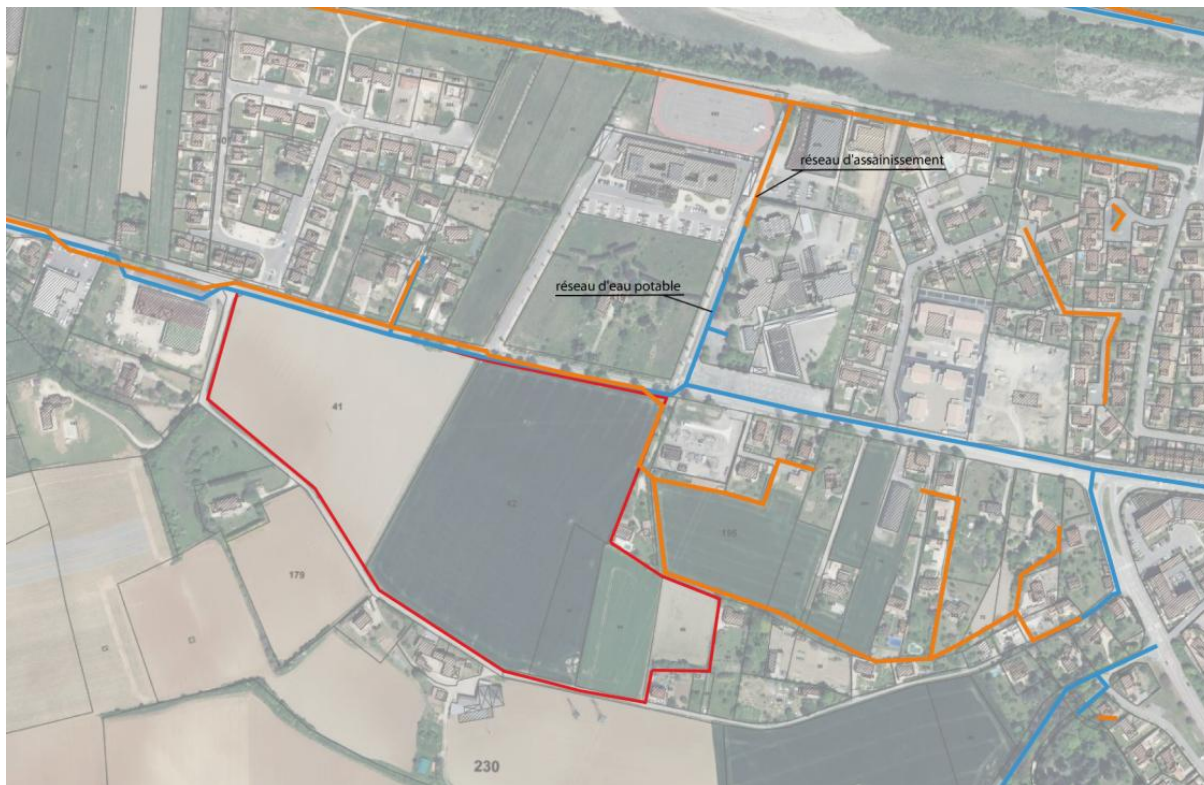


photos

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.

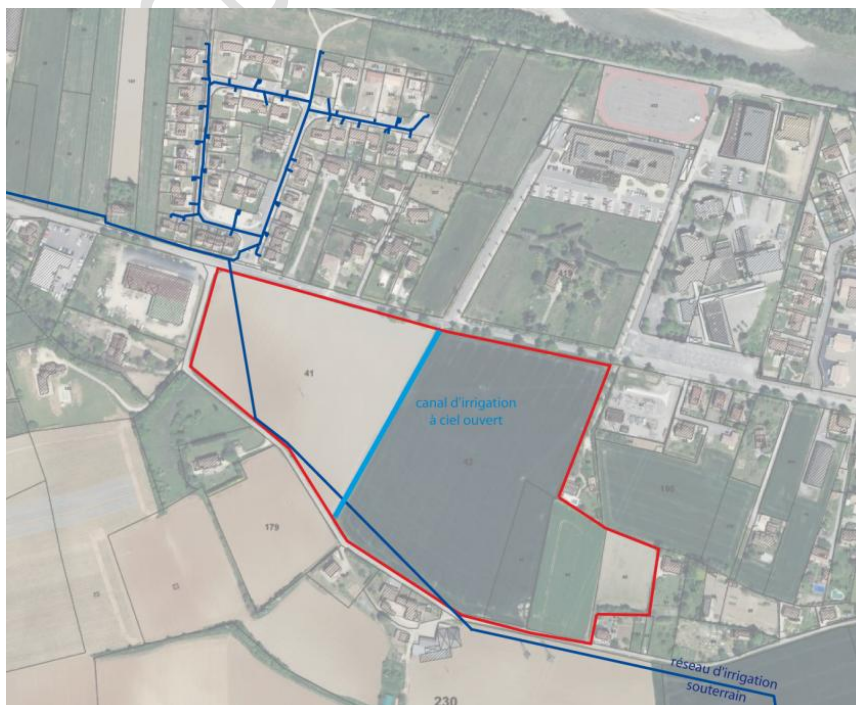
Réseaux publics d'eau et d'assainissement collectif



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.

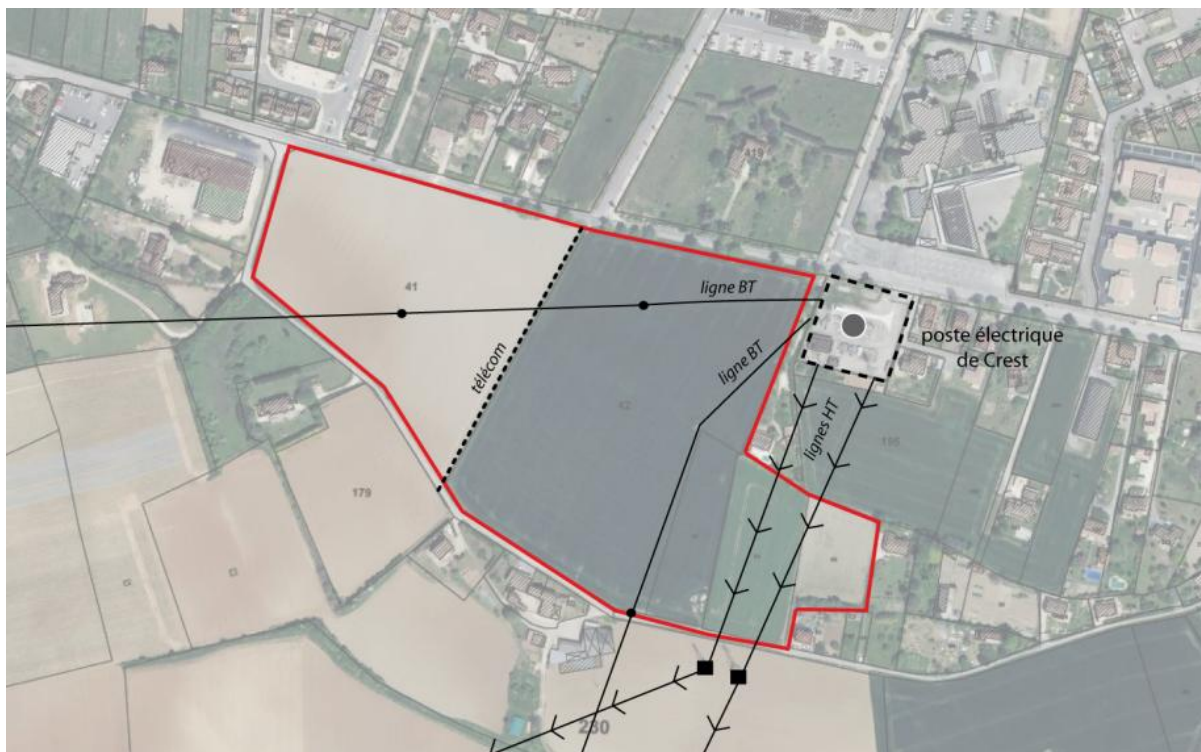
Réseaux d'irrigation souterrain



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

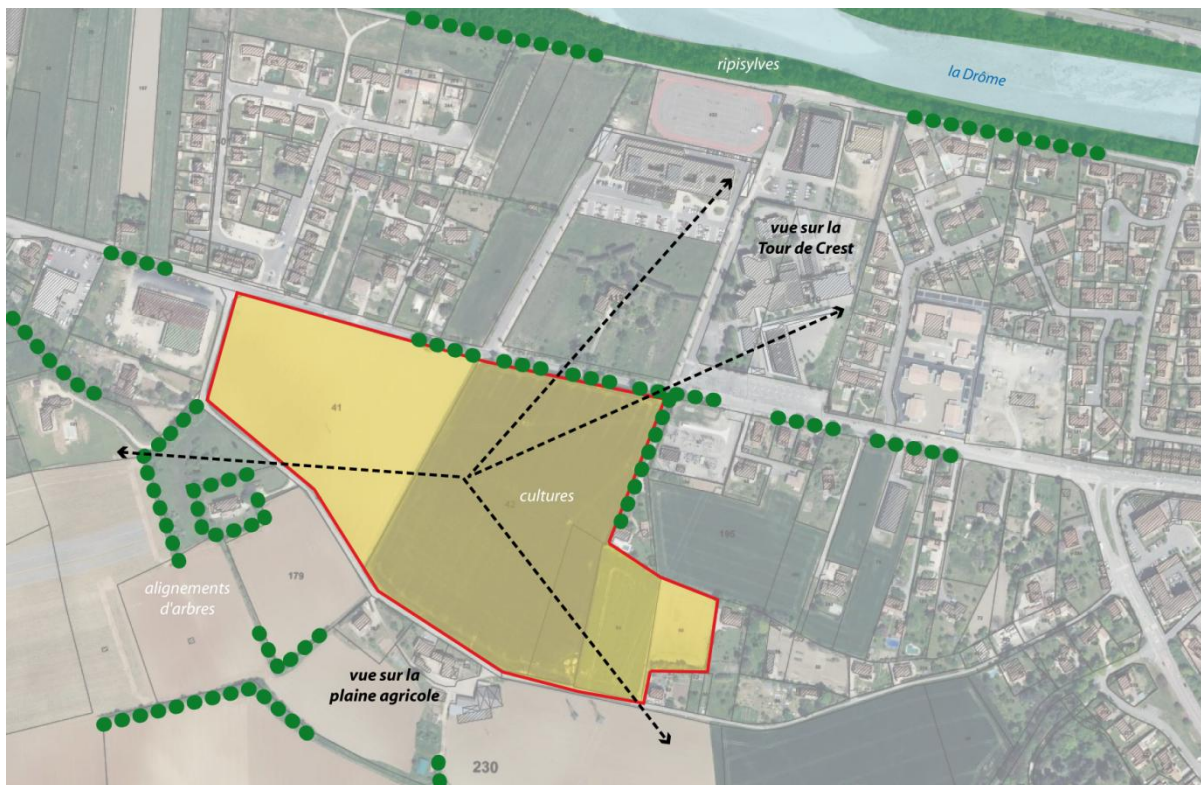
Le secteur de projet est situé à l'interface entre le milieu agricole et le milieu urbain. Le site de l'OAP est composé d'espaces agricoles cultivés qui font partie de la plaine agricole au sud de Crest. Le paysage est relativement plat avec quelques reliefs boisés comme la colline de Peyrambert, des 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.

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 fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Drôme prescrit sur le territoire. Une fois approuvé, ce document réglementaire vaut servitude d'utilité publique et se superpose de manière réglementaire aux règles d'urbanisme.

Le site de l'OAP est concerné par un aléa inondation lié au ruissellement des eaux.

Cartographie des zones d'aléas



Contraintes du site

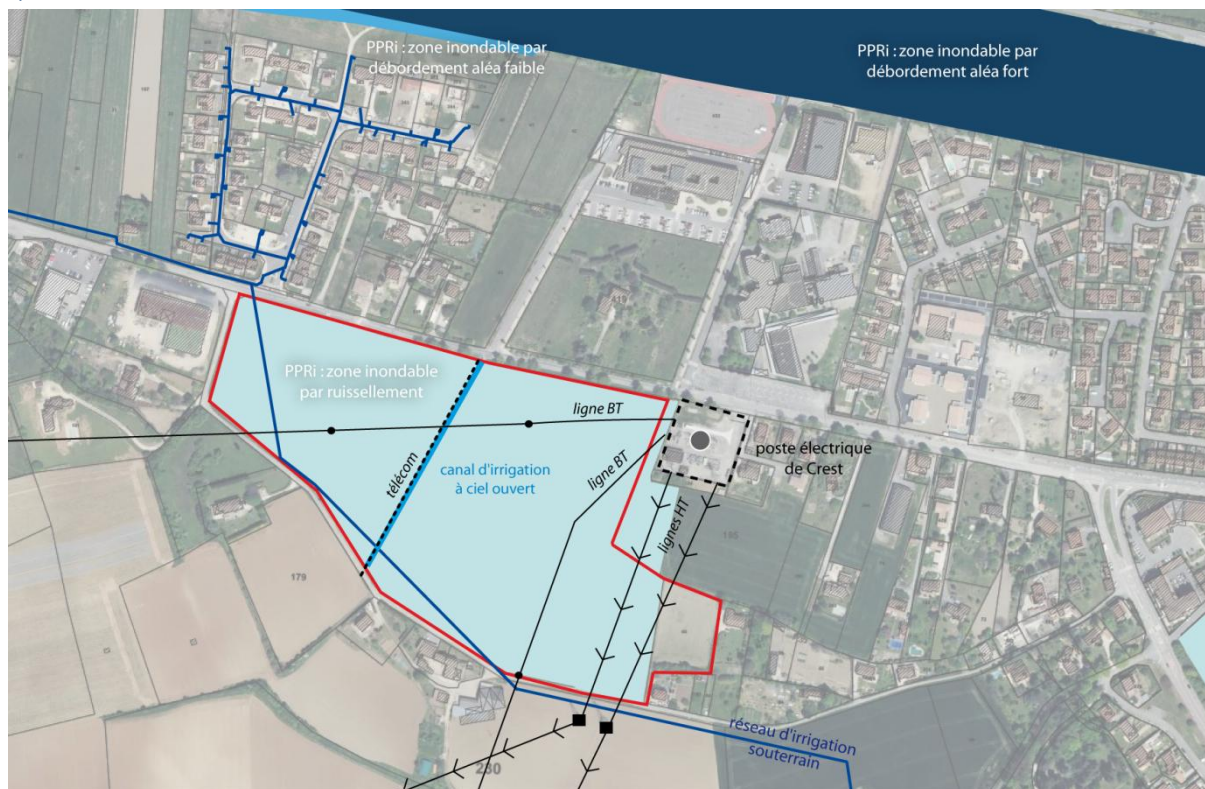
Après l'état des lieux effectué sur le site de projet de l'OAP, plusieurs contraintes sur le site ont été relevées :

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

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 devront être mises en œuvre afin de gérer ce risque au droit du site.

Synthèse des contraintes du site



Projet d'aménagement

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 PPRi de la Drôme en cours de réalisation, a identifié les zones d'aléas du territoire. 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.

Éléments de programmation

Prescriptions générales

Le projet d'aménagement de l'OAP 1 est une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat. 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 en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Les aménagements seront réalisés en 2 phases afin d'accompagner le développement communal de manière progressive. Une première phase sur la partie Est « phase 1 », puis une seconde phase en partie Ouest « phase 2 ».

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.

Au centre du site sera réalisé de l'habitat individuel 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.

La hauteur maximale à respecter pour l'ensemble de l'opération sur le site est celle d'un étage sur rez-de-chaussée, soit du R+1.

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

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

- **Habitat en petits collectifs avec 1 étage maximum :** densité moyenne de 50 logements/ha
- **Habitat intermédiaire avec 1 étage maximum :** densité moyenne de 35 logements/ha
- **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 m² 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**.

■ Desserte et accès

La desserte du site se fera depuis la rue Driss Chraïbi. 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.

Les accès internes pourront se réaliser de manière adaptée aux choix d'implantation des constructions. 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.

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.

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

- 1/2 place 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)

■ Aménagements paysagers

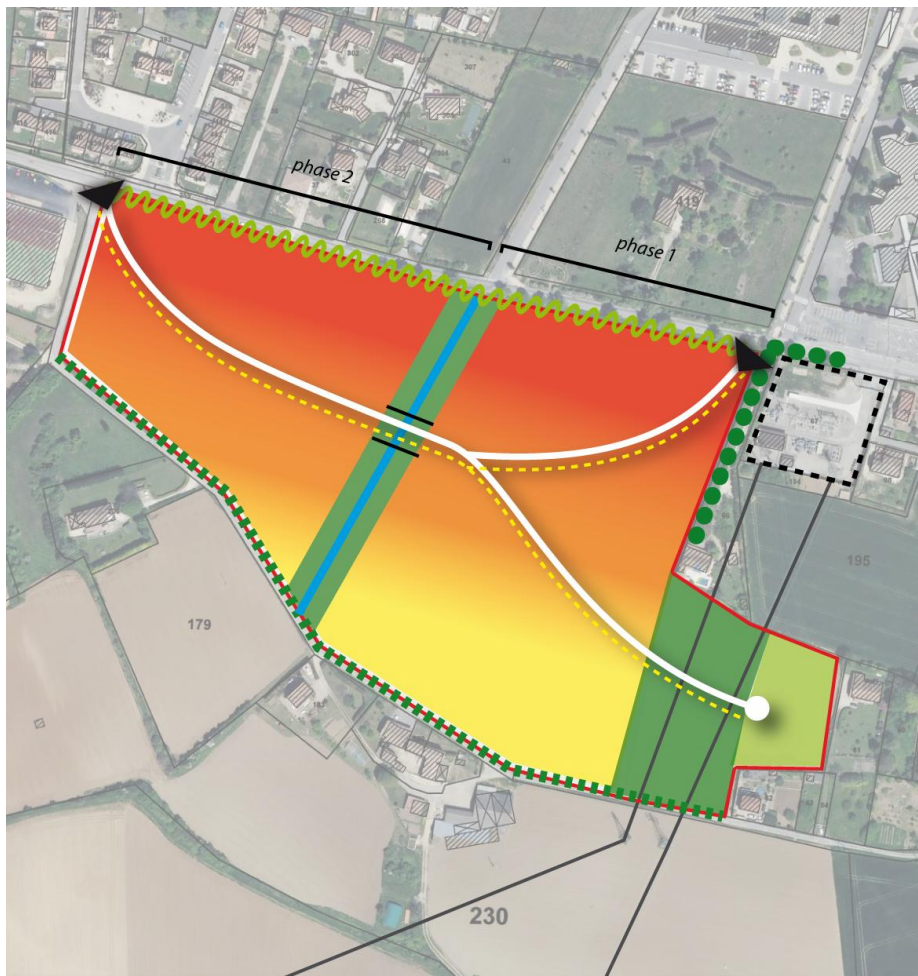
Deux principaux espaces verts collectifs au sein de l'opération seront à créer. Un premier espace devra être créé en dessous des lignes électriques à haute tension afin de respecter les servitudes d'utilité publique affiliées à ces infrastructures.

Un second espace public vert et récréatif devra être réalisé au centre de l'opération. Le fossé à ciel ouvert dont l'objectif est la gestion des eaux de ruissellement pluvial servira de support à la réalisation d'un aménagement paysager autour de cet élément hydraulique.

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.

La hauteur maximale limitée à un étage sur rez-de-chaussée sur l'ensemble du site permettra de ne pas dénaturer les vues sur le grand paysage et sur la Tour de Crest.







Éléments programmatiques






Composantes urbaines

- Habitat en petits collectifs
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel
- Villas individuelles

Desserte et accès

-  Principe d'accès en entrée/sortie
-  Principe de voirie interne traversante
-  Principe de cheminements piétons
-  Traversée du canal à créer

Aménagements paysagers

-  Aménagements paysagers de l'interface de l'opération avec l'espace urbain
-  Traitement paysager de la frange urbaine avec l'espace agricole
-  Création d'espaces verts collectifs sous les lignes à haute tension
-  Création d'espaces verts collectifs le long du fossé
-  Préservation des éléments végétaux existants

OAP 2 : SECTEUR DE MASSE PANIER

Etat des lieux

Documents d'urbanisme en vigueur

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

Caractéristiques

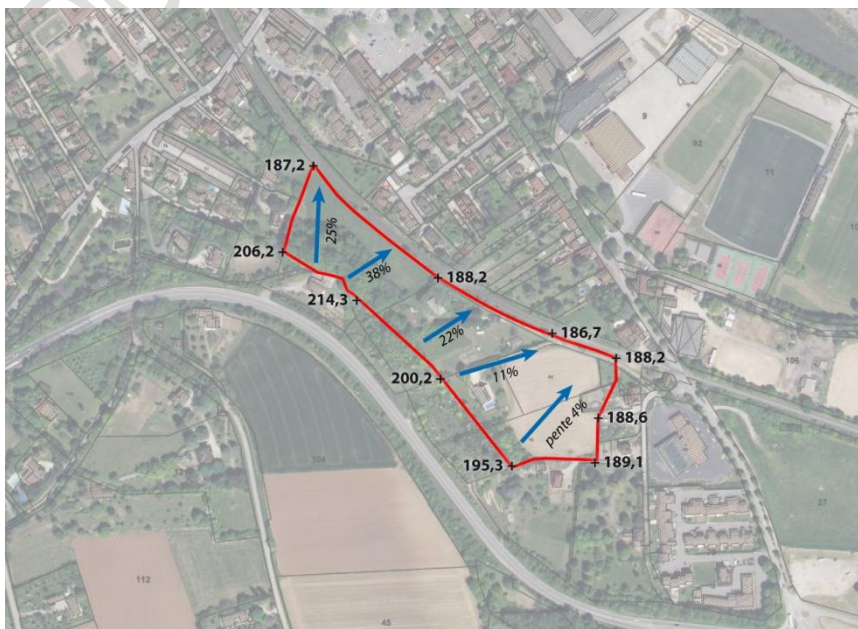
Le site comprend un ensemble de 28 018 m² qui concernent tout ou partie de 8 parcelles de terrain (AN120, AM1, AM51, AM52, AM53, AM63, AM64, AM76).

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 186,2 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 borde le périmètre de l'OAP, la majeure partie du site est relativement plane.

Dimensions du site



Nivellement et pente



Occupation du sol

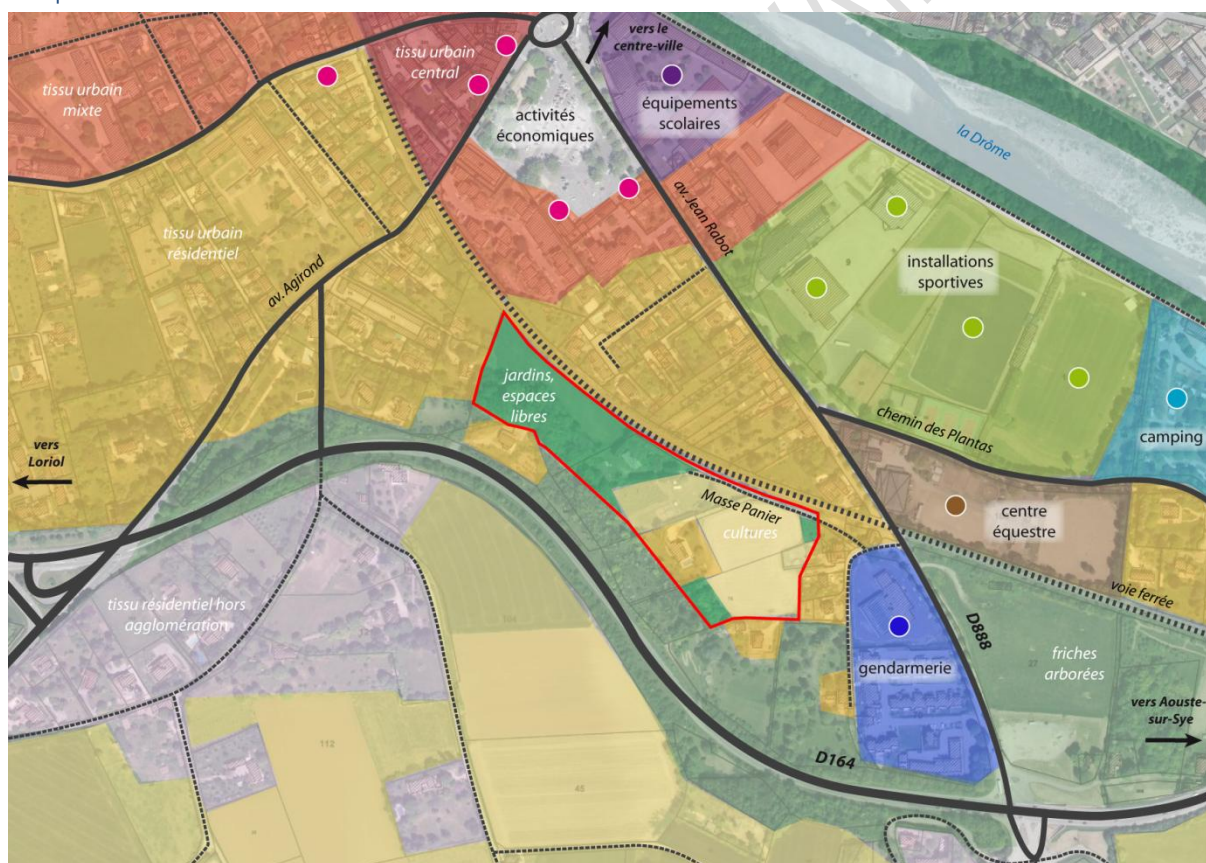
Les terrains de l'OAP concernent la périphérie de l'enveloppe urbaine de Crest au sud de l'agglomération. Le site s'insère entre la voie ferrée au nord, la gendarmerie de Crest à l'est, la départementale D164 qui permet le contournement de Crest au sud, et enfin du tissu urbain résidentiel à l'ouest.

Le secteur de l'OAP se situe au sud de l'agglomération, au niveau de l'entrée de ville sud 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



photos

Desserte et accès

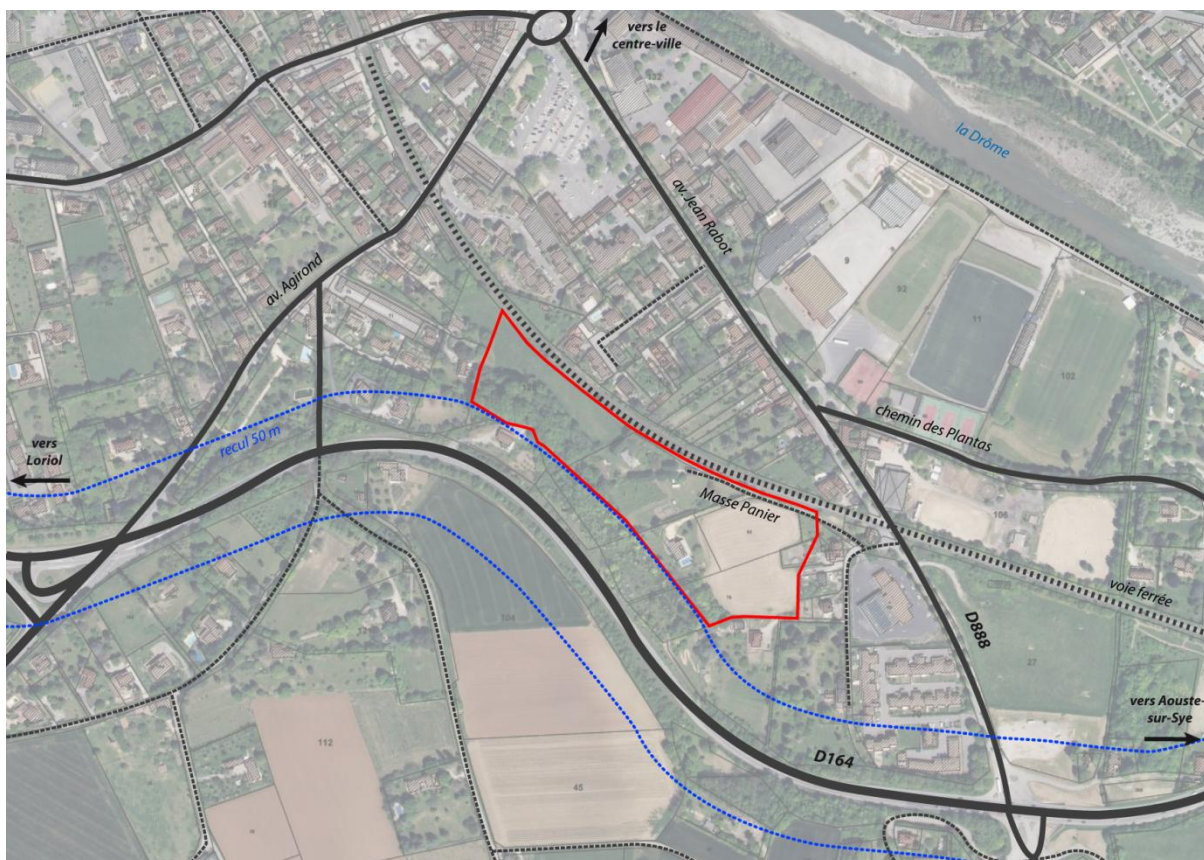
Le secteur de l'OAP se situe au niveau de l'entrée de ville sud de Crest avec la présence de deux aménagements permettant l'insertion dans l'agglomération depuis l'avenue Agirond et depuis la D888 ou avenue Jean Rabot. Le quartier de Masse Panier ou se situe l'OAP est accessible depuis la D888 qui devient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

La départementale D164 est une voie de grand passage avec un trafic routier important. Un recul à la voie doit être respecté correspondant à une distance de 50 mètres depuis l'axe de la voie. Le site de l'OAP a ainsi 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



Photos

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

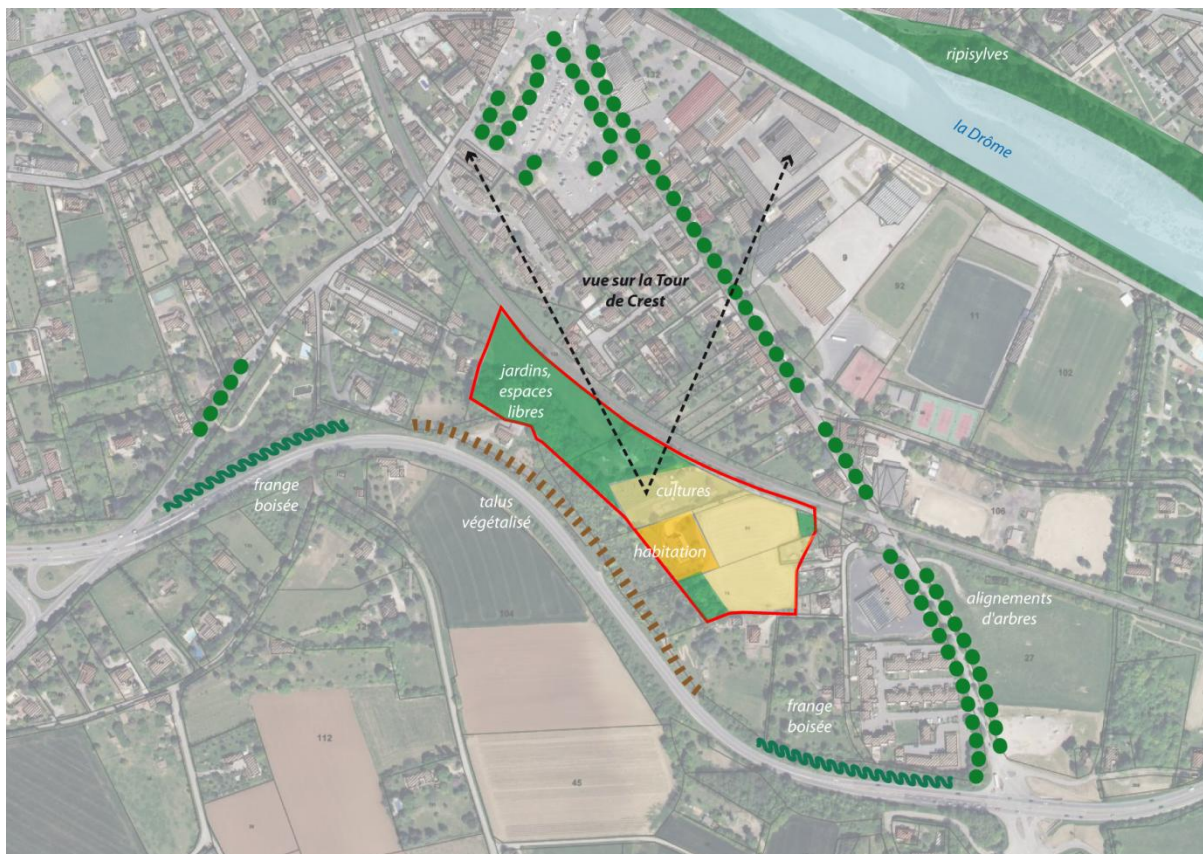


Paysage

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 immédiat 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



Projet d'aménagement

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.

Éléments de programmation

Prescriptions générales

Le projet d'aménagement de l'OAP 2 est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'habitat. 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.

Un premier espace en entrée de l'opération accueillera des logements individuels 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 2670m², au sein de l'opération.

Superficie : 2,8 ha

Superficie aménageable : 2,5 ha

Vocation de la zone : habitat

Typologie d'habitat : intermédiaire – individuel

Densité moyenne : 20 logements/ha

Nombre de logements potentiels : 50 logements

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

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

La surface brute de l'opération représente 2,8 ha au total. L'opération inclut une habitation existante ainsi que son espace privatif représentant 2670m² au sein de l'opération. 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.

La voirie existante au droit du site devra être renforcée afin de pouvoir accueillir des flux plus importants de circulation. Afin de s'adapter aux contraintes du site, une voirie interne traversante devra être réalisée, permettant un double sens de circulation. 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 Rabot

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

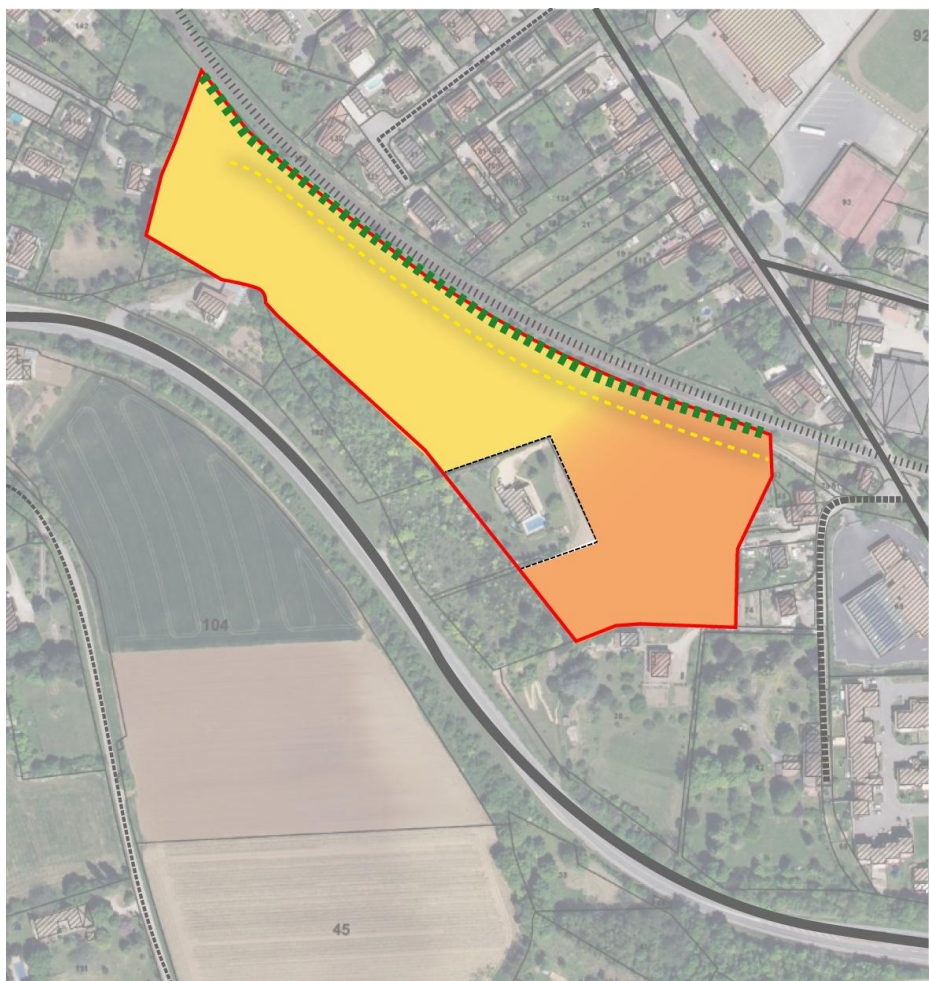
- 1/2 place de stationnement minimum par logement
- Des espaces communs de stationnement
- Des places visiteurs (1 place par tranche de 3 logements)

■ Aménagements paysagers

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.

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 sur l'ensemble du site afin de permettre intégration de l'opération dans le contexte urbain local.



Éléments programmatiques

Composantes urbaines

- Habitat individuel en bande
- Habitat individuel
- Intégrer à l'opération l'habitation existante

Desserte et accès

- Recalibrage de la voirie existante
- Principe de voirie interne traversante en double sens
- Principe d'accès en entrée/sortie
- Intégrer à l'opération l'accès existant à l'habitation

Aménagements paysagers

- Traitement paysager de la frange urbaine avec la voie ferrée

OAP 3 : SECTEUR SAINT ANTOINE - SAINT VINCENT

Etat des lieux

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.

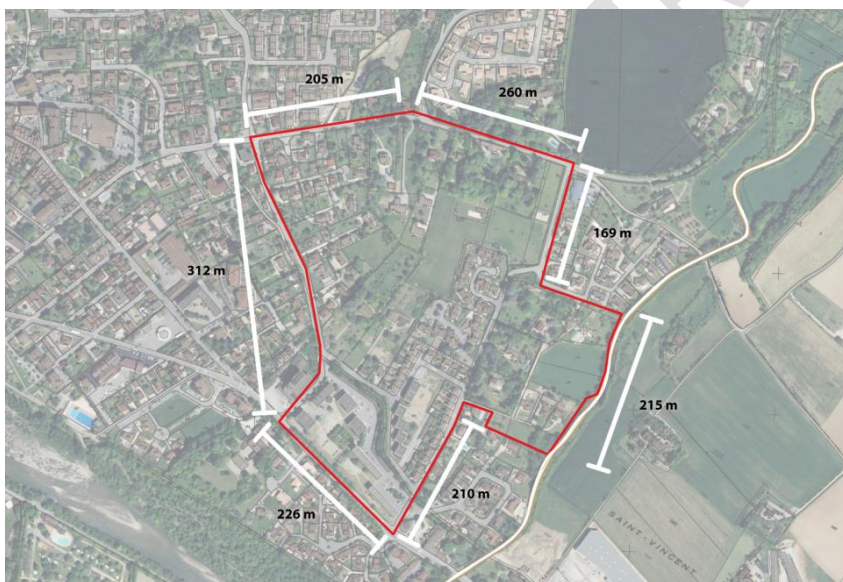
Caractéristiques

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.

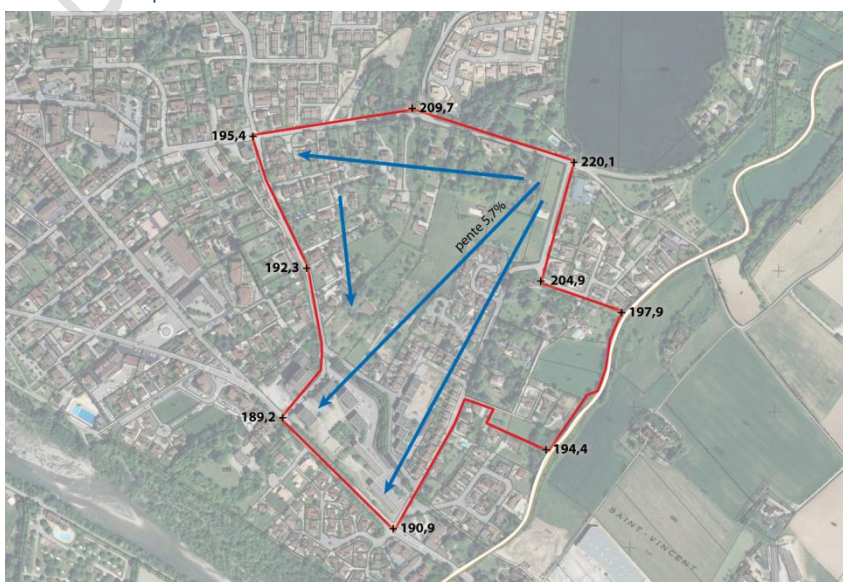
Le périmètre de l'OAP représente environ 17 ha qui comprennent l'ensemble des secteurs inclus entre la montée de Saint Antoine, la route de Cobonne, le chemin de Saint Vincent, la rue Léopold Bouvat et l'avenue des 3 Becs.

Le nivellement du site est compris entre 189,2 mètres au point le plus bas et 220,1 mètres au point le plus haut. La pente globale du périmètre d'étude est de 5,7%. 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

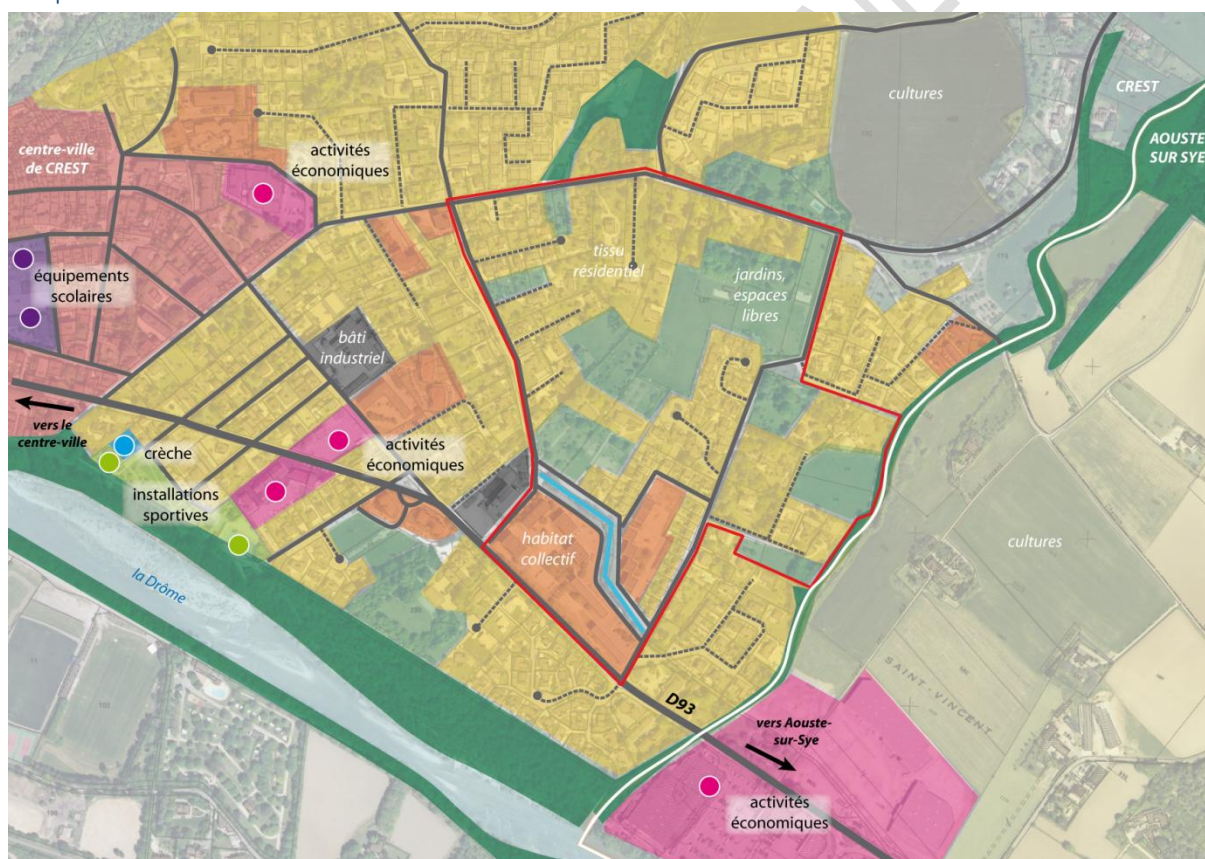
Le secteur analysé fait partie de l'agglomération de Crest située à l'Est du centre ville et qui s'étend jusqu'à la limite communale avec la commune d'Aouste sur Sye.

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, des grands ensembles le long de l'avenue des 3 Becs ainsi que des espaces résiduels libres de type grands jardins ou espaces en friche.

Occupation du sol sur le site et ses abords



Photos

Desserte et accès

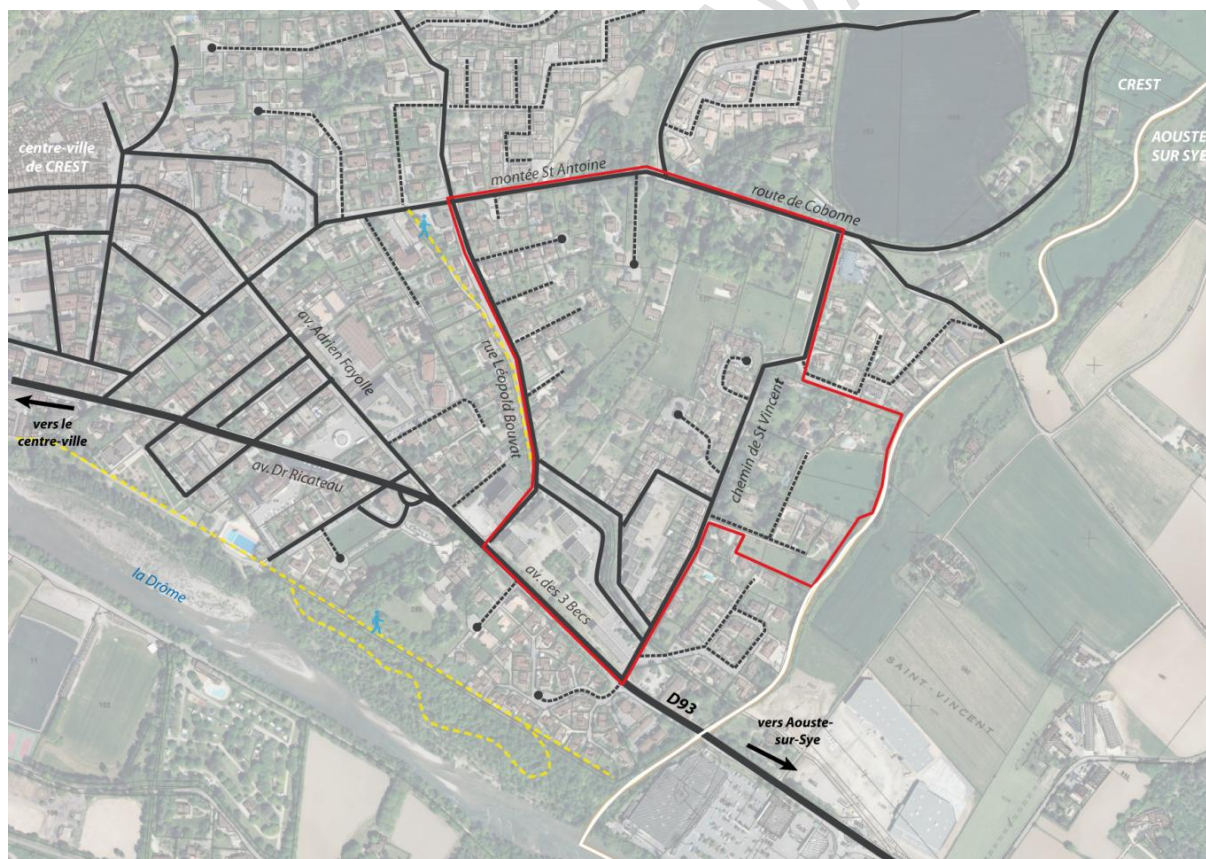
Le périmètre de l'OAP est déterminé le long de plusieurs axes de communication qui délimitent un secteur central. Les voies structurantes sont les suivantes : l'avenue des 3 Becs, la rue Léopold Bouvat, la montée Saint Antoine, la route de Cobonne et enfin le chemin de Saint Vincent.

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.

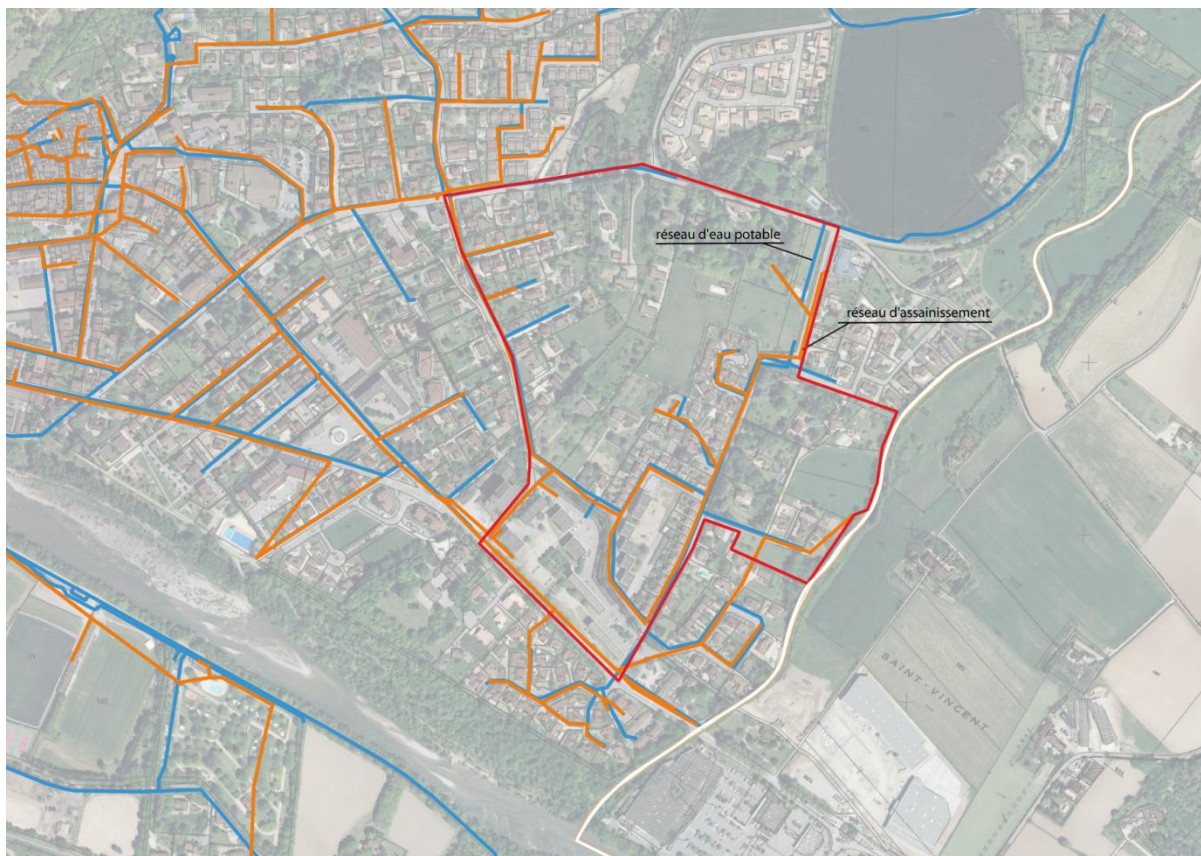
Réseaux de desserte et d'accès



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 par la distinction d'espaces boisés classés (EBC). Des vues intéressantes sont identifiées sur le grand paysage en direction de la Drôme et sur la Tour de Crest à l'ouest.

Un canal de récupération des eaux chemine entre les grands ensembles, apportant du végétal au sein des espaces artificialisés.

Éléments de paysage



Projet d'aménagement

Le projet communal a identifié ce secteur qui pourrait se densifier, 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.

Éléments de programmation

Prescriptions générales

La densification des espaces 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 de programme

■ Maillage du tissu urbain

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

■ Desserte et accès

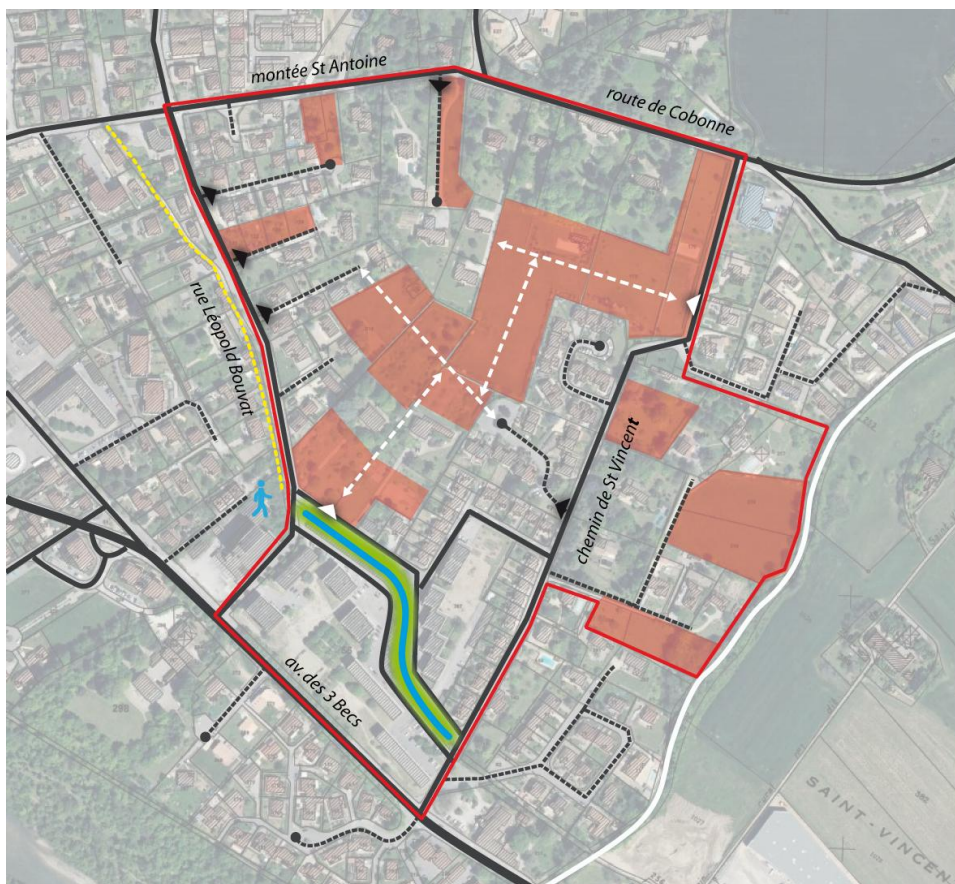
Les voies de dessertes existantes serviront de support à la desserte interne du quartier : montée de Saint Antoine, route de Cobonne, chemin de Saint Vincent, rue Léopold Bouvat et avenue des 3 Becs.

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.

■ Aménagements paysagers

Le canal d'écoulement des eaux qui chemine au sein du tissu urbain sera également un support pour développer la thématique sur les accès et les cheminements. La commune prévoit de requalifier ce canal en aménageant un espace planté et une promenade. Ce projet permettra de poursuivre le maillage de cheminements piétons et de le connecter avec le cheminement existant le long de la rue Léopold Bouvat.





Eléments programmatiques


Maillage du tissu urbain

-  Espaces libres du tissu urbain

Desserte et accès

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

Aménagements paysagers

-  Aménager une promenade sur le canal et poursuivre le cheminement piéton