

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CREST

février 2018

DOCUMENT DE
TRAVAIL

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crest	
Nom du fichier	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Version	février 2018
Rédacteur	Jean-Baptiste BRUNET – Judit ROULAND
Vérificateur	Mandy ALBERTENGO
Approbateur	Véronique COQUEL

SOMMAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
Axe 1 : Permettre un renouvellement urbain respectueux de l'intégrité des différents espaces	5
Axe 2 : Stimuler le tissu socio-économique, dynamiser le centre-ville et garantir un bon niveau d'offre en services pour accompagner le développement urbain	9
Axe 3 : Valoriser l'environnement et le cadre de vie	11
AXE 4 : Objectifs chiffrés de la modulation de la consommation d'espace	13

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts/faiblesses, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal.

Comme cela est défini au sein du Code de l'Urbanisme : les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le projet communal est basé sur un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux et s'articule autour des 4 axes suivants :

- **Axe 1 – Permettre un renouvellement urbain respectueux de l'intégrité des différents espaces**
- **Axe 2 – Stimuler le tissu socio-economique, dynamiser le centre-ville et garantir un bon niveau d'offre en services pour accompagner le développement urbain**
- **Axe 3 – Valoriser l'environnement et le cadre de vie**
- **Axe 4 – Objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace**



AXE 1 : PERMETTRE UN RENOUVELLEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'INTEGRITE DES DIFFERENTS ESPACES

La commune de Crest doit faire face à des nécessités en termes de développement pour répondre aux besoins des habitants et assurer le maintien d'une dynamique. Par ailleurs, la commune souhaite fortement préserver son caractère rural et la qualité de son cadre de vie.

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

La commune de Crest se fixe comme objectif un maintien de la population actuelle avec une croissance raisonnable de 1,2% /an à l'horizon 2030.

Cet objectif de croissance permettrait d'atteindre environ 9 900 habitants à l'horizon 2030, soit environ 108 habitants supplémentaires par an. Pour rappel, la commune de Crest comptait 8211 habitants selon le recensement INSEE de 2014.

Pour maintenir la population actuelle et accueillir cette population nouvelle, la production d'environ 700 nouveaux logements est nécessaire pour les 12 ans à venir sur la période 2018 - 2030 (après déduction des permis de construire accordés et des projets en cours pour du logement).

Cette perspective correspond à une volonté de dynamiser la croissance, d'accueillir de la population nouvelle et d'affirmer son rôle de ville centre du bassin de vie

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

Afin d'accompagner cet objectif démographique, la commune souhaite planifier un développement urbain contrôlé en cohérence avec les caractéristiques du territoire.

Dans cette optique, Crest se fixe comme grands objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain :

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

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

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

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

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

- Dans les secteurs d'habitat collectif, une densité d'environ 50 logements par hectare est souhaitée (à l'ouest du centre-ville, dans le quartier de la Condamine et de Lamartine, au sud de l'avenue Félix Rozier et le long de l'avenue Henri Grand ; à l'est du centre-ville, dans le quartier de la Maladière entre l'avenue Adrien Fayolle et la Rue Léopold Bouvat ; au sud, dans le quartier Mazorel).
- Dans les secteurs d'habitat individuel mitoyen ou dense, une densité d'environ 30 logements par hectare est encouragée (à l'est du centre-ville, dans le quartier du Mas - Saint Antoine ; au sud et à l'ouest du centre-ville dans le quartier des Auberts et Mazorel Ouest).
- Dans les zones pavillonnaires périphériques, une densité plus mesurée de 20 logements par hectare sera permise (au nord-ouest du centre-ville, dans les quartiers de Chantegrillet et Saint-Jean, au nord de la rue Sainte-Euphémie ; au sud-ouest du centre-ville dans les quartiers de Village en Bois et de la Colinette).

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

Le PLU se donne les moyens d'entreprendre la réhabilitation du centre ancien. Il s'agit de rétablir l'attractivité du parc de logements dont une partie est massivement vieillissante (habitat ancien, parfois indigne) en améliorant notamment la performance énergétique des bâtiments.

- Poursuivre l'opération façade menée en centre-ancien ;
- Considérer les objectifs du PLH en cours d'élaboration ;
- Moderniser le parc de logements et améliorer les conditions de vie des habitants à travers la lutte contre l'habitat indigne, en accord avec le futur PLH.

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

La commune souhaite proposer des offres d'habitat complémentaires tant du point de vue des formes urbaines que du type de logements, afin de répondre aux besoins de tous les publics et favoriser la mixité sociale et générationnelle. Il s'agit de consolider l'ancrage des populations déjà résidentes à Crest en améliorant leurs conditions d'habitat, mais également de permettre l'installation de jeunes ménages dans la commune et d'anticiper le vieillissement de la population.

Il s'agit donc de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune en offrant des logements diversifiés permettant à tous de s'installer, d'évoluer et de rester à Crest (familles, jeunes adultes, seniors...).

- Favoriser la diversification des formes urbaines afin de proposer différentes typologies de logements (maisons individuelles, maisons individuelles mitoyennes, petits collectifs dans les secteurs urbains centraux).
- Favoriser la diversification des tailles de logements afin de répondre aux besoins de tous, et notamment la construction de grands logements nécessaires à l'accueil et au maintien des familles.
- Développer une offre de logements et de services destinée aux personnes âgées.

Il s'agit également de permettre la création de logements pour tous les publics :

- Encourager l'offre locative et favoriser la construction de logements à des prix accessibles.
- Accompagner la réalisation de logements locatifs sociaux et le conventionnement des logements, essentiellement pour une offre à destination des jeunes ménages et des personnes âgées.
- Encourager le développement d'une offre de logements qualitatifs en centre-ancien.
- Permettre la création de logements de standing.

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

La commune souhaite poursuivre l'amélioration des circulations sur son territoire afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent. Cette amélioration s'appuie sur le renforcement de l'incitation à contourner le centre-ville pour les véhicules motorisés, afin de fluidifier et de déplacer les flux traversant le territoire communal hors du centre-ville et ainsi diminuer les nuisances liées aux déplacements.

Par ailleurs, au travers de sa stratégie en matière de déplacements, la commune entend poursuivre le développement du réseau de déplacements doux tant dans l'espace urbain de Crest qu'à l'échelle intercommunale.

Définir un plan de déplacement structurant la circulation automobile dans le centre.

- Privilégier les extensions urbaines rive gauche afin de ne pas amplifier le congestionnement du centre-ville.
- Améliorer les conditions de stationnement en améliorant la lisibilité de l'offre de parking et en créant des poches aux abords du centre-ville.
- Poursuivre l'implantation des bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Réorganiser la circulation aux abords de la cité scolaire Armorin en corrélation avec les travaux de restructuration du lycée.
- Maintenir et communiquer sur les aires de co-voiturage.

Développer les circulations douces alternatives à l'automobile.

- Faciliter la circulation des piétons et vélos en ville.
- Créer une voie de circulation douce entre la gare SNCF et le centre-ville, ainsi que sur le pont Frédéric Mistral jusqu'à la future Vélo Drôme.
- Aménager une passerelle « douce » sur le pont Frédéric Mistral afin de favoriser et sécuriser les modes de déplacements pour les piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite entre Crest Nord et Crest Sud.
- Aménager de nouvelles pistes cyclables.
- Sécuriser les déplacements piétons entre la croix de Romans et le centre-ville afin de réaliser une continuité piétonne entre le quartier La Saleine et la zone d'activités La Condamine.
- Créer et aménager des parcours de circulation adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Favoriser la desserte de Crest en transport en commun

- Accompagner le développement des liaisons ferroviaires et routières entre Crest, Valence TGV, Romans et Montélimar.

DOCUMENT DE TRAVAIL



AXE 2 : STIMULER LE TISSU SOCIO-ECONOMIQUE, DYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET GARANTIR UN BON NIVEAU D'OFFRE EN SERVICES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

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

- Promouvoir le développement économique du centre-ville et soutenir les commerces de proximité.
- Mener une politique de réinvestissement des locaux vacants en centre-ville.
- Valoriser le label « villes et métiers d'art » et encourager l'installation d'artisans. Participer activement au réseau « villes et métiers d'art ».
- Encourager l'installation de commerces de bouche.

08. Poursuivre le développement des zones industrielles et commerciales

- Favoriser l'utilisation du potentiel foncier disponible dans les zones industrielles et commerciales dans le respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- Accompagner le développement d'une nouvelle zone artisanale et tertiaire aux Valernes.
- Réserver du foncier pour le développement des activités industrielles et commerciales dans le respect du PPRI (secteur La Condamine).
- Anticiper les besoins à plus long terme pour les activités économiques à l'échelle du bassin de vie et créer une réserve foncière (secteur Mazorel).
- Poursuivre le renforcement des liaisons douces entre les zones industrielles ou commerciales et le centre-ville en s'appuyant sur les linéaires des anciens canaux.

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

- Faciliter l'implantation temporaire des logements des saisonniers.

- Valoriser et protéger les produits du terroir et maintenir leur diversité.
- Favoriser la réimplantation des vignes au nord-est de la commune en vue d'une labellisation (Clairette).
- Limiter le mitage des espaces agricoles et naturels en interdisant toute nouvelle construction non liée à l'exploitation agricole ou à l'exploitant agricole.
- Permettre la réalisation de bâtiments techniques nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole.
- Permettre et faciliter l'implantation des jeunes agriculteurs dans les zones agricoles du PLU.
- Permettre la diversification des exploitations agricoles vers l'agrotourisme (activités annexes à l'activité agricole : vente directe, gîte, chambre d'hôtes...)
- Reconnaître l'occupation et l'utilisation du sol en classant les exploitations agricoles en zone agricole dans le PLU et en supprimant les espaces boisés classés se trouvant sur des zones agricoles exploitées non boisées.
- Veiller au maintien des réseaux d'irrigations, et à la préservation de la ressource en eau nécessaire à l'activité agricole.
- Permettre le développement raisonné des activités touristiques, artisanales et des services situés en territoire agricole ou naturel, si elles sont compatibles avec l'exploitation agricole, et dans le cadre d'une activité existante.

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

- Assurer l'équilibre entre le développement démographique et l'offre en équipements.
- Renforcer le pôle sportif à travers la réalisation d'un centre aquatique.
- Favoriser le développement de toutes les formes d'accueil de jeunes enfants pour encourager l'installation des ménages sur le territoire.

O11. Favoriser le développement des communications numériques sur le territoire

- Permettre l'installation de la fibre optique sur l'ensemble du territoire.

O12. Promouvoir Crest en tant que destination touristique

Mettre en valeur le patrimoine bâti du centre-ancien

- Améliorer l'accueil et l'accessibilité des visiteurs de la Tour de Crest.
- Améliorer la signalétique touristique en centre-ville et élaborer des circuits de visite.
- Permettre le développement de l'hébergement touristique en centre-ville.
- Valoriser le patrimoine, les lieux, l'identité du territoire en protégeant le patrimoine vernaculaire.

Développer les offres de loisirs nature

- Promouvoir les circuits pédestres communaux existants (balade des Crêtes), les sentiers au départ de Crest et valoriser son statut de « ville porte du territoire » du Parc Naturel Régional du Vercors.
- Développer les activités sportives existantes (canoë, randonnée,...), et accompagner l'aménagement de la Vélo Drôme.
- Permettre le développement du camping des Clorinthes dans le secteur du pôle sportif de Soubeyran.



AXE 3 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

La commune souhaite miser davantage sur les atouts de son environnement bâti et paysager pour faire de la qualité du cadre de vie un élément fort de l'attractivité communale.

O13. Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti

Crest dispose d'un patrimoine bâti et d'un paysage urbain de qualité, notamment dans son centre-ancien. Des actions seront engagées afin de préserver et valoriser ces éléments :

Valoriser le patrimoine bâti.

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti de caractère.
- Préserver l'habitat traditionnel et le petit patrimoine bâti rural comme vecteur d'identité locale.
- Prêter une attention particulière aux éléments identitaires (Tour, centre-ancien,...).
- Veiller à l'insertion paysagère et architecturale des constructions et projets dans le périmètre de protection autour des monuments historiques en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- Veiller à l'homogénéité / l'harmonie des formes urbaines.
- Redéfinir le périmètre délimité des abords des Monuments Historiques afin de créer un périmètre cohérent avec les enjeux de protection du patrimoine.

Promouvoir les espaces verts de la ville.

- Garder des espaces aérés dans le centre-ancien et dans les espaces résidentiels.
- Améliorer la signalétique pour indiquer la localisation des parcs municipaux.
- Maintenir et développer les espaces arborés à travers la ville.

O14. Préserver et valoriser les paysages

Une attention particulière sera portée à la préservation des espaces à forte valeur paysagère et environnementale de la commune :

- Préserver et valoriser les rives de la Drôme.
- Préserver les espaces agricoles, notamment les vignes au nord du centre historique.
- Préserver des cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et ses éléments structurants.
- Préserver la qualité paysagère des entrées de ville et des voies de grandes circulation, et lutter contre la pollution visuelle.

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

L'objectif de la commune est de protéger, préserver et valoriser sa trame verte et bleue sur le territoire en accord avec le Schéma Régional de Continuités Ecologiques (SRCE) Rhône Alpes.

La richesse écologique de Crest repose sur la présence de la rivière Drôme.

- Limiter / améliorer les ruptures et obstacles s'opposant aux composantes de la trame verte et bleue.
- Préserver et restaurer la continuité écologique liée à la ripisylve de la Drôme.
- Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.

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

La commune est notamment soumise à un risque inondation, mouvement de terrain et au risque feu de forêt qui impactent les abords des secteurs déjà urbanisés de la commune.

Le développement de l'urbanisation sera accompagné de toutes les mesures nécessaires à la protection des biens et des personnes vis à vis de ces risques dans les secteurs concernés.

- Prendre en compte le risque inondation règlementé par le Plan de Prévention des Risques Inondation impactant le territoire, notamment la zone industrielle.
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales – Limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement.
- Prendre en compte le risque mouvement de terrain.
- Gérer les interfaces entre les espaces forestiers et les espaces urbanisés pour limiter l'exposition au risque de feux de forêt.
- Préserver la qualité sanitaire de l'eau sur l'ensemble du réseau potable.
- Poursuivre le plan de remplacement des branchements en plomb.

O17. Promouvoir une consommation énergétique raisonnée

- Mener un plan d'amélioration de l'éclairage public plus économe en énergie.
- Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments publics en cohérence avec les enjeux patrimoniaux.

AXE 4 : OBJECTIFS CHIFFRES DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune de Crest se fixe les objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels suivants.

En matière de développement à vocation d'habitat :

Afin de produire les logements nécessaires au maintien de la population actuelle et à la croissance démographique projetée sur le territoire de la commune à l'horizon 2030, la répartition de la production de logements est prévue de la manière suivante :

- Environ 480 logements soit 67%, sont projetés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle (en renouvellement urbain et en densification), sans générer d'étalement urbain,
- Environ 235 logements soit 33%, sont projetés en extension urbaine, sur des secteurs stratégiques, en continuité immédiate du tissu urbain. Leur urbanisation sera règlementée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En termes de consommation d'espaces, les extensions représentent 10,8 ha. Cette consommation d'espaces est répartie sur deux secteurs de projet :

- Une zone de 8 ha d'espaces ayant une occupation du sol agricole, au sud de la ville dans le quartier Mazorel. L'urbanisation du site pourra se faire en plusieurs phases dans le temps afin d'accompagner les besoins d'ici 2030. Afin d'optimiser l'espace consommé, des prescriptions en matière de forme urbaine, d'organisation de l'espace et de densité recherchée seront fixées sur ce secteur d'extension urbaine via une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Une zone de 2,8 ha d'espaces en friche, au sud de la ville dans le quartier de Masse Panier. Afin d'optimiser l'espace consommé, des prescriptions en matière de forme urbaine, d'organisation de l'espace et de densité recherchée seront également fixées sur ce secteur d'extension urbaine via une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La consommation d'espace à vocation d'habitat représente 10,8 ha au total. Le site Mazorel a pour occupation actuelle du sol des espaces agricoles cultivés. Le site de Masse Panier correspond à des espaces en friches de la périphérie urbaine. La consommation d'espaces agricoles représente donc 8 ha, soit 0,81% de la totalité des espaces à caractère agricole de la commune (champs cultivés, prairies, serres).

En matière de développement à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif :

- Environ 1,1 ha en zone périurbaine seront urbanisés afin de réaliser des équipements publics et d'intérêt collectif nécessaires pour les besoins communaux et intercommunaux, afin de diversifier les équipements à destinations des habitants. Il s'agit de la réalisation d'un centre aquatique.
- Environ 1,6 ha d'espaces sont réservés pour le développement futur d'un équipement touristique communal afin de renforcer l'attrait touristique de la commune. Cet espace réservé concerne le camping municipal des Clorinthes pour une extension dans la continuité du camping actuel.
- Environ 1 ha d'espaces sont identifiés pour permettre au centre hospitalier de se développer dans la continuité du site actuel sur des délaissés des espaces urbains à proximité.

La consommation d'espace à vocation d'équipements représente 3,7 ha au total. Le site pour le centre aquatique ainsi que celui du camping ont pour occupation actuelle du sol

des espaces agricoles cultivés. Le site pour l'extension du centre hospitalier correspond à un délaissé urbain en périphérie. La consommation d'espaces agricoles représente donc 2,7 ha, soit 0,27% de la totalité des espaces à caractère agricole de la commune (champs cultivés, prairies, serres).

En matière de développement à vocation économique :

- Une réserve foncière de 5,6 ha est identifiée pour le développement des activités économiques. Ce secteur est situé en continuité de la zone d'activités actuelle de La Condamine afin de permettre l'accueil de nouvelles activités et conforter ce secteur économique.
- Une seconde réserve foncière à long terme pour le développement des activités économiques est localisée entre le quartier Mazorel et la RD538. Elle permet d'identifier pour le développement futur du bassin de vie, le secteur qui sera réservé dans le cadre d'une future procédure du PLU.

La consommation d'espace à vocation économique représente 5,6 ha d'anciens espaces agricoles aujourd'hui en friche.

L'ensemble des espaces identifiés pour le développement futur de la commune de Crest sont estimés à 21,7 ha. Ces espaces correspondent à des besoins pour la création de nouveaux logements, des équipements publics ainsi que des activités économiques.

Ils représentent 11 ha d'espaces en friches en périphérie urbaine ainsi que 10,7 ha de développement sur des sols actuellement à vocation agricole et cultivés, soit une part de 1,08% par rapport à l'ensemble des espaces cultivés de la commune.