

Département de la DROME
Commune de CREST

MAITRES D'OUVRAGE :



Lotissement "Allée Mazorel"

Notice environnementale

CADASTRE

Section : ZO
Lieu-dit : Mazorel
Parcelles : 241, 244 et 246

Référence dossier : 23424

Document réalisé par : SE

<u>Indice</u>	<u>Modifications</u>
1	06/05/2024 : Edition du document



Gilles MAISONNAS • Sylvain NYSIAK
Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

GÉOMÈTRES EXPERTS FONCIER - URBANISME - BUREAU D'ÉTUDES VRD - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - COPROPRIÉTÉ - DIVISIONS EN VOLUMES
TOURNON-SUR-RHÔNE • ROMANS-SUR-ISÈRE • BOURG-LÈS-VALENCE • TAIN L'HERMITAGE • SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE • LAMASTRE

04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

Table des matières

PREAMBULE	3
LOGEMENTS CREES ET DEMOGRAPHIE.....	3
1. Nombre d'habitants attendu	3
2. Densité de logement.....	3
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS.....	5
1. Biodiversité du site.....	5
2. Mesures environnementales liées à l'OAP	6
1. Espaces verts – Surface de pleine terre	6
2. Flore et petite faune.....	9
RESSOURCE EN EAU ET ASSAINISSEMENT	10
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	10
1. Ouvrages existants.....	10
2. Ouvrages projetés	12
3. Lignes électriques	13
MOBILITE	15
1. Desserte en transports en commun	15
2. Desserte des liaisons actives (piétonnes et cyclables)	16
3. Aménagements récents réalisés sur la rue Driss Chraïbi, voie desservant le projet.....	18
PHASE TRAVAUX.....	19
1. Durée de l'opération.....	19
2. Gestion des nuisances.....	19
3. DRAC.....	20
ANNEXES.....	20
1. Opération « Mazorel 1 ».....	20
2. Opération « Mazorel 2 ».....	20
3. Opération « Mazorel 3 ».....	20
4. Opération « Mazorel 4 ».....	20
5. Opération d'ensemble « Allée Mazorel »	20

PREAMBULE

Les sociétés VALRIM AMENAGEMENT, HABITAT DAUPHINOIS et IMMOBILIERE VALRIM domiciliées 24 rue Balzac à VALENCE (26 000), ont chargé la SELARL DMN Géomètres-experts à ROMANS-SUR-ISERE d'établir un permis d'aménager pour un lotissement, sur la commune de CREST au lieu-dit « Mazorel ». Le projet s'implante en bordure de la plaine agricole localisée au Sud-Ouest de la ville de Crest, sur les parcelles ZO 241, 244 et 246. Il se décompose en 4 phases.

LOGEMENTS CREES ET DEMOGRAPHIE

1. Nombre d'habitants attendu

Le projet d'ensemble prévoit la création de 185 à 200 nouveaux logements pour une surface de plancher maximum de 28 000m². Le nombre de logement sera défini, en termes de typologie après étude de marché menée sur les besoins de la commune permettant d'adapter l'offre aux besoins. D'après les données Insee 2020 de la commune de Crest, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est d'environ 2.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,07	2,89	2,69	2,56	2,41	2,21	2,18	2,14

Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 (source : insee.fr)

Le nombre d'habitants attendu est donc calculé pour deux occupants par résidence principale, ce qui représente un total de 400 habitants réparti de la façon suivante :

Type de logements	Nombre de logements attendus	Nombre d'habitants attendus
Logements individuels	48	96
Logements collectifs	88	176
Logements intermédiaires	64	128

2. Densité de logement

Le projet prévoit la création de 200 logements maximum sur une surface d'environ 66 580 m². La densité de logements prévue est de 30 logements/hectare. L'opération globale d'aménagement respecte donc la densité moyenne de 25 logements/hectare imposée par l'OAP du secteur Mazorel ainsi que le nombre de logements attendus sur ce site. L'aménagement de ce secteur a été scindé en 4 opérations de plus petites envergures. Ce « phasage » permet de diluer l'arrivée des futurs habitants du quartier.

Le projet d'aménagement a pour vocation principale l'habitat mixant les typologies de logements (collectif, intermédiaire, individuel mitoyen et individuel) en conformité avec le principe de l'OAP. Mixer les typologies de logements permet d'optimiser

l'utilisation de l'espace disponible. Les maisons individuelles peuvent occuper des terrains plus vastes tandis que les immeubles collectifs utilisent l'espace vertical. Cela permet de densifier l'habitat tout en préservant des espaces verts et des zones de vie communautaires.



Extrait du plan de composition de l'opération globale



Schéma de répartition des types d'habitat

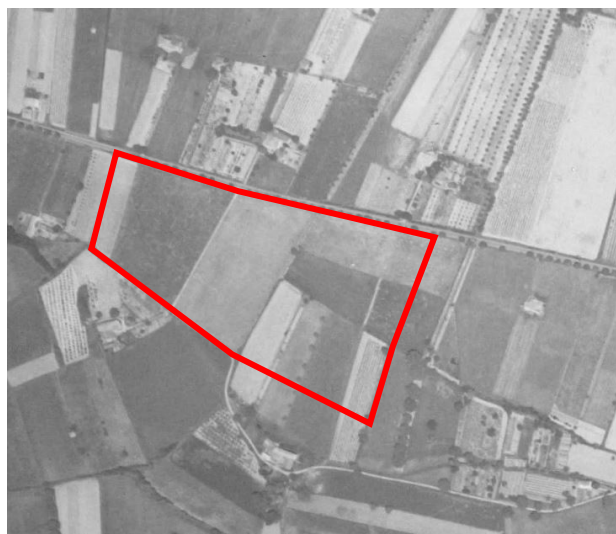
1. Biodiversité du site

Les terrains, objet du projet d'aménagement sont actuellement cultivé en mono-céréale. Les images satellites des décennies précédentes montrent que ce secteur a toujours été cultivé. On peut donc s'interroger sur la présence d'une quelconque biodiversité sur ce terrain ?

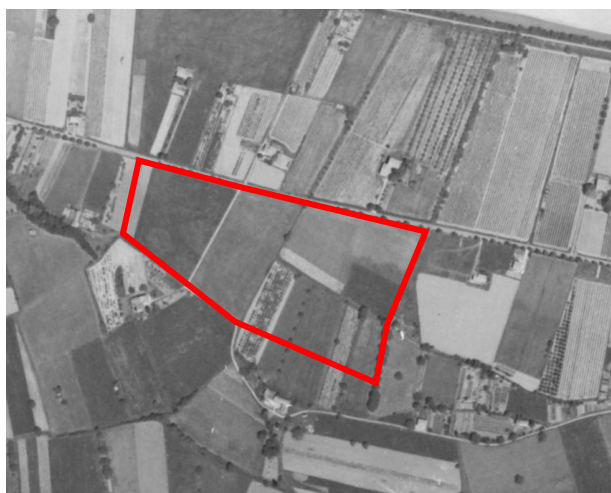
Les différentes photographies, présentées ci-dessous montrent également l'évolution dans la manière d'exploiter le sol, au fil des années. En effet sur la photographie datant de 1939, on distingue clairement un morcellement important laissant supposer que différentes cultures devaient être pratiquées.



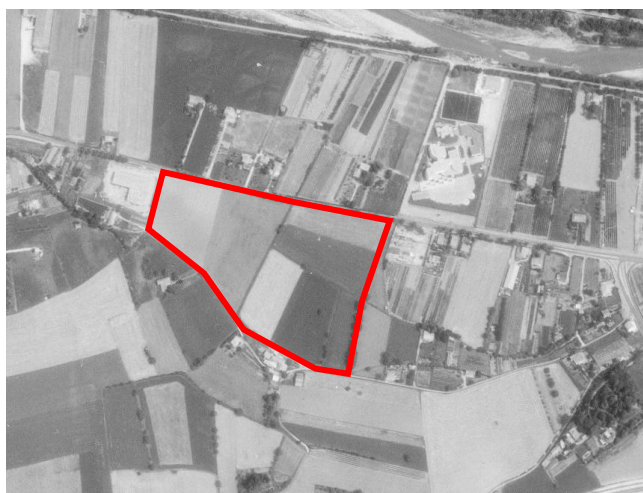
Vue aérienne - 1939



Vue aérienne - 1954



Vue aérienne - 1961



Vue aérienne - 1981

Les différentes vues aériennes ci-dessus (prises durant le 20^{ème} siècle) nous montrent bien le morcellement et la diversité des cultures. Elles nous montrent aussi l'absence de végétation pouvant laisser présager la présence d'espèces animales.



Vue aérienne - 1991



Vue aérienne - 2001



Vue aérienne - 2020

Sur ces dernières vues aériennes, on peut remarquer que l'exploitation des terres a tendance à s'unifier. En effet, le morcellement et la différenciation de couleur sur les vues aériennes prises durant le 20^{ème} siècle semble disparaître pour laisser place à des zones d'exploitation plus étendues et en mono-culture. La végétation (arbres) présent dans l'emprise du projet d'aménagement a été abattue sur la 1^{ère} partie du 21^{ème} siècle, confortant le sentiment d'absence d'espèces animales. Seuls les tilleuls, le long de la Rue Driss Chraïbi semble persister.

2. Mesures environnementales liées à l'OAP

1. Espaces verts – Surface de pleine terre

L'OAP du PLU en vigueur impose un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière laissée en pleine terre. Pour les opérations d'aménagement de plus de 10 logements, il doit être aménagé en espace commun planté et perméable au moins 10 % de la surface du terrain support de l'opération d'ensemble.

Le schéma ci-après représente l'ensemble des aménagements prévus en accord avec les mesures environnementales de l'OAP.

Les lots destinés à accueillir des maisons individuelles comporteront des jardins autour de la construction ce qui représente de la surface maintenue en pleine terre. Les surfaces non bâties des lots des habitats intermédiaires et collectifs seront également laissées en espaces verts.



Schéma des aménagements et mesures prévus dans le cadre de l'insertion paysagère et environnementale du projet

Le Mazorel 1		Le Mazorel 2	
Surface de l'opération	15 682m ²	Surface de l'opération	15 843m ²
Surface d'espaces verts communs	1 605 m ²	Surface d'espaces verts communs	2 166m ²
Pourcentage	10%	Pourcentage	14%
Le Mazorel 3		Le Mazorel 4	
Surface de l'opération	10 399m ²	Surface de l'opération	24 652m ²
Surface d'espaces verts communs	1 049m ²	Surface d'espaces verts communs	3 507m ²
Pourcentage	10%	Pourcentage	14%

Tableau de synthèse – Espaces communs

Les projets propres à chaque lot et îlot ne sont pas connus à ce jour. Cependant, compte-tenu de la surface de plancher maximale imposée et des premières projections réalisées par les cabinets d'architecte sur les îlots, nous pouvons établir le tableau estimatif des surfaces conservées en pleine terre.

	Ilot 1	Ilot 2	Ilot 3
Emprise au sol bâtiment (m²)	605	620	565
Accès et stationnement (m²)	315	480	210
Espaces verts (m²)	1 287	741	1 282
Surface du lot (m²)	2 207	1 841	2 057
Pourcentage d'espace vert	58 %	40%	62%
	Ilot 4	Ilot 5	Ilot 6
Emprise au sol bâtiment (m²)	530	1 385	495
Accès et stationnement (m²)	490	1 160	190
Espaces verts (m²)	961	4 076	742
Surface du lot (m²)	1 981	6 621	1 427
Pourcentage d'espace vert	48 %	62 %	52 %
	Ilot 7	Ilot 8	Ilot 9
Emprise au sol bâtiment (m²)	545	280	1 320
Accès et stationnement (m²)	670	45	1 625
Espaces verts (m²)	962	349	1 556
Surface du lot (m²)	2 177	674	4 501
Pourcentage d'espace vert	44 %	52 %	35 %

Tableau de projection - Ilots

Concernant les lots, le tableau de projection met en évidence le potentielle de constructibilité de chaque lot avec une hypothèse de surface d'espace vert de **20%**, répondant aux règlements de la zone.

	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
Surface du lot (m²)	465	517	487	487	591
Surface d'espaces verts (m²)	93	104	98	98	119
Surface restante (m²)	372	413	389	389	472
	Lot 6	Lot 7	Lot 8	Lot 9	Lot 10
Surface du lot (m²)	539	396	423	434	385
Surface d'espaces verts (m²)	108	80	85	87	77
Surface restante (m²)	431	316	338	347	308
	Lot 11	Lot 12	Lot 13	Lot 14	Lot 15
Surface du lot (m²)	416	409	397	384	363
Surface d'espaces verts (m²)	84	82	80	77	73
Surface restante (m²)	332	327	317	307	290
	Lot 16	Lot 17	Lot 18	Lot 19	Lot 20
Surface du lot (m²)	335	328	524	500	500
Surface d'espaces verts (m²)	67	66	105	100	100
Surface restante (m²)	268	262	419	400	400
	Lot 21	Lot 22	Lot 23	Lot 24	Lot 25
Surface du lot (m²)	614	553	470	470	470
Surface d'espaces verts (m²)	123	111	94	94	94
Surface restante (m²)	491	442	376	376	376
	Lot 26	Lot 27	Lot 28	Lot 29	Lot 30
Surface du lot (m²)	543	530	678	558	564
Surface d'espaces verts (m²)	109	106	136	112	113

Surface restante (m²)	434	424	542	446	451
	Lot 31	Lot 32	Lot 33	Lot 34	Lot 35
Surface du lot (m²)	564	639	520	494	477
Surface d'espaces verts (m²)	113	128	104	98	96
Surface restante (m²)	451	511	416	396	381
	Lot 36	Lot 37	Lot 38	Lot 39	Lot 40
Surface du lot (m²)	486	659	522	569	546
Surface d'espaces verts (m²)	98	132	105	114	110
Surface restante (m²)	388	527	417	455	436
	Lot 41	Lot 42	Lot 43	Lot 44	Lot 45
Surface du lot (m²)	559	526	569	600	602
Surface d'espaces verts (m²)	112	106	114	120	121
Surface restante (m²)	447	420	455	480	481
	Lot 46	Lot 47	Lot 48		
Surface du lot (m²)	663	513	556		
Surface d'espaces verts (m²)	133	103	112		
Surface restante (m²)	530	410	444		

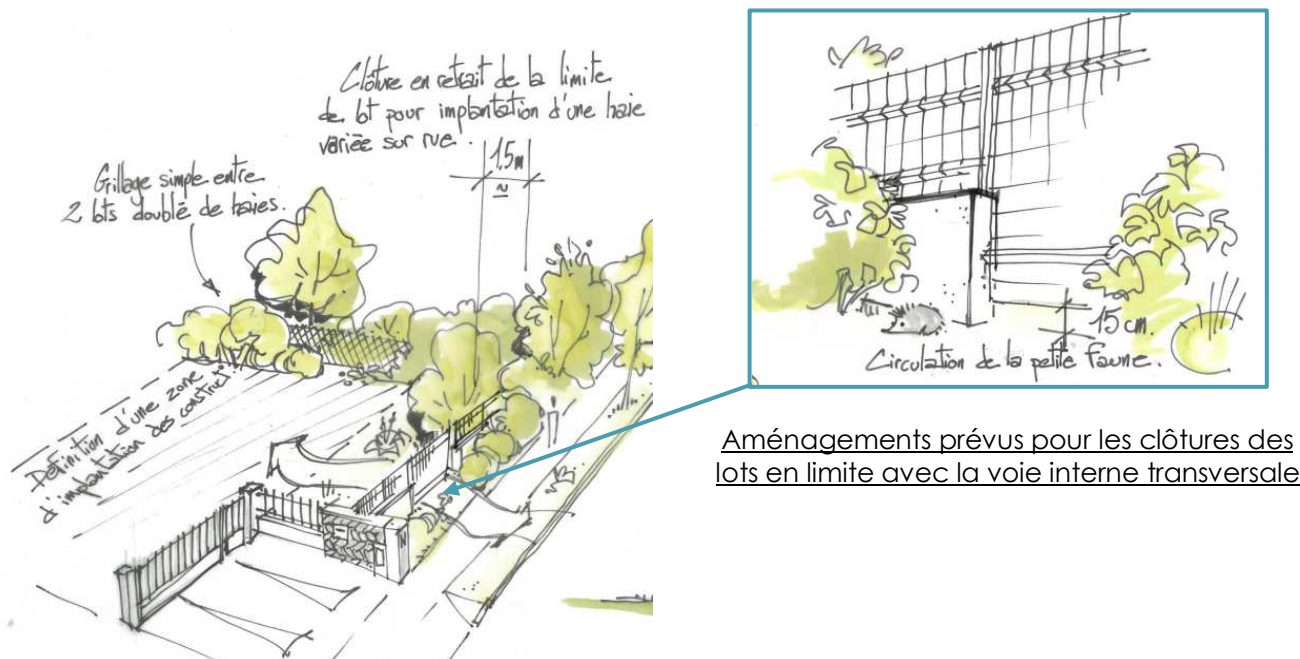
Tableau de projection – Lots

Il ressort de cette projection que chaque lot garantira une surface minimale de 20% conservée en espace vert.

2. Flore et petite faune

Le terrain assiette de l'opération d'aménagement ne présente pas d'intérêt particulier pour la faune et la flore compte-tenu de son exploitation intensive depuis de nombreuses années. Cependant, les aménagements prévus (espaces communs arborés, continuité écologique et biologique) et les mesures prises (conservation des végétations en bordure du projet, valorisation du fossé existant) visent à réintégrer une faune dite « petite faune » et des espèces végétales pouvant accueillir, à terme des espèces animales.

Dans cet optique de re-végétalisation et d'intégration d'écosystème, les abords des voies internes feront l'objet d'un traitement paysager particulier et qualitatif. Il est notamment prévu de réaliser une bande végétalisée (d'arbustes ou végétaux type couvre-sol) le long de la voie interne principale desservant les lots privatifs. Une clôture de type grillage simple, doublée d'une haie variée viendra compléter ces aménagements. Le grillage devra permettre le passage de la petite faune : par surélévation ou en laissant des passages réguliers.



Aménagements prévus pour les clôtures des lots en limite avec la voie interne transversale

Grâce aux mesures prises, aux continuités végétales nouvellement créées et aux limitations des surfaces imperméabilisées, cet aménagement d'ensemble s'intègre parfaitement dans les objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience et ZAN.

RESSOURCE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Dans le cadre de cette opération d'envergure, nos services accompagnés des maîtres d'ouvrage et de la commune ont menés plusieurs réunions visant à confirmer que tous les réseaux existants (eau potable, assainissement, électricité, ...) peuvent répondre, en l'état aux besoins de cette opération.

Lors de ces réunions avec les différents concessionnaires, aucune remarque n'ont été formulés indiquant une contre-indication à la réalisation de cette opération. Concernant l'adéquation du projet avec la sécurité des ressources en eau, SUEZ Eau France a été consulté avant le dépôt des permis d'aménager et ont fourni leurs préconisations sans émettre d'opposition concernant l'opération.

Tous les services seront reconsultés dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager et donneront leur avis sur la faisabilité de l'opération d'ensemble.

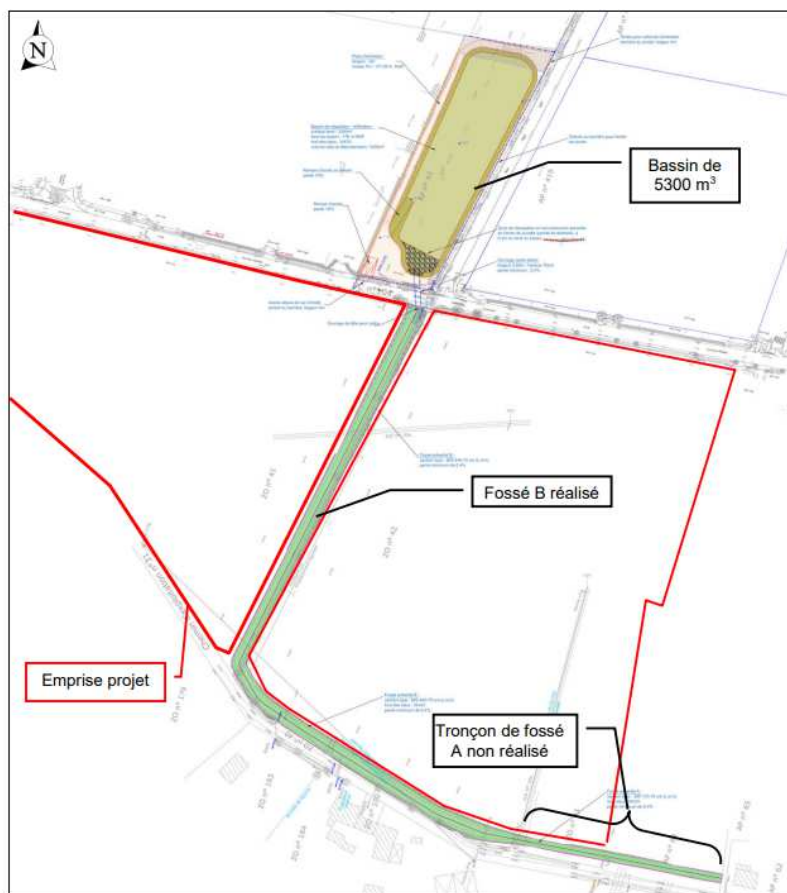
Les services concessionnaires Suez Eau France ont été consultés avant le dépôt du permis d'aménager et ont fourni leurs préconisations sans émettre d'opposition concernant l'adéquation du projet avec la sécurité des ressources en eau.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

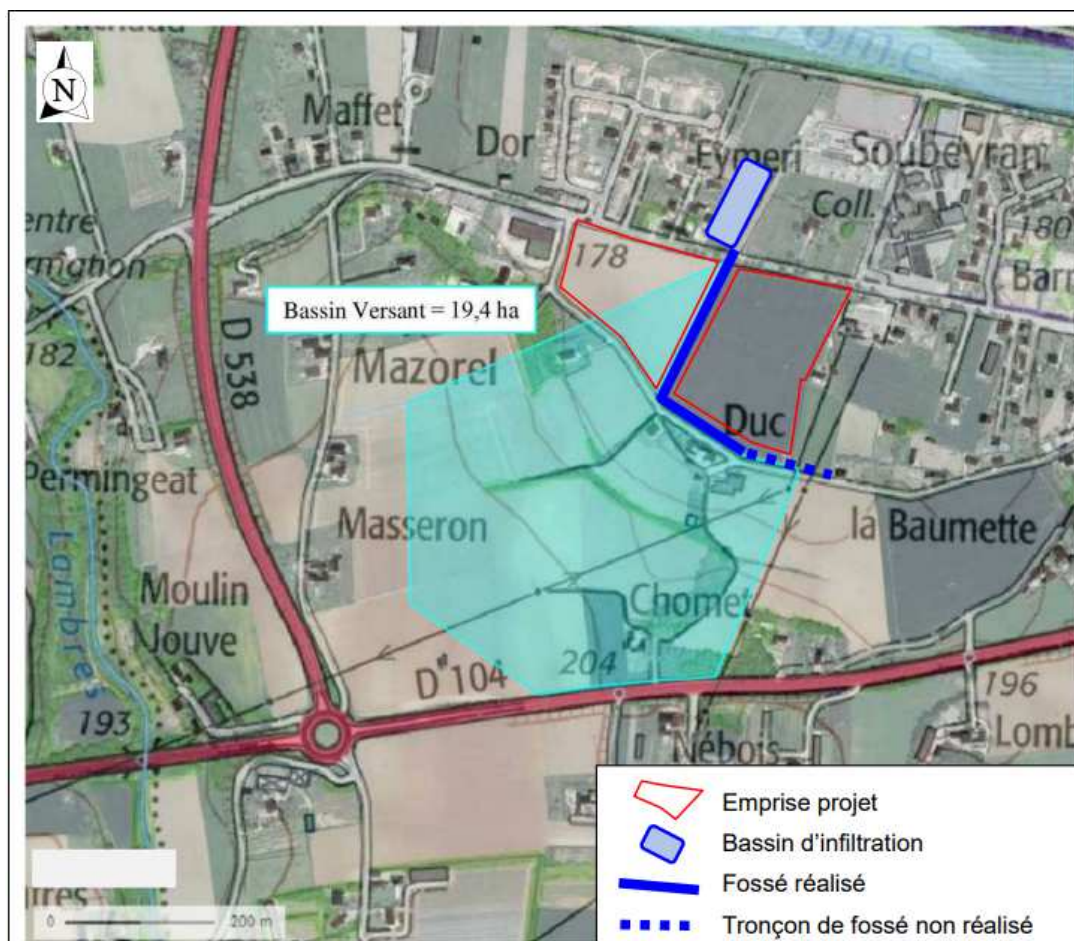
1. Ouvrages existants

Dans le cadre de ce projet d'aménagement, une étude de faisabilité et de gestion des eaux pluviales a été réalisée en amont du dépôt des permis d'aménager. Celle-ci est annexée au document (annexe n°2) et précise qu'un fossé sera réalisé et relié à celui existant, lui-même relié à un bassin d'infiltration de 5300 mètres cube. Ce dispositif, comprenant le fossé et le réservoir d'infiltration, a été récemment construit pour gérer les

eaux de pluie du quartier Mazorel, collectant ainsi les eaux d'un bassin versant de 19,4 hectares.



Plan du fossé et du bassin d'infiltration – Extrait du dossier Loi sur l'Eau (dossier C2i n°ET30)



Bassin versant intercepté par le fossé et le bassin – fond de plan source dossier loi sur l'eau dossier C2i n° ET30 du 06/09/2019 indice 5 du 06/09/2019 indice 5

2. Ouvrages projetés

Il ressort de l'étude de faisabilité et de gestion des eaux pluviales que l'infiltration sur site est la solution la plus adaptée au projet et au terrain. Pour ce faire, plusieurs dispositifs seront mis en place sur l'opération, à savoir :

- Création de noues le long des voies internes transversales permettant la décantation et filtration des eaux. Ces noues seront plantées de végétaux d'essence adaptée. Des tranchées d'infiltration ou puits prendront place sous ces noues
- Puits d'infiltration pour les lots et ilots
- Réalisation d'un fossé en limite Sud-Ouest permettant de collecter les eaux de ruissellement du bassin versant. Celui sera végétalisé et se déversera dans les ouvrages existants sur l'espace central de l'opération (fossé créé par la commune pour gérer le bassin versant)

Les méthodes de collecte sans tuyau et privilégiant la circulation naturelle de l'eau sont favorisées pour la gestion des eaux pluviales au sein du projet.



Schéma des aménagements de gestion des eaux pluviales

3. Lignes électriques

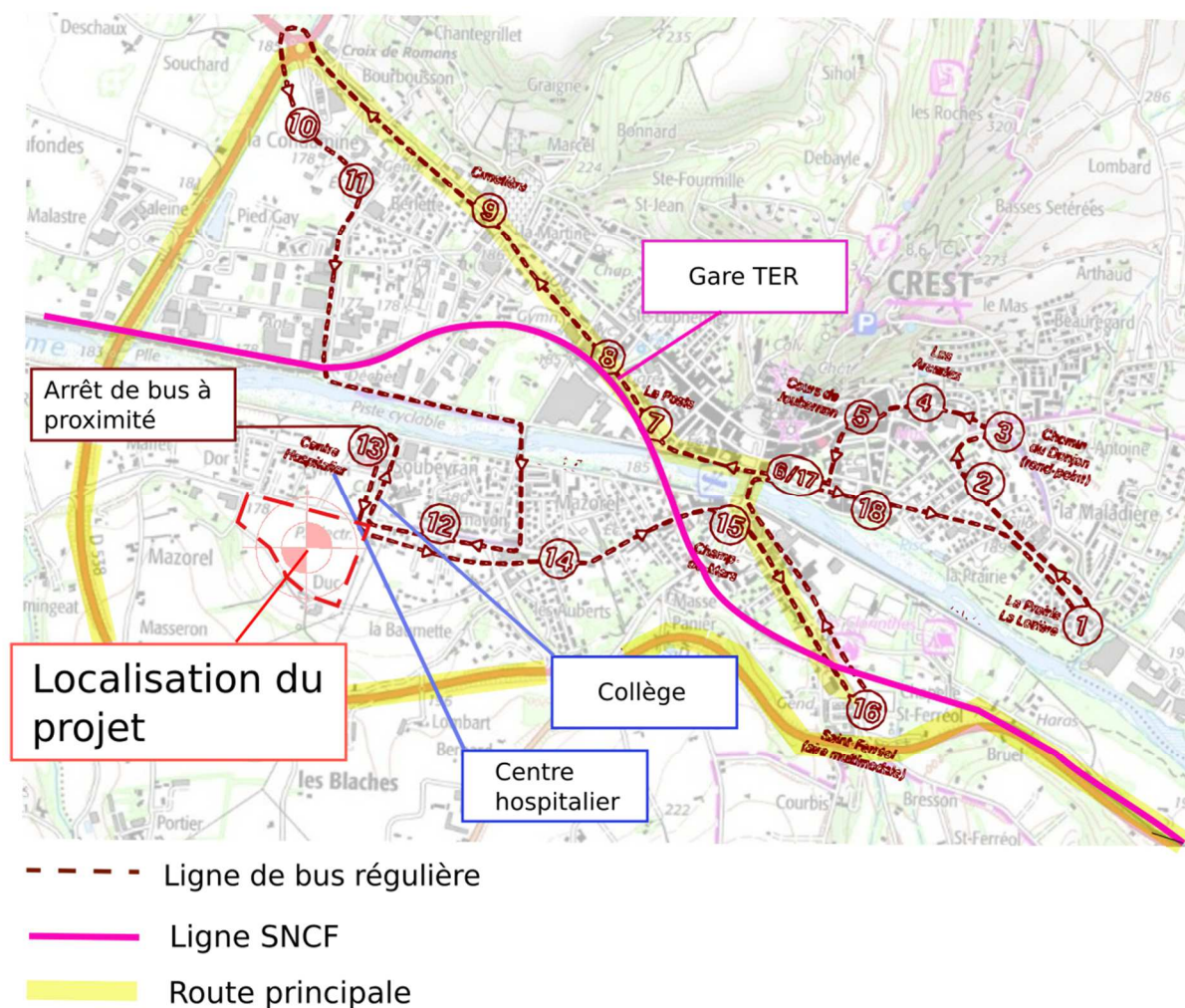
Les terrains à aménager sont traversés par des servitudes d'utilité publiques relatives à des lignes électriques. Une demande a été formulée par la maîtrise d'ouvrage auprès d'ENEDIS pour l'enfouissement des lignes traversant l'opération.



Schéma relatif aux lignes électriques

1. Desserte en transports en commun

Les transports en commun sont rapidement accessibles depuis le site. La gare SNCF, située à moins de 2 km du projet, permet de rejoindre Valence, Lorient-sur-Drôme, Die etc. Un service de transport régulier en bus permet de se déplacer à travers la commune, l'arrêt de bus se situe à environ 300 m de l'entrée du projet.






2. Desserte des liaisons actives (piétonnes et cyclables)

La rue desservant le projet (Rue Driss Chraïbi) a récemment été aménagée avec notamment la création d'une voie de circulation partagée (véhicules et cyclistes). Le cheminement piéton réalisé le long de la rue permet une liaison continue avec le projet.






Schéma des mobilités actives existantes et projetées

Aménagement hors emprise

-  Voies principales
-  Voie SNCF
-  Circulation active

Aménagement de l'opération

-  Voies internes transversales
-  Voies secondaires permettant la liaison entre les voies transversales
-  Continuité piétonne à créer

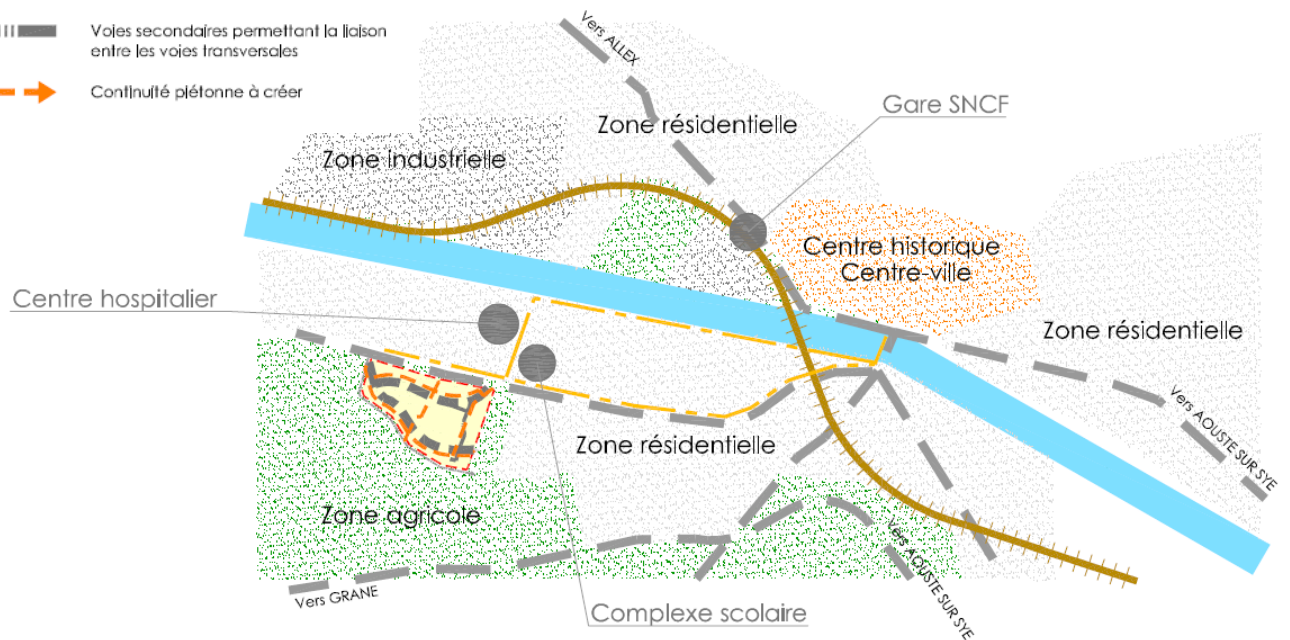
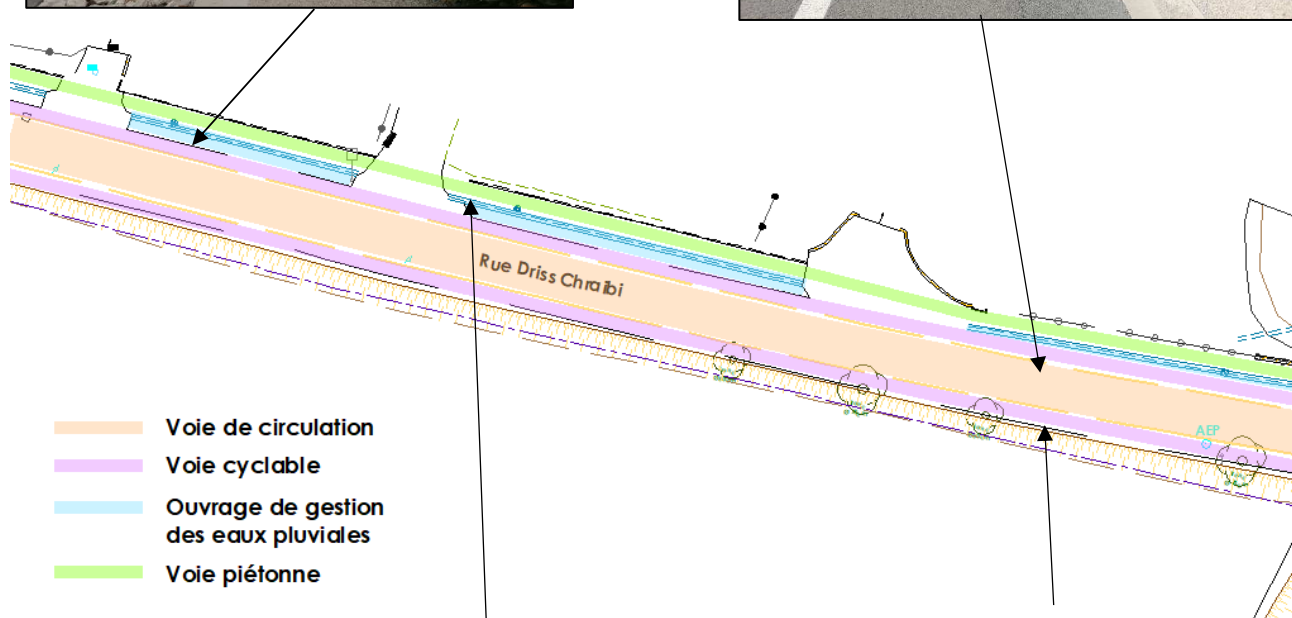


Schéma des mobilités à l'échelle de la ville de CREST

3. Aménagements récents réalisés sur la rue Driss Chraïbi, voie desservant le projet

Les photographies et l'extrait de plan topographique ci-dessous datant de septembre 2023 permettent de visualiser les aménagements récents qui ont été réalisés sur la rue Driss Chraïbi.



PHASE TRAVAUX

1. Durée de l'opération

L'opération d'aménagement est divisée en 4 opérations de plus petite envergure. L'aménageur prévoit un temps de 18 à 24 mois pour la réalisation de chaque opération.

2. Gestion des nuisances



Les entreprises qui seront sélectionnées adopteront une approche proactive envers la gestion des déchets, le respect de l'environnement et la préservation des milieux naturels. Elles instaureront une analyse environnementale pour évaluer les impacts de ses activités de chantier, en mettant l'accent sur la gestion de l'eau, des déchets, du bruit, de l'énergie et de la propreté du chantier.

Pour atteindre leurs objectifs environnementaux, les entreprises s'engageront à mettre en œuvre des pratiques telles que la collecte sélective des déchets, l'utilisation de produits chimiques à faible impact environnemental, la préservation des ressources en eau, le respect des écosystèmes, la prévention des risques pour le personnel et le suivi rigoureux des événements environnementaux.

Elles prévoient également de réduire les émissions de poussières, de CO₂ et les nuisances sonores, ainsi que de protéger la circulation locale. Un système d'assurance environnementale sera mis en place, et les fournisseurs seront sélectionnés en fonction de leur capacité à fournir des produits conformes et à répondre aux exigences du chantier.

L'acheminement des fournitures dépendra de l'accessibilité du chantier, et un plan de circulation sera établi pour minimiser les risques environnementaux. Les entreprises reconnaîtront l'importance du développement durable, avec un engagement en faveur du recyclage des déchets, de la réduction de l'empreinte carbone et de la préservation de l'environnement pour les générations futures.

Des objectifs clairs ont été définis pour renforcer l'adaptation et l'amélioration des prestations, notamment le développement de nouvelles activités environnementales, l'identification et la prévention des risques, l'implication de tous les collaborateurs et l'amélioration continue des pratiques.

Enfin, les entreprises prendront des mesures spécifiques pour limiter les nuisances sonores et préserver l'environnement local sur le chantier, notamment en limitant les horaires de travail, en impliquant les riverains dans le processus, en respectant les productions agricoles et en évitant le brûlage des végétaux.

3. DRAC

Dans le cadre de cette opération, nous avons pris contact avec les services de la DRAC pour échanger sur la nécessité d'éventuelles fouilles préventives.

Dans le même temps, le service instructeur a transmis nos dossiers aux services de la DRAC et nous a informé d'une prolongation du délai d'instruction (initialement de 3 mois), porté à 4 mois en raison de la situation géographique du projet (zone de présomption et de prescriptions archéologiques).

Les recommandations et éventuelles prescriptions de la DRAC nous seront donc communiquées, via le service instructeur dans le cadre de l'instruction de nos permis d'aménager.

ANNEXES

1. Opération « Mazorel 1 »

Liste des pièces fournies :

1. Plan de composition PA4b
2. Plan de composition réglementaire PA4c
3. Règlement du lotissement
4. Programme des travaux

2. Opération « Mazorel 2 »

Liste des pièces fournies :

5. Plan de composition PA4b
6. Plan de composition réglementaire PA4c
7. Règlement du lotissement
8. Programme des travaux

3. Opération « Mazorel 3 »

Liste des pièces fournies :

9. Plan de composition PA4b
10. Plan de composition réglementaire PA4c
11. Règlement du lotissement
12. Programme des travaux

4. Opération « Mazorel 4 »

Liste des pièces fournies :

13. Plan de composition PA4b
14. Plan de composition réglementaire PA4c
15. Règlement du lotissement
16. Programme des travaux

5. Opération d'ensemble « Allée Mazorel »

Liste des pièces fournies :

17. Plan de composition général
18. Plan de composition réglementaire général
19. Etude de gestion des eaux pluviales (SARL Assainissement Eau Environnement, 05/12/2023)