



Résumé Non Technique

Opération d'aménagement « Allée Mazorel » sur la commune de Crest (26) - VALRIM Aménagement



Résumé Non Technique

Opération d'aménagement « Allée Mazorel » sur la commune de Crest (26) -
VALRIM Aménagement

Responsable

Rémy IAPTEFF

04 75 44 04 77

riapteff@groupe-valrim.fr

Numéro d'affaire : CAPSEFR_R1_25022

Numéro document : CAPSE_R1_25022_5_revA

Nombre de pages	Nombre d'annexes
34	0

Historique des modifications

B	22/06/2026	Intégration des commentaires de la MRAe dans son avis n° 2026-ARA-AP-2053-N15435	MSC	GDO	GDO
A	13/03/2026	Création du document	MSC	GDO	GDO
Rev.	Date	Objet des modifications	Red.	Vérif.	App.

Sommaire

I.	LE PROJET « ALLEE MAZOREL » EN 5 POINTS CLES	5
II.	INTRODUCTION	6
II.1.	Localisation.....	6
II.2.	Contexte du projet de lotissement « Allée Mazorel » pour Crest ?	8
II.3.	Pourquoi ce projet est-il nécessaire ?	8
III.	ALTERNATIVES ETUDIEES ET SCENARIO D'ABSENCE DE PROJET	10
III.1.	Alternatives de localisation et de conception.....	10
III.2.	Scénario d'absence de réalisation du projet	11
IV.	PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET « ALLEE MAZOREL » .	12
IV.1.	Une offre d'habitat.....	12
IV.2.	Localisation et intégration dans la ville	15
IV.3.	Les différentes phases du projet	15
V.	METHODOLOGIE DE L'ETUDE D'IMPACT	17
VI.	ETAT INITIAL, IMPACTS ET MESURES DE PRISES POUR PROTEGER L'ENVIRONNEMENT	18
VI.1.	Le milieu physique : sol, eau, air et climat.....	18
VI.2.	Le milieu biologique : plantes, animaux et paysages.....	21
VI.3.	Les activités humaines : urbanisme, patrimoine et réseaux.....	23
VI.4.	Vulnérabilité aux risques naturels et industriels	30
VI.5.	Les effets cumulés : quand plusieurs projets s'additionnent.....	30
VI.6.	Les principaux enjeux à retenir	30
VII.	LES MESURES CONCRETES PREVUES POUR LE PROJET	32
VIII.	CONCLUSION : UN PROJET PENSE POUR LIMITER SON IMPACT	
	34	

Table des illustrations

Figure 1 : Insertion du projet dans le paysage - vue depuis le sud-est des parcelles	5
Figure 2 : Vue de la parcelle depuis la rue Driss Chraïbi (source : Permis d'aménager)	6
Figure 3 : Plan de situation du projet.....	7
Figure 4 : Exemple d'habitat individuel	12
Figure 5 : Exemple d'habitat collectif.....	12
Figure 6 : Exemple d'habitat intermédiaire.....	13
Figure 7 : Plan de composition du projet de lotissement (source - Permis d'aménager).....	14
Figure 8 : Phase de l'opération d'aménagement du secteur Mazorel	15
Figure 9 : Répartition des émissions de GES entre le département et par secteur (source : SRADDET°	18
Figure 10 : Description de la synthèse des enjeux écologiques identifiés sur l'aire d'étude rapprochée	22
Figure 11 : Schéma de desserte (source : volet « Justification des choix et évaluation environnementale » du rapport de présentation du PLU).....	24
Figure 12 : Plantule d'ambrosie	25
Figure 13 : Stade végétatif.....	25
Figure 14 : Ambrosie en fleur.....	25
Figure 15 : Vue depuis le chemin au sud du site (source : OAP)	26
Figure 16 : Photo prise au sud des lignes HT	26
Figure 17 : Photo des cultures sur la zone d'implantation du projet.....	26
Figure 18 : Photo depuis la rue Driss Chraïbi	26
Figure 19 : Schéma principal des orientations d'aménagement pour l'OAP du secteur Mazorel (Source : volet « Justification des choix et évaluation environnementale » du rapport de présentation du PLU)	27
Figure 20 : Inclusion du projet dans l'environnement humain et agricole	28
Figure 21 : Projection du projet de lotissement - vue depuis la rue Driss Chraïbi (voir figure ci-dessus)	29
Figure 22 : Projection du projet de lotissement - vue depuis le sud-est des parcelles	29
Figure 23 : Synthèse des enjeux identifiés au niveau de l'emprise du projet	31

Liste des tableaux

Tableau 1 : Présentation synthétique des mesures prises pour le projet	32
--	----

I. LE PROJET « ALLEE MAZOREL » EN 5 POINTS CLES

Un projet nécessaire :

Crest a besoin de **700 nouveaux logements d'ici 2030** pour accueillir sa population grandissante. « Allée Mazorel » en proposera **175 logements**, avec une **mixité sociale** (20 % de logements sociaux) et une **diversité de l'habitat** (maisons individuelles, logements collectifs et intermédiaires) mais également un institut médico-éducatif favorisant l'inclusion de personne en situation d'handicap.

Un cadre de vie durable :

Le projet intègre **6 500 m² d'espaces verts**, des **voiries apaisées**, et des habitations neuves adaptées aux nouveaux enjeux.

Un site bien choisi :

Situé au sud-ouest de Crest, le terrain est **proche des équipements** (collège, hôpital) et déjà desservi par les réseaux, tout en limitant la consommation de terres agricoles.

Des impacts maîtrisés :

Grâce à des **mesures adaptées** (systèmes de gestion des eaux pluviales, préservation des zones humides, végétalisation), les nuisances seront réduites au minimum.

Un projet pour tous :

Pensé avec les habitants, il inclut des **espaces de rencontre**, des **pistes cyclables**, et un **Institut Médico-Éducatif (IME)** pour répondre aux besoins de la communauté.



Figure 1 : Insertion du projet dans le paysage - vue depuis le sud-est des parcelles

II. INTRODUCTION

II.1. Localisation

Le projet se situe au sud-ouest de la commune de Crest, dans le département de la Drôme en région Auvergne-Rhône-Alpes. Il s'étend sur une surface d'environ 6,64 ha.

Au nord se trouve la rue Driss Chraïbi, qui conduit notamment au collège Revezs-Long, au centre hospitalier, et aux autres lotissement (Eyméri, Les deux pins 1 et 2). A l'ouest, le chemin Mazorel et à l'est le poste électrique Haute Tension de Crest, se situant en bordure immédiate du projet, puis dans la continuité un lotissement et un centre de contrôle technique.



Figure 2 : Vue de la parcelle depuis la rue Driss Chraïbi (source : Permis d'aménager)

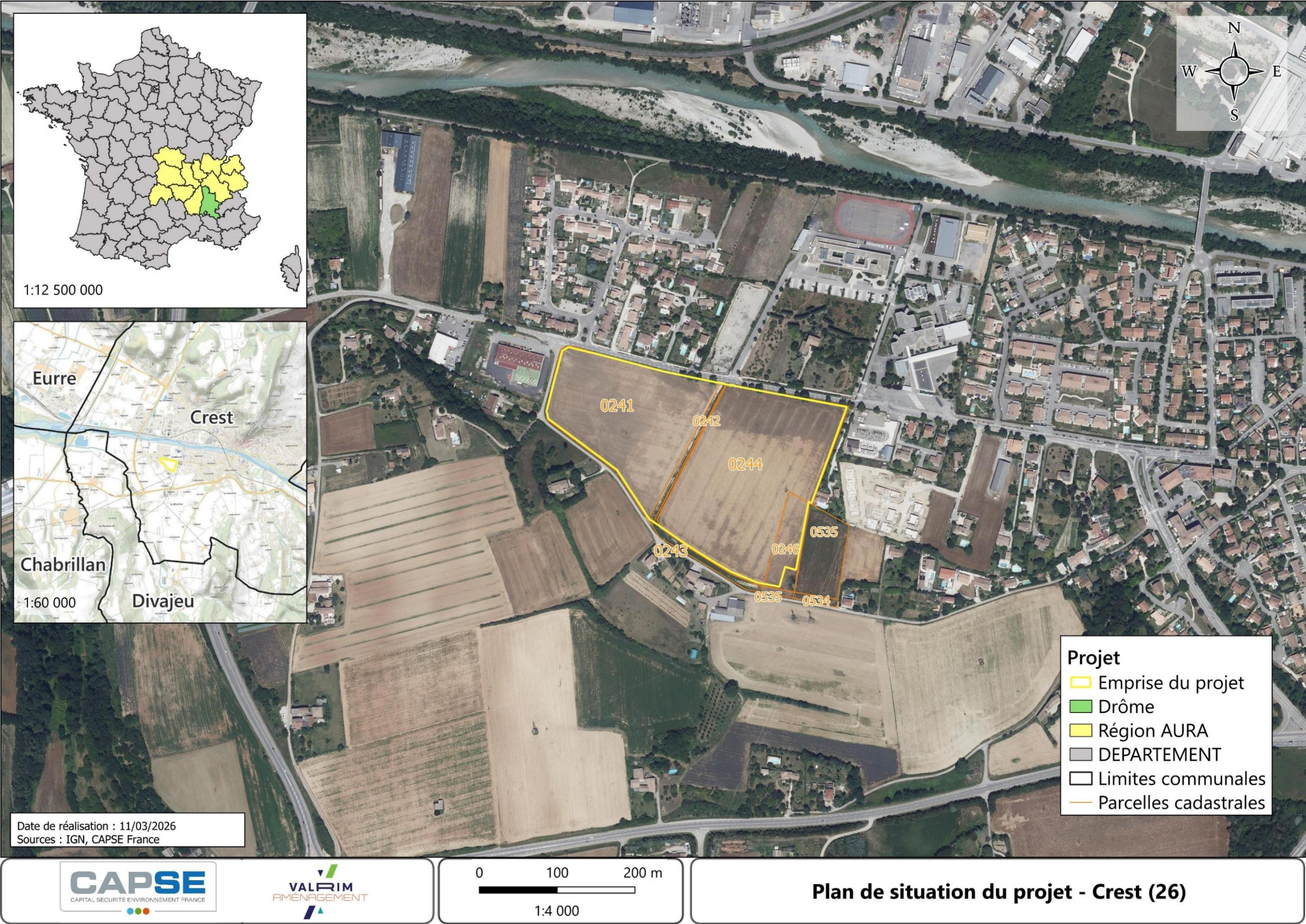


Figure 3 : Plan de situation du projet

II.2.Contexte du projet de lotissement « Allée Mazorel » pour Crest ?

La ville de Crest, située en Drôme provençale, est un territoire dynamique et attractif comportant des activités agricoles, commerciales et industrielles. Cependant, la croissance démographique (environ +1 % par an) pose un défi : comment loger tout le monde tout en préservant la qualité de vie et l'environnement ?

C'est pour répondre à cette question que le projet « Allée Mazorel » a été imaginé, en cohérence avec les documents d'urbanisme qui encadrent le développement de la ville.

Le projet « Allée Mazorel » n'est pas une initiative isolée. Il s'inscrit dans une démarche planifiée et réfléchie, définie par deux outils clés :

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Approuvé en 2019, le PLU de Crest fixe les règles d'aménagement du territoire communal.
- Il identifie les zones constructibles, les espaces à protéger (agricoles, naturels, patrimoniaux), et les objectifs de développement pour la ville.
- Dans ce cadre, le secteur de Mazorel est classé en zone 1AUa, une zone ouverte à l'urbanisation avec une vocation principale d'habitat. Cela signifie que ce terrain est dédié depuis longtemps à l'accueil de nouveaux logements, dans le respect des équilibres environnementaux.

2. L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Mazorel :

- L'OAP est un document précis qui complète le PLU. Elle définit les modalités concrètes d'aménagement pour un secteur spécifique, ici le quartier Mazorel.
- Les dernières modifications de l'OAP « Allée Mazorel » ont été approuvées en 2025, l'OAP Mazorel impose des règles strictes pour garantir un projet durable et intégré :
 - Mixité sociale : Au moins 20 % de logements locatifs sociaux pour favoriser l'accueil de tous les ménages.
 - Diversité des formes d'habitat : Un mélange de maisons individuelles, de logements collectifs et intermédiaires pour répondre aux besoins variés des habitants.
 - Intégration paysagère : Préservation des espaces verts, des haies bocagères, et création de liaisons douces (chemins piétons et pistes cyclables).
 - Gestion durable de l'eau : Obligation d'infiltrer les eaux pluviales sur place pour limiter le ruissellement et protéger la nappe phréatique.

L'ensemble de l'OAP et les règles d'urbanisme appliquées pour le projet sont plus particulièrement décrits au chapitre VI.5.1 de l'étude d'impact.

II.3.Pourquoi ce projet est-il nécessaire ?

Crest connaît une **croissance démographique** régulière (environ +1 % par an). Pour accompagner cette évolution la commune doit créer environ 700 nouveaux logements d'ici 2030. Le projet « Allée Mazorel » en proposera **175 auxquels s'ajoute un IME**, soit près d'un tiers des besoins, avec :

- Une offre diversifiée pour tous les budgets et tous type de ménages.
- Un cadre de vie agréable, avec des espaces verts et une proximité avec le centre et les équipements publics de la ville.
- Une approche qui anticipe les enjeux climatiques (canicules, gestion de l'eau) et préserve les ressources naturelles.
- Une réponse à un besoin de nouvelle infrastructure d'accueil et d'inclusion, plus proche d'équipements collectifs et éducatif pour offrir le meilleur accompagnement possible

En résumé : Ce projet est l'aboutissement d'une réflexion longue et concertée, encadrée par le PLU et l'OAP, pour offrir aux Crestois un cadre de vie durable, inclusif et adapté aux défis de demain.

III. ALTERNATIVES ETUDIEES ET SCENARIO D'ABSENCE DE PROJET

III.1. Alternatives de localisation et de conception

Pour répondre au besoin de logement sur la commune, plusieurs sites ont été analysés, des secteurs stratégiques ont été retenus au regard de critères comme :

- Les périmètres protégés pour l'environnement ;
- Les sensibilités paysagères et le patrimoine ;
- Les terres agricoles et naturelles devant être préservées.

A la suite de cette première sélection, d'autres critères ont été regardés comme l'accessibilité du site, la desserte des espaces, la proximité avec des équipements publics. Ainsi, à l'issues de ces réflexions, deux secteurs stratégiques ont été retenus :

1. Le site de Mazorel (le projet) : Une parcelle d'environ 6,64 hectares, enclavée dans le tissu urbain, proche des équipements publics (collège, hôpital) et des réseaux existants. Ce site présente l'avantage d'une consommation limitée de terres agricoles (déjà partiellement urbanisé en périphérie) et d'une accessibilité optimale (rue Driss Chraïbi).
2. Le site de Masse-Panier : Une parcelle de 3 hectares, plus éloignée du centre-ville, mais avec un potentiel agricole plus marqué et des contraintes d'accès aux réseaux (eau, assainissement).

Néanmoins même si ces deux espaces sont destinées à l'habitat, une réflexion plus globale a été menée afin d'assurer la compatibilité entre le besoin de nouveaux logements et les orientations concernant la consommation d'espace. Un travail à l'échelle de la commune est entrepris afin d'aligner les orientations d'aménagement avec le Schéma de Cohérence Territoriale,, un document d'urbanisme qui détermine les grandes orientations de développement d'un territoire en s'appuyant sur les documents de planification supérieurs (SRADDET, SDAGE, SAGE)

En matière de **conception**, l'étude a également évalué des **variantes d'aménagement**. Avec la **diversification des formes d'habitat** : Le projet retenu intègre une mixité sociale (20 % de logements locatifs sociaux) et une variété de typologies (individuel, collectif, intermédiaire), conformément aux orientations du PLU et de l'OAP Mazorel.

Le site de Mazorel a été privilégié pour son équilibre entre densification et préservation des espaces naturels, ainsi que pour sa compatibilité avec les infrastructures existantes.

III.2. Scénario d'absence de réalisation du projet

L'étude d'impact inclut une **évaluation des conséquences de la non-réalisation du projet** (chapitre IX). Dans ce scénario :

- **Les besoins en logements ne seraient pas couverts** : La commune de Crest devrait trouver 175 logements supplémentaires ailleurs, ce qui pourrait entraîner une pression accrue sur les zones agricoles ou naturelles (étalement urbain).
- **La croissance démographique ne serait pas accompagnée** : Sans ce projet, la commune risquerait une difficulté à accueillir les nouveaux ménages, notamment les jeunes actifs et les familles modestes.
- **Les objectifs du PLU et du SCoT ne seraient pas atteints** : Le projet « Allée Mazorel » contribue à répondre aux exigences de densification et de mixité sociale fixées par les documents d'urbanisme. Son abandon nécessiterait une révision des orientations ou la recherche de solutions alternatives, potentiellement plus coûteuses ou moins durables.
- **Le projet d'inclusion porté par l'implantation d'IME serait retardé.**

Enjeu : La non-réalisation du projet entraînerait des conséquences directes sur l'équilibre territorial de Crest, en termes de logement, d'urbanisme et de gestion des ressources.

IV. PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET « ALLEE MAZOREL »

IV.1. Une offre d'habitat

« Allée Mazorel » est un lotissement visant à être un quartier pour y vivre, conçu pour favoriser les liens sociaux, la mobilité douce, et le bien-être de ses résidents. Voici ce qu'il comprendra :

- **175 logements** répartis en environ :
 - 48 maisons individuelles,
 - 88 logements collectifs (petits immeubles de 2 à 3 étages), pour une densité maîtrisée.
 - 64 logements intermédiaires (caractérisée par trois critères : 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)
- **Un Institut Médico-Educatif (IME)**, renforçant ainsi l'**inclusion sociale** dans le quartier qui accueillera quotidiennement et uniquement en journée une cinquantaine de jeunes et une équipe encadrante d'environ une quarantaine de personne.
- **9 900 m² de voiries et chemins piétons**, conçus pour **limiter la vitesse des véhicules** et privilégier les déplacements à pied ou à vélo.
- **6 500 m² d'espaces verts**
- **690 m² de parkings**,

Les logements locatifs sociaux représenteront au minimum 40 logements soit environ 20%, réparti sur l'ensemble de l'opération.



Figure 4 : Exemple d'habitat individuel



Figure 5 : Exemple d'habitat collectif



Figure 6 : Exemple d'habitat intermédiaire

Présentation du projet l'IME

L'IME pourra accueillir de manière quotidienne environ une cinquantaine d'enfants et de jeunes adultes en situation de handicap (la capacité maximale est de 70 personnes), ils seront accompagnés par une équipe d'environ 35 à 40 professionnels (la capacité maximale est de 50). Les jeunes seront accueillis pour la journée, du lundi matin au vendredi midi. Sur place, ils seront accompagnés par une équipe pluridisciplinaire (orthophonistes, psychomotriciens, infirmiers, psychologues, neuropsychologues, psychiatres et animateurs). L'objectif d'un tel établissement est de permettre à ces jeunes adultes et enfants de bénéficier d'un accompagnement adapté à leur handicap et de leur permettre de gagner en autonomie. Ils pourront participer à des activités sur site ou à proximité, de suivre un parcours de formation ou d'insertion adapté ; avec notamment l'inclusion dans des classes ordinaires, un enseignement adapté sur place, et de l'accompagnement de préparation à la vie professionnelle. Ce projet d'implantation au cœur de Ville est ancré dans une démarche partenariale innovante et inclusive car il est fortement soutenu politiquement par la ville de Crest (8 établissements de l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés sont situés sur la commune) mais encore plus particulièrement au fait de "penser" ensemble et en amont de la construction d'un nouveau quartier, proche du centre-ville, l'intégration d'un IME et faire vivre ainsi pleinement le concept d'inclusivité sociale...



IV.2. Localisation et intégration dans la ville

Le projet est situé au sud-ouest de Crest, le long de la rue Driss Chraïbi, une artère déjà desservie et proche des services publics :

- À 150 mètres du collège Revesz-Long et du centre hospitalier.
- À proximité des commerces et des transports en commun ; accessible depuis le centre-ville de Crest à pied ;

Un atout : Le terrain est enclavé dans la ville, ce qui limite l'étalement urbain et permet de réutiliser des friches ou des terres peu exploitées.

Un projet qui s'inscrit dans la continuité de la ville :

- Il prolonge les **quartiers existants** (comme les lotissements Eymeri et Les Deux Pins).
- Il est **bien desservi** par les réseaux (eau, électricité, assainissement), ce qui évite des travaux coûteux et polluants.
- Il bénéficie d'un **environnement calme**, loin des grands axes routiers bruyants.

IV.3. Les différentes phases du projet

Pour limiter les nuisances et permettre une intégration progressive, le projet sera réalisé en 4 phases (ou « tranches ») :

1. **Tranche 1 - Mazorel 1** : Aménagement du **secteur nord-ouest**, avec les premiers logements et voiries.
2. **Tranche 2 - Mazorel 3** : Développement du **secteur sud-ouest**, incluant l'IME.
3. **Tranche 3 - Mazorel 2** : Construction du **secteur nord-est**, avec des logements collectifs.
4. **Tranche 4 - Mazorel 4** : Finalisation du **secteur sud-est**, pour boucler le quartier.



Figure 8 : Phase de l'opération d'aménagement du secteur Mazorel

Pourquoi un phasage ?

La réalisation de l'opération en plusieurs phases permet, d'une part, d'accroître progressivement la population dans le quartier Mazorel, et d'autre part de permettre aux pouvoirs publics de mieux gérer et anticiper les impacts environnementaux.

V. METHODOLOGIE DE L'ETUDE D'IMPACT

Une étude d'impact environnemental a été réalisée pour :

- **Comprendre l'état actuel** du site (sols, eau, biodiversité, paysage).
- **Évaluer les impacts** du projet sur l'environnement.
- **Proposer des solutions** pour les limiter (mesures ERC : Éviter, Réduire, Compenser).
- **Comparer avec d'autres options** (autres sites, autres conceptions).

L'état initial permet de caractériser les effets ressentis du projet sur celui-ci. Pour atténuer les conséquences du projet sur l'environnement, une méthode est utilisée : la démarche ERC. Elle se compose de trois étapes :

1. **Éviter** : Ne pas faire ce qui pourrait nuire à l'environnement.
2. **Réduire** : Diminuer les impacts qui ne peuvent pas être évités.
3. **Compenser** : Réparer ou remplacer ce qui a été endommagé.

La démarche est expliquée chapitre VII.1 de l'étude d'impact.

La réalisation de cette étude a été menée par des bureaux d'études en environnement, hydrogéologues, trafic et VALRIM Aménagement. Cette étude est ensuite partagée aux services de l'État et les résultats de cette étude sont publics. Ce présent document, permet justement d'en présenter les résultats, il permet d'expliquer aux citoyens les enjeux environnementaux du projet.

Un avis est alors apporté par l'autorité environnementale, celui-ci permet au porteur du projet d'apporter des compléments quant au projet et ses impacts. L'avis ainsi rendu a par ailleurs permis d'apporter des compléments à l'étude comme :

- Une évaluation des émissions de gaz à effet de serre du projet ;
- Une étude acoustique, pour mesurer le bruit ambiant et les potentiel évolution à l'issue de l'augmentation du trafic ;
- Une étude trafic, actualisée avec le projet d'IME.

Ces documents sont notamment présentés dans le mémoire en réponse à cet avis.

VI. ETAT INITIAL, IMPACTS ET MESURES DE PRISES POUR PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

VI.1. Le milieu physique : sol, eau, air et climat

Un climat qui change

Le site se trouve dans une zone où le climat n'est ni tout à fait méditerranéen, ni tout à fait continental. Cela signifie que les étés sont chauds et secs, tandis que les hivers sont frais mais rarement très froids. Les températures moyennes sont d'environ 13,5°C sur l'année, avec des pics à près de 30°C en été et des minimales autour de 2°C en hiver.

Les pluies sont modérées, avec environ 900 mm par an (soit un peu moins qu'à Paris). Cependant, les scientifiques prévoient que d'ici 2050, les températures pourraient augmenter de plus de 1°C, cela signifie qu'il faudra penser le quartier pour qu'il résiste bien à la chaleur.

Les émissions de gaz à effet de serre sont également une composante du climat et un des enjeux du changement climatique. Sur le territoire, les secteurs d'activités émettant le plus de gaz à effet de serre (GES) sont le trafic routier, particulièrement sur la vallée du Rhône, le secteur résidentiel et le secteur agricole.



Figure 9 : Répartition des émissions de GES entre le département et par secteur (source : SRADET°)

Il est possible, en considérant le projet dans toute sa durée de vie, d'estimer les émissions de gaz à effet de serre qu'il pourrait générer. Pour cela une série d'hypothèses est prise, au regard des composantes du projet et des orientations nationales. De cette manière, il est alors possible de quantifier les émissions par postes comme :

- › La phase travaux et les constructions ;
- › Les consommations énergétiques des bâtiments ;
- › Les mobilités induites par le projet, des nouveaux résidents pour se rendre à leur lieu de travail ;
- › Mais également celles liées au changement d'affectation des sols.

Pourquoi c'est important ?

Ces changements climatiques vont influencer la façon dont on construit les logements (isolation, ventilation) tout comme les modes de vie. Une réflexion globale du projet vis-à-vis du réchauffement climatique est nécessaire pour l'adapter à ces nouveaux enjeux

Pour faire face à ces enjeux, plusieurs leviers d'action sont possibles. La réduction des émissions de GES et des pollutions générées par le secteur résidentiel est possible par la réduction des consommations énergétiques des bâtiments en suivant la réglementation thermique en vigueur.

Autrement, le projet encourage également l'utilisation des transports doux, moins polluants, en aménageant de voiries adaptées. Celles-ci favoriseront l'usage de mobilités douces pour les

déplacements des habitants au sein du lotissement mais également pour relier le centre-ville de Crest.

L'eau : une ressource à préserver

Le terrain repose sur une nappe d'eau souterraine, c'est-à-dire une sorte de réservoir naturel d'eau, situé sous nos pieds. Cette nappe est plutôt proche de la surface (entre 2,7 et 4 mètres de profondeur). Les nappes peuvent être vulnérables aux pollutions si elles ne sont pas suffisamment protégées.

Les analyses montrent que la qualité de l'eau est globalement bonne, mais qu'il faut faire attention aux pollutions qui pourraient venir des chantiers ou des futures habitations

Autour du site, il n'y a pas de rivière ni de lac, mais la Drôme coule à environ 250 mètres au sud.

Pourquoi c'est important ?

Si on ne fait pas attention, les travaux et les eaux de ruissellement provenant notamment des voiries pourraient polluer les eaux de surfaces et la nappe souterraine nappe d'eau, qui sont des ressources précieuses pour la région. Il faudra donc bien gérer les eaux pluviales pour ne pas les dégrader.

Pour préserver cette nappe, un système de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Les noues (grands fossés) seront végétalisées et raccordées à un bassin d'infiltration. La terre utilisée pour la végétalisation et les substrats d'infiltration permettront un abattement de la pollution chronique, suffisant pour préserver la masse d'eau souterraine. Sur l'aspect quantitatif ces ouvrages d'infiltration sont conçus pour éviter les inondations en cas de fortes pluies, en collectant les eaux de pluie du bassin versant.

Plus de détails sont présentés au chapitre VI.3.3 de l'étude d'impact, le chapitre décrit notamment les aménagements déjà présents sur le site, contribuant à la gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, la consommation en eau est également un enjeu soulevé dans le cadre du projet. L'arrivée d'environ 380 nouveaux habitants et d'un IME augmente ce besoin en eau potable. Il s'agit d'un sujet déjà au cœur de nombreuses discussions. La commune et le territoire mènent et poursuivent des actions pour la préservation de la ressource en eau, des actions d'amélioration du réseau d'eau potable ont permis de montrer une diminution des prélèvements alors même que la pollution augmentait, d'autres actions, présentées en VII.9 de l'étude d'impact soulignent les efforts entrepris pour réduire le besoin en eau.

Des sols stables, mais avec des points singuliers

Le sol du site est composé de plusieurs couches :

- En surface, une fine couche de terre argileuse (environ 30 cm).
- En dessous, une épaisseur de limon (un mélange de terre et d'argile) qui va jusqu'à 3 mètres de profondeur.
- Plus profond, on trouve des galets et des graviers, qui laissent bien passer l'eau.

Une partie des terrains est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles : quand il fait très sec, l'argile se rétracte, et quand il pleut, elle gonfle. Cela peut fissurer les fondations des maisons

Pourquoi c'est important ?

Il faudra adapter les fondations des bâtiments pour qu'elles résistent à ces mouvements de sol. Cela évitera des problèmes plus tard, comme des fissures dans les murs.

si on ne prend pas de précautions. Ce risque est moyen sur la partie sud du terrain et faible sur la partie nord.

Le risque lié au retrait-gonflement des argiles est très présent à l'échelle du territoire. Ce risque est facilement maîtrisable après prise en compte des mesures préconisées dans les études géotechniques imposées par la réglementation.

Un air de bonne qualité, mais à surveiller

La qualité de l'air autour du site est **plutôt bonne**. Les principaux polluants dans la région viennent :

- Des voitures (surtout sur les grands axes routiers, comme l'autoroute A7).
- Des chauffages au bois (quand ils ne sont pas bien entretenus).

Le site lui-même est loin des grands axes, donc il n'est pas trop exposé à ces polluants. Cependant, pendant les travaux, les poussières et les gaz des engins de chantier pourraient temporairement dégrader la qualité de l'air.

Pourquoi c'est important ?

Il faudra limiter les poussières pendant les travaux et encourager les futurs habitants à utiliser des modes de chauffage et de transport peu polluants.

L'émission de poussières lors d'un chantier est limitée par l'application de règles strictes comme la limitation de la vitesse sur chantier, l'utilisation de bâches, l'arrosage par temps sec... toutes ces mesures sont détaillées dans des plans de respect de l'environnement propres au chantier.

Concernant le trafic, les habitants seront encouragés à emprunter les transports doux pour leurs trajets quotidiens, les voies douces continuent d'être aménagées. Autrement, les habitations répondront à la réglementation thermique en vigueur, qui vise à réduire les émissions de GES et les consommations énergétiques.

Un environnement sonore plutôt calme

Le site est situé dans un quartier périurbain, c'est-à-dire à la fois proche de la ville et de la campagne. Les principaux bruits autour viennent :

- De l'hôpital (sirènes des ambulances).
- Du collège (sonneries, cris des enfants).
- Des entrepôts agricoles (bruit des machines).

Les mesures montrent que le niveau sonore sur les parcelles comme au voisinage dans le quartier secteur Mazorel est considéré comme modéré. Cette ambiance est définie selon un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières, au niveau de la parcelle les niveaux sonores sont inférieurs à 60 dBA en journée et 50 dBA les nuits, correspondant donc à une ambiance sonore modérée.

Les grands axes routiers sont également une source importante de bruit, le quartier en reste éloigné.

Pourquoi c'est important ?

Si le quartier devient plus bruyant à cause des nouvelles habitations ou de la circulation, il faudra prendre des mesures pour garder cette tranquillité

L'étude trafic menée a permis d'estimer le flux supplémentaire engendré par cette nouvelle population sur les axes routiers. Cette étude conclue que la situation actuelle évolue assez peu en valeur absolue. Par ailleurs, l'étude acoustique a également démontré qu'au regard du trafic supplémentaire généré, l'ambiance sonore n'évoluera pas de manière significative. Le projet ne conduira pas à des nuisances sonores substantielles.

VI.2. Le milieu biologique : plantes, animaux et paysages

Le chapitre VI.4 de l'étude d'impact présente de manière détaillée l'ensemble du milieu biologique dans lequel s'implante le projet. Par ailleurs, le milieu biologique fait l'objet d'une description détaillée dans le rapport de diagnostic Habitats-Faune-Flore « 4 saisons » fourni en annexe de l'étude d'impact.

Une nature ordinaire, mais à préserver

Aujourd'hui, le terrain est principalement utilisé pour l'agriculture : on y cultive des céréales. Il n'y a pas de forêts ni de milieux naturels exceptionnels, mais quelques éléments intéressants :

- **Une zone humide de 84 m²**, où poussent des plantes qui aiment l'eau.
- **Des alignements de tilleuls** le long des chemins, qui donnent du charme au paysage et de refuge pour la faune.
- **Des haies** (des rangées d'arbres et d'arbustes) qui servent d'abri à des petits animaux comme les hérissons ou les oiseaux.

Pourquoi c'est important ?

Quand on construit un nouveau quartier, il faut éviter de détruire les habitats des espèces y vivants ces animaux et, si possible, créer de nouveaux espaces où ils pourront continuer à vivre

Concernant la flore locale, aucune plante à enjeu de conservation n'a été contactée sur le site. En revanche, une espèce d'insecte protégé a été identifiée, il s'agit d'une libellule : l'Agrion de Mercure. Les études menées ont permis d'appliquer différentes mesures d'évitement ou de réduction des impacts sur le milieu biologique.

Concernant l'espèce protégée, celle-ci est localisée dans le fossé central traversant les parcelles. Ce fossé, par son rôle dans la gestion des eaux sera bien conservé dans son état actuel. Par ailleurs, des mesures supplémentaires ont été prises comme le rétrécissement des passerelles piétonnes traversant le fossé, pour limiter l'ombrage sur l'habitat de la libellule. La taille de certains lots a également été revue afin de préserver la végétation, limiter le dérangement des espèces et maintenir une continuité écologique.

Autrement, la mare et l'alignement de tilleuls sont conservés et préservés dans leur état actuel. Par ailleurs, d'autres espaces verts seront créés au sein du lotissement, ils permettront de soutenir la biodiversité et des infrastructures comme des hôtels à insectes, des nichoirs ou encore la plantation de flore locale seront mises en place.

Des animaux communs, mais utiles

Les animaux qu'on trouve sur le site sont ceux qu'on croise souvent dans les campagnes et les jardins :

- **Des oiseaux** comme les moineaux, les merles, le Verdier d'Europe.
- **Des petits mammifères** comme les chauves-souris ou les taupes.
- **Des amphibiens comme des grenouilles ou crapauds.**
- **Des insectes** comme les libellules.

Ces animaux participent à l'équilibre de l'écosystème : les oiseaux mangent les insectes, les hérissons aident à limiter les limaces, etc.

La zone d'étude présente un enjeu fort sur les chauves-souris, en raison de la présence d'un corridor fréquenté par de nombreuses espèces, il s'agit notamment de l'alignement de tilleuls en bordure du projet. Ces arbres présentent des habitats utilisables par ces chiroptères, dans le cadre du projet, il est prévu de préserver ces arbres.

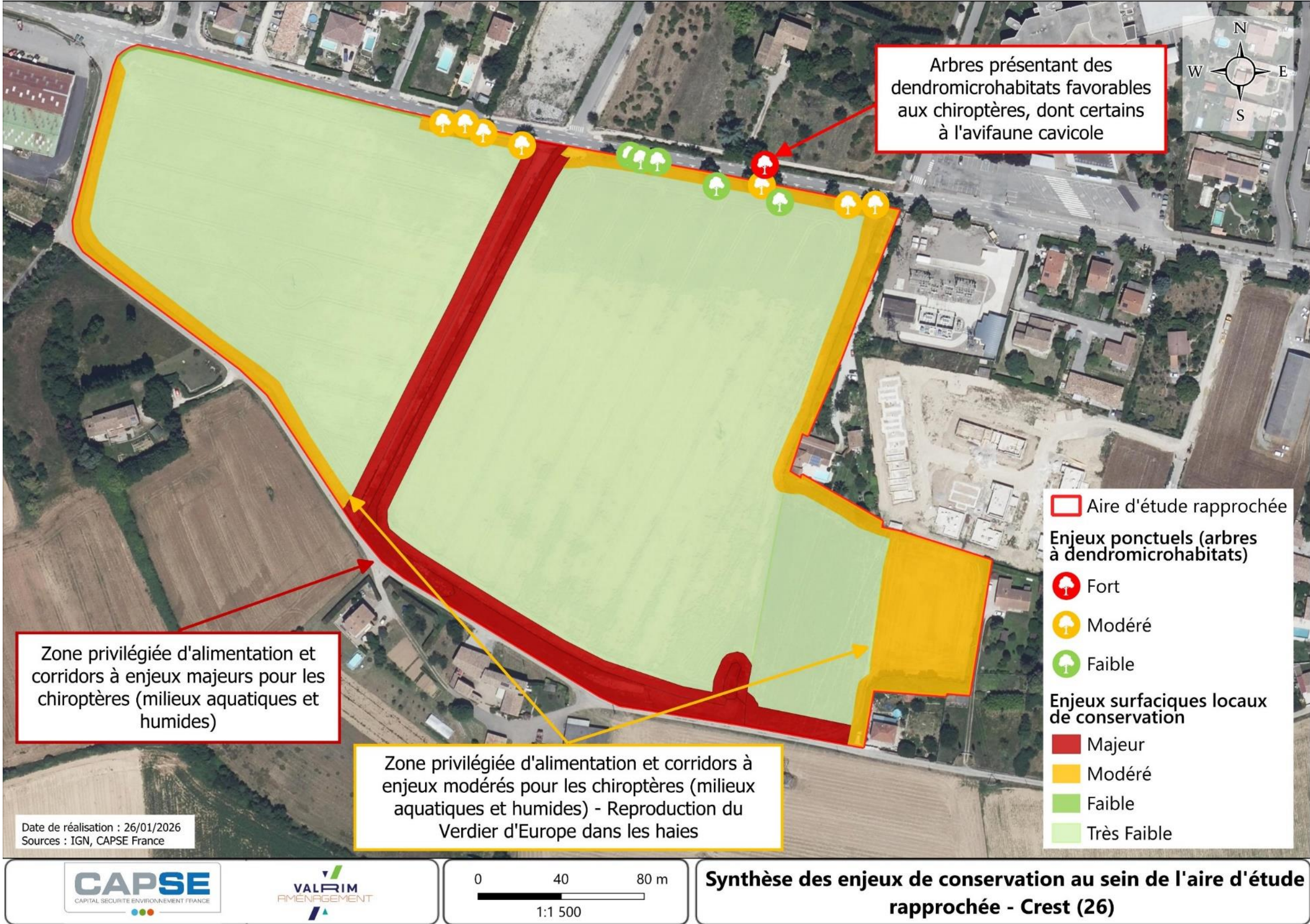


Figure 10 : Description de la synthèse des enjeux écologiques identifiés sur l'aire d'étude rapprochée

VI.3. Les activités humaines : urbanisme, patrimoine et réseaux

Un terrain prévu pour construire des logements

Le site est situé dans une zone que la ville de Crest a déjà identifiée pour construire des logements. Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce terrain est classé en zone 1AUa, ce qui signifie qu'il est **destiné à devenir un quartier d'habitation**.

Les règles d'urbanisme prévoient que ce futur quartier doit :

- Mélanger différents types de logements (maisons individuelles, petits immeubles, logements intermédiaires).
- Réserver 20 % des logements à du locatif social, pour que des familles avec des revenus modestes puissent aussi y vivre.
- Préserver les espaces verts et les éléments naturels (comme les tilleuls).

Pourquoi c'est important ?

Ces règles permettent de créer un quartier équilibré, où il fait bon vivre pour tout le monde, sans exclure certaines catégories de population.

Un patrimoine à respecter

Le terrain se trouve dans une **zone où des vestiges archéologiques pourraient être découverts**. En effet, des études ont montré que des traces d'anciennes occupations humaines pourraient exister sous terre.

Pourquoi c'est important ?

Avant de commencer les travaux, il faudra faire un diagnostic pour vérifier qu'il n'y a pas de vestiges à préserver. Si on en trouve, il faudra les protéger ou les étudier avant de construire

Aucune découverte n'a encore été faite sur ce site précis, une étude sera réalisée avant le projet pour faire un diagnostic du terrain. Ainsi, si des vestiges sont découverts, des mesures sont prises pour les préserver.

Des réseaux déjà en place

Une des bonnes nouvelles, c'est que le terrain est **déjà bien desservi par les réseaux** :

- L'eau potable et l'assainissement (les égouts) sont disponibles.
- L'électricité aussi.
- Une route (la rue Driss Chraïbi) permet d'accéder facilement au site.

Cela signifie qu'il ne faudra pas faire de gros travaux pour raccorder le nouveau quartier. Les réseaux existants ont assez de capacité pour accueillir les nouveaux logements prévus. Les informations relatives aux réseaux sont présentées en chapitre VI.5.P et VI.3.3.1D de l'étude d'impact.

Pourquoi c'est important ?

C'est un avantage économique et écologique, car cela évite de devoir construire de nouvelles infrastructures coûteuses et polluantes.

Les infrastructures de transport : gérer le trafic

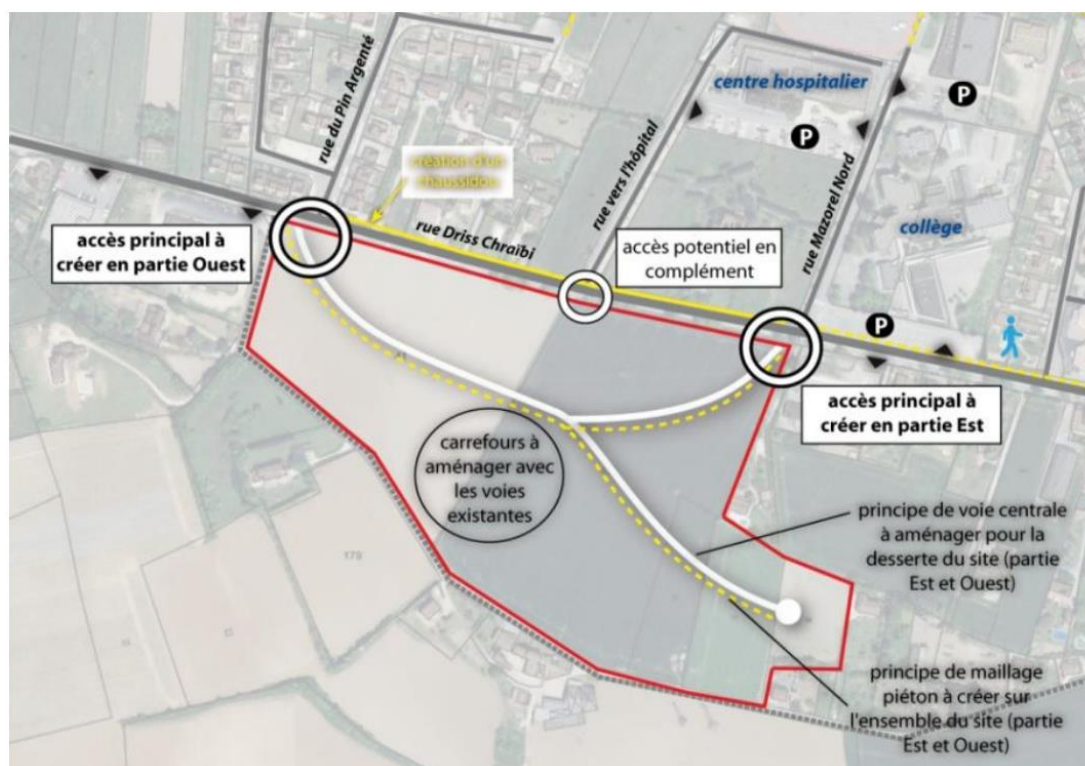


Figure 11 : Schéma de desserte (source : volet « Justification des choix et évaluation environnementale » du rapport de présentation du PLU)

Pourquoi c'est important ?

Ne pas anticiper ce trafic supplémentaire peut engendrer des difficultés de circulation : Plus d'embouteillages aux heures de pointe, longue attente au carrefour à feux, temps d'attente pour sortir du lotissement important...

Le lotissement se trouve en bordure direct de la rue Driss Chraïbi qui peut relier le centre urbain de Crest avec les axes routiers plus importants comme la R538.

La circulation d'engin de chantier, les travaux en périphérie peuvent engendrer des perturbations du trafic sur les voies de circulation à proximité du projet. Si les travaux sont de natures à perturber le trafic, des mesures seront prises pour en réduire les impacts (plan de circulation, stationnement des engins sur l'emprise du chantier, contrôle de propreté...)

Avec 175 nouveaux logements et un IME, et l'idée d'accueillir de nouveaux résidents, le trafic sur les axes routiers à proximité va augmenter. Les trajets travail-domicile seront plus importants et les heures de pointe plus animées. A la suite d'une étude trafic ; menée dans le cadre de l'étude d'impact (chapitre VII.15.2) et réactualisée avec le projet d'IME il est question **672 véhicules/jours** supplémentaires générés par les logements, dans les deux sens. A cela s'ajoute le trafic généré par l'IME, avec les navettes déposant les jeunes, celles pour les activités et la livraison des repas ou encore le trafic des professionnels intervenant dans la structure, soit **100 véhicules/jour** en double sens.

Au regard de la situation actuelle, et sous réserve d'optimiser la durée de feu vert du carrefour à feux de la D538/D591/Rue Driss Chraïbi, il n'est cependant pas attendu de perturbation sur les axes routiers au niveau de l'emprise du projet. En effet, les estimations du flux supplémentaire ne représentent que quelques dizaines de véhicules en valeur absolue. Aux heures de pointes du matin et du soir, ce sont 168 nouveaux véhicules/heure dans le sens de circulation le plus chargé qui sont à considérer. Cela représente moins de 3 véhicules toutes les minutes par sens de circulation. Ils seront répartis de façon diffuse vers les grands axes et ne représentent qu'une infime part du trafic total. Les effets ne se concentreraient pas sur un axe unique, ainsi, les 772 véhicules/jour

supplémentaires ne sont pas directement comparables au trafic actuel observé sur la rue Driss Chraïbi (environ 2 300 véhicules/jour).

La prolifération des espèces végétales allergènes et des moustiques tigres

La problématique de l'ambrosie est un enjeu important pour la commune, cette plante est une espèce végétale allergène.



Figure 12 : Plantule d'ambrosie

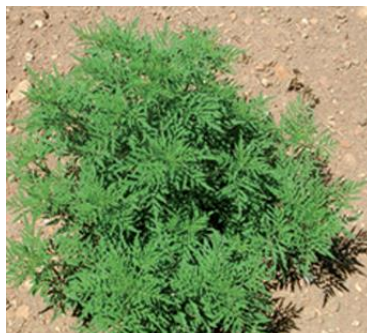


Figure 13 : Stade végétatif



Figure 14 : Ambrosie en fleur

Pourquoi c'est important ?

les espaces laissés verts mal entretenus ou les terres travaillées en phase chantier sont susceptibles d'être des terrains favorables à la prolifération de cette espèce. Toutes plants doivent être signalés et éliminés de manière à lutter contre sa prolifération. Cette espèce est responsable de crise d'allergie lorsqu'elle atteint son stade de fleur.

Lorsque des plants sont observés, il faut les signaler et les arracher, une plateforme existe : Signalement-ambrosie. Lorsque le signalement est effectué, le référent de la commune est averti et peut alors coordonner les actions de lutte.

Pour éviter sa prolifération aux abords du projet, les espace seront végétalisés avec des espèces locales, résistantes et peu consommatrice d'eau.

Le moustique tigre est également un sujet de santé humaine qui est pris en compte dans le projet. Plusieurs bonnes pratiques sont à appliquer afin d'éviter leur prolifération en veillant à ne pas créer de milieux propices au développement des larves. Les noues et puits d'infiltration présents comme dispositifs de récupération d'eau limiteront la stagnation d'eau. La lutte contre la prolifération des moustiques implique différents acteurs.

L'ARS partage une liste « check list » des bons gestes à appliquer consultable sur la page « Moustiques tigre » de la Mairie de Crest.

Des activités agricoles en périphérie

Aujourd'hui, le terrain est **cultivé**, comme beaucoup de parcelles autour. On y trouve surtout des champs de céréales. Autrement les agriculteurs des alentours peuvent utiliser parfois des engrais ou des produits pour protéger les cultures, ce qui peut avoir un impact sur l'environnement si ce n'est pas bien géré.

Autour du site, il y a aussi :

- Un atelier de réparation et magasin de vente de matériel agricole
- Un garage automobile (à environ 125 mètres).

Ces activités ne posent pas de problème majeur, mais elles peuvent parfois générer des bruits ou des odeurs (par exemple, quand on épand du fumier sur les champs).

Sites et paysages

Le paysage est relativement plat, avec quelques alignements d'arbres et bosquets. Il s'agit d'un paysage agricole et marqué par le tissu urbain, avec de l'habitat résidentiel. Des vues intéressantes sur le paysage sont à préserver, en effet il est possible d'observer les contreforts du centre ancien de Crest.



Figure 15 : Vue depuis le chemin au sud du site (source : OAP)



Figure 16 : Photo prise au sud des lignes HT



Figure 17 : Photo des cultures sur la zone d'implantation du projet



Figure 18 : Photo depuis la rue Driss Chraïbi

Pourquoi c'est important ?

Si le nouveau quartier ne s'intègre pas bien dans le paysage existant, il pourrait détonner et déplaire aux habitants.

Le paysage va changer définitivement, les champs seront remplacés par des maisons, des routes et des espaces verts. L'OAP indique les mesures qui seront recherchées afin que le lotissement s'intègre au mieux dans le paysage. Ainsi, il est notamment prévu de créer un « effet rue » en bord de la rue Driss Chraïbi : les bâtiments les plus hauts seront situés le plus au nord, le long de la rue Driss Chraïbi. Puis en s'éloignant vers le nord, la densité d'habitat se réduira. Les espaces verts contribueront aussi à intégrer au mieux les bâtiments.

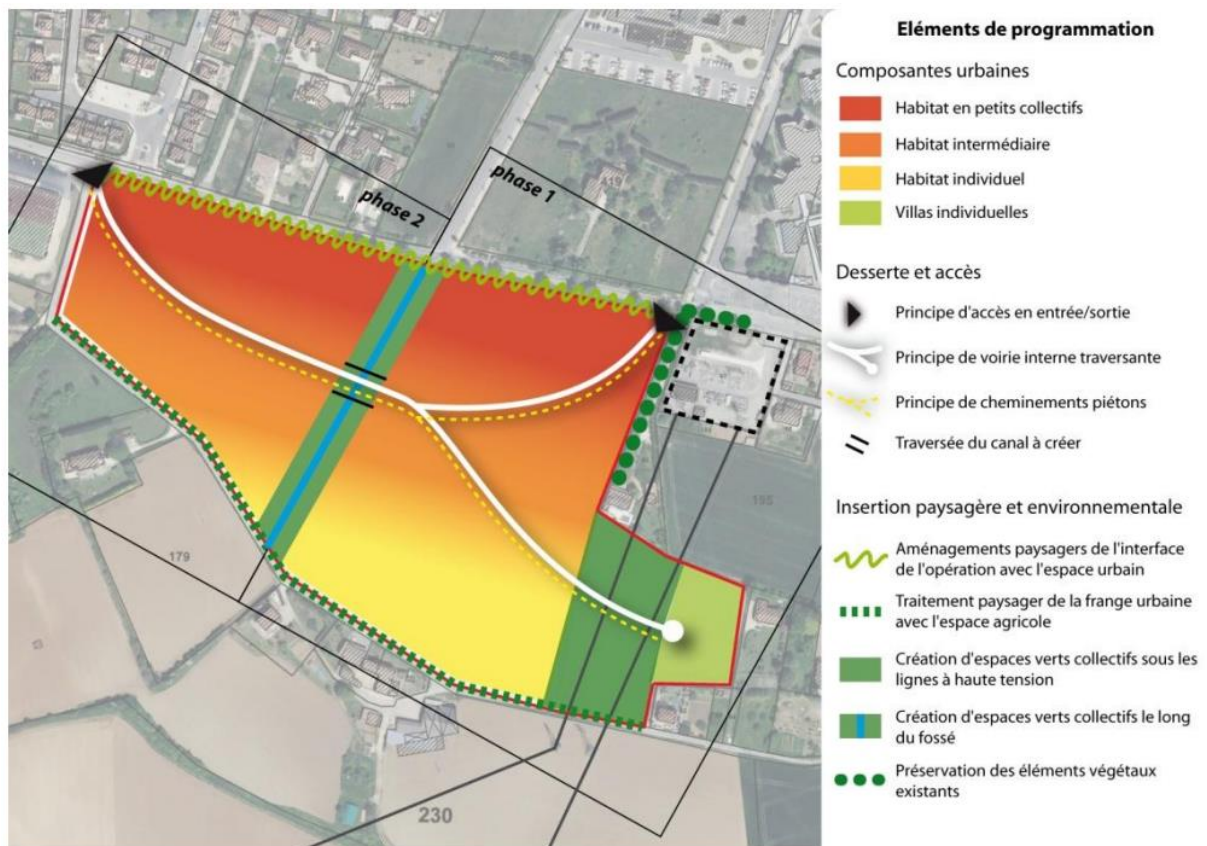


Figure 19 : Schéma principal des orientations d'aménagement pour l'OAP du secteur Mazorel (Source : volet « Justification des choix et évaluation environnementale » du rapport de présentation du PLU)

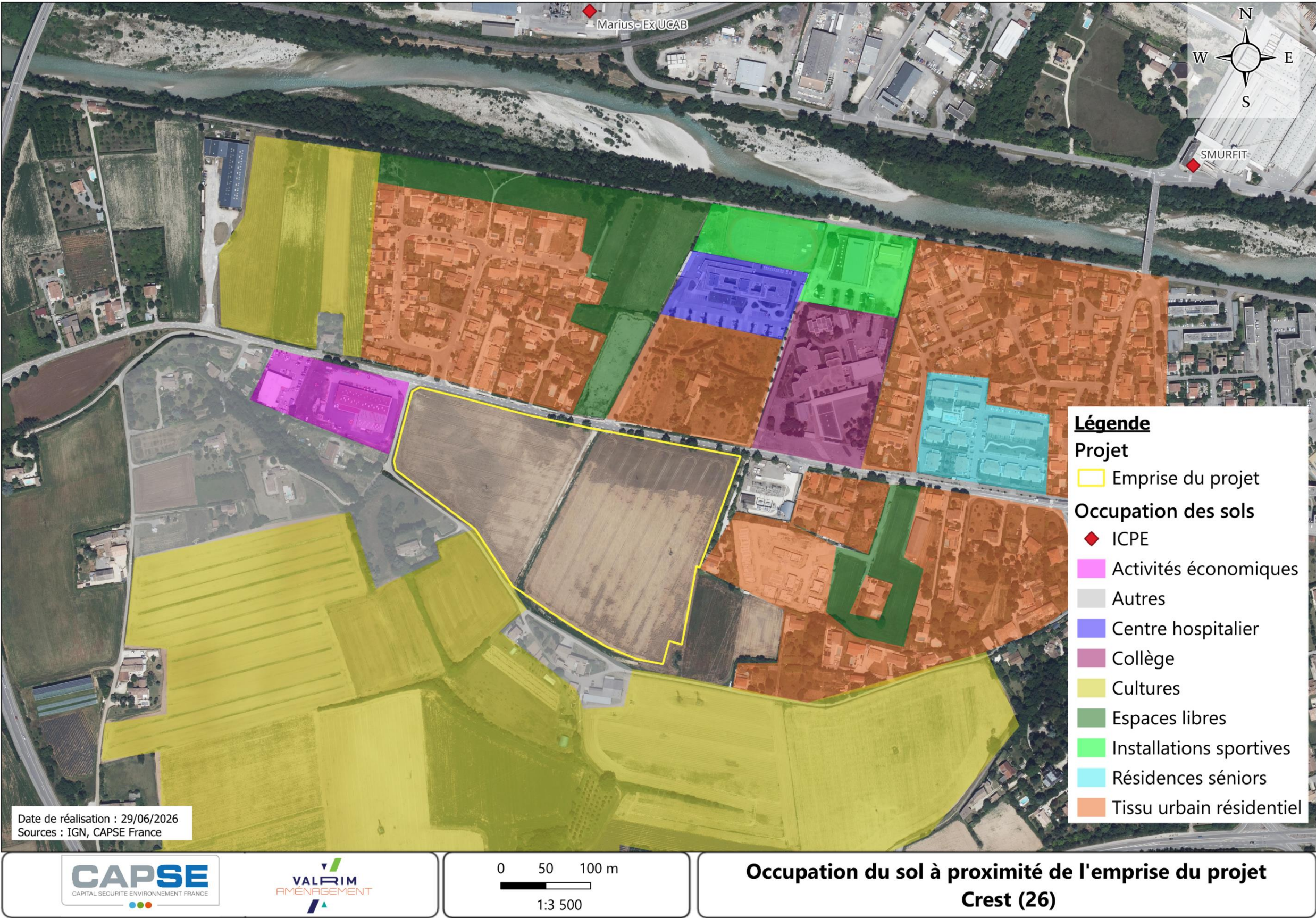


Figure 20 : Inclusion du projet dans l'environnement humain et agricole

Afin de mieux représenter le projet dans le paysage les vues suivantes ont pu être réalisées par le bureau d'architecte.



Figure 21 : Projection du projet de lotissement – vue depuis la rue Driss Chraïbi (voir figure ci-dessus)



Figure 22 : Projection du projet de lotissement – vue depuis le sud-est des parcelles

VI.4. Vulnérabilité aux risques naturels et industriels

Le site du projet « Allée Mazorel » est exposé à certains **risques naturels**, bien que ceux-ci restent **limités et maîtrisables**. Tout d'abord, le terrain est situé dans une zone de sismicité modérée (niveau 3 sur une échelle de 5), ce qui signifie qu'il peut subir des secousses sismiques occasionnelles, comme celles observées dans la région en 2003 et 2019. En conséquence, comme sur l'ensemble du territoire, des règles de construction parasismiques sont en vigueur. Ensuite, une partie du site est soumise à un risque de retrait-gonflement des argiles : ce phénomène naturel, lié aux variations d'humidité du sol, peut fissurer les fondations des bâtiments s'il n'est pas pris en compte dans la construction. Des études géotechniques sont alors menées pour intégrer ce risque et prendre les préconisations nécessaires dans la construction des bâtiments. Enfin, bien que le site ne soit pas en zone inondable, les pluies intenses (de plus en plus fréquentes avec le changement climatique) pourraient surcharger les réseaux d'évacuation des eaux si le quartier n'est pas bien conçu. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales permettront d'assurer une mise hors d'eau complète.

Côté risques industriels, le site est **peu exposé** : les activités industrielles les plus proches (comme l'équipementier agricole ou le garage automobile voisin) ne manipulent pas de produits dangereux en grande quantité. Cependant, le transport de matières dangereuses (comme les carburants ou les produits phytosanitaires) sur les routes voisines représente un risque résiduel d'accident, bien que les axes majeurs (comme l'autoroute A7) soient éloignés.

Pourquoi c'est important ?

Ces risques, bien que faibles ou modérés, doivent être anticipés dès la conception du projet : en adaptant les bâtiments pour résister aux séismes et au retrait-gonflement des argiles, et en organisant la gestion des eaux pluviales pour éviter les inondations. Cela permet de garantir la sécurité et la durabilité du quartier sur le long terme.

VI.5. Les effets cumulés : quand plusieurs projets s'additionnent

Le projet « Allée Mazorel » n'est pas le seul à être prévu autour de Crest. D'autres projets ou aménagement peuvent être également en développement. Quand on ajoute tous ces projets ensemble, leurs impacts s'additionnent et peuvent devenir plus importants.

Par exemple, si plusieurs quartiers se construisent en même temps :

- Les réseaux d'eau et d'assainissement pourraient être surchargés, surtout en cas de forte pluie ;
- Les routes pourraient devenir plus embouteillées, car plus de voitures circuleront ;
- Les terres agricoles autour de Crest pourraient disparaître plus vite, ce qui réduirait la capacité de la région à produire sa propre nourriture.

Selon la nature des projets, ils peuvent avoir un impact négatif sur celui étudié, et dans le cas du dit projet, sur les futurs habitants : nuisance pour les riverains, exposition à des risques industriels, à de la pollution, perturbation du cadre de vie... Cependant, dans le cadre du projet aucun autre projet, de lotissement ou d'une autre nature n'est recensé depuis 2021 dans un périmètre de 5km.

VI.6. Les principaux enjeux à retenir

Les enjeux pressentis pour le projet sont présentés dans la carte ci-dessous.

Pour rappel, tous les enjeux et impact pressentis sont présentés et résumés dans le tableau de synthèse de l'étude d'impact au chapitre VI.7.

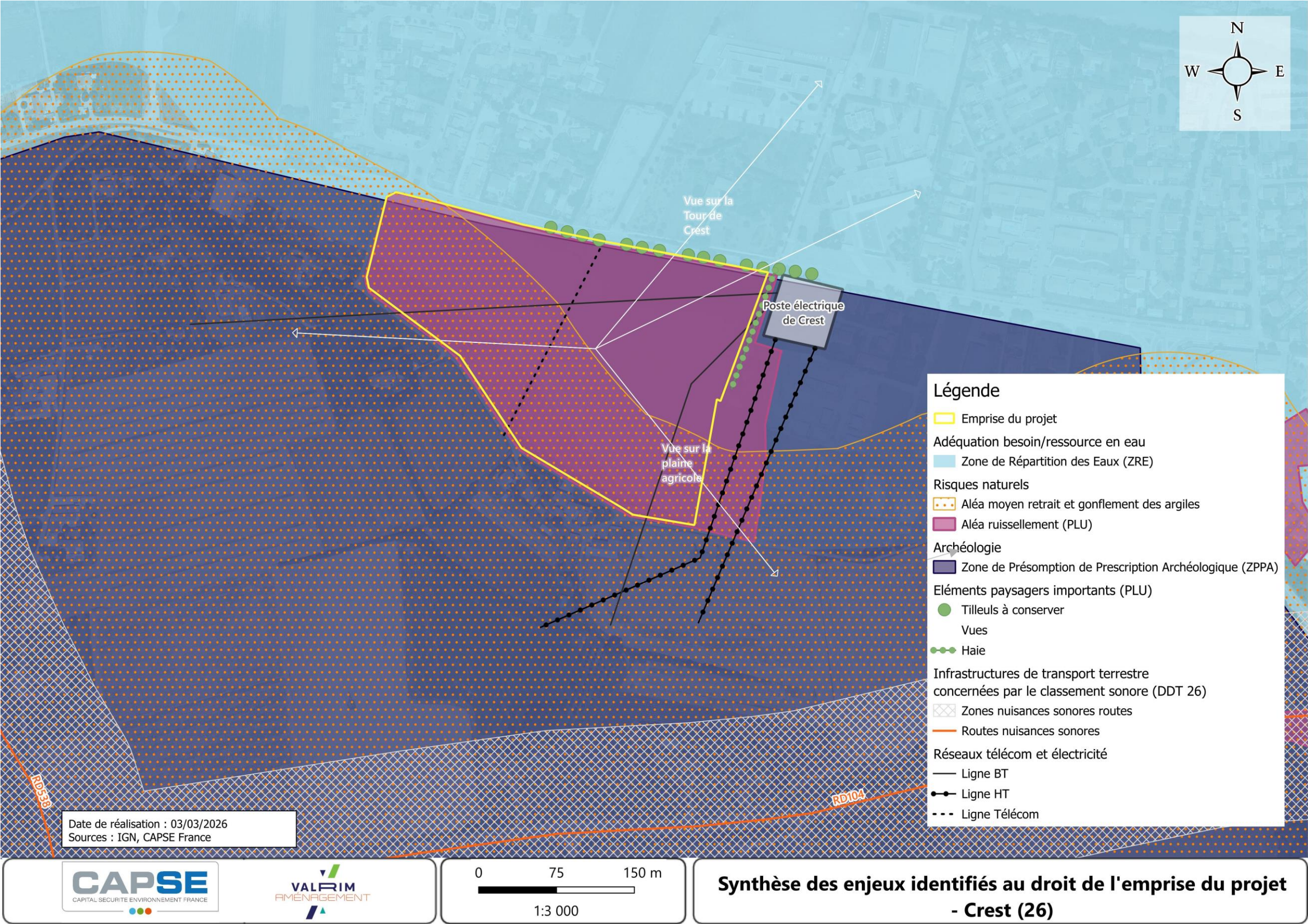


Figure 23 : Synthèse des enjeux identifiés au niveau de l'emprise du projet

VII. LES MESURES CONCRETES PREVUES POUR LE PROJET

Voici un **résumé des principales mesures** qui seront mises en place pour limiter les impacts du projet « Allée Mazorel ». Il s'agit d'une présentation exhaustive, l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et/ou de suivi et accompagnement sont présentées dans un tableau de synthèse, au chapitre VII.22 de l'étude d'impact et réactualisé dans le mémoire de réponse à l'avis de la MRAe. Il y reprend alors, pour chaque thématique, les enjeux et les impacts pressentis ainsi que les mesures prises ; durant la phase chantier comme durant la phase d'exploitation.

Tableau 1 : Présentation synthétique des mesures prises pour le projet

Thématique	Mesures prévues
Eau	• Maintien du fossé existant pour ses fonctions hydrauliques mais aussi écologiques. • Création de systèmes d'infiltration par des tranchées surmontées par des noues enherbées, permettant une décantation des eaux avant de rejoindre la nappe limitant au maximum le risque de pollution. • Limitation de l'imperméabilisation du sol, respect d'un pourcentage minimum de pleine terre de 20 % . • Arrosage raisonné pour les espaces verts
Sols	• Adaptation des fondations des maisons pour résister au retrait-gonflement des argiles et réalisation en amont d'études géotechniques afin d'intégrer les préconisations dans les futurs bâtiments.
Air	• Limitation des poussières en appliquant plusieurs mesures (limitation de vitesse, arrêt des travaux en cas de vents violents, arrosage raisonné des pistes par temps sec). • Lutte contre la prolifération de l'Ambroisie par la plantation d'espèces végétales locales et par surveillance des espaces verts
Climat	• Respect de la réglementation thermique pour la conception des bâtiments • Espaces végétalisés au sein du quartier contribuant à la réduction de l'effet îlot de chaleur • Encouragement des mobilités douces via l'amélioration du réseau de cheminement doux
Biodiversité	• Conservation des alignements de tilleuls et la noue végétalisée. • Adaptation du calendrier des travaux. • Limitation de l'emprise des travaux et les potentielles pollutions générées. • Préservation la zone humide la marre. • Suivi écologique en phase de travaux et en phase exploitation. • Plantation d'espèces locales pour favoriser la faune. • Création de corridors écologiques pour les petits animaux.
Paysage	• Intégration du quartier dans le paysage existant • Création d'espaces verts et des places arborées • Prise en compte des vues sur le grand paysage et intégration des aménagements paysagers pour traiter l'interface avec l'espace urbain.
Infrastructure de transports	• Aménagement de voies douces pour encourager la mobilité douce et le partage de voirie. • Optimisation du carrefour à feux D538 / D591 / Rue Driss Chraïbi. • Création d'une capacité de stationnement suffisante sur le lotissement.

Thématique	Mesures prévues
Déchets	• Recyclage et tri des déchets de chantier. • Mise en place de poubelles de tri sélectif dans le quartier. • Sensibilisation des futurs habitants au compostage.
Patrimoine	• Réalisation d'un diagnostic archéologique avant les travaux. • Préservation de tout vestige éventuel.
Réseaux	• Coordination avec les gestionnaires pour éviter les saturations. • Renforcement des capacités des réseaux d'eau et d'assainissement si nécessaire. • Réalisation du projet en plusieurs phases permettant d'affiner l'incidence du projet sur les réseaux et appliquer les mesures nécessaires.

VIII. CONCLUSION : UN PROJET PENSE POUR LIMITER SON IMPACT

Le projet « Allée Mazorel » va transformer le site, mais les études et les mesures prévues permettent de limiter ses impacts sur l'environnement. Grâce à la démarche ERC, les conséquences négatives seront évitées, réduites ou compensées autant que possible.

Les points clés à retenir :

- **L'eau** sera gérée avec soin pour limiter les consommations et éviter les pollutions et les inondations.
- **La biodiversité** sera préservée et renforcée avec de nouveaux espaces verts.
- **Le paysage** s'intégrera harmonieusement dans son environnement.
- **Les nuisances** (bruit, déchets, trafic) seront maîtrisées pour le bien-être des habitants.

En prenant en compte les effets cumulés avec d'autres projets et en appliquant rigoureusement la démarche ERC, le quartier « Allée Mazorel » pourra s'inscrire durablement dans son territoire.