

**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE
ÉLECTRONIQUE (P.P.V.E)
RELATIVE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER MAZOREL (OAP n°1)**

Synthèse des observations et propositions du public



SOMMAIRE

A- ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

1. Cadre réglementaire
2. Contenu du dossier
3. Déroulement de la participation du public

B- BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

1. Synthèse des remarques et contributions du public
2. Éléments de réponse aux contributions recueillies
3. Prise en compte des observations et remarques du public

C- CONCLUSION

ANNEXES

A- ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

1. Cadre réglementaire

En application des dispositions des articles L.123-2 1° et L.123-19 du code de l'environnement, une procédure de participation du public par voie électronique est organisée sur le projet des permis d'aménager de l'opération dénommée « MAZOREL » située rue Driss Chraïbi sur la commune de Crest.

Ce projet porte sur **réalisation d'un quartier mixte d'habitat et d'activités, avec un Institut médico-éducatif.**

L'article L. 123-19 du code de l'environnement indique que la participation du public s'effectue par voie électronique et est « applicable :

1. Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 ;
2. Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent ».

Selon les articles R122-2 et R122-17 du code de l'environnement, la participation du public par voie électronique doit être réalisée pour les permis de construire ou d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un examen au cas par cas sont énumérées dans la rubrique 39 b) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement qui prévoit que les « travaux, constructions et opérations d'aménagement » soumis à un examen au cas par cas sont les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 10 000 m² ».

Dans le cas présent, **le projet « MAZOREL » relève de la procédure de Participation par Voie Électronique (PPVE)** susvisée.

La participation du public par voie électronique a été menée sur une durée de 30 jours du **lundi 6 juillet 2026 au Mardi 4 août 2026 inclus** conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement. -

2. Contenu du dossier

Le dossier de participation mis en ligne comprenait les pièces suivantes :

1) Note explicative

2) Dossier environnemental

- 2.1- Étude d'impact et son résumé non technique
- 2.2- Dossier Loi sur l'eau

- 2.3- Avis délibéré de l'autorité environnementale n° 2026-ARA-AP-2053-N15435 du 19 mai 2026 &
Avis du service DDT - service Eau Forêts et Espaces Naturels (SEFREN), Police de l'eau
- 2.4- Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale

3) Dossiers de demande de permis d'aménager et avis rendus dans le cadre de son instruction

- 3.1- Permis d' Aménager n° PA 02610825C0003
- 3.2- Permis d' Aménager n° PA 02610825C0004
- 3.3- Permis d' Aménager n° PA 02610825C0005
- 3.4- Permis d' Aménager n° PA 02610825C0006
- 3.5- Avis des services consultés (Hors avis environnementaux
de la partie 2 du dossier environnemental)

Pour chaque permis :

cerfa
PA1- plan de situation
PA2- note de présentation
PA3- plan état des lieux
PA4 a- plan de composition d'ensemble
PA4 b - Zoom sur le plan de composition
PA4 c - plan réglementaire
PA6 – photographie du site
PA7 - photographie
PA8 - programme de travaux
PA8 a - plan VRD - réseaux hydrauliques
PA8 b - plan VRD - réseaux secs
PA9 - plan de composition - hauteurs
PA 10 - Règlement
PA 12 - engagement du lotisseur

4) Dossier administratif :

- 4.1- Arrêté municipal 2026-499 portant ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique en date du 12 juin 2026
- 4.2- Avis de participation du public par voie électronique en date du 19 juin 2026
- 4.3- Avis déposés dans le cadre de cette Participation Par Voie Électronique

3. Déroulement de la participation du public

Les modalités de publicité de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public par :

- Un avis mis en ligne sur le site de la Ville de Crest : <https://www.mairie-crest.fr/mon-quotidien/travaux-et-urbanisme>.
- Un affichage en Mairie (hôtel de Ville et aux services techniques) et sur le site du Projet, rue Driss Chraïbi, le 19 juin 2026 et maintenu pendant toute la durée de la participation.
- Une publication dans les journaux suivants : Dauphiné Libéré et Le Crest du 19 juin 2026

Les dossiers de PA complets ont été mis en ligne à partir du 6 juillet 2026 à 9h00 sur le site : <https://www.mairie-crest.fr/mon-quotidien/travaux-et-urbanisme>.

Le public a été invité à formuler ses observations par écrit par voie électronique à l'adresse mail dédiée : concertation@mairie-crest.fr

B- BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

1. Synthèse des remarques et contributions du public

Le tableau suivant répond à l'exigence de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement qui précise « *au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publique, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision* ».

35 contributions ont été relevées sur la boîte dédiée à cet usage pendant le temps de la Participation Par Voie Électronique. Cette participation a mobilisé principalement les riverains de l'opération.

Les contributions ainsi reçues sont jointes dans leur intégralité en annexe de ce document et le tableau ci-dessous en propose une synthèse.

N°	Auteurs	Dates	Observations
1	Mme Chicot	8.07.2026	« - Ajouter autant de logements va complexifier la circulation et la voirie n'est pas au top sur tout le secteur depuis la déviation. -J'ose espérer que vous avez pris en compte ces inconvénients et que si vous voulez élargir la voirie vous ne détruisez pas d'arbres car ils sont indispensables par rapport au réchauffement climatique et à la biodiversité. Autre point : Nous n'avons aucun commerce dans le secteur, en tant que personne handicapée je n'ai pas d'autre choix que de prendre ma voiture. De plus, il faut créer des lieux de vie afin d'éviter de créer une cité dortoir. Pour se faire il suffit de supprimer une ou deux maisons dans le projet. Je ne vois non plus aucun espace de jeu pour les enfants ou ados. Si vous voulez éviter à l'avenir des problèmes de voisinage divers et variés il faut anticiper une opération avec de la convivialité. »
2	Mme Dounia	14.07.2026	« Je trouve que déjà la route est très serrée, ça serait déjà cool d'agir cette route et de faire une boulangerie. »
3	Mme Pappalardo	15 07.2026	« Mécontentement concernant la réalisation ce projet. Cette rue étant déjà devenue un enfer pour les habitants niveau circulation incessante, bruit de jour comme de nuit (...)cela sera invivable pour nous. D'autre part! à quoi sert notre déviation ? Vous pourrez constater que la plupart des personnes qui n'habitent pas le quartier empruntent la rue DRISS CHRAIBI pour rejoindre le centre ville et de ce fait engorgent la rue des Aubert aussi, ainsi que l'itinéraire bis et les gps qui devient tout DRISS CHRAIBI (...). Sans parler du prix de nos maisons qui vont chuter ! »
4	Mme Delaby-Rochette	16.07.2026	« La rue des Auberts / Maurice Barral est invivable à cause des voitures depuis quelques années et leur passage et leur vitesse ne fait qu'augmenter, • les potentielles 200 voitures au moins qui vont venir s'ajouter avec le projet Mazorel passeront donc dans notre rue et s'ajouteront aux déjà trop nombreuses voitures empruntant cet itinéraire déjà sur sollicité, au détriment du bien-être, de la qualité de vie et de la santé mentale des habitants du quartier ? • est-il possible de rapidement installer des ralentisseurs de type dos d'ânes dans la rue des Auberts et dans la rue Maurice Barral ? »
5	Indivision Boutarin	28/07/2026	« Nous souhaitons attirer l'attention de la commune sur plusieurs interrogations sérieuses (...) -Ecart entre le projet présenté et le projet défini par l'OAP Mazorel : Périmètre différent de celui défini dans l'OAP, situation particulière de la parcelle AP 64 sur l'intégration ou non de la parcelle au projet plutôt que exclue du projet, compatibilité avec l'économie générale du projet (opération globale, manque un espace vert, une opération qui prévoit plus de logements que prévus par l'OAP). -Non-respect potentiel des prescriptions paysagères de l'OAP : 2 espaces verts structurants prévus par l'OAP et 1 seul réalisé dans l'opération, insuffisance de

			<i>l'analyse paysagère et lien avec les remarques exprimées à ce sujet par la mission régionale d'autorité environnementale dans son avis lié au projet.-</i> <i>-Incohérence du programme de logement, sur le nombre de logements prévus et sur densité de logement supérieure aux objectifs de l'OAP (229 logements selon les informations figurant au PA soit une densité de 34 logements à l'hectare au lieu de 25 exigé) ;</i> <i>-Voiries impasses et aires de retournement : respect des prescriptions relatives aux impasses et aux aires de retournement justifiant d'être vérifiée.-</i> <i>-Respect des obligations de stationnement</i> <i>- Archéologie : fournir les prescriptions archéologiques exigées par la préfecture.</i> <i>- Assainissement et capacité de la station d'épuration à prendre en compte ce projet</i> <i>- Absence d'analyse de l'opération Mazorel 5 et sa faisabilité réelle. «</i>
6	M. Vernet	28/07/2026	<i>« Documents volumineux, techniques et complexes pour un néophyte !</i> <i>-Desserte routière liée au projet avec un trafic et un flux de circulation importants : le dossier évoque seulement un ajustement de quelques minutes du feu au croisement D538/D591 !!! C'est une mesure insignifiante ! (...) Il faut ABSOLUMENT aménager la rue Driss Chraïbi sur toute sa longueur, reprofiler et élargir cette rue avec piste cyclable et piétonne.</i> <i>La zone Mazorel du projet était en zone inondable du fait du bassin versant de la colline de Peyrambert, donc elle l'est toujours ! le dossier indique que des dispositions seront prises pour les eaux pluviales, mais seront t'elles suffisantes (...) ?</i> <i>Pour l'eau sanitaire, étant donné le nombre important d'habitat dans ce projet, notre réseau est-il suffisant et aurons-nous les ressources suffisantes ?? »</i>
7	Mme Bravot	31/07/2026	<i>« Serait t'il possible de prévoir une vraie piste cyclable sécurisée longeant la rue Driss Shraïbi au Nord du projet, côté hôpital et collège ? »</i>
8	M. Mamalet	01/08/2026	<i>« L'étude de trafic présuppose que <u>aucun véhicule</u> n'empruntera l'axe le plus direct vers le centre ville : la rue des Auberts et la rue Barral.</i> <i>La sécurité sur cet axe, déjà non adapté au trafic voitures, vélos, piétons, ... va devenir un vrai problème. Quelles propositions concrètes pour corriger ? »</i>
9	Mme Meunier	01/08/2026	<i>« Je me permets de préciser l'importance de garder au Chemin du Village en Bois qui prolonge celui de Mazorel sa nature de « chemin ». En effet, il est très fréquenté par les résidents de l'Epadh Sainte-Anne (...) les fauteuils roulants trouvent là un terrain praticable aéré et calme (...) ce chemin joue un rôle capital dans le bien être de tous les riverains (...) »</i>
10	Mme Baiano	01/08/2026	<i>« Crest voit chaque année se développer de nombreuses constructions (...). Ces développements engendrent des problèmes récurrents de circulation.</i> <i>- Est-ce que dans le futur et très vaste projet (200 logements) il est saisi l'opportunité de la création d'une route permettant un accès direct depuis la déviation aux établissements suivants, collège, EHPAD, lotissements, IME (...) tant en terme de fréquentation qu'en terme de vitesse (...). L'avenue du village en bois sert malheureusement d'itinéraire de délestage.</i> <i>- Est-ce qu'une étude concernant l'impact sur la ressource en eau potable a été faite ? (...)»</i>
11	M. Testa	01/08/2026	<i>« Ce qui me choque : la suppression d'une grande surface agricole, et la proximité d'une propriété qui pouvait accueillir de logements temporaires du type bungalow ou yourte. (...) je n'y vois aucun commerce de proximité, ni aménagement scolaire. La circulation vers le centre ville se fait par des voies particulièrement étroites (...) qui soulèvent déjà des polémiques sur les embouteillages.</i> <i>Pour l'IME j'y suis moins opposé, mais n'est-ce pas spécialiser ce quartier dans le médical, ou essayer de faire passer la pilule. (...) »</i>
12	F. Babusiaux	02/08/2026	<i>« Compte tenu de l'augmentation de la population prévue quartier Mazorel, il me semble prioritaire de prévoir, avant le début des travaux, un plan de circulation qui permette d'absorber les nouveaux flux de véhicules.</i> <i>Il me semble que la rue des Auberts et la rue Maurice Barral ne peuvent pas</i>

			<i>rester à double sens. La rue Driss Chraïbi devrait être redimensionnée, avec deux vraies voies en plus des voies piétons vélos. Si l'avenue Agirond devait être utilisée dans le cadre d'un nouveau plan de circulation, il serait peut-être judicieux de remplacer le carrefour compliqué entre la D538 et la D104, par un rond-point. »</i>
13	M. Hennebelle	02/08/2026	« En page 129, ainsi qu'en page 221 (section VII 15 2 1), l'impact sur les infrastructures de transport se limite aux voies directement liées à la zone de futur développement. Aucune étude ne semble porter sur l'impact de ce développement sur les voies plus éloignées et notamment sur le trafic dans Crest. Où les nouveaux habitants vont ils faire leurs courses ? À la zone Mivoie comme la majorité des autres habitants ? Quel sera l'impact sur le transit à travers Crest, déjà important ? »
14	M. Letelier	03/08/2026	« Je souhaite que l'ensemble des impacts liés à la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate des propriétés existantes soit pleinement pris en compte. Ces impacts concernent notamment la perte d'intimité due aux vis-à-vis, les nuisances sonores, l'augmentation de la circulation et du stationnement, la diminution de l'ensoleillement, la perte de vues dégagées. J'attire également votre attention sur le secteur « Mazorelle 5 ». Bien que cette tranche ne soit pas encore programmée, il me paraît indispensable que les mêmes exigences de protection des riverains y soient intégrées (...). »
15	M. Kiske	03/08/2026	« 1) Quel est le projet pour les piétons entre Mazorel et le centre ville ? 2) Quel est le projet pour les vélos entre Mazorel et le centre ville ? 3) Quel est le projet pour gérer toute l'augmentation de la circulation des voitures pour la ville de Crest ? Pourquoi vous n'avez pas proposer une réunion publique aux habitants ? (...) Ce projet détruit un grand espace naturel (...) un surface énorme avec de béton, asphalte avec beaucoup moins d'espace pour la nature, flore et faune. Il faut (...) accepter la situation de la limitation d'habitat. (...) Si besoin de logements pourquoi ne pas construire des immeubles plus hauts avec plein d'appartements (sociaux) au lieu de maisons individuelles (...) ? (...) ».
16	M. Mourier	03/08/2026	« Comment le centre-ville déjà embouteillé va-t-il pouvoir absorber des centaines de nouvelles voitures, notamment en direction de la zone commerciale et sur la RD déjà saturée ? (...) S'est-on en effet posé la question du nombre d'habitants que la ville est en mesure d'accueillir sans se dénaturer et perdre ce qui fait qu'il est bon d'y vivre ? (...) - comment vont être gérés les accès de ce lotissement vers le centre-ville via la rue Driss Chraïbi ? Quel projet de pistes cyclables et piétonnes réellement utilisables et incitatives, protectrices, sans conflit d'usage (...) ? - enfin, on artificialise encore plus les sols de la ville (6.4 ha) avec une augmentation de la consommation d'eau potable (...). En conclusion, le projet n'a pas été assez pensé dans sa globalité, notamment concernant ses conséquences sur le reste de la ville, conséquences qui ne semblent pas avoir été anticipées. Privilégions la rénovation de l'ancien hôpital plutôt que ce projet (...). »
17	M. Belli-Riz	03/08/2026	« Trouvez ci-joint ma contribution sous forme de 4 notes thématiques - Analyse technique du projet, sur son insertion urbaine « une dernière occasion de faire quartier », ses voiries internes, les espaces communes et plantations, le découpage foncier, l'implantation du bâti, les améliorations possibles. L'analyse (...) suggère des voies d'amélioration possible du projet, sans remettre en cause ses grandes lignes. Les améliorations proposées peuvent faire l'objet de PA modificatifs, sans nécessiter de nouvelles études d'impact ou évaluations environnementales. - Observations diverses sur le périmètre de l'opération, la densité de logement, la mixité fonctionnelle. - Analyse du projet de règlement de lotissement (...) à revoir dans sa structure même en concertation avec la commune de Crest pour être à la fois applicable et

			<i>durable, - Enjeu du logement social sur la commune insuffisamment pris en compte par le projet »</i>
18	Mme Bens	03/08/2026	<i>Regret sur la forme et le moment de cette concertation en plein été. « (...) Reste dubitative face aux formules qui se veulent rassurantes, sur la prise en compte du changement climatique ou la bonne gestion de l'eau par exemple. L'impact de ces constructions et l'augmentation de la population est énorme sur notre commune. Selon moi, on ne peut pas se contenter de cette consultation électronique à sens unique, sans pédagogie, sans explications. (...)»</i>
19	M. Bonnard	03/08/2026	<i>Emet des préoccupations sur le devenir de son branchement d'eau et le rejet des eaux pluviales existant dans le cadre du nouveau projet. Préoccupations sur l'environnement et le vis-à-vis avec les futures constructions. (...) page 43 (...) projet de constructions en R+2 qui se trouvent sur notre limite de parcelle AP 66. Cet élément nous inquiète (..) et paraît être en contradiction avec le plan page 32 sur lequel figure une zone non imperméabilisable ». (...) proximité directe de nos fenêtres Je tenais également à attirer votre attention sur le fait que nous avons appris l'existence de la PPVE qu'à travers l'article du Crestois du 31 juillet. »</i>
20	Mme Maffe	03/08/2026	<i>« (...) ce projet m'inquiète par rapport à l'impact de la circulation sur cette rue, augmentation du trafic, dégradation de la chaussée. Effectivement cette rue est très dégradée à partir du lotissement les 2 pins, dangereuse pour les piétons et les cyclistes mais également pour les résidents qui ont des difficultés à sortir de leur chemin en toute sécurité (...). Ces désagréments augmenteront très certainement avec les travaux à venir, cette rue n'est pas prévue pour un trafic dense de camions. Est-il également prévu la mise en place de limiteur de vitesse, sachant que très peu d'automobilistes respectent le 30 km/h »</i>
21	Mme De Raphaelis	03/08/2026	<i>« Du fait des canicules à répétition, ne faudrait-il pas construire moins ? Et aérer le projet avec plus d'arbres ? »</i>
22	M. Courthial	04/08/2026	<i>« Il serait, à mon sens, pertinent d'étudier la possibilité d'aménager un rond-point au niveau du carrefour situé près de l'EHPAD Sainte-Anne. Cet aménagement pourrait permettre de fluidifier la circulation, de mieux organiser les différents flux de véhicules et d'améliorer la sécurité des usagers, notamment des riverains et des personnes fréquentant l'hôpital. »</i>
23	Mme Rochette	04/08/2026	<i>« (...) ce sont tout de même plus de 500 nouveaux habitants. Le promoteur indique que la mobilité douce sera encouragée, mais c'est un vœu pieux. Le dossier passe très vite sur le trafic engendré en direction du centre-ville. Or le trafic dans ces rues est déjà problématique : vitesse excessive, beaucoup de monde, peu de respect pour les vélos et les piétons, ... Il faut absolument engager une réflexion sur la circulation à Crest sud, et ne pas en rester à des mesurette comme précédemment. D'autre part, je regrette l'absence d'espace collectif. Comment faire communauté si on n'a pas de lieu pour se retrouver ? Même si ces terrains ont été labellisés constructibles, ne pourrait-on pas imaginer d'autres voies de développement ? Le bâti de l'ancien hôpital peut accueillir de nombreux logements et cette terre agricole pourrait, elle, accueillir un projet communal de maraîchage pour alimenter la cuisine collective... Façonner la ville de demain est notre responsabilité, ne fonçons pas tête baissée ! »</i>
24	Mme Mariton	04/08/2026	<i>« Je suis favorable à ce projet. Crest a besoin de logements, la part de logement locatif social prévue est nécessaire, et la relocalisation de l'institut médico-éducatif Val Brian, aujourd'hui installé dans des locaux vétustes à Grâne, est une bonne nouvelle pour les familles concernées. (...) mes deux demandes : -Acter dès maintenant qu'il faut une vision d'ensemble (...) deux sujets, au moins, me paraissent devoir être traités à l'échelle de la commune, et pas quartier par quartier. Les équipements scolaires et périscolaires (...) je crois nos écoles et cantines bien dimensionnés. Je préférerais le savoir plutôt que le croire, et le savoir avant plutôt qu'après.</i>

			La circulation : les difficultés (...) à Crest se jouent sur les traversées de la Drôme et sur l'accès à l'Est de la Ville. 200 logements ne créent pas ce problème. Ils 'u ajoutent (...). La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT (...) je demande qu'elle comporte une évaluation des besoins en équipements publics et une analyse des déplacements à l'échelle communale (...). -Que la restitution prenne la forme d'une réunion publique. «
25	Anonyme	04/08/2026	« (...) on ne peut pas dire « créer des espaces verts »... L'ensemble des maisons projetées semblent toutes couvertes de tuiles (...) il faut abandonner ce type de toitures au profit de toitures végétalisées. «
26	Mme Loin	04/08/2026	« Merci à la nouvelle équipe municipale de permettre cette consultation du dossier. Je déplore et ne suis pas la seule que cela ait eu lieu en période de plein été et de vacances. Je demande la prolongation en septembre pour garantir les conditions d'une véritable information et consultation de la population. »
27	M. Morel	04/08/2026	« 1) cette réalisation s'installerait sur un beau plateau de 6 hectare de bonne terre labourable ! Crest s'est construit sur des terrains voués à l'agriculture ! En 2026 on continue sur la même lancée malgré le "zéro artificialisation" des terres agricoles. 2) L'eau : Atteinte à des sources qui seraient sur le vallon Mazorel et perturbation de la biodiversité. 3) Les déplacements : trop de véhicules en plus 4) La précipitation : le fait que cette participation se déroule fin juillet début août (...) est gênant (...) »
28	M. et Mme Dathy Bock	04/08/2026	« Le nombre de logements à terme entraînera inévitablement une augmentation du trafic automobile dans le secteur. -Quels aménagements sont prévus sur la rue Driss Chraïbi ainsi que sur la rue Maurice Barral pour absorber ce trafic supplémentaire et garantir une circulation fluide et sécurisée ? Il nous semblerait opportun d'envisager un projet de moindre ampleur, avec un nombre plus limité de logements. (..)une augmentation des surfaces imperméabilisées soulève des interrogations au regard de l'adaptation au changement climatique (...) le choix d'implanter des logements collectifs en R+2 en bordure de la rue Driss Chraïbi, directement en vis-à-vis des habitations individuelles, soulève des interrogations quant à son intégration dans le tissu urbain actuel. Nous nous interrogeons également sur les nuisances qui seront générées durant les phases d'aménagement et de construction du lotissement. (...) »
29	Mme Aury	04/08/2026	« Je voulais vous signifier que je suis contre l'artificialisation de nouvelles terres. Sur ce même espace, un projet de jardin/forêt pour être un vrai atout pour la ville. Le manque de logement sur notre commune pourrait être partiellement résolu par la rénovation de logement vides et la diminution de logement touristique. »
30	M. Prats	04/08/2026	« Ce projet est important pour la ville et le quartier et va entraîner des changements sur les flux de circulations, fréquentations des écoles, besoin de services de proximité (commerce alimentaire ?). La question des transports prend peu de place . Cheminements piétons et cyclistes prévus dans le projet mais pas à l'échelle du quartier. Au total, l'impact de ces aménagements est uniquement une augmentation de la fréquentation, donc NÉGATIF ... les effets positifs espérés sont les travaux éventuels que ferait la mairie ... Alors, que faire ? Se projeter sur le long terme, avec des infrastructures pour les déplacements doux est indispensable. Anticipons les décennies à venir ... donner des permis de lotir pour ensuite s'apercevoir qu'il y a des utilisateurs, des vies mises en danger par l'absence d'infrastructure ... ne répétons pas les erreurs du passé. «
31	C. Maffet	04/08/2026	Incompréhension sur le nombre de logements. »page 12 on parle d'une offre de 175 logements mais si l'on additionne les 3 types de logements prévues on arrive à une offre de 200 logements ».

			Préoccupation sur la prise en compte du trafic supplémentaire induit par ces nouveaux logements pris en compte dont livreurs et artisans, sur le devenir de la rue Chraïbi dégradée. « Est-il possible afin de garantir la sécurité de tous et de réduire les nuisances sonores pour les riverains ? » « Par ailleurs après les épisodes canicule, est-il prévu des actions pour limiter les puits de chaleur. Dernière question, les tilleuls qui bordent la rue vont bien être conservés ? »
32	M. Roca	04/08/2026	« Est-ce que des lots ou des constructions seront réservés et proposés à des prix attractifs à des habitants de CREST ? »
33	Mme Despesse	04/08/2026	« Je ne conteste pas la nécessité de construire de nouveaux logements à Crest afin de répondre aux besoins de la population. En revanche, je m'interroge sur l'ampleur de cette opération. Je m'interroge sur le fait de ne pas préférer la réhabilitation du centre ville ou de zone déjà très urbanisée. Je regrette également que le développement de l'habitat passe par l'artificialisation de plus de 6 hectares de terres agricoles. La circulation constitue selon moi le principal sujet d'inquiétude. Les hypothèses de l'étude de trafic mériteraient donc d'être précisées et confrontées à la réalité du terrain. Je m'interroge également sur la capacité des équipements publics à absorber une telle augmentation de population. Concernant l'Institut Médico-Educatif, je suis favorable au principe de l'inclusion des personnes en situation de handicap. En revanche, le dossier reste très général sur les publics qui seront accueillis. Il évoque des enfants et jeunes adultes en situation de handicap, sans préciser la nature des accompagnements. Enfin, au-delà des aspects techniques, c'est aussi la qualité de vie du quartier qui est en jeu. La densité du projet entraînera inévitablement une évolution importante de cette ambiance. J'aimerais que cet impact sur le cadre de vie des riverains soit davantage pris en considération et que des mesures ambitieuses soient prévues pour préserver autant que possible la tranquillité du quartier. »
34	M. Boistel	04/08/2026	« Manque d'aménagements destinés aux piétons et aux cyclistes sur Crest dans de nombreux lotissements Pour le projet MAZOREL situé à 1,5 km du centre-ville de Crest, il s'agit de favoriser les flux piétons et vélos vertueux et limiter les flux routiers. C'est un incontournable pour les déplacements locaux, la convivialité, la sécurité des enfants et des personnes fragiles, la lutte contre le bruit et contre le réchauffement climatique ; Adaptation aux conditions climatiques : Bannir les îlots de chaleur ; Privilégier les zones enherbées (refroidissement par évapotranspiration) ; Prévoir des zones de refuge climatique (zones arborées et ventilées pour où l'on pourra stationner lorsque la température extérieure décroît en fin de journée) ; Prévoir des bâtiments exclusivement bioclimatiques »
35	M. Stevenin	04/08/2026	« (...) je m'attendais à ce que la nouvelle municipalité organise un débat public à ce sujet. (...) le projet de Valrim prévoit de créer 20% d'espaces verts, je suis révolté, puisqu'il s'agit juste d'en préserver un peu. Dans ce règlement d'urbanisme d'un autre temps, où l'urgence serait de vite le modifier en rapport aux exigences du changement climatique, il est exigé de faire des toitures avec des tuiles. Rien que ce choix est une aberration (...) la solution c'est de ne faire plus que des toitures végétalisées (...).

2. Eléments de réponse aux contributions recueillies

a) Réponse de l'aménageur



PROJET MAZOREL - CREST

Eléments de réponse

aux observations formulées dans le cadre de la consultation du public

Objet du document. Par le présent document, le Groupe VALRIM souhaite répondre de manière synthétique aux principales interrogations exprimées au sujet du projet MAZOREL.

01 LE GROUPE VALRIM ET SA DÉMARCHÉ

Acteur reconnu de l'aménagement et de la promotion immobilière, le Groupe VALRIM est présent depuis 60 ans en Drôme-Ardèche et collabore depuis de nombreuses années avec les différentes collectivités du territoire. Il conçoit ses opérations en tenant compte des préoccupations environnementales et sociétales actuelles : qualité du cadre de vie, intégration urbaine, mobilités, gestion de l'eau et diversité de l'offre de logements.

02 CIRCULATION ET AMÉNAGEMENT DES VOIES

Les difficultés de circulation observées dans le secteur sont antérieures au projet MAZOREL. Néanmoins, afin de mesurer précisément l'incidence de l'opération, le projet a fait l'objet d'une étude de trafic spécifique. Comme toute opération de logements, il générera de nouveaux déplacements, dont les effets ont été examinés dans le cadre de cette étude (document mis à disposition du public dans le cadre de la PPVE).

La commune de Crest a mis en place une taxe d'aménagement majorée spécifiquement sur ce programme afin d'accompagner son urbanisation. Grâce aux recettes correspondantes, des aménagements seront réalisés pour améliorer le dimensionnement ou l'adaptation des voies publiques voisines, en intégrant notamment les modes doux.

Dans le périmètre de son opération, VALRIM veillera à concevoir les accès et les circulations internes en cohérence avec les caractéristiques des voies publiques et conformément aux prescriptions qui sont définies par la commune et les services gestionnaires compétents.

03 CONSTRUCTIBILITÉ DU TERRAIN

Le terrain est identifié comme constructible depuis plusieurs années par les documents d'urbanisme de Crest. Le projet s'inscrit donc dans les orientations de la collectivité et participe à la réponse aux besoins en logements.

Le projet MAZOREL s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations définies par les documents d'urbanisme de la commune. La France connaît depuis plusieurs années des tensions importantes en matière d'accès au logement. Ces besoins existent également à l'échelle locale, notamment sur la commune de Crest et sur son bassin de vie.

La constructibilité du site ne résulte donc pas du seul projet porté par VALRIM. Elle découle d'une décision de planification prise en amont par la collectivité dans le cadre de l'élaboration et de l'évolution de ses documents d'urbanisme, éléments consultables par le public.

04 COMPOSITION DU PROGRAMME

La composition du programme MAZOREL est élaborée conformément aux orientations et aux règles fixées par les documents d'urbanisme applicables (documents élaborés par les services de l'Etat et la collectivité).

Ces documents déterminent les conditions dans lesquelles le terrain peut être aménagé et construit.

Dans ce cadre, VALRIM recherche une organisation équilibrée de l'opération, les études de conception doivent permettre de travailler sur la volumétrie des bâtiments, les transitions avec les propriétés voisines, les espaces libres, les cheminements internes et la répartition des différentes typologies de logements.

05 ARTIFICIALISATION

Le projet a été conçu de manière à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, dans le respect des contraintes techniques du site et des règles d'urbanisme applicables.

Des réflexions demeurent en cours avec la collectivité, notamment dans le cadre du futur permis d'aménager modificatif, afin d'étudier les possibilités d'optimisation du projet, en particulier sur les aménagements de voirie.

Par ailleurs, les enjeux liés à l'artificialisation ont été pris en compte dans le cadre de l'étude d'impact et des études environnementales réalisées, tout en permettant la mise en œuvre de l'urbanisation prévue par les documents d'urbanisme.

06 RISQUE D'INONDATION ET EAUX PLUVIALES

Selon les documents cartographiques et réglementaires actuellement applicables, le projet n'est pas situé dans une zone identifiée comme inondable. La gestion des eaux pluviales a néanmoins fait l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, élaboré par un bureau d'études spécialisé afin de maîtriser les écoulements liés au projet.

07 CAPACITÉ DES RÉSEAUX

La capacité des réseaux nécessaires à l'urbanisation du secteur a été étudiée en amont lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Les modalités précises de raccordement seront arrêtées avec les gestionnaires concernés.

08 CRÉATION ÉVENTUELLE DE COMMERCES

La possibilité d'intégrer des commerces ou des services au sein du programme est actuellement à l'étude en collaboration avec la nouvelle équipe municipale. Elle sera appréciée au regard des besoins du secteur, des règles d'urbanisme et de sa faisabilité économique.

09 MIXITÉ SOCIALE

Le projet prévoit une offre diversifiée comprenant des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale à la propriété et des logements en accession libre. Cette programmation vise à répondre aux objectifs des services de l'État et de la collectivité en matière de nombre et de typologie de logements. Le nombre de logements sociaux nécessaires à l'opération est respecté. Nous proposerons également des logements en BRS (Bail Réel Solidaire) afin d'élargir l'offre de logements sociaux.

10 NUISANCES LIÉES AUX TRAVAUX

Comme tout chantier, la réalisation du projet pourra occasionner des nuisances temporaires. Fort de son expérience, VALRIM respectera l'ensemble de la réglementation et des préconisations applicables et mettra en œuvre les mesures nécessaires pour limiter les impacts sur les riverains et le voisinage.

11 CONCLUSION

Le projet MAZOREL s'inscrit dans un secteur constructible identifié par les documents d'urbanisme de Crest. Il a pour objectif de participer à la production de logements nécessaires au territoire, tout en proposant une offre diversifiée comprenant notamment des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale et des logements en accession.

À travers ce document, le Groupe VALRIM réaffirme sa volonté de conduire le projet MAZOREL dans une démarche de responsabilité, de dialogue et de transparence, en recherchant un équilibre entre la réponse aux besoins en logements, les attentes des habitants et les objectifs de développement définis par la collectivité.

Les observations recueillies seront prises en considération dans la poursuite du projet, dans le respect du cadre réglementaire et des contraintes de l'opération. En effet un Permis d'Aménager modificatif sera prochainement travaillé avec la collectivité pour faire des adaptations.

Les éléments de justification relatifs aux différentes observations et demandes formulées dans le cadre de la PPVE s'appuient sur les pièces du dossier d'instruction du permis d'aménager, complétées à la demande des services de l'État et de la collectivité, lesquelles sont mises à disposition du public conformément à la réglementation en vigueur.

b) Réponse de la Ville

1) Incidences du projet en matière de circulation.

La réalisation d'une opération d'importance telle que celle projetée au sein de l'OAP 1 implique nécessairement la prise en compte des flux de circulation générés par la population appelée à y résider.

En premier lieu, la desserte viaire du lotissement prend en considération les besoins propres de ses futurs habitants.

En second lieu, les voiries communales à proximité du projet, en particulier la rue D. Chraïbi, feront l'objet en parallèle de travaux qui seront programmés de manière adaptée et cohérente avec le programme de travaux de l'opération Mazorel. Le financement de ceux-ci a ainsi été prévu par l'adoption, par le conseil municipal, d'une fiscalité majorée à la taxe d'aménagement, portant la fiscalité à verser à 13 % au lieu de 5%.

Au-delà des voiries directement concernées par le projet, l'intégration réussie d'une telle opération au sein de la ville de Crest impose une prise en compte des flux à une échelle plus vaste, qu'il s'agisse du flux routier ou des déplacements à pieds, ou à vélo. Dans le prolongement d'une étude menée au cours des années précédentes (bureau d'études EGIS) et d'une expérimentation menée sur la mise en place d'un sens unique sur les rues Auberts et Barral, qui n'a pas aboutie, au cours de l'année 2025, une réflexion est ainsi engagée par la Ville afin de proposer, concerter puis mettre en œuvre des aménagements complémentaires au cours des prochaines années destinés à prendre en considération l'évolution des flux de circulation, notamment dans la relation entre le sud ouest, secteur spécifique au développement, et le centre de la Ville.

2) Artificialisation des sols, croissance démographique et adaptation au changement climatique.

Il convient en premier lieu de rappeler que l'urbanisation de l'OAP, indépendamment du projet présenté par l'opérateur VALRIM, figure parmi les objectifs du PLU de la Ville révisé en 2019. L'OAP Mazorel est ainsi définie comme le principal secteur de production de logements neufs du territoire communal au sein des orientations initiales et de long terme fixées par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en matière de croissance démographique (1,2 % par an à l'horizon de 2030). La localisation à Mazorel de cette perspective avait alors été retenue dans une cohérence de développement d'ensemble, en proximité avec le centre ville et pour répondre au besoin de logements, en complémentarité avec des enjeux de réhabilitation portant sur le bâti existant. Ce choix a été entériné par l'autorité environnementale au moment de la révision du PLU en 2019, puis dans le cadre spécifique de ce projet en 2026.

La mise en compatibilité du PLU de la ville de Crest avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé en décembre 2024, devra tenir compte d'un enjeu de réduction de l'artificialisation des sols et de densité. L'objectif de densité défini par le SCoT (30 logements par hectare) est pris en compte dès à présent par le projet.

Pour autant, les perspectives de croissance démographique, compatibles avec celles définies par le SCoT, et surtout le besoin de logements, sur une commune bourg centre de territoire constituant un des trois pôles structurants du territoire SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, doivent être considérés pour la mise en œuvre de cette opération en complémentarité avec la recherche de densification dans les zones urbaines existantes, la réhabilitation du bâti en centre ville encouragée par l'OPAH en cours jusqu'en 2027, la remobilisation de bâti disponible comme l'ancien hôpital, cette dernière opération étant également une opportunité nécessaire à saisir.

S'agissant de l'adaptation au changement climatique concernant les constructions (cf. réponse par ailleurs de l'aménageur), des adaptations au projet sont envisageables dès lors qu'elles sont conformes au cadre du PLU. De ce point de vue, les évolutions du PLU, indépendantes de la présente PPVE, peuvent contribuer à l'avenir à une adaptation du cadre réglementaire permettant des aménagements adaptés au changement climatique qui pourraient alors être pris en considération lors des futurs permis de construire à déposer. Par ailleurs, la Ville a d'ores et déjà engagé avec l'opérateur des échanges destinés à augmenter la qualité environnementale et le confort d'été des logements sur le projet.

3) Eau potable et assainissement.

En matière d'assainissement, il convient tout d'abord de rappeler (*paragraphe II.3.4 en page 23 du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale*) que la station d'épuration de Crest dont la capacité organique maximale est de 19 000 EH a la capacité de traiter les effluents des logements prévus dans le lotissement Mazorel ainsi que la population accueillie au niveau de l'IME. Parallèlement, les enjeux de qualité et de conformité sont considérés à l'échelle intercommunale par un schéma directeur en cours d'application, auquel sont associés des études en cours et des travaux programmés destinés notamment à réduire l'apport des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif.

Concernant la disponibilité de la ressource en eau potable, les efforts menés sur la réduction de la consommation et la situation des ressources mobilisables dès à présent sur le territoire communal permettent de considérer que la Ville sera en mesure de répondre aux enjeux de la création des logements supplémentaires (*cf. paragraphe II.3.3 en page 21 du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale*). En effet, la ville de Crest dispose d'une source principale pour l'alimentation en eau potable de son territoire (la station de pompage des puits d'Allex) dont elle a la gestion directe et d'une source secondaire mobilisable par interconnexion sur la Gervanne, affluent de la Drôme, dont la gestion est assurée par le Syndicat Mixte Drôme Gervanne (SMDG).

4) Commerce de proximité

La présence d'un commerce de proximité n'est pas imposée par le PLU existant. Toutefois, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et plus précisément le DAACL (document d'aménagement commercial) compris dans ce SCoT, prévoit un "espace de centralité" sur le quartier de Mazorel, en cohérence avec les attentes spécifiques des habitants du secteur. Afin d'étudier une possible adaptation de l'aménagement programmé et intégrer un commerce, par un permis d'aménager modificatif ultérieur, une réflexion est ainsi engagée entre l'aménageur et la Ville.

5) Logements sociaux

Le règlement du PLU prévoit, pour la zone, un taux minimum de logements sociaux de 20% et la ville a déjà engagé des échanges avec l'opérateur dans le but d'augmenter cette part sur le projet.

Par ailleurs un dispositif d'accession sociale, le bail réel solidaire, est également envisagé sur le projet afin de répondre aux enjeux d'accession à la propriété pour les ménages modestes.

6) thématiques diverses :

-Impact des travaux sur le voisinage : cf. réponse de l'aménageur. La Ville sera bien entendu vigilante le moment venu au respect du cadre réglementaire en ce domaine de prévention des risques.

- Zone inondable : les fossés qui ont été réalisés en plein cœur de l'opération ont été conçus pour lutter contre ce risque.

- Constructions proches des habitations existantes : les permis de construire qui seront à déposer devront respecter les dispositions prévues par le règlement et les orientations d'aménagement du PLU.

-Sur le périmètre de l'opération et « Mazorel 5 » : il est rappelé que les PA respectent les dispositions de l'OAP s'agissant de l'aménagement d'ensemble (éléments de programmation) préservant la capacité future d'aménagement de cette zone dans l'avenir. Par ailleurs, ce programme peut prévoir des PA successifs. Un PA 5 est donc envisageable à terme. Il convient de rappeler à ce stade que l'aménagement futur de ce secteur, qui devra répondre le moment venu aux exigences réglementaires du PLU, concerne une part minimale des constructions projetées et est contraint par une servitude d'utilité publique liée à la présence du réseau électrique aérien.

- Institut Médico Educatif. La ville est en relation étroite pour l'implantation de cet équipement avec le maître d'ouvrage, l'APAJH, et l'aménageur VALRIM. Outre les dispositions déjà prévues, dans la préparation du futur permis de construire à déposer, un accompagnement a été confié au CAUE par l'APAJH en partenariat avec l'Agence Régionale de Santé pour répondre aux enjeux de la meilleure inclusion possible au sein du futur quartier. La Ville y sera associée.

7) Modalités de la concertation

La consultation PPVE intervient au terme du délai d'instruction. Indépendamment de la PPVE, la Ville prévoit d'organiser avec l'aménageur une réunion publique.

3. Modalités de mise à disposition de la synthèse

En vertu de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement, le présent document et ses annexes sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois sur le site internet de la ville de Crest.

C- CONCLUSION

La Ville a analysé l'ensemble des contributions déposées, les a classées par thématique et y a répondu.

Il convient de préciser à cet égard que la réponse ainsi apportée n'a pas vocation à répondre aux points d'interrogation auxquelles l'instruction des permis d'aménager répond (cf. pièce « motifs de la décision » figurant séparément à la présente synthèse).

La réponse de la Ville s'inscrit au regard de l'état du droit existant et en particulier du PLU, ce qui n'exclut pas, indépendamment et en réponse à certaines interrogations émises, que des évolutions puissent être apportées au PLU, en particulier son règlement, à l'avenir.

Par ailleurs, il est rappelé que les dispositions issues de la loi sur l'eau, auquel le programme doit répondre, sont examinées par les services compétents de l'Etat et donneront lieu à une décision du représentant de l'Etat, indépendamment des décisions relevant de l'autorité d'urbanisme (présente PPVE).

Enfin, il est à noter que la réponse de l'aménageur à l'avis de la MRAE, joint à la PPVE, répond à une partie de certaines contributions faisant référence à cet avis.

Les contributions exprimant une opposition de principe à toute urbanisation du site ne permettent pas d'aboutir à des adaptations du projet. En effet, la Ville ne voit pas de suite raisonnable à donner aux observations qui expriment un refus ou une opposition de principe à l'opération d'aménagement ainsi qu'à toute perspective d'urbanisation.

Certaines attentes exprimées au travers des contributions reçues rejoignent des préoccupations de la Ville dans la recherche de possibles adaptations futures du projet avec l'aménageur (en matière de logement social ou d'intégration d'un commerce par exemple) se traduiront par un futur permis d'aménager modificatif. Par ailleurs, certaines préoccupations émises seront utilement disponibles à la Ville et l'aménageur pour les phases ultérieures de l'aménagement (études ultérieures, permis de construire, mise en œuvre du chantier, ...).

Annexes

- Avis de participation du public par voie électronique
- Arrêté municipal prescrivant la procédure de PPVE
- Contributions émises au titre de la PPVE
- Motifs de la décision

Le public a été informé de ladite procédure par un avis mis en ligne, publié dans la presse locale (Le Dauphiné Libéré, Le Crestois parutions du **19.06.2026**) et par un affichage en mairie principal, aux services techniques, au CCAS et sur le site du projet avenue Driss Chraïbi, conformément aux dispositions de l'article L.123-19 II du code de l'environnement, 15 jours avant l'ouverture de la participation.

AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE
Relatif aux demandes de Permis d'Aménager portant sur la
RÉALISATION D'UN QUARTIER MIXTE D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS, QUARTIER MAZOREL
COMMUNE DE CREST (26400)

En application des dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, une procédure de **participation du public par voie électronique (PPVE)**, préalable à la délivrance des permis d'aménager n° PA02610825C0003 - PA02610825C0004 - PA02610825C0005 - PA02610825C0006, se déroulera du **6 juillet 2026 à 9h00 au 4 août 2026 à 17h00.**

La présente PPVE est préalable à la délivrance des permis d'aménager précités par la mairie de CREST. Ces permis prévoient l'aménagement en 4 tranches d'un lotissement quartier « Mazorel », rue Driss Chraïbi pour environ 200 logements et un Institut Médico-Eductif sur les parcelles cadastrées section ZO 241, 244 et 246 pour une emprise globale de projet de 6,64 hectares.

Le projet étant susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'avis délibéré de la MRAe n° 2026-ARA-AP-2053-N15435 a été rendu le 19 mai 2026,

L'ensemble du dossier dématérialisé sera mis à disposition du public sur le site internet dédié : <https://www.mairie-crest.fr/> pendant toute la durée de la PPVE.

Pendant toute la durée de la participation du public, les éventuelles observations, propositions ou questions du public seront uniquement consignées par voie électronique sur la boîte mail suivante : concertation@mairie-crest.fr

A l'expiration du délai de la PPVE, la consultation sera clôturée le 4 août 2026 à 17h00 et les observations réceptionnées après la clôture ne pourront pas être prises en compte.

Le public pourra demander la mise en consultation du dossier sur support papier, par mail à concertation@mairie-crest.fr et sur rendez-vous en mairie, au 04 75 76 61 24, aux horaires habituels d'ouverture, sur demande effectuée au plus tard le 4ème jour ouvré précédant l'expiration du délai de participation du public, soit le 29 juillet 2026 au plus tard.

Le public est informé de l'ouverture de la PPVE par un avis publié 15 jours avant le début de la consultation ainsi que par voie d'affichage en Mairie, Place du Docteur Rozier, sur le lieu du projet, rue Driss Chraïbi et sur le site internet de la Ville.

La décision relative aux demandes d'autorisation d'urbanisme ne pourra être définitivement adoptée avant l'expiration d'un délai de 4 jours, permettant la prise en compte des observations et propositions déposées par le public, et la rédaction de la synthèse des observations et propositions du public.

A l'issue de la PPVE et au plus tard à la date de publication de l'arrêté accordant les permis d'aménager, la Mairie rendra public, par voie électronique et pour une durée de trois mois, un dossier comprenant la synthèse des observations et propositions, avec l'indication de celles dont il a été tenu compte ainsi que dans un document séparé, les motifs de la décision.

