

①

Sujet : Opération d'aménagement secteur Mazorel

De : Brigitte Chicot <brigitte.chicot>

Date : 08/07/2026, 17:17

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour

Je suis directement concernée par ce projet étant donné mon lieu de résidence à Crest.

Je tiens à porter votre attention sur la circulation dans le secteur :

- Ajouter autant de logements va complexifier la circulation, en effet la route est relativement étroite (difficultés à croiser les gros camions) et la voirie n'est pas au top sur tout le secteur depuis la déviation. De plus, la limitation à 30 km est peu respectée.
- J'ose espérer que vous avez pris en compte ces inconvénients et que si vous voulez élargir la voirie vous ne détruirez 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.

Vous m'aviez, pendant la campagne électorale, assurée que ceux ci étaient prévus, hors je ne vois rien de tel dans le projet exposé sur le site de la mairie.

pour moi ce serait judicieux de favoriser l'implantation d'une petite supérette avec dépôt de pain et viennoiserie ou une boulangerie. Et surtout favoriser l'implantation d'un bar (avec licence 4 et une terrasse ombragée) afin que les personnes du quartier puissent se rencontrer. Ces commerces pourraient même être associatifs.

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.

Voilà ce que j'avais à dire pour le moment.

Merci de prendre en compte mes remarques

Brigitte CHICOT

brigitte.chicot26@crest.fr



Sans virus. www.avast.com

Sujet : Mellouli Dounia

De : douniamellouli@

Date : 14/07/2026, 11:31

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour, on m'a fait part de vos projets de 200 logements, j'habite 58 rue Driss
impasse

Je trouve que déjà la route est très serrée, ça serait déjà cool d'agir cette route et
de faire une boulangerie .

la route impasse chraibi on est six Pro propriétaire, la route n'est pas goudronnée. Ça
serait bien que la mairie fasse un geste pour refaire cette route

Merci à vous

Envoyé de mon iPhone

Sujet : Concertation publique quartier mazorel

De : Sandra PAPPALARDO

Date : 15/07/2026, 13:53

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour

Je viens par le présent mail vous signifier mon mécontentement, comme 99% des habitants de la rue DRISS CHRAIBI, concernant la réalisation ce projet. Cette rue étant déjà devenue un enfer, oui je dis bien un enfer pour les habitants niveau circulation incessante, bruit de jour comme de nuit par des 2 roues qui passent plusieurs heures par nuit et par semaine à faire des courses nocturnes sans aucune intervention des services de l'ordre malgré les appels à la gendarmerie, la vitesse non contrôlée et j'en passe. Je ne comprends pas comment vous allez pouvoir réguler le flux de véhicules sur cette petite route de campagne à l'époque, qui n'a pas évoluée, et qui va finir par devenir une « autoroute » ! En moyenne 2 véhicules par habitation plus l'hepad en construction, le futur centre médico éducatif...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 rue DRISS CHRAIBI, au point de provoquer des bouchons devant notre portail les jours d'affluences sur les axes principaux.

Que nous proposez vous afin que nous puissions retrouver notre tranquillité malgré ce gros projet ?

Sans parler du prix de nos maisons qui vont chuter ! À la place des champs,

Nous résidents depuis plusieurs années en maison individuelles auront en face de nos fenêtres des logements sociaux à plusieurs étages ! Comment une mairie peut autoriser des telles constructions dans un quartier résidentiel ? Pourquoi ces logements n'ont ils pas été construits au milieu du projet plutôt que contre les maisons individuelles cossues des résidents installés depuis plusieurs années ?

Et pour finir pourquoi n'instaurez vous pas un sens interdit sauf au riverains sur quelques centaines de mètres, par exemple du lotissement les 2 pins à la rue qui sort de l'hôpital, afin que les non riverains utilisent la déviation ? Cela réduirait le bruit, la circulation et l'engorgement rue des Aubert.

Je reste dans l'attente de tous ces questionnement sur le flux de circulation à venir, notre tranquillité et surtout la perte financière sur la valeur de nos habitations. En espérant que les élus seront conscients et lucides sur tous les points négatifs qui se présagent pour nous résidents et citoyens crétois depuis plus de 20 ans pour ma part, et depuis plusieurs générations pour des familles qui m'entourent.

Cordialement

Sandra PAPPALARDO

Sujet : Projet Mazorel

De : Eléonore Delaby

Date : 16/07/2026, 10:56

Pour : "concertation@mairie-crest.fr" <concertation@mairie-crest.fr>

Bonjour,

En tant qu'habitante du quartier Mazorel, au 20 rue des Auberts, je souhaite participer à la consultation sur le projet Mazorel de lotissements avec 200 logements.

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, cela devient de plus en plus inconfortable pour les personnes y habitant.

Je demande :

- 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 ?

Énormément de véhicules roulent beaucoup trop vite dans ces rues, cela crée à la fois beaucoup de tensions entre les usagers de véhicules et les habitants, et nous met en danger, notamment le soir et la nuit où les véhicules se permettent de rouler encore plus vite et qu'il y a peu de lumière dans l'espace public ? Personnellement j'ai peur qu'il arrive un drame irréparable un de ces jours ou que l'un de nous, habitants de ces rues, perde son sang-froid et qu'il y ait des altercations violentes.

Personnellement j'ai eu un échange verbal violent avec un groupe de personnes ivres faisant des pointes de vitesse et des freins à main à répétition très bruyamment avec leur véhicule devant ma fenêtre mercredi soir dernier à 1h du matin, alors que la canicule m'oblige à dormir avec les fenêtres ouvertes et que je travaillais le lendemain, j'ai récolté des "sales putes" et des "nique ta mère" quand je leur ai demandé de partir car cela dérangeait le quartier, et je vous assure que ces personnes ont eu de la chance d'être parties avant que je puisse descendre les rejoindre dans la rue.

Merci d'avance de prendre en compte mes remarques,

Cordialement,

Eléonore Delaby-Rochette.

Sujet : Observations déposées dans le cadre de la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) Projet d'aménagement du quartier Mazorel

5

De : Indivision BOUTARIN <

Date : 27/07/2026, 17:49

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Copie à : "fboutarin(" " <fboutarin , guaymard.suzanne

Bonjour Madame Le Maire,

Dans le cadre de l'enquête PPVE du **Projet d'aménagement du quartier Mazorel – Permis d'aménager PA 02610825C0003 à PA 02610825C0006**,

Vous trouverez ci-joint les observations formulées, en date du 27.07.2026, par Mme Françoise BOUTARIN; Mme Suzanne GUAYMARD et Mr Maxime BOUTARIN, **propriétaires indivis BOUTARIN de la parcelle cadastrée AP64**, parcelle incluse dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 Mazorel.

Observations déposées dans le cadre de la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE)

Projet d'aménagement du quartier Mazorel – Permis d'aménager PA 02610825C0003 à PA 02610825C0006

Madame le Maire,

La présente observation est déposée par :

- Mme Françoise BOUTARIN;
- Mme Suzanne GUAYMARD;
- Mr Maxime BOUTARIN;

Agissant en qualité de **propriétaires indivis BOUTARIN de la parcelle cadastrée AP64**, parcelle incluse dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 Mazorel telle qu'approuvée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crest.

Notre démarche n'a pas pour objet de remettre en cause le principe même de l'aménagement du quartier Mazorel présenté dans le cadre de la présente Participation du Public par Voie Électronique. En revanche, nous souhaitons attirer l'attention de la commune sur plusieurs interrogations sérieuses concernant :

- La conformité du projet à l'OAP Mazorel ;
- Le respect du règlement de la zone 1AUa ;
- La prise en compte de l'opération Mazorel 5 du projet ;
- La cohérence des données utilisées dans les différentes études ;
- La complétude de l'étude d'impact ;
- La robustesse du dossier Loi sur l'Eau ;
- La faisabilité réelle du projet global tel qu'il est présenté au public.

1. Écarts entre le projet présenté et le projet défini par l'OAP Mazorel

1.1 - Un périmètre différent de celui de l'OAP

L'OAP Mazorel approuvée en juin 2025 définit une opération globale d'environ **8 hectares**, comprenant notamment les parcelles AP64 et AP65. Elle précise également que l'opération intègre environ **6 500 m² situés sous les lignes électriques à haute tension** et qu'elle doit être pensée à l'échelle de l'ensemble du secteur.

Or la notice de présentation soumise à la PPVE indique que le projet présenté au public porte sur une superficie d'environ **6,64 hectares**.

Cette situation soulève une interrogation fondamentale concernant la cohérence entre :

- Le périmètre de l'OAP ;
- Le périmètre des permis d'aménager ;
- Le périmètre de l'étude d'impact ;
- Le périmètre du dossier Loi sur l'Eau ;
- Et le périmètre effectivement présenté au public.

1.2 - Une situation particulière concernant la parcelle AP64

La parcelle AP64 est simultanément :

- Incluse dans le périmètre de l'OAP ;
- Identifiée comme espace vert dans les échanges avec l'aménageur ;
- Présentée comme non concernée par le projet en cours ;
- Exclue du périmètre opérationnel actuellement soumis à autorisation.

Cette situation rend particulièrement difficile l'appréciation du périmètre réel du projet soumis au public.

1.3 - Compatibilité du projet avec l'économie générale de l'OAP

L'analyse des documents soumis à la participation du public fait apparaître plusieurs écarts significatifs entre l'OAP Mazorel et le projet effectivement présenté.

En effet :

- Dans le PLU, l'OAP repose sur une opération globale d'environ 8 hectares ;
- Le projet présenté dans les permis d'aménager PA1 à PA4 porte sur 6,64 hectares ;
- L'un des principaux espaces verts prévus par l'OAP est situé dans un secteur aujourd'hui considéré comme extérieur au projet ;
- Le programme envisagé apparaît supérieur au programme initial de l'OAP en termes de nombre de logements ;

Ces écarts ne constituent pas de simples ajustements techniques mais concernent des composantes essentielles de l'OAP :

- Le périmètre du projet ;
- La densité d'habitat ;
- Les espaces verts structurants ;
- Les dessertes ;
- Le phasage général de l'opération.

Il apparaît donc nécessaire de démontrer explicitement que le projet soumis à la PPVE demeure compatible avec l'économie générale de l'OAP Mazorel.

2. Non-respect potentiel des prescriptions paysagères de l'OAP

2.1. Réalisation des espaces verts structurants prévus par l'OAP

L'OAP Mazorel ne définit pas uniquement un programme de logements mais également une composition paysagère d'ensemble à l'échelle du quartier. Elle prévoit explicitement :

« Deux principaux espaces verts collectifs au sein de l'opération seront à créer ».

Elle précise également :

« Un premier espace devra être créé en dessous des lignes électriques à haute tension » et « un second espace public vert et récréatif devra être réalisé au centre de l'opération ».

Ces deux espaces verts constituent des éléments structurants du projet urbain et paysager.

Cette situation rend particulièrement difficile l'appréciation du périmètre réel du projet soumis à la participation du public.

Dès lors que le premier de ces espaces semble localisé dans un secteur aujourd'hui écarté du projet présenté, il apparaît nécessaire de préciser :

- **Comment la réalisation de cet espace vert sera effectivement assurée ;**
- **À quelle échéance ;**
- **Par quel maître d'ouvrage ;**
- **Et selon quelles garanties.**

2.2. Insuffisance de l'analyse paysagère et absence de volet paysager

L'OAP identifie les lignes électriques haute tension et le poste électrique comme des éléments marquants du paysage local. Elle prévoit la création d'un espace vert spécifique destiné à assurer leur intégration dans le futur quartier.

Il n'y a aucun volet paysager inclus dans les permis d'aménager, ce qui n'est pas conforme aux normes d'urbanisme.

Dès lors, si l'espace vert prévu sous les lignes haute tension n'est pas intégré au projet actuellement présenté, il apparaît légitime de s'interroger sur le caractère complet de l'analyse paysagère, et de présenter un volet paysager dans les dossiers de PA soumis.

2.3 – Observations de La MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a relevé l'insuffisance de l'analyse paysagère et recommandé :

« de renforcer l'analyse paysagère en documentant les vues proches et lointaines ainsi que l'insertion du projet dans le relief » ;

ainsi que « de garantir la conservation et la valorisation de l'alignement de tilleuls ».

La MRAe estime déjà que l'analyse paysagère du dossier est insuffisante et recommande de la renforcer.

Il apparaît dès lors nécessaire de vérifier :

- **Comme demandé par la MRAe, l'analyse paysagère doit être définie sur le projet global de l'OAP et non uniquement sur les quatre opérations présentées afin de définir comment sera réalisée la totalité des aménagements paysagers prescrits par l'OAP ;**
- **Si le report de certains éléments paysagers à une phase future ne conduit pas à présenter au public un projet différent de celui retenu dans le document d'urbanisme ;**
- **Comment la compatibilité du projet avec l'OAP peut être démontrée dès lors que plusieurs composantes paysagères majeures prévues à l'échelle du secteur ne sont pas réalisées dans le cadre des opérations actuelles. De quelle manière les objectifs paysagers, environnementaux et de composition urbaine fixés par l'OAP pourront être effectivement atteints, malgré l'absence de ces aménagements structurants.**

3. Incohérence du programme de logement

3.1 – Incohérence du nombre de logements

Le nombre de logements retenu dans le dossier est divergent fonction des pièces du projet.

L'examen des différentes pièces fait apparaître plusieurs chiffres distincts :

- 185 logements dans l'OAP ;
- 185 à 200 logements dans la notice de présentation ;
- 200 logements dans l'analyse de la MRAe ;
- 202 logements dans les formulaire CERFA n° 16297*03 des PA1 à 4 ;
- 229 logements dans les pièces des permis d'aménager PA1 à PA4 – Chapitre 4.2 .

3.2 – Conséquences de cette incohérence

Cette divergence est particulièrement importante car le nombre de logements conditionne :

- L'évaluation des besoins en eau potable ;
- Le dimensionnement de l'assainissement ;
- L'analyse du trafic ;
- Le stationnement ;
- Les impacts environnementaux du projet.

3.3 – Densité et respect des objectifs de l'OAP

D'autre part, le nombre de logement potentiels indiqué dans l'OAP est de 185 logements, pour une densité moyenne de 25 logements par hectare, comprenant la zone de l'opération Mazorel 5. A ce jour les PA1 à 4 présentent 229 logements selon les informations indiquées au chapitre 4.2 de chaque PA, soit une densité à l'hectare de **34 log/ha** sur l'opération réduite à **6,64 hectares**, soit une densité **supérieure de 25% par rapport aux objectifs de l'OAP**.

Cet écart de 44 logements entre l'OAP et le programme figurant dans les PA représente une augmentation de près de 25 % du programme initial. Il ne s'agit plus d'un simple ajustement mais d'une modification substantielle des hypothèses de projet.

Il apparaît donc indispensable de préciser quel nombre de logements a effectivement été retenu pour l'instruction des autorisations et pour la réalisation des études techniques et environnementales. D'autre part, il apparaît nécessaire et essentiel de vérifier la cohérence avec les objectifs de l'OAP.

4. Voiries, impasses et aires de retournement

4.1. Respect des prescriptions relatives aux impasses et aux aires de retournement

L'article **1AUa-3 du règlement de la zone 1AUa** prévoit que :

« En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics. »

Par ailleurs, l'OAP Mazorel précise que :

« Les voies en impasse sont à éviter » et qu'une seule impasse est admise à l'extrémité Est du site.

4.2 - Situation observée sur les PA1 à 4

Les plans des projets d'aménagement laissent apparaître plusieurs impasses et seulement trois placettes de retournement réparties dans différents secteurs.

Le dossier devrait démontrer explicitement que les services de secours et de collecte ont validé les géométries de retournement proposées.

Il convient dès lors de vérifier :

- Que chaque voie en impasse dispose bien d'une aire de retournement conforme ;
- Que ces aires permettent effectivement les manœuvres des véhicules de secours et de collecte ;
- Que leur caractère définitif ou provisoire est clairement établi ;
- Et que cette organisation demeure compatible avec l'objectif de maillage viaire fixé par l'OAP.

5. Respect des obligations de stationnement

L'OAP Mazorel impose :

- Deux places de stationnement minimum par logement ;
- Une place visiteur par tranche de trois logements.

Pour un programme de 189 logements (hors IME), cela représente 63 places visiteurs, alors que le projet en indique seulement 47 places de parking visiteurs, soit un déficit potentiel de 16 places visiteurs par rapport aux prescriptions de l'OAP.

Quant au projet relatif à l'IME, il n'y a aucune information concernant la gestion des parkings visiteurs et personnel ;

Il apparaît nécessaire de produire un bilan précis démontrant :

- **Le nombre total de places créées ;**
- **Le nombre de places visiteurs ;**
- **Le nombre de places visiteurs et personnels de l'IME ;**
- **Leur répartition ;**
- **Et la conformité de l'opération avec les prescriptions de l'OAP précisé que la parcelle AP 64 pouvait recevoir des places de stationnements sur 50% de sa superficie.**

6. Archéologie

Selon l'annexe 4 du Règlement du PLU, relatif au patrimoine archéologique, l'OAP de Mazorel fait partie des zones archéologiques de saisine de la commune de Crest, puisque qu'elle fait partie de la Zone 4 « Autour de La Répara ».

Selon l'arrêté n° 05-373 « Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de Crest », il y a lieu de présenter les prescriptions archéologiques et soumises à la préfecture, hors celles-ci ne sont ni mentionnées, ni disponibles dans les permis d'aménager.

Il apparaît nécessaire de fournir les prescriptions archéologiques exigées par la préfecture.

7. Insuffisances du dossier Loi sur l'Eau

La notice de présentation indique qu'une demande de compléments a été adressée par les services de l'État le 26 mai 2026 concernant le dossier Loi sur l'Eau.

Absence d'étude piézométrique

Le projet repose largement sur des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales.

Or aucune étude piézométrique détaillée ne caractérise :

- Les niveaux de nappe ;
- Les hautes eaux ;
- Les variations saisonnières ;
- Les interactions entre les ouvrages et les eaux souterraines.

Il apparaît donc nécessaire de vérifier que les données hydrogéologiques produites permettent réellement de justifier les dispositifs retenus dans le dossier Loi sur l'Eau.

8. Assainissement et capacité de la station d'épuration

La MRAe rappelle que la station d'épuration intercommunale présente une situation de non-conformité et connaît des surcharges hydrauliques récurrentes.

Elle demande de démontrer la capacité du système d'assainissement à absorber :

- Les logements projetés ;
- L'IME ;
- La cinquième phase du projet.

Une démonstration plus précise apparaît nécessaire au regard de l'augmentation du programme d'habitat et des difficultés déjà identifiées sur les équipements existants.

9. Absence d'analyse de l'opération Mazorel 5 et sa faisabilité réelle

9.1 - Position de la MRAe

Concernant le périmètre retenu pour l'évaluation environnementale et l'analyse des incidences du projet Mazorel.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) décrit clairement l'opération « Allée Mazorel » comme un projet **d'ensemble** composé de cinq opérations. Elle indique que la cinquième phase comprend des espaces verts situés sous les lignes du poste électrique ainsi que des constructions à l'est. »

La MRAe relève en outre que les quatre permis d'aménager actuellement présentés prennent déjà en compte la viabilisation de ce secteur et recommande explicitement :

« D'apprécier dès ce stade les incidences de l'ensemble du projet, cinquième phase comprise».

9.2 - Exclusion de l'opération Mazorel 5 – Élément majeur du projet non démontré

Or, cette cinquième phase ne semble pas avoir été intégrée à l'analyse détaillée présentée au public. En effet, dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, l'aménageur VALRIM Aménagement n'apporte pas l'évaluation globale attendue et indique : « Concernant ce sujet, l'aménageur VALRIM Aménagement n'est pas porteur de cet aménagement, à ce jour de nombreuses incertitudes résident encore sur cette opération. En effet, la commune de Crest n'a pas statué quant à la réalisation ou non de l'aménagement de ces parcelles. Si celles-ci sont aujourd'hui identifiées dans le PLU comme espace à urbaniser, elles pourront être requalifiées comme espace naturel ou agricole. Cependant, si des décisions sont prises en faveur d'un aménagement, alors l'étude d'impact et les études associées feront l'objet d'une réactualisation. »

Cette réponse apparaît en décalage avec les observations de la MRAe qui ne demandent pas une actualisation future de l'étude d'impact mais bien une appréciation dès à présent des incidences du projet dans sa globalité, y compris celles de l'opération Mazorel 5.

Par ailleurs, le courrier adressé par la commune le 12 février 2026 précise que la parcelle AP64 « n'est pas concernée par ce projet », tout en indiquant que cette situation « n'empêche pas le respect de

l'ensemble des éléments de programmation imposés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 Mazorel » (Annexe 1).

Cette position soulève une interrogation importante. D'une part, l'opération Mazorel 5 est identifiée par la MRAe comme faisant partie intégrante du projet d'ensemble. D'autre part, la commune indique que la parcelle AP64 n'est pas concernée par le projet alors même que cette parcelle figure dans le périmètre de l'OAP Mazorel.

En outre, malgré plusieurs échanges avec l'aménageur Valrim, ainsi qu'une tentative de médiation, il ressort des réponses obtenues que l'intégration de ce secteur dans les opérations actuellement présentées n'est pas envisagée (Annexe 2). Cette affirmation va en contradiction avec les schémas d'ensemble qui présentent des lots sur la partie Mazorel 5.

Dans ces conditions, il apparaît légitime de s'interroger sur la cohérence entre :

- **Le projet d'ensemble décrit dans l'OAP ;**
- **Les observations formulées par la MRAe ;**
- **Les réponses de l'aménageur aux observations formulées par la MRAe ;**
- **Le périmètre réellement retenu dans les permis d'aménager, les schémas d'ensemble ne sont pas cohérents avec les informations retenues dans la description ;**
- **Et les informations communiquées aux propriétaires des parcelles concernées AP 64 et AP 65.**

9.3 - Faisabilité réelle de l'opération Mazorel 5

L'évaluation de l'opération Mazorel 5 apparaît d'autant plus nécessaire que cette phase concentre une part importante des contraintes et des aménagements structurants prévus par l'OAP.

Cette phase comprend notamment :

- Les servitudes liées aux lignes haute tension ;
- Les 6 500 m² non constructibles identifiés dans l'OAP afin de considérer l'un des espaces verts majeurs du projet et la création de places de parking ;
- Une partie des exigences de desserte.

Or aucun document du dossier ne semble démontrer de manière précise :

- La maîtrise foncière effective de ces terrains ;
- Le calendrier de réalisation de cette phase ;
- Sa faisabilité économique ;
- Les conditions de sa mise en œuvre opérationnelle.

Au regard de ces éléments, il apparaît nécessaire de préciser sur quels fondements la commune de CREST considère que cette phase pourra effectivement être réalisée. En l'absence d'engagement du maître d'ouvrage actuel, de calendrier, de maîtrise foncière identifiée ou

d'étude de faisabilité économique, la réalisation de l'opération Mazorel 5 demeure incertaine alors même qu'elle conditionne une partie de la conformité du projet avec l'OAP Mazorel

Cette situation est particulièrement importante puisque l'opération Mazorel 5 conditionne :

- La réalisation d'un des espaces verts majeurs prévus par l'OAP ;
- Une partie du schéma de desserte du quartier ;
- L'appréciation globale des incidences environnementales du projet ;
- La cohérence du projet présenté au public avec celui défini dans les documents d'urbanisme.

Il apparaît également nécessaire de comprendre pour quelle raison cette partie du projet n'a pas été évaluée dans les mêmes conditions que les quatre autres phases alors que la MRAe la considère comme une composante du projet d'ensemble.

En conséquence, il est demandé à la commune de démontrer les éléments objectifs permettant de considérer que l'opération Mazorel 5 est réellement réalisable et que son absence actuelle d'évaluation détaillée n'est pas susceptible de remettre en cause le respect des objectifs paysagers, environnementaux, fonctionnels et urbanistiques définis par l'OAP Mazorel.

Conclusion

Au regard de l'ensemble des observations exposées ci-dessus, nous demandons à la commune de Crest d'apporter une réponse précise, circonstanciée et étayée à chacun des points soulevés, et de refuser les permis d'aménager relatifs au secteur Mazorel en l'état du dossier, celui-ci ne permettant pas de démontrer le respect des orientations et prescriptions de l'OAP Mazorel telle qu'approuvée dans le PLU.

Nous sollicitons notamment :

1. La démonstration de la compatibilité du projet avec l'OAP Mazorel.
2. La justification du périmètre réellement retenu.
3. La clarification de la situation de la parcelle AP64.
4. La prise en compte complète de l'opération Mazorel 5.
5. La démonstration de la réalisation des espaces verts structurants.
6. La clarification du nombre réel de logements retenu.
7. La démonstration du respect des obligations de stationnement.
8. Les prescriptions archéologiques préalables
9. La justification des hypothèses de l'étude d'impact et du dossier Loi sur l'Eau.
10. La démonstration de la capacité du système d'assainissement.
11. La démonstration de la faisabilité réelle du projet global tel qu'il est présenté au public.

À défaut de réponses satisfaisantes sur ces différents points et compte tenu :

- Des recommandations formulées par la MRAe demandant une appréciation des incidences de l'ensemble du projet, y compris de la phase « Mazorel 5 » ;
- De l'absence de démonstration de la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'OAP Mazorel ;
- Des incertitudes persistantes concernant le périmètre réel de l'opération, la situation de la parcelle AP64 et la prise en compte de la phase « Mazorel 5 » ;

Nous estimons qu'aucune autorisation ne devrait être délivrée tant qu'une analyse globale de l'opération, accompagnée d'une information complète du public et d'une concertation portant sur l'ensemble du projet d'aménagement, incluant la phase « Mazorel 5 », n'aura pas été réalisée.

Dans ces conditions, notre indivision familiale, représentée par M. Maxime Boutarin, Mme Françoise Boutarin et Mme Suzanne Guaymard, se réserve le droit d'exercer tout recours gracieux ou contentieux nécessaire à la préservation de ses droits et au respect de la légalité des décisions qui pourraient être prises. En l'état des éléments portés à la connaissance du public, un recours contentieux devant la juridiction administrative compétente sera engagé si les permis d'aménager venaient à être délivrés sans que les insuffisances, incohérences et irrégularités exposées dans le présent mémoire aient été levées.

Observations formulées le 27.07.2026 par :

Françoise BOUTARIN , Suzanne GUAYMARD, Maxime BOUTARIN,
Propriétaires Indivis Parcelle AP 64.

Annexe 1 :

De: IAPTEFF Rémy <riapteff@groupe-valrim.fr>

Objet: Réponse à votre LRAR pour une proposition de médiation – Indivision BOUTARIN (Crest)

Date: 12 février 2026 à 09:14:37 UTC+1

À: "cmd.brigitte.cartier@gmail.com" <cmd.brigitte.cartier@gmail.com>

Madame,

J'accuse réception de votre courrier relatif à votre proposition de médiation concernant le devenir de la propriété de l'indivision BOUTARIN, située sur la commune de Crest.

Après examen de votre demande, je vous informe que nous ne sommes pas en mesure d'y donner une suite favorable à ce stade.

En effet, le secteur concerné fait actuellement l'objet de l'instruction d'un permis d'aménager structuré en quatre tranches opérationnelles, portant déjà sur un périmètre foncier conséquent.

Par ailleurs, une étude environnementale est en cours sur l'ensemble du site ; ses conclusions seront déterminantes pour la poursuite et l'adaptation éventuelle du projet.

Dans ce contexte, et compte tenu de l'état d'avancement des procédures administratives engagées, nous ne souhaitons pas ouvrir de réflexion complémentaire sur un périmètre distinct.

À ce jour, le terrain appartenant à l'indivision BOUTARIN est identifié comme espace vert au sein de l'OAP et n'est pas intégré au périmètre opérationnel du projet en cours d'instruction. Toute projection relative à ce foncier apparaît donc prématurée.

Nous vous remercions de votre compréhension.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Rémy IAPTEFF

**Directeur Opérationnel
VALENCE**

04 75 44 04 77 | 06 60 26 34 32

riapteff@groupe-valrim.fr

20, rue Balzac 26000 VALENCE

Annexe 2 :



CREST, le 12 FEV 2026

Mme BOUTARIN Françoise

Service Urbanisme
Hôtel de Ville

Affaire suivie par F. RICHARD
N°Ref : SU/SC/13*2026

Objet : Réponse à votre courrier - OAP Mazorel

Madame,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 23 janvier 2026, par lequel vous attirez mon attention sur la situation de la votre parcelle cadastrée AP n°64, au regard des permis d'aménager déposés par la Société VALRIM.

Comme vous l'avez compris, votre parcelle n'est en effet pas concernée par ce projet. Pour autant, cela n'empêche pas le respect de l'ensemble des éléments de programmation imposés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 - MAZOREL.

L'instruction des permis d'aménager est en cours et est soumise aux vérifications et avis habituels, mais je suis d'ores et déjà en mesure de vous indiquer que l'absence d'intégration de votre parcelle ne peut constituer un motif valable de refus.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'assurance de mes salutations distinguées.

Monsieur Christophe LEMERCIER
1er Adjoint délégué à l'Urbanisme



 [mvilledeCrest](#)

 [Ville de Crest](#)



Brigitte CARTIER

Monsieur Sautier
Société Valrim
24 rue Balzac
26 000 Valence

Lettre recommandée avec AR

Valence le 2 février 2026

Indivision Boutarin

Monsieur,

Je vous remercie de bien vouloir noter que les
consorts Boutarin m'ont saisie afin de vous proposer une médiation.

Ils souhaitent dans un processus conventionnel
et strictement confidentiel pouvoir évoquer le devenir de leur propriété
intégrée dans l'OAP commune Crest.

Je vous laisse le soin de me faire part de votre
position.

Je reste à votre entière disposition.

Cordialement,

Brigitte CARTIER
Médiateure
cmd.brigitte.cartier@gmail.com

Sujet : PROJET MAZOREL

De : <jl.vernet@>

Date : 28/07/2026, 17:41

Pour : <concertation@mairie-crest.fr>

Bonjour

J'ai consulté le projet MAZOREL, ces documents sont volumineux, techniques et complexes pour un néophyte comme moi ! ils concernent le projet en lui-même et je n'ai pas d'observations particulières à ce sujet. Sauf qu'il ne prend pas en compte toutes les incidences extérieures liées au projet !

Donc j'apporte les observations et je pose les questions suivantes en lien avec ce projet :

-Mon souci est la desserte routière liée au projet avec un trafic et un flux de circulation importants ; à ce sujet le dossier évoque seulement un ajustement de quelques minutes du feu au croisement D538/D591 !!! C'est une mesure insignifiante, CE N'EST PAS RAISONNABLE !! Il faut prendre en compte le trafic du projet, du collège, de l'hôpital, de l'EPAHD, des séniors, des lotissements et des entreprises existants. Il faut ABSOLUMENT aménager la rue Driss Chraïbi sur toute sa longueur, (du feu jusqu'à hauteur du collège Revesz Long), reprofiler et élargir cette rue avec piste cyclable et piétonne. Il serait bien aussi de faire un giratoire en remplacement des feux au croisement D538/D591. Certes un coût important mais à faire prendre en charge en partie par les promoteurs du projet.

Toujours concernant la voirie liée au projet; il faut absolument une réfection et un aménagement de la rue des Auberts et de la rue Maurice Barral qui sont en piteux état !!

-Autre souci concernant l'eau :

- 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-elles suffisantes en cas de fortes précipitations auxquelles nous pouvons nous attendre avec le changement climatique ??
- 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 ??

Je vous remercie par avance de prendre en considération ces observations et de votre retour.

Bien cordialement

Jean Luc VERNET

26400 CREST



Sujet : Projet quartier Mazorel

De : Marie-Pierre BRAVOT <marie.pierre.bravot _ _

Date : 31/07/2026, 07:32

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un terrain au sud du chemin de Mazorel et je me déplace souvent à vélo. Serait t'il possible de prévoir une vraie piste cyclable sécurisée longeant la rue Driss Shraïbi au Nord du projet, côté hôpital et collège ?

Merci de votre attention.

Mme Bravot



Sujet : Projet Mazorel

De : Bernard MAMALET <bernard.mamalet

Date : 31/07/2026, 15:09

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Copie à : bouten dominique

cgo26

<cgo26@...>, chauvin marc <marc.chauvin

, jean-marie barral

<jeanmarie@...>, vernet jl <jl.vernet

Petroff Boris

<borisnpetroff@...>, abienne carette <cfabiet

, Lovis

<vendramejl@...

Bonjour,

L'étude de trafic présuppose que aucun véhicule n'empruntera l'axe le plus direct vers le centre ville : la rue des Auberts et la rue Barral.

D'ailleurs ces deux rues ne sont citées ni dans la Notice de Présentation, ni dans l'Etude d'Impact, ni dans le Résumé Non Technique, ni dans la réponse à la MRAe.

Quelle explication ?

La sécurité sur cet axe, déjà non adapté au trafic voitures, vélos, piétons, ... va devenir un vrai problème.

Quelles propositions concrètes pour corriger ?

Bien cordialement

B. MAMALET

Sujet : projet urbanisme Mazorel
De : Sylvie MEUNIER <sylvie.m11@
Date : 01/08/2026, 09:11
Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour,

Puisqu'on me propose de donner mon avis, je me permets de repréciser ce qui semble être acquis au regard des plans proposés: 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 dont les déplacements sont limités par l'âge ou l'handicap. Les fauteuils roulants comme les poussettes et les vélos des enfants trouvent là un terrain praticable aéré et calme. . Ce chemin joue un rôle capital dans le bien-être de tous les riverains qui s'y promènent, des sportifs qui y courent et des nounous qui y font marcher les petits enfants . Véritable lieu de vie, de partage et d'entraide, il pourra permettre aux futurs habitants de s'intégrer sans problème aux anciens habitants. On pourrait éviter ainsi l'effet d'enfermement des lotissements comme ce le fut auparavant. .

Voilà, un avis pour garder à ce quartier sa vitalité et son identité. Un "chemin" c'est précieux au milieu d'une ville qui s'agrandit.. Il faudrait d'ailleurs réserver ce "chemin" aux voitures des riverains. Il sert de "raccourci" à certains automobilistes pressés qui roulent beaucoup trop vite et rend le partage de cet espace étroit très dangereux . Les riverains, eux, sont très prudents .

Avec mes salutations citoyennes les plus sincères

Sylvie Meunier.

Sujet : Projet permis de construire Mazorel

De : BAIANO Valérie <baianovalerie>

Date : 01/08/2026, 13:49

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour,

Crest voit chaque année se développer de nombreuses constructions : immeubles et maisons à la Prairie, immeubles Saint Antoine, des villas et immeubles à la Jardinerie Brétière et plus particulièrement pour le quartier Mazorel : le nouvel hôpital, des lotissements de chaque côté de la rue Driss CHRAIBI, le clos de l'Aube, la salle partagée de l'école Anne PIERJAN, prochainement le nouvel EHPAD. Mais aussi, le développement de l'établissement Saint Louis rue des Auberts.

Ces développements engendrent des problèmes récurrents de circulation.

- 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, hôpital, EHPAD, lotissements, IME afin que l'avenue du village en bois ne soit plus le continuum de la déviation (comme c'est déjà actuellement le cas) tant en terme de fréquentation qu'en terme de vitesse (camions de livraison, cars, personnels travaillant dans les établissements, habitants des lotissements, familles).

Ce jour 1/8/2026 à 11 heures, l'avenue du village en bois est complètement saturée (véhicules à l'arrêt) car elle sert malheureusement aussi d'itinéraire de délestage.

- Est-ce qu'une étude concernant l'impact sur la ressource en eau potable a été faite ? Lorsqu'on évoque 200 logements cela concernera combien d'individus ? La gestion de l'eau est un enjeu crucial et la ville de Crest est me semble-t-il déjà tributaire de captages sur ALLEX.

Merci

Cordialement

Sujet : PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE,ÉLECTRONIQUE (PPVE),RELATIVE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER,MAZOREL,

De : Charles-Gilles Testa <charles-gilles.test

Date : 01/08/2026, 17:19

Pour : concertation@mairie-crest.fr

11

Bonjour

J'avais entendu parler de ce projet depuis plusieurs années, 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.

200 logements doivent correspondent environ à 600 personnes et au moins 300 voitures je n'y vois aucun commerce de proximité, ni aménagement scolaire. La circulation vers le centre ville se fait par des voies particulièrement étroites que ce soit par le pont Mistral ou par le Pont en bois dans des quartiers qui soulèvent déjà des polémiques sur les embouteillages, passer par la Croix de Romans augmentera fortement la circulation automobile, avec un fort doute malheureusement sur la pérennité du super marché Auchan.

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.

La 1ère fois que j'ai entendu parler de ce projet, du temps de l'ancienne municipalité, j'ai pensé que le but inavoué était de faire atteindre 10 000 habitants à Crest ce qui modifierait beaucoup nos relations avec la 3CPS

Bon courage!

Cordialement

Charles-Gilles Testa

12

Sujet : Aménagement du quartier Mazorel

De : "f.babusiaux@orange.fr" <f.babusiaux@orange.fr>

Date : 02/08/2026, 16:05

Pour : "concertation@mairie-crest.fr" <concertation@mairie-crest.fr>

F.Babusiaux

Bonjour,

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.

- Il me semble que la rue des Auberts et la rue Maurice Barral ne peuvent pas 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. Le terrain est en pente, mais il existe des ronds-points dans ce type de pente.

Cordialement.

F.Babusiaux

Sujet : Projet Mazorel - Participation par voie électronique

De : PHILIPPE HENNEBELLE <hennebellephil

Date : 02/08/2026, 21:23

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour

Une remarque / question sur le projet, concernant l'impact sur les infrastructures de transport / circulation.

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 ?

Cordialement

Philippe Hennebelle

(16)

Sujet : Observations et demandes relatives au projet de lotissement**De :** jeremie letellier <jeremielet@orange.fr>**Date :** 03/08/2026, 06:12**Pour :** "concertation@mairie-crest.fr" <concertation@mairie-crest.fr>

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du projet de lotissement situé à l'arrière de ma propriété, je souhaite vous faire part de plusieurs observations et demandes afin que ce projet puisse être réalisé dans le respect de la qualité de vie des riverains.

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 ainsi que les conséquences plus générales sur le cadre de vie.

J'attire également votre attention sur le secteur « Mazorelle 5 ». Bien que cette tranche ne soit pas encore programmée, il est prévu qu'elle soit soumise au même règlement de lotissement. Il me paraît donc indispensable que les mêmes exigences de protection des riverains y soient intégrées dès aujourd'hui afin d'éviter que des constructions futures ne viennent créer les mêmes nuisances.

À ce titre, je sollicite la prise en compte des points suivants :

- limiter les constructions situées à proximité des habitations existantes à des maisons de plain-pied afin d'éviter les vis-à-vis directs et de préserver l'intimité des riverains ;
- limiter la hauteur des constructions en bordure des propriétés existantes ;
- prévoir une distance suffisante entre les nouvelles constructions et les limites séparatives afin de réduire les nuisances visuelles et de préserver l'ensoleillement ;
- imposer la création de haies végétalisées, d'écrans paysagers ou d'espaces verts en limite de propriété afin de préserver le cadre de vie et de créer une séparation naturelle entre les habitations ;
- préserver autant que possible les vues existantes et éviter toute implantation générant une perte importante de luminosité ;
- mettre en œuvre des mesures permettant de limiter les nuisances liées à la circulation, au stationnement et aux déplacements au sein du lotissement ;
- veiller à une gestion adaptée des eaux pluviales afin que les propriétés voisines ne subissent aucun risque supplémentaire de ruissellement ou d'inondation ;
- préserver les arbres existants lorsque cela est possible et renforcer la végétalisation du projet afin de maintenir un environnement agréable.

Ces demandes ont pour seul objectif de permettre une intégration harmonieuse du futur lotissement avec les habitations existantes, dans le respect de la tranquillité, de l'intimité et de la qualité de vie des riverains.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération l'ensemble de ces observations lors de l'élaboration définitive du projet ainsi que pour les futures phases d'aménagement, notamment celle de Mazorelle 5.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

15

Sujet : Participation Projet Mazorel

De : Thomas Kiske <alive_2004@orange.fr>

Date : 03/08/2026, 14:47

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour,

Merci pour la possibilité de la participation pour le projet Mazorel.

Je voudrais vous demander et laisser savoir :

- 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 ?

Il y a beaucoup de gens sans internet, sans adresse email etc.

Ce projet détruit un grand espace naturel et va changer toute la vie crestoise mais pas positivement.

Une surface énorme avec de béton, asphalte et beaucoup moins d'espace pour la nature, flore et faune.

La surface de Crest est limitée. Il faut arrêter de détruire l'espace naturel et il faut arrêter de construire partout des bâtiments. Il faut comprendre et aussi accepter la situation de la limitation d'habitat.

Où bien demander : Combien de logements vous voulez faire construire ? S'arrête ou ? Combien des habitants et combien des voitures, combien de circulation et combien de pollution peut ou doit supporter Crest ?

Plus de gens, plus de bruit, plus de déchets, plus de voitures, plus de pollution etc.

Si besoin de logements pourquoi ne pas construire des immeubles plus hauts avec plein d'appartements (sociaux) au lieu de maisons individuelles (pour des gens avec plus d'argent) ? Je vous rappelle la campagne d'AVEC qu'on a beaucoup parlé des besoins de logements accessibles et payables.

Il vaut mieux de réfléchir d'un autre plan et concept pour ce surface de 6.4ha.

Finalement, j'ai un grand veto contre ce projet et cette construction.

Cordialement, [T.Kiske](#)

Sujet : Au sujet du projet Mazorel

De : vimourier <vimou(

Date : 03/08/2026, 15:01

Pour : "concertation@mairie-crest.fr" <concertation@mairie-crest.fr>

Bonjour,

Voici mes remarques et questions concernant ce projet :

Le projet est très bien vendu, mais mes questions et remarques portent plutôt sur les conséquences pour le reste de la ville :

- on construit des logements qui vont accueillir jusqu'à 430 habitants avec leur lot de voitures : 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 ? Le tout sans devoir construire à terme un nouveau pont vers la zone commerciale ? Délocalisation du centre commercial à envisager ? Cet effet s'accroîtra également avec les nouveaux logements de l'ancien hôpital si un projet d'habitation devait voir le jour, projet auquel je suis favorable, car ayant un impact moindre sur le milieu naturel et laissant le temps de réorganiser la circulation automobile dans la ville. J'ai l'impression que le projet a été pensé avant de réfléchir à la gestion des conséquences.
- S'est-on en effet d'abord 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 ? (en cumulant les nouveaux habitants de ce nouveau quartier avec les nouveaux immeubles à venir (Carrefour Market, rue Scheffer, montée de St Antoine, ancien hôpital...), ça fait beaucoup de monde et beaucoup, beaucoup de voitures !)
- comment vont être gérés les accès de ce lotissement vers le centre-ville via la rue Driss Chraïbi ? Quel est le projet pour limiter l'arrivée des véhicules en provenance de ce lotissement vers le centre-ville : projet de pistes cyclables et piétonnes **réellement** utilisables et **incitatives, protectrices et sans création de conflit d'usage entre cyclistes et piétons** ?
- enfin, on artificialise encore plus les sols de la ville (6.4 ha) avec une augmentation de la consommation d'eau potable +/- piscines privées

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, le projet de l'hôpital permettant d'anticiper bien en avance et sérieusement les problèmes liés à l'exacerbation de la circulation automobile qu'il engendrera inévitablement.

Merci et bonne journée

Vincent Mourier

Sujet : PPVE projet Mazorel

De : Pierre BELLI-RIZ <pbelliriz@

Date : 03/08/2026, 15:47

Pour : concertation@mairie-crest.fr

bonjour,

dans le cadre de la PPVE sur le projet Mazorel à Crest, vous trouverez ci-joint ma contribution sous la forme de 4 notes thématiques que je porte à votre connaissance.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien y porter, .

cordialement,

Pierre BELLI-RIZ

— Pièces jointes : —

26-08-03 MAZOREL notes PBR.zip

7,0 Mo

CREST, OPÉRATION « ALLÉE MAZOREL » : L'ENJEU DU LOGEMENT SOCIAL

Note Pierre BELLU-RIZ du 3 août 2026

Dans le cadre de la PPVE (Participation du public par voie électronique) sur les 4 demandes de PA (permis d'aménager) sur le secteur Mazorel à Crest, une des questions essentielles est :

- combien de logements sociaux faut-il réaliser dans les 6 ans qui viennent dans le cadre de cette opération (à échéance des objectifs du PLU, qui correspond à peu près à la réalisation complète de l'opération « allée Mazorel ») ?
- le programme du projet Mazorel respecte-t-il les objectifs des divers documents de cadrage réglementaire ?

Ces questions auraient du être posées plus tôt, mais il n'est pas trop tard. En effet, les PA déposés doivent respecter le PLU (2019), le SCOT (2024) et le PLH (2024). Même en absence d'objectifs chiffrés et de contraintes réglementaires dans le PLU ou les autres documents, ils doivent être compatibles avec les orientations générales de ces documents : PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) du PLU, DO (Document d'orientations) et Programme d'actions du PLH : DOO (Document d'orientation et d'objectifs) du SCOT.

CONTEXTE : UNE BAISSÉ HISTORIQUE DU TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX

4600 logements à Crest en 2014 (INSEE)
5041 en 2021 (INSEE)
4900 environ, dont 16,7% de logements sociaux², en 2019

En matière de logement social, la ville de Crest a un statut particulier dans la moyenne vallée de la Drôme, en concentrant une proportion relativement élevée de logements sociaux par rapport au reste du territoire, correspondant aux besoins d'une population aux revenus inférieurs à la moyenne du département ou de la vallée de la Drôme. À titre d'information, 49,7% des ménages de Crest présentaient des revenus non imposables en 2012, contre 39,8% des ménages de la Drôme³.

La production de logements sociaux a été forte à Crest jusqu'au milieu des années 1990 (voir PLH) et le taux de logement social y a atteint environ 20% à cette période. La production de nouveaux logements sociaux s'est ralentie voire effondrée dans les 3 décennies qui ont suivi, ce qui aboutit en 2019 déjà et encore plus en 2025 à un taux inférieur à 17% (cf. Diagnostic du PLH, pp. 88 et suivantes).

Le PLU a été approuvé en 2019, ses objectifs et prévisions portent sur 12 ans.

Il prévoit la construction de 700 logements nouveaux au total.

Il prévoit aussi un taux de logements sociaux de 17%, alors que le taux de logements sociaux relevé vers 2019 est

de 16,7%. Les 0,3% de logements sociaux déjà manquants en 2019 représentent donc un retard déjà conséquent d'environ 120 logements sociaux depuis le début de l'application du PLU, retard qui aurait dû être pris en compte. Par ailleurs, le PLU ne comporte ni dans son règlement écrit ni dans ses OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) des mesures permettant d'atteindre son objectif. En absence de contrainte, la baisse tendancielle du taux de logements sociaux ne peut que se renforcer.

Le PLH de la CCCCPS et le SCOT de la Vallée de la Drôme (approuvés en 2024) reprennent l'objectif de 17% de logements sociaux à Crest.

En 2025, à « mi-parcours » des prévisions du PLU, environ 350 logements nouveaux ont été réalisés, ce qui correspond aux objectifs. En revanche, le nombre de logements sociaux réalisés dans cette période n'est que de 35 (source : DDT 26, 2025) alors qu'il aurait dû atteindre environ 50 logements, hors rattrapage du retard antérieur.

Le déficit de logements sociaux ne s'est donc pas réduit mais au contraire fortement creusé pendant la période récente : en 2025, il atteint au total 95 logements sociaux par rapport aux objectifs.

Le taux actuel (en 2026) de logements sociaux est d'environ 16,5% seulement.

Il convient de noter que le bilan intermédiaire du PLU (bilan réglementairement établi à mi-parcours des prévisions), présenté par la municipalité lors du conseil municipal du 3 novembre 2025, comportait des lacunes

¹ Compatibilité avec le SCOT, voir articles L. 142-1 et R. 142-1 du Code de l'urbanisme.

² Source : Diagnostic du PLU, p. 14 : hors logements sociaux « privés », dont le décompte dans le diagnostic n'est pas détaillé ni sourcé, donc non fiable.

³ Source : PLH 2024.

graves : contrairement à la réglementation, il ne comportait aucun chiffre sur le logement social, dissimulant de fait la tendance réelle.

Une inversion forte de cette tendance est donc nécessaire pour espérer atteindre les objectifs du PLU vers 2031. Sur les 350 logements prévus pendant cette deuxième période du PLU, il faudrait en réaliser au total 155 (95+60) pour respecter l'objectif de 17% sur le total des logements. C'est ce que le bilan intermédiaire du PLU aurait dû mettre en évidence en 2025.

ENJEUX : MAZOREL, L'OPÉRATION DE LA DERNIÈRE CHANCE ?

L'opération « Allée Mazorel » est une opération cruciale pour Crest à de nombreux points de vue : c'est la dernière grande opération d'extension de l'urbanisation qui pourra se réaliser à Crest, même à très long terme : et elle représente à elle seule plus de la moitié (57%) de la production globale de logements prévue à Crest d'ici 2031. C'est dire l'enjeu crucial que cette opération représente pour tenter de rattraper le retard accumulé en matière de logements sociaux.

Par rapport à l'OAP du PLU prévoyant à l'origine 185 logements sur 8 ha, les 4 PA présentés portent sur 6,64 ha avec un programme d'environ 200 logements.

Sur l'ensemble de l'opération, le projet prévoit 20% de logements sociaux, soit 40 logements environ. Ces logements « sociaux » correspondent-ils à l'IME (Institut médico-éducatif) de 70 places prévu dans le programme et donné pour 40 équivalents-logements ? Le dossier est confus sur ce sujet.

Quelle est la probabilité de réalisation de logements sociaux sur d'autres secteurs de Crest ? Compte tenu de l'absence de contrainte réglementaire jusqu'à une nouvelle révision du PLU (par ailleurs nécessaire), qui prendra environ 3 ans et qui n'aura qu'un effet progressif, quelle que soit la volonté de la commune, le rythme de construction « diffuse » de logements sociaux devrait être à peu près le même que dans la première période d'application du PLU, soit environ 35 logements.

UN PROGRAMME QUI EN L'ÉTAT NE RESPECTE PAS LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Conclusion : probabilité de réalisation de logement sociaux, en l'état actuel des projets : 40+35 = 75 logements sociaux au total jusqu'en 2031... alors qu'il en faudrait 155 !

Le compte n'y est pas. Loin de rattraper même partiellement le retard accumulé, le programme actuel de l'opération Mazorel aggrave la tendance passée et empêchera d'atteindre les objectifs du PLU, du PLH et du SCOT. D'ailleurs, de dossier de l'opération ne comporte aucune justification sérieuse sur ce sujet par rapport au PLU, au PLH ou au SCOT.

En ce sens, le programme de l'opération Mazorel n'est pas compatible avec les documents de cadrage réglementaire. En l'état, ce seul motif est déjà suffisant pour ne pas délivrer les PA.

QUELLE ÉVOLUTION POSSIBLE ?

D'autres critères d'appréciation de cette opération sont également importants pour apprécier la légalité et la qualité du projet, et doivent être étudiés par ailleurs : pertinence des périmètres des PA par rapport à l'OAP, densité, insertion urbaine, impact sur les déplacements urbains (et en particulier pour les modes dits « actifs »), impacts environnementaux, etc.

Pour en rester au critère du logement social, quelles sont les voies possibles d'évolution du projet ?

Une densification du projet permettrait d'y réserver davantage de logements sociaux locaux. Le nombre de logements prévu varie d'ailleurs d'un document à l'autre...

Par ailleurs, la loi Élan du 23 novembre 2018 a clarifié la définition des logements sociaux pris en compte par la loi SRU, en intégrant des catégories de logements aidés par l'État en accession à la propriété : PSLA (Programme social de location-accession) ou BRS (Bail réel solidaire). Ces catégories de logement ne permettent pas de créer de nouveaux logements locaux, mais permettent grâce à une offre intermédiaire abordable une meilleure rotation du parc de logements sociaux existants.

Il reste à négocier quelle est la part de ces catégories de logements en accession sociale qui pourrait être intégrée dans les programmes prévus dans le projet global.

Cette évolution peut-elle se faire sans remettre en question les PA déposés ?

À suivre !

OPÉRATION MAZOREL : ANALYSE DU PROJET DE RÈGLEMENT

Note Pierre BELLU-RIZ du 3 août 2026

PRÉAMBULE : ENTRE DROIT PUBLIC ET DROIT PRIVÉ, ÉVITER LES CONFUSIONS !

Un règlement de PLU (plan local d'urbanisme) qui est un document de droit public dont l'application relève de la collectivité publique (la commune dans le cas présent) et dont le contrôle revient à la justice administrative.

Un règlement de lotissement est un document de droit privé, contractuel, qui relève du droit des tiers (l'aménageur jusqu'à la cession des lots, le syndicat du lotissement par la suite), dont le contrôle revient *in fine* à la justice civile.

Le règlement du PLU a un rang supérieur : aucun règlement de lotissement ne permet de déroger à ces règles générales, présenter un niveau de contrainte inférieur. En revanche, le règlement de lotissement peut être plus contraignant que le PLU, si on considère que c'est nécessaire pour assurer une bonne homogénéité esthétique, notamment.

Un règlement de PLU peut évoluer relativement facilement, par une procédure de modification ou de révision. Dans le cas présent, ce type de procédure pourrait être lancé assez rapidement. La référence à ces règles susceptibles de changer est donc instable dans le temps.

Un règlement de lotissement est très difficile voire impossible à faire évoluer. Mais il est limité dans le temps, il devient caduc au bout de 10 ans. Cela nécessite de réfléchir dès à présent aux modalités de sa fin d'application, aux conséquences d'un retour prévisible aux règles de droit commun du PLU.

Pourquoi cette mise au point ? Parce que le projet de règlement présenté dans les demandes de PA est un exemple de confusion profonde entre règles générales du PLU, règles particulières des lotissements, ou encore « souhaits », « recommandations » et autres « prescriptions » très subjectives dont on ne sait jamais qui devra (ou pourra) les faire appliquer...

Pour y voir plus clair et éviter des complications à venir, il convient tout d'abord de :

- rappeler en préambule les champs d'application respectifs du PLU et du règlement de lotissement ;
- limiter le règlement de lotissement aux seules dispositions supplémentaires par rapport à celles du PLU ;
- définir des règles aussi objectives que possible, non soumises à des « appréciations » subjectives, mouvantes, incertaines voir arbitraires.

Dès lors, c'est toute la structure de chaque règlement de lotissement qu'il convient de revoir profondément.

Une question restera souvent posée : quelle autorité, après la cession des lots par l'aménageur, sera-t-elle en mesure de suivre et de contrôler l'application du règlement de lotissement ? Bon courage aux syndicats de lotissement !...

Au-delà de ces considérations générales, les observations qui suivent portent sur des points particuliers des articles du règlement proposé dans le cadre des PA.

RAS sur les articles non cités.

ARTICLE 2 : RÈGLES GÉNÉRALES (p. 2)

Le CPAP (Cahier des prescriptions architecturales et paysagères) du PLU, cité en référence, n'a pas de valeur réellement réglementaire et comporte de nombreuses dispositions subjectives difficiles à appliquer. Il devra faire l'objet d'une refonte complète lors d'une évolution prochaine du PLU : les dispositions précises et objectives peuvent être intégrées dans le règlement du PLU, les autres doivent être écartées, éventuellement présentées dans des documents de conseil au public.

ARTICLE 3 : AUTORISATION D'URBANISME (p. 3)

Les autorisations d'urbanisme relèvent du droit public, donc du PLU.

Le règlement de la zone concernée peut intégrer les principales règles du règlement de lotissement à l'occasion d'une modification ou d'une révision.

En revanche, une autorisation d'urbanisme ne peut être soumise à l'avis ou *a fortiori* à l'autorisation d'un tiers privé, sauf mandat particulier délivré par l'autorité administrative (architecte conseil, par exemple).

Le respect du règlement de lotissement ne peut être vérifié que dans les actes de cession de terrains, ou par les tiers.

ARTICLE 6 : TENUE GÉNÉRALE (p. 3)

Constructibilité limitée à une habitation « *unifamiliale* » : cette définition socialement normative ignore l'évolution des modes de vie, les scénarios de cohabitation intergénérationnelle, d'habitat « *partagé* », etc.

Elle est par ailleurs contraire à la définition de la *maison individuelle* selon le Code de la construction et de l'habitation, qui admet que celle-ci peut comporter 2 logements destinés au même maître d'ouvrage (décision CE n°344365 du 12 novembre 2012).

Cette restriction peut faire obstacle à des évolutions intéressantes (partage, densification, etc.).

Elle peut et risque d'être contournée.

Elle deviendra caduque au bout de 10 ans, et peut être alors source de conflits de voisinage.

Pour toutes ces raisons, cette disposition semble inutile voire risquée.

TITRE III. MODE D'APPLICATION ET UTILISATION DU SOL (p. 4)

Généralité : les dispositions du PLU n'ont pas à être reprises dans le règlement de lotissement, d'autant qu'elles peuvent évoluer. Le règlement du lotissement fait apparaître de façon particulière (en caractères bleus) ses ajouts par rapport aux règles du PLU, tout en maintenant la même nomenclature des articles que celle du PLU : cela prête à confusion. Le plus simple et le plus clair est de n'indiquer que les nouvelles dispositions propres aux lotissements.

Article 1UAa 3 - Accès et voiries (p. 4)

Entrées des lots individuels, variantes possibles : OK sur le principe.

Desserte à double sens : détail sans objet dans un règlement de lotissement, c'est l'aménagement technique de la voie qui définit de fait son fonctionnement. Mieux vaut laisser une marge d'évolution à terme.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux (p. 7)

Nouvelles sur limites sud et le long des voies : ces dispositifs sont réalisés dans les « *portées communes* » (voirie privée) des lotissements et ne font pas partie des lots privés, les dispositions citées sont donc sans objet. En revanche, se posera la question de l'entretien de ces noues ou fossés.

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (p. 8)
« En application de l'article (...) R.152-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. »

Article R.152-1 du Code de l'urbanisme, extrait : « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (...) »

Cette disposition n'est pas générale et ne concerne ici que les projets de construction qui seraient présentés sur plusieurs lots contigus.

Certains reculs sont spécifiques à l'opération Mazorel et renvoient à des plans du PA. Ces indications graphiques pourraient être intégrées au PLU en cas de modification ou de révision, pour assurer leur pérennité.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p. 9)

Idem article précédent.

Les règles sont celles du PLU. Elles pourraient être revues : en particulier, la possibilité d'implantation sur les limites séparatives de constructions de grande hauteur (7 à 12 m de hauteur maximale selon les cas) peut avoir un impact considérable, elle mériterait d'être réévaluée.

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions sur une même propriété (p. 10)

Idem article précédent.

Définition des « annexes » : ce sont par nature des constructions détachées du volume principal, et non accolées.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions (p. 10)

Idem article précédent.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions (p. 10)

« Toutefois... » Cette disposition d'exception est contraire au droit, elle est imprécise, subjective et personne ne sait qui en fera une appréciation qui risque d'être arbitraire. Des dispositions particulières sont possibles, mais dans des conditions plus précisément encadrées.

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions (pp. 10 et suivantes)

Le règlement des lotissements comporte de nombreuses dispositions qui vont au-delà des règles du PLU.

Les règles du PLU de 2019 sont déjà parfois confuses, mélangeant différents niveaux de « règles », de « prescriptions », de « recommandations » et de « souhaits ».

Le règlement de lotissement, même si on peut en comprendre les intentions d'homogénéité esthétique, ajoute à cette confusion, avec un vocabulaire trop subjectif. Il est souvent trop flou, restant sur des intentions générales. Dans

certain cas au contraire il semble abusif, en imposant un matériau et même une marque commerciale (pour les tuiles de couverture, p. 12, ou pour le nuancier des enduits, p. 14), ce qui est illégal.
A l'inverse, il est muet sur les capteurs solaires, ce qui semble archaïque...

Un règlement n'a pas à exprimer des souhaits ou des solutions à « privilégier », il doit pour être efficace limiter les risques d'interprétation qui mettraient dans l'embarras l'autorité chargée de l'appliquer. Dans le cas présent, certaines règles pourraient intégrer le règlement du PLU et préfigurer son évolution à venir. Cela nécessite une concertation étroite avec la commune.
Il s'agit également d'éviter de laisser à un syndicat de lotissement la redoutable responsabilité d'avoir à apprécier certaines situations.

Concernant les clôtures, les prescriptions sont nombreuses et complexes.

Une disposition particulière souève de sérieux problèmes : l'accès à certains lots (lots 5, 6 et 7 de Mazorel 1, par exemple), prévoit une « interface voie/partie privative » (p. 16), une « zone technique » qui est en fait à l'intérieur de la parcelle mais qui doit rester accessible – avec de plus une bande de terrain plantée le long de la voie.



Il y a ici une grande confusion dans les statuts du sol, la notion de « partie privative » est injustifiée voire contraire au Code civil. Ce dispositif ne présente aucune garantie de bon entretien, de pérennité à long terme. Il semble impératif de revenir à une distinction claire entre domaine public (ou parties communes du lotissement) et domaine privé (lot, parcelle, qui est la base de l'application du droit des sols).

Article 1AUa 13 - Espaces libres et plantations (p. 18)

La référence à un bureau d'études et à des intentions environnementales n'a pas sa place dans un règlement. En revanche, la définition de la « zone de non-imperméabilisation » doit être techniquement précisée (elle ne l'est pas non plus dans le PLU actuel).

La notion de « pleine terre » doit être techniquement précisée.

CONCLUSION

Le règlement de lotissement souffre de nombreuses confusions et imprécisions. Il ne traduit pas de façon efficace et objective les intentions du projet. Il est à revoir dans sa structure même, en concertation étroite avec la commune de Crest, pour être à la fois applicable et durable.

OPÉRATION MAZOREL

Note 4 - Pierre BELLU-RIZ du 3 août 2026

OBSERVATIONS DIVERSES : PÉRIMÈTRES, DENSITÉS, MIXITÉS

- 1/ Le périmètre des permis d'aménager : « Mazorel 5 », vers un abandon programmé ?
- 2/ Capacités et densités : vers une compatibilité avec le SCOT ?
- 3/ Mixité fonctionnelle : à intégrer

1/ LE PÉRIMÈTRE DES PERMIS D'AMÉNAGER : « MAZOREL 5 », VERS UN ABANDON PROGRAMMÉ ?

Le secteur Mazorel, classé dans le PLU de 2019 en zone 1AUa (zone d'urbanisation future sous condition d'« opération d'ensemble »), a fait l'objet d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) n°1. Dans cette zone, un secteur enclavé au sud-est de la zone, derrière un poste électrique à haute tension (parcelles AP 534, 535 et 65), est présenté dans le cadre des 4 demandes de PA comme pouvant faire partie d'une opération « Mazorel 5 », cinquième phase du projet d'ensemble.

La modification n°2 du PLU approuvée le 16 juin 2025 n'a pas modifié le périmètre de l'OAP 1 sur le secteur Mazorel, et a confirmé la vocation de la parcelle comme « espaces verts collectifs » ou parking.

Les 4 demandes de PA déposées (Mazorel 1, 2, 3 et 4), formant l'ensemble de l'opération dite « Allée Mazorel », ne portent pas sur l'ensemble de l'OAP 1 du PLU, qui est de 8 ha environ, mais sur 6,64 ha seulement, sans l'opération Mazorel 5.

Cependant, le document 3.1. PA 25C0003 - PLAN DE COMPOSITION daté du 16 mars 2026 indique un plan détaillé d'aménagement pour la partie restante, Mazorel 5, qui comporterait 5 lots libres de constructeur pour des maisons individuelles et un espace vert collectif ou public. Ce document engage donc l'aménageur, quoi qu'il dise par ailleurs.



Document PA4c PLAN DE COMPOSITION GÉNÉRAL - sans échelle - date non lisible

Ce document prévoyait un grand espace vert (sur 0,98 ha environ) dans la zone de survol d'une ligne à haute tension, en pratique inconstructible, et un petit groupe de 5 logements sur 3700 m2 (taille moyenne des parcelles : 640 m2 environ, hors voirie).

Il semble contradictoire d'avoir joint ce document aux dossiers de demande de PA, alors que l'aménageur ne s'engage justement pas sur cette phase. Il pourrait s'agir d'un document d'étude sans doute relativement ancien et maintenant obsolète, qui ne devrait pas figurer dans les demandes de PA. Il montre cependant que l'aménageur a étudié cette question à un moment donné.

Question : les propriétaires de ces terrains ont-ils été consultés par l'aménageur sur ce projet ?

Les 4 PA du projet « Allée Mazorel » présentés par VALRIM, en négligeant Mazorel 5, laissent donc de côté une partie non négligeable du secteur. Elle présente un risque évident que cette phase opérationnelle ne soit jamais réalisée : en effet, l'aménagement de ce secteur n'a aucun sens s'il n'est pas inclus dans le projet d'ensemble.

Dans son avis sur le dossier d'évaluation environnementale du projet, l'Autorité environnementale (la MRAE AURA) s'étonne de cet oubli et demande que soit explicitée l'intégration de ce terrain dans le projet d'ensemble, comme le prévoit l'OAP 1.

La réponse de VALRIM à l'avis de la MRAE (mémoire en réponse de VALRIM, p. 10) élude la question en affirmant que « VALRIM Aménagement n'est pas porteur de cet aménagement, à ce jour de nombreuses incertitudes résident encore sur cette opération. En effet, la commune de Crest n'a pas statué quant à la réalisation ou non de l'aménagement de ces parcelles ». Elle renvoie la responsabilité de cette situation à la commune, qui remettrait elle-même en question le classement de cette parcelle dans l'OAP 1, en zone 1AUa.

Cette hypothèse ne repose en l'état sur aucun élément concret et encore moins juridiquement valable. Elle ne dégage aucunement la responsabilité de l'aménageur sur ce sujet, et son obligation de respecter l'OAP 1.

Par ailleurs, l'aménageur s'engage à « mettre à jour » ultérieurement l'étude d'impact et l'évaluation environnementale, si l'opération devait finalement se réaliser... ce qui signifie qu'il en reste responsable.

Cette contradiction masque mal un risque d'abandon pur et simple, alors qu'aucune concertation ne semble avoir été menée avec les propriétaires concernés. Et il semble impossible qu'un autre aménageur puisse intervenir, seul VALRIM peut se présenter comme garant du « projet d'ensemble ».

Sur le fond, il semblerait que l'aménageur ait pris la décision d'exclure ces terrains du projet global, mais sans l'assumer vraiment, comme le révèlent ses contradictions.

Quant à la commune, il semble surprenant qu'elle ne se soit rendu compte plus tôt de ce problème et qu'elle ait elle-même poussé à ne pas respecter l'OAP qu'elle avait établie, alors que le secteur Mazorel était au cœur de la modification simplifiée n°2 du PLU, approuvée en 2025.

En tout cas, sur la forme, le projet de l'aménageur ne respecte pas l'OAP 1 ni le règlement de la zone 1AUa. Même si le projet assure un accès et une desserte par les réseaux du secteur Mazorel 5, cela ne suffit pas à l'intégrer dans un projet d'ensemble.

Le projet présente un risque sérieux d'abandon pur et simple de ce secteur. Cela a peu d'incidence sur le programme total ; mais cela a évidemment son importance pour les propriétaires concernés...

Sur le fond, on peut s'interroger sur l'intérêt d'urbaniser ce secteur : il s'agit de terrains enclavés, difficiles d'accès (même si le projet de l'aménageur assure l'accès et la desserte par les réseaux), à l'écart du reste de l'opération, et en bonne partie soumis à une servitude de survol d'une ligne électrique HT.

Le principe de l'OAP de faire ici un parking collectif n'est pas réaliste, dans une position trop excentrée. De même, un jardin collectif trop à l'écart intéressera peu les habitants des lotissements.

Même le maintien d'une activité agricole sur ces terrains, lorsqu'ils seront entourés d'habitations nouvelles, sera peu viable : des conflits de voisinage sont prévisibles.

Deux constats s'opposent donc : celui du non-respect par l'aménageur de l'OAP 1, et celui de la difficulté voire de l'incapacité à exploiter cette partie de l'OAP.

Quelle serait l'incidence d'un projet tel qu'il avait été étudié par l'aménageur ? Son principal inconvénient serait de faire baisser la densité globale de l'opération. Cette incidence serait peut-être à étudier plus précisément : si on ne compte pas dans la consommation d'espace la surface qui resterait en espace naturel (parcelle 355 principalement), cette incidence pourrait rester relativement faible.

Quant au terrain survolé par la ligne HT, il ne pourrait être utilisé que comme espace naturel (jardins, verger, terrain de jeux, etc.).

Quelles que soient les hypothèses envisagées, il semble nécessaire d'engager rapidement un dialogue entre les propriétaires, la mairie et l'aménageur pour ne pas abandonner ce secteur.

2/ CAPACITÉS ET DENSITÉS : VERS UNE COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ?

Dans les différents documents des demandes de PA, on trouve des chiffres variés quant au nombre total de logements potentiels sur l'ensemble de l'opération : entre 185 et 200 logements, 200 logements, 203 logements, 229 logements, en prenant en compte ou pas le projet d'IME (institut médico-pédagogique) de 70 résidents ?

En réalité, la précision des chiffres importe peu ; l'enjeu est de se rapprocher, en termes de compatibilité, des objectifs de densité du PLU (dans son PADD) et du SCOT (approuvé en 2025), qui se rejoignent à 30 logements/ha.

Le décompte le plus crédible du projet établit un potentiel total de 200 logements hors IME (cf. PA2, Note de présentation, document ci-après). Pour une superficie de 6,65 ha, cela correspond bien à une densité d'environ 30 logements/ha. C'est une évolution très positive par rapport aux programmes évoqués antérieurement, y compris dans l'OAP 1.

Pourrait-on densifier encore davantage, sans mettre en défaut la capacité des infrastructures et des réseaux ?

Une augmentation jusqu'à 20% du potentiel ne poserait sans doute pas de problèmes pour les réseaux (eau potable, assainissement), leur dimensionnement admet toujours des variations de charges assez larges.

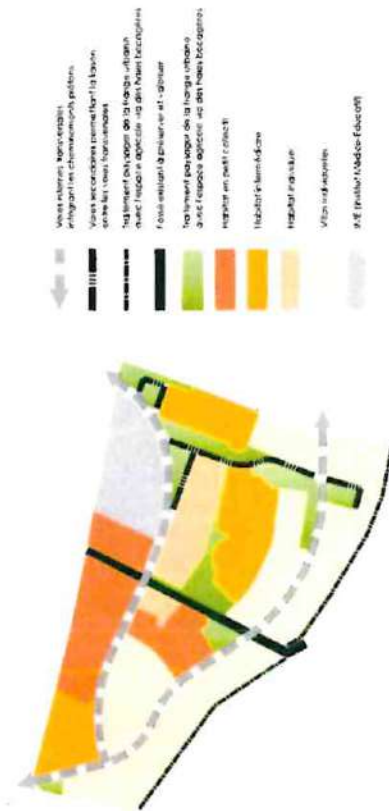


Schéma de l'opération d'ensemble

Sur le tènement d'une surface de **6,65ha**, il est prévu la création de **200 logements** maximum (hors équivalent) habitant de l'Institut Médico-Educatif, soit une densité de **30 logements/hectares**, respectant les objectifs de l'OAP.

Les logements seront répartis de la façon suivante :

- 47 lots individuels, soit 24%
- 112 logements en accession, soit 56%
- 40 logements sociaux, soit 20%

Document PA2 NOTE DE PRÉSENTATION p. 12

En matière de circulation, l'étude d'impact montre que la croissance du trafic automobile ne poserait pas vraiment de problème. Le vrai problème, qui est déjà présent et qui s'aggraverait dès les premières phases, est la circulation des cycles et la relation avec le centre-ville : ces enjeux, totalement passés sous silence dans l'étude d'impact, sont déjà sensibles et ne dépendent pas du nombre de logements nouveaux.

En tout cas, il n'y a aucun intérêt à fixer une capacité maximale pour cette opération, il y a au contraire tout intérêt à ménager des marges d'évolution.

Le règlement des lotissements ne prévoit d'ailleurs pas de capacité maximale par lot ; celle-ci résultera indirectement de l'application des règles courantes du P.U. pour chaque projet : conditions d'implantation par rapport aux voies et aux voisins, hauteurs maximales, emprise au sol, normes de stationnement et de pleine terre, etc.

La capacité présentée est donc indicative, elle pourra connaître des variations et des évolutions, comme dans n'importe quelle zone du PLU.

3/ MIXITÉ FONCTIONNELLE

La mixité sociale a fait l'objet d'une note séparée (note 1).

La zone 1AUa correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Elle autorise « Les opérations d'ensemble à vocation mixte : constructions destinées à habitat, au commerce et au bureau dont l'activité est compatible avec l'habitat, ainsi que les équipements d'intérêt collectif. » (Règlement du PLU, modification n°2 de 2025, p. 62).

Dans la pratique, les accès, le découpage foncier et le plan de masse ne favorisent pas la possibilité d'implanter des commerces ou des services en rez-de-chaussée de bâtiments collectifs : manque d'accès direct, de visibilité, d'espaces d'accueil et de stationnement, implantations peu organisées. Ces manques seraient cependant faciles à rectifier, notamment en prenant en compte les propositions faites dans la note 2 : analyse technique du projet.

L'emplacement le plus favorable à l'installation de commerces et service est clairement à proximité de l'accès est du projet : c'est l'endroit le plus proche et le plus accessible depuis le centre-ville, le plus ouvert à un accès extérieur, qui peut avoir un caractère véritablement public.

Cela peut nécessiter un découpage un peu différent du projet initial, notamment en créant une nouvelle parcelle à l'est de cet accès, indépendante du projet d'IME.

Un petit pôle de commerces et services, accompagné de véritables espaces publics articulés avec l'entrée du lotissement serait un élément d'animation pour commencer à faire de ce secteur un « quartier »...

OPÉRATION MAZOREL

ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET

Note Pierre BELLU-RIZ du 3 août 2026

Cette note propose, indépendamment de critères juridiques ou de programme, une analyse technique du projet présentée à travers les 4 demandes de permis d'aménager (PA) « Allée Mazorel ».

Elle aborde les enjeux suivants, par ordre d'importance :

- 1/ Insertion urbaine
- 2/ Voirie interne
- 3/ Espaces communs
- 4/ Plantations
- 5/ Découpage foncier
- 6/ Implantation du bâti
- 7/ Améliorations possibles

1/ INSERTION URBAINE

Une dernière occasion de faire « quartier » ?

Le « quartier » Mazorel s'est constitué comme une juxtaposition d'opération de lotissements résidentiels et de grands équipements publics (collège, nouvel hôpital, etc.).

Le lien entre tous ces éléments est la rue Driss Chraïbi, l'ancienne route de Grâne. Celle-ci a cependant gardé un caractère routier : chacune des opérations qui la jalonnent se contente de « piquer » un accès dessus, leur organisation interne l'ignorent ou lui tournent le dos, et aucun espace public significatif ne vient proposer une polarité ou des aménités qui marqueraient un vrai « quartier ».

Il manque à cette « route-rue » un caractère d'urbanité qui rendrait crédible son classement en zone d'agglomération et en zone 30, et qui inciterait réellement les automobilistes à réduire leur vitesse...

Longeant la rue Driss Chraïbi sur environ 400 m de longueur, l'opération Mazorel est sans doute la dernière occasion d'apporter à ce secteur des éléments qui feraient « quartier ».

Cette occasion n'est pas vraiment saisie par le projet « Allée Mazorel » qui, comme les autres avant lui, se présente avant tout comme une opération immobilière, qui limite au minimum ses échanges avec la rue Driss Chraïbi, voire lui tourne le dos (aucun accès direct des parcelles sur la rue Driss Chraïbi).

Ce choix est discutable : il renonce à requalifier l'ancienne route de Grâne en véritable rue. Il amène à un maillage de voirie interne parfois peu rentable, avec des parcelles relativement étroites et qui donnent parfois sur deux rues à la fois. L'économie générale du projet est loin d'être optimale.

Des accès à redresser, de vrais espaces publics ?

Sans remettre en cause le projet global, on peut cependant corriger certains défauts notables concernant les deux accès sur la rue Driss Chraïbi, qui sont situés aux extrémités est et ouest du secteur et qui sont obliques par rapport à la rue Driss Chraïbi.

Cette géométrie est inadaptee : elle n'est pas fonctionnelle en termes de circulation (problèmes de manœuvre, etc.), elle pose des problèmes de sécurité (visibilité), et elle génère une grande quantité d'espaces résiduels, espaces perdus sans usage réel (à part y caser les poubelles...).

Ces deux points d'accès sont pourtant les enjeux essentiels de la « greffe » de l'opération par rapport à son contexte urbain. C'est là que l'on peut créer de véritables espaces publics d'articulation et de liaison avec le reste du quartier.

Quel projet de requalification pour la rue Driss Chraïbi ?

Le projet de requalification de la rue Driss Chraïbi appartient à la collectivité publique, et ne fait pas partie des PA.

De ce point de vue, les indications du « Plan de masse » (cf. Note de présentation, p. 6) sont fantaisistes : elles sont d'ailleurs contradictoires avec les plans de voirie et de découpage foncier des PA.

Ce projet reste à faire, et doit être intégré à une vision plus large de la circulation dans le quartier, tous modes confondus (automobiles, cycles, piétons), et de sa relation au centre-ville (Champ de Mars). L'aménagement d'une séquence de 400 m ne suffira pas à résoudre les problèmes de liaison avec le centre-ville.

Une véritable concertation publique éviterait de reproduire les négligences ou erreurs passées.

2/ VOIRIE INTERNE

Des tracés encore à optimiser

La voirie interne adopte un registre sinueux, « pittoresque », qui permet de coller aux contours irréguliers du tènement foncier.

Elle présente parfois des croisements ou des dessertes obliques qui sont problématiques (cf. point 1/) mais pourraient être alignées corrigées (pour l'accès à Mazorel 5 au sud-est, notamment).

Elle présente également des limites parfois compliquées, irrégulières (accès est entre Mazorel 2 et Mazorel 4, par exemple), sans intérêt ni justification claire.

Elle n'évite pas complètement les impasses, sur des longueurs cependant assez courtes.

Des profils variés sur des séquences courtes

Les noues qui bordent certaines sections de voies sont discontinues : elles devraient normalement se trouver en aval des voies, et avoir un sens d'écoulement continu : c'est actuellement difficile à vérifier dans les documents produits. Les trottoirs qui sont indiqués sont discontinus, ils portent sur des séquences courtes ; dès lors, ont-ils un intérêt réel, dans ce qui peut être considéré comme une Zone 20 où devraient cohabiter tous les modes de déplacement ?

Le marquage des chaussées en CVCB (chaussée à voie centrale banalisée, « chausseidou ») suggère une priorité aux cycles, ce qui n'est pas utile dans le cas d'une Zone 20 et peut même dans certains cas pénaliser les piétons. Ce dispositif, intéressant dans certains cas, ne semble pas adapté à ce projet, qui devrait privilégier la mixité d'usage et la cohabitation à petite vitesse de tous les modes de déplacement.

3/ ESPACES COMMUNS

« Espaces communs » ou « espaces publics » ?

Peut-on parler d'« espaces publics » à l'intérieur de l'opération ? Quels sont les espaces qui mériteraient effectivement ce statut, offriraient une utilité réelle et pourraient d'être pris en charge par la collectivité publique ? La plupart des espaces communs hors voirie sont de petite taille et de forme complexe : ce sont en fait la plupart du temps des espaces résiduels, des délaissés de la voirie qui ne permettent pas un véritable usage public (« terrain de jeu » ou autre). Certains reconnoissent même peu visibles et peuvent faire craindre des usages incontrôlables.

Le fossé central

Un élément mérite une attention particulière : le grand fossé de drainage des EP qui traverse le site du sud ou nord et partage les opérations entre l'est et l'ouest. En l'état du projet, l'emprise semble trop étroite et irrégulière pour inclure des chemins d'entretien sur les berges, qui seraient pourtant nécessaires.

C'est le seul espace hors voirie qui pourrait avoir un usage vraiment public, comme liaison piétonne entre la rue Driss Chraïbi et le chemin de Mazorel en amont, qui est par ailleurs élargi et doté de fossés pour recueillir les EP.

4/ PLANTATIONS

Des indications fantaisistes...

Les indications des plantations sur le « plan de masse » (Note de présentation, p.6) ne sont pas fiables : elles ne permettent pas de distinguer l'existant du projet, confondent domaine public et domaine privé, ne prennent pas en compte des distances raisonnables de plantation par rapport aux limites de voie ou de propriété, etc. D'une manière générale, ce document est parfois contradictoire avec les documents réglementaires des PA.

Le document de référence est le « Plan de composition » (PA 25C0003 daté du 16 mars 2026).

Celui-ci n'indique cependant pas les arbres existants. Il indique aussi des plantations censées être réalisées dans le domaine privé (sur les terrains en bordure du fossé et du chemin de Mazorel au sud, par exemple) et sur l'emprise publique de la rue Driss Chraïbi élargie, ce qui hors sujet du point de vue réglementaire.

Des statuts compliqués et incertains

Concrètement, seules les plantations concernant les espaces communs (voirie ou hors voirie) peuvent faire partie du projet. La collectivité, qu'elle soit publique (la commune, à travers le PLU) ou privée (le syndicat de lotissement, à travers le règlement du lotissement) ne peuvent avoir une action directe sur les espaces privés.

Une ambiguïté particulière touche les limites de certains terrains, avec une clôture (mur bahut) imposé en retrait de la limite de parcelle, définissant une « interface entre la voie interne et la partie privée des lots » (projet de Règlement, p.16) dont l'entretien serait à la charge de chaque lot. Ce statut est confus : il semble même contraire au Code civil, qui stipule que tout propriétaire a le droit de clore son domaine.

Ce dispositif compliqué sera surtout très difficile à contrôler au fil du temps ; quelle serait l'autorité compétente et ses moyens d'action en cas de problème ?

Une différenciation claire entre public (ou privé collectif) et privé (ou privatif) apparaît nécessaire.

Un projet qui reste à préciser

D'une manière générale, le dessin des plantations semble relever d'un remplissage aléatoire, constitué d'arbustes, avec très peu d'arbres de haute tige. Il faut espérer que les documents précités ne sont qu'indicatifs, et qu'une étude sérieuse permettra de préciser ces plantations dans les espaces communs, en privilégiant les arbres de haute tige.

5/ DÉCOUPAGE FONCIER

Un découpage parcellaire globalement cohérent mais perfectible

Le découpage foncier est globalement cohérent avec la typologie des bâtiments indiquée dans les programmes dans les différentes tranches. Comme pour la voirie interne, certains tracés semblent cependant inutilement complexes et pourraient être redressés perpendiculairement aux voies, pour limiter les espaces résiduels et donner plus de liberté d'implantation aux constructions.

6/ IMPLANTATION DU BÂTI

Des implantations indicatives ?

Le « Plan de masse » (Note de présentation p.6) indique des implantations de bâtiments, mais ne fait pas partie du dossier réglementaire des PA. Il n'aurait donc qu'une valeur indicative ou de test permettant d'évaluer le nombre de logements potentiels. Les PA ne mentionnent pas de « zones d'implantation » à la parcelle, qui viendrait contraindre fortement les constructeurs.

Les constructeurs restent donc libres de choisir les implantations, dans la limite bien sûr des règles générales de la zone 1Aa du PLU. Ils pourront notamment réduire les nombreux espaces résiduels générés par le « Plan de masse » qui indique souvent des implantations en biais par rapport aux voies.

7/ AMÉLIORATIONS POSSIBLES

L'analyse ci-dessus 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.



Améliorations proposées — schéma sans échelle

1/ INSERTION URBAINE ET ACCÈS : REDRESSEMENT DES ACCÈS SUR LA RUE DRISS CHRAÏBI

- meilleure géométrie des carrefours, pour plus de commodité et de sécurité
- suppression de nombreux espaces résiduels
- traitement soigné de l'articulation entre l'opération et son contexte urbain : placettes, squares ou parkings avec un vrai statut d'espace public
- forme des parcelles plus simples, optimisée
- lots existants parfois un peu réduits, mais sans perte de surface vraiment utile ; création potentielle de nouveaux lots, permettant une relative densification.

2/ VOIRIE INTERNE : REDRESSEMENT DE CERTAINS CROISEMENTS

- meilleure géométrie des carrefours, pour plus de commodité et de sécurité (accès à Maxorel 5)
- suppression d'espaces résiduels
- forme des parcelles plus simples, optimisée

3/ ESPACES COMMUNS : SIMPLIFICATION ET CONTINUITÉ

- plus de continuité, moins de séquences isolées dans l'aménagement des voies internes
- fossé central : une véritable promenade publique, avec des berges permettant un accès et un entretien facile

4/ PLANTATIONS : SIMPLIFICATION

- cesser la confusion entre espaces communs et espaces privatifs
- privilégier les arbres de haute tige, en réfléchissant à leur implantation durable

5/ DÉCOUPAGE FONCIER : SIMPLIFICATION

- redressement et simplification de certains tracés du découpage parcellaire

6/ IMPLANTATION DU BÂTI : LIBERTÉ DANS LA LIMITE DES RÈGLES DU PLU

- pas de « zones d'implantation » obligatoires
- pas de limitation *a priori* de la surface constructible
- optimisation des implantations et de la densité selon les règles courantes du PLU.

Une note complémentaire aborde la question du règlement des lotissements.





Sujet : PPVE projet Mazorel

De : n o r a b e n s <norabens@>

Date : 03/08/2026, 18:17

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour,

Grâce à Jean Prats de Vélo dans la Ville, j'ai eu connaissance de cette "concertation électronique" longue d'un petit mois, en plein été.

Peut-on réellement qualifier cette démarche de concertation, quand on voit le volume de documents à lire, les connaissances que cela requiert?

J'ai parcouru le résumé non technique et 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.

J'espère que la mairie pourra mettre en œuvre une réelle concertation, in situ, avec un accompagnement des habitants.

Par ailleurs, je souscris totalement à la contribution de l'association Vélo dans la Ville.

Bien sincèrement,

Nora Bens

Sujet : Observations PPVE Quartier Mazorel

De : Hervé BONNARD <hervehelene2@orange.fr>

Date : 03/08/2026, 19:16

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour,

Nous sommes Mme et Mr BONNARD Hélène et Hervé, propriétaires de la parcelle AP66. Nous avons sur ce terrain, depuis bientôt 6 ans, notre résidence principale ainsi que celle de nos 2 enfants. Nous apprécions particulièrement la proximité avec la ville en ayant la sensation d'être à la campagne.

Nous savions, dès notre achat, que les champs qui nous entourent allaient potentiellement être construits et c'est sans amertume et avec clairvoyance que nous souhaitons vous faire part de quelques observations et remarques concernant le futur aménagement du quartier Mazorel dont nous sommes les riverains, sans doute les plus proches.

Plusieurs points attirent notre attention :

- Notre **branchement d'eau** est pris sur la conduite qui passe par la rue Driss Chraïbi (côté nord de la route) et traverse dans le champ à l'angle de notre terrain et du projet Mazorel 2, sur le côté de notre cabanon qui sert d'abri aux compteurs, soit vers le futur emplacement des poubelles. Lors des travaux une vigilance particulière devra être mise en place afin de ne pas couper la conduite. Pouvez-vous prendre en compte cet élément ?
- Concernant le projet **Mazorel 4 PA25C006** et plus particulièrement l'aménagement de **l'ilot 11**, sur le plan de composition réglementaire **page 43**, je constate un projet de constructions en R+2 qui se trouvent sur **notre limite de parcelle AP66**. Cet élément nous inquiète particulièrement et nous paraît être en contradiction avec le plan **page 32** sur lequel figure une zone non imperméabilisable le long de notre parcelle avec notre haie de pyracanthas qui abrite de nombreux oiseaux, mammifères et insectes. Qu'en est-il exactement ?
- Toujours concernant **l'ilot 11**, la construction va se trouver à proximité directe de nos fenêtres (côté ouest) et risque d'obscurcir considérablement notre logement qui est lui en rez de chaussée (sauf une chambre qui n'a pas de vue sur la parcelle). La perspective d'avoir du vis à vis dans notre pièce de vie de nous enchante guère. Pour illustrer la vue que nous avons, je vous joins des photos. Afin d'avoir une cohérence d'habitat et une bonne qualité d'environnement est-il possible de limiter la construction en R+1 maximum sur cette parcelle et de décaler de quelques mètres la première construction, côté nord, afin de nous préserver du vis-à-vis et que chacun puisse avoir un bon confort de vie ?
- Nous avons un chéneau d'eau pluviale qui s'évacue directement dans le champ sur le **lot 47 (Mazorel4)**, cette situation est présente depuis la construction de la

maison et n'est donc pas de notre fait. La surface de notre toiture en question est d'environ 15m2. Est-ce que cela pose problème ? Que faire?

Je tenais également 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, il nous semble qu'une communication directe auprès des riverains nous aurait permis d'avoir un meilleur temps de réflexion sur le sujet qui soulève de nombreuses inquiétudes.

Je me tiens à disposition pour des précisions et questions éventuelles,

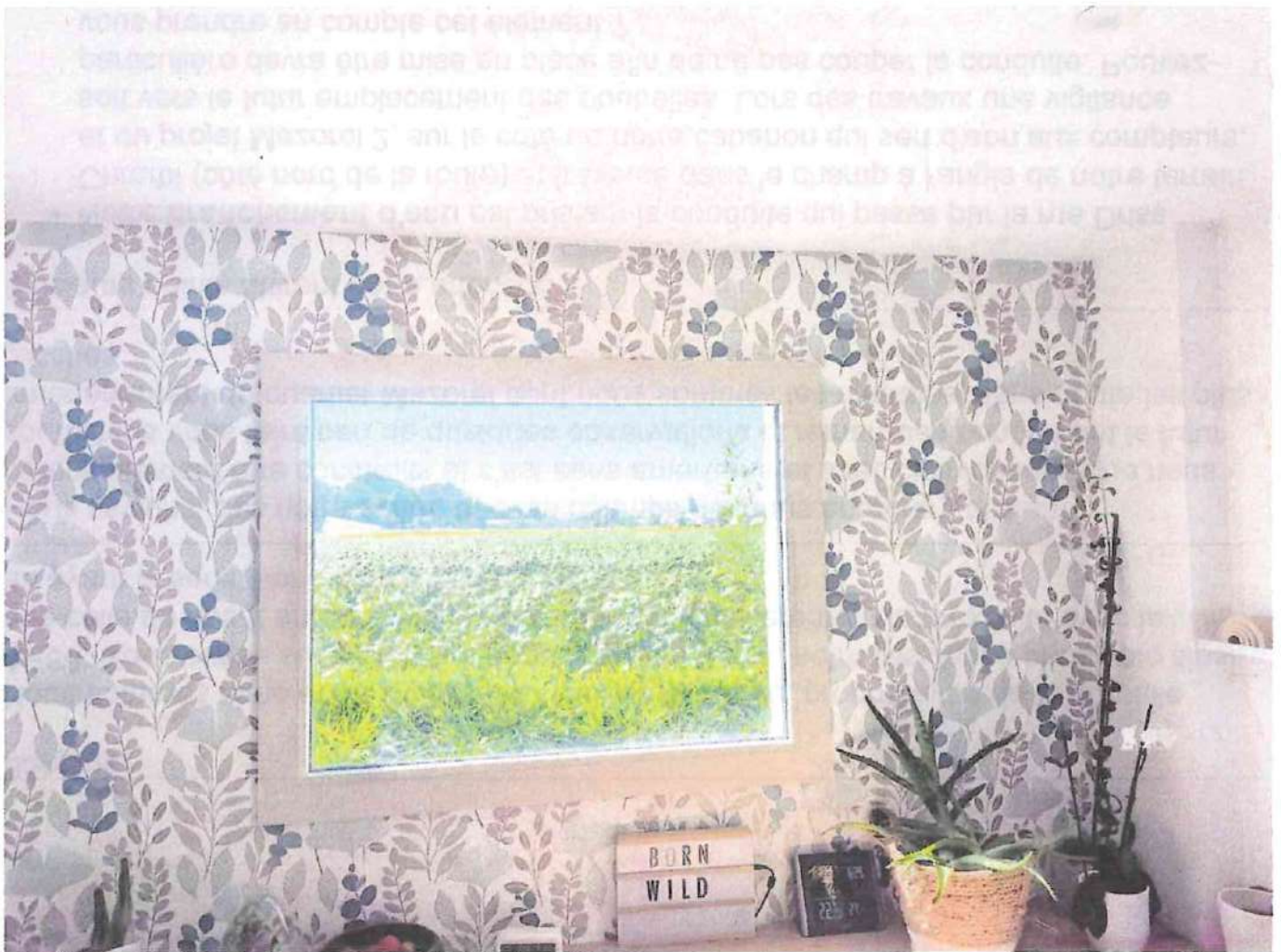
Dans l'attente de vos réponses,

Cordialement

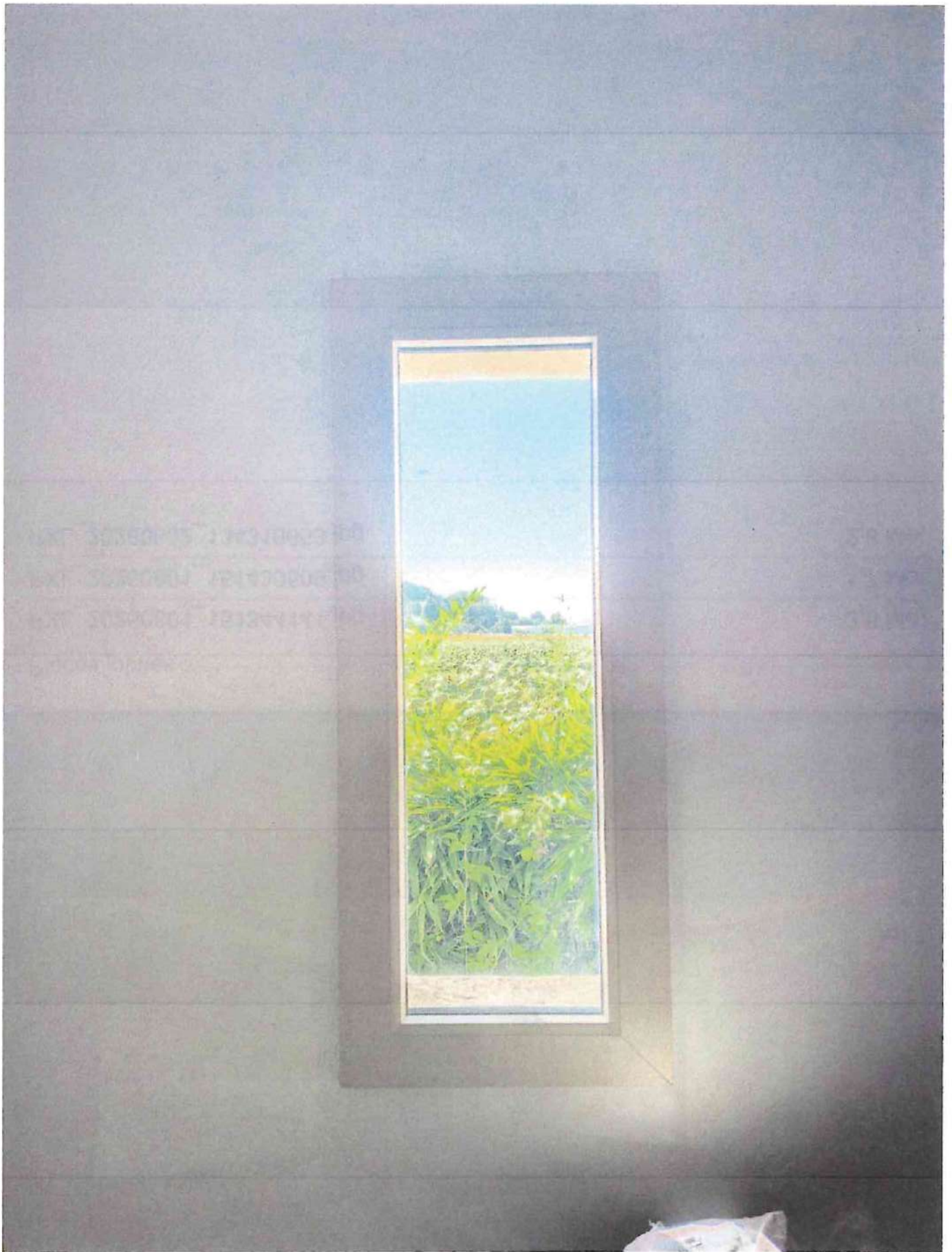
HB

Hervé Bonnard

—PXL_20260801_151344141.jpg—



—PXL_20260801_151430509.jpg—



— PXL_20260802_134316653.jpg —



— Pièces jointes : —

PXL_20260801_151344141.jpg	2,6 Mo
PXL_20260801_151430509.jpg	1,7 Mo
PXL_20260802_134316653.jpg	2,8 Mo

Sujet : Projet Mazorel

De : Edmonde Maffet <edmondemaffet@...>

Date : 03/08/2026, 22:29

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour

Habitante de la rue Driss Chraïbi, 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 beaucoup de difficultés à sortir de leur chemin en toute sécurité.

Actuellement une tranchée mal comblée au droit du chemin menant au 98 de cette rue provoque au passage des camions ou camionnettes un bruit insupportable du fait de leur vitesse exagérée et de la charge mal arrimée contenue dans leur benne ou remorque. 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

J'espère que la sécurité des riverains est étudiée dans votre dossier.

Cordialement

Edmonde Maffet

De : Chantal de Raphélis-Soissan <chantal.de.raphelis.soissan

Date : 31/07/2026, 20:16

Pour : admin@mairie-crest.fr

Pour le projet Mazorel:

Du fait des canicules à répétition, ne faudrait-il pas construire moins ?

Et aérer le projet avec plus d'arbres ?

Chantal

03 AOUT 2026
- 2 -

Sujet : Proposition mazorel

De : Brigitte COURTHIAL <didier.courthial@orange.fr>

Date : 04/08/2026, 11:20

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter afin de vous soumettre une proposition concernant la circulation et la sécurité au niveau de la fin de la rue Driss Chraïbi, au niveau du carrefour situé près de l'EHPAD Sainte-Anne.

Il serait, à mon sens, pertinent d'étudier la possibilité d'aménager un rond-point à cet endroit. 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.

Je vous remercie par avance de bien vouloir étudier cette proposition et, si possible, de me faire savoir si un aménagement de ce type pourrait être envisagé.

Je reste bien entendu à votre disposition pour apporter davantage de précisions si nécessaire.

Cordialement,

Mr courthial didier

Envoyé depuis l'application webmail Orange

Sujet : Projet lotissement Mazorel

De : rochettefra

Date : 04/08/2026, 10:48

Pour : concertation@mairie-crest.fr

À terme, 175 logements sont prévus, ce n'est pas rien. En faisant une moyenne de trois personnes par logement, ce sont tout de même plus de 500 nouveaux habitants, plus l'IME. Donc potentiellement 500 personnes qui vont se déplacer vers le centre-ville. 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. Quand il s'agit d'emmener son enfant à l'école sur la route du travail, la majorité des parents prennent leur voiture. Ces voitures grossiront le flot de véhicules sur la rue Victor-Hugo en direction du pont en Bois, la rue des Auberts puis la rue Maurice-Barral en direction du centre-ville. Or le trafic dans ces rues est déjà problématique : vitesse excessive, beaucoup de monde aux heures d'école, peu de respect pour les vélos et les piétons, trottoirs quasi inexistantes... Il faut absolument engager une réflexion sur la circulation à Crest sud, et ne pas en rester à des mesurettes comme précédemment.

D'autre part, je regrette que dans ces nouveaux flots d'habitation, il n'est pas envisagé d'espace collectif. Comment faire communauté si on n'a pas de lieu pour se retrouver ? Une salle mise à disposition des habitants pour créer des temps de rencontres, des soirées jeux, des repas partagés, des anniversaires serait un plus dans le « vivre ensemble » souvent mis en avant.

Enfin, une réflexion plus générale que j'ai envie de partager. Il est fréquemment admis que chaque commune doit se développer et construire de nouveaux logements, notamment pour remédier à la difficulté croissante de se loger. Bien sûr, cette parcelle a été labellisée constructible. Mais la croissance est-elle incontestable ? 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... Ainsi l'agrion de Mercure, espèce de libellule protégée qui vit sur ce terrain, resterait tranquille dans son fossé et les enfants des écoles et les pensionnaires de l'Ehpad et du foyer-logement aurait accès à une nourriture extra locale. Façonner la ville de demain est notre responsabilité, ne fonçons pas tête baissée !

Françoise Rochette

24

Sujet : Contribution à la PPVE relative aux permis d'aménager PA 02610825C0003, PA 02610825C0004, PA 02610825C0005, PA 02610825C0006 du quartier Mazorel

De : Rose Mariton <rose.mariton@crest.fr>

Date : 04/08/2026, 13:09

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Madame la Maire,

Je dépose cette contribution dans le cadre de la participation du public ouverte du 6 juillet au 4 août 2026 sur les quatre permis d'aménager du quartier Mazorel. J'ai pris le temps de lire le dossier dans son ensemble : l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale du 19 mai 2026, le mémoire en réponse du pétitionnaire et ses annexes, ainsi que les avis des services consultés.

Je suis favorable à ce projet. Il figurait dans le programme sur lequel j'ai été élue, et je n'ai pas changé d'avis. 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. Je n'ai rien à redire sur l'opportunité de l'opération, ni sur son inscription dans le document d'urbanisme.

Voici mes deux demandes.

1. Acter dès maintenant qu'il faut une vision d'ensemble

Le quartier Mazorel apportera environ 430 habitants, soit près de 5 % de la population de Crest. L'étude d'impact examine les effets propres de l'opération, comme la réglementation le lui demande. Elle n'examine pas ce que ces 430 habitants produisent en s'ajoutant au reste de ce qui se construit dans la ville.

Une étude d'impact de lotissement n'a pas cet objet. Ce n'est pas son rôle et on ne peut pas le lui reprocher. C'est une limite de l'exercice, et il est temps d'en tirer les conséquences.

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. Le collège Revesz-Long et l'école Anne Pierjean apparaissent dans l'étude comme voisinage : distance, nuisances sonores, argument de proximité. Jamais comme une question de capacité d'accueil. Je crois nos écoles, et leurs cantines, bien dimensionnées. Je préférerais le savoir plutôt que le croire, et le savoir avant plutôt qu'après.

La circulation. L'étude de trafic modélise un carrefour, celui de la rue Driss-Chraïbi, en retenant l'hypothèse d'un trafic de fond constant et des parts modales issues de l'enquête déplacements de 2014. Or les difficultés de circulation à Crest ne se jouent pas à ce carrefour. Elles 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 s'y ajoutent, et personne aujourd'hui n'est en mesure de dire de combien.

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit que « l'urbanisation du site pourra se réaliser sous réserve de disposer des équipements publics nécessaires ». Cette condition figure dans notre document d'urbanisme. Il faut se donner les moyens de vérifier qu'elle est tenue, ce qui suppose le travail d'ensemble que je propose.

Ce travail a un véhicule tout trouvé : la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT, engagée et à conduire d'ici février 2028. Je demande qu'elle comporte une évaluation des besoins en équipements publics et une analyse des déplacements à l'échelle communale, appuyée sur des données de trafic actualisées, et qu'elle soit engagée sans attendre l'ouverture de la deuxième phase de Mazorel.

2. Que la restitution prenne la forme d'une réunion publique

Vous avez indiqué que de nouvelles communications interviendraient prochainement sur ce projet. J'en prends acte, et je souhaite qu'elles aillent au-delà de la mise en ligne réglementaire.

Je demande qu'une réunion publique soit organisée à la rentrée, présentant la synthèse des observations, les motifs de la décision et les prescriptions retenues, et qu'une information équivalente accompagne l'ouverture de chaque nouvelle phase. Un quartier de cette taille se construit mieux quand les Crestois et les Crestoises savent ce qui s'y prépare.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Rose Mariton
Conseillère municipale de Crest
Conseillère communautaire de la CCCPS

Consultation pour l'aménagement du Quartier Nazareth -

- En regardant le projet, et en lisant les propositions d'aménagement je voudrais dire :
- Quand on parle d'aménager 6,8 hec de terre agricole, on ne peut pas dire qu'on "crée des espaces verts", au mieux on en préserve (20%!) un peu !
- L'ensemble des maisons projetées semblent toutes couvertes de Tuiles. Hors, on sait bien (en dehors de contraintes de préservation du patrimoine) qu'il faut abandonner ce type de toiture au profit de toitures végétalisées car
 - Elles stockent ~~et~~ et régulent les eaux de pluie et les chaleurs excédentaires.
 - Elles sont insensibles à la pluie
 - Elles préservent les vues des voisins
 - Elles accueillent de la diversité végétale et animale
- A l'époque où j'écris, les toitures végétalisées sont un bon fait pour l'environnement extérieur et aussi ~~extérieurs~~ intérieur. Plus besoin de climatisation par suppression de îlots de chaleur et inertie thermique des bâtiments.

Pensez de faire passer l'info -
et non l'exhaustif.

Sujet : Consultation projet Mazorel

De : Charlotte Loin <charlotte.loin@crest.fr>

Date : 04/08/2026, 13:38

Pour : concertation@mairie-crest.fr

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 .

J'espère que notre demande sera prise en compte et vous en remercie vivement.

Bien cordialement.

MmeCLoin.

Sujet : projet de lotissement rue Driss Chraïbi.PPVE MAZOREL

De : vincentmorel <vincent.morel>

Date : 04/08/2026, 15:48

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Avant 17 heure,je souhaite, après lecture du Crestois et du dossier concernant le projet de lotissement rue Driss Chraïbi, apporter les observations suivantes :

- 1) cette réalisation s'installerait sur un beau plateau de 6 hectare de bonne terre labourable ! Lorsque je suis arrivé à Crest en 1988 le collège Revesz-Long, où j'ai travaillé, était "à la campagne", entouré de vergers et de champs. Tout ce qui s'est construit depuis l'a été sur des terrains voués à l'agriculture ! En 2026 on continue sur la même lancée alors que le débat " zéro artificialisation des terres agricoles est d'actualité mais cela ne ressort pas du dossier comme une interrogation et une préoccupation majeure ?
- 2) L'EAU : Tout le vallon Mazorel recèle de nombreuses sources qui ne tarissent jamais. ce chantier va endommagé cette richesse et perturber voir faire disparaître la biodiversité (batraciens)
- 3)Les DEPLACEMENTS : La concentration d'autant de logements mettra sur la vielle route de Grâne trop de véhicules en plus ; au moment des entrées et sorties du collège Revesz-Long ça risque d'être compliqué ?
- 4) La PRECIPITATION : Le fait que cette participation se déroule fin juillet début août au moment des préoccupations de vacances est gênant comme un passage en force....

Sujet : Projet Mazorel

De : Marlène DATHY-BOCK <marlene.dathy>

Date : 04/08/2026, 15:55

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Madame, Monsieur,

À la suite de la concertation relative au projet de lotissement situé en face de notre habitation, nous souhaitons vous faire part de plusieurs interrogations concernant les conséquences de ce projet.

Le projet prévoit la réalisation jusqu'à 200 logements à terme, ce qui entraînera inévitablement une augmentation du trafic automobile dans le secteur. À ce titre, nous souhaiterions obtenir des précisions sur les points suivants :

- Une étude d'impact a-t-elle été réalisée afin d'évaluer les conséquences de cette augmentation de circulation sur le quartier ?
- Quels aménagements sont prévus sur la rue Driss Chraïbi ainsi que sur la rue Maurice Barral (seule voie d'accès la plus directe vers le centre-ville) pour absorber ce trafic supplémentaire et garantir une circulation fluide et sécurisée ?
- Compte tenu de la proximité immédiate du collège, quelles mesures de sécurisation sont envisagées pour protéger les élèves, les piétons et les cyclistes, notamment aux heures d'entrée et de sortie de l'établissement ?
- Des dispositifs de ralentissement, des aménagements piétons ou des adaptations des carrefours sont-ils prévus afin de limiter les risques liés à l'augmentation du trafic ?

Par ailleurs, il nous semblerait opportun d'envisager un projet de moindre ampleur, avec un nombre plus limité de logements. Une telle approche permettrait de mieux maîtriser les impacts sur les déplacements, les équipements publics et le cadre de vie, tout en s'intégrant plus harmonieusement dans son environnement. En effet, la partie sud du projet est bordée par des espaces agricoles et naturels.

De plus la transformation d'espaces aujourd'hui cultivés ou naturels en un secteur largement urbanisé, avec une augmentation importante des surfaces bâties et imperméabilisées, soulève des interrogations au regard de l'adaptation au changement climatique.

Dans un contexte où les épisodes de fortes chaleurs et de canicules sont appelés à se multiplier, les espaces végétalisés et les sols perméables jouent un rôle essentiel dans la régulation de la température locale. Leur remplacement par des bâtiments, des voiries et des stationnements est susceptible de renforcer le phénomène d'îlot de chaleur urbain, avec pour conséquence une élévation des températures ressenties dans le quartier durant les périodes estivales.

Par ailleurs, 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 existantes de l'autre côté de la voirie, soulève des interrogations quant à son intégration dans le tissu urbain actuel. Cette différence de gabarit et de typologie bâtie risque de créer une rupture dans le paysage urbain, avec un impact potentiel sur les vues, le vis à vis, l'ensoleillement et le cadre de vie des riverains.

Une implantation plus progressive, privilégiant des constructions de moindre hauteur (R+1 maximum) au contact des habitations existantes et réservant les immeubles collectifs aux secteurs les moins exposés (par exemple vers le côté Ouest), permettrait une meilleure insertion du projet dans son environnement et un moins fort impact sur la qualité de vie des riverains.

Nous nous interrogeons également sur les nuisances qui seront générées durant les phases d'aménagement et de construction du lotissement. La durée des travaux, la circulation des engins de chantier et des poids lourds, ainsi que les interventions successives liées à la réalisation des voiries, des réseaux et des bâtiments, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur notre quotidien durant de

nombreux mois alors que nous sommes déjà impacté par le chantier de l'EPHAD près de l'hôpital.

À ce titre, nous souhaiterions connaître les mesures qui seront mises en œuvre afin de limiter les nuisances liées au chantier, notamment en matière de circulation, de sécurité routière, de bruit, de poussières et de respect des horaires de travaux. Il serait également utile de connaître les itinéraires prévus pour les engins de chantier ainsi que les dispositifs d'information et de concertation qui seront mis en place tout au long de cette période.

Nous souhaiterions également connaître le calendrier prévisionnel de la réalisation des différentes phases.

Ces éléments me paraissent essentiels pour apprécier les incidences du projet sur la qualité de vie des riverains, la sécurité des usagers et la bonne intégration du projet dans son environnement.

Je vous remercie par avance pour les précisions que vous pourrez m'apporter et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Marlène et Steve Dathy Bock

52 rue Driss Chraïbi

26400 Crest

Sujet : Concertation Mazorel

De : Marie Aury <aury.marie@crest.fr>

Date : 04/08/2026, 15:56

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour,

Je n'ai malheureusement pas eu le temps de lire les documents en profondeur mais 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.

Désolée pour cet avis rapide et non détaillé,

Bon été à l'équipe municipale, élus et agents,

Cordialement,

Marie

Sujet : circulation douce: ne pas laisser passer les aménagements à faire et non prévus à ce stade

De : jean Prats <jeanpratsdom>

Date : 04/08/2026, 15:38

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour,

Nous avons lu le dossier 2.1 "Etude d'impact", qui est le dossier principal.

(sur la forme, question de présentation: les copies d'écran sont mal visibles)

Ce projet est important pour la ville et le quartier:

6,4 ha, 430 nouveaux habitants (presque 5% de la population de la commune), l'arrivée de l'IME Valbrillan.

Il va entraîner des changements sur les flux de circulations, fréquentations des écoles, besoin de services de proximité (commerce alimentaire ?).

A la lecture du document:

Le trafic routier rue Driss Chraïbi: 2300 véhicule / jour (dont 1,8% de Poids Lourds). Pas de chiffre pour les vélos et piétons.

La question des transports prend peu de place , p224 et tableau p243, assez laconique et avec une conclusion d'un effet POSITIF du projet pour les déplacements non motorisés, piétons et vélos (dits "doux"). LA RÉALITÉ EST TOUT AUTRE..

Si à l'intérieur de la zone aménagée des cheminement piétons sont bien prévus partout, en parallèle des voies automobiles", il n'est rien annoncé sur la rue Driss Chraïbi et sur l'ensemble du quartier.

Le dossier reporte sur la mairie la réalisation d'aménagements: pages 224 et 245

- d'une part sur la digue le long de la Drôme : "la commune travaille à la réalisation d'une véloroute le long de la Drôme" ... C'est du futurisme, et de réalisation bien aléatoire, alors que des permis de construire ont été donnés (lotissements Jardins d'Héloïse, stade du collège, nouvel EHPAD...) au ras de la digue , sans réservation foncière (*).

- d'autre part sur la rue Driss Chraïbi:

"Les résidents du lotissement pourront emprunter les voies douces existantes, un projet est également en cours afin de poursuivre l'aménagement de la rue Driss Chraïbi qui vise à établir une voie de déplacements doux séparée de la chaussée."

En réalité, l'aménagement existant est d'une part un ersatz de chausse (CVCB); et d'autre part sur le côté nord de la rue (portion entre le parking du collège et l'entrée du lotissement "les deux pins") un cheminement piétons assez étroit (*) (ne pouvant servir à une mixité piétons -vélos).

Le projet en lui même, le long de la rue Driss Chraïbi, dit page 227:

"Des espaces verts borderont la rue Driss Chraïbi, sillonné d'un cheminement piéton, ils permettront également de faire l'interface paysagère entre les limites du lotissement et l'espace urbain ;". C'est donc un cheminement uniquement piétons, de largeur inconnue, et interne à la zone aménagée.

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 ?

La rue Driss Chraïbi est un des axes d'entrée dans la ville. La fréquentation va augmenter. Y passent les utilisateurs du collège, de l'hôpital (+ EHPAD), de l'IME, de la MFR de Divajeu ... Se projeter sur le long terme, avec des infrastructures pour les déplacements doux est indispensable.

Divers tronçons:

- Au niveau du parking du collège, il y a assez d'espaces pour séparer les flux.

- entre le carrefour à feux avec la D 538 et le "chemin de Mazorel", tout est à faire. En premier lieu, à court terme, améliorer le Chaucidou, et résorber les points d'eaux stagnantes dans le virage.
- Entre le chemin de Mazorel et la parking du collège, c'est à dire la zone de l'aménagement concerné par cette enquête: il est important de prévoir de l'autre côté des arbres existants (côté sud) une vraie voie cyclable (unidirectionnelle au minimum) ET une voie piétonne ... ne pas mélanger les flux, créer des conflits d'usage, qui feront la jonction avec les deux autres tronçons.

Les chaucidous (cf recommandations CEREMA) sont un pis aller, ne doivent être installés que quand il n'y a pas d'autres solutions, et ne doivent pas être l'excuse (l'alternative) à de vrais aménagements. Nous sommes bien dans cette situation.

(*) 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.

Le Bureau de Vélo Dans la Ville

Nous restons à votre disposition pour en reparler.

Contact: Jean Prats

Sujet : Réponse à la PPVE du projet Mazorel

De : Claude Maffet <claudio.maffet>

Date : 04/08/2026, 16:29

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Bonjour,

Après avoir pris connaissance du Résumé Non Technique du projet Mazorel voici quelques remarques et questions.

Une première remarque : page 12 on parle d'une offre de 175 logements mais si l'on additionne les 3 types de logements prévus on arrive à une offre de 200 logements. Les impacts décrits plus loin dans le document sont alors remis en question.

Page 24 au sujet de la gestion du trafic supplémentaire, il me semble que l'étude oublie le trafic induit par ces nouveaux logements c'est-à-dire les livreurs (La Poste, UPS, Amazon, etc.) ou les artisans venant faire des travaux.

Par ailleurs l'étude se concentre sur le projet mais, et parce que je suis concerné, elle oublie les impacts en amont du projet.

La rue Driss Chraïbi est de plus en plus dégradée surtout dans sa dernière partie depuis le lotissement des Deux Pins en direction du carrefour avec la D538.

Sur cette partie la voie partagée (chaussidou) est parfois une illusion et peut être dangereuse pour les cyclistes ou les piétons avec des nids de poule en face des Ets Peillet ou au niveau du Garage Sorin ou des tranchées traversant la rue qui se sont effondrées avec le temps et le trafic routier au niveau du 70 rue Driss Chraïbi ou du numéro 96 de la même rue.

Est-il possible afin de garantir la sécurité de tous et de réduire les nuisances sonores pour les riverains de faire des travaux « cosmétiques » sur ces quelques points ?

Par ailleurs après les épisodes canicule et les alertes sécheresse que nous connaissons cette année est-il prévu des actions vis à vis du promoteur et des futurs acquéreurs comme limiter au maximum les puits de chaleur en évitant la bétonisation ou l'utilisation d'enrobé noir pour les voies de circulation ou comme inciter à la mise en place de citernes enterrées pour recevoir les eaux de pluie par exemple cela afin de promouvoir un quartier éco-responsable.

Dernière question, les tilleuls qui bordent la rue vont bien être conservés ?

Je joins également quelques photos prises de la résidence des Deux Pins vers le carrefour avec la D538 pour illustrer mon propos.

J'espère que ces quelques points retiendront votre attention et permettront que ce projet se fasse à la satisfaction de tous.

 IMG_2605.jpeg

 IMG_2606.jpeg

 IMG_2607.jpeg

 IMG_2609.jpeg

 IMG_2610.jpeg

Sujet : Achat pavillon ou construction

De : remi roca <rollerem@crest.fr>

Date : 04/08/2026, 16:38

Pour : "concertation@mairie-crest.fr" <concertation@mairie-crest.fr>

Bonjour, j'ai une question à poser lors de la concertation:

Est-ce que des lots ou des constructions seront réservés et proposer à des prix attractifs à des habitants de CREST souhaitant arrêter la location et devenir propriétaire sur la commune pour les primo accédants ?

Nous sommes actuellement locataire depuis 10 ans, une famille de 6 qui fait fonctionner l'économie de la ville, mais les prix sont devenus trop chers depuis quelques années.

Nous aimerions devenir propriétaire, que pouvez-vous nous proposer ?

En vous remerciant par avance.

M. ROCA

Sujet : observation Mazorel

De : cecilia.d@

Date : 04/08/2026, 17:02

Pour : concertation@mairie-crest.fr

Résidente à proximité immédiate du projet « Allée Mazorel », je souhaite faire part de mes observations.

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, qui concentre en un même lieu 175 logements, un Institut Médico-Éducatif et de nouveaux aménagements, avec des conséquences importantes sur un quartier jusqu'à présent relativement calme. 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. Dans un contexte où la sobriété foncière est devenue un objectif national, je m'interroge sur les alternatives qui auraient pu être davantage privilégiées, notamment la réhabilitation des nombreux logements vacants ou dégradés du centre-ville de Crest, qui auraient permis de revitaliser le cœur de ville tout en limitant la consommation d'espaces agricoles.

La circulation constitue selon moi le principal sujet d'inquiétude. Le dossier annonce plus de 770 véhicules supplémentaires par jour, tout en concluant à un impact limité. Or, la rue Driss Chraïbi dessert déjà le collège Revesz-Long, le centre hospitalier et plusieurs lotissements. Les difficultés se concentrent essentiellement aux heures de pointe, au moment des entrées et sorties des élèves et des salariés. 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 : établissements scolaires, réseaux, stationnement, sécurité des déplacements des piétons et des cyclistes.

Concernant l'Institut Médico-Éducatif, 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, alors que certains IME accueillent également des jeunes présentant des troubles importants du comportement ou nécessitant un encadrement renforcé.

Dans un souci de transparence et d'information des riverains, il serait souhaitable que soient apportées des précisions sur le projet éducatif de cet établissement, sur son fonctionnement quotidien, sur les modalités d'encadrement, ainsi que sur les incidences éventuelles pour le voisinage et les établissements scolaires proches, notamment si des dispositifs d'inclusion en milieu ordinaire sont envisagés. Cette information permettrait de répondre objectivement aux interrogations légitimes des habitants.

Enfin, au-delà des aspects techniques, c'est aussi la qualité de vie du quartier qui est en jeu. Le secteur Mazorel est aujourd'hui apprécié pour son caractère résidentiel, son calme (relatif), ses champs, et sa proximité avec des espaces ouverts. 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.

Je souhaite donc que ces observations soient prises en compte avant toute décision définitive et que le projet fasse l'objet d'ajustements permettant de mieux concilier les besoins de développement de la commune avec la préservation du cadre de vie des habitants déjà installés.

Sujet : PPVE Projet Mazorel

De : Arnaud Boistel <arnaud.boistel@>

Date : 04/08/2026, 16:31

Pour : concertation@mairie-crest.fr, admin@mairie-crest.fr

Le 4 août 2026

Origine :

Arnaud Boistel / arnaud.boistel@

Ingénieur agronome et maçon éco-constructeur.

Projet Mazorel - Participation par voie électronique

Réflexion sur la connexion du projet au centre-ville de Crest.

Nous avons trop vu dans la vallée des lotissements construits auprès de routes qui ne possèdent aucuns aménagements destinés aux piétons et aux cyclistes et donc en conflit avec les voitures.

Il y a par exemple.

A Crest : La montée saint Antoine puis la route des Sétéreés pour le quartier Saint Antoine,

La Rue des Auberts pour le lotissement construit dernièrement.

A Aouste sur Sye : les accès aux lotissements « Les Rives du Lauzun » (au Sud) ou Les « jardins d'Augusta » (au nord)

Etc.

Le projet MAZOREL est situé à 1,5 km du centre-ville de Crest.

C'est suffisamment près pour que toute personne valide puisse y aller à pied ou à vélo.

Mais suffisamment loin pour être tenté de prendre la voiture, augmentant ainsi le flux routier.

Il s'agit dès lors de favoriser les flux piétons et vélos vertueux et limiter les flux routiers qui ne le sont pas.

En effet, plus le flux routier augmentera moins les usagers oseront prendre le vélo, alors que c'est le contraire que l'on cherche à atteindre.

Il faut donc ABSOLUMENT favoriser les déplacements à pied et à vélo par des aménagements spécifiques, continus et sécurisés.

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 ;

Réflexion sur l'adaptation aux nouvelles conditions climatiques.

Autres points sur lesquels le projet doit réellement porter attention :

Les habitants de Crest vont devoir faire face à court terme à un changement climatique très important et très rapide.

En adaptant ce quartier - dès sa construction - aux prochaines conditions de vie (ou peut-être même de survie), la municipalité, les services de secours et les urgences de l'hôpital pourront mieux se consacrer aux autres quartiers et personnes fragiles lors des pics de chaleur.

Car, pour un corps au repos, les conditions climatiques létales sont atteintes avec une température de 35 °C (ou même 31 °C à 32 °C selon certaines études) et 100 % d'humidité.

Or, la France se réchauffe plus vite que le reste du globe et le climat à Crest sera comparable à celui d'Afrique du Nord, avec parfois un air saturé de l'humidité venant de la mer méditerranée par vent du sud.

Donc, comme c'est un projet NEUF, il doit se projeter pour un climat à venir au-delà des 50 prochaines années et donc être ambitieux face aux nouvelles conditions de vie à venir.

Voici les éléments basiques (structuraux) à prendre en compte.

- Bannir les ilots de chaleur (tels que zone asphaltées non ombragée, murs de clôture en béton, façades qui renvoient la chaleur vers le voisin, placettes sans ombrage) ;
- Privilégier les zones enherbées (refroidissement par évapotranspiration) ;
- Prévoir des zones de refuge climatique (zones arborées et ventilées pour ou l'on pourra stationner lorsque la température extérieure décroît en fin de journée) ;
- Prévoir des parcours continus ombragés (rues et sentiers arborés) ;
- Prévoir des zones de stationnement ombragées (arbres ou combrières avec panneaux photovoltaïques) ;
- La commune devra donner une liste de plantations interdites et un autre d'espèces et variété obligatoires, adaptées aux nouvelles conditions climatiques à venir.
- Prévoir des bâtiments exclusivement bioclimatiques avec :

Façade principale orientée au sud (les façades Est et Ouest sont les plus difficiles à protéger de la surchauffe estivale) ;

Façades sud avec casquettes ;

Isolation thermiques des bâtiments par l'extérieur (pour conserver l'inertie thermique à l'intérieur) ;

Bâtiments comportant des volumes à forte inertie thermique (brique, pisé, carrelage, tomettes ...) ;

Flux traversant pour une sur ventilation nocturne ;

Éventuellement puits provençal (pour une entrée d'air à 15°) ;

Et limiter strictement la « climatisation » qui renvoi la chaleur – et le bruit – chez le voisin, source de conflits à venir ;

Absence de terrasse à l'étage (véritable capteur de chaleur) ;

Toitures végétalisées ;

Jardins arborés (obligatoire) ;

- Prévoir une résilience globale :

Infiltration des eaux pluviales (hydrologie régénérative, noues plantées, enrobés perméables, zones de stationnement enherbées, toitures végétales, ...) ;

Végétation adaptée au nouveau climat à venir ;

Sans besoins d'irrigation ;

Eau chaude sanitaire solaire pour tous les bâtiments ;

- Prévoir une déambulation douce et apaisante en cas de surchauffe.

Interconnexions pédestre et cyclable entre tous les lots, notamment aux extrémités des impasses ;

Connexions en nombre suffisantes avec les voies vertes ;

Connexions au bord de la rivière Drôme.

— Pièces jointes : —

Avis projet MAZOREL.doc

25,0 Ko

OLIVIER STEVENIN

Réflexion sur le projet Mazorel
Le 04/08/26

M. Philippe ASTRUC
Adjoint à l'Urbanisme et aux Services techniques
Mairie de CREST

Monsieur,

Je vous adresse ce courrier suite à mon mail du 22/04/26 (juste après votre élection) et aux divers articles parlant de la participation du public au projet d'aménagement du quartier Mazorel.

Je suis tombé sur un article émanant de Mme Rose Mariton évoquant le manque de diffusion au sujet de cette consultation.

Sur ce point, je suis d'accord avec elle, car je ne l'ai pas vu passer. Je m'attendais même à ce que la nouvelle municipalité organise un débat public à ce sujet.

Nous abordons, avec cette nouvelle canicule, un point d'importance capitale pour notre avenir et je constate que vous abordez la question avec beaucoup de retrait, alors qu'il s'agit de 6,7 hect d'aménagements, en répétant les erreurs d'une autre age.

Quand je lis 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 car (liste non exhaustive):

- Avec des grêlons de plus en plus gros, de telles toitures sont condamnées, et les primes d'assurances enflées..

- Ils engendrent des surchauffes locales énormes, ajoutées aux chaussées bien bitumées. Et aussi augmentent les besoins de climatisation, créant un cercle vicieux.

- Les pentes de ces toitures créent une gêne aux vues du voisinage.

- Les eaux non retenues par ces surfaces imperméabilisées participent aux inondations et à l'assèchement des nappes phréatiques. Les puits d'infiltrations obligatoires sont saturés trop rapidement, rapport aux chutes de pluies que l'on observe.

- Ces toitures sont une catastrophe pour la biodiversité, n'accueillant plus que des guêpes.

La solution, c'est de ne faire plus que des toitures végétalisées, qui bien qu'un peu plus chères, résolvent tous ces problèmes au profit d'une intégration paysagère et climatique parfaite. Certaines personnes mal informées disent qu'elles ne sont pas fiables. Ca aussi, c'est d'un autre age, les matériaux et les techniques sont bien au point.

C'est à vous, élus, que revient la responsabilité d'agir vite sur un point crucial de notre avenir.

Avec l'expression de mes salutations distinguées.

Olivier STEVENIN