



**PROJETS  
CRÉATIONS**

pour la ville et les territoires



**Mairie du Crestet**  
**07 720 LE CRESTET**  
**Tel: 04 75 06 20 80**  
**Fax: 04 75 06 20 80**

# P.L.U. LE CRESTET

## 1. RAPPORT DE PRESENTATION ( 2 / 3 )

Délibérations	Modifications	
Prescription :	Date	Objet
	-----	-----
	-----	-----
Arrêt du projet :	-----	-----
	-----	-----
	-----	-----
Approbation :	-----	-----
	-----	-----
	-----	-----





<b>3<sup>ème</sup> PARTIE : EXPOSE DES CHOIX D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>117</b>
<b>1 Enjeux dégagés du diagnostic .....</b>	<b>118</b>
1.1 Enjeux thématiques.....	118
1.2 Enjeux transversaux.....	119
<b>2 Enjeux du projet de PLU .....</b>	<b>119</b>
2.1 Du POS au PLU .....	119
2.2 Rappel des principes fondateurs du PADD.....	120
2.3 Transcriptions graphiques et réglementaires des objectifs du PADD .....	121
2.4 Les orientations d'aménagement (pièce n°2.2).....	124
<b>3 Traductions graphiques et réglementaires .....</b>	<b>125</b>
3.1 Définition et description des zones du PLU.....	125
3.2 Dispositions graphiques particulières.....	129
3.3 Bilan des surfaces du PLU .....	135
<b>4 Prise en compte de l'enquête publique et des personnes publiques associées.....</b>	<b>136</b>

---

# **3<sup>EME</sup> PARTIE : EXPOSE DES CHOIX D'AMENAGEMENT**

---

# **1 ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC**

---

Le diagnostic territorial de la commune du Crestet a permis de dégager des enjeux, venant compléter les objectifs déjà affichés par la municipalité lors de la délibération instituant la révision de son Plan d'Occupation du Sol (POS) et donc par conséquent, l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## **1.1 Enjeux thématiques**

---

### **Un centre bourg à conforter comme lieu de centralité à l'échelle de la commune**

La commune du Crestet a pour particularité d'être pourvu de deux centres bourgs, celui du village et celui du hameau de Monteil, ancien chef lieu. L'objectif de cet enjeu d'identifier clairement le centre village comme pôle de centralité principal (équipements publics majeurs, commerces, etc.). Le hameau de Monteil doit être perçu comme pôle secondaire de la commune en terme d'habitat.

### **Une consommation de l'espace à maîtriser dans le cadre des futures extensions urbaines**

- Fixer un objectif démographique adapté aux potentialités de la commune
- Optimiser l'urbanisation autour des polarités existantes pour ne pas miter le paysage
- Optimiser les capacités d'accueil liées à la réhabilitation du bâti ancien

### **Une mixité sociale et intergénérationnelle à favoriser**

- Développer un habitat adapté aux différentes générations (jeunes ménages, personnes âgées, etc.) en diversifiant les typologies d'habitat
- Développer les logements locatifs aidés
- Proposer des lieux de vie et d'animation (espaces publics, cheminements)

### **Un développement économique à assurer en s'appuyant sur les atouts du territoire**

- Les atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux du territoire pour l'activité touristique
- Les atouts du milieu physique et naturel pour l'agriculture
- Le potentiel foncier pour l'artisanat

### **La prise en compte du paysage à assurer**

- Préserver l'identité paysagère de la commune
- Intégrer dans le paysage, les nouveaux aménagements à destination d'habitat ou d'activités

## 1.2 Enjeux transversaux

---

### **Une adéquation à trouver entre le développement urbain et la prise en compte des sensibilités environnementales et des risques naturels**

Le territoire communal possède à la fois des secteurs paysagers remarquables comme les espaces boisés du sud ou la ripisylve du Doux mais aussi de contraintes liées aux risques naturels d'inondation. Le développement urbain de la commune ne doit pas se faire au détriment des secteurs paysagers et dans risques naturels. C'est pourquoi, une réflexion a été menée afin de pouvoir faire cohabiter ces trois thématiques sur un même territoire. Le plan de zonage en est la traduction graphique.

### **Une cohérence à rechercher entre le développement urbain et la question des infrastructures (assainissement) et des équipements**

Le schéma général d'assainissement récemment mis à jour a permis d'identifier les secteurs potentiellement urbanisables selon qu'il s'agisse d'un assainissement autonome ou collectif. La délimitation des zones urbaines et à urbaniser a donc été réalisée en lien avec le SGA.

De plus, afin d'assurer un bon niveau d'équipements publics en lien avec la prospective démographique du PLU à l'horizon 2020, des emplacements réservés ont été identifiés au plan de zonage.

### **Un équilibre à assurer entre le maintien de l'agriculture sur la commune et les autres dynamiques de développement**

Environ 38% de la surface communale est vouée à l'agriculture. Afin de préserver ces terres agricoles et conjointement de créer une dynamique de développement, une réunion de concertation avec les exploitants a été réalisée. Cet échange a permis d'identifier à la parcelle, l'ensemble des terres agricoles.

## 2 ENJEUX DU PROJET DE PLU

---

### 2.1 Du POS au PLU

---

La commune du Crestet s'est dotée d'un POS, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 juillet 0987. Le POS actuellement en vigueur a été révisé pour la dernière fois le 05 septembre 1994.

- 1ere modification en juin 1990 pour extension des zones NB du Plat et de Monteil.
- 2eme modification en septembre 1994 pour apporter plusieurs petites modifications au document initial qui n'ont pas remis en cause l'économie générale du POS (extensions limitées de zones sur un à deux parcelles).

Par délibération du 13 février 2006, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

La révision de l'ancien POS en PLU est rendue nécessaire afin d'organiser de manière globale, cohérente et pérenne l'aménagement du territoire de la commune. L'élaboration d'un PLU sur la commune doit permettre :

- Une gestion du développement durable du territoire,
- Ouvrir de nouveaux terrains à la constructibilité,
- Renforcer le centre bourg,
- Revoir le périmètre de protection des monuments historiques.

## 2.2 Rappel des principes fondateurs du PADD

---

Le PADD du Crestet présenté en pièce 2.1 du PLU est basé sur les quatre principes fondateurs ci-dessous :

### **PRINCIPE N° 1 : Adapter la croissance démographique à un développement urbain spatialement maîtrisé et diversifié en matière d'habitat**

La population communale augmente à un rythme modéré. L'objectif est de conforter cette croissance tout en mettant à disposition de la population future et actuelle de nouveaux produits logements que se soit en terme de forme, de densité ou de mode d'occupation, qui répondent d'avantage à la notion de parcours résidentiel ainsi qu'une bonne armature d'équipements et de services.

### **PRINCIPE N° 2 : Assurer un développement urbain maîtrisé, garantissant la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

L'objectif est ici de maîtriser les extensions urbaines programmées à l'échelle du projet de PLU. La commune souhaite limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Cela passe par le développement du centre bourg comme pôle de centralité principal, le hameau de Monteil comme pôle d'habitat secondaire et la pérennisation des structures urbaines actuelles de quelques hameaux.

Il s'agit donc d'associer le développement urbain à la revalorisation possible du bâti existant ainsi qu'à la densification et à l'extension du centre bourg et des hameaux.

### **PRINCIPE N° 3 : Renforcer le développement économique de la commune**

La commune souhaite impulser une vitalité autour et dans le village. Pour cela elle souhaite d'une part créer une zone d'activités artisanales et d'autre part renforcer l'offre de commerces et de services présente sur le village.

La vitalité économique passe également par une dynamisation touristique qui s'appuie sur les activités existantes et sur les potentialités de développement de la commune.

Enfin, le développement économique du territoire ne doit pas se faire au détriment de l'activité agricole qui doit être intégrée à toutes les échelles de réflexion.

### **PRINCIPE N° 4 : Préserver les atouts environnementaux et paysagers de la commune qui composent son identité rurale et son cadre de vie**

L'identité paysagère du territoire communal est marquée par la présence d'un milieu naturel et d'un patrimoine bâti remarquable : la vallée du Doux (ZNIEFF de type 1) et sa ripisylve, les nombreux talwegs, les coteaux boisés, les lavoirs, les calvaires etc. Le projet de PLU doit permettre d'affirmer et de préserver l'identité paysagère, patrimoniale et naturelle de la commune.

## 2.3 Transcriptions graphiques et réglementaires des objectifs du PADD

### 2.3.1 Orientation n°1 : adapter la croissance démographique à un développement urbain spatialement maîtrisé et diversifié en matière d'habitat

Objectifs	Orientations détaillées	Traduction à travers le zonage et le règlement
Assurer une croissance démographique maîtrisée et adaptée aux potentialités d'accueil de la commune	Hypothèse d'une croissance démographique modérée : taux de variation annuel de 1,5% soit environ 675 habitants en 2020	Adapter la surface des zones urbaines et à urbaniser en fonction de la vision démographique prospective retenue
Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle	Diversifier les typologies d'habitat pour répondre aux besoins en terme de parcours résidentiel : petits collectifs, habitat intermédiaire, logements de petite taille	Différencier les zones et règlements pour avoir plusieurs typologies urbaines Dispositions réglementaires incitant à la mixité des produits logements et à la densification : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de COS et de CES dans le centre bourg</li> <li>- Hauteur permettant la réalisation de petits collectifs dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (art 10)</li> </ul> Mener une politique foncière en faveur des logements locatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instauration d'un pourcentage de logements locatifs aidés dans le règlement</li> </ul>
	Construire des logements locatifs aidés	
	Accueillir un foyer logement dans le village	
Mettre à niveau les infrastructures et équipements	Prévoir l'extension du réseau d'assainissement du village dans les limites fixées par la capacité de la STEP	Adapter le zonage en fonction des zones desservies par l'assainissement collectif et des projets d'extension de ce réseau Développement des zones dans la limite des potentialités d'accueil restantes de la station d'épuration Création d'emplacements réservés pour projets communaux (cimetière, élargissement de voiries, etc.)
	Anticiper l'extension du cimetière	
	Elargissement des voies communales qui vont être amenées à être d'avantage empruntées	

### 2.3.2 Orientation n°2 : assurer un développement urbain maîtrisé, garantissant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Objectifs	Orientations détaillées	Traduction à travers le zonage et le règlement
Affirmer les centralités tout en évitant le mitage des paysages	Affirmer le village comme pôle de centralité en favorisant sa densification, tout en permettant une extension maîtrisée	Zonage et règlement adaptés aux caractéristiques du centre bourg : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de COS pour inciter à la densification</li> <li>- Alignement des constructions à l'espace public</li> </ul>
	Conforter le hameau du Monteil comme pôle secondaire en permettant son développement	
Conforter le village comme pôle principal d'habitat	Renforcer les hameaux de Mourgues et du Bois-des-Bancs	Maîtriser le classement des zones AU du hameau du Monteil par une superficie cohérente et la réalisation d'une orientation d'aménagement Identifier des zones d'extensions limitées à proximité des hameaux de Mourgues et Bois des Bancs Classement des hameaux les plus importants et identitaires en UH
	Pérenniser la structure actuelle de l'ensemble des autres hameaux	
	Maintenir une densité suffisante autour du noyau historique pour affirmer le caractère urbain du village	
	Urbaniser en continuité entre le centre ancien du village et son extension pavillonnaire le long de la RD209b en favorisant une forme urbaine de transition	
	Permettre une extension maîtrisée au nord du village	
Permettre un développement maîtrisé du Monteil	S'appuyer sur des éléments naturels structurants pour définir les limites d'urbanisation du village	Optimiser les zones d'urbanisation existantes et futures en lien avec le centre bourg Zone et règlement spécifique pour les espaces de transition entre le centre bourg et les extensions pavillonnaires (créer du lien) Orientations d'aménagement pour maîtriser l'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des zones urbaines en continuité du centre bourg</li> <li>- de l'extension du centre bourg au nord</li> </ul> Prévoir des emplacements réservés pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création ou l'aménagement de voiries</li> <li>- la requalification ou l'aménagement des espaces publics</li> </ul> Identifier les limites naturelles de l'urbanisation du centre bourg et s'appuyer dessus pour définir les superficies des zones urbaines et naturelles
	Mettre en valeur les espaces publics du village	
	Créer une nouvelle voie d'accès à la partie basse du village	
	Maintenir une coupure verte entre le hameau du Monteil et celui de Groubon	
	Permettre une extension maîtrisée à l'ouest du hameau	
Imposer une qualité architecturale en cohérence avec l'identité locale	Densifier autour de la place du hameau afin de conforter le noyau historique	Zonage en N pour affirmer une coupure verte entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les hameaux de Monteil et de Groubon</li> <li>- le noyau historique et le domaine de la Basse Cour</li> </ul> Superficie adaptée des zones AU Même zonage et même règlement entre le centre bourg et le noyau historique de Monteil (pas de COS, alignement des constructions etc.) Mise en valeur des espaces publics du hameau par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une requalification</li> <li>- Un classement en emplacement réservé</li> </ul>
	Maintenir une coupure verte entre le noyau historique et le domaine de Basse Cour	
	Mettre en valeur les espaces publics du hameau	
Imposer des lignes de façades parallèles aux courbes de niveaux	Préserver l'architecture présentant des spécificités locales	Repérage au plan de zonage des éléments bâtis remarquables (L123-1 7 <sup>e</sup> ) et les associer à des règles de protection Inscrire dans l'Art. 11 du règlement des zones urbaines que les lignes de façades doivent être parallèles aux courbes de niveaux Dispositions réglementaires des aspects extérieurs et des abords des constructions adaptées à chaque contexte urbain (art 11 du règlement)
	Adapter les nouvelles constructions aux spécificités architecturales locales	
	Imposer des lignes de façades parallèles aux courbes de niveaux	

### 2.3.3 Orientation n° 3 : Renforcer le développement économique de la commune

Objectifs	Orientations détaillées	Traduction à travers le zonage et le règlement
Impulser une vitalité économique autour du village	Créer une petite zone d'activités artisanales à proximité immédiate du village, tournée autour des métiers du bâtiment, du bois et de la mécanique	Règlement adapté pour la nouvelle zone d'activités, avec une exigence qualitative (aspect des constructions, insertion paysagère, retrait, stationnement, plantation, gabarit voirie...) Orientation d'aménagement pour la création de la future zone d'activités, pour définir les conditions d'urbanisation Interdire le changement de destination des RDC commerciaux en logements ou garages Permettre l'implantation de commerces en RDC (article 2 du règlement)
	Renforcer l'offre de commerces et services présente sur le village	
Conforter les activités touristiques existantes et développer les potentialités de la commune	Affirmer la vocation touristique de la commune	Prévoir l'extension du camping au plan de zonage Zonage spécifique destiné à l'animation, aux sports, aux loisirs et au tourisme
	Permettre l'extension du camping et notamment l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs	
	Permettre l'accueil d'un centre d'entraînement pour sportifs de haut niveau à proximité du village	
Préserver la dynamique agricole présente sur le territoire communal	Mesurer et prendre en compte l'impact des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation sur le milieu agricole	Définition plus fine du périmètre des zones A Zonage en A des espaces agricoles à fort potentiel agronomiques
	Préserver les espaces agricoles ayant un bon potentiel agronomique	

### 2.3.4 Orientation n° 4 : préserver les atouts environnementaux et paysagers de la commune qui composent son identité rurale et son cadre de vie

Objectifs	Orientations détaillées	Traduction à travers le zonage et le règlement
Assurer la préservation des milieux naturels remarquables	Préserver les Gorges du Doux (ZNIEFF de type 1) et leurs ripisylves en tant que milieu naturel remarquable et corridor biologique	Zonage en N avec un tramage des ZNIEFF de type 1 Zonage en N des ripisylves, des talwegs et boisements les plus remarquables Conserver le classement des EBC existants
	Préserver les talwegs et les ruisseaux temporaires permettant l'écoulement des eaux de ruissellement	
Préserver l'identité paysagère de la commune	Prendre en compte les qualités paysagères du site dans tout projet d'aménagement	Dispositions réglementaires dans l'article 13 du règlement des zones relatif aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations Classement du patrimoine bâti et naturel en tant qu'éléments remarquables Zonage et règlement adapté pour la réhabilitation Dispositions réglementaires des aspects extérieurs et des abords des constructions adaptées à chaque contexte urbain (art 11 du règlement)
	Préserver les éléments naturels structurant le paysage : coteaux boisés, talwegs, ruisseaux temporaires et leurs ripisylves...	
	Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti (bâti remarquable et petit patrimoine)	
	Préserver les points d'appels identitaires et les points de vues majeurs	
	Imposer l'intégration paysagère et architecturale des futurs bâtiments agricoles	

## 2.4 Les orientations d'aménagement (pièce n° 2.2)

---

Les orientations d'aménagement s'attachent à cadrer le devenir de zones actuellement peu ou pas urbanisées, ou bien les zones en pleine restructuration, afin d'en garantir une gestion économe et cohérente avec l'ensemble du territoire communal.

Les orientations d'aménagement permettent de prendre en compte les spécificités de chaque secteur et de donner les prescriptions en conséquence, en terme de typologie d'habitat, de trame paysagère, de principes de voirie, d'accès, etc. Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement devront être respectés en terme de compatibilité, cela signifie que les opérations devront respecter l'esprit sans pour autant les suivre à la lettre.

Plusieurs secteurs ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Après un travail de terrain, des objectifs d'aménagement sont définis et assortis de prescriptions (principes d'aménagement). Pour l'ensemble des orientations d'aménagement les principes sont déclinés par les conditions d'accès et de desserte de la zone, l'insertion paysagère et la typologie du bâti.

Secteurs concernés par une orientation d'aménagement :

- Entrée Est du village
- Ancien stade de football « les Saignas »
- Lieu dit « Les queiras » au village
- Lieu dit des « Girauds » au village
- Zone artisanale du village
- Secteur est du hameau de Monteil



## 3 TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES

---

### 3.1 Définition et description des zones du PLU

---

#### 3.1.1 Les zones urbaines

La zone U correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Le territoire est délimité en cinq types de zones urbaines délimitées sur les documents graphiques. Elles se distinguent par leur forme urbaine (densité, hauteur etc.) et leur vocation.

#### Zone UA

La zone UA délimite le secteur du village et du hameau de Monteil. Les règles du PLU y ont pour objet de préserver le caractère à la fois urbain et traditionnel, à forte valeur historique et paysagère, tout en permettant une pluralité des fonctions et notamment le maintien de la fonction commerciale.

Afin de conforter le centre bourg comme pôle de centralité, le règlement de la zone favorise la mixité des fonctions à travers l'autorisation des activités d'artisanat, de services, d'habitat et de commerces. A noter que pour conserver l'attractivité économique du centre bourg le choix fut fait à travers l'article UA1 d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeuble affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services pour des destinations autres que celles citées précédemment pour les immeubles implantés de part et d'autre de la rue centrale du village.

Le centre bourg et le hameau de Monteil, à travers l'implantation et la densité de leur urbanisation traduisent l'identité médiévale de la commune. C'est pourquoi, le règlement s'attache à conserver et conforter ces caractéristiques, notamment à travers l'absence :

- de COS, ce qui permet de densifier,
- l'implantation en ordre semi-continu
- et l'alignement de l'espace public.

Les caractéristiques architecturales sont également conservées par l'instauration de règles de hauteurs identiques à celles des constructions traditionnelles, une règle de hauteur mesurée à l'égout de toiture et non au faîtage afin d'obtenir des hauteurs de façades sensiblement identiques et enfin une réglementation de l'aspect extérieur des constructions (article UA11) respectueuse de l'architecture du centre bourg.

#### Zone UB

La zone UB délimite les secteurs d'extensions urbaines du centre bourg destinés à recevoir de l'habitat mais aussi des fonctions d'accompagnement (services, équipements, commerces, etc.). Les règles du PLU ont pour objet de faire de ces zones, des secteurs à la charnière entre le centre bourg dense et ses extensions pavillonnaires.

Afin d'apporter une dynamique économique, le règlement de la zone, à travers l'article UB1 n'interdit pas les commerces ni les bureaux dans la limite de 25% de la surface hors d'œuvre nette autorisée avec un maximum de 50m<sup>2</sup> et à condition que les bureaux soient intégrés dans les constructions d'habitation.

Les zones UB correspondent à des secteurs denses de type hameau qui doivent faire office de transition entre le centre bourg et les extensions pavillonnaires. C'est pourquoi, les constructions nouvelles auront la possibilité soit de s'implanter à l'alignement du domaine public soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'espace public.

L'article UB10 concernant les hauteurs, prévoit une hauteur limitée à 9 mètres (possibilité de monter jusqu'à R+2). Cette disposition est complétée par l'absence de COS, permettant ainsi la possibilité de densifier ces zones.

### **Zone UC**

La zone UC délimite les secteurs d'extension urbaine à vocation principale d'habitat.

Les zones UC sont disséminées sur l'ensemble du territoire, là où l'urbanisation est déjà présente et ce dans le but, d'affirmer ces différents pôles d'habitat. A ce titre, les zones UC réglementent les secteurs situés, autour du centre bourg mais également autour des hameaux de Banchet, Mourgues, Rochettes Basses, Bois des Bancs et Michon le Bas, Groubon et Monteil.

Outre la vocation principale à destination de l'habitat, le règlement du PLU incite au développement de la mixité urbaine à travers l'article UC2 qui permet l'installation de bureaux et d'activités artisanales sous conditions.

Ces zones UC, en lien direct avec des zones déjà urbanisées sous forme de maisons individuelles pavillonnaires permettent à travers leur règlement d'apporter d'avantage de mixité urbaine à travers une hauteur limitée à 6 mètres, laissant la possibilité de construire du logement intermédiaire en R+1 et une absence de COS.

### **Zone UH**

La zone UH correspond aux secteurs des hameaux, où les constructions présentent une forme urbaine spécifique d'homogénéité et de compacité qui doit être préservée et renforcée. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Le diagnostic avait permis d'identifier les hameaux les plus dynamiques du territoire autour desquels de extensions urbaines de type « habitat individuel » s'étaient constituées, à savoir : Groubon, les Traverses, Broc, les Vernes, les Rochettes basses et hautes, Bois des bancs, Bonneton, Banchet et Duranton. L'objectif étant de pérenniser des structures urbaines déjà existantes afin de limiter les extensions sur le reste du territoire.

Afin de conserver et prolonger le tissu urbain des hameaux, le règlement de la zone prévoit plusieurs dispositions :

- UH6 : les constructions seront implantées à l'alignement de l'espace public,
- UH7 : les constructions seront édifiées sur au moins une limite séparative,
- UH10 : la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres afin d'obtenir un épannelage des façades uniforme dans l'ensemble des hameaux,
- UH11 : le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

### **Zone UL**

La zone UL délimite les secteurs destinés aux loisirs et au tourisme. La zone UL correspond au secteur du camping des Roches.

Dans la zone UL outre les constructions à destination de loisirs, de détente et de sports, sont également autorisées, les constructions à destination d'habitation. Il s'agit de permettre, sur place, le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité. Ces constructions d'habitations sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON par logement.

De plus, les commerces sont également autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité du camping.

### 3.1.2 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

On distingue trois types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux.

#### Zones AU indicées

**Les zones AU sont indicées**, lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone définit (en cohérence avec le PADD et les Orientations d'Aménagement) les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement, dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, avec prise en compte des orientations d'aménagement le cas échéant, la desserte de certaines zones étant matérialisée par des emplacements réservés.

Pour les zones AU, il n'existe pas d'indice lettre renvoyant à un règlement distinct des zones urbaines du PLU et ce, dans le but de créer une certaine homogénéité et garder une cohérence entre les zones U et les zones AU qui apparaissent comme leur prolongement. Ceci garantit à long terme une continuité du tissu urbain, respectant les densités distinctes des différents secteurs d'urbanisation.

Les zones AU indicées comportent des zones distinctes où des dispositions spécifiques s'appliquent :

- **La zone AUB** délimite les secteurs d'extension destinés à recevoir de l'habitat individuel ou du petits collectifs ainsi que des fonctions d'accompagnement (services, bureaux, commerces, etc.) selon les mêmes conditions réglementaires que la zone UB. La zone AUB comporte également un **secteur AUBd** dans lequel, conformément à la loi Engagement National pour le Logement (ENL), un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux.
- **La zone AUC** délimite les secteurs destinés à recevoir de l'habitat individuel dont les conditions de réalisation sont celles de la zone UC.
- **Zone AUE**: délimite les secteurs destinés à recevoir des activités économiques de type artisanat.
- **Avec un indice 1 ou sans** : l'indice fixe les conditions supplémentaires d'urbanisation de la zone. L'indice 1 indique que l'urbanisation doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement lorsque celles-ci existent. L'absence d'indice indique que l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

#### Zones AU strictes

**On désigne par l'appellation « AU strictes »**, les zones pour lesquelles la desserte en équipements à leurs périphéries immédiate n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol n'est pas possible, elle est conditionnée, à la réalisation par la collectivité, des équipements nécessaires, et subordonnée à une modification ou révision du PLU. Les zones AU strictes sont des réserves foncières permettant à terme de développer un projet.

En l'absence de règlement spécifique à la zone AU stricte, on peut dès lors afficher la vocation principale de ces zones :

- Zone AU située au sud du village, le long de la RD 534 : vocation principale économique,
- Zone AU située au Bois des Bancs : vocation principale d'habitat.

### 3.1.3 Les zones agricoles

La zone agricole recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (constructions, à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage...);
- Le changement de destination des bâtiments agricoles désignés aux documents graphiques du règlement par un cercle vert en raison de leur intérêt patrimonial et architectural et sous condition que cela ne compromet pas l'activité agricole (art L 123-3-1 du code de l'urbanisme) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti agricole de la commune, identifié au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, l'article A11 prévoit que « pour les constructions identifiées au plan de zonage au regard de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, la modénature des corps de fermes traditionnelles devra être préservée ».

#### Secteurs

La zone A comporte des secteurs où compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions particulières s'appliquent.

➤ **Risques naturels de type « inondation »**

Sur le plan de zonage, les trames rouges et violettes (quadrillage) délimitent les secteurs couverts par des risques naturels d'inondation, dans lesquels les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières (L121-1-3 et R123-11-b).

➤ **Protection du paysage**

Sur le plan de zonage, une trame verte délimite les secteurs inconstructibles destinés à la protection à long terme des paysages. Ils concernent en particulier les terres agricoles situées autour du hameau de Monteil.

➤ **Protection de la ZNIEFF de type 1**

Sur le plan de zonage, une trame marron, délimite les secteurs inconstructibles destinés à la protection de la ZNIEFF de type 1. Ils concernent en particuliers les terres agricoles situées en bordure du Doux.

### 3.1.4 Les zones naturelles et forestières

#### Zone N

La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;

- Protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L 121-1.

Plusieurs sites ont été classés en zone N sur le territoire communal du Crestet :

- Les zones boisées situées au sud ;
- La ripisylve du Doux, pour la protection des ZNIEFF de type 1 ;
- Au niveau du village, les ripisylves situées le long des cours d'eaux afin de les protéger et de mettre en valeur des limites naturelles entre les différentes zones urbaines en présence. De plus, le classement en zone naturelle de ces talwegs permet le ruissellement naturel des eaux de pluies.
- L'entrée ouest du centre bourg depuis Lamastre afin de créer une entrée de ville qualitative ;
- Une parcelle en contrebas du centre bourg (au nord) afin de créer une ouverture visuel et de délimiter un poumon vert au cœur de zones urbanisées.

## **Secteurs**

**La zone N** comporte des secteurs où compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions particulières s'appliquent.

### ➤ **Risques naturels de type « inondation »**

Sur le plan de zonage, les trames rouges et violettes (quadrillage) délimitent les secteurs couverts par des risques naturels d'inondation, dans lesquels les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières (L121-1-3 et R123-11-b).

### ➤ **Protection de la ZNIEFF de type 1**

Sur le plan de zonage, une trame marron, délimite les secteurs inconstructibles destinés à la protection de la ZNIEFF de type 1. Ils concernent en particuliers les terres agricoles situées en bordure du Doux.

## **3.2 Dispositions graphiques particulières**

---

### **3.2.1 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L 123-1-8<sup>e</sup> du code de l'urbanisme)**

Au titre des articles L 213-1 8<sup>e</sup> et R 123-10 à R 123-12 du code de l'urbanisme, l'inscription d'un emplacement réservé permet de délimiter sur le plan de zonage des emprises destinées à la réalisation de voies ou ouvrages publics, d'espaces verts ou de programmes de logements. L'objet de l'emplacement réservé doit être précis et déterminé en accord avec la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, cette inscription fait profiter la collectivité bénéficiaire, d'une option d'achat sur les terrains qu'elle envisage d'acquérir prochainement pour un usage d'intérêt général, cela permet d'empêcher les propriétaires actuels des terrains concernés par ces emprises d'user de leur bien d'une manière qui nuirait à sa destination future définie par la collectivité.

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, la délimitation des huit emplacements réservés au PLU, dont la liste figure dans la pièce n°5.2 du PLU en annexe et dont l'emprise est inscrite au plan de zonage (pièce n°3) vise à :

- Améliorer les conditions de circulation existante, notamment au niveau du camping des « Roches » et de l'entrée dans centre du hameau de Monteil : il s'agit alors d'élargissement de chaussée et/ou d'aménagement d'aires de repos pour laisser passer les véhicules.
- L'extension du cimetière ainsi qu'une aire de stationnements attenante.

### Liste des Emplacements Réservés

N°de référence au plan de zonage	Lieu dit	Section et numéros parcelaires	Affectation	Surface approximative en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire du droit de réservation
ER 1	Les Girauds	22	Cimetière	2 268 m <sup>2</sup>	Commune
ER 2	Les Girauds	185	Espace public	547 m <sup>2</sup>	Commune
ER 3	Les Girauds	185 / 186	Voie de desserte	703 m <sup>2</sup>	Commune
ER 4	Entrée ouest du centre bourg	209	Aménagement du carrefour	1 485 m <sup>2</sup>	Commune
ER 5	Bois des bancs	310	Aire de repos pour passage des véhicules	17 m <sup>2</sup>	Commune
ER 6	Bois des bancs	356	Aire de repos pour passage des véhicules	324 m <sup>2</sup>	Commune
ER 7	Bois des bancs	297/ 298/ 299/ 300	Elargissement du chemin rural du bois des bancs (2m)	499 m <sup>2</sup>	Commune
ER 8	Michon le bas	243	Elargissement de la voie communale n°5 (2m)	115 m <sup>2</sup>	Commune
ER 9	Monteil	334/ 335/ 336/ 109	Elargissement du chemin de Monteil (2m)	143 m <sup>2</sup>	Commune

#### 3.2.2 Les secteurs exposés aux risques naturels

Sur l'ensemble du plan de zonage, sont identifiés par des tramages spécifiques les secteurs comportant des risques naturels de type « inondation » dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent :

Dans ces secteurs s'appliquent des dispositions particulières (risque fort ou moyen) reportées dans le règlement de chaque zone concernée.

#### 3.2.3 Protection de la ZNIEFF de type 1, « Basse vallée du Doux »

Le territoire communal est concerné par la présence de la ZNIEFF « Basse vallée du Doux » de type 1. Afin de protéger cette zone naturelle remarquable, une trame marron, identifiée au plan de zonage les secteurs inconstructibles destinés à sa protection.

#### 3.2.4 Protection du paysage

Une trame verte, ceinture les terres agricoles situées autour du hameau de Monteil. Elle délimite les secteurs inconstructibles destinés à la protection à long terme des paysages.

#### 3.2.5 Espaces boisés à protéger ou à créer (article L.130-1 du code de l'Urbanisme)

Le territoire communal ne disposait pas d'espaces boisés classés (EBC) au moment de la révision de leur POS. Lors de l'élaboration du PLU, aucun boisement n'a été classé en tant qu'EBC.

### 3.2.6 Nouvelles constructions

Le diagnostic territorial a permis de mettre à jour l'ensemble des nouvelles constructions réalisées depuis l'établissement du dernier cadastre. Les nouvelles constructions qui ont pu être identifiées sur le territoire sont représentées par un symbole : ▲

Le report sur le plan de zonage des nouvelles constructions a permis de caler précisément les différentes zones et secteurs.

### 3.2.7 Les éléments remarquables au titre de l'article L 123.1.7<sup>e</sup> du code de l'Urbanisme

Le plan de zonage identifie par des étoiles de couleur un certain nombre d'éléments naturels ou construits, ponctuels ou de grande étendue dont la sensibilité et la valeur ont été reconnues. Il peut s'agir de quartiers, d'îlots, d'immeubles, d'espaces publics, de monuments, de sites ou de secteurs.

De façon isolée ou associée, ces éléments produisent des ambiances, des images ou des paysages pittoresques, intimistes ou panoramiques. Ils sont caractéristiques du patrimoine naturel, historique ou culturel de la commune du Crestet.

La préservation, l'entretien et la valorisation de ces éléments caractéristiques du paysage est un principe fondamental du projet de développement de la commune.

Ce classement a des effets notables :

- La démolition en toute ou partie d'un bâtiment identifié au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme est soumise à l'obtention d'un permis de démolir (sauf exceptions prévues à l'article L 430-3 du code de l'urbanisme)
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme au titre de l'article L 123-1 7e du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

L'analyse du tissu urbain communal avait permis de mettre en lumière un patrimoine architectural et paysager de qualité fortement identitaire et bien conservé de la commune du Crestet. L'objectif du classement de ces différents éléments remarquables est de permettre une maîtrise et une mise en valeur de ce patrimoine.

Le classement de ces éléments remarquables fut établi suivant différents critères :

- Exemplarité de la construction pour des motifs architecturaux
- Le symbole représenté par la construction
- La rareté de la construction
- La répercussion positive sur le paysage communal de l'élément remarquable, qu'il soit végétal ou bâti
- Le caractère historique de la construction

Il s'agit :

- De bâtiments ou ensemble bâti homogène dont le caractère remarquable ou traditionnel ancien implique une conservation, protection ou réhabilitation,
- D'éléments du paysage dont le maintien est souhaitable (alignements d'arbres, petit patrimoine)

**Liste des éléments remarquables à préserver**

Nom/ Localisation	Photo	Description
<p>L'église du village  <b>N°1</b> : parcelle n°32                      (Village)</p>		<p>L'église du village est la paroisse principale du Crestet. Cette belle église de type « romane » aurait été édifée au XVe siècle et reconstruite dans la seconde moitié du XVIIIe siècle. Avec ses trois nefs et la hauteur de ses voûtes, elle constitue un exemple intéressant de l'architecture religieuse rurale de cette époque. Elle présente une architecture sobre en pierres. Sa façade sur rue, construite au milieu du XIXe siècle se caractérise par la présence d'un oculus au centre, d'un porche d'entrée constitué d'un arc en plein cintre en pierres de taille et de deux baies symétriques en pierres, ornées de vitraux.</p>
<p>Château de « Basse-cour »  <b>N°18</b> : parcelle n°24                      (Domaine de Basse Cour)</p>	 <p>Château de Basse Cour depuis Monteil</p>	<p>Le château fut construit au début du XVIe siècle sur une butte dominant le village du Monteil et la vallée du Doux. D'un point de vue architectural, il est difficile de savoir s'il s'agit d'un ancien château ou d'une imposante maison traditionnelle. Quelques détails vont dans le sens du château tel que la présence d'échauguettes d'angle, d'une bretèche surmontant la porte d'entrée et de fenêtres de type « croisée » (constituée d'un meneau et d'un croisillon). Un beau portail d'entrée en pierre de Crussol donne accès à la cour intérieure.</p>
<p>Ruine au lieu dit du plat  <b>N°14</b> : parcelles n°22 à 32 (Le Plat)</p>	 <p>Ruine, ancienne ferme</p>	<p>Au lieu dit du « Plat » avant le franchissement du pont sur le Doux du même nom, on peut observer la présence d'un imposant bâtiment en ruine. Cette construction déjà repérée sur le cadastre napoléonien de 1850 témoigne de l'histoire de l'urbanisation du Crestet. Il s'agissait sans doute d'une ferme, isolée au milieu d'une exploitation agricole.</p>

<p>Maison du garde barrière  <b>N°13</b> : parcelle n°265                  (Entre les Blaches et le Plat)</p>	 <p>Maison du garde barrière</p>	<p>Deux éléments bâtis permettent de témoigner du développement du trafic ferroviaire au Crestet : la construction du garde barrière du début du 20e siècle et l'ancienne gare ferroviaire située en contrebas, le long des rives du Doux. Situés tous deux au lieu dit du « Plat », ils sont totalement excentrés des groupements d'habitation du territoire communal.</p>
<p>Ancienne gare ferroviaire  <b>N°20</b> : parcelle n°365 (La Blache)</p>		
<p>Maison Gibert  <b>N°19</b> : parcelle n°102                  (Monteil)</p>		<p>Construction ancienne du hameau de Monteil. Cette maison se situe face à l'unique espace public du hameau. Les volumes de la maison sont agencés autour d'un patio. Cette maison est remarquable d'un point de vue architectural qui est primordiale de conserver.</p>
<p>Les calvaires  <b>N°1</b> : parcelle n°283                  (Chasse Lièvre)  <b>N°2</b> : parcelle n°336                  (Serre du Crestet)  <b>N°3</b> : parcelle n°151                  (Padel)  <b>N°4</b> : parcelle n°90                  (Village)  <b>N°7</b> : parcelle n°249                  (Village)  <b>N°8</b> : parcelle n°346                  (Banchet)  <b>N°9</b> : parcelle n°71                  (Bouton)  <b>N°16</b> : parcelle n°220                  (Monteil)</p>	 	<p>La commune se caractérise par un nombre important de croix, en pierre, en métal ou en bois. Il s'agit soit de calvaires à la croisée des chemins (RD 209b et RD 534), soit de croix d'entrées de hameaux (Monteil, Bouton, Banchet, Padet) ou encore de croix de mission (trois croix sur le serre de Chasse-Lièvre, dans le village etc.)</p>

<p>Lavoirs et fontaines  <b>N°5</b> : Lavoir Saint Martin, parcelle n°40 (Village)  <b>N°15</b> : Fontaine du chien, entre parcelles n°403 et 404 (Les Traverses)  <b>N°17</b> : Fontaine Saint Pierre, parcelle n°55 (Domaine de la Basse Cour)</p>	 <p>Fontaine devenue Lavoir</p>	<p>La commune possède de nombreuses fontaines qui jalonnent les routes et chemins. A ce titre, on peut mentionner, en dessous du village du Crestet la présence d'une fontaine – lavoir couverte dite de « Saint Martin ».</p>
<p>Les viaducs  <b>N°10</b> : parcelles n°180 et 182 (Bonneton)  <b>N°12</b> : enjambe le Doux (La Blache)</p>		<p>Il existe aussi quelques ouvrages de pierre participant aux caractéristiques paysagères de la commune. Les ponts de pierres, ou viaducs, nécessaires aux franchissements des cours d'eau qui participent au paysage de fond de vallée et à son caractère pittoresque.</p>
<p>Insolite  <b>N°11</b> : parcelle n°287 (Entre Bouton et Vernattes)</p>		<p>Pierre représentant un visage</p>

### 3.3 Bilan des surfaces du PLU

**POS**

Zonage	Surface (Ha)
UA	2,6
Uah	3,6
UC	5,5
UCa	3,2
Sous-Total U	14,9
NB	30,7
Naa	2,5
Sous-Total NA	33,2
NC	358,2
NCt	8,8
ND	576,5
Sous-Total N	943,5
Total général	991,6
Dont EBC	0
Dont ER	

**PLU**

Zonage	Surface (Ha)
UA	6
UB	0,4
UC	35,9
UH	6,3
UL	7,1
Sous-Total U	55,7
AUB	1,7
AUBd	0,4
AUC	2,3
AUE	1,3
AU	4,4
Sous-Total AU	10,1
A	367,5
N	558,3
Sous-Total A+N	925,8
Total Général	991,6
Dont EBC	0
Dont ER	0,6

## **4 PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

---

A compléter en temps voulu.