



PROJETS
CREATIONS

pour la ville et les communes



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

P.L.U. LE CRESTET

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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



HABITAT - Le Village

Zonage	Lieu dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUB	Les Girauds	Habitat	1,26	1

DESCRIPTION GENERALE

La zone étudiée est localisée au Nord-Ouest du centre bourg, à proximité du lieu dit les Girauds. Il s'agit d'un terrain, situé à une altitude comprise entre 420 et 450 mètres. Il se trouve en entrée de village, en contrebas de la RD 209b qui traverse le centre bourg et permet de relier Le Crestet à Boucieu-le-roi.

Cet ancien verger, exposé au Nord, est peu visible du fait du boisement et de la topographie. Seule la partie avale à l'Ouest du hameau des Girauds n'est observable que depuis les versants opposés. Le terrain se décompose en deux parties aux pentes distinctes. La partie amont, comprise entre le cimetière à l'Est et un talweg boisé à l'Ouest, présente un dénivelé plus important.

Ce projet répond à l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « adapter la croissance à un développement urbain spatialement maîtrisé et diversifié en matière d'habitat », tout en densifiant le bâti et en confortant le village comme pôle principal d'habitat.

OBJECTIFS VISES

- ✓ Conforter le village comme pôle principal d'habitat.
- ✓ Assurer l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions et de la nouvelle voirie.
- ✓ Aménager la zone dans la continuité de l'extension urbaine du village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Offrir une offre de logement renforcée afin de conforter le village comme pôle principal d'habitat

- Urbaniser la zone en densifiant le bâti.
- Diversifier la typologie d'habitat pour permettre un parcours résidentiel au sein de la commune : habitat groupé, habitat individuel, petit collectif (de niveau R+1 à R+2).
- Garantir un équilibre entre logements locatifs et accession à la propriété.

Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions et de la nouvelle voirie dans le paysage

- Conserver le talweg boisé à l'Ouest permettant le ruissellement naturel des eaux de pluie.
- Sauvegarder et prolonger les franges boisées qui limitent l'impact visuel de la zone depuis la RD 209b.
- Favoriser les motifs identitaires locaux pour la création de trame paysagère (arbres fruitiers, murs). Les enrochements et les haies d'essences banalisantes (type thuyas, lauriers palmes) sont à proscrire.
- Les lignes de faitage des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- Imposer une volumétrie simple du bâti. Privilégier les configurations de type parallélépipédique.
- Privilégier les teintes et les ornements respectant la trame régionale pour l'habillement des façades et toitures (couleurs neutres limitant l'impact paysager).
- Favoriser l'implantation des bâtiments dans la pente en construisant par terrassement ou en implantant le bâti en retrait, en milieu de la parcelle.
- Pour les logements intermédiaires situés le long de la RD 209b, agencer les entrées face à la RD. Les espaces privés se situeront en arrière, face au nord afin de profiter du paysage.

Garantir une connexion fonctionnelle de la zone avec le reste du village

- Envisager le raccordement de la zone au réseau d'assainissement collectif du village.
- Imposer une configuration parcellaire homogène, rectangulaire, orthogonale organisée par rapport aux voies de desserte interne que sont les impasses.
- Réaliser un cheminement piéton sur l'ancienne route communale à l'Est, créant un lien entre bâti ancien et bâti récent
- La voie de liaison entre la RD209b et le cimetière est destinée à devenir un cheminement piéton à terme.
- Aménager un espace public dans le prolongement du futur parking qui se situera en contrebas du cimetière.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Opération d'aménagement d'ensemble.



Orientation d'aménagement : HABITAT - Le village

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Le Crestet - Conception: Cité Projets Créations

CITÉ
PROJETS
CRÉATIONS
pour la ville et les territoires



ECHELLE : 1/1 000'

— Limites zone d'études

Inscription paysagère

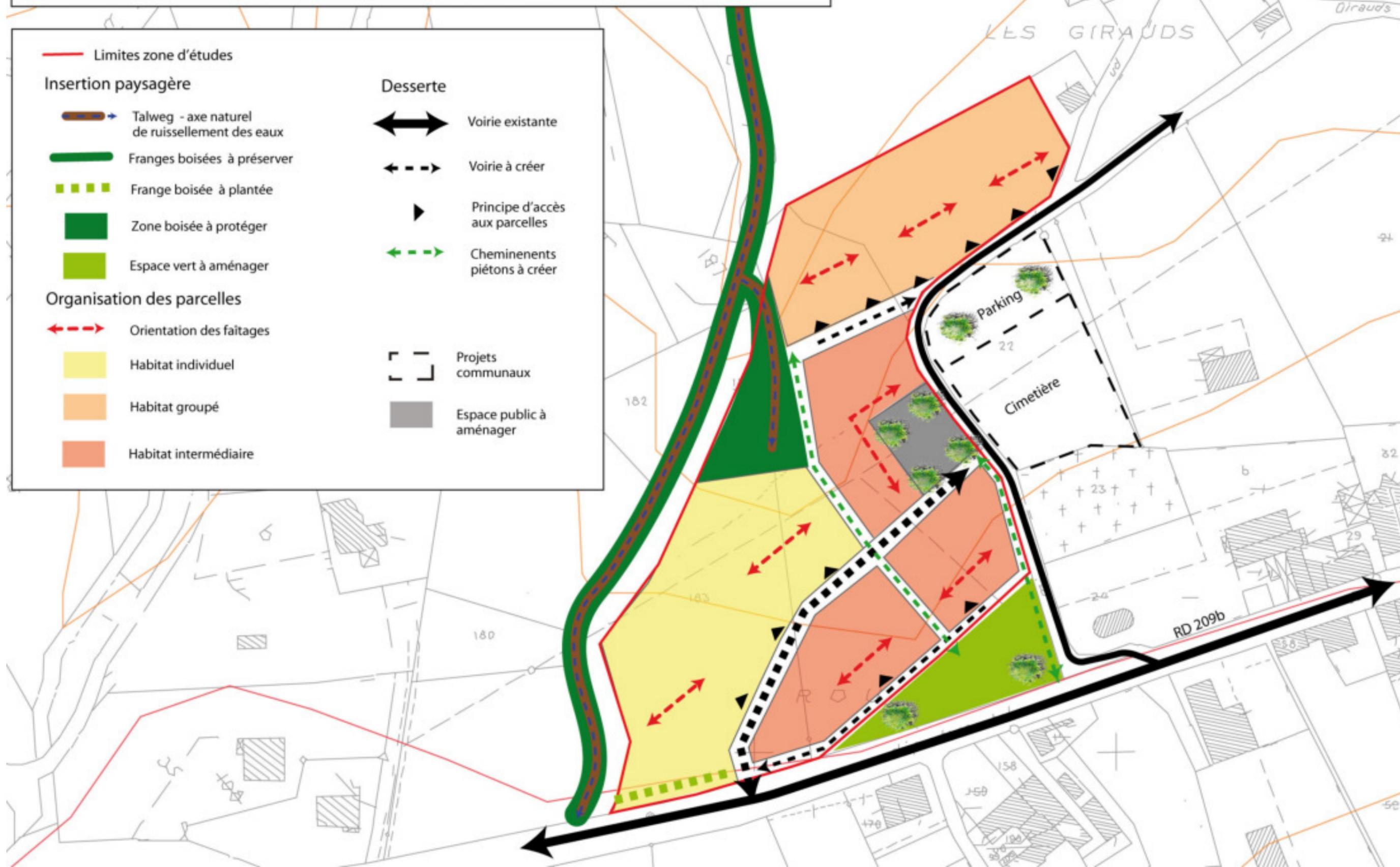
- Talweg - axe naturel de ruissellement des eaux
- Franges boisées à préserver
- Frange boisée à planter
- Zone boisée à protéger
- Espace vert à aménager

Organisation des parcelles

- Orientation des faitages
- Habitat individuel
- Habitat groupé
- Habitat intermédiaire

Desserte

- Voirie existante
- Voirie à créer
- Principe d'accès aux parcelles
- Cheminement piétons à créer
- Projets communaux
- Espace public à aménager



Les Queiras – Le Village

Zonage	Lieu dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUC	Les Queiras	Habitat + centre d'entraînement pour sportifs	1,39	1,11

DESCRIPTION GENERALE

La zone d'étude se localise au Nord-Est du village du Crestet à une altitude moyenne comprise entre 400 et 460 mètres. Délimitée à l'Est et à l'Ouest par deux talwegs boisés, elle se compose de six parcelles contiguës de pente faible à modérée. Ce terrain surplombe la vallée du Doux ; mais son impact visuel est réduit du fait de la topographie peu accidentée et du boisement relativement dense autour des talwegs.

Un projet de création d'un centre d'entraînement pour sportifs de haut niveau est à l'étude sur cette zone.

Cet aménagement se fait dans le prolongement de l'extension de l'habitat pavillonnaire au Nord du village. Il répond à l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune : « adapter la croissance à un développement urbain spatialement maîtrisé et diversifié en matière d'habitat », en densifiant le bâti et en confortant le village comme pôle principal d'habitat.

OBJECTIFS VISES

- ✓ Conforter le village comme pôle principal d'habitat
- ✓ Garantir l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions
- ✓ Assurer la bonne desserte de la zone

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Garantir un aménagement cohérent du terrain afin de conforter le village comme pôle principal d'habitat

- Urbaniser en créant des parcelles d'environ 1000 m².
- Créer de l'habitat individuel.
- Prévoir l'accueil d'un centre d'entraînement pour sportifs de haut niveau.

Assurer l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions

- Préserver les talwegs boisés permettant le ruissellement naturel des eaux de pluie en n'urbanisant pas à proximité immédiate.
- Sauvegarder les éléments remarquables (murets, franges boisées).
- Favoriser les motifs identitaires locaux pour la création de trames paysagères (arbres fruitiers, murs). Les enrochements et les haies d'essences banalisantes (type thuyas, lauriers palmés) sont à proscrire.
- Les lignes de faitage des constructions doivent être parallèles aux courbes de niveaux.
- Imposer une volumétrie simple du bâti. Privilégier les constructions de type parallélépipédique.
- Privilégier les teintes et les ornements respectant la trame régionale pour l'habillement des façades et toitures (couleurs neutres et chaudes limitant l'impact paysager).
- Favoriser l'implantation des bâtiments dans la pente (terrassement ou implantation du bâti en retrait au milieu de la parcelle)

Garantir une connexion fonctionnelle des terrains avec le reste du village

- Créer un principe de desserte des parcelles simples : des voies structurantes (les routes communales) et des voies de desserte interne en impasses avec des zones de retournement.
- Imposer une configuration parcellaire homogène, rectangulaire, orthogonale organisée par rapport aux voies de desserte interne que sont les impasses.
- Adapter la route communale pour une circulation automobile plus importante.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Urbanisation au fur et à mesure de la mise en place des réseaux

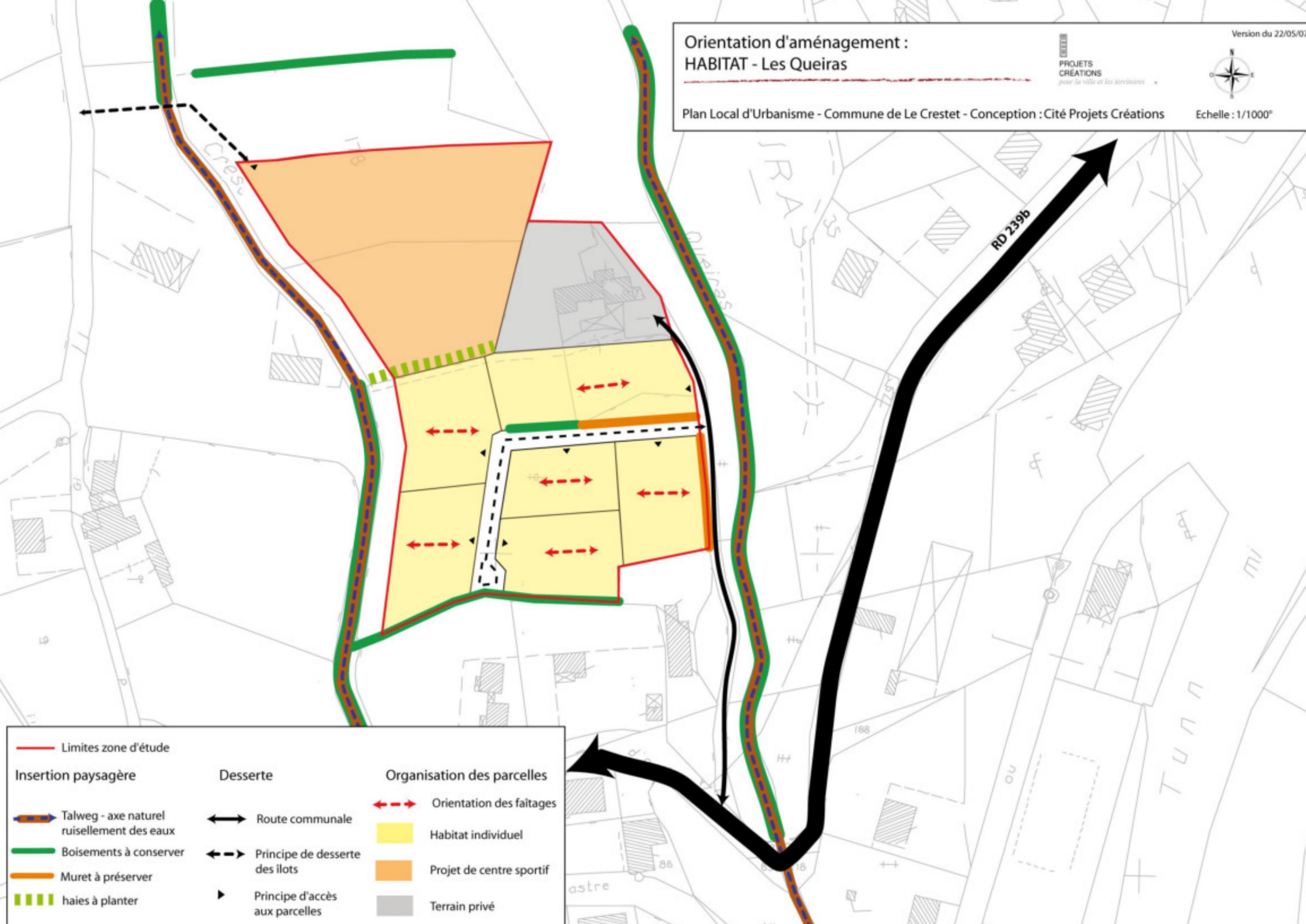
Orientation d'aménagement :
HABITAT - Les Queiras

PROJETS
CRÉATIONS
pour la ville et les territoires

Version du 22/05/07
N
E
O
S

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Le Crestet - Conception : Cité Projets Créations

Echelle : 1/1000°



Limites zone d'étude	Route communale	Orientation des faitages
Insertion paysagère	Principe de desserte des ilots	Habitat individuel
Talweg - axe naturel ruissellement des eaux	Principe d'accès aux parcelles	Projet de centre sportif
Boisements à conserver		Terrain privé
Muret à préserver		
haies à planter		

Ancien stade de football – Le Village

Zonage	Lieu dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUC	Les Saignas	Habitat	1,03	0,82

DESCRIPTION GENERALE

La zone d'étude est localisée au Nord-Est du centre bourg, au lieu-dit les Saignas, au Nord du lotissement du stade. Le terrain situé à une altitude moyenne de 400 mètres est en entrée de village, à proximité de la route départementale 209b. Cette voie permet de faire le lien entre le Crestet et Boucieu-le-roi.

Le projet d'aménagement de cette zone se fait dans le prolongement de l'extension de l'habitat pavillonnaire le long de la RD 209b à l'Est de la commune. Le terrain est composé d'un regroupement de cinq parcelles contiguës (n°171 à 173, 360 et 362). Il s'agit en partie d'un ancien stade de football. Sa topographie plane est un atout pour le développement de cette zone.

Le terrain, exposé au Nord est peu visible du fait du terrassement et du boisement. Il n'est observable que depuis les versants opposés. Ce projet répond à l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « adapter la croissance à un développement urbain spatialement maîtrisé et diversifié en matière d'habitat », tout en densifiant le bâti et en confortant le village comme pôle principal d'habitat

OBJECTIFS VISES

L'aménagement de parcelles doit répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Conforter le village comme pôle principal d'habitat
- ✓ Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions et de la nouvelle voirie.
- ✓ Respecter les caractéristiques architecturales locales pour les nouvelles constructions
- ✓ Assurer la bonne desserte de la zone

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Garantir un aménagement cohérent de la zone afin de conforter le village comme pôle principal d'habitat

- Urbaniser la zone en densifiant tout en conservant des parcelles d'une taille moyenne de 1000 m².
- Garantir un équilibre entre logements locatifs et accession à la propriété (proposition d'une part de logements locatifs aidés).

Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions et de la nouvelle voirie dans le paysage

- Conserver le talweg boisé à l'Est permettant le ruissellement naturel des eaux de pluie.
- Sauvegarder les franges boisées qui limitent l'impact visuel de la zone depuis la RD 209b et le calvaire.
- Favoriser les motifs identitaires locaux pour la création de trames paysagères (arbres fruitiers, murs). Les enrochements et les haies d'essence banalisantes (type thuyas, lauriers palmés) sont à proscrire.
- Les lignes de façades des constructions doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Assurer l'insertion architecturale des nouvelles constructions

- Imposer une volumétrie simple du bâti. Privilégier les configurations de type parallélépipédique.
- Privilégier les teintes et les ornements respectant la trame régionale pour l'habillement des façades et toitures (couleurs neutres limitant l'impact paysager).
- Favoriser l'implantation des bâtiments dans la pente.

Garantir une connexion fonctionnelle de la zone avec le reste du village

- Imposer une configuration parcellaire homogène, rectangulaire, orthogonale organisée par rapport aux voies de desserte interne que sont les impasses.
- Aménager la voie de desserte connectée à la RD 209b afin de gérer les flux internes de piétons et d'automobilistes
- Réaliser un accès piéton reliant les autres habitations du lotissement du stade.
- Utiliser le chemin rural existant pour desservir les parcelles en raison d'une forte pente entre le lotissement existant et l'ancien stade.

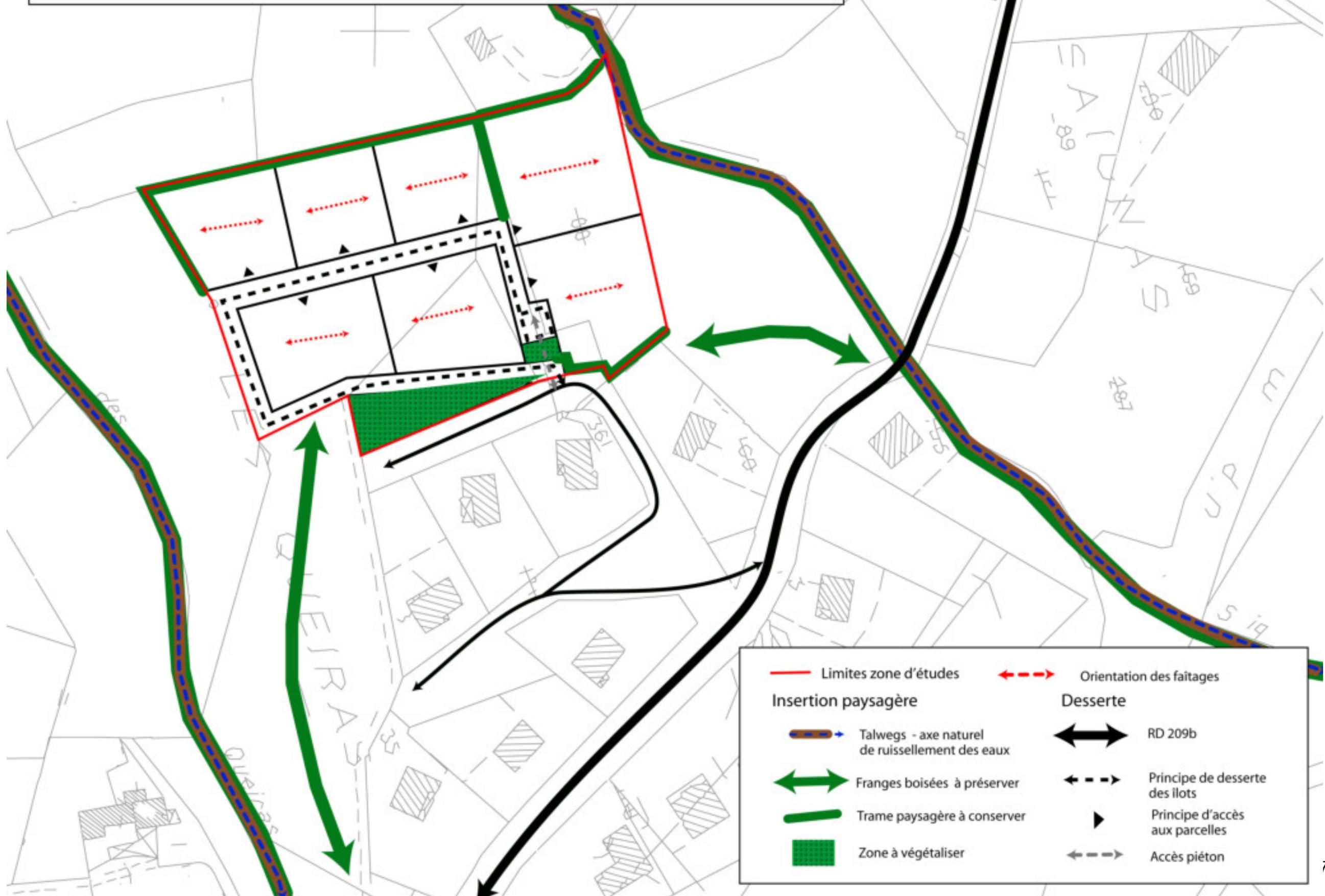
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Urbanisation au fur et à mesure de la mise en place des réseaux

Orientation d'aménagement : HABITAT - Ancien stade

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Le Crestet - Conception: Cité Projets Créations

CITÉ
PROJETS
CRÉATIONS
pour la ville et les territoires
ECHELLE : 1/1 000'



Limites zone d'études	Orientation des faitages		
Insertion paysagère		Desserte	
Talwegs - axe naturel de ruissellement des eaux	RD 209b		
Franges boisées à préserver	Principe de desserte des ilots		
Trame paysagère à conserver	Principe d'accès aux parcelles		
Zone à végétaliser	Accès piéton		

Entrée Est – Le Village

Zonage	Lieu dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUBd1	Le village	Habitat	0,44	0,35

DESCRIPTION GENERALE

La zone d'étude est localisée à l'est du centre bourg, en bordure de la RD 209b menant à Boucieu-le-roi, et en contrebas de l'entrée du village depuis la RD 534. Par sa situation géographique, le secteur occupe une place privilégiée : à proximité du village et de toutes ses commodités mais également à proximité des axes principaux de circulation. Le terrain, exposé au Nord-ouest est peu visible du fait du relief et du boisement. Il n'est observable que depuis les versants opposés. Le terrain situé à une altitude moyenne de 450 mètres possède une topographie relativement plane.

Actuellement, le secteur d'étude est occupé par un bâtiment d'activité non exploité. Le projet d'aménagement de ce secteur consiste en une opération de renouvellement urbain se traduisant par la démolition du bâtiment d'activité pour construire des logements. Le secteur se situant à proximité du centre bourg, et afin de ne pas rompre avec le front bâti de ce dernier, l'objectif de l'opération passe par la construction d'un programme de petits collectifs, en R+2.

De plus, le règlement de la zone, stipule que 15% du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs, dans le respect de la mixité sociale.

Ce projet répond à l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « adapter la croissance à un développement urbain spatialement maîtrisé et diversifié en matière d'habitat », tout en densifiant le bâti et en confortant le village comme pôle principal d'habitat.

OBJECTIFS VISES

L'aménagement de parcelles doit répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Conforter le village comme pôle principal d'habitat
- ✓ Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions et de la nouvelle voirie.
- ✓ Respecter les caractéristiques architecturales locales pour les nouvelles constructions
- ✓ Réaliser un programme de logement dans le respect du principe de mixité sociale

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Garantir un aménagement cohérent de la zone afin de conforter le village comme pôle principal d'habitat

- Urbaniser le secteur en conservant la trame architecture et la densité du centre bourg à travers la construction de petits collectifs.
- Garantir la mixité sociale à travers le programme de logements.

Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage

- Sauvegarder les franges boisées qui limitent l'impact visuel de la zone depuis le versant opposé.
- Les lignes de faitage des constructions doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Assurer l'insertion architecturale des nouvelles constructions

- Imposer une volumétrie simple du bâti en R+2. Privilégier les configurations de type parallélépipédique.
- Privilégier les teintes et les ornements respectant la trame régionale pour l'habillement des façades et toitures (couleurs neutres limitant l'impact paysager).

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble

Orientation d'aménagement HABITAT - Est du village

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Le Crestet - Conception: Cité Projets Créations

ECHELLE : 1/1 000'



PROJETS
CRÉATIONS

pour la ville et les territoires



— Limites zone d'études

Insertion paysagère

— Franges boisées à préserver

■ Espace de stationnement arboré

Organisation des parcelles

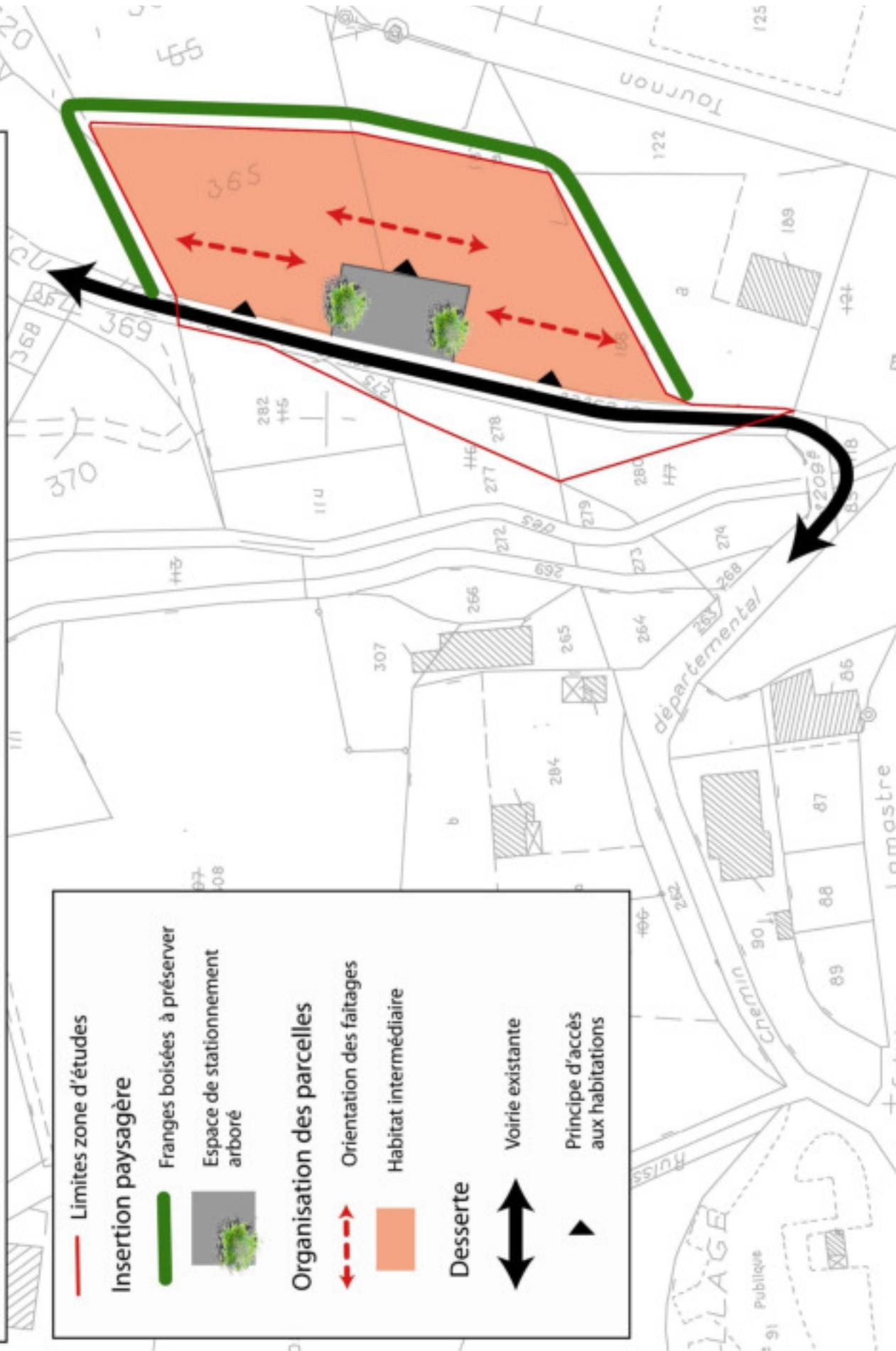
↔ Orientation des faitages

■ Habitat intermédiaire

Desserte

↔ Voirie existante

▲ Principe d'accès aux habitations



Zone d'activités – Le village

Zonage	Lieu dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUE	Le Village	Activités économiques	1,35	1,08

DESCRIPTION GENERALE

La zone d'étude se situe au Sud du village du Crestet, le long de la route départementale 534 reliant les communes de Tournon – Lamastre – Le Cheylard avec l'autoroute A 7. Cette route départementale est un axe de communication important entre ces différents pôles d'emploi localisés en zone de montagne.

Le projet d'aménagement de cette zone d'activités se fait dans le prolongement du développement urbain du village sur le versant Nord du Serre de Montourat. Ce terrain en pente, d'une superficie de 1,35 ha, est composé de 8 parcelles contiguës (parcelles cadastrales n°78 à 84 et 86). Situé à une altitude moyenne de 500 mètres, il surplombe le village. Il est peu visible depuis ce dernier, depuis la RD 534 en venant de Tournon et les versants opposés, du fait du terrassement, du bâti et de la végétation.

Ce projet de création de zone d'activités répond à l'orientation n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « renforcer le développement économique de la commune », en « impulsant une vitalité économique autour du village ». A long terme, une extension de cette zone d'activités est envisagée à l'Ouest le long de la RD 534.

OBJECTIFS

Ce projet d'aménagement repose sur les objectifs suivants :

- ✓ Aménager une zone d'activités capable d'accueillir des entreprises artisanales.
- ✓ Garantir l'insertion paysagère et architecturale des nouveaux bâtiments ainsi que la nouvelle voirie.
- ✓ Conserver la dynamique de développement linéaire du village en aménageant la zone.
- ✓ Créer une connexion cohérente de la zone d'activités avec le village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Limiter l'impact visuel de la zone en garantissant une bonne intégration paysagère et architecturale des nouveaux bâtiments

- Conservation des éléments naturels et anthropiques remarquables (coteaux boisés, talweg nécessaire au ruissellement des eaux pluviales, muret à l'Ouest, sentier au Sud, fossé au Nord)
- Préserver la coulée verte le long du talweg situé à l'Est du terrain.
- Utiliser des essences végétales locales pour les trames paysagères à créer : haies, franges boisées de châtaigniers, résineux. Privilégier une trame végétale aérée en bordure de la RD 534.
- Traiter l'aspect architectural des bâtiments pour faciliter leur insertion paysagère : utilisation de **couleurs chaudes** pour l'habillage des toitures et des façades, respect des caractéristiques architecturales locales.
- Aménager les îlots en terrasses afin de préserver le cône de vue.

Préserver la dynamique de développement linéaire du village

- Les lignes de faitage des bâtiments sont parallèles aux courbes de niveaux
- Le tracé de la voirie reste simple : un axe structurant (la RD 534) et des axes secondaires de desserte des îlots.
- Urbaniser en terrasses en conformité avec ce qui est fait dans le village.

Réaliser une bonne connexion et une desserte cohérente de la zone d'activités tout en renforçant la centralité du village

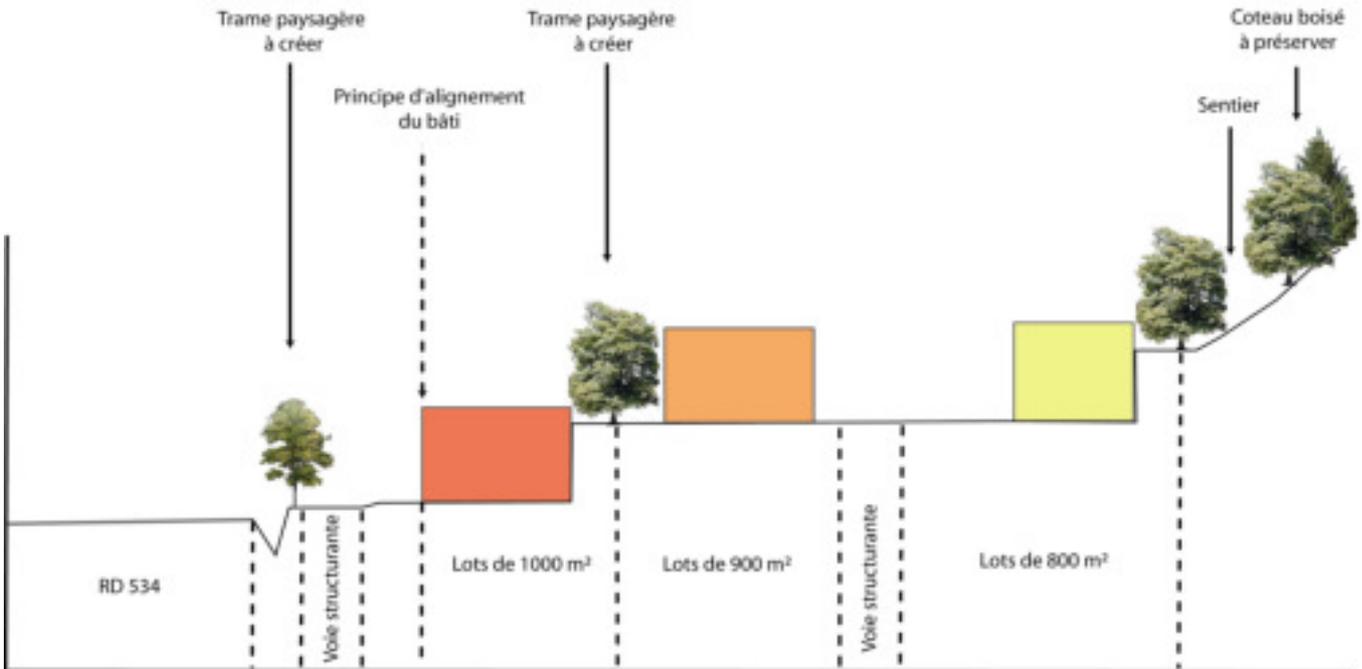
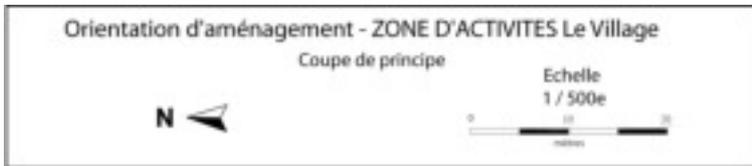
- L'accès pour les automobilistes aux îlots depuis la RD 534 est possible par l'Ouest en reprenant le tracé du sentier existant. Cet accès devra faire l'objet d'aménagements sécurisés.
- Faire de la zone d'activités une « vitrine » du village depuis la route départementale en associant aménagement paysager et visibilité des bâtiments.

Créer une zone d'activités artisanale

- Accueillir des entreprises artisanales en rapport avec les métiers du bois, du bâtiment et de la mécanique.
- Aménager des parcelles de 800 à 1000 m². Les plus petites parcelles seront situées sur la partie haute du terrain.
- Le stationnement est pris en compte dans la taille de chaque parcelle (2 places par lot maximum). L'artisanat générant un stationnement moins important que d'autres types d'activités.
- L'extension de la zone d'activités sera prise en compte dans le tracé de la voirie et dans le raccordement aux réseaux.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

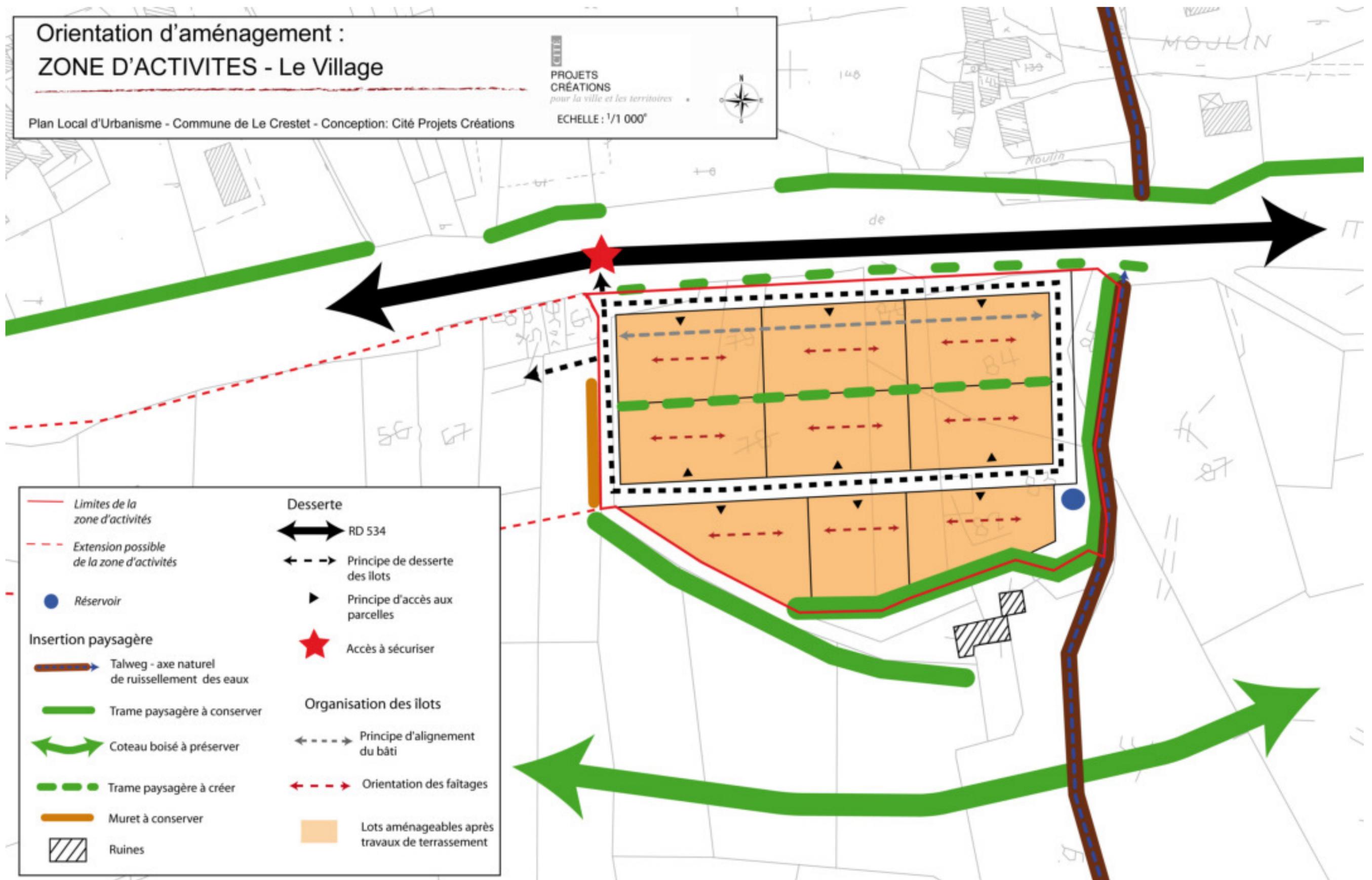
Urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.



Orientation d'aménagement : ZONE D'ACTIVITES - Le Village

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Le Crestet - Conception: Cité Projets Créations

PROJETS
CRÉATIONS
pour la ville et les territoires
ECHELLE : 1/1 000^e



Hameau de Monteil – secteur Est

Zonage	Lieu dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUB	Monteil	Habitat	0,37	0,30

DESCRIPTION GENERALE

La zone d'étude est localisée à l'est du hameau de Monteil, en contrebas du cimetière. Le terrain, exposé au Nord-est présente une situation géographique privilégiée, il est une sorte de belvédère sur la vallée du Doux située en contrebas.

Le terrain situé à une altitude moyenne de 420 mètres possède une topographie relativement plane.

Actuellement, le secteur d'étude est occupé par un verger. Le projet d'aménagement de ce secteur consiste à aménager une greffe entre un nouveau secteur d'habitat et le centre ancien du hameau, marqué par : une urbanisation concentrique autour de l'église, une certaine densité et des constructions en R+2 à l'alignement de l'espace public. De plus, le secteur d'étude fait face au cimetière ainsi qu'à une parcelle vouée à devenir à terme, un espace public paysager.

L'objectif est ici d'allier à la fois contraintes liées à la trame historique du hameau et aspirations contemporaines.

Le règlement de la zone permet d'envisager une programmation mixte en terme de hauteur et de densité.

C'est pourquoi, afin de prolonger le hameau, tout en gardant le développement concentrique, une première bande de constructions doit conserver l'urbanisation vernaculaire : constructions à l'alignement, R+1 etc. En fond de parcelle, une voie en impasse permet d'accéder à des constructions de type « maison individuelle ».

Ce projet répond à l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « adapter la croissance à un développement urbain spatialement maîtrisé et diversifié en matière d'habitat », tout en densifiant le bâti.

OBJECTIFS VISES

L'aménagement de parcelles doit répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle
- ✓ Permettre un développement maîtrisé du Monteil
- ✓ Imposer une qualité architecturale en cohérence avec l'identité locale
- ✓ Préserver l'identité paysagère de la commune

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle

- Diversifier les typologies d'habitat pour répondre aux besoins en terme de parcours résidentiel : habitat intermédiaire et maison individuelle

Permettre un développement maîtrisé du Monteil

- Densifier autour de la place du hameau afin de conforter le noyau historique

Imposer une qualité architecturale en cohérence avec l'identité locale

- Adapter les nouvelles constructions aux spécificités architecturales locales (RDC à R+2, volumétrie simple de type parallélépipédique
- Imposer des lignes de façades parallèles aux courbes de niveaux
- Privilégier les teintes et les ornements respectant la trame régionale pour l'habillement des façades et toitures (couleurs neutres limitant l'impact paysager).

Préserver l'identité paysagère de la commune

- Insertion des constructions dans la pente

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Urbanisation au fur et à mesure de la mise en place des réseaux

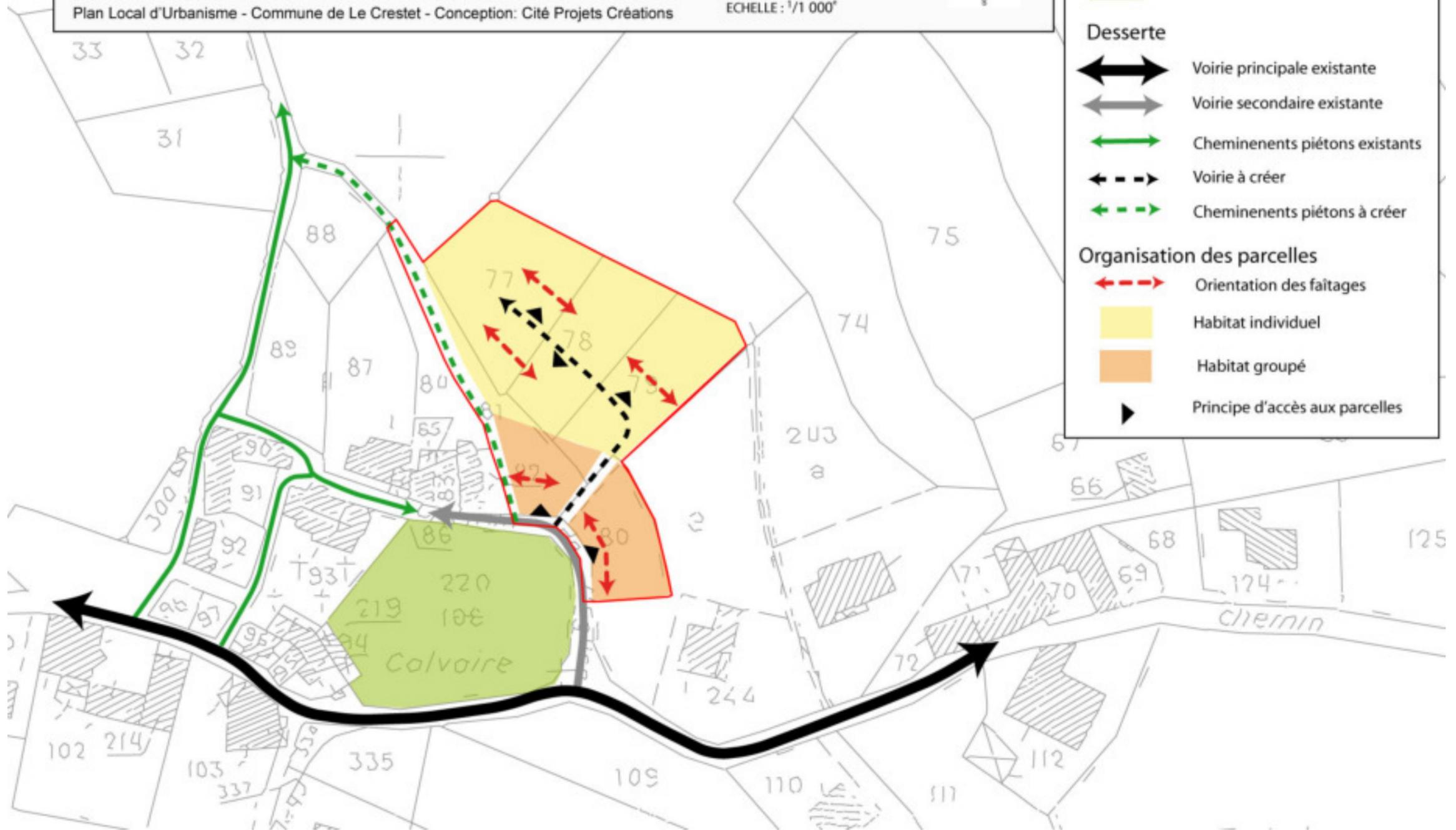
Orientation d'aménagement HABITAT - Entrée Hameau de Monteil

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Le Crestet - Conception: Cité Projets Créations

CITÉ
PROJETS
CRÉATIONS
pour la ville et les territoires
Echelle: 1/1 000'



- Limites zone d'études
- Inscription paysagère**
- Espace vert à aménager
- Desserte**
- ↔ Voirie principale existante
- ↔ Voirie secondaire existante
- ↔ Cheminement piétons existants
- - - Voirie à créer
- - - Cheminement piétons à créer
- Organisation des parcelles**
- - - Orientation des faitages
- Habitat individuel
- Habitat groupé
- ▶ Principe d'accès aux parcelles



Orientation d'aménagement
Entrée est - Hameau MONTEIL
Coupe de principe
Echelle: 1/ 500e

