

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET



---

**Réunion publique – 12 juin 2017**

**SOLiHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



---

Document destiné à la concertation de la population  
Support de la réunion publique

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

---

---

## I. CONTEXTES DE L'ELABORATION DU PLU

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## Qu'est ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document stratégique et réglementaire qui expose les grandes orientations en matière de développement du territoire.

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) **s'organise autour d'un PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Cette pièce, instaurée par la loi SRU, a pour fonction de présenter le **programme communal pour les 10 années à venir**.

La loi SRU a par ailleurs généralisé le **principe de concertation** et de l'enquête publique pour toutes les élaborations et les révisions des documents d'urbanisme.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## Le contexte en matière de planification territoriale

Les grands principes définis par les lois SRU, UH, Grenelle et ALUR peuvent être résumés de la façon suivante :

- Assurer un **équilibre** entre le développement et la protection des espaces naturels et agricoles en respectant les objectifs de développement durable.
- Assurer la **diversité** des fonctions urbaines et la **mixité** sociale.
- Assurer une **utilisation économe de l'espace**, la maîtrise de l'espace, la **maîtrise des besoins** de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol, ainsi que la prévention des risques naturels.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## Les grandes étapes de l'élaboration d'un PLU

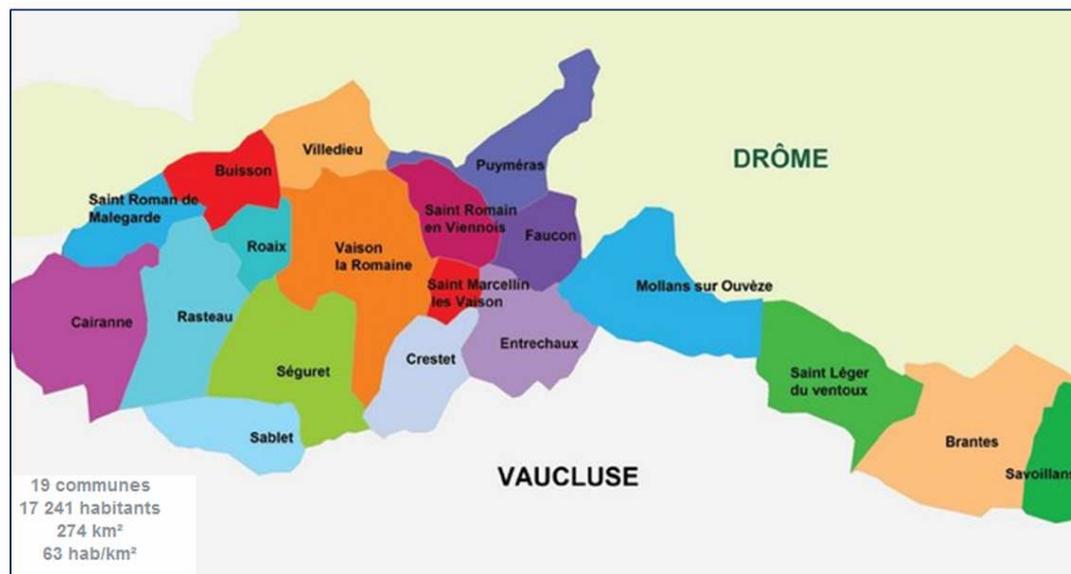
- 1 - Réalisation du diagnostic communal ;
- 2 – Définition du Projet d'aménagement et de Développement Durables ;
- 3 – Traduction réglementaire du projet de développement ;
- 4 – Analyse des incidences du PLU sur l'environnement ;
- 5 – Finalisation du dossier de PLU ;
- 6 – Phase administrative : Consultation et enquête publique
- 7 – Approbation.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## Contexte administratif

- La commune appartient à la communauté de communes Pays Vaison Ventoux (COPAVO) : **compétences diverses (développement économique, aménagement du territoire, tourisme, etc.)**.

*Le territoire de la COPAVO au 1er janvier 2017*



- Elle s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays Voconces approuvé en juillet 2010 → **Le PLU doit être en cohérence avec les objectifs du SCOT.**

- Crestet doit également protéger ces milieux aquatiques (l'Ouvèze et ses affluents notamment) → **le PLU doit être compatible avec le SDAGE (document de planification)**

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

---

---

## II. LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

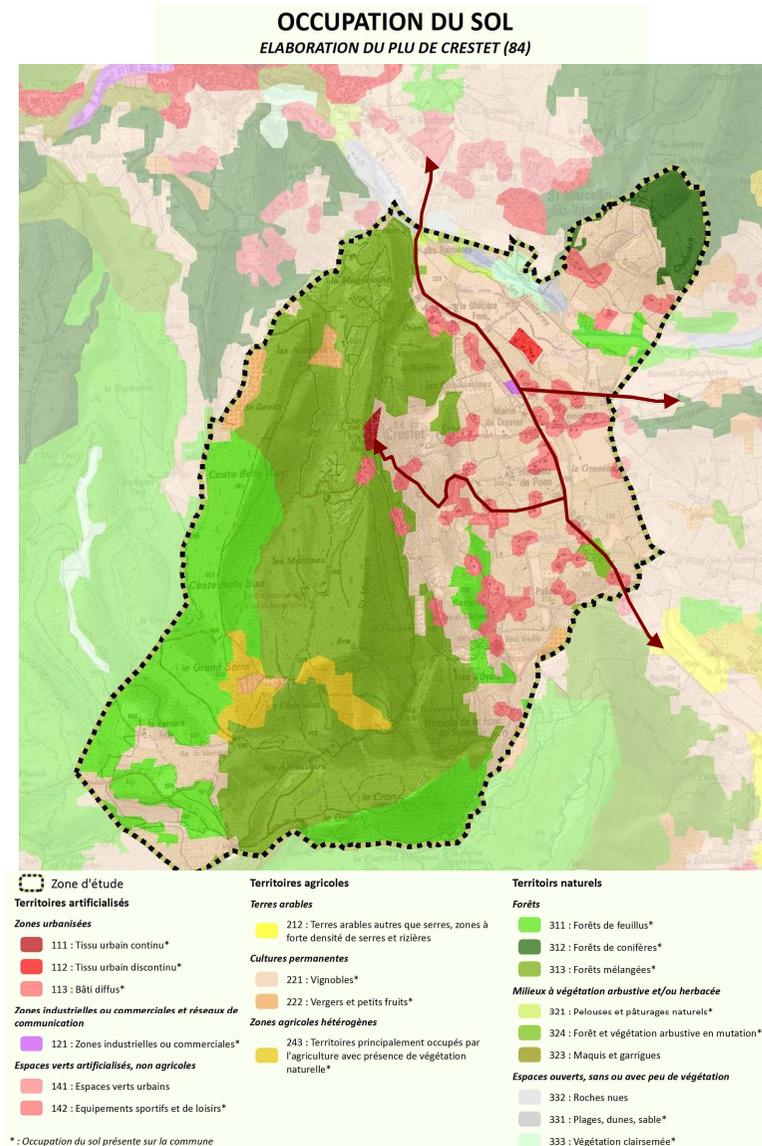
## Occupation du sols

La commune du Crestet se caractérise par une dominance des milieux **naturels ou agricoles**.

Sur la partie Ouest et Nord Est du territoire communal les principaux ensembles naturels sont composés de forêts ou de milieux à végétation arbustive qui structurent l'espace.

Entre ces grands ensembles naturels d'une superficie importante, s'organise la plaine agricole traversée par l'Ouvèze et le Groseau, et largement dominée par la culture de la vigne.

Les principaux axes de déplacements ont été aménagés dans la plaine favorisant le développement de l'urbanisation. On retrouve ainsi deux principales **zones d'urbanisation** : le village historique et un lieu de vie entre la RD938 et le chemin des Grès (école, mairie, équipements de loisirs, commerces, etc.).



Document destiné à la concertation de la population  
Support de la réunion publique

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

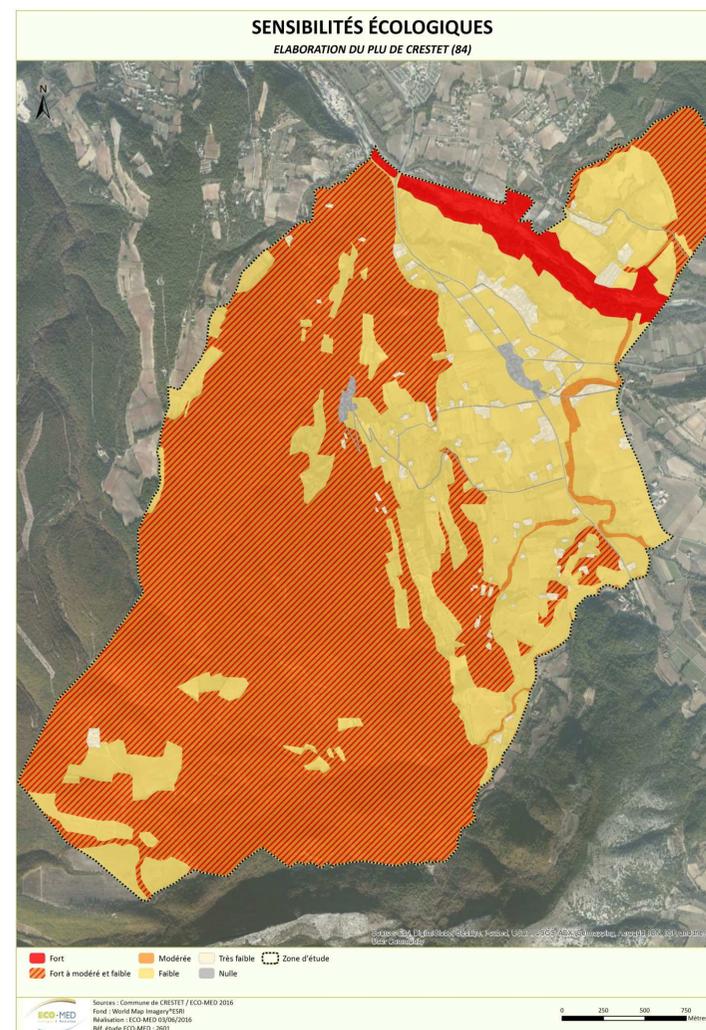
## Caractéristiques naturelles du territoire

-La commune se situe dans un **site naturel riche** :

- L'Ouvèze est identifiée comme une zone Natura 2000 (ZSC l'Ouvèze et le Toulourenc) ainsi qu'une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique).
- Les Dentelles de Montmirail sont classées en ZNIEFF.

Ces ensembles naturels sont des éléments majeurs de la Trame Verte et Bleue de la commune (réservoir de biodiversité).

- Une large partie du territoire communal est également concernée par un plan national d'action en faveur de la préservation de l'Aigle de Bonelli.



Document destiné à la concertation de la population  
Support de la réunion publique



# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## Morphologie urbaine

Le bâti sur la commune du Crestet se compose principalement :

- du village ancien (partie historique) en hauteur et à proximité de secteurs boisés (risque feu de forêt).
- d'un nouveau lieu de vie, le long de la RD938, rassemblant des commerces, services publics et équipements (école, tennis, bibliothèque, mairie, etc.).
- d'habitats dispersés anciens (de type traditionnel mas et fermes) et plus récents de type pavillonnaire,

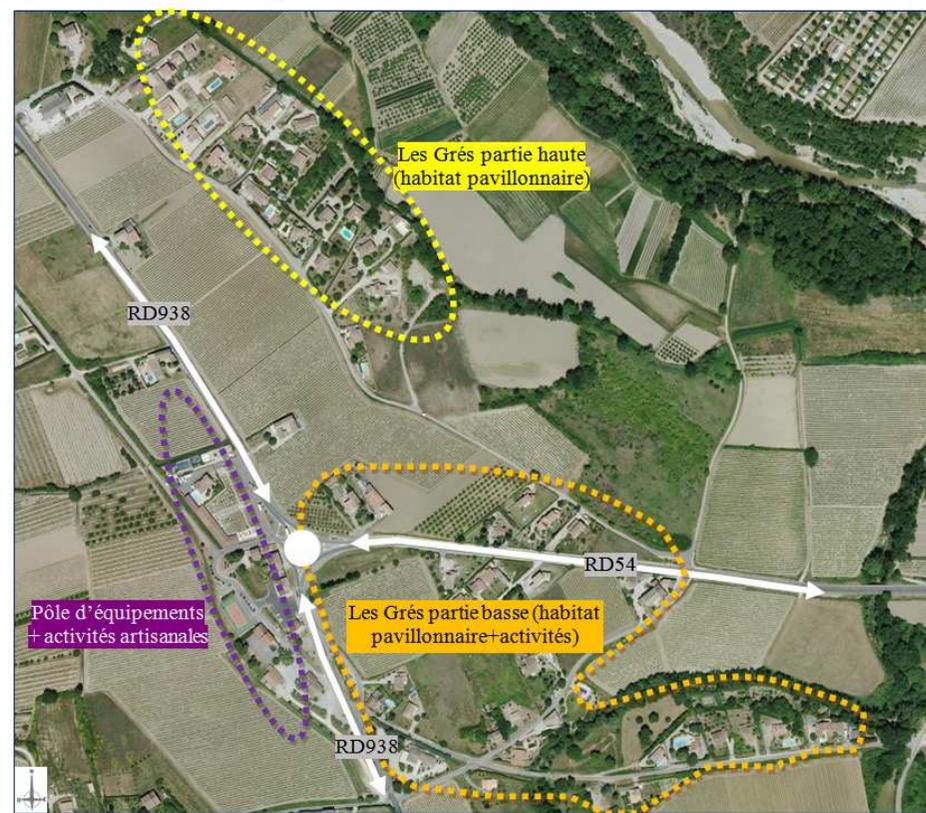
Le développement de l'urbanisation au niveau de la plaine a été permis grâce au POS (aujourd'hui caduc).

Ainsi, depuis la mise en œuvre du POS :

- environ 7 ha d'espaces majoritairement agricoles ont été consommés,
- pour une densité moyenne de 8/9 logements/ha.

Par ailleurs, l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune a permis de constater un faible potentiel de nouvelles constructions : environ 5 à 7 logements pourraient voir le jour.

*Vue aérienne – nouveau pôle de vie*



# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## Patrimoine et paysage

- La commune possède un patrimoine remarquable avec la présence de **deux monuments historiques** : l'église Saint Sauveur et Saint Sixte au centre du village (historique), ainsi que le centre d'art Fondation Stahly.

- En plus de ces deux monuments, la commune du Crestet recèle de nombreux éléments patrimoniaux et paysagers remarquables, témoin d'un riche passé (château, fontaines, lavoirs, etc.).

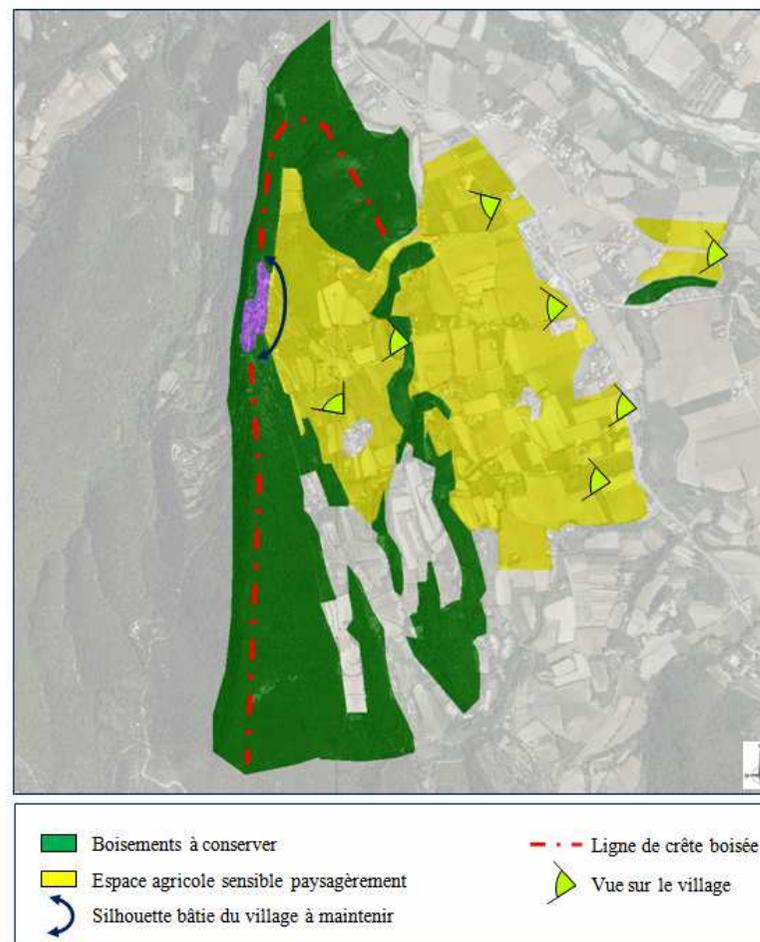
- De part sa situation, une partie de la commune fait partie du **site inscrit du haut comtat**. Il s'agit d'un espace paysager et naturel sensible qui doit être protégé.

- Le village historique, par sa configuration topographique, est visible depuis de nombreux sites et notamment à l'Ouest de la RD938. Par ailleurs, de part sa situation, des vues se dégagent aussi depuis le village sur les plaines et reliefs environnants.

Plusieurs secteurs sensibles d'un point de vue paysager existent sur la commune et doivent être préservés, afin de protéger la silhouette bâtie du centre ancien, et son visuel depuis la plaine.

- Les points de vue depuis le village se concentrent essentiellement au niveau du village historique. Un panorama s'ouvre sur la plaine de l'Ouvèze, et du Comtat.

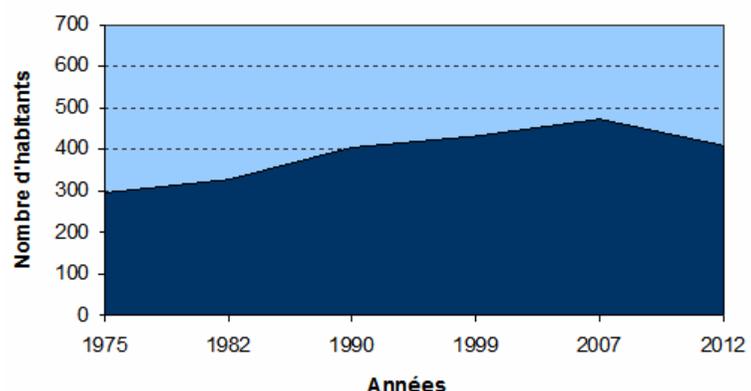
Carte des enjeux paysagers vers le village historique



# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## Quelques données de cadrage : Population et habitat

Évolution de la population



Source : Insee

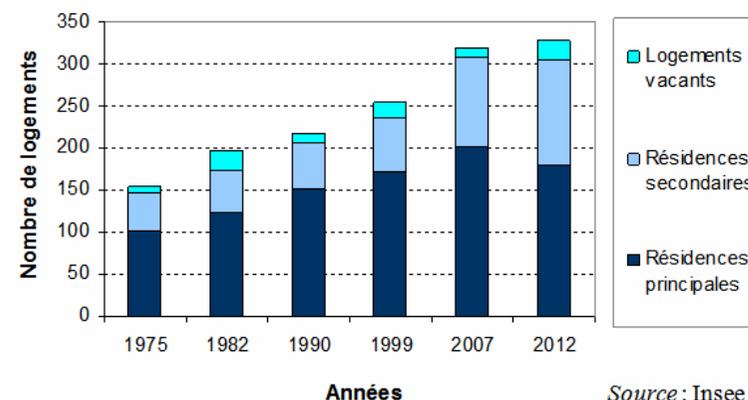
- Une croissance démographique négative depuis 2007 (TCAM de -2.8%), soit une perte de 64 habitants (409 habitants en 2012).
- Une évolution due principalement **aux flux migratoires** : (-3.2% entre 2007 et 2012, contre +0.4% pour le solde naturel).
- Une population qui tend à vieillir mais qui reste équilibrée : En 2012, la part des plus de 60 ans représente 29.3% (25.8% en 2007) et celles des 0-29 ans 29.1% (32% en 2007). Toutefois, la part des 30-44 ans est en forte baisse (-20% entre 2007 et 2012).

• **Un parc de logement de moins en moins diversifié** avec une sous représentation des logements de petites tailles, de 1 à 3 pièces, (représentant en 2012 : 30.7% du parc de logements), alors que la part de logements de 4 pièces et plus représente 69.3%, et une faible part de locataires.

• **La part des résidences secondaires augmente** depuis 2007 (33.4% en 2007 contre 37.5% en 2012).

A noter que la part de logements secondaires est assez élevée par rapport à la moyenne de la COPAVO (21,7%), et à d'autres communes voisines (21,6% pour Malaucène et 23,1% pour Entrechaux).

Evolution du parc de logements



Source : Insee

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## Quelques données de cadrage : Économie, services et infrastructures

- **Un tissu économique relativement peu important** (quelques activités artisanales, commerces, etc.) mais la proximité de Vaison la Romaine permet de venir compléter l'offre en services et commerces.
- **Plus d'un tiers des actifs travaillent et résident au Crestet** (35.6% en 2012). Les migrations journalières sont restées stables sur la commune (26.3% en 2007).
- **Un potentiel touristique intéressant** à l'échelle du territoire (camping, hôtel, restaurants, etc.) avec la proximité des Dentelles de Montmirail, du Ventoux, de Vaison la Romaine, la vallée du Toulourenc, etc.).
- **Une agriculture qui reste dynamique :**
  - Une légère baisse de la SAU : - 7.5% entre 2000 et 2010;
  - Maintient du nombre d'exploitations : 36 en 2000, 37 en 2010 ;
  - Un terroir qui bénéficie d'un système d'irrigation performant



### Assainissement collectif et eau potable

- L'assainissement collectif dépend de la station d'épuration (1998) située sur la commune de Vaison la Romaine et qui possède une capacité de 43000 EH.
- La commune est desservie par le réseau d'eau potable géré par le Syndicat des eaux Rhône Aigues Ouvèze. La commune ne présente pas de captage public d'eau potable ni de périmètre de protection sur son territoire.

### Equipements publics

- Des équipements pour l'enfance et l'éducation (école, bibliothèque) et pour les loisirs (terrain de tennis).

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

---

---

## III. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## I. DONNEES CHIFFRES

La commune compte en 2013 (dernière estimation INSEE) 412 habitants. L'objectif de la municipalité serait d'accueillir environ **45 nouveaux habitants** d'ici 10 ans, soit un taux de croissance annuel moyen de **1 %** sur cette période.

*En comptant en moyenne 2.2 occupants par logement, cela correspond à des besoins estimés à :*

- Environ **10 logements** pour répondre au desserrement des ménages
- Environ **20 logements** pour l'accueil de la nouvelle population.
- Environ **10 logements** pour répondre à l'évolution des résidences secondaires.

→ **Soit au total environ 40 logements.**

**35 logements** sont à prévoir **sur foncier nu**, après déduction du nombre de logements réinvestis au sein de l'enveloppe bâtie (densification du tissu existant, division parcellaire, etc. = 5 logements environ).

La densité moyenne a été fixée à environ **18 logements / hectare** au sein du tissu urbain.

Les besoins en foncier sont alors compris entre **2.5 et 3 hectares** (en ayant inclus les équipements publics, la superficie nécessaire aux voiries, les activités commerces et services, etc.).

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## II. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE PADD

Un projet qui pourrait s'organiser autour de 3 orientations : (Chacune de ces orientations est ensuite déclinée à travers des axes qui sont eux-mêmes détaillés).

**1. CRESTET : UN PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER**

**2. DU VILLAGE HISTORIQUE AU NOUVEAU BOURG : POURSUIVRE LA STRUCTURATION VILLAGEOISE DE CRESTET**

**3. DES DENTELLES DE MONTMIRAIL A L'OUVEZE : PROTEGER ET VALORISER LES RICHESSES DU TERRITOIRE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## III. DECLINAISON DES AXES DU PROJET DE PADD

### 1. CRESTET : UN PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

- Valoriser les principaux sites paysagers
- Préserver la silhouette bâtie du village historique

### 2. DU VILLAGE HISTORIQUE AU NOUVEAU BOURG : POURSUIVRE LA STRUCTURATION VILLAGEOISE DE CRESTET

- Conforter l'urbanisation du nouveau bourg afin d'affirmer sa centralité
- Accompagner la croissance démographique par la mise en place d'une politique d'habitat pour tous

### 3. DES DENTELLES DE MONTMIRAIL A L'OUVEZE : PROTEGER ET VALORISER LES RICHESSES DU TERRITOIRE

- Préserver les sites naturels à fortes valeurs environnementales
- Contribuer au maintien du caractère agricole de la plaine

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## 1. CRESTET : UN PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

### ➤ Valoriser les principaux sites paysagers

- Interdire les constructions au sein des sites paysagers les plus sensibles situés à l'Ouest de la RD938 et notamment :
  - Les coteaux agricoles
  - Les petits massifs boisés (secteur Sarrette, la Garenne, etc.).
- Protéger les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager depuis le village historique, et notamment depuis le château (point d'appel visuel).
- Assurer la protection et la valorisation des entrées de village, notamment depuis la RD938 : préserver les espaces cultivés entre la RD938 et le chemin des Grès, entre la RD54 et la RD938 au niveau du rond point, et entre la RD938 et le chemin des Amarens.
- Assurer un traitement paysager des interfaces entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## 1. CRESTET : UN PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

### ➤ Préserver la silhouette bâtie du village historique

- Prendre en compte les co-visibilités sur village historique depuis la plaine environnante. Les espaces de transitions visuelles donnant à voir sur le site du village devront être mis en valeur.
- Préserver le glacis agricole et naturel à l'Ouest du village de toute urbanisation afin de protéger la silhouette et son ensemble bâti.
- La constructibilité au sein du village historique sera limitée à l'enveloppe bâtie actuelle : aucune extension de l'urbanisation ne sera prévue.
- Proposer des règles (en termes de hauteur, d'aspect des constructions, ...) afin de conserver le caractère architectural et patrimonial du site.
- Protéger le petit patrimoine rural présent au sein du village historique (fontaines, croix, puits, etc.).

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## 2. DU VILLAGE HISTORIQUE AU NOUVEAU BOURG : POURSUIVRE LA STRUCTURATION VILLAGEOISE DE CRESTET

### ➤ Conforter l'urbanisation du nouveau bourg afin d'affirmer sa centralité

- Stopper l'urbanisation des secteurs en discontinuité du nouveau bourg ou impactés par le risque inondation (chemin du Grozeau partie basse, hameau de Cabrière, chemin de la Ribaude,...).
- Recomposer le tissu urbain du nouveau bourg en renforçant l'urbanisation des secteurs situés en continuité de l'urbanisation existante (entre le chemin des Grès et le chemin du Grozeau partie haute) :
  - Assurer la construction d'environ 35 logements supplémentaires d'ici 10 ans sur foncier nu.
  - Respecter une densité moyenne de 18 logements par hectare, permettant ainsi une diversification des types d'habitats tout en maintenant l'esprit de ruralité.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## 2. DU VILLAGE HISTORIQUE AU NOUVEAU BOURG : POURSUIVRE LA STRUCTURATION VILLAGEOISE DE CRESTET

### ➤ Conforter l'urbanisation du nouveau bourg afin d'affirmer sa centralité

- Adapter le niveau des équipements aux besoins futurs (déploiement de réseaux de communications numériques, etc.).
- Conforter le pôle d'équipements autour de l'école, la mairie, etc.
- Organiser le réseau viaire en lien avec les équipements (école, mairie, équipements sportifs, etc.) afin de favoriser les déplacements. Les zones constructibles devront se connecter facilement avec les voies publiques existantes.
- Finir l'urbanisation de l'enveloppe constructible existante des secteurs au Nord du chemin des Grès

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## 2. DU VILLAGE HISTORIQUE AU NOUVEAU BOURG : POURSUIVRE LA STRUCTURATION VILLAGEOISE DE CRESTET

### ➤ Accompagner la croissance démographique par la mise en place d'une politique d'habitat pour tous

- Favoriser l'accueil d'environ 45 nouveaux habitants d'ici 10 ans, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +1%.
- Rééquilibrer la structure de la population en répondant aux besoins de jeunes ménages (20-40 ans).
- Favoriser les résidences principales au sein du nouveau bourg, et limiter le développement des résidences secondaires, afin d'assurer une vie locale dynamique.
- Tendre vers une typologie de logements diversifiée au sein des secteurs de projet favorisant la réalisation de logements de tailles moyennes (du T2 au T3).

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## 3. DES DENTELLES DE MONTMIRAIL A L'OUVEZE : PROTEGER ET VALORISER LES RICHESSES DU TERRITOIRE

### ➤ Préserver les sites naturels à fortes valeurs environnementales

- Protéger les grands ensembles boisés, et notamment les boisements du massif des Dentelles de Montmirail (corridor écologique terrestre majeur).
- Assurer la préservation de l'Ouvèze, réservoir de biodiversité concerné par un site Natura 2000 (corridor écologique aquatique majeur) en prévoyant des règles adaptées aux enjeux de protection
- Maintenir les fonctions environnementales des éléments boisés constitutifs des éléments de la trame verte et bleue (massifs, haies, bosquets...).
- Ne pas entraver la continuité des principaux ruisseaux (le Groseau, le ruisseau de Paban, Le Sublon, etc.) qui forment un lien entre les différents réseaux écologiques qui traversent la commune.

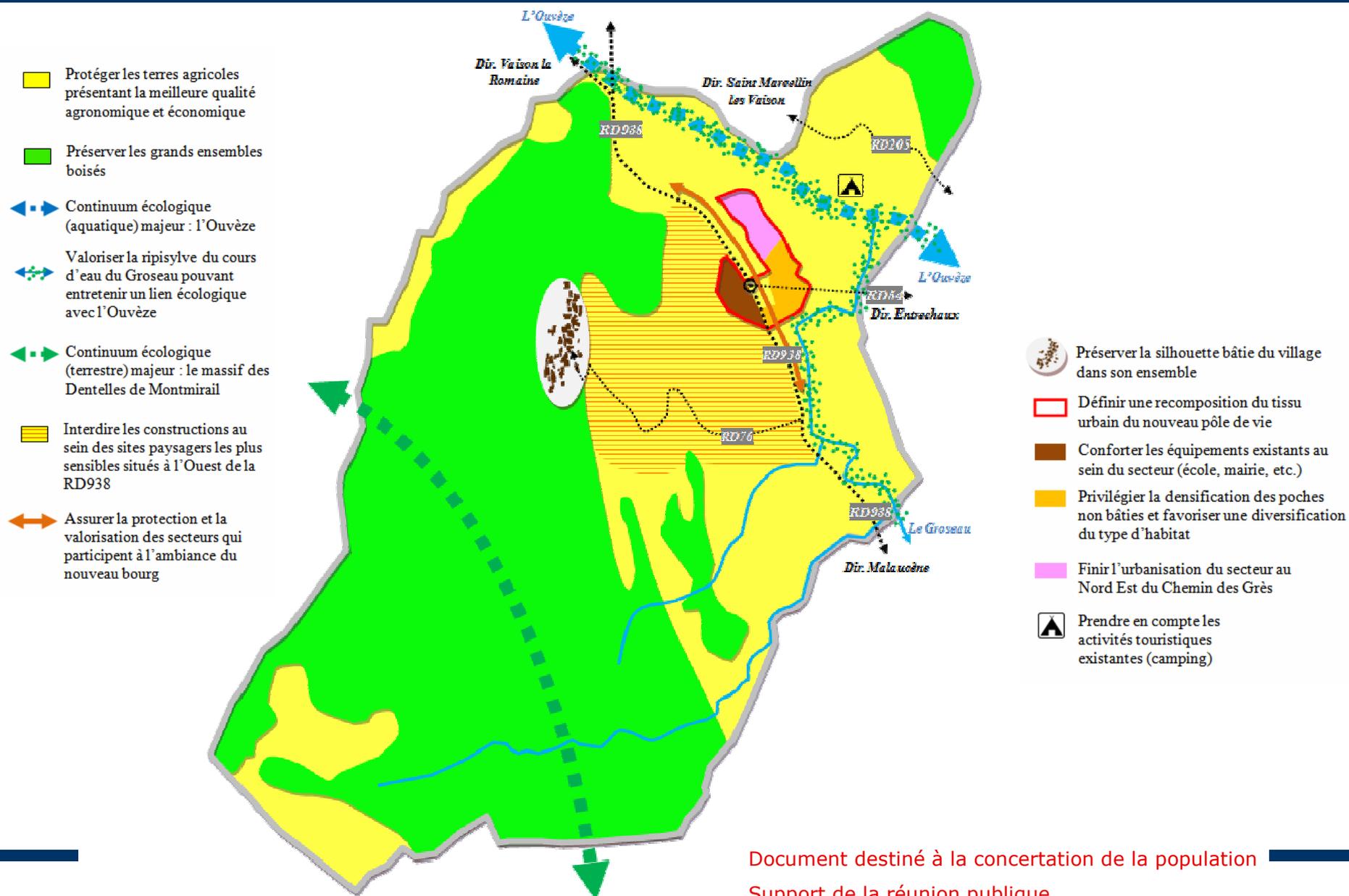
# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## 3. DES DENTELLES DE MONTMIRAIL A L'OUVEZE : PROTEGER ET VALORISER LES RICHESSES DU TERRITOIRE

### ➤ Contribuer au maintien du caractère agricole de la plaine

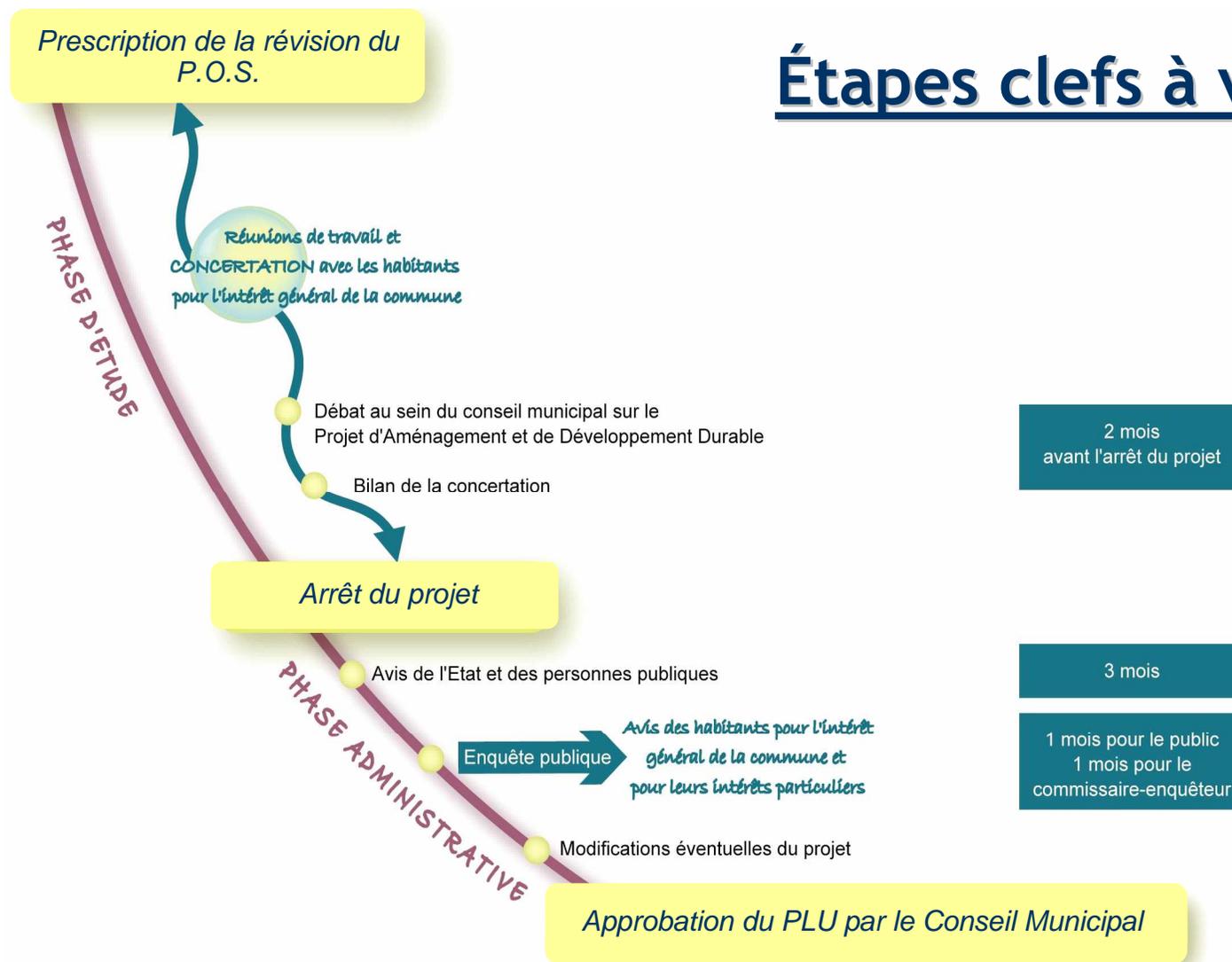
- Protéger les terres agricoles présentant la meilleure qualité agronomique et économique par la mise en place d'une réglementation adaptée, favorable au maintien de l'activité agricole.
- Valoriser la qualité paysagère des espaces agricoles, et lutter contre le mitage de ces espaces en n'autorisant principalement que les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- Encourager la diversification des productions agricoles en créant des conditions favorables à l'accueil de nouveaux agriculteurs.
- Assurer la protection des espaces irrigués (plaine de l'Ouvèze).
- Prendre en compte l'installation de certaines activités économiques (touristiques notamment) installées en zones agricoles.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET



# PLAN LOCAL D'URBANISME - CRESTET

## Étapes clés à venir ...



Document destiné à la concertation de la population  
Support de la réunion publique