



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
CROZES
HERMITAGE



PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 17 mai 2021

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification simplifiée n°1 du 20/02/2023

Table des matières

Table des matières.....	1
Rappel de la loi	2
Contexte	2
Secteur Maupertuis (0,74ha).....	3
Annexe	7

Rappel de la loi

Article R151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Contexte

Plus de 95% des logements de la commune sont des maisons et près de 9 logements sur 10 comptent au moins 4 pièces. Cette répartition est assez commune pour un village de la typologie de Crozes Hermitage

La commune compte¹ 15,6% de locataires.

Le SCOT du Grand Rovaltain, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs prévoit que la création de logements dans les villages ruraux s'approche de la clé de répartition suivante :

- Entre 10 et 20% de logements collectifs,
- Entre 20 et 40% de logements intermédiaires et accolés,
- Entre 50 et 60% de maisons individuelles.

Le SCOT prévoit également qu'à échéance, une densité de 18 logements par hectare doit être prévue.

¹ Source INSEE 2014

Secteur Maupertuis (0,74ha)

Socle:

Les réseaux sont en capacité de desservir en suffisance la zone.

De Sud-ouest au Nord-est, le secteur comprend un léger talweg en son centre avec une pente de 4m au Sud et de 2m au Nord.

De Sud-est au Nord-ouest, la déclivité est de 3m vers la route de Maupertuis.

Le secteur est en dehors des zones humides et de secteur écologique à enjeux. Elle ne participe à aucune continuité écologique.

Le site est en dehors des zones de bruit. L'aléa retrait/gonflement des argiles est faible.

Le secteur comprend de l'arboriculture et n'est pas classé en aire d'appellation.

Accessibilité

La zone soumise à OAP longe la route de Maupertuis.

Conditions d'équipement de la zone

Accès & circulations

L'accès principal se fera depuis la rue de Maupertuis avec un second accès dédié aux piétons et autres mode doux de déplacements.

Le stationnement devra être prévu sur la parcelle d'accueil du projet à raison d'au moins 2 places par logement.

Branchement aux réseaux

Les réseaux sont en suffisance au droit de la zone.

Programme envisagé	La densité du secteur devra être : D'au moins 15 logements/hectare si le Permis d'Aménager est accordé avant 2025 (soit 11 logements dont 6 logements individuels et 5 logements accolés/intermédiaires²) D'au moins 18 logements/hectare si le Permis d'Aménager est accordé en 2026 ou ultérieurement (soit 13 logements dont 7 logements individuels et 6 logements accolés/intermédiaires²). Les bâtiments seront placés dans la zone indiquée au schéma ci-après. La hauteur sera de R+1+C au maximum. Si le projet s'insère parfaitement dans la pente et tend vers un label environnemental plus élevé que n'impose la réglementation (type RT en cours -20% ou HQE), la densité pourra être augmenté à 15 logements sur le secteur. Par ailleurs, il est conseillé d'avoir recours aux installations individuelles de production d'énergie primaire dans la mesure où leur impact sur le paysage est limité. Autant que faire se peut, cet espace sera perméable aux eaux de pluies. La réflexion portée par les élus mène à la création d'une zone d'habitat où chacun pourra trouver place. A partir du constat fait précédemment, les logements seront à créer comporteront au moins 2 logements locatifs.
Phasage envisagé	Un phasage doit être prévu. Le programme sera divisé en 2 voire 3 tranches. Pour entamer une tranche, la tranche précédente devra être intégralement livrée.

² Cf. annexe

Conditions d'aménagement de la zone

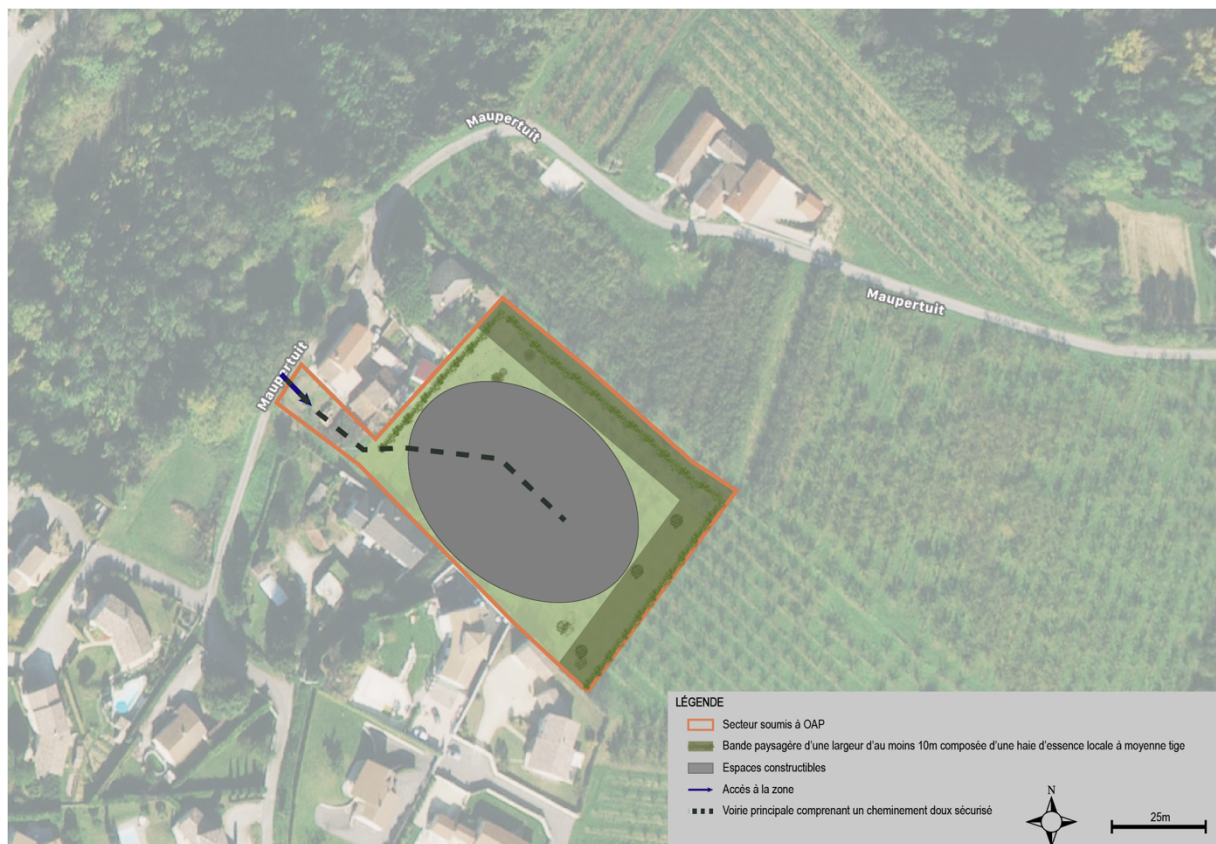
La démarche de conception s'efforcera d'intégrer le paysage actuel en réalisant une recherche d'intégration optimale.

Afin de conserver un paysage cohérent, l'intégration du terrain naturel dans le projet est demandée. Il semble nécessaire de profiter du relief pour créer une forme urbaine soucieuse d'une parfaite insertion au tissu existant.

Afin d'éviter tout conflit d'usage avec le monde agricole, un tampon de 10m vis-à-vis des cultures ne devra comprendre aucun bâtiment habité, ni aucune partie non bâtie à usage d'agrément contigüe à un bâtiment habité.

L'aménagement du secteur devra être conçu de manière à se greffer sur le tissu urbain existant. Une attention particulière sera portée sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions.

Compte tenu du contexte de la zone, il est demandé de limiter au mieux l'imperméabilisation des sols notamment en mettant en place des techniques de gestion alternative des eaux pluviales comme l'infiltration à la parcelle au plus près du point de chute.



Annexe

L'habitat intermédiaire

