

Atelier  inaiade

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES

# Plan Local d'Urbanisme

---

CROZES HERMITAGE

PADD débattu le 29 janvier 2018

Vu pour être annexée à la délibération d'approbation du



# SOMMAIRE

---

Sommaire .....	3
Projet d'aménagement et de développement durables.....	5
Article L151-5 du code de l'urbanisme .....	5
Rappel du contexte.....	6
1. Conserver le caractère rural et agréable de Crozes-Hermitage par un développement démographique mesuré et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité. ....	7
Orientations.....	7
2. Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, vecteur de tranquillité et de charme.....	10
Orientations.....	10



# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

---

## Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document simple accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable aux tiers.

## Rappel du contexte

La commune de Crozes-Hermitage est située dans le département de la Drôme, en région Auvergne - Rhône-Alpes, distante d'une vingtaine de kilomètres de Valence, de 90 kilomètres de Lyon et de 100 kilomètres de Grenoble. Elle s'étend sur 5,48 km<sup>2</sup> et compte 635 habitants en 2015. Crozes-Hermitage est limitrophe d'Erôme au Nord, Larnage à l'Est, Tain l'Hermitage au Sud et Gervans à l'Ouest.

La commune est caractérisée par une renommée qui lui vient avant tout par son activité viticole. Activité dominante notamment au Sud du territoire, elle a fortement marqué l'histoire locale.

On note aussi l'impact du relief qui marque le paysage local. Les Méjeans et Pierre Aiguille, belvédères, « veillent » sur la commune située dans la vallée du Croze. Le Rhône, en partie sur le territoire communal et faisant l'objet d'un Plan des Surfaces Submersibles, n'a finalement qu'un impact mineur sur les Hommes puisque les replis géomorphologiques des Varognes viennent protéger les habitations. En revanche, l'écoulement des eaux pluviales depuis les côteaux est un risque important qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement de la commune.

Crozes-Hermitage est également partiellement située dans le site classé « Coteaux de l'Hermitage » et dans le périmètre de la Chapelle Saint-Christophe, monument historique, au Sud de la commune.

En plus de l'espace bâti où serpente le cours d'eau du Crozes, la présence de boisements venant parfois au contact de l'habitat, et des transitions entre monde urbain et monde cultivé, procure un paysage et un cadre de vie particulier qu'il convient de préserver. Pour preuve trois Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique sont recensées sur Crozes-Hermitage.

Située dans l'aire tournonaise et à moins de vingt kilomètres de Valence, la commune est à proximité du principal pôle économique et préfecture du département. La RN7 et la gare de Tain l'Hermitage/Tournon sont autant de possibilités de relier aisément les autres pôles locaux. Crozes-Hermitage est ainsi idéalement située pour tirer profit de cette localisation et poursuivre son développement, de manière modérée.

## 1. Conserver le caractère rural et agréable de Crozes-Hermitage par un développement démographique mesuré et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité.

### *Orientations*

**Constat** Le Conseil Municipal souhaiterait observer une croissance de la population de 0,7% par an en moyenne à l'horizon 2029 soit un accueil de 51 habitants entre 2017 et 2029. Ce projet est compatible avec le PLH en vigueur au moment du débat du PADD.

**Action 1.1** Favoriser le renouvellement de la population et le maintien de toutes les générations en s'appuyant sur une offre diversifiée, adaptée à chacun, en proposant notamment des logements locatifs, aidés ainsi qu'en accession à la propriété. L'ambition principale du Conseil Municipal est de favoriser le parcours résidentiel sur Crozes-Hermitage. Les élus insistent sur la volonté de conserver l'identité du territoire et souhaitent donc éviter l'implantation de collectifs, au profit de constructions de type R+1 à R+2 qui seront plus en accord avec son projet.

**Constat** Dans la mesure où le conseil municipal souhaite éviter de menacer la pérennité des espaces naturels et du foncier agricole, il est nécessaire d'optimiser l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante et limiter l'étalement urbain.

**Action 1.2** Réfléchir l'urbanisation du territoire en limitant l'étalement afin d'éviter la consommation d'espaces à enjeux agricoles ou naturels. Pour cela, favoriser l'urbanisation des dents creuses ainsi que la réhabilitation de l'existant, encourager à investir les logements vacants et réfléchir à une extension urbaine mesurée, dans les zones desservies par les réseaux et hors des secteurs soumis aux risques naturels (secteurs inondables, coteaux instables, ...) ou à fort potentiel écologique (ZNIEFF, zones humides). La consommation foncière est limitée à 2,5 ha dont 1,8 ha sont des dents creuses à combler. Le reliquat de cette consommation sera un secteur d'ensemble soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le secteur choisi se situe au lieu-dit d Maupertuit.

**Constat** L'architecture participe à l'identité d'une commune. Il est donc important de préserver l'aspect des bâtis existants qui présentent un intérêt patrimonial, et s'assurer de l'intégration cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions aux tissus urbains existants. De même, 70% des logements de la commune ont été édifiés entre 1946 et 2005. Cette période n'est pas celle où les performances énergétiques des constructions étaient au cœur des préoccupations. Enfin, la commune attache une importance particulière à son patrimoine bâti ancien et pittoresque, tels que l'église, les murets en pierre des terrasses, la vierge et le tombeau du chevalier d'Urre.

**Action 1.3** Il convient d'établir une réglementation (ex : règlement, nuancier, cahier de recommandations architecturales et paysagères) permettant de prendre en compte les caractéristiques du bâti local. Le traitement des limites séparatives est également visé par cette orientation. Toutefois, le conseil municipal veillera à garder les possibilités de bâtir des écoconstructions et de réhabiliter les constructions pour les rendre moins énergivores. Enfin, le petit patrimoine bâti, participant à l'identité communale, doit être protégé.

**Constat** La commune est dotée d'une école et d'un espace culturel rural. Les habitants profitent également des équipements des communes limitrophes dont ceux de Tain-l'Hermitage et Tournon, pôles d'équipements et de services de proximité. Le Conseil Municipal souhaite une évolution des services et équipements communaux adaptée à celle de la population, tout en gardant des structures adaptées aux familles. Dans cette optique, la conservation voire l'évolution de l'école, de ses classes et des services dédiés, en lien avec l'évolution de la population du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI), est un enjeu majeur pour la commune.

**Action 1.4** Maintenir et faire vivre l'école qui constitue un argument non négligeable pour attirer les couples avec enfants sur la commune et favoriser la vie locale. Répondre aux besoins en équipements actuels, anticiper les besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants.

**Constat** Deux commerces de proximité sont installés sur le territoire communal.

**Action 1.5** Afin de répondre à la demande actuelle et anticiper les besoins à venir, la municipalité insiste sur la nécessité d'encourager l'installation de davantage de commerces et services de proximité (ex : bistrot de pays, épicerie, vente de produits locaux...) au sein des tissus urbains existants.

**Constat** En 2014, 89 % des actifs de Crozes-Hermitage effectuaient leurs déplacements quotidiens en voiture, camion ou fourgonnette. La dépendance vis-à-vis de l'automobile est importante. Le gabarit des voies et les aménagements routiers ne permettent pas d'éviter un engorgement du réseau aux heures de pointe, principalement sur le trajet liant la route de la Petite Pierelle à la D163, servant de contournement de Tain-l'Hermitage. De plus, les aménagements cyclables et piétons sont insuffisants au sein du village. La sécurisation des déplacements piétons est en effet un enjeu communal, soutenu par de nombreux projets en cours.

**Action 1.6** : Poursuivre le projet de traversée du village en site propre pédestre, en réservant le foncier nécessaire à cet aménagement. Garantir la sécurité des déplacements entre les quartiers résidentiels et les espaces et équipements publics, par des aménagements adaptés et accessibles pour les PMR. Protéger et baliser les sentiers pédestres pittoresques et chemins de randonnée.

**Constat** : A l'heure de la dématérialisation et du télétravail, l'usage des télécommunications va continuer de s'accroître.

**Action 1.7** : Permettre le développement des communications numériques pour réduire l'usage systématique des véhicules individuels.

## 2. Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, vecteur de tranquillité et de charme.

### *Orientations*

**Constat** : L'activité agricole, et en particulier l'arboriculture et la viticulture, façonne les paysages et prend une place prépondérante dans l'organisation spatiale de Crozes-Hermitage, aussi bien que dans l'économie locale. C'est l'activité agricole qui assure la renommée du terroir local et la conservation d'un savoir-faire unique. Des espaces propres à cette activité y sont donc associés, et il convient de les conserver, dans la mesure du possible.

**Action 2.1** Préserver les terres agricoles. Protéger les aires d'AOC. Permettre l'implantation de constructions agricoles dans les sites où l'impact paysager sera moindre. Privilégier l'installation d'éventuels bâtiments à proximité des terres exploitées et utilisées. Éviter le mitage en limitant la constructibilité des zones agricoles et naturelles.

**Constat** La commune de Crozes-Hermitage bénéficie de zones à intérêt écologique. Trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sont répertoriées (« Belvédère de Pierre Aiguille », « Ilot granitique de Saint-Vallier à Tain-l'Hermitage », « Ensemble fonctionnel formé par le Moyen-Rhône et ses annexes fluviales ») et couvrent les trois quarts du territoire communal. Les réservoirs forestiers (Méjeans, Pierre-Aiguille) et les zones humides du territoire communal sont également des réservoirs de biodiversité importants.

**Action 2.2** Préserver et améliorer la biodiversité sur le territoire communal en identifiant les zones à enjeu naturel et écologique. A ce titre, sanctuariser les belvédères de Pierre-Aiguille et des Méjeans. Protéger les continuités écologiques intra-communales et remettre en état les existantes qui le nécessiteraient.

**Constat** La présence des différents cours d'eau, de nappes, la géologie et le relief amènent le Conseil Municipal à être attentif aux risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ainsi qu'à la préservation de la qualité et de la quantité des masses d'eau souterraines et des cours d'eau superficiels.

De même, la commune est située en zone de sismicité de niveau 3, engendrant des mouvements de terrain importants (éboulements, coulée de boues).

**Action 2.3** Éviter l'urbanisation des secteurs soumis aux aléas d'inondabilité. Protéger la ressource en eau. Interdire les constructions aux abords des talus à risque. Prévoir des règles de construction parasismiques. Limiter la hauteur des terrasses agricole.

**Constat** La commune de Crozes-Hermitage appartient à la famille des « paysages ruraux patrimoniaux ». Il se distinguent des simples paysages agraires en raison de la présence d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels caractéristiques qui confèrent une forte identité au lieu.

**Action 2.4** Préserver le patrimoine paysager de la commune en évitant de fermer les principaux cônes de vues paysagers et en portant une attention aux entrées de ville. Réfléchir l'urbanisation pour une insertion paysagère de qualité et soucieuse de l'environnement local.

**Constat** Le Conseil municipal est défavorable à l'installation d'un parc éolien, photovoltaïque ou solaire sur la commune, mais encourage le recours aux installations individuelles dans la mesure où leur impact sur le paysage est limité.

**Action 2.5** Repérer les zones au caractère paysager et naturel fort, ainsi que le bâti d'intérêt architectural et patrimonial, afin de limiter l'impact d'éventuelles constructions disgracieuses dans le paysage local.

Atelier  inaiade

Siège social: 12C rue Victor Hugo, 80440 BOVES  
mail: [contact@sinaiade.fr](mailto:contact@sinaiade.fr)  
Tél: 07.68.61.69.99

---

SIRET: 832 339 360 00014  
APE: 7022Z

SARL au capital social de 1000 euros