



Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval

Analyse du PLUi arrêté de la CCVD

Note de synthèse technique présentée au Conseil Syndical du 24 Avril 2025

Table des matières

A.	Remarques d’ordre général sur le PLUi arrêté.....	2
1.	Un premier PLUi pour le département de la Drôme	2
2.	Un document intercommunal : une nécessaire coordination dans les outils déployés dans le document	2
3.	Des questions de lisibilité et d’approche du document :	4
4.	Quelques remarques plus particulières sur les Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	6
B.	Le scénario de développement de territoire et sa traduction règlementaire - Défi 1 du SCoT et consommation foncière.....	8
1.	Un scénario de développement territorial en cohérence avec le cadre du SCoT	8
2.	La localisation des secteurs de développement : l’enjeu de la définition des Enveloppes Urbaines Existantes	10
3.	Des besoins en foncier supérieurs au cadre du SCoT.....	16
C.	L’attractivité du territoire : économie, commerce, agriculture, tourisme - Défi 2 du SCoT et DAACL.....	18
1.	Les parcs d’activités et les activités artisanales et industrielles isolées	18
2.	Localisation de l’activité commerciale : centralités, SIP et diffus	21
3.	Agriculture :	29
4.	Tourisme :	31
D.	L’intensification d’un territoire résilient : ressources naturelles, risques, biodiversité et énergie (Défi 3).....	33
1.	Ressource en eau.....	33
2.	Énergies	34
3.	Biodiversité et fonctionnement écologique du territoire ; paysages	35
4.	Risques et nuisances ; carrières	37
E.	L’accessibilité du territoire : les mobilités (Défi 4)	38
1.	La ville des proximités : limitation des flux de déplacements	38
2.	Les différentes échelles de déplacement : prise en compte et traduction dans le PLUi.....	38

A. Remarques d'ordre général sur le PLUi arrêté

1. Un premier PLUi pour le département de la Drôme

Par courrier reçu en date du 05 février 2025, le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval a été saisi par la Communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée au titre des Personnes Publiques Associées, afin d'émettre un avis dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Ce document, arrêté par le conseil communautaire lors de sa séance du 29 janvier 2025, fait figure de premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans le Département de la Drôme. A ce titre, il convient de saluer le travail technique réalisé par les services de la CCVD et leurs appuis extérieurs, et la mobilisation et l'implication des élus du territoire dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi « pionnier ».

Ce PLUi, adossé sur le projet de territoire de la CCVD, se veut en être une traduction concrète et réglementaire, renforçant, par là-même, l'orientation et l'accompagnement d'un développement harmonieux et maîtrisé du territoire. Ainsi, le projet politique de ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal se traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables par trois grands axes stratégiques :

- Axe 1 – Mener une politique d'aménagement ambitieuse qui améliore le fonctionnement du territoire
- Axe 2 – Dépasser la logique de transition et organiser les ruptures pour répondre véritablement aux enjeux environnementaux et climatiques
- Axe 3 – Le Val de Drôme en Biovallée, un territoire d'économie et d'emplois : affirmer un développement économique et renforcer la cohésion sociale.

2. Un document intercommunal : une nécessaire coordination dans les outils déployés dans le document

○ **L'association du Syndicat Mixte du SCoT à l'élaboration du PLUi**

Ce premier PLUi de la CCVD a été prescrit le 26 juin 2018. Élaboré en parallèle du premier Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée de la Drôme Aval, prescrit lui le 15 mars 2017, il a connu un contexte réglementaire assez instable, dont les évolutions ont été prises en compte au fur et à mesure de l'élaboration.

L'élaboration simultanée du PLUi de la CCVD et du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval aurait pu constituer une véritable opportunité de travail en commun afin de faire dialoguer aisément les deux documents. Cependant, le Syndicat Mixte du SCoT a été associé très tardivement à la procédure d'élaboration du PLUi. Les modalités de travail adoptées par le maître d'ouvrage du PLUi n'ont pas permis d'identifier, en amont de la consultation PPA, les thématiques sur lesquelles le PLUi semble ne pas être en adéquation avec les dispositions du SCoT.

○ **Des spécificités communales encore présentes**

Dans le PLUi, certaines spécificités communales sont encore très présentes. Par exemple, certains zonages ou outils cartographiques sont conditionnés par les limites communales :

- Le massif boisé entre les communes de Cobonne, Vaunaveys-la-Rochette et Gigors-et-Lozeron est classé en zone naturelle (N) à Vaunaveys-la-Rochette et Gigors-et-Lozeron, et en zone naturelle protégée (Np) sur le territoire de Cobonne. La limite de la zone Np suit parfaitement la limite communale, ce qui interroge sur la justification à inscrire des zonages différents de part et d'autre de cette limite.
- Le massif boisé entre les communes de Plan-de-Baix, Gigors-et-Lozeron, Omblyze, Beaufort-sur-Gervanne et Eygluy-Escoulin fait l'objet d'une identification au titre des Espaces Boisés Classés sur la seule commune de Plan-de-Baix. Là-encore, la délimitation suit parfaitement la limite communale.

Les outils opérationnels du PLUi, tels que le zonage réglementaire ou les prescriptions graphiques, devraient avoir la même signification sur l'ensemble du territoire couvert par le document d'urbanisme. En ce sens, les limites communales ne peuvent pas constituer un argument de délimitation de zonage ou de prescription graphique.

La rédaction et l'organisation du règlement écrit reflètent également une approche davantage communale qu'intercommunale. En effet, il établit un panel de zones dont certaines ne concernent qu'une seule commune (hors zones urbaines dédiées spécifiques), ou des dispositions réglementaires particulières à une seule commune. A titre d'illustration, on peut citer le règlement de la zone urbaine mixte de centralité (UC), qui dispose par exemple que :

« UC4b – Implantation par rapport aux limites séparatives

(...)

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Pour la commune d'Allex, les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin. »

Ces exceptions réglementaires et spécificités propres à certaines communes questionnent et nécessiteraient des justifications. Elles introduisent une rupture d'égalité entre les administrés, pourtant rattachés à un même zonage du PLUi, selon qu'ils résident dans une commune ou une autre.

Enfin, en matière d'organisation du document, on peut relever que le règlement graphique est présenté par commune : chaque commune fait l'objet d'une planche principale et éventuellement d'un ou plusieurs zooms. En fonction de la taille de la commune, l'échelle de représentation de la planche principale est variable : Ambonil est représentée au 1/2500^{ème}, et Grâne au 1/12 000^{ème}. Un principe de quadrillage du territoire s'affranchissant des limites communales, aurait permis de couvrir l'ensemble du territoire d'une cartographie harmonisée et d'échelle constante, tout en affirmant le caractère intercommunal du document.

- **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comme document intégrateur des politiques sectorielles communautaires**

La Communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée mène, de par ses compétences obligatoires et supplémentaires, de nombreuses actions de développement territorial, dans des domaines aussi variés que l'habitat et le cadre de vie, la GEMAPI, le développement économique, le soutien à l'agriculture, les transports et les mobilités, ou encore la lutte contre le dérèglement climatique et l'adaptation du territoire à ses effets. Ces politiques sectorielles sont souvent traduites dans des plans d'actions ou des stratégies propres à chacune de ces thématiques.

Le PLUi, en tant que document transversal commun, aurait pu se positionner comme un outil intégrateur et ensemblier pour ces politiques sectorielles et en constituer un levier d'action efficace, de par sa capacité à créer de la règle opposable.

Le PLUi arrêté n'a pas fait ce choix, d'intégrer les différentes politiques sectorielles de la CCVD, que ce soit à l'étape du diagnostic, comme à celle de l'écriture règlementaire. Dans le domaine de l'habitat par exemple, le PLUi déploie peu d'outils règlementaires pour atteindre les objectifs du PLH : un seul Emplacement Réservé pour la création de logement social a été inscrit sur la commune de Saoû, et pas de création de secteur de mixité sociale. Concernant la traduction du Plan Climat Air Énergie Territoire, le PLUi est là-aussi assez peu doté : la question de l'agrivoltaïsme n'est pas abordée, le règlement ne prévoit pas d'objectifs de performance énergétique renforcée pour les bâtiments publics, par exemple. Le PADD fixe comme objectif de mettre en œuvre le PCAET, notamment sur le volet de production des énergies renouvelables, mais le PLUi n'apporte pas la démonstration que les dispositions règlementaires permettent d'atteindre cet objectif.

3. Des questions de lisibilité et d'approche du document :

Même si la présentation formelle du PLUi relève du choix du maître d'ouvrage, il est possible de proposer quelques remarques ou suggestions pour améliorer la lisibilité du document et son appropriation par les acteurs de l'aménagement qui seront amenés à intervenir sur le territoire.

Concernant le rapport de présentation, il aurait été intéressant de :

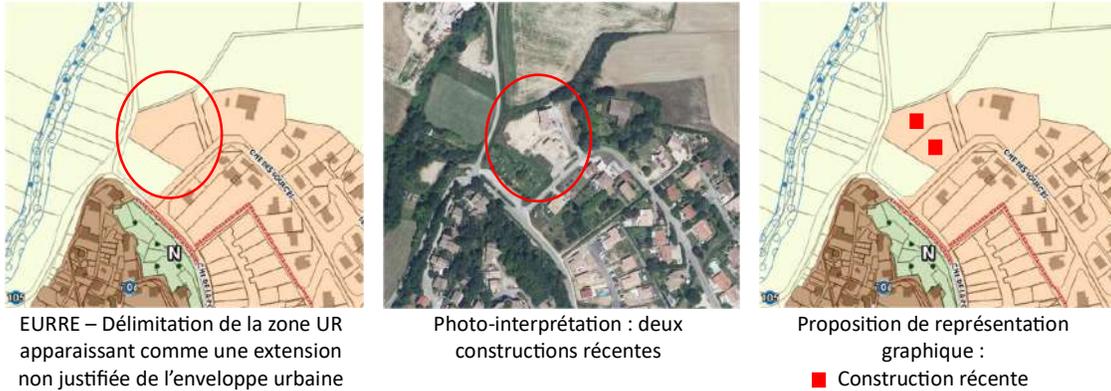
- le compléter avec une présentation détaillée de chaque commune afin de décrire les spécificités de chacune d'elles : localisation dans le territoire au regard des grands enjeux intercommunaux, justification des choix de localisation des secteurs d'extensions, des OAP, des équipements, déclinaison des objectifs intercommunaux sur le territoire communal...
- procéder au moment de l'arrêt du projet à une relecture attentive du document et une mise à jour des données, notamment celles concernant le SCoT,
- corriger certaines erreurs matérielles (*par exemple, à la page 61 du rapport de justification des choix, au sujet des emplacements réservés en zones A et N, il est écrit que le SCoT ne prévoit pas d'enveloppe foncière pour les équipements publics. Le SCoT prévoit bien une enveloppe de 7.2 ha pour les équipements structurants et infrastructures*).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables aurait pu, pour une plus grande clarté, être localisé, illustré de cartes thématiques et d'une carte de synthèse. De manière plus opérationnelle, le PADD aurait également pu mentionner, lorsque cela s'avère possible, les outils règlementaires mobilisés dans les pièces opposables, pour la traduction ou la mise en œuvre de l'objectif cité.

Les pièces règlementaires que constituent le zonage et le règlement écrit pourraient également faire l'objet de quelques améliorations pour en optimiser la compréhension :

- Pour le zonage, les cartes gagneraient en lisibilité si la totalité de la légende n'apparaissait pas systématiquement sur toutes les planches. Toutes les communes ne sont nécessairement concernées par toutes les zones et toutes les prescriptions graphiques : la légende pourrait mentionner que celles de la commune représentée. Par exemple, la légende de la planche représentant la commune de Félines-sur-Rimandoule mentionne la cinquantaine de zones existantes dans le PLUi, alors que le zonage de cette commune n'en mobilise que six (A, N, Ap, UE, UC et UHrl).

- Grâce à la photo-interprétation réalisée dans le cadre de l'analyse du PLUi arrêté, il a également été relevé que le fond cadastral ayant servi de base à la création du règlement graphique ne représente pas les constructions récentes. Cela est inévitable étant donné le délai de traitement et de mise à jour du cadastre. Cependant, une figuration des constructions récentes pourrait judicieusement éclairer certaines situations, notamment en lien avec la définition de l'enveloppe urbaine existante :



- Le règlement écrit comprend quelques incohérences et contresens. Pour exemple, on peut citer le titre de la zone UV qui précise « zone urbaine sédentarisation des Gens du Voyage », mais l'en-tête indique qu'elle correspond à une zone dédiée à une aire de passage. Les besoins en matière de construction sont différents si l'objectif est l'aménagement d'une aire de passage, ou la création d'un secteur d'habitat adapté à la sédentarisation des familles. Dans un cas (aire de passage et aire d'accueil), ces installations relèvent de la sous-destination « Autres équipements recevant du publics » / destination « Equipements d'intérêts collectifs et services publics ». Dans l'autre (secteurs d'habitat adapté à la sédentarisation des familles), les constructions relèvent de la sous-destination « Logement » / destination « habitation ». Il y a donc ici une confusion qu'il conviendrait de clarifier.

On peut également relever une incohérence dans le règlement de la zone UA. Le tableau des destinations et sous-destinations montre qu'en zone UA le logement est autorisé sous conditions. Or, l'article UA1b précise :

« 2/ DESTINATION : Habitation

Sous-destination : Logement

En zone UA, et dans l'ensemble des sous-zones UA,

- Les nouveaux logements sont interdits.
- L'ouverture de terrain affecté à l'habitat léger est interdite.

En zone UA et dans la sous-zone de Fiancey sur la commune LIVRON-SUR-DRÔME :

- La rénovation, l'entretien et l'extension des logements existants et de leurs annexes est autorisés.
- Dans la sous-zone UA « Ecosite » à EURRE

La rénovation et l'extension des logements sont autorisés sous-réserve d'être liés à une activité autorisée dans la zone. »

Le tableau des destinations est donc en contradiction avec le texte. En effet, le tableau régit les destinations des constructions à partir de la mise en œuvre du PLUi : à ce titre, il autorise les constructions nouvelles à usage de logement dans la zone UA, sous condition. Le texte ne

précise pas les conditions de constructions de ces nouveaux logements ; à fortiori, l'article UA1b interdit les nouveaux logements.

De manière générale, les différentes pièces du PLUi arrêté, mais surtout les pièces opposables, voient leur lisibilité complexifiée par la représentation graphique, par des incohérences ou des contresens qui peuvent nuire à la bonne compréhension de la règle mais également mener à des fragilités juridiques dans l'octroi des autorisations d'urbanisme par les maires des communes.

4. Quelques remarques plus particulières sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

○ **L'absence d'OAP thématiques**

Le PLUi arrêté ne contient pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique. Cet outil permet de répondre efficacement à des enjeux d'aménagement du territoire, de manière harmonisée et partagée. Les OAP thématiques permettent également de décliner de manière opérationnelle un objectif du PADD.

Pour répondre à l'objectif « 1.4-Poursuivre le développement d'une mobilité novatrice et durable qui s'adapte aux contraintes et aux modes de vie du territoire », le PLUi pourrait prévoir une OAP thématique sur le sujet contenant des principes de séparation des circulations, d'aménagement des voies cyclables et des cheminements doux, les principes de desserte des divers équipements...

Par ailleurs, le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval prévoit des dispositions sur la qualité des aménagements dans les parcs d'activités. Ces dispositions doivent être retranscrites dans les documents d'urbanisme locaux. Une OAP thématique aurait utilement pu être inscrite au PLUi pour s'appliquer aux parcs d'activités, reprenant, selon la typologie des zones, les dispositions du SCoT (OR 32, OBJ 24).

○ **Des OAP sectorielles manquant de précisions**

Le PLUi arrêté prévoit 87 OAP sectorielles inscrites indifféremment au sein des enveloppes urbaines existantes ou en extension de celles-ci. Ces OAP sectorielles ont plusieurs vocations possibles : résidentielle, économique, d'équipements ou d'espaces publics, ou mixte.

Toutes ces OAP sectorielles sont présentées dans le PLUi selon une trame identique présentant successivement :

- le contexte de l'opération,
- les enjeux et objectifs généraux de l'opération
- l'analyse environnementale et paysagère du site
- les principes d'aménagement sous forme de textes et de schémas.

De manière générale, la présentation des sites d'OAP et les définitions des enjeux est peu développée. La justification du choix du site de chaque OAP devrait décrire les mesures mises en œuvre pour répondre aux différents enjeux des sites identifiés. Cela n'est pas toujours le cas. A titre d'illustration, on peut citer l'OAP Charponnet à Allex qui n'identifie pas l'enjeu agricole sur cette grande parcelle destinée dans le projet au développement économique. De même, l'OAP Chemin des Eygats à Montoisson, l'OAP Mairie à Mornans, à vocation résidentielle n'identifient pas l'enjeu agricole alors même qu'elles s'implantent sur des parcelles cultivées.

Certaines OAP relèvent bien la présence d'un enjeu agricole sur le site du projet : on peut citer l'OAP Écoquartier du Gour de Lu à Beaufort-sur-Gervanne qui mentionne que les parcelles du projet sont en prairies, ou encore l'OAP Parc d'activités à Montoisson qui mentionne que le site est composé de terres agricoles. Cependant, dans ce cas, les OAP ne justifient pas le choix du site au regard de l'activité agricole installée, et ne prévoient pas de dispositions pour répondre ou prendre en compte cet enjeu. Le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval prévoit que les secteurs d'extension urbaine fassent l'objet d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser, à fortiori lorsque le foncier support de l'opération a une vocation agricole.

L'analyse paysagère est développée de manière inégale sur les secteurs d'OAP. Ce volet devrait être illustré de photographies du site permettant d'en appréhender la topographie, la végétation, les morphologies bâties, les points de vue, les ouvertures sur le grand paysage... Sur ce point, les OAP ne sont pas suffisamment descriptives.

Concernant les principes d'aménagement, de nombreuses OAP à vocation résidentielle comme à vocation d'activités, présentent des schémas peu détaillés, dont certaines orientations ne sont pas toujours cohérentes avec le PADD. A titre d'illustration, on peut citer les principes de desserte des opérations : beaucoup d'OAP (par exemple Parc d'activités à Montoisson, Stade à Montoisson, Champgrand à Loriol-sur-Drôme, Charponnet à Allex) prévoient des voies de desserte en impasse avec une aire de retournement en cœur d'opération, alors que l'orientation « 1.4 – Poursuivre le développement d'une mobilité novatrice et durable qui s'adapte aux contraintes et aux modes de vie du territoire » du PADD prévoit de « maintenir un réseau viaire efficient et hiérarchisé, évitant les impasses ».

Sur le plan de l'intégration paysagère des nouvelles constructions, les orientations d'aménagement inscrites dans les OAP sont peu justifiées au regard de la composition urbaine de l'opération et de son intégration dans le tissu urbain environnant.

Par exemple, l'OAP Charponnet à Allex s'implante sur une parcelle en pente ; le schéma de principe de l'opération prévoit que les constructions les plus hautes (12 mètres) s'implanteront sur la partie Nord du site, en partie haute à proximité de la crête. Les constructions les moins hautes (10 mètres) devront s'implanter au plus près de la route départementale, au sud de la parcelle en partie basse. Ici, le choix est donc fait d'implanter les constructions de grands gabarits, ayant potentiellement un fort impact visuel en haut de parcelle, à proximité de la crête topographique, là où les covisibilités sont les plus fortes. La nécessité de ce choix n'est pas démontrée dans l'OAP, qui n'apporte pas de justification. Il serait intéressant de compléter l'OAP en exposant le parti d'aménagement ayant prévalu à ce choix.

Enfin, on peut suggérer que des « OAP densités » soient inscrites sur les dents creuses de l'enveloppe urbaine destinées à la constructions (correspondant à la notion d'« espaces libres stratégiques » du SCoT), afin de garantir une densité minimale sur ces secteurs constructibles immédiatement.

De manière générale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont peu précises et peuvent parfois témoigner d'un manque de maturité des projets. La prise en compte des enjeux, notamment agricole, n'est pas suffisante : le prélèvement des sites d'OAP sur des espaces agricoles n'est pas justifiée et la séquence ERC n'est pas mise en œuvre, contrairement aux orientations du SCoT (OR 53). Il conviendrait d'approfondir dans le PLUi arrêté l'outil règlementaire que représente l'OAP en optimisant les OAP sectorielles établies et en ajoutant des OAP thématiques et des OAP densités.

B. Le scénario de développement de territoire et sa traduction règlementaire- Défi 1 du SCoT et consommation foncière

1. Un scénario de développement territorial en cohérence avec le cadre du SCoT

- **Dynamique démographique et répartition de la population nouvelle sur l'armature territoriale**

Le scénario de **développement démographique** retenu dans le parti d'aménagement du PLUi arrêté repose sur un taux de croissance annuel moyen de +1%, sur la période 2024-2036. Cette projection de croissance démographique correspond à un apport de 4 010 habitants supplémentaires à l'horizon 2036 sur le territoire de la CCVD. Pour comparaison, le SCoT rapporté à une période de 12 ans, prévoit pour la CCVD un apport de 4 134 habitants nouveaux.

Cette population nouvelle est répartie de manière différenciée sur les communes du territoire selon leur niveau de polarité et leur place dans l'armature territoriale en cohérence avec la stratégie de développement démographique du SCoT.

Comparaison des objectifs démographiques du SCoT et du PLUi (approche théorique lissée) et répartition par niveau de polarité

	SCoT – Apport de population 2021-2041	SCoT – Apport de population Projection 12 ans	PLUi – Apport de population 2024-2036
Pôles structurants	+ 3 540 hab.	+ 2 124 hab.	+ 2 054 hab.
Pôles relais	+ 1 690 hab.	+ 1 014 hab.	+ 980 hab.
Pôles de proximité	+ 1 010 hab.	+ 606 hab.	+ 586 hab.
Villages	+ 650 hab.	+ 390 hab.	+ 390 hab.
Total CCVD	+ 6 890 hab.	+ 4 134 hab.	+ 4 010 ha.

- **Programmation de logements : nombre, répartition, typologie, prise en compte des besoins spécifiques**

L'accroissement démographique prévu dans le projet de PLUi arrêté génère un **besoin en logements**, qui doit répondre à ses deux composantes :

- d'une part, le maintien de la population du territoire dont les besoins évoluent en lien avec les évolutions sociétales (vieillesse, décohabitation)
- d'autre part, l'accueil de populations nouvelles.

Le PLUi arrêté estime le besoin à 2 444 logements à créer entre 2024 et 2036. La démonstration du besoin en logement est peu argumentée et il serait intéressant de détailler, parmi ces logements à produire, la part affectée au maintien de la population du territoire (compensation du desserrement, de la mutation du parc) et celle affectée à l'accueil des 4 010 habitants nouveaux.

Le PLUi arrêté prévoit la production d'un nombre de logement très légèrement supérieur à la programmation du SCoT, alors que la population nouvelle envisagée par le PLUi est légèrement inférieure à celle du SCoT. Bien que se situant dans un rapport de compatibilité entre le PLUi et le SCoT, il aurait été intéressant d'éclairer ce différentiel au regard des dynamiques à l'œuvre sur le territoire afin d'expliquer ce choix de programmation.

Comparaison des objectifs de production de logement du SCoT et du PLUi et répartition par niveau de polarité

	SCoT – Production de logement 2021-2041	SCoT – Production de logements - Projection 12 ans	PLUi – Production de logements 2024-2036
Pôles structurants	2 090	1 260	1 303
Pôles relais	890	540	624
Pôles de proximité	600	360	328
Villages	410	240	189
Total CCVD	3 990	2 400	2 444

La répartition des logements à produire en fonction des niveaux de polarité prévue dans le PLUi s'éloigne de celle du SCoT sur deux niveaux de l'armature : la classe des « pôles relais » dont l'objectif du PLUi (624) est supérieur de 15% à celui du SCoT, et la classe des « villages » dont l'objectif du PLUi (189) est inférieur de 22% à celui du SCoT. Aucun élément de justification n'est avancé pour expliquer ce différentiel entre SCoT et PLUi.

On note cependant que les deux classes de l'armature territoriale les mieux desservies en commerces, transports et services (« pôles structurants » et « pôles relais ») sont celles qui devront accueillir une programmation de logements supérieure à celle du SCoT.

Le PLUi arrêté prévoit les modalités suivantes pour la production de ces 2 444 logements à créer :

- environ 100 logements créés par renouvellement urbain (divisions de logements, changements de destination),
- environ 150 logements produits par remobilisation de logements vacants,
- de l'ordre de 2 200 logements à produire en construction neuve.

En comparaison, le SCoT prévoit pour une période 12 ans sur le territoire de la CCVD :

- la remobilisation d'environ 132 logements vacants
- la production de 2 256 logements par le renouvellement urbain et la construction neuve.

Concernant la remobilisation de la vacance, le PLUi affiche un objectif ambitieux qu'il convient de saluer.

Sur la question de la production de **logements locatifs et abordables**, le PLUi arrêté rappelle l'objectif du PLH 2022-2028 : 180 logements abordables créés à l'horizon 2028. Ainsi, puisque l'objectif global du PLUi à l'horizon 2036 est de 225 logements abordables créés, on peut estimer que le rythme de production du logement abordable se ralentira sensiblement sur la deuxième période du PLUi (45 logements abordables créés entre 2028 et 2036).

Les objectifs de production du PLH 2022-2028 actuel auraient pu être prolongés sur la durée du PLUi afin de maintenir l'effort de production actuel sur toute la durée du document d'urbanisme. Par ailleurs, le PLUi arrêté mobilise peu d'outils règlementaires pour orienter la production de logements locatifs abordables : un Emplacement Réservé pour le logement social a été inscrit (commune de Saoû), pas d'inscription de secteurs de mixité sociale au titre de l'art. L151-15 du Code de l'Urbanisme. Certaines OAP sectorielles, peu nombreuses, mentionnent une part de logement abordables souhaitée dans l'opération.

Le PLUi prévoit, en cohérence avec le SCoT, la création de **hameaux d'habitats légers** et réversibles en zones urbaines (UHR à Félines sur Rimandoule, UR à Beaufort-sur-Gervanne). Ces secteurs sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'encadrer le développement de ces quartiers.

Au sujet des besoins en équipements pour les **Gens du Voyage**, le PLUi prévoit la création d'un zonage UV présenté, dans le rapport de justification des choix, comme dédié à leur sédentarisation. Cependant, le règlement écrit présente la zone UV comme dédiée à une aire de passage des Gens du Voyage. Cette confusion ne permet pas d'établir si le PLUi répond à l'OR 13 du SCoT concernant l'aménagement de 24 emplacements sur la CCVD.

Enfin, la réponse aux **autres besoins spécifiques** en matière de logement apportée par le PLUi, repose en grande partie sur la diversification du parc de logements. Si le levier de la diversification du parc est essentiel pour répondre à cet enjeu, il n'est toutefois pas suffisant. Plusieurs outils du PLUi auraient pu être davantage mobilisés tels que des Emplacements Réservés pour le logement social, ou des dispositions particulières inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2. La localisation des secteurs de développement : l'enjeu de la définition des Enveloppes Urbaines Existantes

- **La définition de la notion d'Enveloppe Urbaine Existante donnée par le PLUi et sa traduction dans le zonage réglementaire**

L'OR 16 du SCoT définit la notion d'Enveloppe Urbaine Existante (EUE) sur des critères de morphologie, de typologie et de fonctionnalité des espaces. Ces EUE sont matérialisées cartographiquement en annexe du Document d'orientations et d'objectifs. Deux types d'EUE sont distingués (OBJ 15) : les EUE de niveau 1 peuvent être le support de développement urbain par densification et par extension ; les EUE de niveau 2 peuvent être le support de densification uniquement (OBJ8).

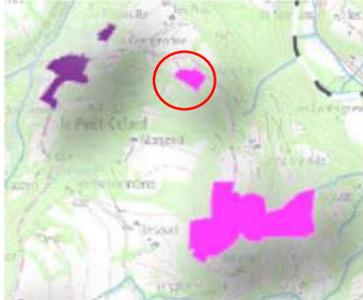
Cette définition n'a toutefois pas été retenue par le PLUi arrêté, qui détermine sa définition des EUE dans le rapport de justification des choix.

On observe dans le règlement graphique plusieurs incohérences dans la définition des EUE et donc de la zone U qui en est issue : certaines enveloppes urbaines ne répondent pas à la définition du PLUi ou à la vocation attribuée par le SCoT (EUE 1 : densification et extension ; EUE 2 : densification uniquement). En voici quelques illustrations, **sans caractère d'exhaustivité**.

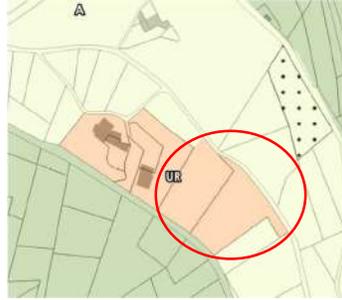
➔ Mauvaise appréciation des limites de l'EUE, générant une consommation foncière

Le Poët-Célaré – Erreur d'appréciation de l'EUE

SCoT – Inscription d'une EUE de niveau 2 (densification uniquement)



PLUi – Délimitation de la zone UR incluant deux parcelles qui ne correspondent pas à la définition de l'EUE donnée par le document
 Parcelles à reclasser en A ou N

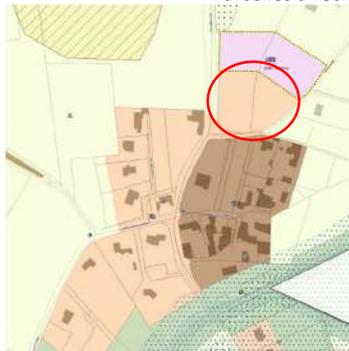


Ambonil – Erreur d'appréciation de l'EUE

SCoT – Inscription d'une EUE de niveau 1 (densification et extension)



PLUi – Délimitation de la zone UR incluant deux parcelles qui ne correspondent pas à la définition de l'EUE donnée par le PLUi et en extension de l'EUE -
 Parcelles à reclasser en A, N ou AU

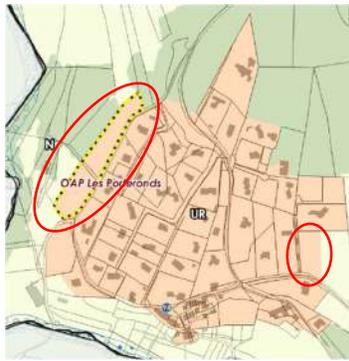


Divajeu – Extensions d'un EUE de niveau 1

SCoT – Inscription d'une EUE de niveau 1 (densification et extension)



PLUi – Délimitation de la zone UR incluant des secteurs situés au-delà de route, boisés et cultivés, ne correspondant pas à la définition des EUE
 A reclasser en A, N ou AU

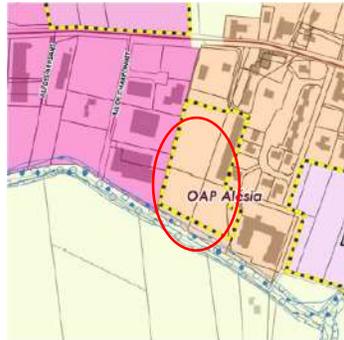


Allex – Erreur d’appréciation de l’EUE

SCoT – Inscription d’une EUE de niveau 1 (densification et extension)

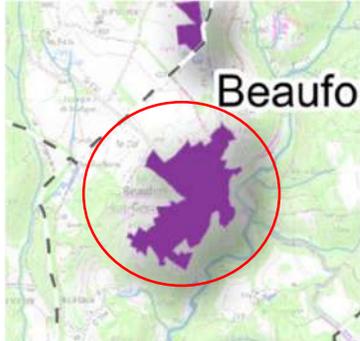


PLUi – Délimitation de la zone UR incluant des parcelles agricoles ne répondant pas à la définition des EUE du PLUi – En extension de l’EUE SCoT – A reclasser en zone AU



Beaufort-sur-Gervanne – Erreur d’appréciation de l’EUE

SCoT – Inscription d’une EUE de niveau 1 (densification et extension)



PLUi – Délimitation de la zone UR incluant une parcelle agricole ne répondant pas à la définition des EUE du PLUi – A reclasser en zone AU

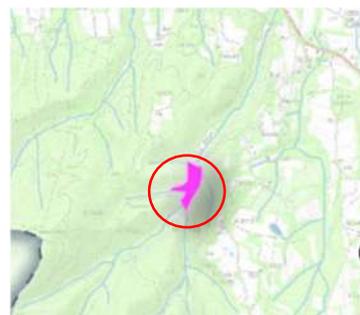


➔ Non-respect de la vocation des EUE donnée par le SCoT

Dans d’autres cas de figure, le PLUi prévoit des secteurs d’extension (zone à urbaniser AU) greffés sur des EUE de niveau 2, qui n’admettent que la densification. En voici des illustrations.

Grâne – Extension d’une EUE de niveau 2

SCoT – Inscription d’une EUE de niveau 2 (densification uniquement)



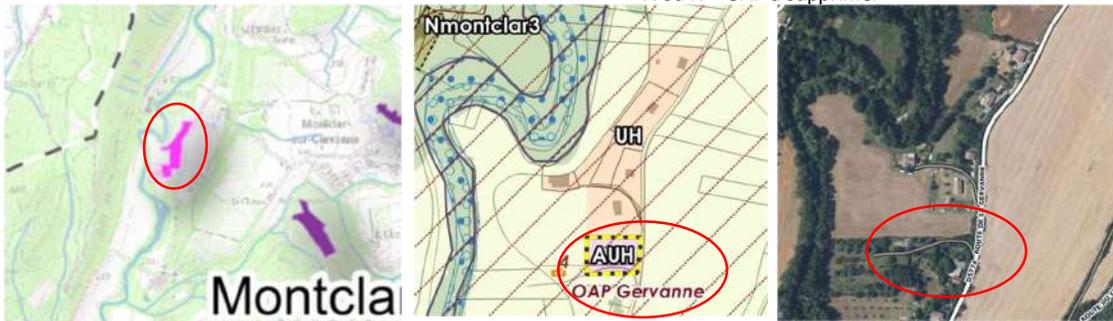
PLUi – Inscription d’une zone 1AUHI en extension d’une enveloppe urbaine de niveau 2 – Parcelles ne répondant pas à la définition des EUE, à reclasser en A ou N



Montclar-sur-Gervanne – Extension d’une EUE de niveau 2

SCoT – Inscription d’une EUE de niveau 2 (densification uniquement)

PLUi – Inscription d’une zone AUH en extension d’une enveloppe urbaine de niveau 2 – Parcelles ne répondant pas à la définition des EUE, à reclasser en A ou N – OAP à supprimer



➔ Délimitation de zonage non cohérent avec la définition des zones du PLUi

Dans certaines situations, la délimitation de la zone urbaine ne correspond ni à l’enveloppe urbaine du SCoT, ni à la définition de la zone donnée par le PLUi.

La Répara-Auriples – Zone UC constituant une extension d’EUE, sans rapport avec la définition de la zone donnée par le PLUi

SCoT – Inscription d’une EUE de niveau 1 (densification et extension)

PLUi – La zone UC s’étend au-delà de l’EUE du SCoT, sur des parcelles ne correspondant pas à la définition de la zone UC* et générant une consommation foncière



*Le PLUi définit la zone UC comme une zone de centralité urbaine où le bâti ancien est dominant et les constructions édifiées en ordre continu à l’alignement des voies.

Le Poët-Célard – Zone UT constituant une extension d’EUE, sans rapport avec la définition de la zone donnée par le PLUi

SCoT – Inscription d’une EUE de niveau 2 (densification uniquement)



PLUi – La zone UT s’étend au-delà de l’EUE du SCoT, sur une parcelle agricole cultivée – A reclasser en A



Le PLUi doit revoir la délimitation des Enveloppes Urbaines Existantes en cohérence avec la définition qu’il en donne, afin notamment de ne pas y inclure de grandes parcelles agricoles qui constituent de la consommation foncière réelle. Il doit également veiller à respecter la vocation de ces EUE (densification/extension ou densification uniquement) et ne pas prévoir d’extension urbaine sur les EUE de niveau 2 du SCoT, que ce soit par un étalement artificiel de la zone urbaine mixte (UC, UR) en dehors de l’enveloppe SCoT ou par l’adjonction d’une zone AU.

- **La densification prioritaire des EUE existantes ; objectifs de densités ; espaces libres stratégiques dans l’enveloppe urbaine**

Le SCoT prévoit que le développement urbain se réalise en priorité en densification de l’EUE, avant d’envisager les extensions. L’objectif OBJ13 détermine que 68 à 70 % des logements à créer doivent l’être en densification (y compris remobilisation des logements vacants) des EUE existantes, hors secteurs d’extension en zone AU. Si l’on applique ce ratio sur les besoins en logements du projet de PLUi arrêté (2 444 logements à produire), on obtient un objectif théorique de **1660 logements à produire en densification des enveloppes urbaines** (dans ce chiffre sont inclus les remobilisations de logements vacants et une partie des logements produits par renouvellement urbain). Le reste des logements à produire (environ 844) doit donc, en conséquence, être situé dans les secteurs d’extensions (zones AU assorties d’OAP sectorielles).

Pour la réalisation de ces logements à produire dans les enveloppes urbaines existantes, le SCoT évalue le potentiel d’espaces libres à densifier à environ 118 ha sur le territoire de la CCVD.

Le PLUi arrêté affirme (PADD, Orientation 1.1) la volonté d’optimiser le foncier. La notion d’« optimisation » est légèrement différente de celle de densification puisqu’elle peut s’appliquer de manière indifférenciée sur les secteurs déjà bâtis comme sur ceux libres de constructions. Il conviendrait donc d’afficher de manière plus affirmée la priorité donnée dans le PLUi à la densification des tissus urbains constitués.

Par ailleurs, le PLUi démontre que 60 à 64 % des logements seront produits dans les périmètres d’Orientations d’Aménagement et de Programmation sectorielles, soit environ 1 400 logements. Si quelques OAP sont situées en zone urbaine mixte (UR, UC), beaucoup d’entre elles sont inscrites sur des secteurs d’extensions urbaines destinées à l’habitat (AUH). Le PLUi ne distingue pas les logements

produits dans les OAP situées en zone urbaine mixte et les logements produits dans les OAP en extensions urbaines destinées à l'habitat (AUH).

Le SCoT en prenant en compte l'état actuel du zonage du PLUi arrêté, estime la répartition comme suit :

- environ 800 logements à produire en OAP situées dans les zones urbaines (UC, UR, UD),
- environ 600 logements à produire en OAP situées dans les zones AUH en extension de l'enveloppe urbaine.

Or, comme indiqué plus haut, certaines zones U sont à reclasser en AU, au regard de la définition de l'enveloppe urbaine. C'est par exemple le cas de l'OAP Écoquartier du Gour de Lu à Beaufort-sur-Gervanne ou de l'OAP Alésia à Allex.

Dans ce contexte, il est difficile d'apprécier la compatibilité du PLUi avec le SCoT en ce qui concerne la réalisation de l'objectif de production de 1660 logements en densification des enveloppes urbaines. Il conviendrait que le PLUi soit précisé sur ce point, après reprise de la délimitation des enveloppes urbaines et décompte des logements produits dans ces EUE.

Pour rappel, au sujet des **densités** attendues dans les secteurs d'extension urbaine, le SCoT prévoit (OR 25, OBJ 18 et OBJ 19) une approche à l'échelle communale, modulée selon le niveau de classement dans l'armature territoriale. Ainsi, par exemple, pour les pôles structurants, il est attendu une densité moyenne entre tous les secteurs d'extension d'une même commune de 30 logements par hectare. Par ailleurs, le SCoT définit une méthodologie de calcul des Densités Résidentielles Brutes.

Le PLUi présente les densités moyennes des secteurs d'OAP. Cependant, sur ce point, la comparaison du PLUi arrêté avec le SCoT est difficile car, comme noté précédemment, toutes les OAP ne constituent pas des secteurs d'extension urbaine. Plusieurs OAP sont incluses dans les EUE existantes et ne sont pas concernées par les dispositions du SCoT sur les densités des secteurs de projet.

Le SCoT prévoit enfin l'identification des espaces libres de constructions à l'intérieur des EUE. Ces espaces libres doivent être analysés afin de définir :

- les espaces libres stratégiques (OR 22, OBJ 14) en matière de densification et de lutte contre l'étalement urbain, à prioriser pour l'intensification des fonctions urbaines ; ces secteurs doivent être destinés à des opérations plus denses que le reste du tissu urbain ;
- les espaces non bâtis ayant un rôle en matière de qualité de vie, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur urbains, de gestion des eaux... (OBJ10)

Cette différenciation des vocations des espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine doit être matérialisée dans le PLUi qui doit, en outre, prévoir les outils visant à garantir la réalisation des divers projets sur ces tènements stratégiques : établir des OAP visant à encadrer l'urbanisation de certains tènements ; maîtriser, voire éviter, le développement urbain sur d'autres tènements. Pour ce dernier cas, le SCoT proposera d'accompagner les collectivités dans la préservation de ces espaces suite à l'étude sur les espaces de résilience menée à partir de 2025.

3. Des besoins en foncier supérieurs au cadre du SCoT

○ Le recours aux extensions urbaines

Les dispositions du DOO du SCoT (OR 21, OR 24) prévoient que le recours aux secteurs d'extension urbaine soit mobilisé après épuisement du potentiel de densification de l'Enveloppe Urbaine Existante, à l'échelle communale. Ainsi, le SCoT se positionne dans une perspective de **mobilisation prioritaire du foncier à densifier dans les EUE** avant d'avoir recours aux extensions. Par ailleurs, lorsque le recours aux extensions urbaines est justifié par l'épuisement des capacités de densification du tissu urbain existant, le choix des secteurs d'extensions doit faire l'objet d'une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » afin d'en évaluer l'impact au regard des enjeux agricoles et naturels notamment. Dans le PLUi arrêté, les OAP ont fait l'objet d'une étude dans le rapport de présentation (EE). Cette étude multicritère vise à évaluer le niveau de sensibilité de chaque site d'extension urbaine. Cette étude porte également sur les STECAL.

On note que les résultats de cette évaluation ne sont pas présentés de manière détaillée dans le rapport de présentation : dans les chiffres cités, la distinction entre les STECAL et les OAP n'est pas précisée, alors que ces deux types de secteurs sont de nature très différente et ne véhiculent pas les mêmes enjeux dans le projet urbain du PLUi. Seules trois OAP sectorielles, sur les 87 que contient le projet, font l'objet d'une analyse détaillée. Pour ces trois secteurs d'OAP, il n'est pas réellement fait application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser », mais d'une liste de mesures visant à limiter les impacts du projet sur l'environnement.

Par ailleurs, certaines OAP se situant à l'intérieur des enveloppes urbaines, l'analyse multicritères menée dans le cadre de l'Évaluation Environnementale ne peut pas être assimilée à une étude sur les extensions urbaines, comme envisagé par le SCoT.

Le SCoT prévoit des modalités de développement urbain par densification prioritaire des enveloppes urbaines, puis dans un second temps, par un recours aux extensions, avec exposé des justifications et évaluation des impacts par application de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser ». Cette analyse n'a pas été étayée dans le PLUi et les secteurs d'extensions urbaines n'ont pas été justifiés.

○ Méthodologie de calcul des besoins fonciers et consommation foncière du projet

Le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval pose pour principe fondateur une forte réduction de la consommation foncière à l'horizon 2041. Dans cette perspective, il fixe des enveloppes foncières maximales (tableaux 13 et 14 du DOO) :

- 370 ha dédiés à l'urbanisation toutes vocations confondues (habitat, activités, équipements) à l'horizon 2041, dont 218 ha en densification des EUE et 152 ha en extensions urbaines, pour l'ensemble du périmètre du SCoT ;
- pour la CCVD : une enveloppe maximale de 111 ha de consommation d'ENAF à l'horizon 2041, soit 66 ha pour 12 ans correspondant à la durée programmée du PLUi.

Le rapport de présentation du PLUi expose l'**objectif de modération de la consommation foncière** du projet. Basé sur l'observation de la consommation foncière sur la période 2011-2021 et sur la prise en compte des échéances intermédiaires de la loi Climat et Résilience, cet objectif est de 86 ha pour la période 2021-2036, auquel sont retirés 20ha correspondant à la consommation estimée entre 2021 et 2024, soit un objectif de 66 ha pour la période 2024-2036.

Sur cet objectif le PLUi arrêté de la CCVD et cohérent avec le SCoT. Il est néanmoins rappelé qu'il s'agit d'un plafond et nullement d'une obligation de réalisation.

Concernant le **besoin réel en foncier** du projet de PLUi, le rapport de présentation affiche une superficie de 66,5ha consommée sur la période 2024-2036. Ce chiffre correspond à l'objectif affiché de modération de la consommation d'espace.

Cependant, l'analyse de la méthodologie retenue par le maître d'ouvrage du PLUi pour parvenir à ce résultat montre que plusieurs éléments n'ont pas été comptabilisés :

- seules les zones d'extensions urbaines classées en zones AU « ouvertes » ont été comptabilisées. **Les zones AU « fermées » représentent un peu plus de 11ha qui doivent être pris en compte.** En effet, les zones AU « fermées » doivent être ouvertes dans un délai de six ans à compter de leur création, c'est-à-dire avant l'échéance prévue de 2036. Elles font donc bien partie du projet urbain du PLUi arrêté et doivent être comptabilisées.
- les secteurs de projets de **Champgrand** (18,8ha) à Loriol et du **CFA** (8ha) à Livron n'ont pas été comptabilisés dans le besoin en foncier du projet de PLUi.
 - o La consommation générée par la zone de Champgrand n'est pas prise en compte dans le PLUi au motif qu'elle est prise en compte dans l'enveloppe régionale. Il conviendrait d'apporter la confirmation que cette opération est bien d'intérêt régional dans le PLUi arrêté.
 - o La consommation générée par le projet du CFA de Livron n'est pas prise en compte au motif que ce secteur sera restitué à l'agriculture ultérieurement. Il conviendrait de justifier et d'apporter la garantie de la capacité des sols ayant servi à l'apprentissage (conduite d'engins, tassements, pose de tuyaux, terrassements...) à recouvrer des aptitudes à la production agricole. Par ailleurs, le classement prévu au PLUi ne limite pas la constructibilité et l'OAP inscrite sur ce secteur prévoit la construction de bâtiments. Il conviendrait de distinguer la surface qui sera dédiée aux bâtiments et de protéger le reste du périmètre par un zonage spécifique limitant la constructibilité.
- tous les STECAL générant de la consommation foncière n'ont pas été comptabilisés ; par ailleurs les surfaces comptabilisées correspondent aux strictes emprises des constructions nouvelles. Il convient de prendre en compte dans la consommation la totalité de la superficie nécessaire dans au projet (constructions, stationnements, circulations, aménagements divers...) et qui sera prélevée sur l'espace agricole ou naturel. Ainsi, **la consommation affichée pour les STECAL de 4,82 ha semble sous-estimée.** Il conviendrait, au besoin, de redéfinir le périmètre des STECAL au plus près des besoins, et de revoir leur consommation réelle.
- les **Emplacements Réservés situés en zones A et N n'ont pas été comptabilisés** au motif qu'ils ont pour objet la création d'équipements publics et que le SCoT ne prévoit pas d'enveloppe foncière pour les Emplacements Réservés. Cette affirmation est inexacte : le SCoT prévoit une enveloppe foncière destinée à la réalisation des équipements structurants de 7,2ha pour la CCVD, à l'horizon 2041 (voir tableau 14 du DOO). Il conviendrait donc que le PLUi précise les besoins en foncier destinés à la réalisation des équipements publics (via Emplacements Réservés ou non) et prenne en compte les consommations associées.
- comme précédemment évoqué, la définition de l'EUE donnée par le PLUi n'est pas toujours appliquée et certaines grandes parcelles non bâties ont été incluses dans la zone U. Leur classement en zone urbaine mixte ou dédiée engendre une consommation qui n'est pas prise en compte dans le calcul exposé dans le rapport de présentation du PLUi. Il conviendrait donc de classer ces zones urbaines en zones AU et de les prendre en compte dans la consommation foncière du projet. Le SCoT estime la superficie de ces ENAF en zone U à une trentaine d'hectares environ.

Il résulte de cette analyse que le besoin réel en foncier annoncé de 66,5 ha est sous-estimé. Le SCoT estime la consommation foncière du projet de PLUi arrêté à :

- Zones AU ouvertes et fermées : 80 ha (En décomptant la zone Champgrand),
- STECAL : superficies à préciser
- Emplacements Réservés en zones A et N : environ 10 ha
- ENAF situés en zones U : environ une trentaine d'hectares.

Soit au total, environ 120 ha (auxquels il faut ajouter les STECAL).

Cette consommation pourrait être minorée en retirant du bilan la surface du CFA si cette dernière est protégée de l'urbanisation.

Si l'objectif de modération de la consommation foncière de 66,5 ha affiché dans le PLUi arrêté est cohérent avec le SCoT, la méthodologie adoptée pour y parvenir est différente de celle du SCoT. Le PLUi ne comptabilise pas dans le bilan foncier plusieurs types de surfaces qui génèrent de la consommation : les zones AU fermées, le secteur de projet du CFA, une partie des STECAL et les Emplacements Réservés, ainsi que les ENAF situés en zones U. La prise en compte de ces surfaces dans le bilan foncier révèle une consommation foncière supérieure aux 66,5 ha affichés qui est deux fois supérieure à l'enveloppe prévue par le SCoT.

C. L'attractivité du territoire : économie, commerce, agriculture, tourisme- Défi 2 du SCoT et DAACL

1. Les parcs d'activités et les activités artisanales et industrielles isolées

- o **Les parcs d'activités existants et leurs extensions : niveau hiérarchique, vocation, temporalité**

Le DOO du SCoT privilégie une approche des parcs d'activités existants par typologie (productif local, productif territorial, thématique) et par vocation (artisanale, industrielle, mixte, agroindustrielle...). A chacun de ces parcs sont attribués un potentiel de densification et/ou un besoin en extension à court moyen ou long terme. Ces données sont synthétisées dans le tableau 7 du DOO.

Le SCoT précise que dans l'ensemble des parcs d'activités, l'habitation et le commerce de détail sont interdits.

La traduction règlementaire de ces dispositions dans le PLUi est parfois incomplète.

Le PLUi prévoit un même zonage (UA : zone urbaine d'activités) pour tous les parcs d'activités, avec des sous-secteurs introduisant des dispositions spécifiques lorsque cela est nécessaire. Les dispositions règlementaires de la zone UA du PLUi n'interdisent pas systématiquement l'habitation et le commerce de détail.

Parmi les **zones d'activités productives territoriales**, on note que :

- la zone Mazabrard à Eurre fait l'objet d'un sous-secteur UAm offrant une vocation artisanale et industrielle en accord avec le cadre du SCoT,
- la zone des Buches à Allex fait l'objet d'une extension classée en zone AUA dont la vocation, la superficie et la temporalité d'ouverture sont cohérentes avec le cadre prévu par le SCoT,
- la zone GPA (intitulée « Économie circulaire » dans le SCoT) fait l'objet d'un phasage à court terme et long terme cohérent avec les dispositions du SCoT,
- la zone Confluence à Livron fait l'objet d'un sous-secteur UAc accompagné d'une OAP riche et approfondie,
- la zone Champgrand Est à Loriol fait l'objet d'une extension de 18ha classée en zone AUA, superficie cohérente avec le SCoT, mais dont l'OAP est peu détaillée.

Parmi les **zones d'activités productives locales**, on note que :

- la zone des Grandes Vignes à Grâne fait l'objet d'une extension classée en zone AUA, dont la superficie est cohérente avec le SCoT. Cependant, le SCoT prévoit cette extension à long terme, cette zone AUA devrait donc être fermée en vue d'une ouverture maîtrisée postérieure à la densification de la zone UA existante,
- la zone Nouvelle Zone Artisanale Route d'Allex à Montoisson est une zone AUA cohérente avec le cadre établi par le SCoT. L'enjeu agricole et paysager du site est toutefois peu pris en compte dans le projet d'OAP,
- la zone des Grands prés à Montoisson a été classée en UC au PLUi. Ce zonage ne convient pas à ce secteur de la commune au vu de la définition de la zone UC donnée par le PLUi. Il conviendrait donc de classer ce secteur en UA,
- la zone Drôme Cailles à Montoisson prévue en densification uniquement au SCoT, présente un zonage UAa du PLUi qui permet la vocation agroindustrielle du site, mais ne doit pas permettre le commerce,
- la zone des Chaux à Gigors-et-Lozeron présente une extension classée 1AUA pour une ouverture à long terme en cohérence avec le SCoT,
- la zone des Foulons à Saoû classée en UA ne présente pas de secteur d'extension en cohérence avec le SCoT ; une OAP est toutefois inscrite pour améliorer l'insertion paysagère du site et la prise en compte de corridor biologique tout proche.

Concernant particulièrement les **entrepôts**, le SCoT prévoit leur implantation sur des secteurs variés, en fonction de leur superficie. Ces seuils de surface ne sont pas traduits dans les pièces règlementaires du PLUi arrêté. Par exemple, dans le DAACL, les entrepôts dont la surface est comprise entre 1 000m² et 2 000m² peuvent s'implanter en renouvellement urbain en zone commerciale, c'est-à-dire en zone UAc du PLUi (traduction règlementaire des SIP). Or, le règlement de la zone ne soumet pas l'implantation des entrepôts à une condition de superficie. La réglementation propre aux entrepôts du PLUi arrêté n'est donc pas cohérente avec les dispositions du SCoT.

Pour le SCoT, la priorité doit être donnée à la densification des parcs d'activités existants avant d'envisager leur extension sur des espaces naturels ou agricoles. Le PLUi arrêté aurait pu utilement prévoir des OAP sectorielles sur les parcs existants afin d'encourager et encadrer les modalités de cette densification.

Les dispositions règlementaires du PLUi arrêté ne traduisent pas toujours les dispositions du SCoT concernant les parcs d'activités. Les destinations et sous-destinations admises dans les parcs d'activités ne sont pas toujours en lien avec les vocations de ces secteurs, notamment concernant l'habitat ou le commerce. Sur le règlement graphique, la temporalité d'ouverture des extensions des parcs d'activités est globalement cohérente avec le SCoT hormis pour l'extension de la zone des Grandes Vignes à Grâne. Le parc d'activités des Grands Prés à Montoisson n'est pas classé en UA.

Pour les entrepôts, il conviendrait de préciser le règlement du PLUi pour y introduire les conditions de surfaces du SCoT.

○ **La qualité d'aménagement des parcs d'activités existants et de leurs extensions**

Le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval prévoit que les parcs d'activités fassent l'objet d'un haut niveau d'exigence en matière de qualité des aménagements, afin de préserver la qualité de vie des travailleurs et de limiter les impacts de ces secteurs sur l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. En fonction de

leur typologie, les attentes sont nuancées. Le tableau 6 du DOO du SCoT résume ces objectifs qualitatifs.

Ces objectifs en matière de qualité d'aménagement dans les parcs d'activités n'ont pas été retranscrits dans les pièces opposables du PLUi arrêté.

Deux **parcs d'activités existants** font l'objet d'OAP sectorielles pour améliorer la qualité des aménagements. Il s'agit du parc d'activités de Confluence à Livron (OAP ZAC Confluence) et du parc d'activités des Foulons à Saoû (OAP Zone intercommunale les Foulons). Sur ces deux sites, la présence de forts enjeux résidentiels (Confluence à Livron) ou naturels (Les Foulons à Saoû) ont certainement prévalu à leur inscription dans ces OAP, qui prévoient des orientations pour améliorer l'insertion paysagère des constructions et la qualité environnementale du site.

Ce principe aurait pu être généralisé sur l'ensemble les parcs d'activités existants, ou à défaut ceux présentant un potentiel de densification identifié par le SCoT.

Les **extensions de parcs d'activités**, classées en zone AUA, font systématiquement l'objet d'OAP sectorielles. Par définition, ces extensions s'inscrivent généralement sur des secteurs non bâtis où les contraintes sont moindres que sur les espaces à densifier. On note cependant que les OAP sont peu prescriptives en ce qui concerne les principes de desserte, de végétalisation, de liaisons douces, et auraient pu refléter davantage l'ambition du SCoT pour les parcs d'activités : mutualisation des stationnements, récupération et réutilisation des eaux pluviales, qualités des constructions : performances énergétiques renforcées, matériaux...

De manière générale, les attentes du SCoT en matière de qualité des aménagements au sein des parcs d'activités sont peu retranscrites dans les pièces opposables du PLUi.

- **Entreprises isolées : potentiel d'extension des entreprises existantes et limitation des implantations nouvelles**

Certaines entreprises existent aujourd'hui en dehors des parcs d'activités, dont il faut pouvoir anticiper les évolutions. Le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval encadre les évolutions de ces entreprises isolées dans le diffus en limitant leur extension et en restreignant très fortement les implantations nouvelles.

Le PLUi arrêté interdit les **implantations nouvelles d'entreprises isolées** dans l'ensemble des zones A et N. Ainsi, dans ces secteurs, l'implantation d'une nouvelle entreprise isolée doit nécessairement passer par l'inscription d'un STECAL. Le SCoT précise toutefois que l'implantation d'une nouvelle entreprise isolée ne peut se faire que sur la justification de l'exploitation d'une ressource primaire locale.

Le PLUi arrêté a recours à des STECAL pour l'implantation d'entreprises isolées nouvelles, non liées à l'exploitation d'une ressource primaire locale. Par exemple :

Montoison – STECAL Amontois2 pour la création d'une station essence

PLUi à Montoison – Inscription d'un STECAL



STECAL Amontois2 pour la création d'une station essence



Amontois2 : Station essence

Fonction actuelle : Zone agricole.

Projet : Création d'une station essence.

Surface nouvellement consommée par le projet en ha : 0,1

Le projet implique-t'il de nouvelles constructions ou extensions? : Oui les constructions et installations liées à la station essence seront réalisées dans le périmètre du STECAL.

Destination : Commerce et activités de service.

Sous destination : Commerce de détail, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les extensions d'entreprises isolées sont encadrées par le SCoT à hauteur de 1.5ha par EPCI à l'horizon 2041. Cette enveloppe foncière réduite engage à délimiter les STECAL pour les extensions d'entreprises existantes avec parcimonie et au plus près des projets envisagés. A titre d'exemple, le STECAL Alivron4 pour l'extension d'une entreprise de paysagiste existante possède une superficie de plus de 9 000 m². Dès lors, l'enveloppe disponible à l'horizon 2041 est en grande partie déjà consommée par ce seul projet.

Il conviendrait donc que le PLUi arrêté précise la délimitation des STECAL prévus pour l'extension des entreprises isolées au plus près des besoins afin de garantir une répartition de l'enveloppe globale de 1.5ha au plus juste.

Concernant les entreprises isolées, les STECAL sont utilisés pour l'implantation d'entreprises isolées nouvelles, sans conditionnalité à l'exploitation d'une ressource primaire locale. Les extensions d'entreprises existantes sont prévues par des STECAL dont la superficie totale semble excéder l'enveloppe de 1.5ha du SCoT (horizon 2041).

2. Localisation de l'activité commerciale : centralités, SIP et diffus

○ La problématique de la définition de la centralité commerciale et de la zone UC

Dans le PLUi arrêté, la zone UC, zone urbaine de centralité, correspond à la notion de « centralité commerciale » du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval. Le rapport de présentation du PLUi donne également une définition morphologique des tissus urbains inclus dans cette zone UC. Il s'agit des secteurs correspondant aux « centralités historiques des communes, et à leurs faubourgs. Le bâti ancien est aligné sur rue. » Le règlement expose aussi la typologie urbaine de la zone : « Elle recouvre

les centres des communes, où le bâti ancien est dominant. La plupart des constructions sont édifiées en ordre continu et à l’alignement des voies ».

La zone UC répond donc simultanément à des critères morphologiques (caractéristiques du tissu urbain) et à des critères fonctionnels (centralités commerciales). Or, ces deux aspects ne sont pas toujours superposables.

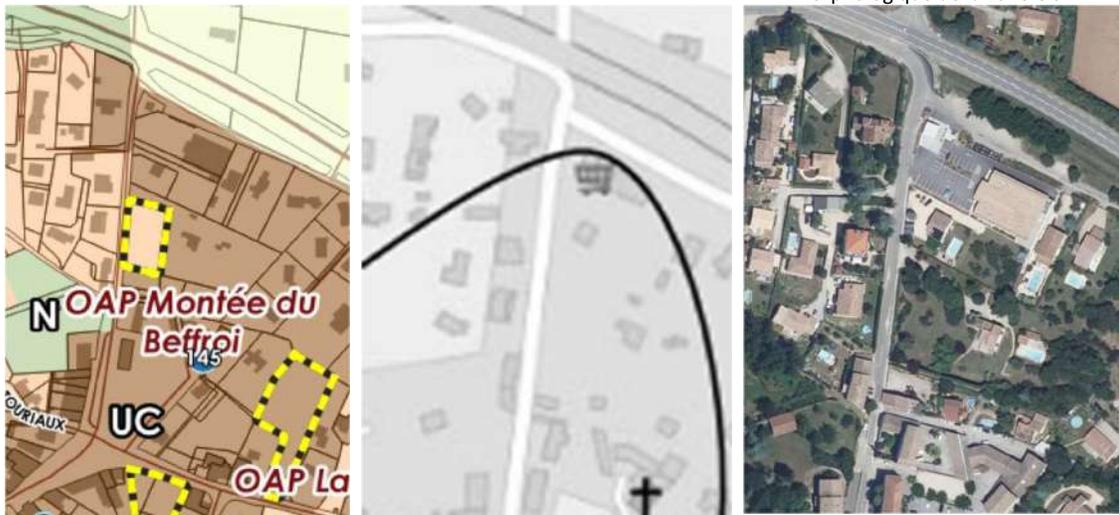
Il en résulte que la délimitation de la zone UC sur le règlement graphique s’étend parfois sur des secteurs ne répondant pas aux définitions qu’en donne le PLUi. En voici une illustration à titre d’exemple.

Grâne – Délimitation de la zone UC

PLUi – Délimitation de la zone UC

SCoT – Délimitation de la centralité commerciale

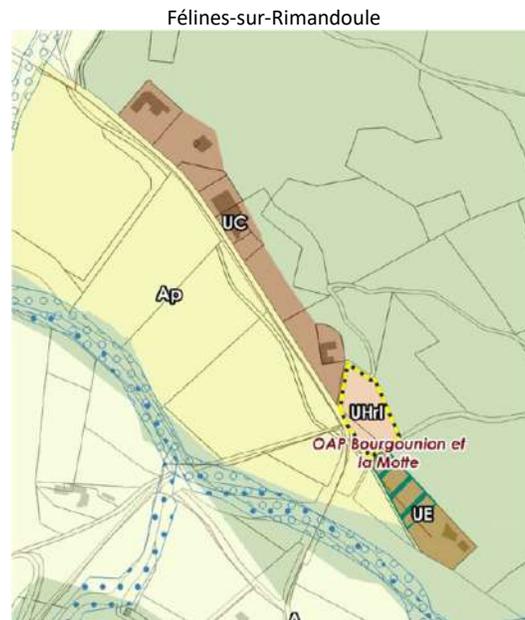
Le tissu urbain de type pavillonnaire récent ne correspond pas à la définition morphologique de la zone UC



Il aurait pu être intéressant de représenter les centralités commerciales du SCoT par une trame associée à des dispositions règlementaires sur les destinations acceptées dans le périmètre délimité, afin de dissocier les deux critères (morphologique et fonctionnel) de la zone UC.

On note également que, dans les villages très ruraux, caractérisés par un habitat traditionnel ancien dispersé, la définition morphologique de la zone UC n’est pas toujours pertinente. En effet, ces communes souvent constituées d’un ensemble de hameaux anciens ne présentent pas toujours de bâti aligné sur voie en ordre continu. Par exemple :

Morphologie bâtie ne correspondant pas à la définition de la zone UC



Sur le plan du règlement écrit, la zone UC permet bien le maintien et le développement de la multifonctionnalité des centralités.

Dans le PLUi, les centralités commerciales reposent sur leur association à la zone UC. Pour davantage de lisibilité et de cohérence, il aurait été préférable d'adopter une représentation graphique par superposition d'une trame, associée à des dispositions réglementaires portant sur les destinations des constructions admises par la trame.

Les dispositions réglementaires prévues de la zone UC sont cependant favorables au maintien de la pluralité des fonctions des centralités.

- **Les outils de polarisation commerciale : centralités et linéaires de préservation de l'activité commerciale**

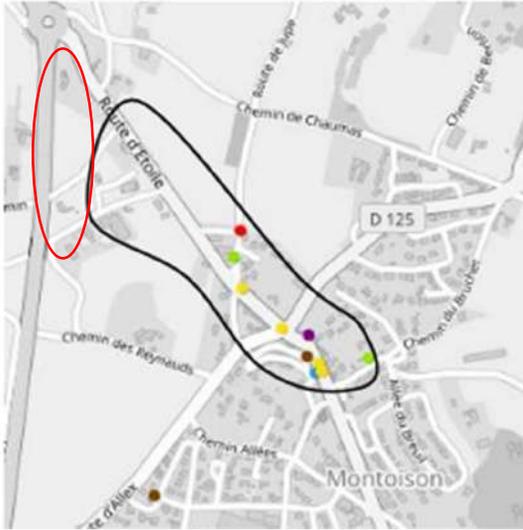
Le PLUi prévoit l'inscription, sur quatre communes (Loriol, Livron, Allex et Mirmande), de linéaires de préservation de l'activité commerciale. Cet outil est efficace pour favoriser le maintien des cellules commerciales en évitant leur mutation, vers l'habitation notamment.

Sur le principe, les périmètres de centralités commerciales du SCoT, figurant dans le DAACL, correspondent, nous l'avons vu plus haut, à la zone UC. Le règlement de la zone UC permet la pluralité de fonctions attendue dans la zone.

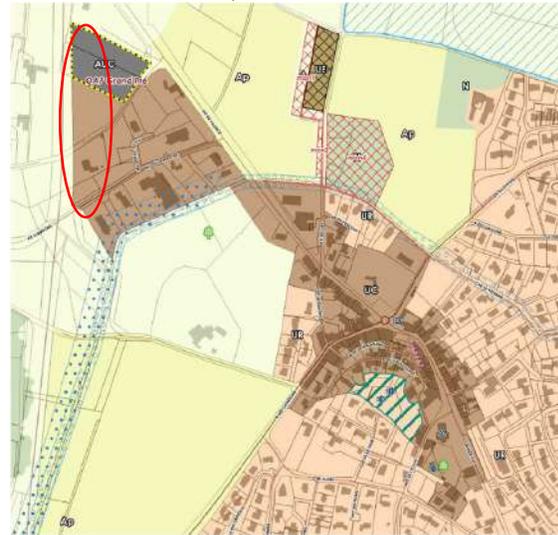
Cependant, dans quelques cas, la définition du périmètre de la zone UC s'étend au-delà de la centralité figurant au DAACL du SCoT. En voici quelques illustrations, **sans caractère d'exhaustivité**.

Périmètres de zones « UC centralité » étendus au-delà des centralités SCoT

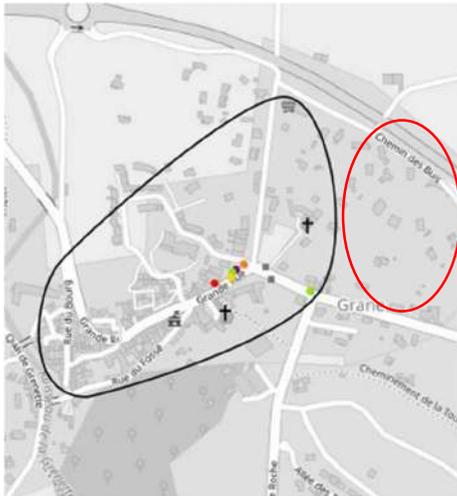
DAACL – Périmètre de centralité commerciale de Montoisson



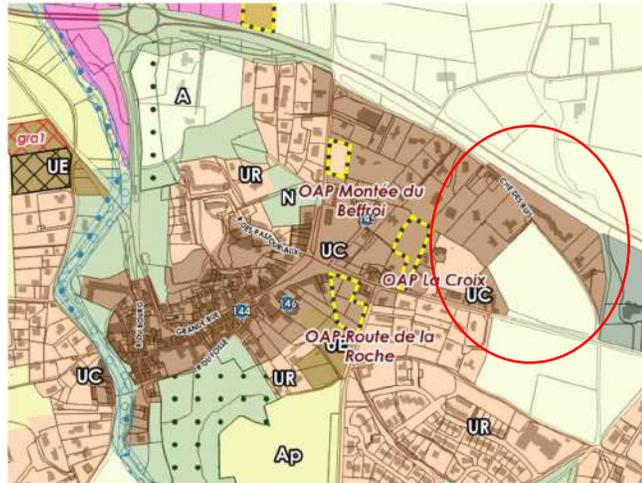
PLUI à Montoisson – Extension de la zone UC au-delà de la centralité SCoT, sur un tissu urbain récent



DAACL – Périmètre de la centralité commerciale de Grâne

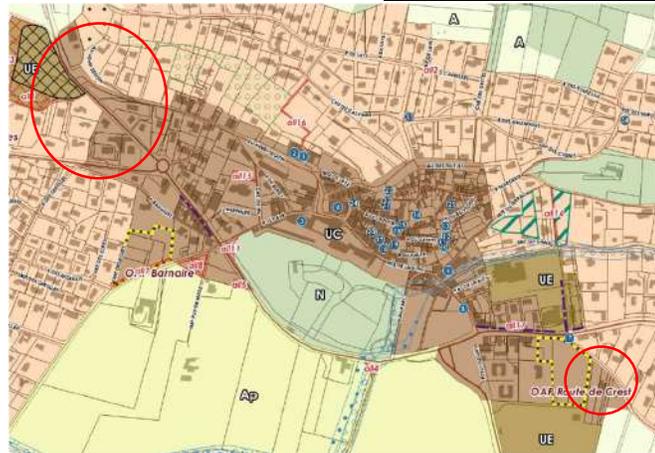
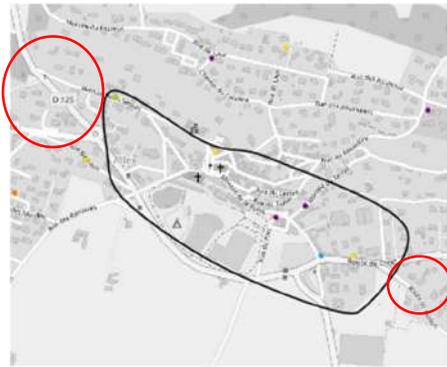


PLUI à Grâne – Extension de la zone UC au-delà de la centralité SCoT, sur un tissu urbain récent



DAACL – Périmètre de centralité commerciale d'Allex

PLUI à Allex – Extension de la zone UC au-delà de la centralité SCoT, sur un tissu urbain récent



La traduction des centralités commerciales du SCoT dans le zonage réglementaire du PLUi arrêté révèle des périmètres plus étendus dans le document d'urbanisme local. Le risque lié à l'extension des périmètres de centralité est la perte de l'efficacité des périmètres de centralités du SCoT. En effet, la vocation de ces périmètres est de permettre la polarisation commerciale afin que les commerces de proximité implantés dans les centralités bénéficient d'une dynamique de synergie. L'extension des périmètres contribue à la dilution de cet effet d'entraînement.

Il conviendrait donc de resserrer les périmètres de zones UC du PLUi au plus près des centralités commerciales figurant dans le DAACL du SCoT, afin de maintenir l'effet de polarisation commerciale souhaité.

○ **Les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) et l'implantation du grand commerce**

En dehors des périmètres de centralités commerciales, le SCOT de la Vallée de la Drôme Aval autorise l'implantation de nouveaux commerces dans les **Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)**. Dans ces SIP, les implantations sont réservées aux commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

Sur le territoire de la CCVD, le SCoT inscrit deux SIP devant faire l'objet d'un zonage spécifique dans le document d'urbanisme, à savoir :

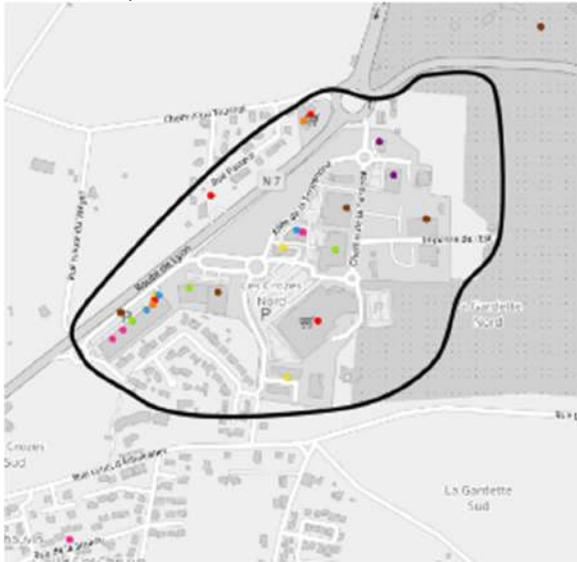
- le parc des Crozes à Loriol, à densifier, et où une extension de 2ha est possible dans la durée du SCoT,
- La Gare à Livron, en densification uniquement, sans extension possible.

Le PLUi arrêté reprend en grande partie les principes du SCOT :

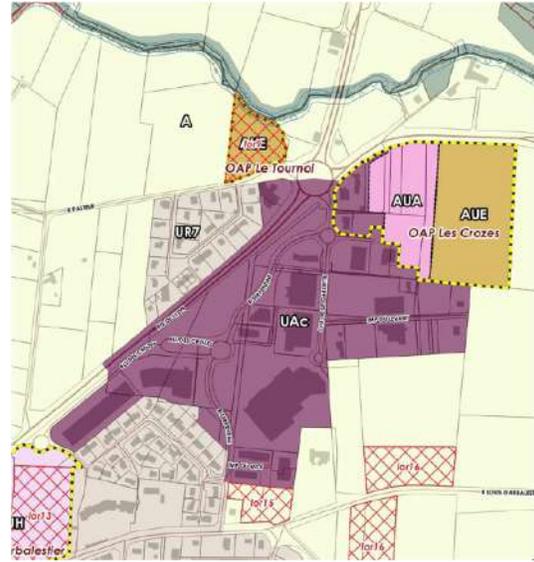
- Création du zonage UA_c, destiné à la représentation des SIP,
- Principe de l'extension du Parc des Crozes à Loriol : matérialisé par la zone AUA d'une superficie approximative de 1.7 ha, cohérente avec la superficie prévue par le SCOT.

Traduction des SIP du SCoT dans le zonage règlementaire du PLUI

DAACL – Représentation du SIP du Parc des Crozes à Loriol



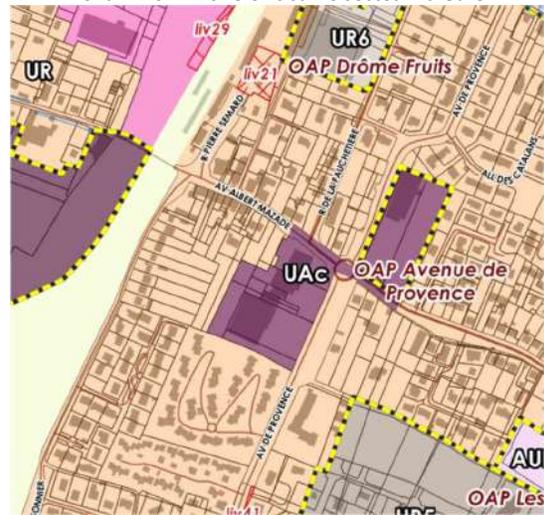
PLUI à Loriol – Zone UAc sur le Parc des Crozes



DAACL – Représentation du secteur La Gare à Livron



PLUI à Livron – Zone UAc sur le secteur La Gare



Concernant le règlement écrit du PLUi arrêté, la zone AUc (SIP existants) limite l’implantation de nouveaux commerces à ceux de plus de 300m² de surface de vente, conformément au SCoT. En revanche, d’autres destinations ne correspondant pas à la vocation des SIP du SCoT sont admises dans cette zone. Ainsi, le PLUi autorise dans la zone UAc des sous-destinations telles que : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations », « locaux techniques et industriels des administrations publiques », « industrie », « bureaux », « centres de congrès »... Ces destinations ne peuvent pas être admises en SIP, qui doit rester uniquement à vocation commerciale.

Par ailleurs, l’extension du Parc des Crozes à Loriol, de 1.7ha est classée au PLUi en zone AUA. Cette zone d’urbanisation future, est dédiée dans le PLUi à l’accueil d’activités artisanales et industrielles. Cette vocation n’est pas cohérente avec les dispositions du SCoT. En effet, l’extension du SIP, secteur à vocation commerciale, doit posséder elle aussi, une vocation uniquement commerciale. Un classement de l’extension du Parc des Crozes en AUc (zone d’urbanisation future à vocation commerciale) serait plus approprié, sous réserve que :

- la zone AUc ne soit pas considérée comme une extension de la zone UC comme indiqué dans le règlement, mais comme une extension de la zone UAc,
- les conditions d’implantation commerciale soient les mêmes qu’en UAc, notamment sur la surface de vente minimum de 300 m².

Concernant le Parc des Crozes pour lequel le SCoT prévoit l’optimisation du foncier par densification, le PLUi arrêté aurait pu prévoir l’inscription d’une OAP afin de donner des orientations et principes d’aménagement à mettre en œuvre.

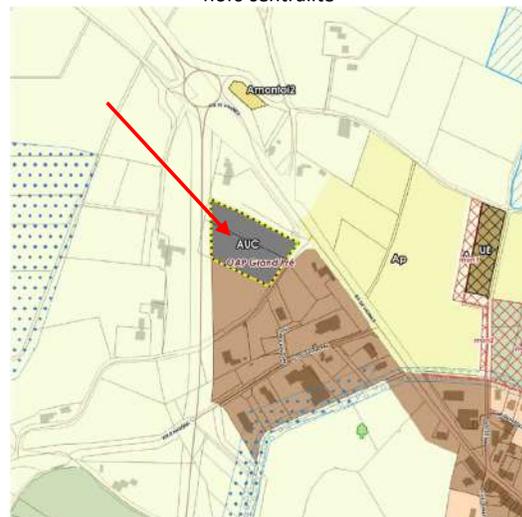
On note enfin la création d’une zone AUc sur la commune de Montoisson, à proximité immédiate du rond-point de la route de Valence (D111) au nord du centre-ville. Cette zone AUc a vocation à accueillir de nouveaux commerces, en dehors des périmètres de SIP et de la centralité. Le SCoT indique que l’implantation de nouveaux commerces hors SIP et hors centralité est interdite ; le commerce de rond-point n’est pas encouragé dans le SCoT au motif qu’il s’agit souvent d’un commerce de transit, qui nuit à la vitalité des centres-bourgs.

Montoisson - Inscription de la zone AUc

DAACL – Périmètre de la centralité de Montoisson



PLUi à Montoisson – Inscription d’une zone AUc, hors SIP et hors centralité



Cette zone AUc ne peut pas être considérée, comme indiqué dans le règlement écrit du PLUi, comme une extension de la zone UC, car nous l'avons vu plus haut, le classement en zone UC limitrophe ne correspond pas à la morphologie du tissu urbain existant.

L'inscription de cette zone AUc constitue une création de zone commerciale nouvelle ; ce qui n'est pas prévu par le SCoT.

Si la délimitation des zones UAc du PLUi correspond bien aux SIP du SCoT, les dispositions réglementaires associées ne sont pas cohérentes avec le SCoT : les SIP et donc les zones UAc ne doivent admettre que le grand commerce. L'extension du Parc des Crozes doit également adopter une vocation uniquement commerciale, avec les mêmes conditions d'implantation qu'en zone UAc.

A Montoisson, la zone AUc équivaut à une création de nouvelle zone commerciale, non prévue par le SCoT.

○ **Hors SIP et centralités : l'encadrement de l'activité commerciale dans le diffus**

En dehors des SIP et des centralités commerciales, le SCoT autorise et encadre l'évolution des commerces existants, tout en interdisant les implantations nouvelles.

Ces principes doivent apparaître dans le règlement des zones urbaines du PLUi, mixtes ou dédiées, c'est-à-dire dans le diffus.

Le DOO du SCoT définit les activités de commerce de détail comme « toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives) » (cf OR 40). Le PLUi adopte une vision plus large et autorise dans le diffus (hors SIP et centralités), les implantations nouvelles d'activités telles que : reprographie (imprimerie, photocopies), professions libérales (médecins architectes, avocat, notaires), laboratoires d'analyse et de radiologie...

Ces activités sont autorisées par le PLUi dans les zones UD, UR, UA, contrairement au cadre établi par le SCoT.

Sur le commerce existant, le règlement du PLUi arrêté reprend les dispositions du SCoT pour les zones UA, UD, UR, UH, en permettant l'extension des constructions à destination d'« artisanat et de commerce de détail » à hauteur de 20% de la surface de plancher existante, une seule fois dans la durée du PLUi.

La question des points de vente à la ferme est traitée dans le règlement des zones A et N qui reprennent également les conditions du SCoT (35m² de surface de vente max. à moins de 50m du siège de l'exploitation).

Par ailleurs, l'utilisation de STECAL pour la création d'activités commerciales en dehors de toute activité préexistante n'est pas prévue par le SCoT, sauf justifiée par l'exploitation d'une ressource primaire locale. Par exemple :

Montoisson – Utilisation d'un STECAL pour création d'une activité commerciale dans le diffus

PLUi à Montoisson – Inscription d'un STECAL



STECAL Amontois2 pour la création d'une station essence



Amontois2 - Montoisson

Amontois2 : Station essence

Fonction actuelle : Zone agricole.

Projet : Création d'une station essence.

Surface nouvellement consommée par le projet en ha : 0,1

Le projet implique-t'il de nouvelles constructions ou extensions? : Oui les constructions et installations liées à la station essence seront réalisées dans le périmètre du STECAL.

Destination : Commerce et activités de service.

Sous destination : Commerce de détail, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dans le diffus, le PLUi autorise certaines implantations commerciales nouvelles alors que le SCoT les interdit. Sur l'encadrement des évolutions des commerces existants, le PLUi reprend les conditions du SCoT, de même pour les points de vente de producteurs.

3. Agriculture :

- **Le principe de réduction de la consommation des terres agricoles par l'urbanisation**

Les dispositions du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval concernant l'agriculture reposent sur une caractérisation des espaces agricoles selon leur vocation et le niveau d'investissement public ou privé dont ils font l'objet. Le tableau 8 du DOO recense les définitions de ces espaces.

Le SCoT prévoit que les documents d'urbanisme locaux délimitent les zones agricoles dans le respect des critères du SCoT et leur attribue un règlement adapté aux typologies différenciées (OBJ46).

Le diagnostic agricole du rapport de présentation du PLUi arrêté aborde l'agriculture sous l'angle socio-économique (structuration des entreprises et productions). Ce diagnostic pourra être utilement complété par les résultats des travaux réalisés dans le cadre du projet Solvi'Terra, visant notamment à déterminer la qualité pédologique des sols agricoles et donc les capacités d'adaptations de l'agriculture au dérèglement climatique.

Le zonage A du PLUi arrêté et ses déclinaisons en sous-secteurs répondent globalement aux enjeux soulevés par le SCoT. Cependant, le SCoT affiche une volonté de réduction drastique de la consommation des terres agricoles par l'urbanisation, avec l'ambition de diviser par plus de 3.6 le rythme de consommation observé sur la période 2011-2021.

Sur ce point, le PLUi arrêté n'apporte pas la démonstration de la prise en compte de cette ambition. De même, le SCoT prévoit l'application d'une séquence « Éviter-Réduire-Compenser » mise en œuvre à l'échelle du document pour les projets impactant les terres agricoles. Les enjeux agricoles n'ont pas fait l'objet d'une analyse spécifique sur les secteurs d'extension de l'urbanisation dans le rapport de présentation. Les OAP sur les extensions urbaines situées sur des surfaces actuellement cultivées identifient rarement l'enjeu agricole dans l'analyse de site.

Le règlement de la zone A et de ces sous-secteurs ne prend pas de disposition spécifique sur l'intégration paysagère des constructions agricoles. Ce sont les dispositions communes à toutes les zones qui s'appliquent. Le SCoT a cependant une exigence renforcée sur le point, considérant le fort impact visuel que peuvent avoir ces constructions (OR57).

○ **Les conditions d'une agriculture diversifiée et résiliente**

Le maintien d'une agriculture diversifiée et résiliente sur le territoire passe par le maintien de la fonctionnalité des espaces agricoles. Pour cela, on cherche notamment à limiter le fractionnement des unités de culture, afin d'en limiter la déprise.

Le PLUi arrêté prévoit des dispositions qui peuvent impacter les activités agricoles et la fonctionnalité de l'espace agricole. On peut par exemple citer les nombreux « **changements de destinations** » prévus sur des constructions situées en zones A et N, la plupart du temps pour la création de logements. Le PLUi arrêté prévoit au total la création de 190 logements nouveaux potentiels au sein des espaces naturels et agricoles. Outre la création de flux de circulation générés par ces logements éloignés des centralités, cet apport de population pourrait entraîner des conflits d'usage liés à la forte proximité des activités agricoles.

Par ailleurs, de nombreux STECAL sont situés dans les espaces agricoles et occasionnent des fractionnements d'unités de culture. A titre d'illustration, on peut citer, sans caractère d'exhaustivité :

Autichamp – STECAL pour la construction de cabanes sur pilotis

Autichamp – STECAL Aautic1 – Prélèvement sur une parcelle agricole cultivée impactant sa fonctionnalité



Aautic1 - Autichamp

Aautic1 : Les Bruyères

Fonction actuelle : Exploitation agricole « Les Sens des Bruyères ».

Projet : Construction de 3 cabanes sur pilotis, de toilettes sèches et d'un bloc sanitaire mutualisé, pour l'hébergement de stagiaires.

Surface nouvellement consommée par le projet en ha : 0,17

Le projet implique-t'il de nouvelles constructions ou extension? : Oui la construction de 3 cabanes sur pilotis, de toilettes sèches et d'un bloc sanitaire mutualisé dans le périmètre du Stecal.

Destination : Exploitation agricole.

Sous destination : Activité agritouristique, ateliers culturels et pédagogiques en lien avec l'exploitation agricole.

Grâne – STECAL pour camping à la ferme

Grâne – STECAL Agrane4 - Prélèvement sur deux parcelles cultivées dont une avec des cultures pérennes

Agrane4 : Donis



Agrane4 - Grâne

Fonction actuelle : Exploitation agricole avec une aire d'accueil de camping cars, de gîtes et un magasin de produits locaux.

Projet : Démolition d'un bâtiment agricole au nord pour la construction de gîtes et installation d'un camping à la ferme de 6 emplacements maximum au sud du site.

Surface nouvellement consommée par le projet en ha : 0,2

Le projet implique-t'il de nouvelles constructions ou extension? : Oui la démolition d'un bâtiment agricole pour la construction de gîtes sera réalisée dans la zone de constructibilité au nord su STECAL et l'installation d'un camping à la ferme sera réalisée dans la zone de constructibilité définie au sud du STECAL. La constructibilité et les aménagements pour le camping à la ferme sont limités à 50% de la surface de la zone de constructibilité sud.

Destination : Commerce et activités de service.

Sous destination : Autres hébergements touristiques.

4. Tourisme :

Sur le volet touristique, le PLUi ne s'appuie pas sur les dispositions du SCoT pour les mettre en œuvre. Le PLUi arrêté prévoit néanmoins de mobiliser quelques outils ayant vocation à intégrer la dimension touristique du territoire.

De manière générale, on relève que :

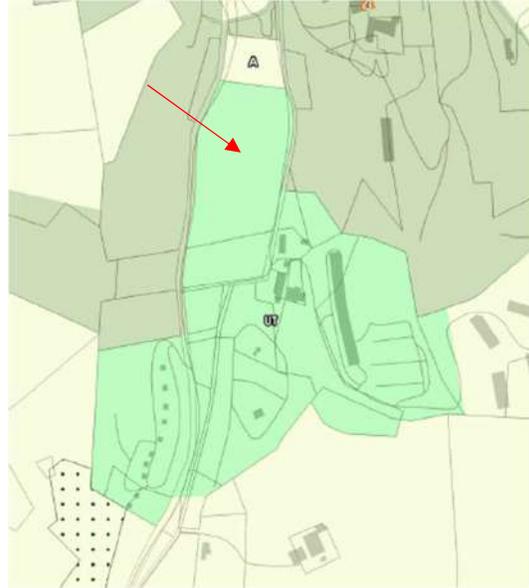
- les sites touristiques majeurs du territoire ne font pas l'objet de dispositions spécifiques dans le PLUi arrêté : leurs aménagements éventuels ne sont pas conditionnés à de fortes exigences environnementales (OR 67 du SCoT),
- les sites touristiques sont gérés par le règlement de la zone dans laquelle ils s'inscrivent, sans distinction de dispositions particulières sur ces secteurs à forts enjeux,
- de nombreux STECAL sont à vocation touristique (gîtes, hébergement insolite, campings...) et ne sont pas cohérents avec l'orientation OR 68 du SCoT qui vise à localiser ces hébergements, services, équipements touristiques en priorité dans les EUE,
- les campings et aires naturelles sont gérés par des STECAL, sauf pour deux d'entre eux. En effet, les campings de Grâne et du Poët-Célarde font l'objet d'un zonage spécifique UT,
- le règlement du PLUi arrêté ne prévoit pas d'exigences environnementales ou énergétiques renforcées pour les équipements touristiques.

Le SCoT fixe une enveloppe foncière destinée à l'extension des campings existants. Pour le territoire de la CCVD, cette enveloppe foncière s'élève à 1ha à l'horizon 2041. Le document d'urbanisme doit prévoir la répartition de cette enveloppe en fonction des besoins.

Le PLUi arrêté prévoit une extension de la zone UT sur le camping Le Couspeau au Poët-Célarde de plus d'un hectare sur une parcelle agricole sans justification. La surface de ce camping est d'environ 8 ha. L'OBJ60 du DOO du SCoT indique que les campings de plus de 4 ha ne peuvent pas s'étendre.

Le Poët-Célard – Extension du camping existant

Le Poët-Célard – Extension de plus d'un hectare sur une parcelle agricole, sans justification



D. L'intensification d'un territoire résilient : ressources naturelles, risques, biodiversité et énergie (Défi 3)

1. Ressource en eau

○ **Protection de la ressource en eau**

Concernant la ressource en eau, le SCoT (OR 92 à 97) demande aux documents d'urbanisme locaux un certain nombre de traductions notamment :

L'OBJ 69 du SCoT vise à protéger les zones de sauvegarde en veillant dans le PLUi à limiter l'urbanisation, à renforcer les modalités de gestion de l'assainissement et à retranscrire dans les PLU des zones de sauvegarde, avec des dispositions règlementaires.

Le PLUi ne retranscrit pas à l'échelle parcellaire les zones de sauvegarde et n'a pas prévu de dispositions particulières concernant la protection de la ressource dans le périmètre de cette zone. Le règlement des zones AU n'impose pas les modalités de gestion de l'assainissement dans les zones de sauvegarde. Certaines OAP sectorielles le mentionnent mais pas toutes. Le règlement du PLUi n'a pas indiqué de réglementation spécifique concernant les activités présentant un fort risque d'atteinte.

L'OBJ 71 du SCoT, préserve la zone de la recharge à Vaunaveys la Rochette, le PLUi n'a pas prévu de disposition particulière afin d'en assurer la protection.

Les périmètres de captage sont bien retranscrits dans le PLUi. A La Roche sur Grâne, il y a une zone AU dans le périmètre de captage (zone AUH OAP Les Fayes) sans disposition spécifique pour la protection de la ressource.

Les **zones humides** sont reportées dans le règlement graphique et protégées strictement dans le règlement écrit du PLUi mais le règlement indique aussi des exceptions zone A, N et U qui rendent possible la construction ("Les aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone devront s'attacher à réduire leur impact sur la zone humide concernée"). **La compréhension de la règle n'est donc pas claire. Le SCoT proscrit toute destruction de zones humides dans l'OBJ 73 du DOO.**

L'espace de bon fonctionnement est bien protégé dans le PLUi au travers d'une zone tampon de 20 mètres depuis le lit.

Le SCoT, dans son OBJ 75 conditionne toute ouverture à l'urbanisation à la ressource en eau aussi bien en qualité, qu'en quantité. Le PLUi ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation

Le plan d'action de l'étude bilan besoins ressources décrit dans les OBJ76, 77 et 78 du DOO est repris dans le rapport de justification des choix.

○ **Eaux usées : appliquer les principes d'urbanisation conditionnée aux capacités épuratoires du territoire**

Dans l'OBJ79, le DOO du SCoT précise que :

- les documents d'urbanisme conditionnent les capacités de développement urbain (à vocation d'habitat ou économique) à la capacité des milieux récepteurs à en supporter les rejets, ainsi qu'à la capacité des systèmes d'épuration à traiter les futurs volumes et charges de pollution. Un phasage de l'urbanisation, cohérent avec la programmation des travaux nécessaires, sera alors proposé dans les documents d'urbanisme concernés.

- L'urbanisation nouvelle doit être prioritairement réalisée dans les espaces desservis par des systèmes d'assainissement collectif. À défaut, un assainissement individuel doit être prévu, selon les préconisations du SPANC concerné.
- De plus, les collectivités devront engager les travaux de mise aux normes et d'amélioration des STEP qui présentent aujourd'hui des problématiques particulières. Elles devront veiller à la mise en conformité des dispositifs d'assainissement autonomes.

Le PLUi ne retranscrit pas ces éléments dans son règlement. Il ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation aux capacités d'assainissement. Le diagnostic du PLUi indique que plusieurs STEP sont en dysfonctionnement ou saturées.

- **Gestion des eaux pluviales : désimperméabilisation et qualité d'aménagements**

Le PLUi n'identifie pas de secteur à désimperméabiliser mais il définit un coefficient de pleine terre qui permet de limiter l'imperméabilisation en zone urbaine.

Concernant la gestion du pluviale, les OAP sectorielles reprennent pour la plupart cet enjeu mais il est peu détaillé. Le PLUi n'a pas intégré les zonages pluviaux, dans les choix d'urbanisation et les modalités d'aménagement. Il aurait été intéressant d'avoir une approche intégrée de la gestion des eaux pluviales à l'échelle des opérations et des OAP.

2. Énergies

- **Lutte contre l'étalement urbain et intensification des fonctions urbaines pour limiter les déplacements**

La limitation des déplacements est un levier fort de la sobriété énergétique mise en œuvre dans le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval. Cette limitation des déplacements passe, entre autres, par la densification des enveloppes urbaines existantes et le maintien de leur multifonctionnalité, afin que les centres-bourgs répondent aux besoins de services et commerces quotidiens des habitants. La priorité donnée à la densification urbaine sur l'extension n'est pas explicitement affichée dans le PLUi, cependant les règlements écrits et graphiques, ainsi que les OAP sectorielles envisagées permettent de créer les conditions de cette multifonctionnalité.

- **Exigences de performances énergétiques dans les bâtiments**

Pour les constructions neuves et les rénovations, le PLUi prévoit le respect de la réglementation énergétique nationale, sans fixer d'objectif de performance plus ambitieux. Le règlement écrit du PLUi contient un référentiel thermique pour la rénovation énergétique des bâtiments. Cette pièce fait état de conseils et de recommandations sans portée contraignante.

La plupart des OAP sectorielles mentionnent le recours privilégié à une architecture bioclimatique ; une OAP thématique aurait pu être ajoutée sur cette question afin d'en détailler les principes de mise en œuvre.

Le PLUi ne prévoit pas de secteur de performance énergétique renforcée.

- **Production d'énergies renouvelables**

Le SCoT prévoit (OR 104) de renforcer les énergies renouvelables dans tous les projets d'aménagements nouveaux, et confie aux documents d'urbanisme locaux le soin d'en fixer les objectifs. Le PLUi de la CCVD ne fixe pas d'objectif minimum de production d'ENR dans les projets d'aménagement nouveaux.

L'implantation de dispositifs de production d'ENR est interdite dans les zones A et N du PLUi. Les projets nouveaux sont gérés par le biais de STECAL (Nbeaufort2 à Beaufort-sur-Gervanne, par exemple). Pour le photovoltaïque, l'implantation en toiture est donc fortement privilégiée, sous conditions d'une insertion harmonieuse et d'en limiter l'impact visuel. Il conviendrait de confronter les dispositions du PLUi sur les dispositifs de production d'ENR avec les objectifs du PCAET, afin d'assurer que le PLUi permet de les atteindre. En outre, il pourrait être intéressant de faire référence au schéma directeur des énergies renouvelables dans le PLUi.

Le sujet de l'agrivoltaïsme n'est pas évoqué dans le règlement du PLUi arrêté, alors qu'il est encadré par le SCoT. L'objectif OBJ 86 du DOO limite la surface de l'installation agrivoltaïque à 3ha par exploitation agricole ; l'installation de panneaux photovoltaïques est limitée à 3ha par exploitation agricole sur les nouvelles serres et à 800 m² par exploitation pour les toitures des nouveaux bâtiments et hangars agricoles. Les zones d'accélération pourront être versées au PLUi à l'issue de leur définition.

3. Biodiversité et fonctionnement écologique du territoire ; paysages

- **Coupures d'urbanisation et limites d'urbanisation ; préservation des vues sur le grand paysage et les villages perchés**

L'objectif OBJ 98 du SCoT prévoit le maintien de grands corridors biologiques par l'inscription dans les documents d'urbanisme de coupures d'urbanisation. Pour la CCVD, la principale coupure d'urbanisation à maintenir est constituée par le corridor de la Drôme et de ses ripisylves entre Livron et Loriol. La représentation graphique au droit de ce corridor montre :

- une zone Np au sud de la Drôme sur le territoire de Loriol,
- une zone N au nord de la Drôme sur le territoire de Livron.

Afin de sanctuariser ce secteur où la pression d'urbanisation se fait fortement ressentir par la proximité du parc des Crozes et du centre-ville de Livron, il conviendrait que le PLUi envisage un zonage Np de part et d'autre de la Drôme, ainsi que l'inscription de zones Ap sur les espaces agricoles à proximité immédiate.

Sur le plan des paysages, le rapport de présentation du PLUi apporte un diagnostic détaillé. L'objectif OBJ 64 du SCoT prévoit d'éloigner les constructions nouvelles des bords de routes paysagères afin de préserver les vues sur le grand paysage. Le PLUi reprend la réglementation nationale aux abords des routes classées à grande circulation ; aux abords des autres routes paysagères, le PLUi ne retranscrit pas les dispositions du SCoT.

L'orientation OR 91 du SCoT prévoit, pour tout projet nouveau d'implantation de dispositifs de production d'ENR, une analyse de l'impact paysager du projet. Cette disposition n'est pas retranscrite dans le PLUi : à titre d'exemple, le STECAL Nbeaufort2 pour la création d'un parc photovoltaïque au sol ne fait l'objet d'aucune analyse des sensibilités paysagères.

Les vues sur les villages perchés sont prises en compte dans le PLUi par la mobilisation de plusieurs outils règlementaires :

- l'inscription de cônes de vue à préserver,

- la localisation des secteurs d'extension urbaine en contrebas ou sur la même courbe de niveau que les villages perchés afin de maintenir les silhouettes villageoises emblématiques du territoire, sans surplomb par des constructions nouvelles,
- le maintien des glacis lorsqu'ils existent pour ménager les visibilitées.

- **Milieus naturels : préservation des habitats exceptionnels (identification et règlement) ; maillage et fonctionnalité écologique**

L'orientation 2.3 du PADD du PLUi prévoit de « poursuivre la protection stricte des réservoirs de biodiversité, particulièrement à l'ouest du territoire ». Les réservoirs de biodiversité sont classés en zone Np (naturelle protégée) du PLUi, où l'inconstructibilité est la règle. Les habitats exceptionnels de type zones humides et pelouses sèches font l'objet d'un repérage grâce à des prescriptions surfaciques, associées à des dispositions règlementaires y autorisant ponctuellement quelque aménagements et constructions.

Le SCoT prévoit que tous les projets localisés dans les zones humides devront faire l'objet d'une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » avec l'application d'un ratio 2 pour 1. Ces dispositions spécifiques ne sont pas retranscrites dans le PLUi.

L'objectif OBJ 96 du SCoT, qui prévoit la création d'une zone tampon de 30 mètres en lisière des massifs boisés n'est pas repris dans le règlement du PLUi. Plusieurs STECAL isolés et sans activité préexistante (Nplan1 à Plan-de-Baix ou Amornans1 à Mornans) constituent de nouveaux points de mitage contribuant à la fragmentation des ensembles naturels et / ou agricoles où ils se situent.

Le PLUi crée une prescription surfacique linéaire pour la préservation des haies bocagères, associée à des dispositions règlementaires (obligation de remplacement notamment). Sur le zonage, le linéaire repéré représente 2,37 km de haie. Cela semble peu au regard de la surface du territoire. Cependant, les haies identifiées sont celles qui semblent les plus menacées au regard de leur proximité avec des secteurs d'extension urbaine.

- **Qualité des aménagements urbains pour la biodiversité des espaces de l'enveloppe urbaine**

Les dispositions règlementaires du PLUi arrêté prévoient plusieurs mesures favorables au maintien de la biodiversité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : les coefficients de pleine terre, l'aménagement de noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales, les principes de végétalisation des espaces non bâtis. Cette réflexion pourra être approfondie et inscrite au PLUi suite à l'étude sur les espaces de résilience menée par le SCoT lancée courant 2025.

Les OAP sectorielles du PLUi prévoient de manière générale, le traitement des limites d'opération par la végétalisation de l'interface avec les espaces agricoles ou naturels.

Le PLUi ne traite pas de la question de la réduction de l'éclairage nocturne : ce point n'est pas abordé dans les OAP sectorielles.

4. Risques et nuisances ; carrières

- **Représentation graphique et règlementation ; prise en compte des risques**

Les atlas de zones inondables sont annexés au PLUi.

Une cartographie synthétique des risques naturels et technologiques croisés avec les secteurs d'extension urbaine pourrait apporter une meilleure lisibilité des critères ayant prévalu aux choix de localisation des zones AU. En effet, les risques sont analysés dans les OAP sectorielles, mais cette approche est fractionnée par opération : une carte de synthèse permettrait de mieux comprendre la vision globale de développement de l'urbanisation au regard des risques.

Au sujet des **carrières** et des sites d'extraction de matériaux, le PLUi prévoit un repérage au règlement graphique par une trame associée à des dispositions du règlement écrit. Ces dispositions limitent la construction dans ces secteurs aux seuls installations nécessaire à l'activité.

E. L'accessibilité du territoire : les mobilités (Défi 4)

1. La ville des proximités : limitation des flux de déplacements

○ **Place de la densification et de la multifonctionnalité des centres bourgs**

Le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval a pour projet le maintien et le développement des multifonctionnalités des centres-villes et centres-bourgs afin d'y maintenir une dynamique de polarités bien desservies. Cet objectif, appuyé par la priorité donnée à la densification des Enveloppes Urbaines Existantes pour l'urbanisation, vise à organiser la ville des proximités, et à terme, à limiter les déplacements et le recours contraint à l'automobile thermique, dans une perspective de réduction des consommations énergétiques et de développement de la sobriété.

Le PLUi ne donne pas explicitement la priorité à la densification en matière d'urbanisation. Toutefois, les règlements écrit et graphique permettent d'établir les conditions de la multifonctionnalité des centres-bourgs. Concernant les OAP sectorielles, certains secteurs de projet prévoient des aménagements intégrant la dimension de la mobilité. Cela reste malgré tout occasionnel.

Le PLUi reprend l'armature territoriale dans ces prescriptions sur la mobilité. Toutefois, il ne présente pas d'orientation sur les connexions inter-village sur les différents niveaux de déplacement.

2. Les différentes échelles de déplacement : prise en compte et traduction dans le PLUi

○ **Les déplacements de proximité : cheminements piétons et itinéraires cyclables**

Sur la question des déplacements de proximité, le PLUi propose la mobilisation de certains outils afin de créer de nouveaux itinéraires :

- des Emplacements Réservés sont créés pour des cheminements doux ou des continuités piétonnes,
- certaines OAP prévoient la création de circulations piétonnes et cheminements.

On peut toutefois observer que certaines OAP sectorielles prévoient des circulations piétonnes au droit de l'opération, sans raccordement aux circulations piétonnes existantes en périphérie, ou sans prolongement à l'extérieur du périmètre de l'opération vers les centralités. Les interconnexions sont peu nombreuses et des voies en impasse piéton sont inscrites au sein de certaines opérations.

Le règlement écrit prévoit des dispositions relatives à la création de locaux dédiés au stationnement vélos dans les opérations de constructions.

○ **L'intermodalité et les stations de mobilité ; transports collectifs, co-voiturage**

L'orientation 1.4 du PADD du PLUi prévoit de « Poursuivre le développement d'une mobilité novatrice et durable qui s'adapte aux contraintes et aux modes de vie du territoire. » Sur cette thématique, le PLUi pourra être complété, le moment venu, d'une synthèse du schéma directeur cyclable et du plan de mobilités à élaborer.

Le PLUi ne reprend pas la notion de « station de mobilité » du SCoT, pourtant issue d'un travail avec la CCVD. Il serait utile de travailler cette notion dans le cadre du plan de mobilités.

Le PLUi prévoit l'inscription de plusieurs Emplacements Réservés pour l'aménagement d'aires de stationnement public. Il ne précise pas si ces aires de stationnement ont un rôle de desserte locale ou territoriale (co-voiturage) : il aurait été intéressant de replacer la création de ces infrastructures à l'échelle de l'EPCI pour les situer dans la stratégie de mobilité de la CCVD.