Arnayon
Aucelon
Barnave
Barsac
Beaumont-en-Diois
Beaurières
Bellegarde-en-Diois
Boulc
Brette
Chalancon
Chamaloc
Charens
Châtillon-en-Diois
Die
Establet
Glandage
Gumiane
Jonchères
La Bâtie-des-Fonds
La Motte-Chalancon
Laval-d'Aix
Les Prés
Lesches-en-Diois
Luc-en-Diois
Lus-la-Croix-Haute
Marignac-en-Diois
Menglon
Miscon
Montlaur-en-Diois
Montmaur-en-Diois
Pennes-le-Sec
Ponet-et-Saint-Auban
Pontaix
Poyols
Pradelle
Recoubeau-Jansac
Rochefourchat
Romeyer
Rottier
Saint-Andéol
Saint-Dizier-en-Diois
Sainte-Croix
Saint-Julien-en-Quint
Saint-Nazaire-le-Désert
Saint-Roman
Solaure en Diois
Vachères-en-Quint
Valdrôme
Val-Maravel
Volvent










DIOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

III_OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pays Diois
aux Sources de la Drôme
Communauté des Communes du Diois

Arrêt du projet

SOMMAIRE

OAP sectorielles - principes généraux **P1**

OAP sectorielles **P3**
Les OAP sectorielles sont présentées par commune par ordre alphabétique

Compositions urbaines **P155**
Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume P155
Logements en individuel groupé / jumelé P156
Logements individuels P159

Compositions urbaines et continuités écologiques **P160**
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics P160

Zones d'activités **P161**
Composition architecturale P161
Trame végétale P162

OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales **P163**

OAP - actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques **P171**

OAP sectorielles - Principes généraux

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation de l'espace bâti, la densité, la mixité des types de logements... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement, sous le régime de la compatibilité. Le choix de soumettre à OAP tel ou tel secteur a été fait en fonction des critères (parfois cumulés) suivants :

- lorsqu'un secteur classé en zone constructible était d'une surface supérieure ou égale à 0,25 ha. A partir de ce seuil, on a considéré qu'il était nécessaire d'imposer un objectif de densité en logements qui permette d'éviter une surconsommation de terrain (la création d'un seul logement sur 0,25 ha par exemple) ou *a contrario* d'éviter des densités trop fortes, qui pourraient mettre en sous-capacité le réseau de voirie ou bouleverser les rapports de voisinage dans un village, un hameau ou un quartier par exemple.

- lorsqu'un secteur classé en zone constructible impliquait des dispositions particulières d'accompagnement pour garantir l'insertion paysagère de l'urbanisation (un terrain en entrée de village, un terrain dans un panorama remarquable, dans des pentes...).

- lorsqu'il s'agissait d'assurer des dessertes et des raccordements au réseau de voirie les plus cohérents possibles, notamment pour garantir des transversalités piétonnes, l'articulation entre les dessertes de plusieurs quartiers d'habitat adjacents.

- pour favoriser un urbanisme bio-climatique, avec des dispositions relatives à l'exposition des logements, à la prise en compte du relief, à l'accolement des constructions afin de limiter la consommation d'énergie.

- Pour limiter les incidences de l'urbanisation sur l'exploitation agricole : en imposant nomment la création de haies anti-dérive, en organisant l'urbanisation pour que les façades principales des logements "tournent le dos" à des champs ou des vignes susceptibles d'être traités notamment.

- Pour limiter les incidences de l'urbanisation sur l'environnement naturel et intégrer les risques : en définissant par exemple, des interfaces avec les bois pour limiter le risque de feux de forêt, en préservant des éléments de naturalité dans les secteurs qui seront urbanisés (arbres remarquables, haies, murets...).

Pour chaque secteur soumis à OAP, 4 plans sont établis :

Le premier présente **la situation, pour les informations qui n'apparaissent pas déjà sur les règlements graphiques ni sur les plans de servitudes d'utilité publique :**
- photo aérienne et courbes de niveaux (tous les 5 m).
- présence sur le secteur ou à sa périphérie, le cas échéant : d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1, d'une zone humide, d'une zone Natura 2000,
- classement ou non en zone AOP Clairette de Die.
- cadastre et tracés du réseau d'adduction d'eau potable et du réseau public d'assainissement s'ils sont présents.

Le deuxième plan définit **l'organisation attendue pour le secteur** en indiquant notamment :
- l'esprit général de l'urbanisation,
- les typologies d'habitat possibles : **petit collectif, individuel et individuel groupé. Ces typologies de logements sont explicitées en fin de document.**
- **la densité moyenne**. Comme l'ensemble des éléments produits dans les OAP, c'est le régime de la compatibilité qui s'applique, c'est-à-dire que les densités réalisées pourront être un peu inférieures ou un peu supérieures.

Le troisième plan définit des **principes de composition** qui contribuent à l'organisation générale souhaitée. Il peut préciser ainsi :
- des modalités d'accès,
- des haies à réaliser, des éléments naturels à préserver,
- des modalités d'implantation, des orientations pour les constructions...

Le quatrième plan ne constitue pas des OAP (il n'est pas opposable) mais montre **une illustration possible du l'urbanisation telle qu'elle est souhaitée**. Son objectif est de permettre à chacun de visualiser facilement "l'esprit" dans lequel les OAP orientent l'urbanisation, en donnant un exemple parmi d'autres possibles de traduction des objectifs.

OAP sectorielles - Principes généraux

Procédures d'aménagement associées aux OAP

Pour les zones A Urbaniser, afin de garantir la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'urbanisation pourra s'opérer sous deux formes :

- soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager) portant sur tout le secteur classé en zone A Urbaniser, lorsque le groupe de constructions implique la création d'équipements communs (la voirie notamment),
- soit sous la forme d'une Déclaration Préalable division (pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager).

Densités

Les densités mentionnées dans les OAP reprennent celles établies dans PADD en fonction de l'armature territoriale :

Position dans l'armature territoriale	*Densités dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles*	*Densités hors OAP sectorielles*
Die	25 log./ha	20* log./ha
Châtillon en Diois, La Motte Chalancon, Luc en Diois, Saint Nazaire le Désert, Lus la Croix Haute.	20 log./ha	17* log./ha
Autres communes	17 log./ha	15* log./ha

Toutefois, au regard de contraintes techniques, de contraintes de terrain, d'enjeux spécifiques, les densités ont pu être adaptées pour certains secteurs.

Gestion des eaux pluviale

Les OAP pourront être adaptées pour assurer la gestion des eaux pluviales et notamment garantir leur infiltration à la parcelle et/ou dans le cadre d'équipements collectifs. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront paysagés et intégrés à l'environnement. Le cas échéant, ils seront aménagés de manière à constituer de micros espaces naturels.





Exemples de noues d'infiltration des eaux pluviales paysagées.





Exemples de bassins d'infiltration des eaux pluviales paysagés.

Rappel : pour les aménagements portant sur une superficie de 1 hectare ou plus, un dossier "loi sur l'eau" est obligatoire. Pour les secteurs de moins de 1 ha, il est attendu la définition de moyens de gestion des eaux pluviales, le calibrage des ouvrages et des débits de rejets en fonction du niveau d''imperméabilisation de l'opération. Les réseaux internes à l'emprise de l'opération d'aménagement seront séparatifs.

OAP sectorielles

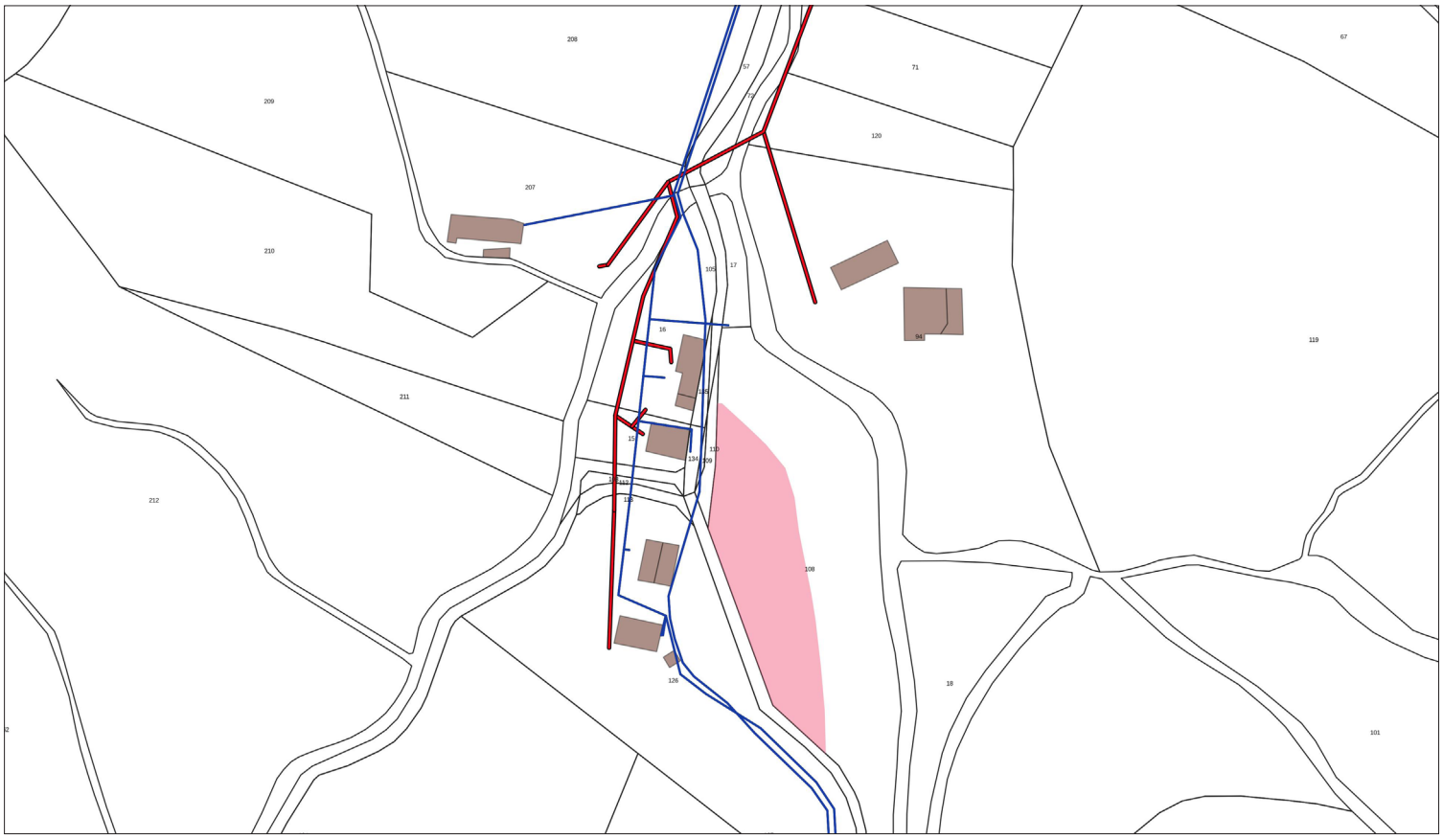
Beaumont en Diois - Saint Martin

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Beaumont en Diois - Saint Martin

OAP - Organisation générale



Composer une extension du hameau en prolongeant sa forme linéaire, en préservant son caractère aéré tout en lui donnant de l'épaisseur et en le densifiant.

Ne pas entamer la ripisylve du torrent de Mière.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

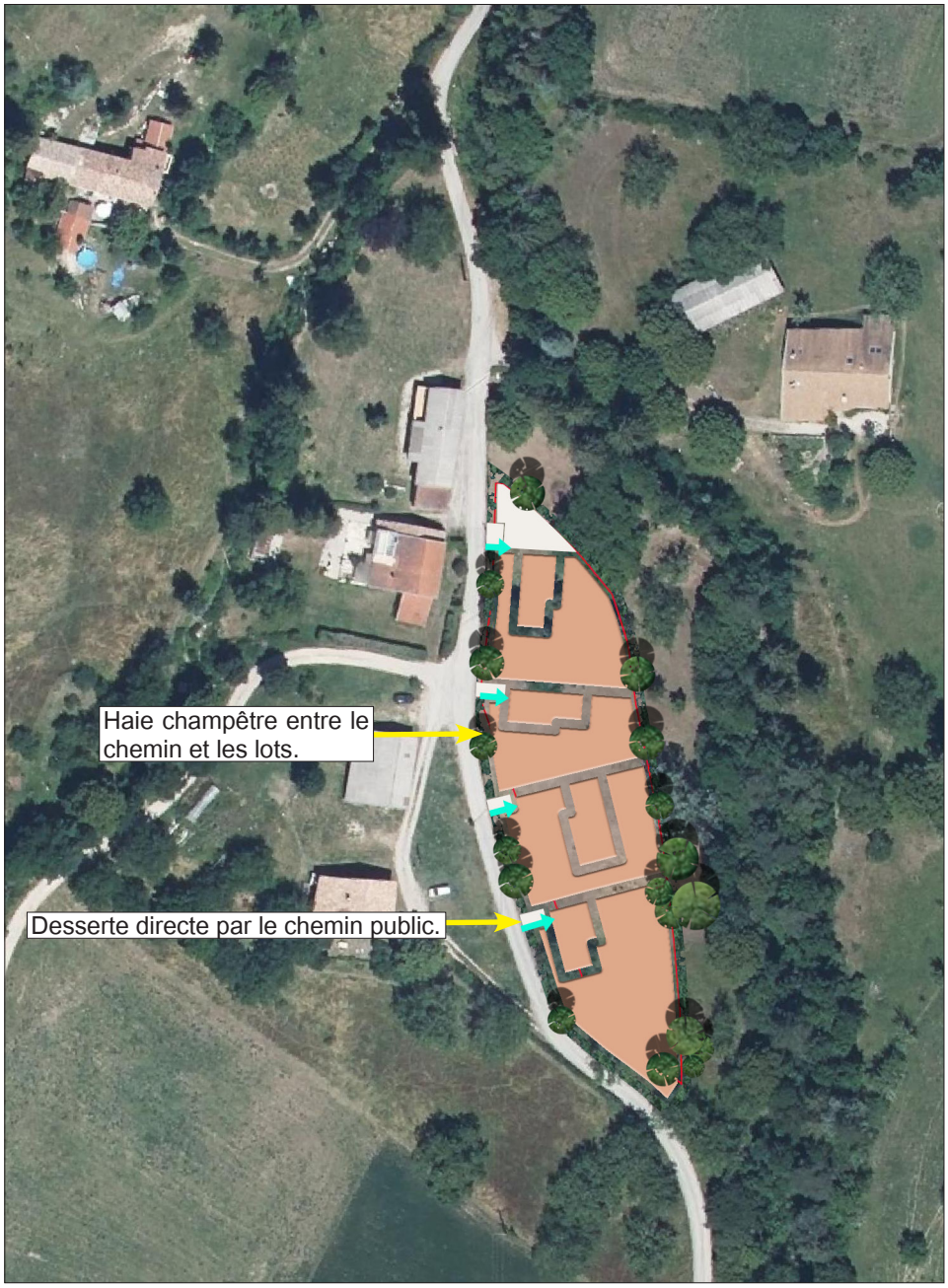
Surface de la zone : 0,26 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Beaumont en Diois - Saint Martin

OAP - Principes de composition





Alterner les implantations des constructions de manière à limiter les co-visibilités.

Beaumont en Diois - Saint Martin

Exemple de traduction des OAP



Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

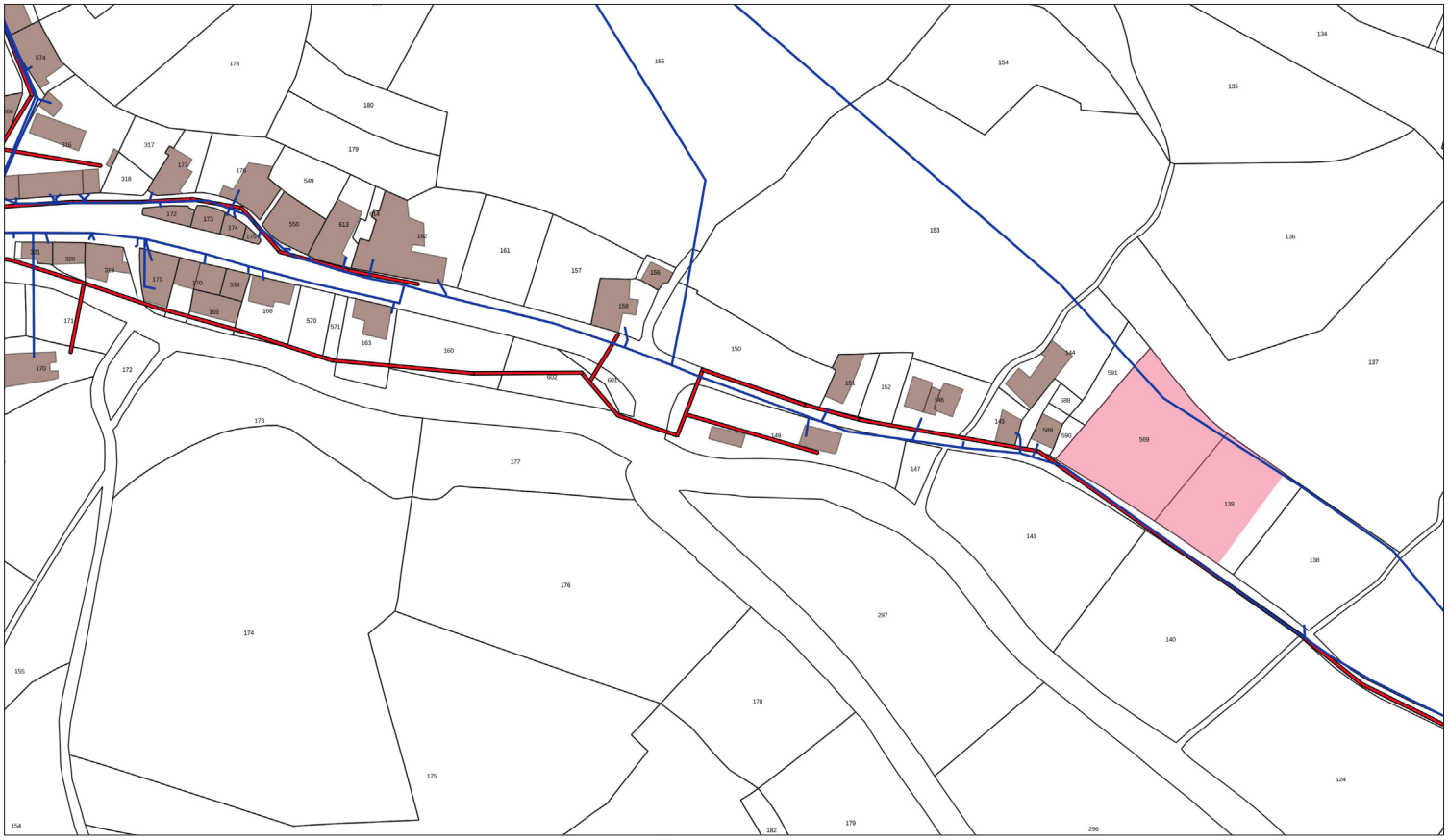
Beaurières

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Beaurières

OAP - Organisation générale



Créer une structure bâtie dans laquelle on retrouve la composition linéaire caractéristique du village, avec des habitations implantées sur la partie haute du terrain, pour un meilleur ensoleillement.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Surface de la zone : 0,42 ha.
Densité : 17 logements par hectare.

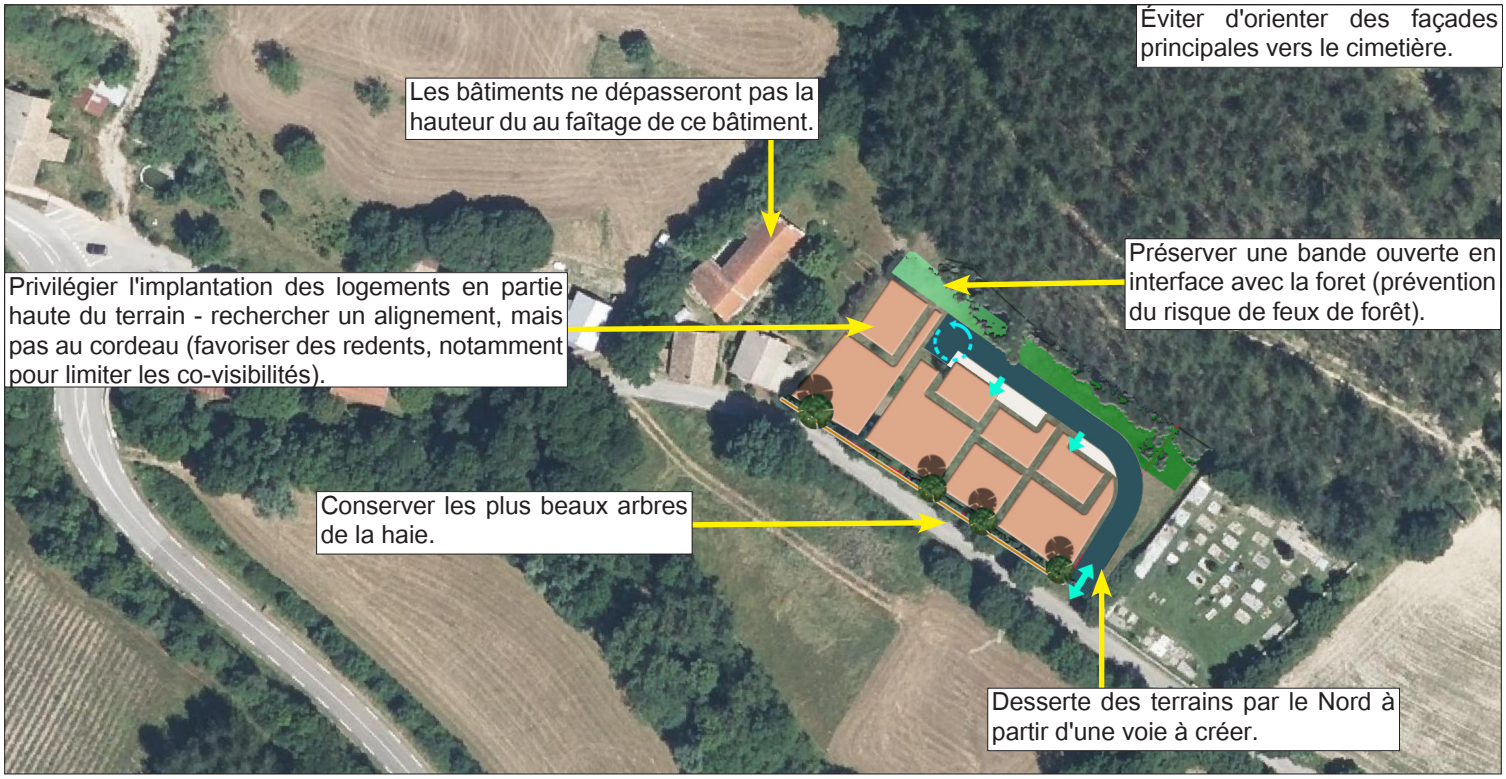


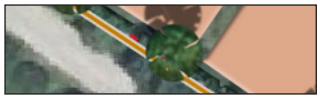
Habitat individuel et/ou individuel groupé.



Beaurières

OAP - Principes de composition





Préserver au mieux le mur en pierres en limite de chemin.



Les orientations des faîtages seront soit parallèle, soit perpendiculaire à la mente

Exemples de traduction des OAP



Interprétations possibles, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Boulc

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Boulc

OAP - Organisation générale



Prolonger la structure linéaire du village avec un bâti dense et en lien avec la rue. Sur la partie haute de la zone, privilégier l'implantation en fond de parcelle pour un meilleur ensoleillement.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

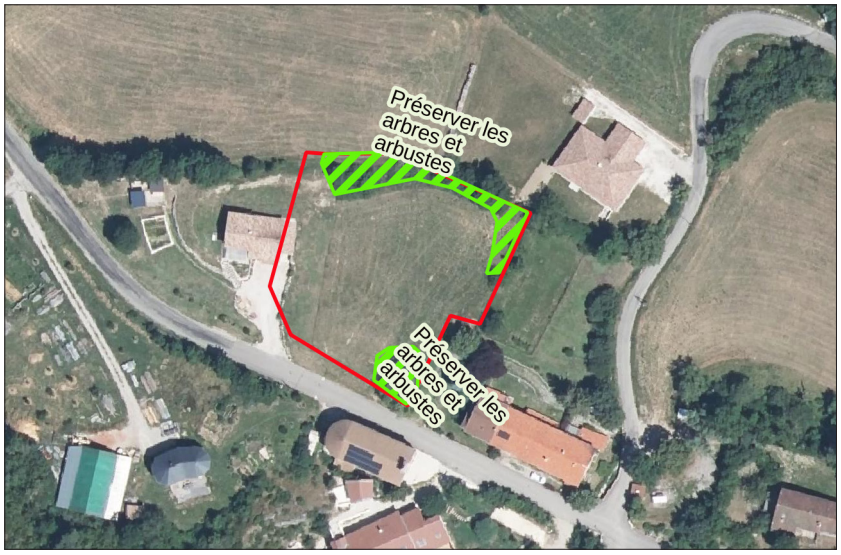
Surface de la zone : 0,29 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

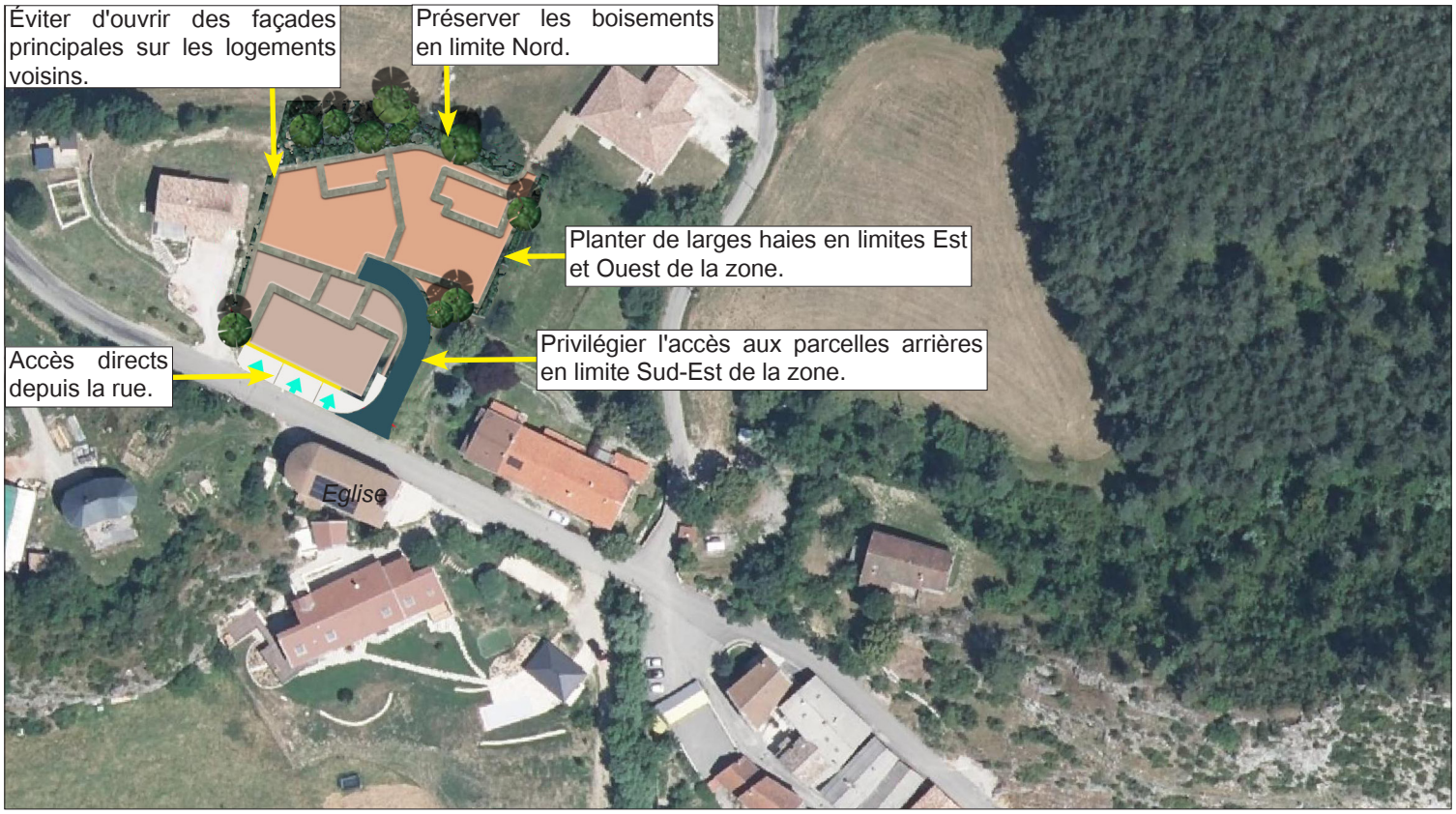


Habitat individuel groupé. Petit collectif possible.



Boulc

OAP - Principes de composition



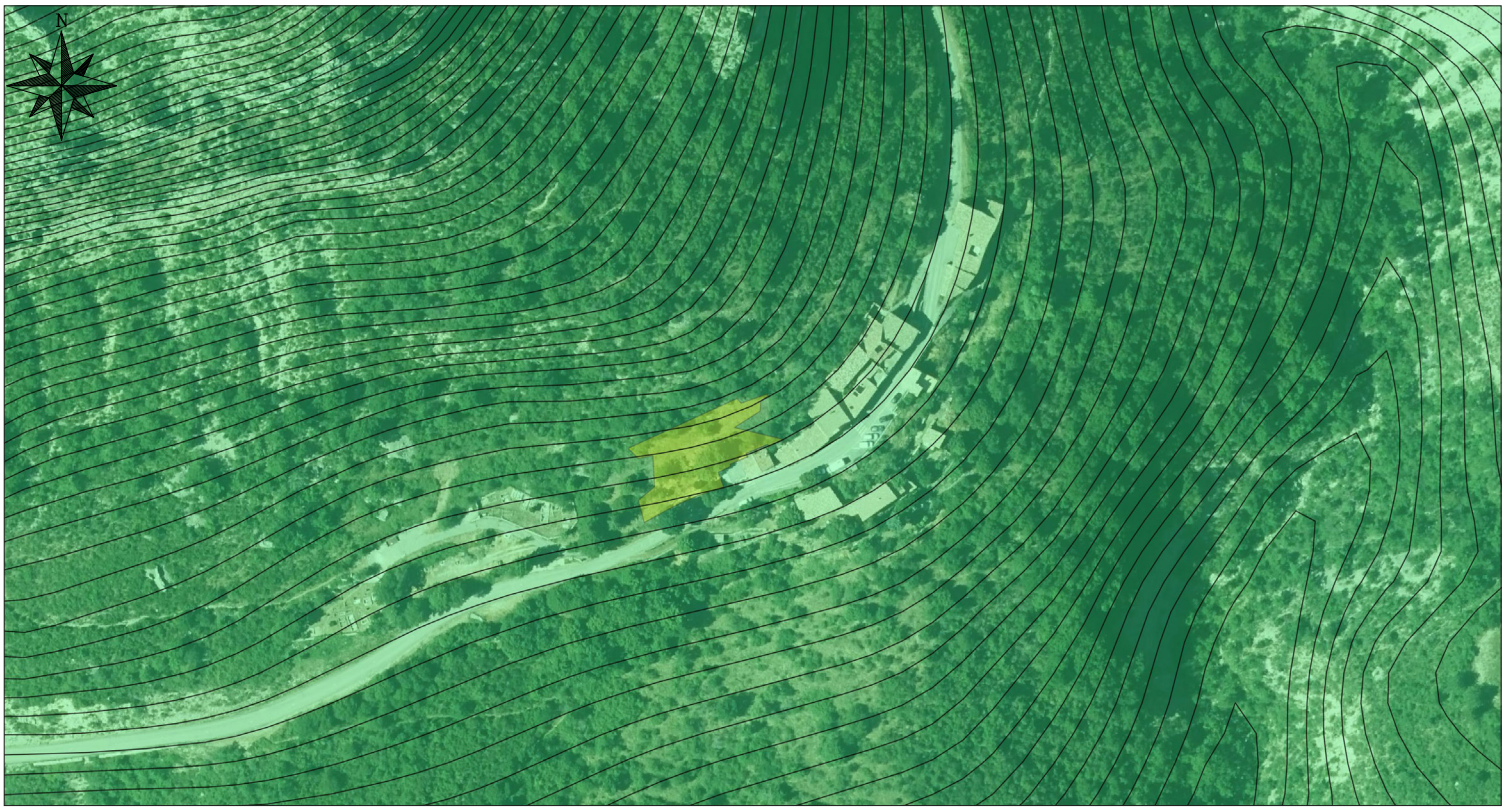
Exemple de traduction des OAP



Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Chalancon

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Chalancon

OAP - Organisation générale



Surface de la zone : 0,09 ha.
Densité : 17 logements par hectare.

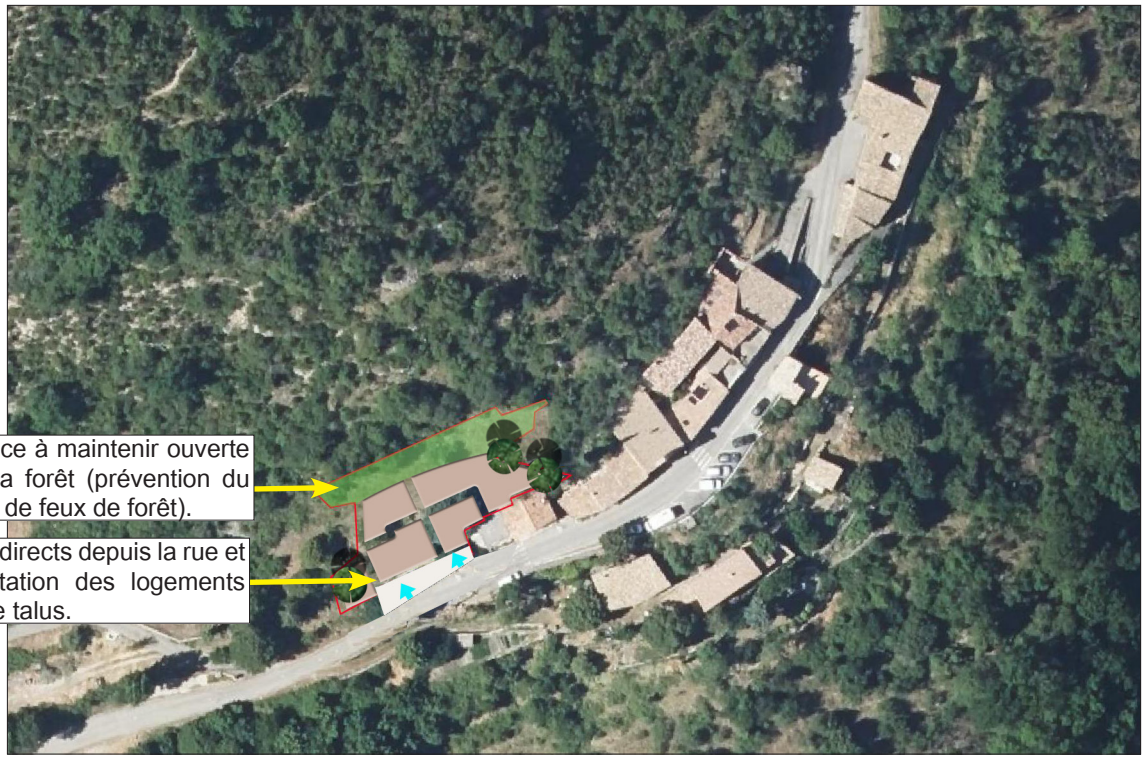


Habitat individuel groupé. Petit collectif possible.

Prolonger le village en organisant les logements sur le modèle du bâti ancien : ouvert directement sur la rue, avec des jardins qui se déploient à l'arrière des logements, dans les pentes.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples.

OAP - Principes de composition





Implanter les logements proches de la rue et déployer les jardins sur l'arrière.

Chalancon

Exemple de traduction des OAP



Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

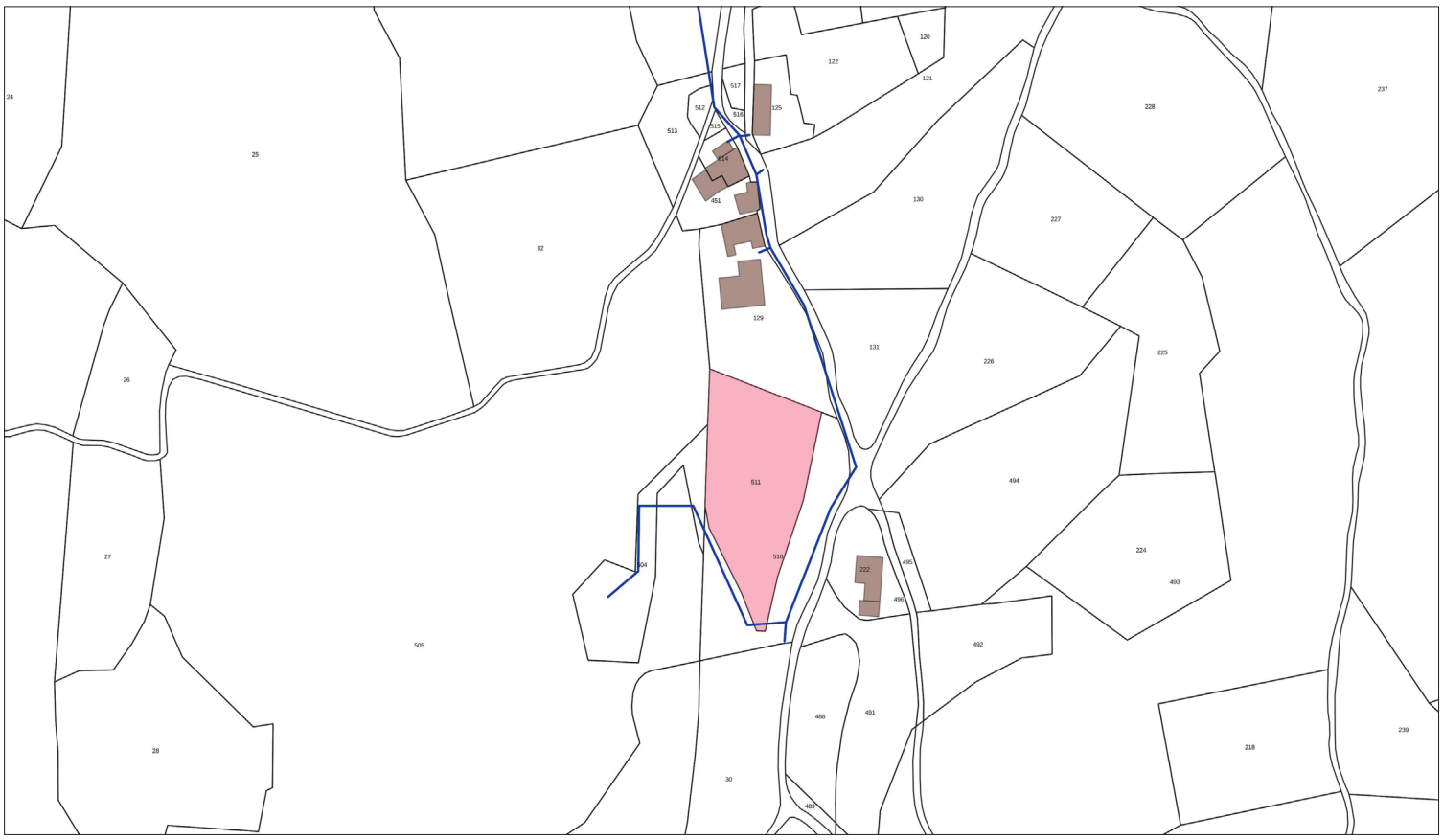
Charens - Les Chitons

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Charens - Les Chitons

OAP - Organisation générale



Composer une extension du hameau en prolongeant sa forme linéaire, en préservant son caractère aéré tout en le densifiant, en privilégiant l'implantation des logements sur la partie haute du terrain.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



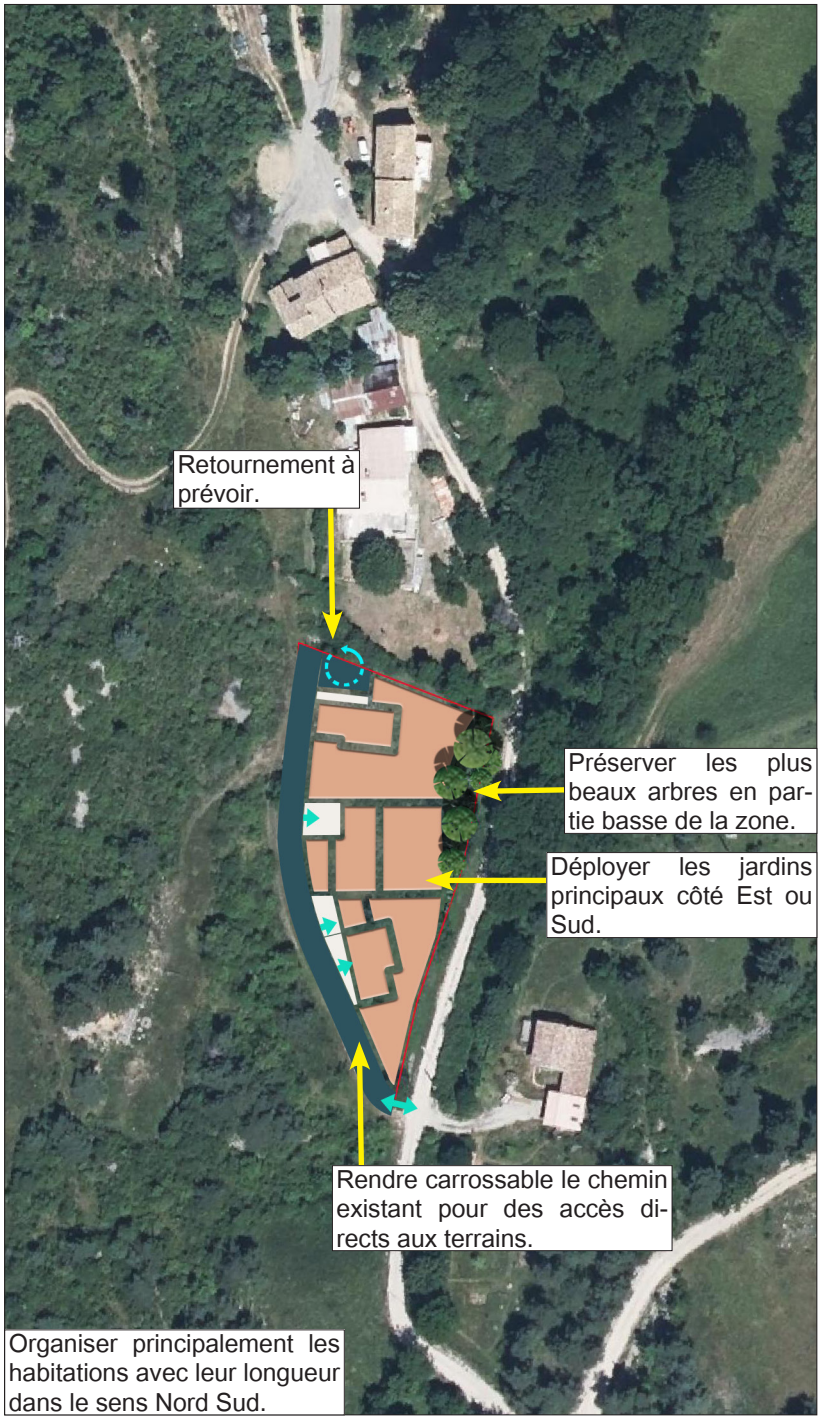
Surface de la zone : 0,22 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Charens - Les chitons

OAP - Principes de composition



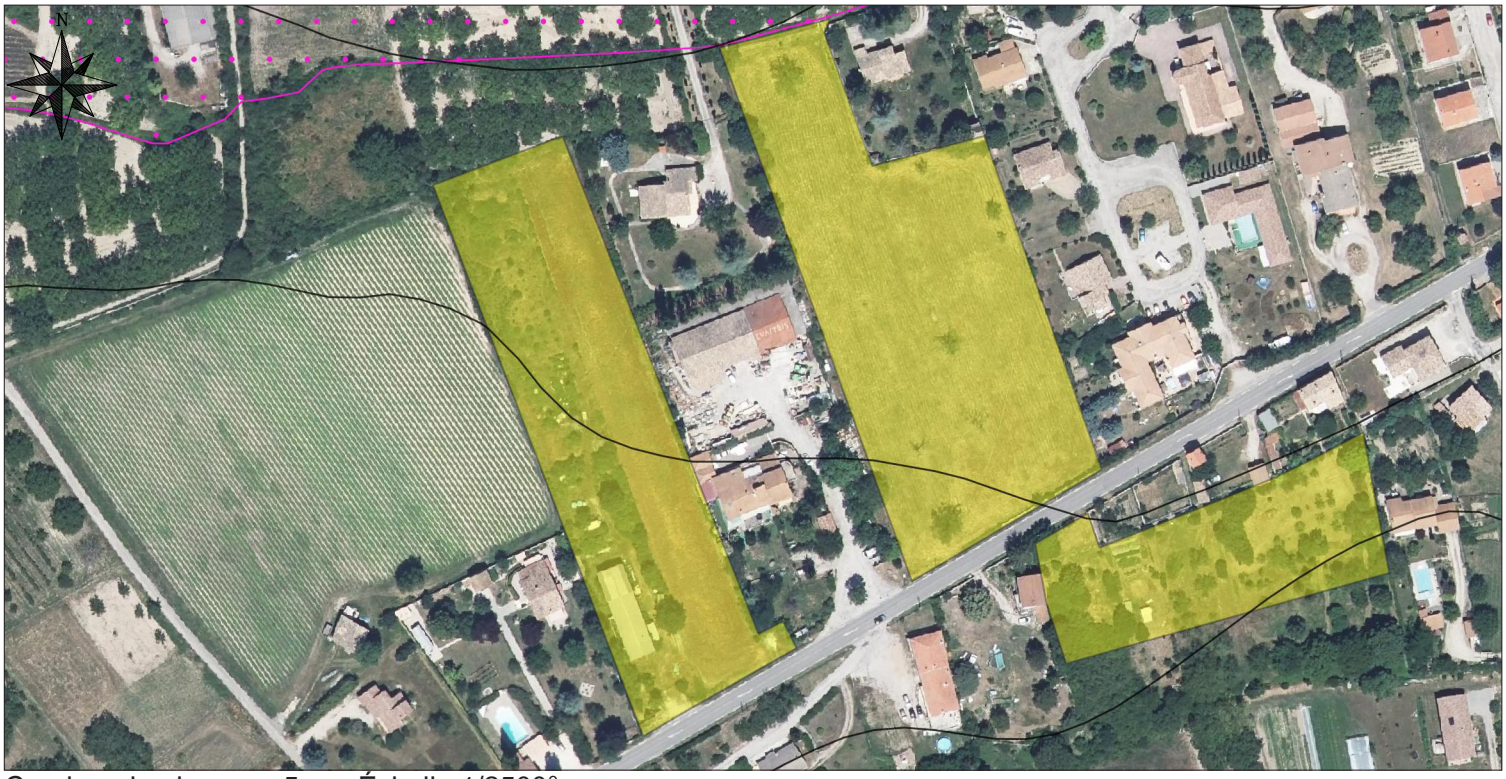
Exemples de traduction des OAP



Interprétations possibles, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Châtillon en Diois - La Condamine

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Châtillon en Diois - La Condamine - Le Tivolli - Guignaise

OAP - Organisation générale

- Organiser les quartiers autour de voies structurantes par un traitement spécifique (larges trottoirs, plantations d'alignement, bâti dense). Les fronts bâtis seront entrecoupés d'espaces verts de manière à ne pas créer d'effet "palissade" le long des voies principales.
- L'urbanisation sera entrecoupée de larges bandes plantées, de manière à éviter «l'effet de nappage» par le bâti et à conserver, au sein des quartiers, des espaces naturels plantés d'essences locales.
- La perméabilité piétons/cycles sera assurée entre les programmes de logements.
- L'urbanisation projetée la plus proche de la route départementale présentera majoritairement des pignons face à la route et une large bande plantée l'isolera visuellement de la voie.
- La structure bâtie sera organisée en trame orthogonale "adoucie" par des bandes plantées.

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère.



Surfaces :

- **la Condamine : 0,90 ha.**
- **le Tivolli : 1,09 ha.**
- **Guinaise : 0,45 ha.**

Densité : 20 logements par hectare.

Habitat individuel et/ou individuel groupé, le petit collectif est possible.

Habitat individuel groupé ou petit collectif.

Châtillon en Diois - La Condamine - Le Tivolli - Guignaise

OAP - Principes de composition



Privilégier les Jardins côté opposé à la voie d'accès ou créer une interface plantée large entre terrain d'assiette du logement et voie de desserte carrossable.

Privilégier les bâtiments dont la longueur est orientée Est-Ouest pour les logements non traversants.



Dispatcher les parkings, les mutualiser au mieux.



Voies principales.

Châtillon en Diois - La Condamine - Le Tivolli - Guignaise

OAP - Principes de composition



Châtillon en Diois - La Condamine - Le Tivolli - Guignaise

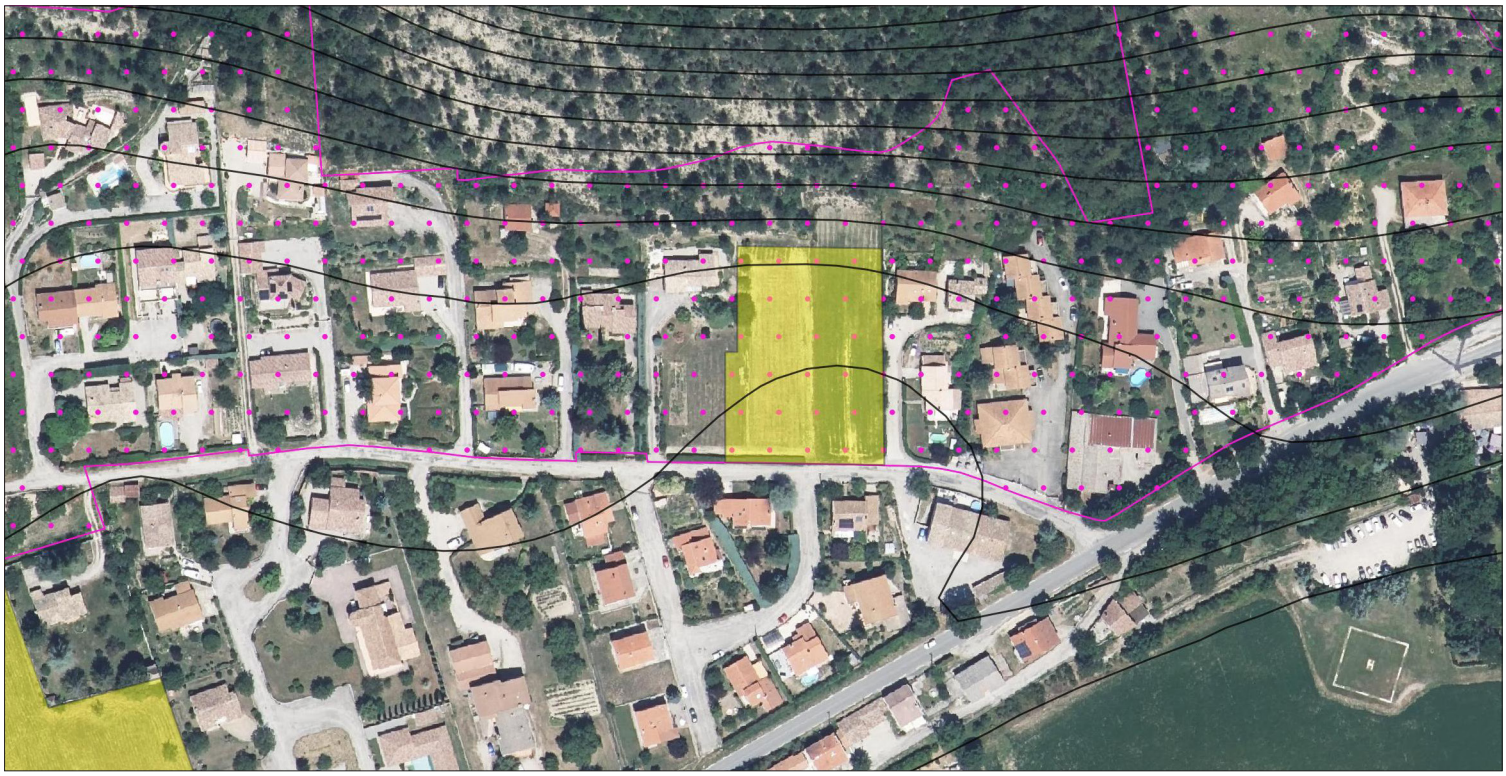
Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Châtillon en Diois - La Chapelle

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Secteurs classés en AOP "Clairette de Die".
Le secteur classée constructible soumis à OAP représente 0,21% de la surface classée en AOP dans la commune.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Châtillon en Diois - La Chapelle

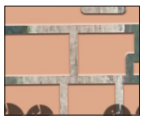
OAP - Organisation générale

Organiser l'urbanisation pour qu'elle complète le quartier d'habitation existant avec plus de densité, tout en respectant la pente principale du terrain. Utiliser la pente pour étager les logement en maximisant l'ensoleillement.

Produire une urbanisation de type intermédiaire : organisation qui limite les co-visibilités, préserve des jardins privatifs, pour concilier qualité de vie et densité accrue.



Surface de la zone :0,36 ha.
Densité : 20 logements par hectare.

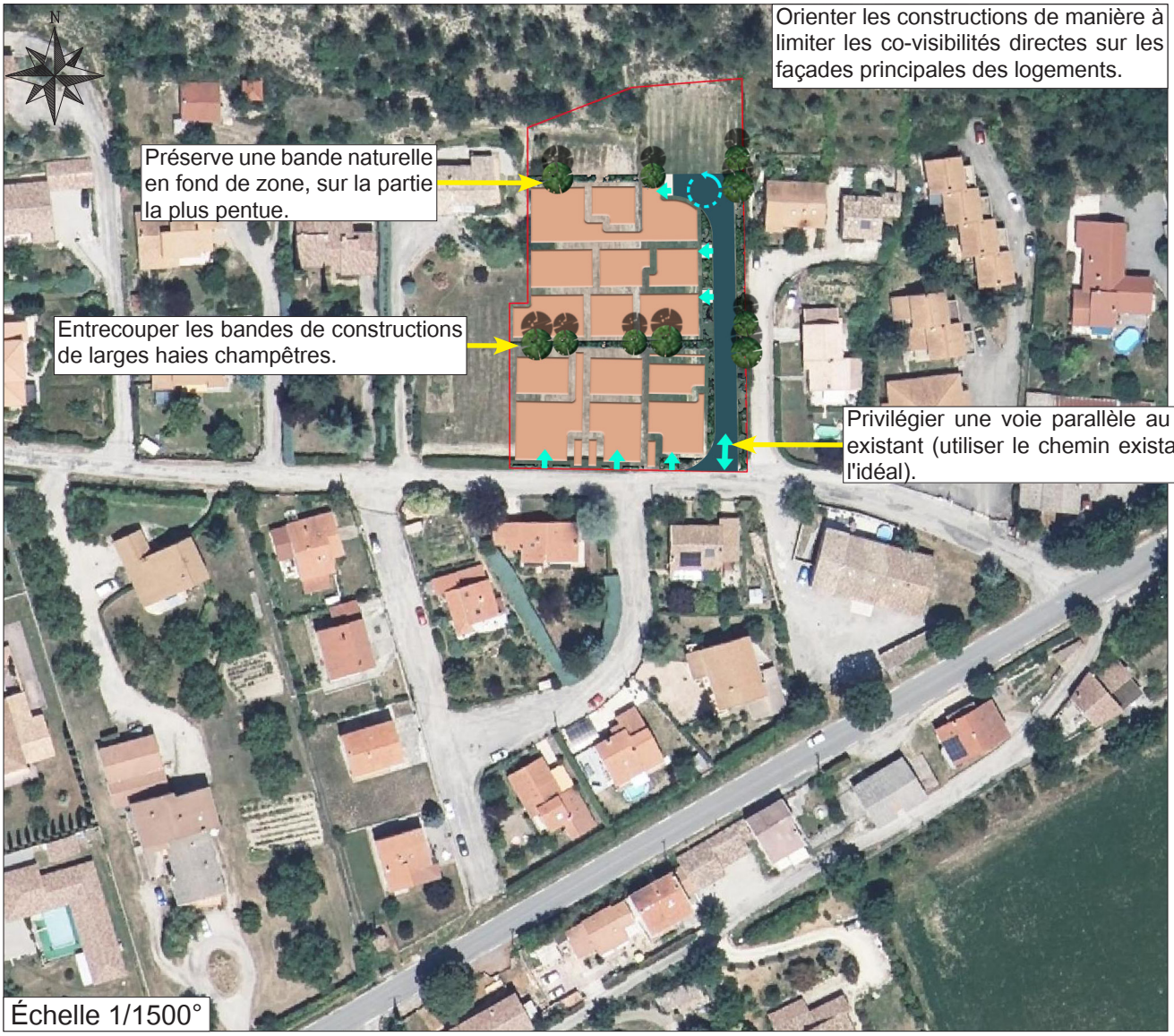


Habitat individuel et individuel groupé (majoritaire).



Châtillon en Diois - La Chapelle

OAP - Principes de composition





Châtillon en Diois - La Chapelle

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Châtillon en Dois - Menée

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Châtillon en Diois - Menée

OAP - Organisation générale

Composer une extension "naturelle" du village en donnant de l'épaisseur au tissu urbain. Orienter les jardins au Sud et former un front bâti semi-ouvert côté Nord pour former une rue. Orienter les façades principales des logements côté Sud.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



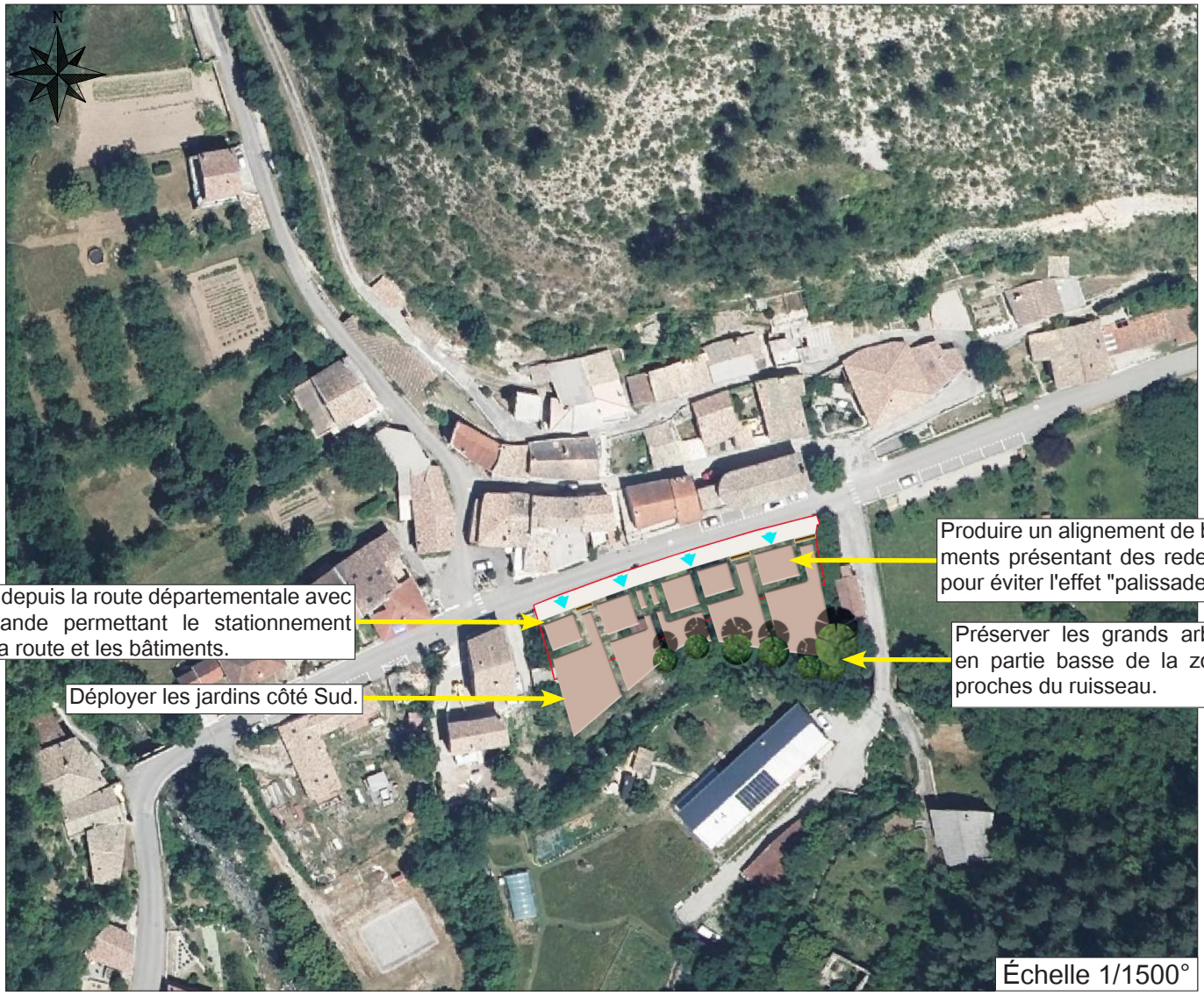
Surface de la zone : 0,11 ha.
Densité : 20 logements par hectare.

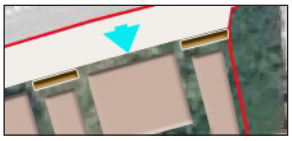


Habitat individuel groupé ou petit collectif. Privilégier le R+1.

Châtillon en Diois - Menée

OAP - Principes de composition





Recomposer des parties du mur en pierres entre les bâtiment en cas de front bâti interrompu.

Châtillon en Diois - Menée

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



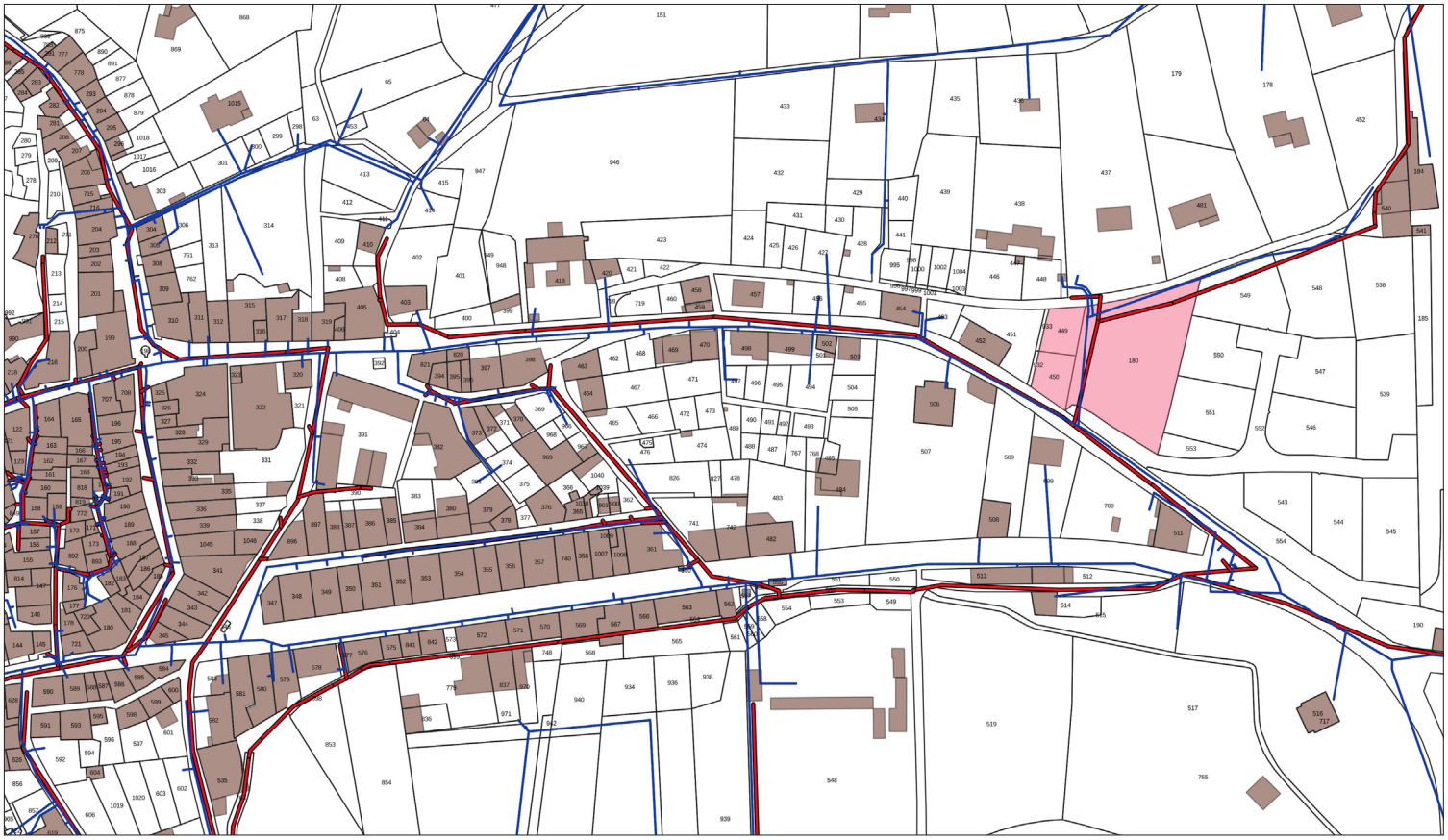
Châtillon en Diois - Le Village

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



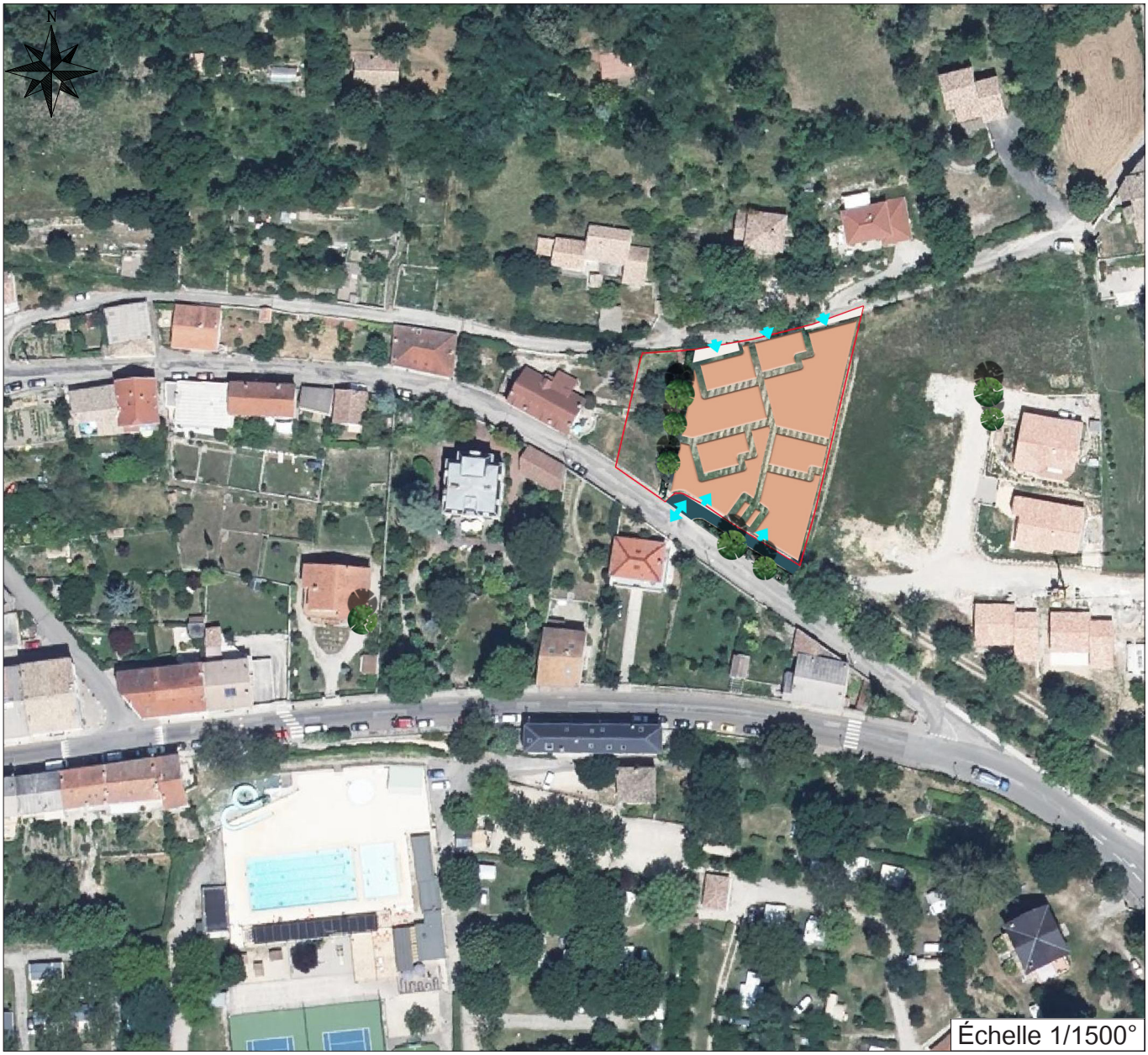
Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Châtillon en Diois - Le Village

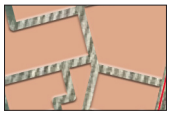
OAP - Organisation générale

Organiser l'urbanisation pour qu'elle complète le quartier d'habitation existant avec plus de densité, tout en respectant la pente principale du terrain. Utiliser la pente pour étager les logement en maximisant l'ensoleillement.

Produire une urbanisation de type intermédiaire : limiter les co-visibilités et varier les orientations tout en préservant une dominante au Sud pour les jardins principaux, préserver des jardins privatifs pour concilier qualité de vie et densité accrue.



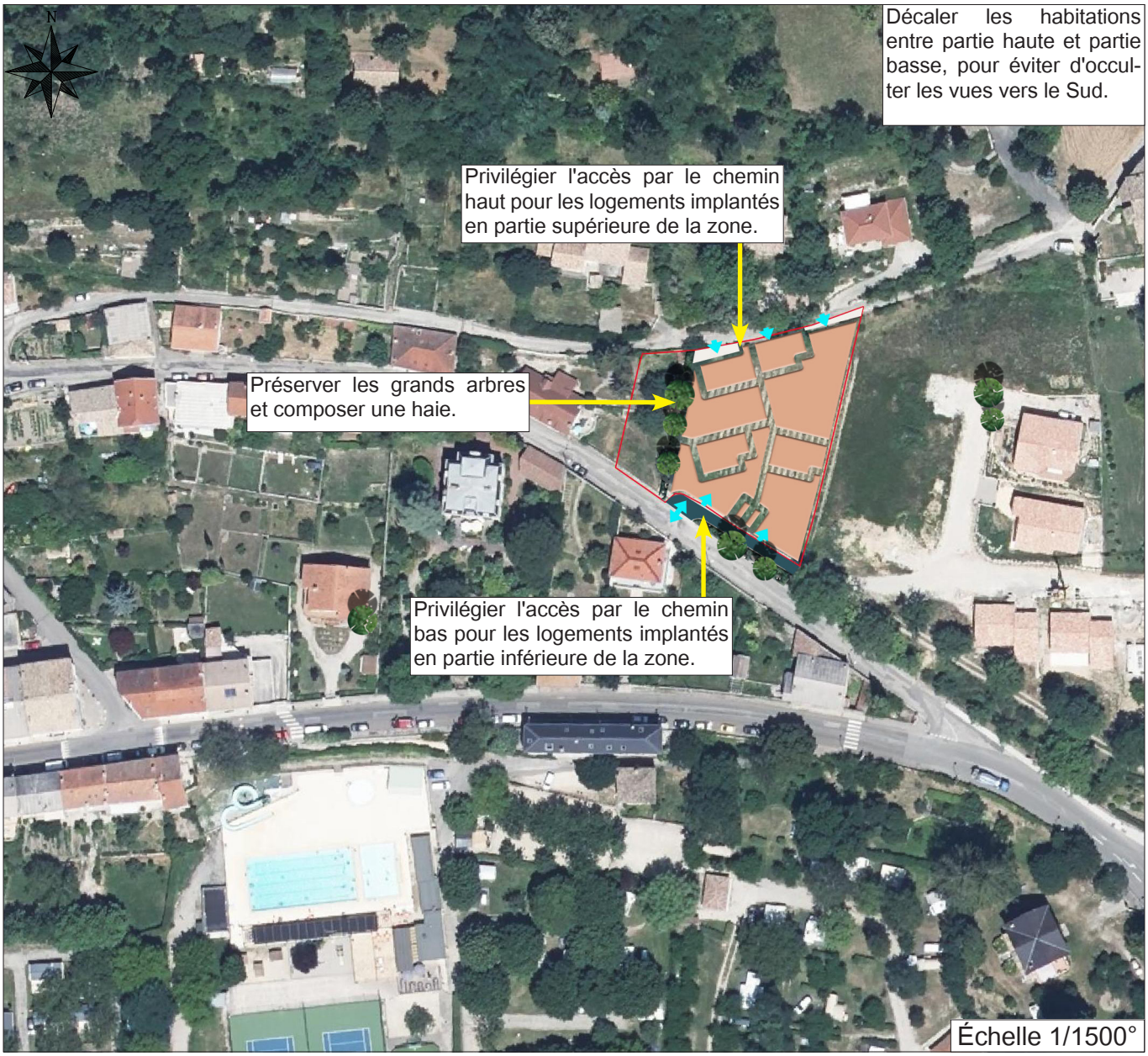
Surface de la zone : 0,21 ha.
Densité : 20 logements par hectare.



Habitat individuel groupé ou pavillonnaire - Privilégier l'habitat individuel groupé.

Châtillon en Diois - Le Village

OAP - Principes de composition



Châtillon en Diois - Le Village

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



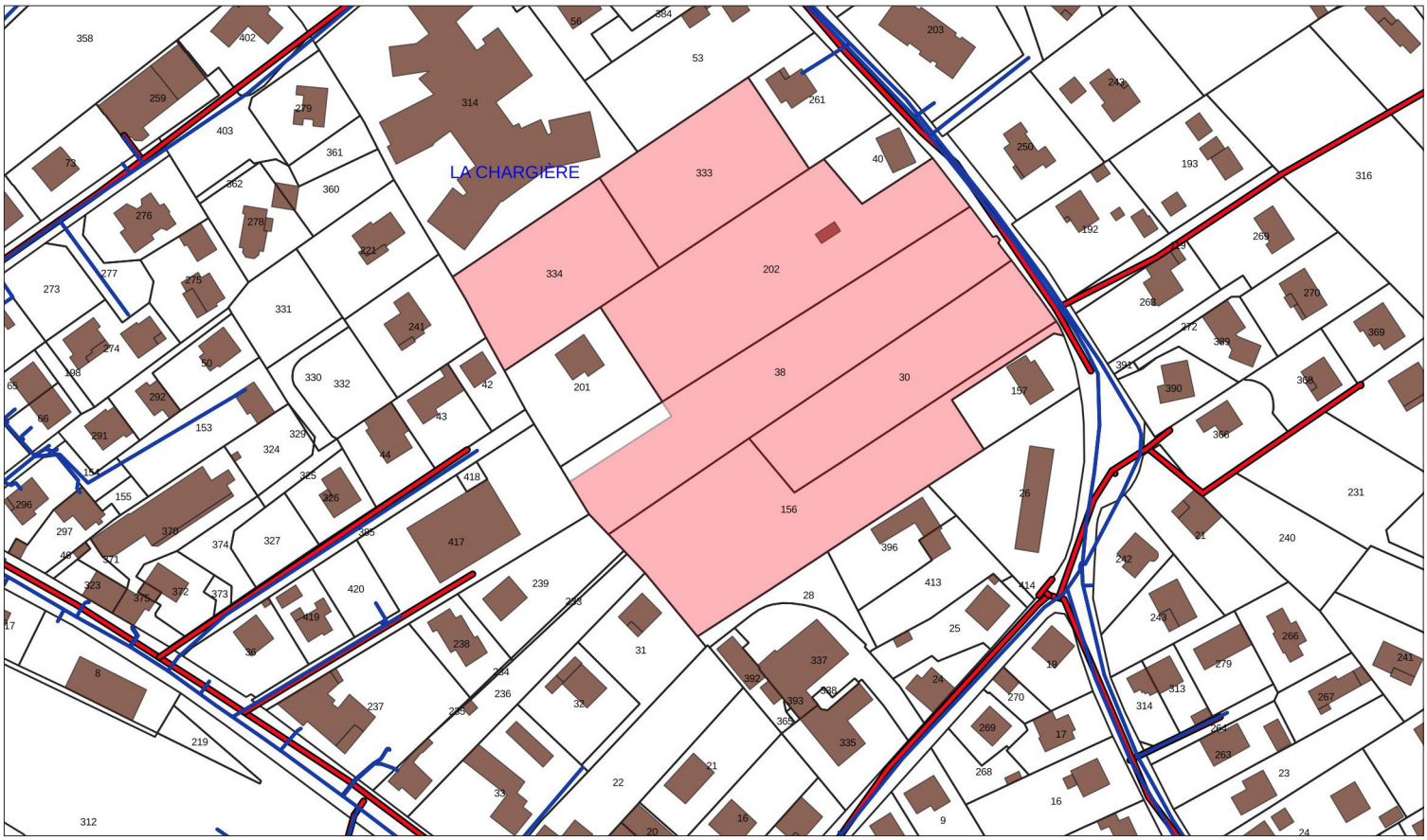
Die - La Chargière 1

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m)



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Die - La Chargière 1

OAP - Organisation générale

Urbaniser en tenant compte de la morphologie, de l'organisation du bâti aux pourtours, de la présence de l'EPAHD de manière à ne pas bouleverser les rapports de voisinages (éviter les ouvertures de vues directes sur l'habitat pavillonnaire par exemple). Produire une urbanisation dense regroupée sur une partie de la zone, de manière à dégager un vaste espace vert, composé de jardins vivriers, de bassins, de jeux d'enfants, de places...Cet espace sera connecté avec les quartiers adjacents grâce à des voies douces.

Rejeter la voirie carrossable et un maximum de parkings en périphérie de la zone, de manière à composer un vaste ensemble piétons - cycles non perturbé par les circulations automobiles.

Une partie du programme comprendra des logements locatifs et en accession sociale à la propriété. L'urbanisation promouvra l'habit participatif, inclusif et collaboratif.



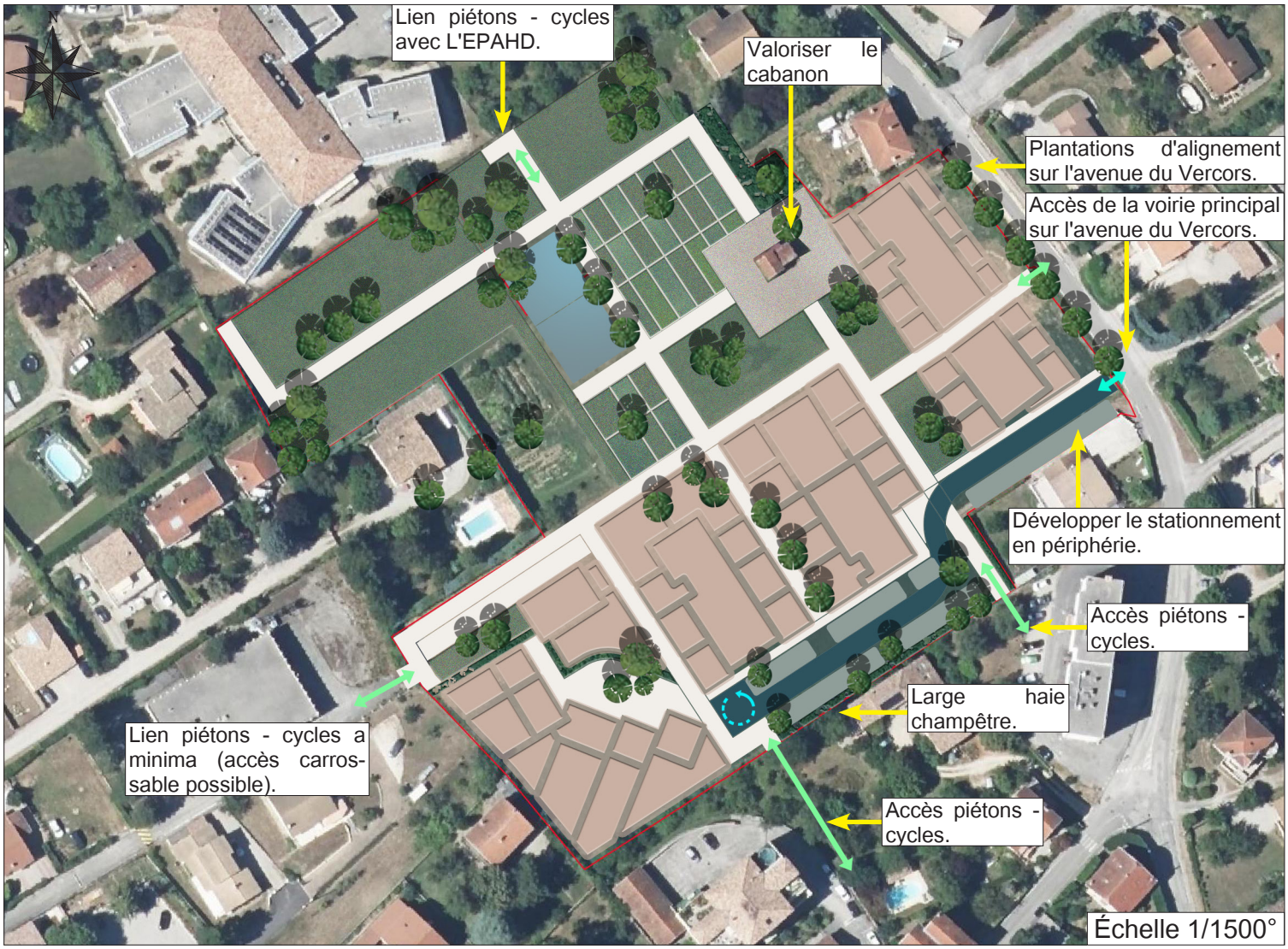
Surface de la zone : 2 ha. Nombre de logements attendus : entre 50 et 70.

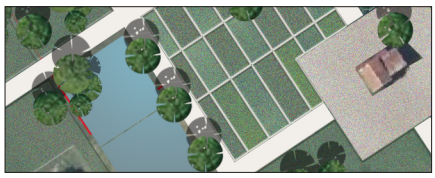


Habitat collectif. L'habitat individuel groupé est possible mais sera sensiblement minoritaire).

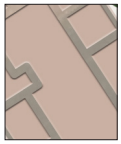
Die - La Chargière 1

OAP - Principes de composition





Composer un parc comprenant jardins vivriers, jeux d'enfants, bassins, bosquets, placettes...



Pour les logements en collectif non traversants, privilégier la longueur des bâtiments sur un axe Nord (afin d'éviter d'avoir des pièces de vie orientées au Nord).



Die - La Chargière 1

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.





Interprétation possible. Source : l'ilot vert de la soulondre

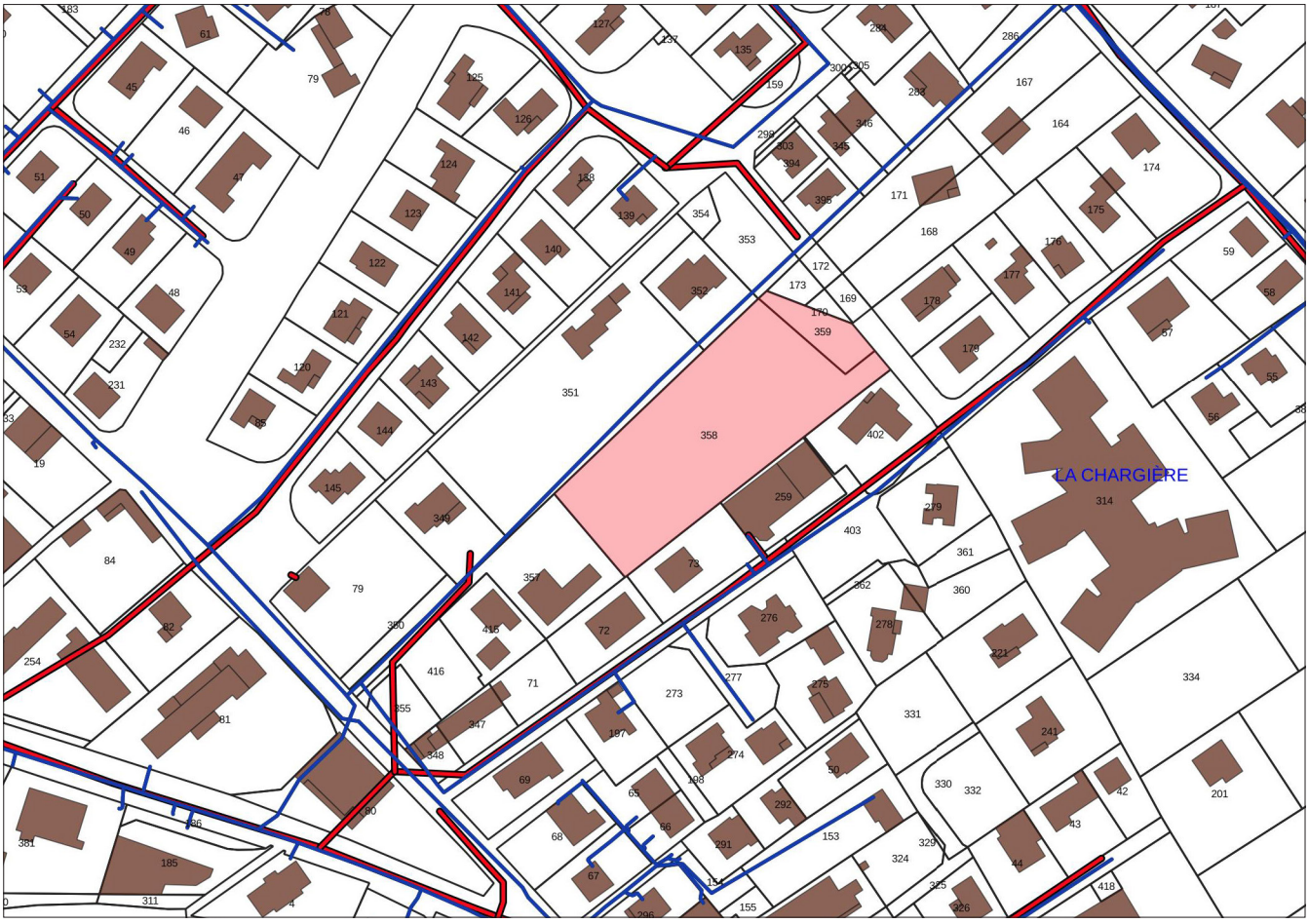
Die - La Chargière 2

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m)



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU

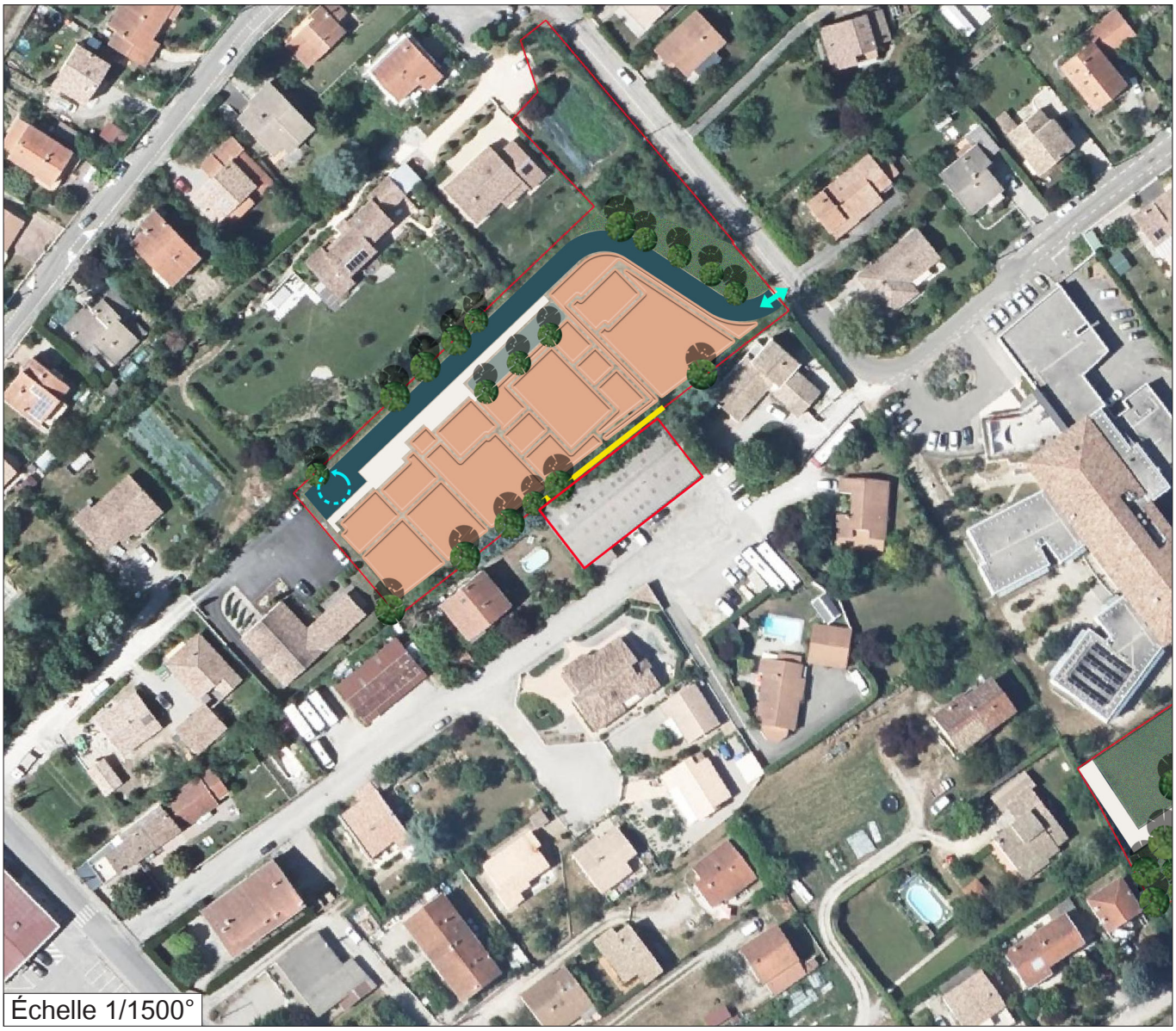


Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Die - La Chargière 2

OAP - Organisation générale

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif), qui permette des jardins privatifs... Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Échelle 1/1500°

Surface de la zone : 0,57 ha.
Densité : 25 logements par hectare.



Habitat individuel groupé et/ou petit collectif.

Die - La Chargière 2

OAP - Organisation générale



Pour les logements traversants, privilégier une implantation proche de la voie, pour dégager un maximum de surfaces de jardins côté Sud.

Pour les logements non traversants, privilégier les façades principales côtés Est et Ouest, pour éviter les pièces de vie côté Nord ou qui ouvriraient sur le hangar.

Die - La Chargière 2

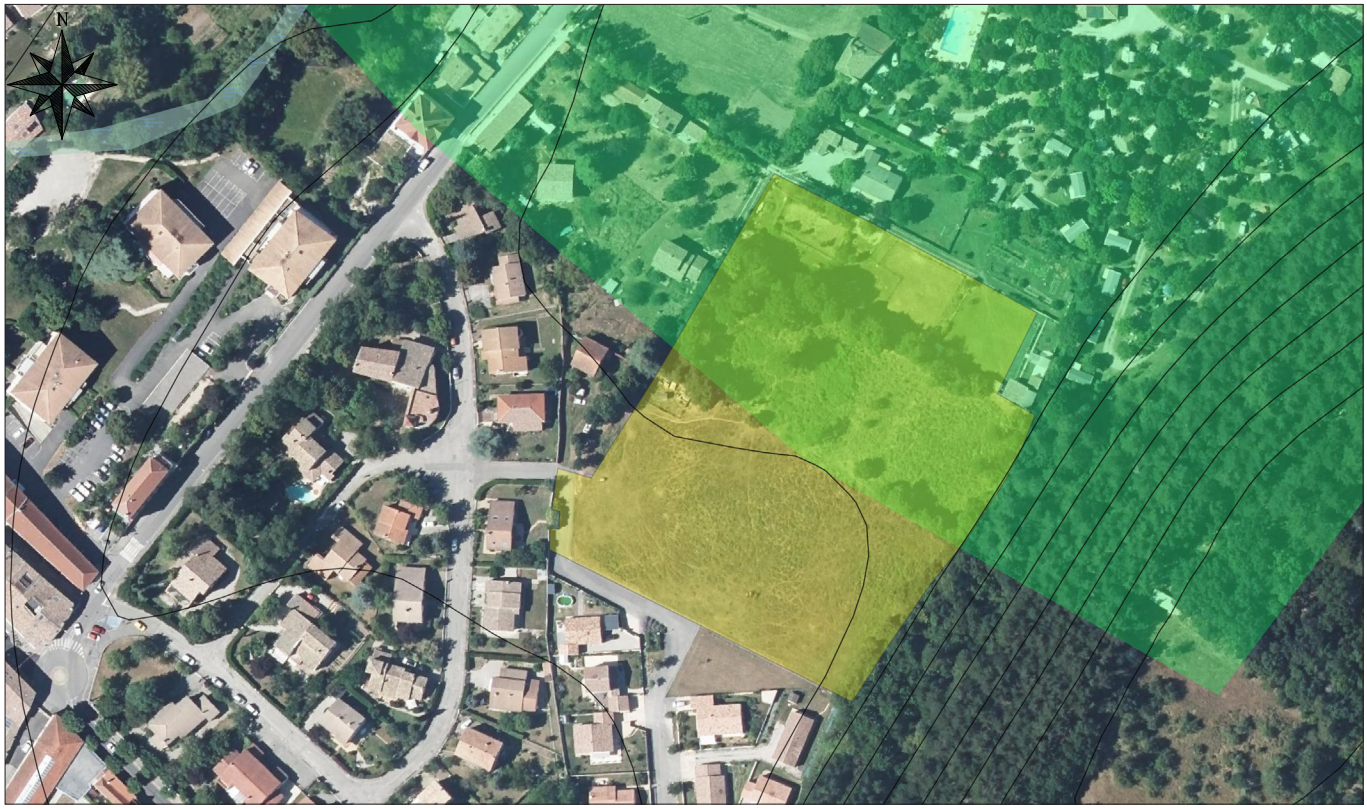
Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



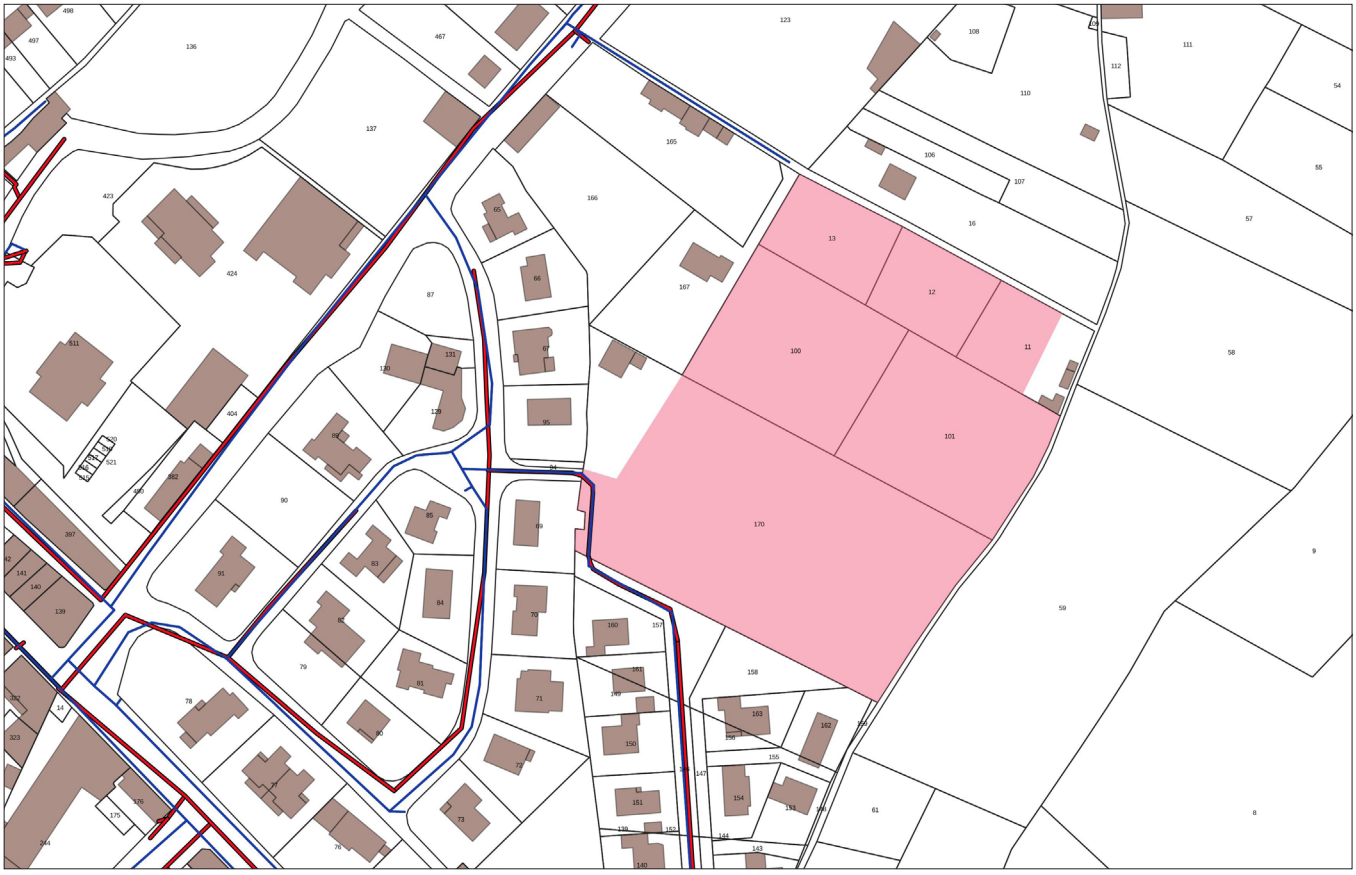
Die - Les Eglises

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Die - Les Eglises

OAP - Organisation générale

L'urbanisation promouvra l'habitat participatif, inclusif et collaboratif. Le programme comprendra pour partie des logements destinés aux anciens, dans le cadre de résidences inclusives, mêlant différentes typologies d'habitat pour répondre à des besoins et des moyens pluriels. Le quartier nouveau favorisera les échanges au travers d'espaces partagés (comprenant notamment des jardins vivriers), d'équipements communs et/ou publics (qui pourront dépasser les seuls besoins des habitants du futur quartier).

Une partie du programme comprendra des logements locatifs et en accession sociale à la propriété. Afin de dégager suffisamment d'espaces communs, on favorisera, sauf nécessités pour la fonctionnalité des logements destinés aux anciens, des logements à étages.



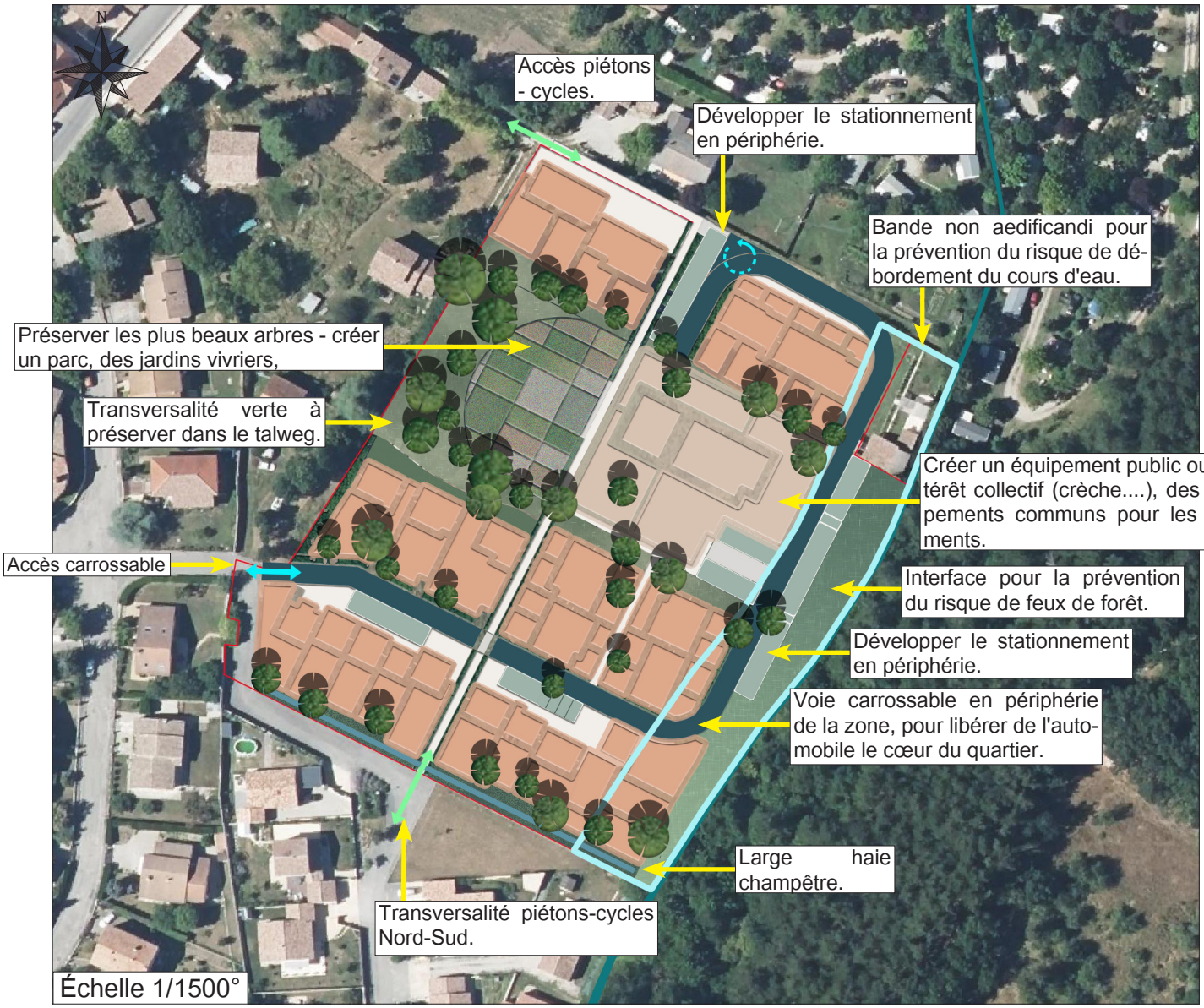
Surface de la zone : 1,6 ha mais dont 2 tiers seulement seront destinés au logement, pour un tiers destiné à des équipements publics ou d'intérêt collectifs, à des jardins publics. Une cinquantaine de logements attendus.



Habitat individuel groupé et/ou petit collectif.

Die - Les Eglises

OAP - Organisation générale





Pour les logements non traversants, privilégier la longueur des bâtiments sur un axe Nord-Sud (afin d'éviter d'avoir des pièces de vie orientées au Nord).



Regrouper les parkings pour les logements adjacents.



Die - Les Eglises

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Die -Plas

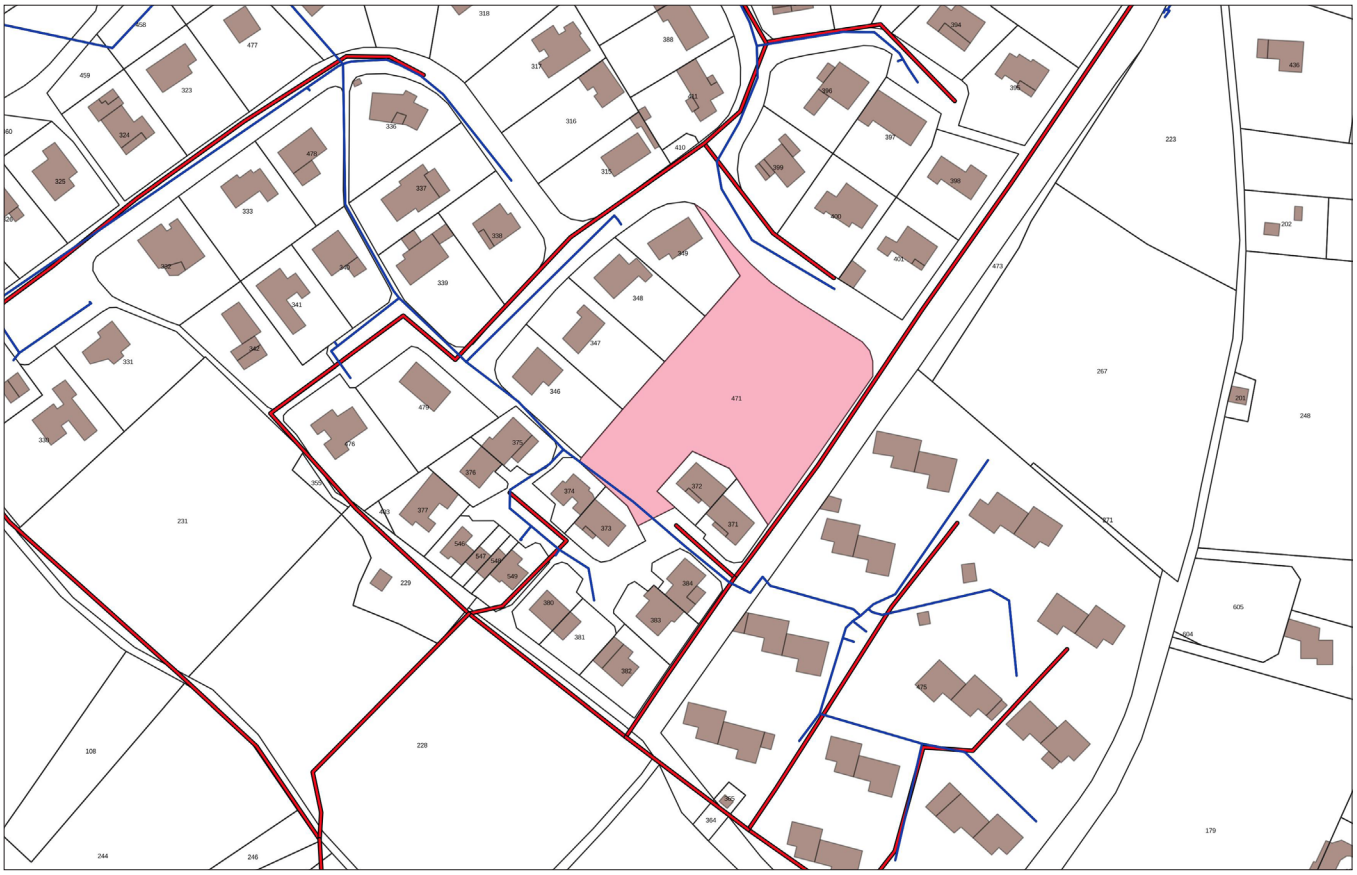
Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m)



Courbes de niveaux : 5 m.
Échelle 1/2500°.

Secteurs classés en AOP "Clairette de Die". Le secteur soumis à OAP représente 0,09% de la surface en AOP dans la commune. Le terrain est hors économie viticole.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Die -Plas

OAP - Organisation générale

Organiser l'urbanisation pour qu'elle complète le quartier d'habitation existant avec plus de densité, tout en s'intégrant dans l'organisation de l'urbanisation existante.

Produire une urbanisation de type intermédiaire : organisation qui limite les co-visibilités, préserve des jardins privatifs, pour concilier qualité de vie et densité accrue. Diversifier la typologie de l'habitat.



Surface de la zone : 0,44 ha.
Densité : 25 logements par hectare.



Habitat individuel groupé et/ou petit collectif.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Die -Plas

OAP - Principes de composition



Die -Plas

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Die - Chanqueyras

OAP valant règlement

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



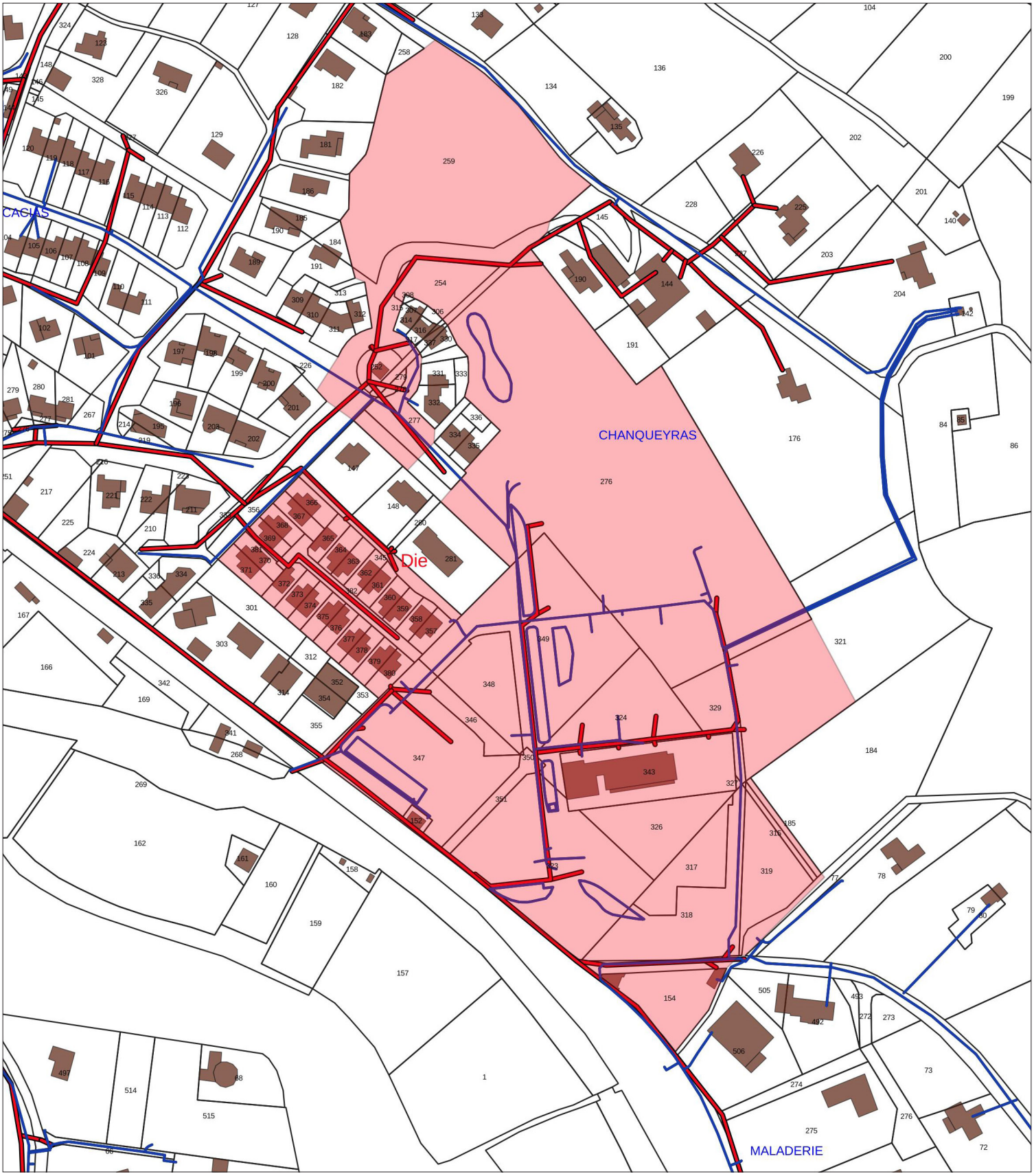
Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Secteurs classés en AOP "Clairette de Die".

Die - Chanqueyras

OAP valant règlement

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Die - Chanqueyras

OAP valant règlement

OAP - Principes de composition et organisation générale

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voies existantes
- Voie à requalifier
- Giratoire à créer
- Principaux accès à la ZAC
- Accès secondaires
- Stationnement à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager à conforter
- Frange paysagère à créer
- Mail paysager à requalifier (végétalisation et infiltration des EP)
- Bassins d'infiltration

Chiffres clés

SUPERFICIE DU SITE : 6,5 ha

> Destination : Mixte
Potentiel total de 24 500m2 de de plancher



CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+2 : Hauteur maximum autorisée

DESTINATION DU BATI - EXISTANT

- Secteur d'équipement public - maison de santé
- Secteurs de logement existant

DESTINATION DU BATI - PROJET

- Autres terrains pour logements et/ou équipement public ou d'intérêt collectif

Échelle 1/2000°

Die - Chanqueyras

OAP valant règlement

Le site

Localisé en entrée Sud du cœur historique et dans le prolongement du centre-ville, le périmètre de l'OAP de Chanqueyras est déjà partiellement urbanisé avec un programme de logements et la maison de santé.

Le secteur, marqué par la topographie, offre un potentiel foncier dans un contexte paysager de qualité à proximité immédiate du centre, desservi directement depuis la route départementale RD93.

Le périmètre de l'OAP renvoie à un secteur de développement, dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Chanqueyras, dans laquelle il convient de développer de la mixité fonctionnelle, dans le prolongement de la première tranche opérationnelle engagée en 2014.

L'OAP prévoit le développement d'un nouveau quartier de qualité en intégrant logements et équipements tout en améliorant la mobilité et en assurant la transition paysagère avec les espaces naturels mitoyens.

L'OAP s'inscrivant dans le périmètre de la ZAC de Chanqueyras, réalisée en régie par la commune de Die, les principes d'aménagement et d'implantation des constructions sont précisés dans le cadre des cessions.

Enjeux et objectifs

- Poursuivre la production de logements avec une part de logement social et de logements abordables pour répondre aux besoins communaux

- Permettre l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment le nouvel hôpital de Die permettant la modernisation et la pérennité de l'offre de soins sur le territoire et un nouvel EPHAD pour augmenter l'offre sanitaire notamment à destination des seniors

- Prendre en compte l'évolution du programme initial de la ZAC qui avec l'accueil du nouvel hôpital de Die sur la ZAC de Chanqueyras permettra d'envisager à plus long terme une opération de renouvellement urbain dans le centre-ville où les potentialités foncières sont rares

Qualité urbaine du projet

Le projet d'OAP se doit de réussir le développement d'un nouveau quartier de Die connecté à son environnement tant en termes de dessertes que de modes actifs, permettant une bonne articulation des nouvelles constructions, tant sur le plan morphologique que fonctionnel.
L'aménagement du site devra favoriser une certaine porosité, en composant des percées visuelles depuis le mail central

Les espaces publics devront être requalifiés et aménagés, afin de permettre une meilleure lisibilité du site et une hiérarchisation des espaces.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement bâti et paysager, notamment par la prise en compte de la topographie du site et l'épannelage des constructions.

La mixité des morphologies des habitations (petits collectifs, intermédiaires) devra assurer la transition avec les logements individuels existants à proximité de l'OAP.

Die - Chanqueyras

OAP valant règlement

Hauteur des constructions

- Les hauteurs des constructions varieront en fonction des zones et des typologies de bâtiments, tout en répondant aux besoins de densification du site, avec une hauteur maximale R+2 pouvant aller jusqu'à du R+3 sous réserve que le dernier niveau soit intégré de manière qualitative depuis les espaces publics ou dans le grand paysage, tout en respectant l'échelle de l'environnement immédiat.

- Dans la partie Sud du périmètre de l'OAP, les hauteurs bâties seront limitées à R+2 afin d'assurer une transition urbaine cohérente et une intégration harmonieuse avec le tissu existant situé au Sud du site.
- Dans la partie Nord du périmètre de l'OAP, les hauteurs bâties seront limitées à R+1 afin d'assurer une transition urbaine cohérente et une intégration harmonieuse avec le tissu existant de maisons individuelles situé au Nord du site.
- Sur tous les bâtiments collectifs, le dernier étage pourra être en retrait d'alignement d'au moins 2 mètres de manière à éviter des hauteurs de façades trop importantes, des volumes de bâtiment trop massifs et à ne pas compromettre l'ensoleillement des différentes constructions avoisinantes.
- En raison de la topographie du site, il est possible de prévoir que le rez-de-chaussée des constructions soit partiellement ou totalement dédié à un parking couvert.

Paysage - espaces verts

Le site de l'OAP présente une topographie marquée, en particulier sur la partie Est du périmètre, ce qui influence l'approche paysagère et la manière dont les constructions s'intègrent dans le paysage naturel. Le parti-pris paysager au sein de la ZAC vise à préserver et valoriser les qualités naturelles du site. La topographie sera exploitée de manière à renforcer l'insertion des constructions dans le relief tout en offrant des perspectives paysagères intéressantes.

- Le mail central, élément structurant de la ZAC, proposera une trame végétale qui viendra accompagner les cheminements et les déplacements doux. Cette trame végétale sera composée d'arbres et de plantations adaptées au climat local et à la topographie du site, afin de renforcer l'aspect paysager tout en facilitant les circulations piétonnes et cyclables. Elle participera à l'intégration paysagère de la ZAC et offrira une dimension agréable aux déplacements quotidiens.
- Sur la partie Est du périmètre de la ZAC, une bande paysagère sera créée pour renforcer la continuité des espaces verts existants. Elle s'intégrera harmonieusement dans le paysage, amplifiant les espaces verts existants au Sud-Est du site. Cette frange assurera une transition douce entre l'urbanisation de la ZAC et les espaces naturels adjacents, tout en contribuant à la qualité paysagère et à la gestion écologique du site.
- Un parc paysager pourra être aménagé dans le périmètre de l'OAP, apportant ainsi un espace vert de proximité accessible aux habitants et aux usagers du site. Ce parc serait conçu pour favoriser les activités de plein air, la détente et la biodiversité, tout en créant un lien avec le tissu urbain environnant.
- Il sera recherché pour chaque aménagement un maximum d'espaces verts en pleine terre et d'arbres chaque fois que cela est possible.

L'ensemble du projet paysager sera pensé dans une logique de développement durable, en utilisant des matériaux locaux et en favorisant la biodiversité, tout en intégrant des solutions pour la gestion des eaux pluviales et la préservation de la qualité du sol et de l'air.

Die - Chanqueyras

OAP valant règlement

Paysage - espaces verts

Les espèces végétales seront choisies parmi celles de la palette locale définie par le PLU, favorisant les essences locales.

Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et être composées d'au moins trois espèces variées, dont 30% d'espèces caduques. Les haies monotypes de type thuya ou cupressocyparis sont proscrites, car elles nuisent à la biodiversité et à l'aspect visuel.

Les espaces libres privilégieront les feuillus, arbustes, bosquets et arbres d'alignement, inspirés des haies bocagères. Les plantes seront choisies pour leur intérêt saisonnier, avec des colorations automnales, une floraison étalée et des rameaux décoratifs en hiver.

Les essences locales constitueront l'ossature des haies ornementales, créant des écrans visuels pour délimiter les parcelles. L'association de plusieurs essences assurera une meilleure harmonie paysagère, un garnissage plus dense et une résistance accrue aux maladies.

Des arbres et des arbustes pourront agrémenter les jardins pour favoriser la biodiversité et l'ombrage estival. La création de jardins d'agrément protégés des vues sera encouragée, tant à l'arrière qu'à l'avant, pour varier les espaces publics.

Le traitement des espaces mitoyens devra être soigné. Il est recommandé de privilégier des clôtures végétalisées entre parcelles. Toutefois, les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions au sein de l'OAP s'inscrit dans une démarche de continuité urbaine avec le secteur résidentiel qui s'est développé autour du centre historique de Die, particulièrement le long de la D93.

- Les logements et/ou équipements qui seront construits au sein de l'OAP auront une implantation réfléchie, visant à respecter la logique du tissu urbain existant tout en permettant un développement plus dense et fonctionnel. Les constructions s'intégreront progressivement dans l'environnement tout en tenant compte des contraintes géographiques du site. Les zones de contact entre logements collectifs et pavillons existants devront présenter des hauteurs intermédiaires et une réduction progressive de l'emprise au sol pour favoriser la végétalisation.

- Les bâtiments seront positionnés de manière à respecter les vues et à ne pas gêner les perspectives des espaces publics et privés existants, notamment par un jeu de niveaux qui tirera parti de la pente pour une insertion qualitative dans le paysage et la topographie environnante. Le positionnement des volumes doit respecter les espaces publics : pour les rues étroites, les bâtiments devront se reculer pour optimiser les espaces végétalisés, tandis que pour les larges comme le mail central, un dialogue actif des façades sera recherché.

- Enfin, la conception bioclimatique des constructions sera recherchée. Dans tous les secteurs l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Die - Chanqueyras

OAP valant règlement

Mixité fonctionnelle - programmation globale

Le projet prévoit l'aménagement d'une zone mixte de 6,5 hectares, comprenant des logements et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Il inclut la création de nouveaux espaces résidentiels, le renforcement des équipements existants ainsi que l'amélioration des infrastructures de circulation et des espaces paysagers. La surface de plancher totale est estimée à 24 500 m².

Mixité fonctionnelle - Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée au Dossier de Réalisation de ZAC de Chanqueyras et des prescriptions dans le cadre des cahiers des charges de cession des terrains.

Gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau sera une priorité. Les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs d'infiltration. Les constructions ne devront pas augmenter le ruissellement, et une compensation de l'imperméabilisation sera mise en place conformément au « dossier loi sur l'eau », avec des dispositifs adaptés au schéma d'assainissement pluvial. Cela inclut des noues, fossés, bassins de rétention paysagers et des matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements et voies secondaires.

Les espaces collectifs, verts et voiries seront aménagés pour stocker ou infiltrer temporairement les eaux. Des bacs de récupération d'eau pluviale seront installés sur chaque lot, enterrés ou intégrés dans les bâtiments, pour l'arrosage et le nettoyage des surfaces extérieures.

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers l'efficacité énergétique des constructions, en déployant vers la réalisation de constructions passives.

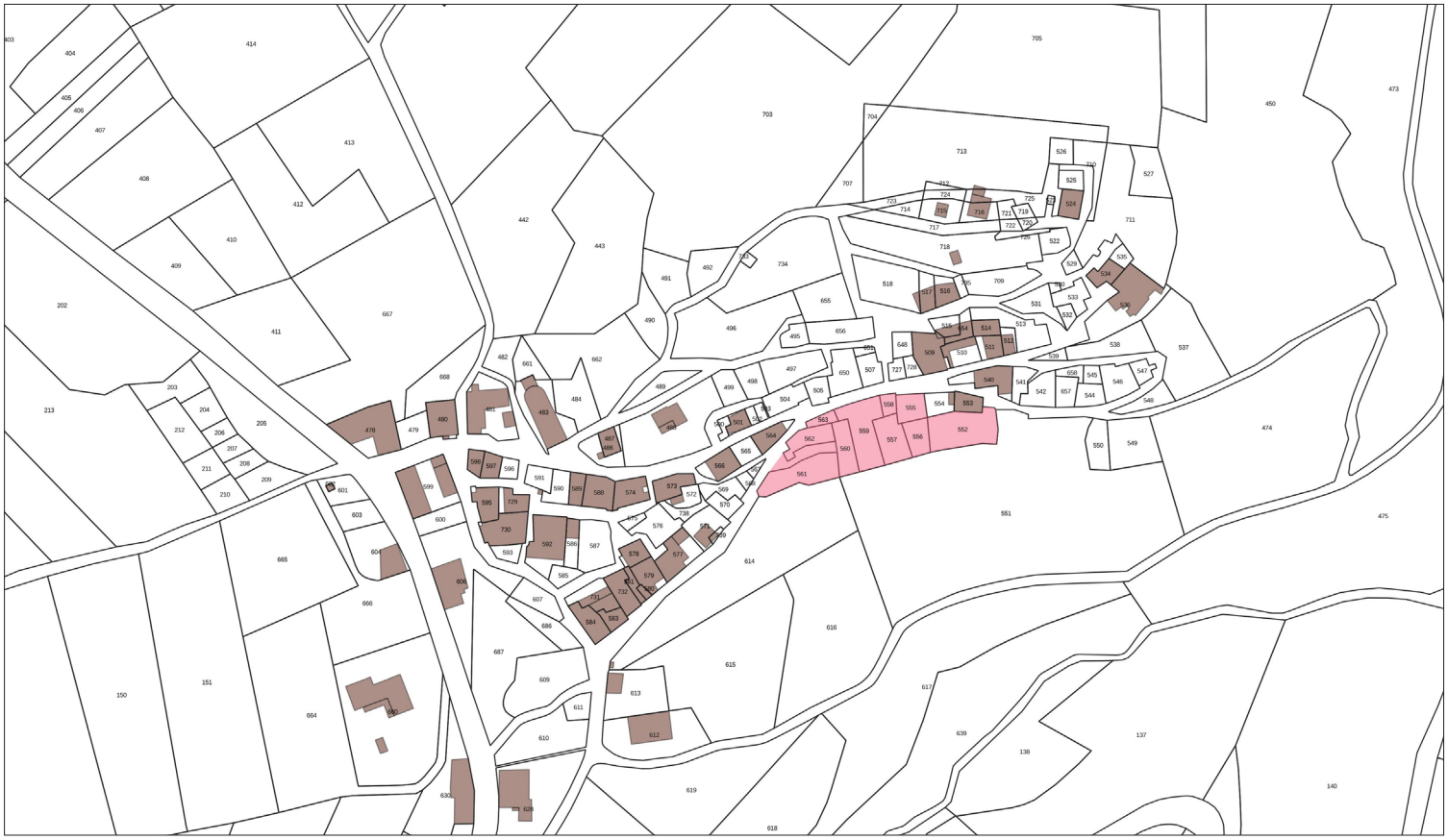
Jonchères - Le village

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Jonchères - Le village

OAP - Organisation générale

Prolonger "naturellement" le village en composant une structure de faubourg. Orienter les jardins au Sud et composer un front bâti semi-ouvert côté Nord pour amorcer une rue. Orienter les façades principales côté Sud.
La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif) qui permette des jardins privatifs... Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



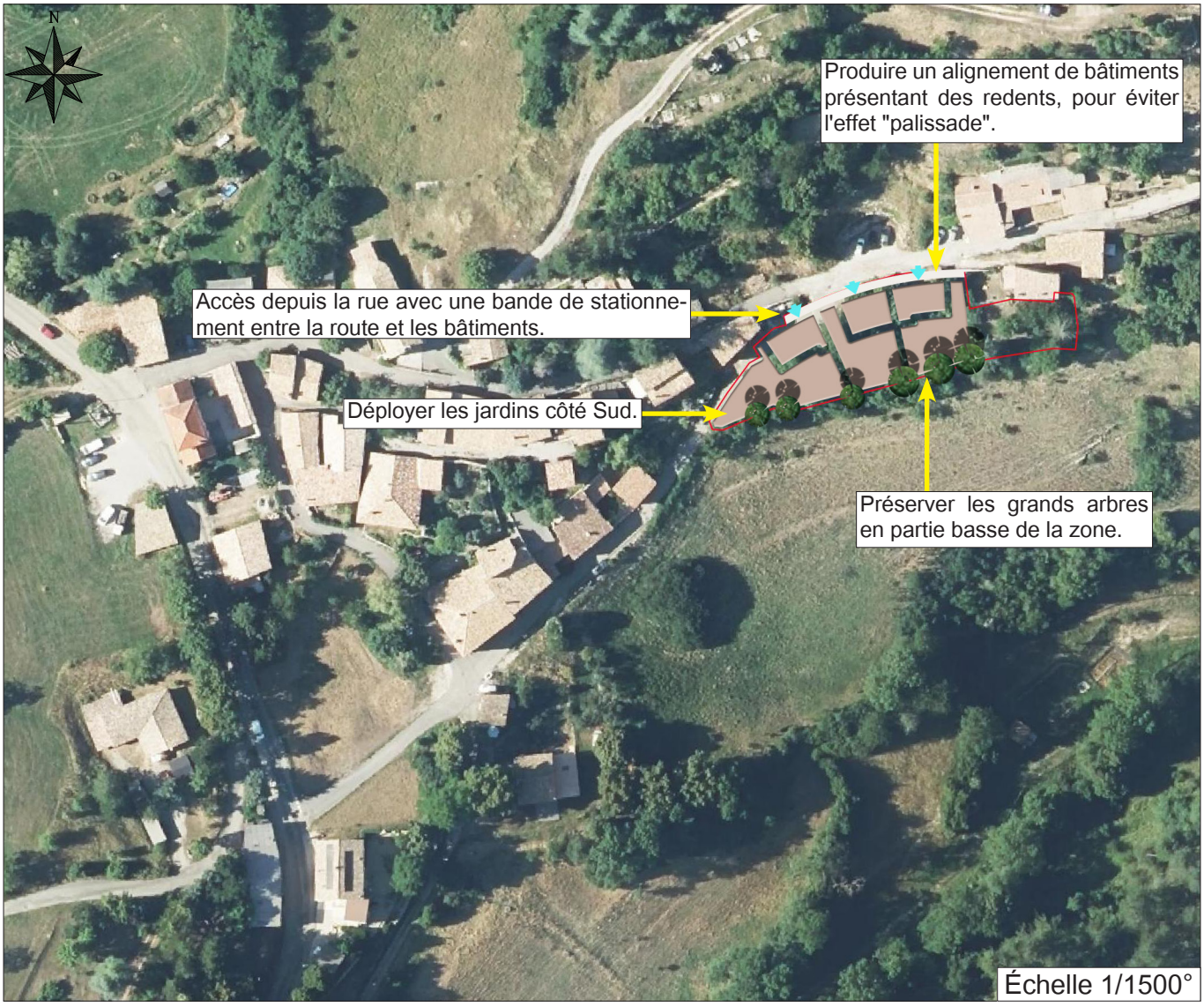
Surface de la zone : 0,12 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel groupé.
Petit collectif possible.

Jonchères - Le village

OAP - Principes de composition



Jonchères - Le village

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



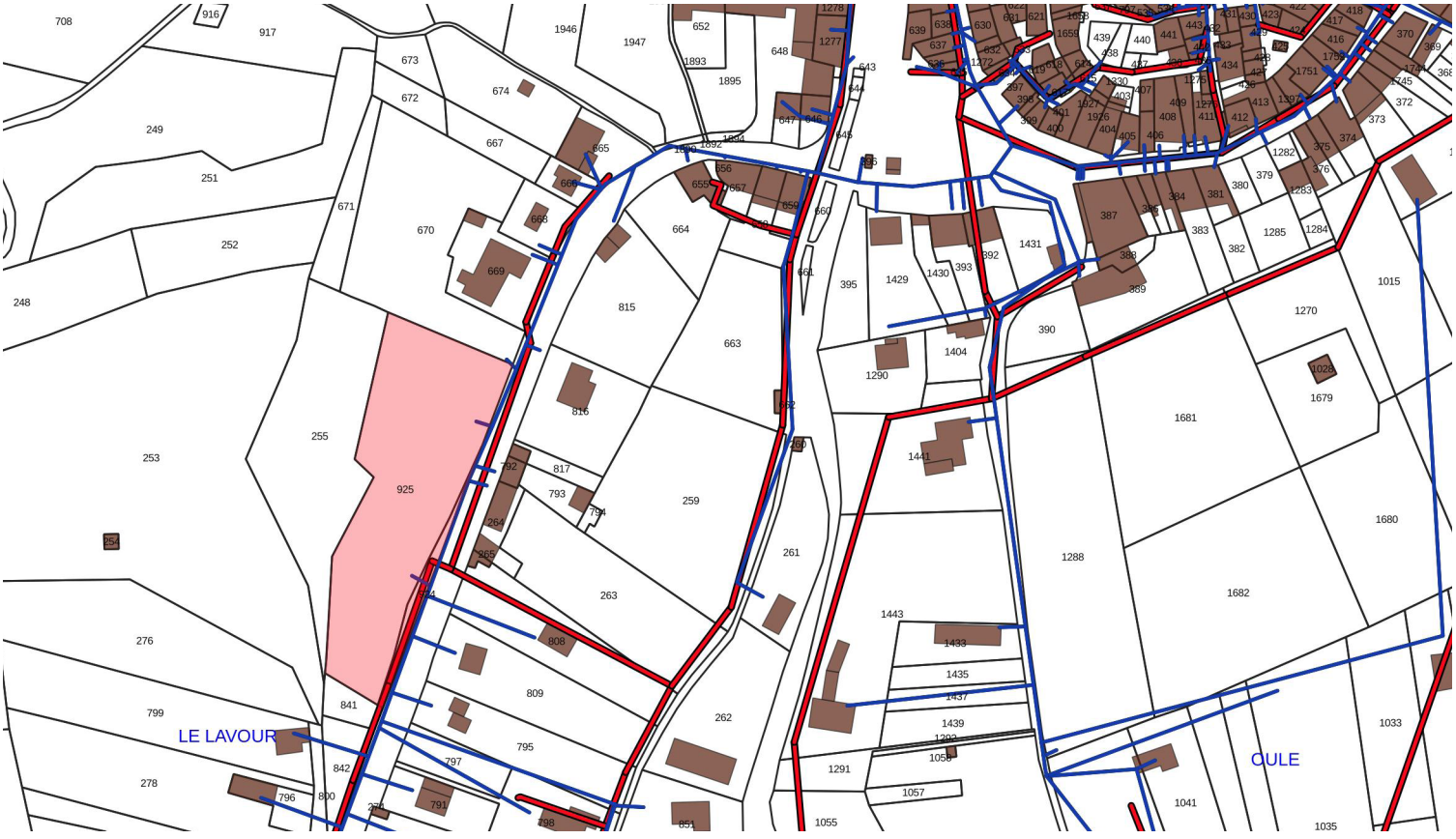
La Motte Chalancon - Le Lavour

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

La Motte Chalancon - Le Lavour

OAP - Organisation générale

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère en entrée de ville.



Surface de la zone : 0,44 ha.
Densité : 20 logements par hectare.



Habitat individuel groupé ou petit collectif.

La Motte Chalancon - Le Lavour

OAP - Principes de composition





La Motte Chalancon - Le Lavour

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



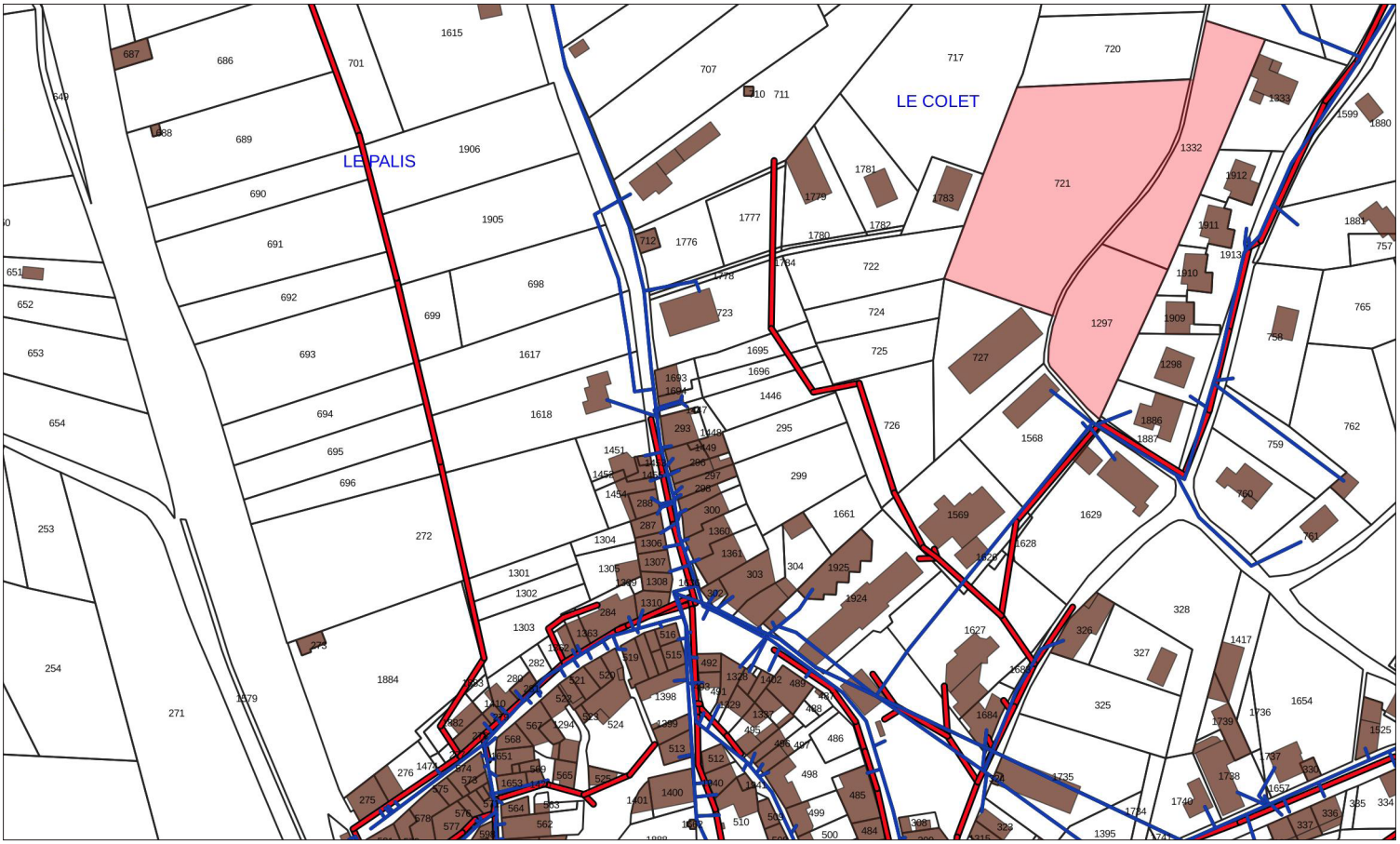
La Motte Chalancon - Le Colet

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

La Motte Chalancon - Le Colet

OAP - Organisation générale

Organiser le quartier nouveau autour d'une voie nouvelle créée à partir d'un chemin existant, qu'il s'agira "d'habiller" par du bâti de type intermédiaire, où la morphologie dense des faubourgs historiques sera réinterprétée (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère dans un secteur en lien direct avec l'école et la mairie.

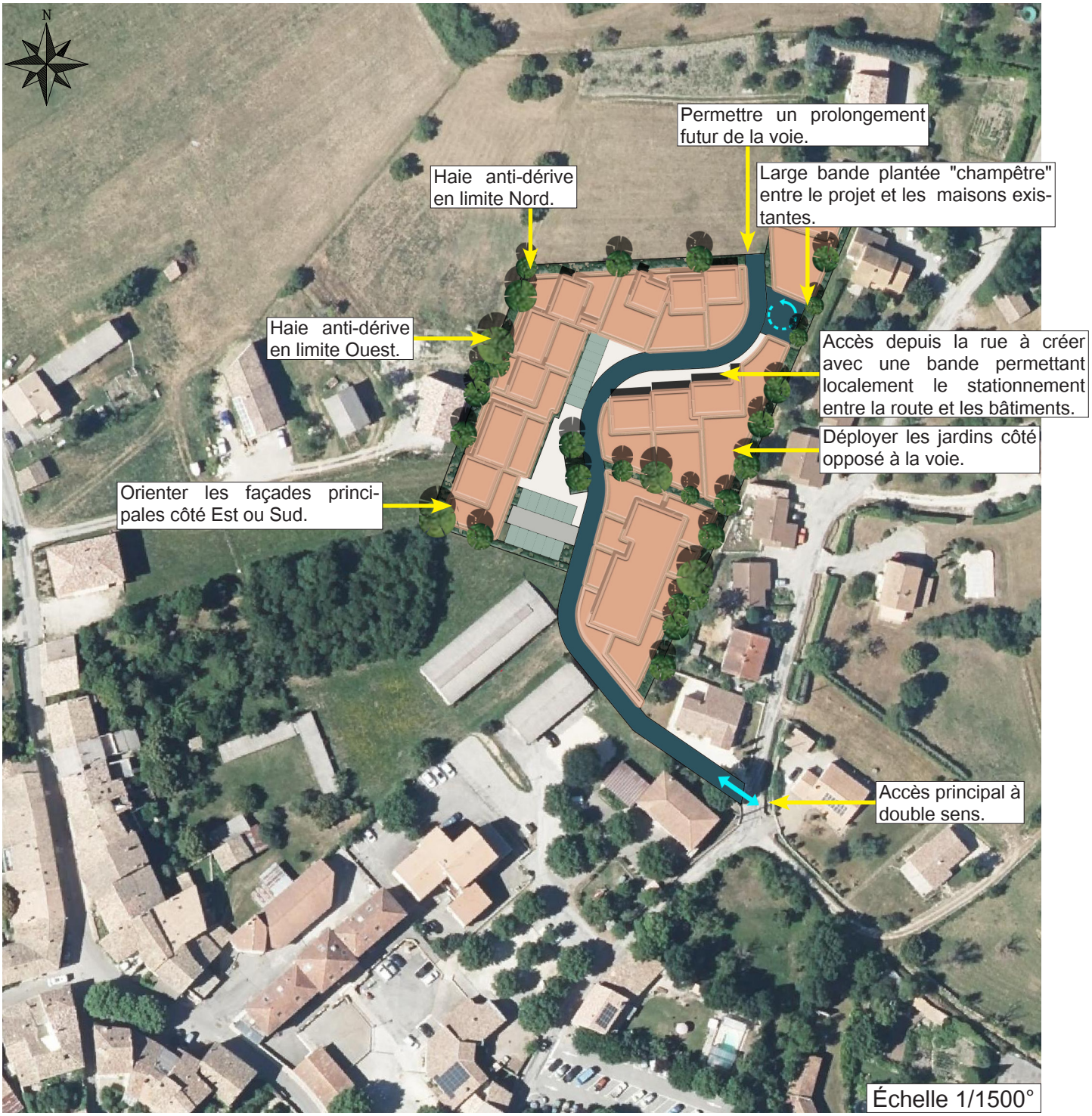


Surface de la zone : 0,75 ha.
Densité : 20 logements par hectare.

Habitat individuel groupé ou petit collectif. Individuel très minoritaire

La Motte Chalancon - Le Colet

OAP - Principes de composition



La Motte Chalancon - Le Colet

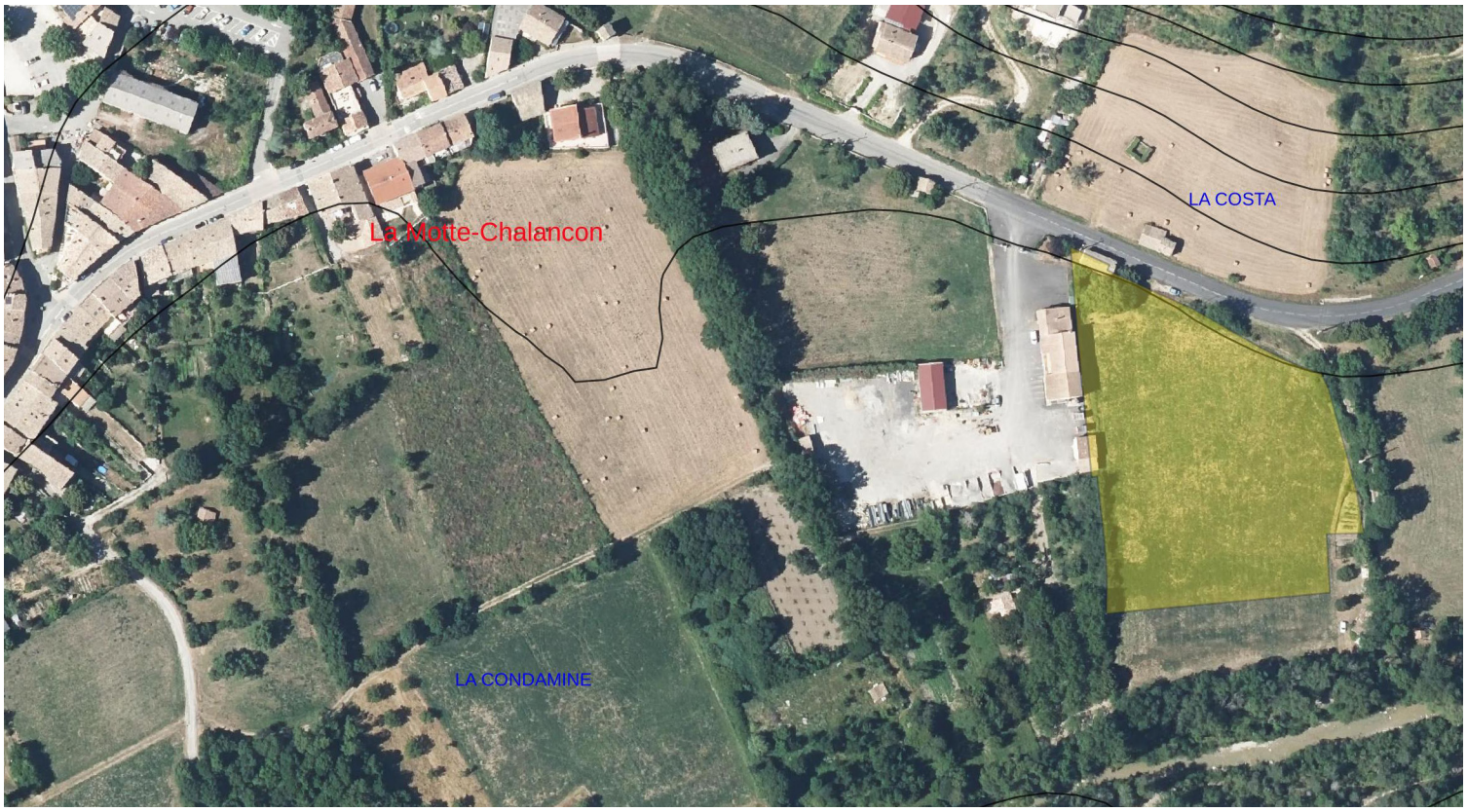
Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



La Motte Chalancon - zone d'activités

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

La Motte Chalancon - zone d'activités

OAP - Organisation générale

La zone est destinée à des activités artisanales organisées de part et d'autres d'une voie à créer, qui sera connectée à la R.D.61 et possiblement, à la base technique du Département adjacente. On préservera et densifiera les haies arborées en limites de zone. Les constructions seront organisées selon un plan orthogonal immergé dans une trame verte composée d'essences locales. Au Sud, "le morceau de ripisylve de l'Oule sera préservé et fera l'objet d'une gestion écologique.

La taille des lots sera diversifiée, de manière à pourvoir satisfaire les besoins de très petites entreprises artisanales ou de quelques entreprises nécessitant plus de surface.

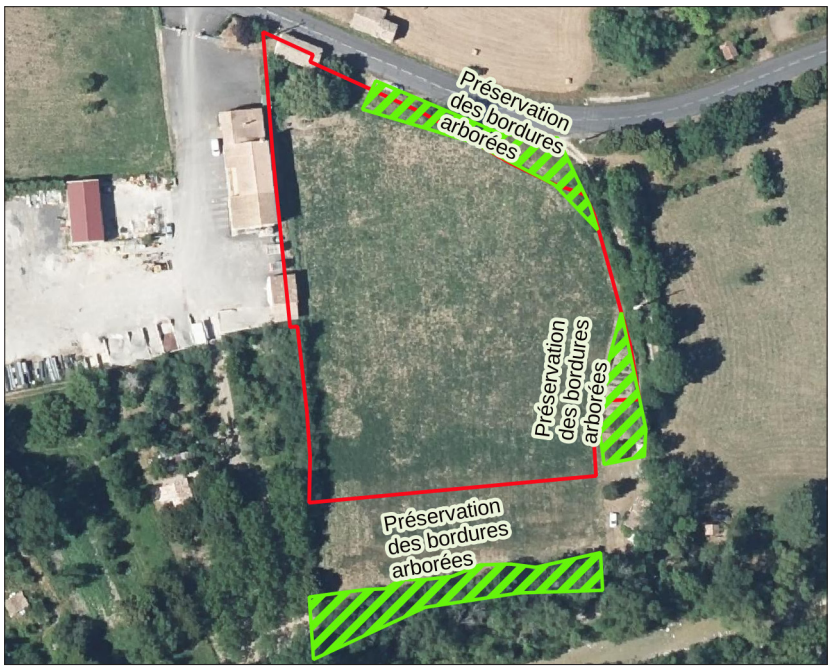


Surface de la zone : 0,81 ha.

La Motte Chalancon - zone d'activités

OAP - Principes de composition





La Motte Chalancon - zone d'activités

Exemple de traduction

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



La Motte Chalancon - zone d'activités

OAP - Composition architecturale - trame végétale





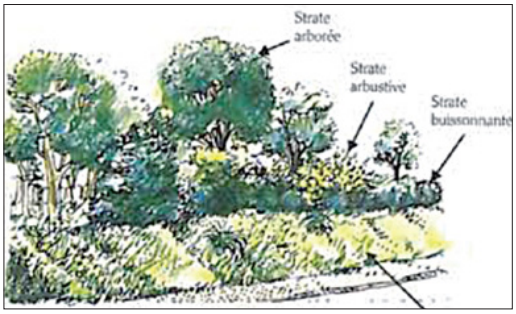
Exemple de bardage naturel.







- Définition de volumes bâtis simples et cohérents entre eux.
- Intégration des éléments techniques (machineries, extracteurs…) dans le volume global, afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.
- Accompagner les bâtiments en s'appuyant sur les éléments structurants de l'environnement proche (trame végétale, haies brise-vent, …).
- Attention particulière dans le traitement architectural des pignons (sobriété des formes et des couleurs de façades, intégration des enseignes …).
- Envisager la végétalisation des façades et des toitures.
- Pas de stockage à l'air libre.



Principe d'immersion des bâtiments dans une trame végétale d'essences locales.

Dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration environnementale, on intégrera les dispositions suivantes :

Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : plantation de haies végétales d'essences mélangées en domaine privé devant un grillage à maille rigide, où grillage noyée dans la végétation, accompagné de plantes couvrantes ou grimpantes. Les clôture pourront être accompagnées de plantes-bandes, de murets, de préférence en pierres.

Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies…) aux futurs aménagements.

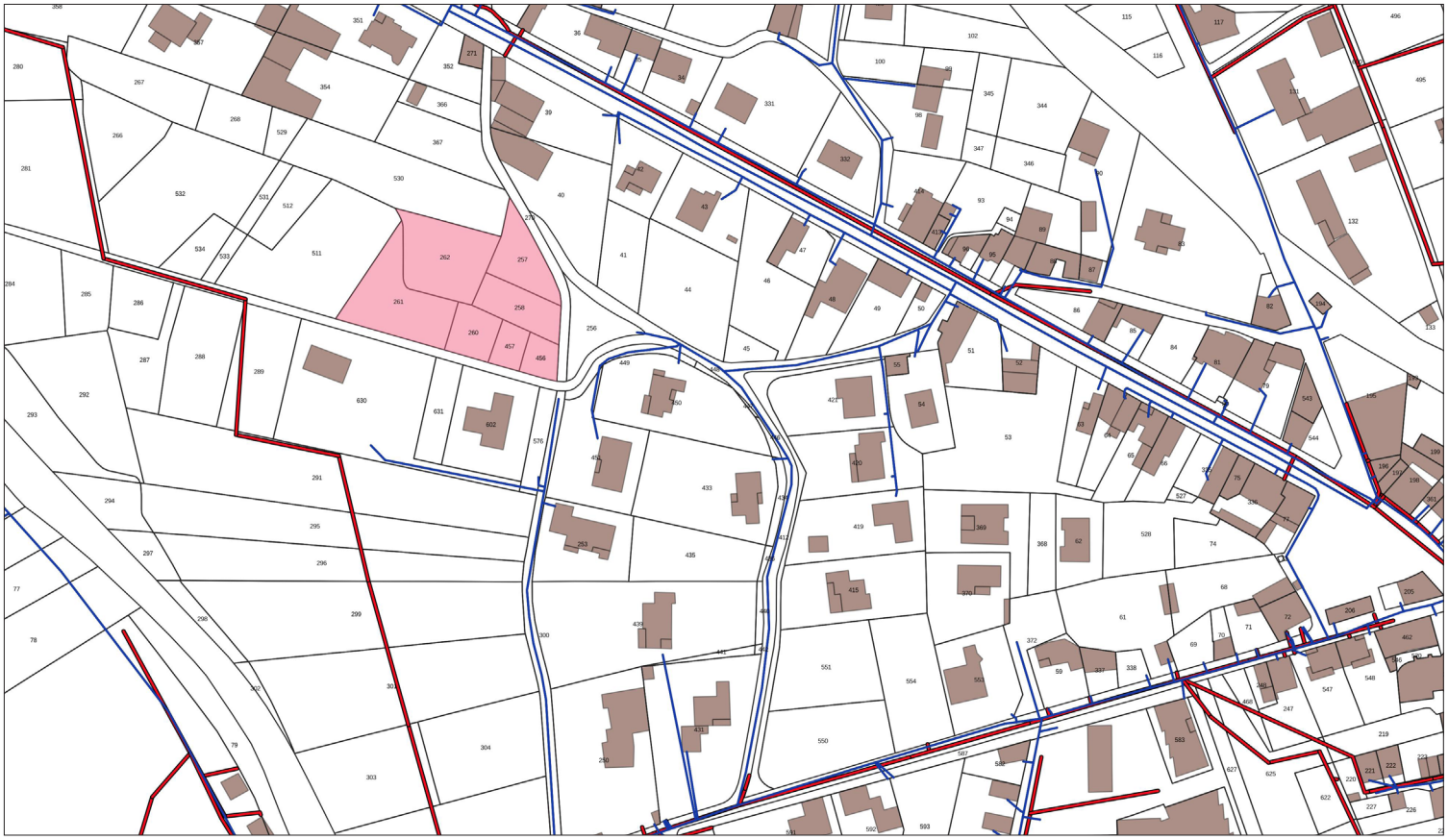
Luc en Diois - Les Sagnes

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Luc en Diois - Les Sagnes

OAP - Organisation générale

Organiser l'urbanisation pour qu'elle complète le quartier d'habitation existant avec plus de densité, mais sans rupture totale avec la trame pavillonnaire. Produire une urbanisation qui limite les co-visibilités en variant les orientations tout en préservant une dominante au Sud pour les jardins principaux, pour concilier qualité de vie et densité accrue.

Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Surface de la zone : 0,29 ha.
Densité : 17 logements par hectare.

Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Luc en Diois - Les Sagnes

OAP - Principes de composition



Luc en Diois - Les Sagnes

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Lus La Croix Haute - La Jarjatte

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Lus La Croix Haute - La Jarjatte

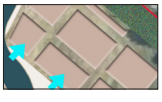
OAP - Organisation générale

Compléter le dernier espace non urbanisé en préservant la forme générale du hameau tout en adaptant l'urbanisation à la pente naturelle du terrain (la ligne de crête se situe au niveau de la route départementale). Il s'agit aussi de structurer l'entrée du hameau par du bâti dense, de favoriser l'ensoleillement naturel des logements en dépit de la pente.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités, (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif) . Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Surface de la zone : 0,54 ha.
Densité : 20 logements par hectare.



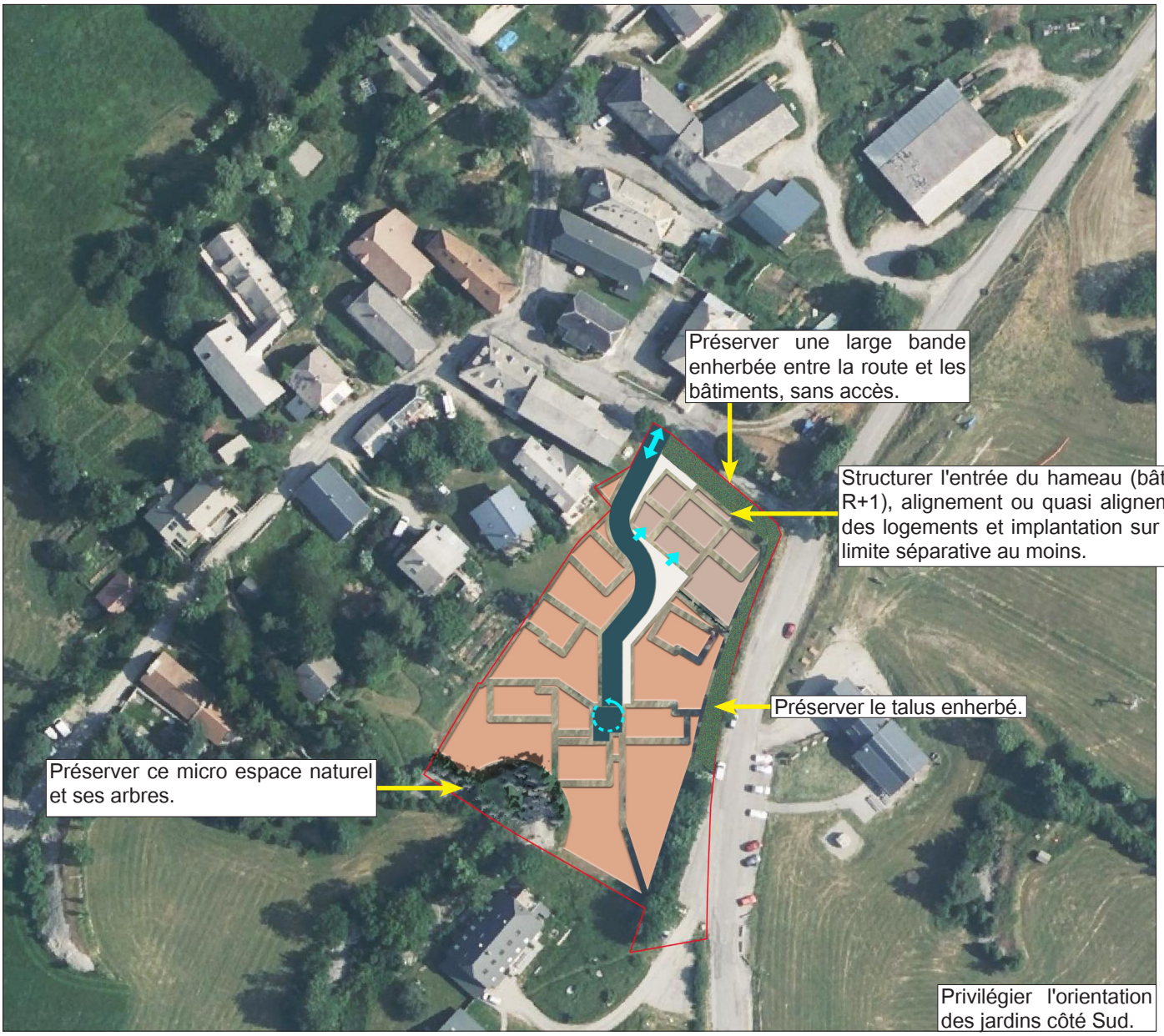
Habitat individuel groupé ou petit collectif.



Habitat individuel et/ou individuel groupé, le petit collectif est possible.

Lus La Croix Haute - La Jarjatte

OAP - Principes de composition





Lus La Croix Haute - La Jarjatte

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



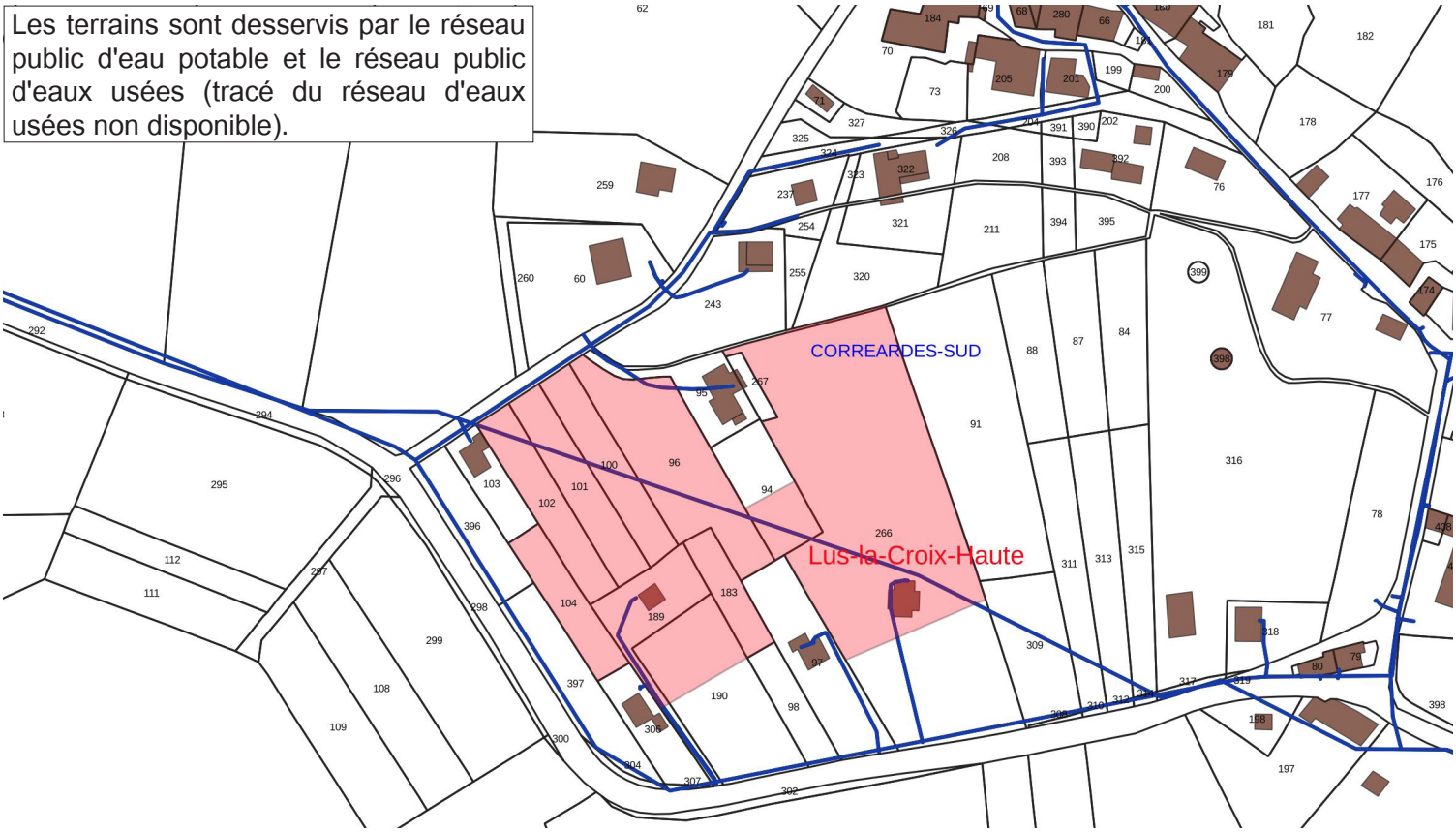
Lus La Croix Haute - Correardes

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU

Les terrains sont desservis par le réseau public d'eau potable et le réseau public d'eaux usées (tracé du réseau d'eaux usées non disponible).



Réseau d'adduction d'eau potable.

Lus La Croix Haute - Correardes

OAP - Organisation générale

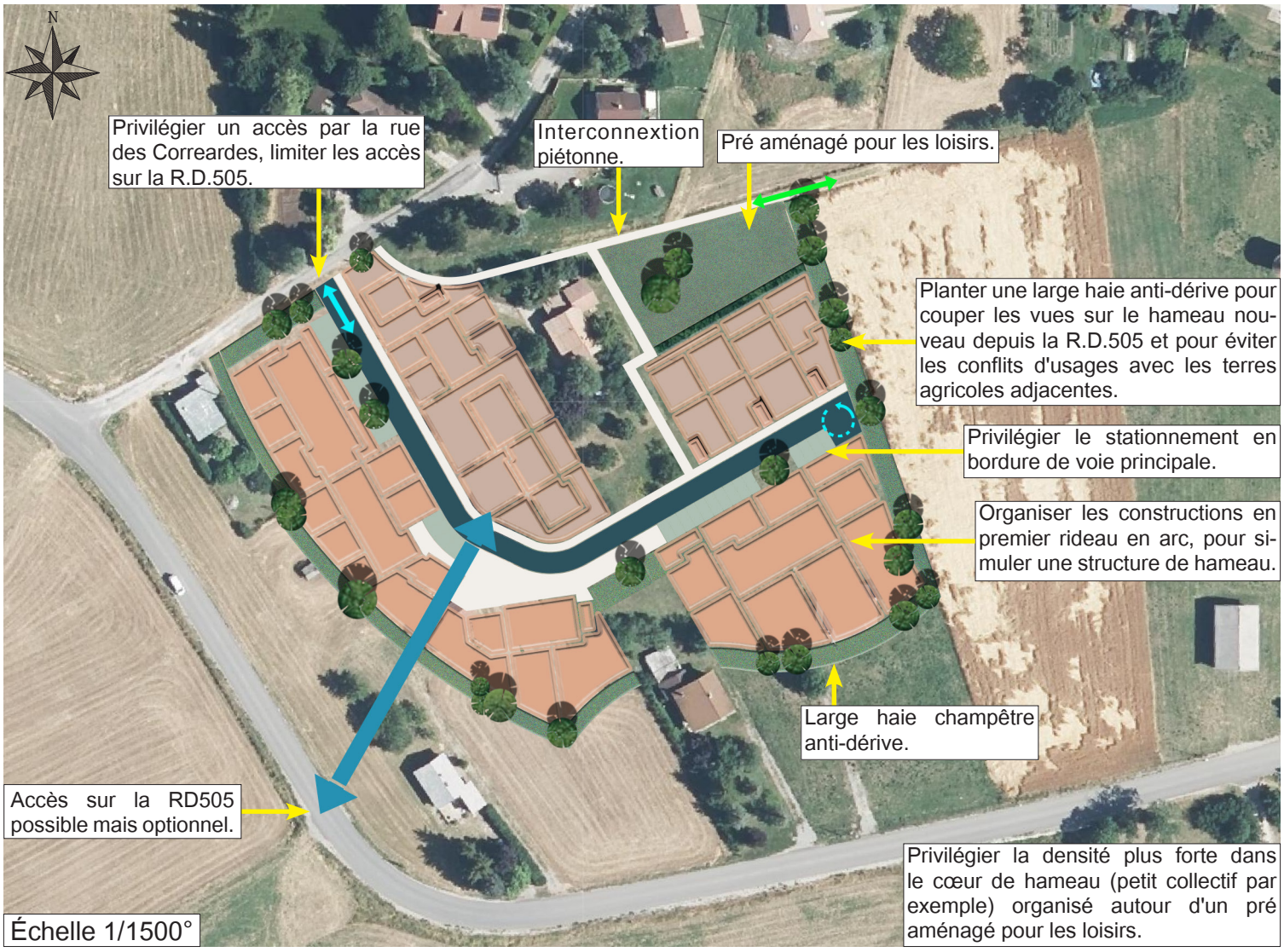


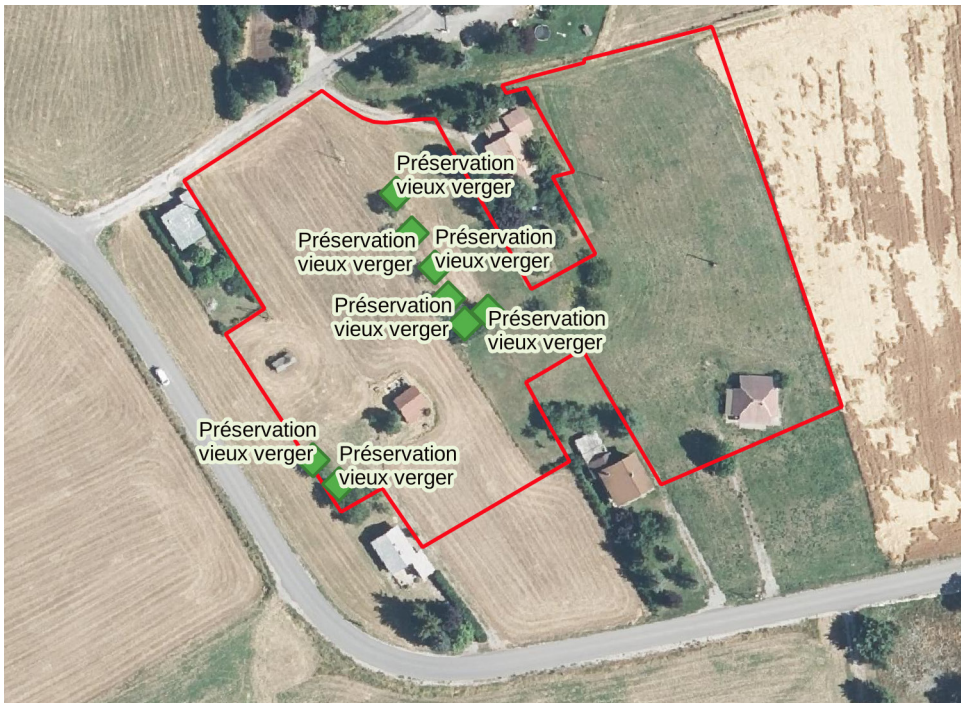
Créer un hameau nouveau sans bouleverser la composition du paysage : préserver les grands champs qui forment le "parvis" du hameau historique voisin, à l'Est et construire dans un espace mité par quelques constructions à l'Ouest, en composant une façade, le long de la R.D.505 qui retraduise les éléments de composition du bâti ancien : des continuités bâties entrecoupées d'ouvertures, pour éviter un effet palissade, un parvis de prés maintenu entre la route et les lots, une densité plus forte à l'intérieur du hameau, un pré préservé entre le groupe de constructions projetées et le hameau ancien

L'urbanisation conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif) . Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Lus La Croix Haute - Correardes

OAP - Principes de composition





Lus La Croix Haute - Correardes

Exemple de traduction des OAP



Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

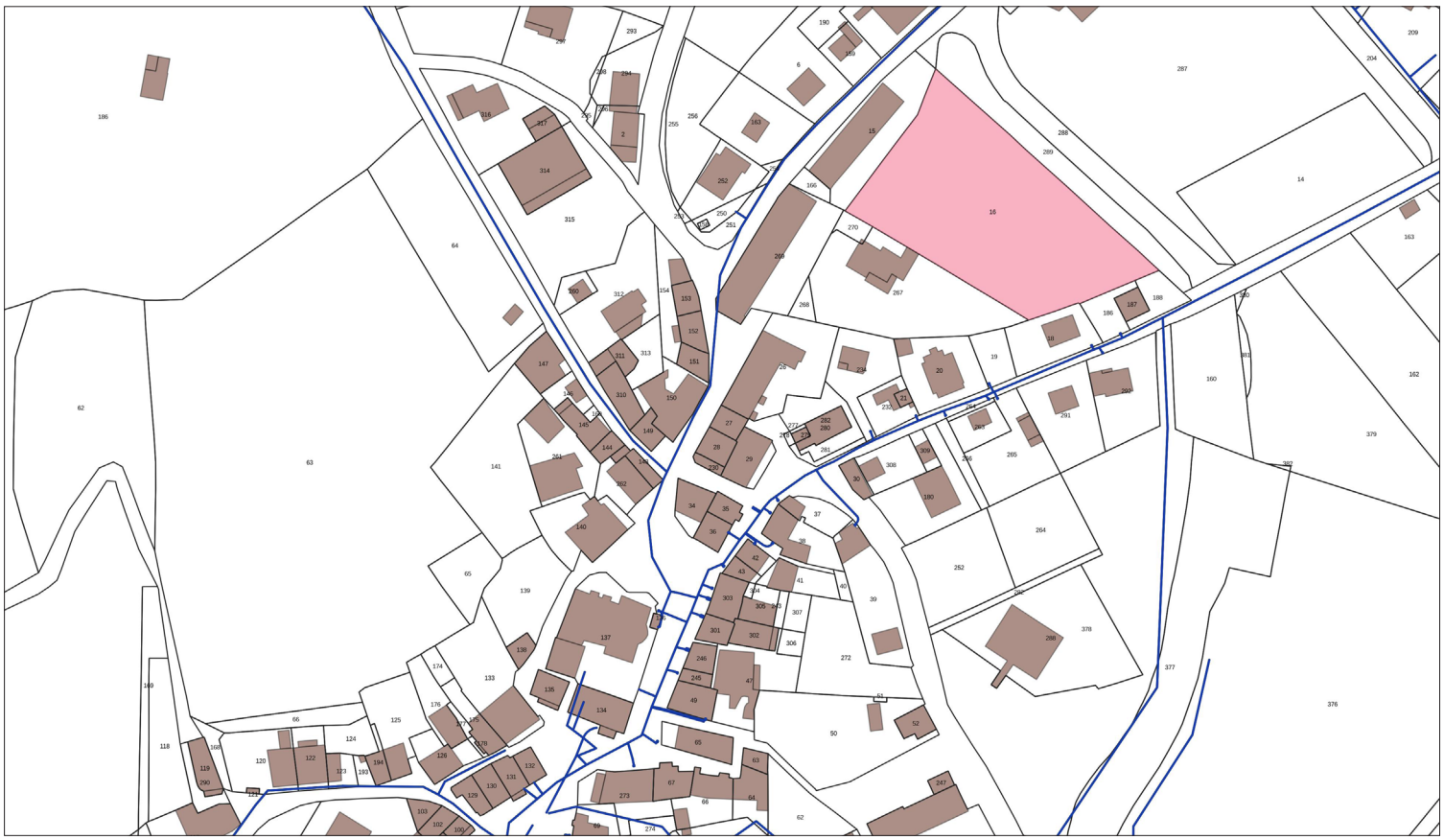
Lus La Croix Haute - Le Village 1

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Lus La Croix Haute - Le Village 1

OAP - Organisation générale

Organiser une urbanisation dense cohérente avec la proximité immédiate du village et sa structure : une composition en rue mais sans alignement "au cordeau", des jardins tournés vers l'intérieur du village, un bâti groupé ou en petit collectif, en R+1 au moins. Pour reproduire l'alternance entre bâti dense et bandes vertes, une espace naturel sera maintenu entre le programme de logements et les maisons du village.



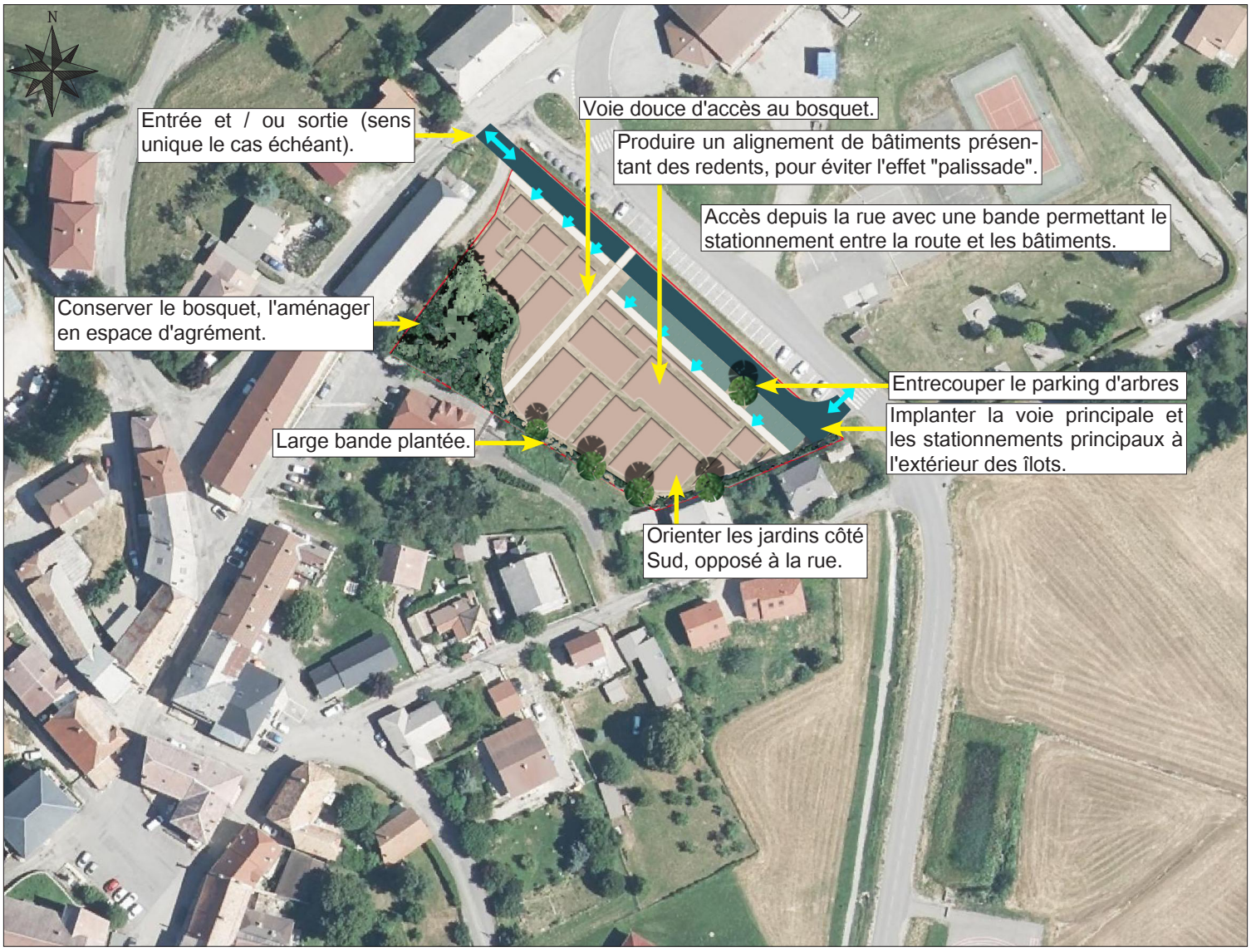
Habitat individuel groupé ou petit collectif.

Densité : 25 logements par hectare.
Surface : 0,43 ha.

L'urbanisation conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités, (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif) Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Lus La Croix Haute - Le Village 1

OAP - Principes de composition





Lus La Croix Haute - Le Village 1

Exemple de traduction des OAP



Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Menglon - Fond Trache

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°. Secteurs classés en AOP "Clairette de Die".

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Menglon - Fond Trache

OAP - Organisation générale

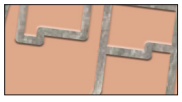
Organiser l'urbanisation pour qu'elle complète le quartier d'habitation existant avec plus de densité, mais sans rupture totale avec la trame pavillonnaire. Produire une urbanisation qui limite les co-visibilités en variant les orientations tout en préservant une dominante au Sud pour les jardins principaux, pour concilier qualité de vie et densité accrue.

Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Densité : 12* logements par hectare.
Surface : 0,28 ha.

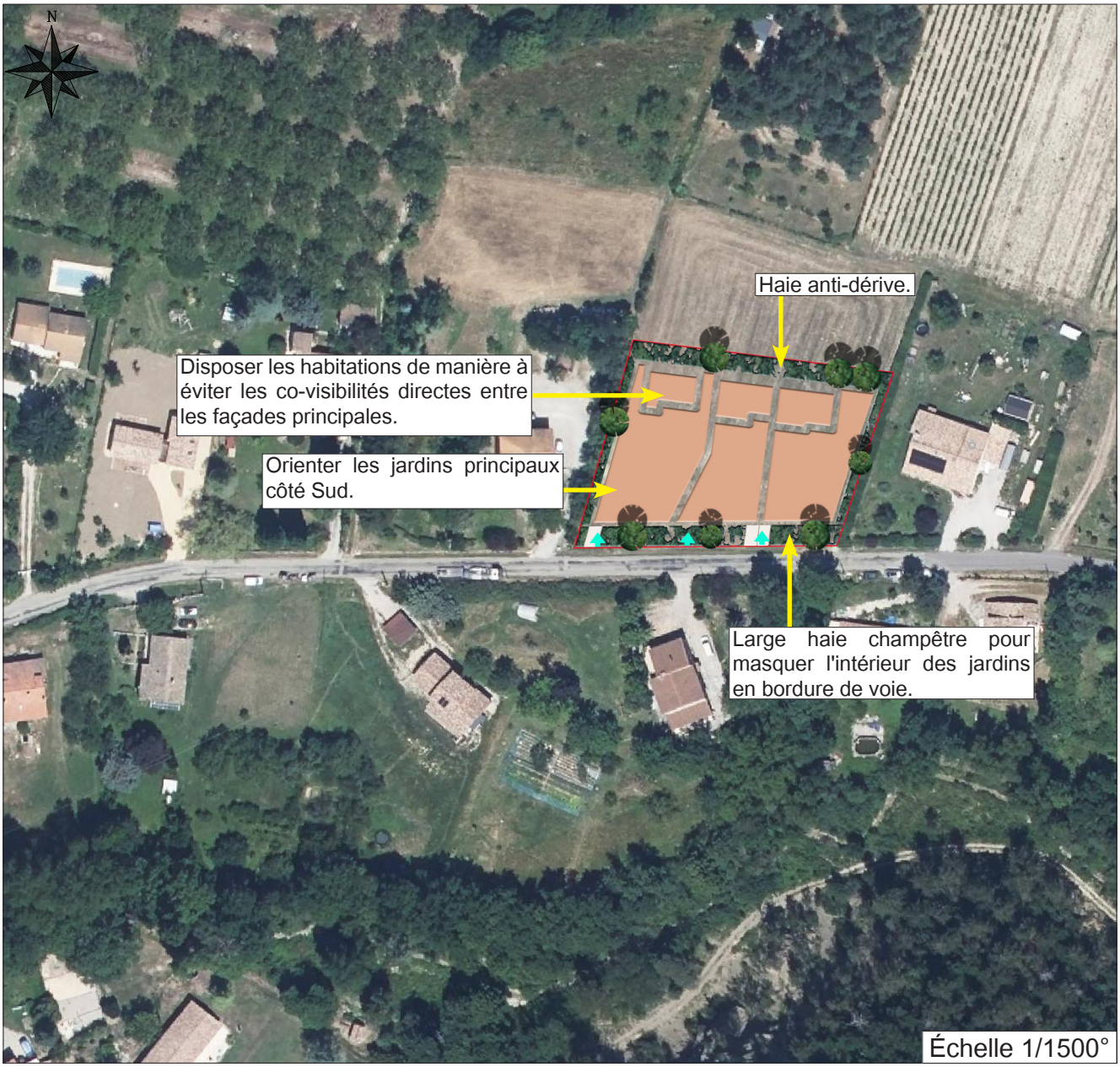
**La densité est ramenée à 12 logements par hectare au lieu de 17 compte-tenu du contexte urbain et paysager. En compensation, la densité des OAP au village est portée à XXX logements par hectare.*



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Menglon - Fond Trache

OAP - Principales de composition



Menglon - Fond Trache

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



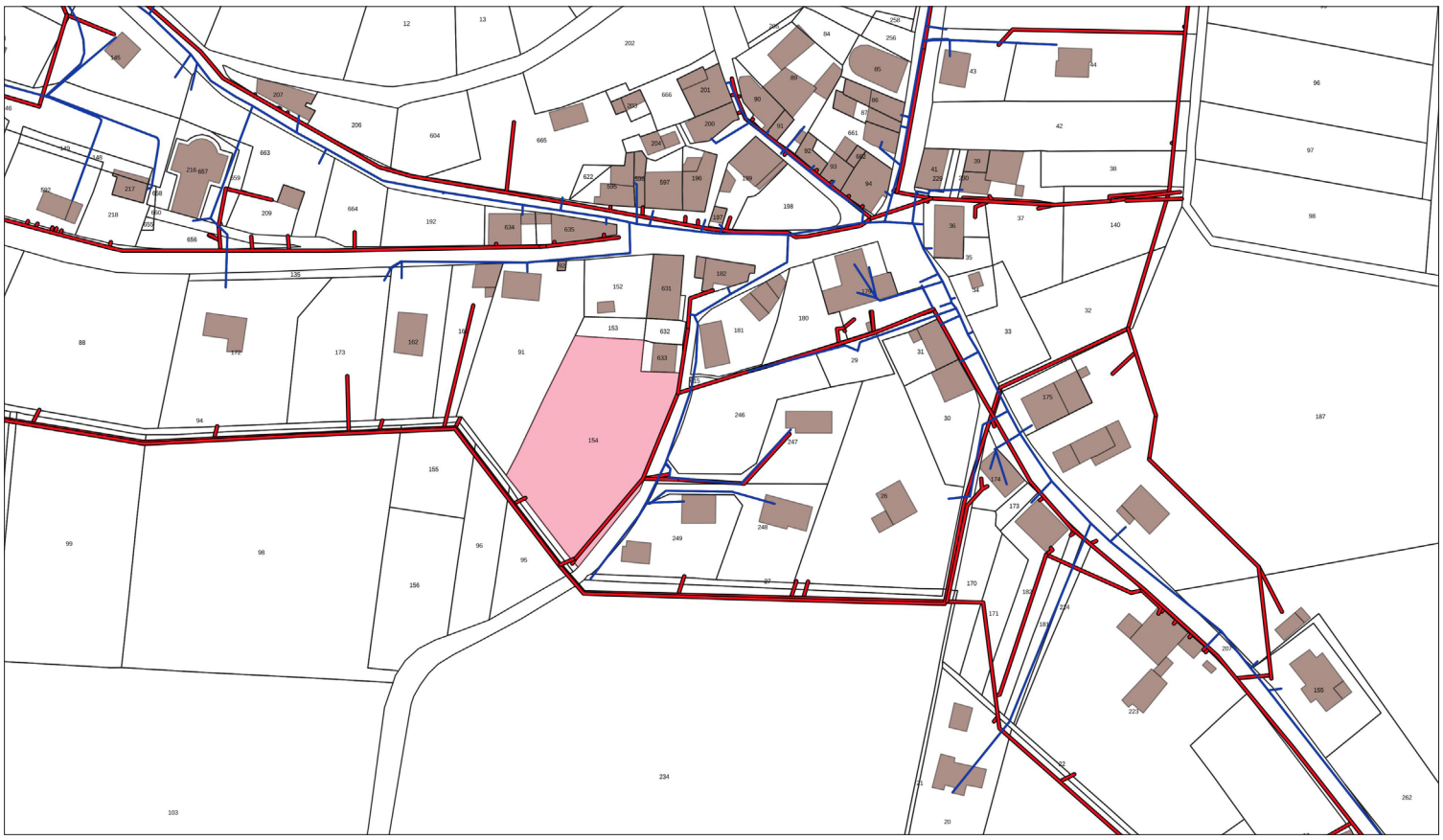
Menglon - Le Village

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Menglon - Le Village

OAP - Organisation générale

Compléter le village sans altérer sa forme générale en recherchant une greffe (impliquant nécessairement une densité plus forte que celle de l'habitat pavillonnaire). Il s'agit aussi de structurer l'entrée du hameau en reproduisant notamment l'alignement d'arbres existant.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie, avec une organisation qui limite les co-visibilités, qui permette des jardins privatifs. On pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



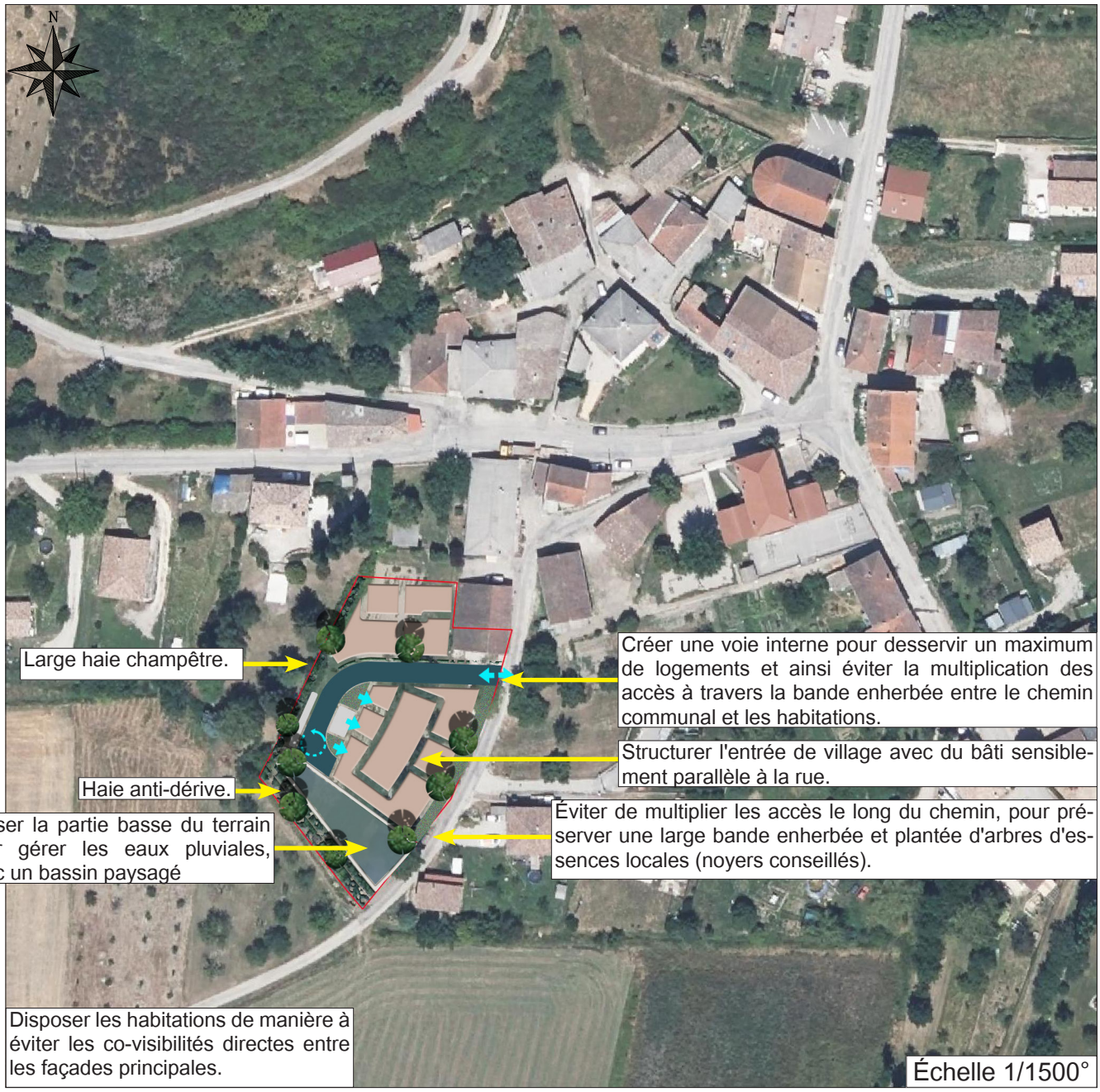
Densité : 20 logements par hectare.
Surface : 0,28 ha.



Habitat individuel groupé ou petit collectif.

Menglon - Le Village

OAP - Principes de composition



Conserver une bande enherbée le long du chemin.

Menglon - Le Village

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



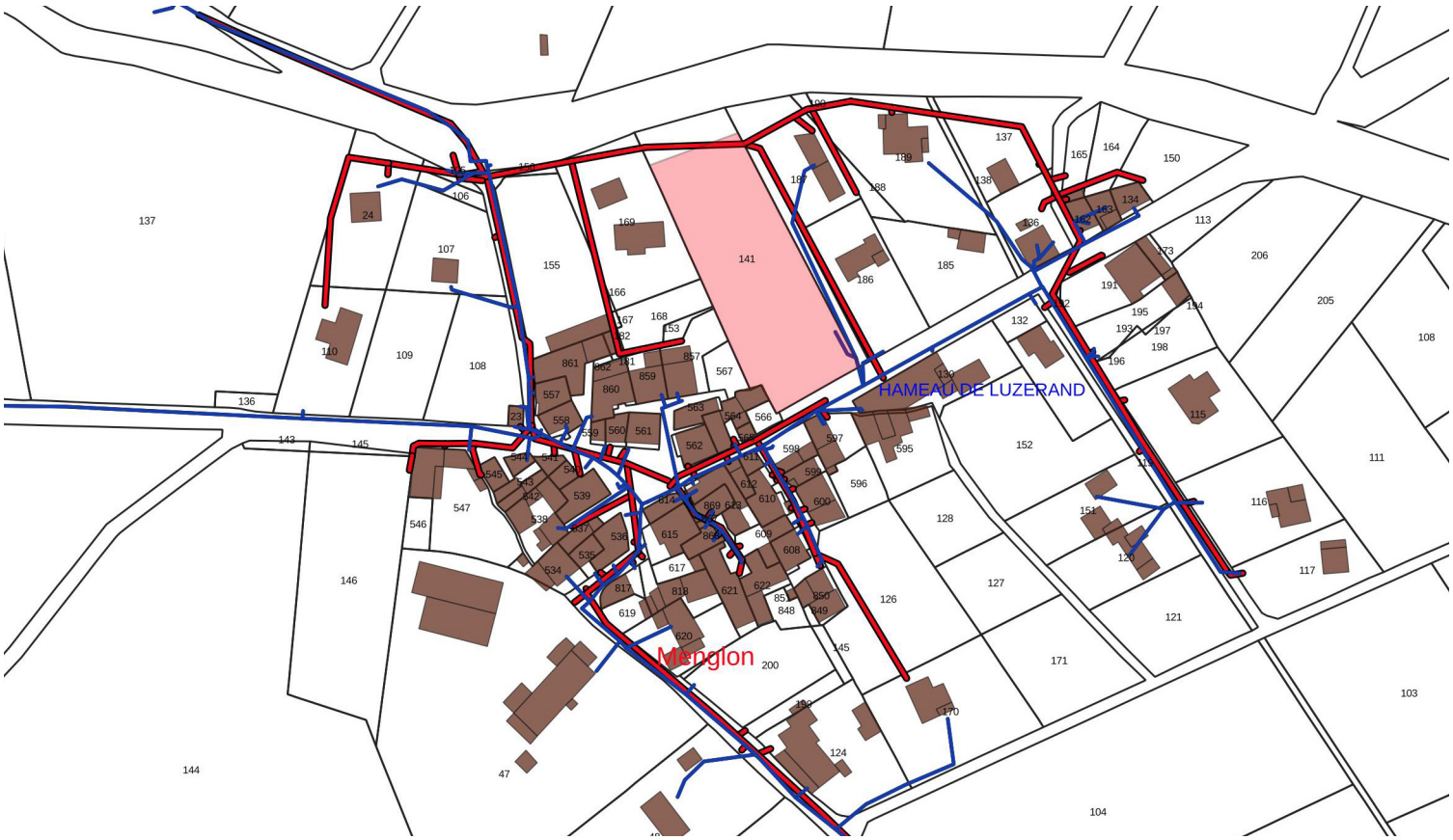
Menglon - Luzerand

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Menglon - Luzerand

OAP - Organisation générale

Compléter le hameau avec une densité décroissante par rapport au centre pour préserver au mieux sa forme générale. Préserver l'entrée Est du hameau en y implantant du bâti plus dense.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Surface de la zone : 0,34 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



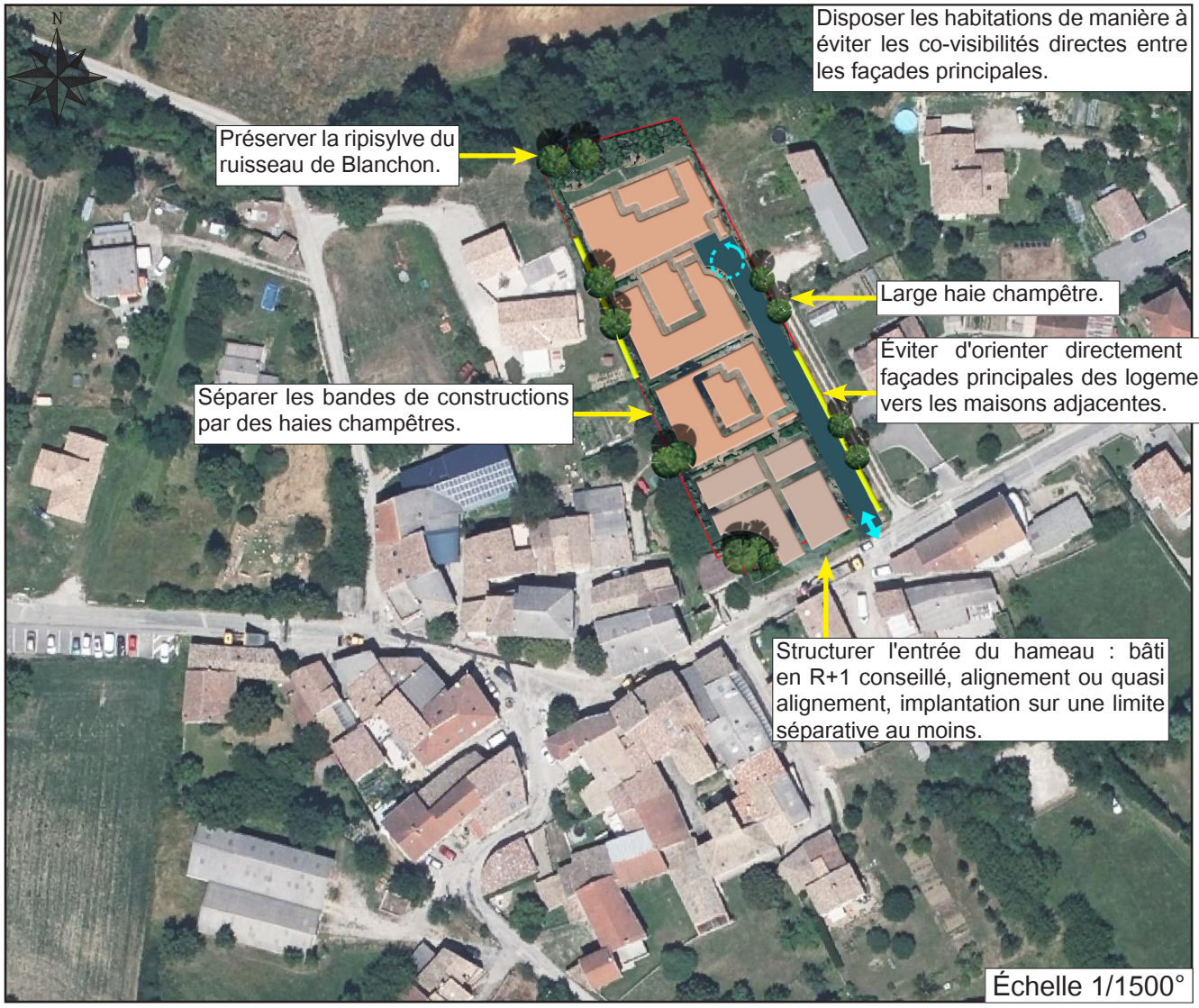
Habitat individuel et/ou individuel groupé, le petit collectif est possible.



Habitat individuel groupé ou petit collectif.

Menglon - Luzerand

OAP - Principes de composition





Menglon - Luzerand

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



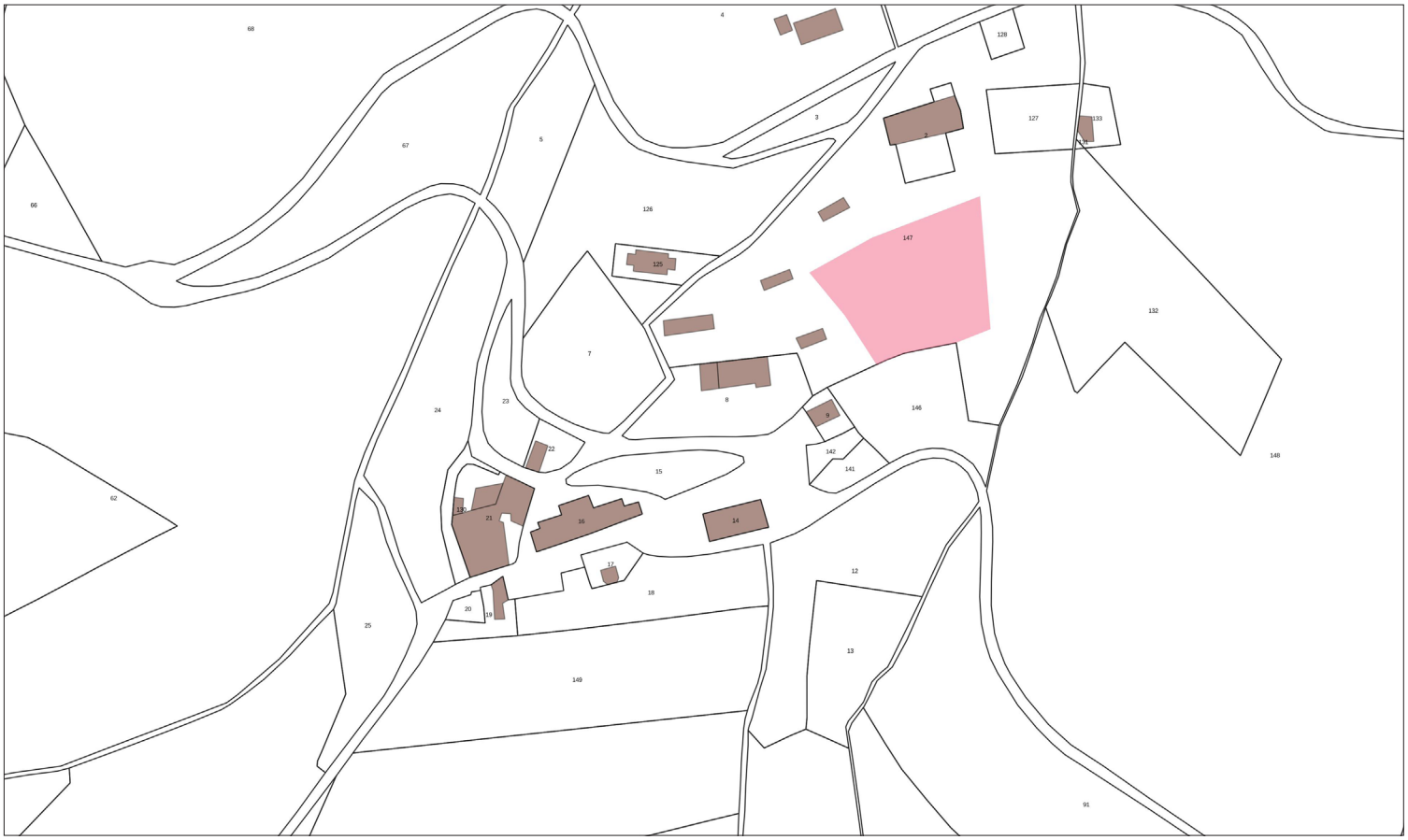
Pennes le Sec - Pennes

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Pennes le Sec - Pennes

OAP - Organisation générale

Organiser l'urbanisation pour qu'elle rentabilise le foncier avec plus de densité, mais sans rupture totale avec la trame pavillonnaire. Donner une dominante Sud aux jardins principaux.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Surface de la zone : 0,23 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Pennes le Sec - Pennes

OAP - Principes de composition



Pennes le Sec - Pennes

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Pontaix - Lochette

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m.
Échelle 1/2500°.

Secteurs classés en AOP "Clairette de Die".
Le secteur classée constructible soumis à OAP représente 0,11% de la surface classée en AOP dans la commune.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable.

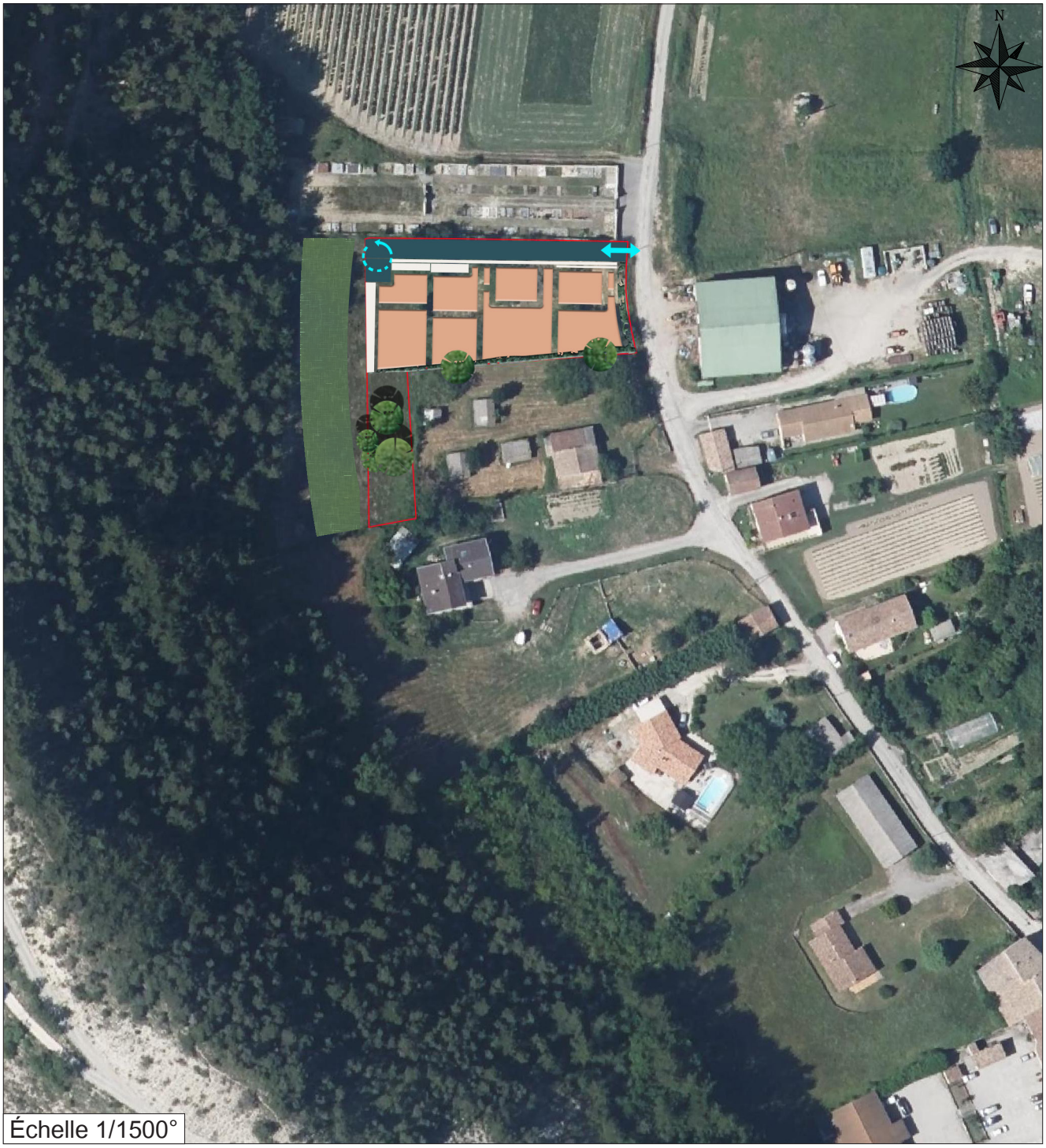
Réseau d'eaux usées.

Pontaix - Lochette

OAP - Organisation générale

Organiser l'urbanisation pour qu'elle rentabilise le foncier avec plus de densité, mais sans rupture totale avec la trame pavillonnaire. Donner une dominante Sud aux les jardins principaux.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



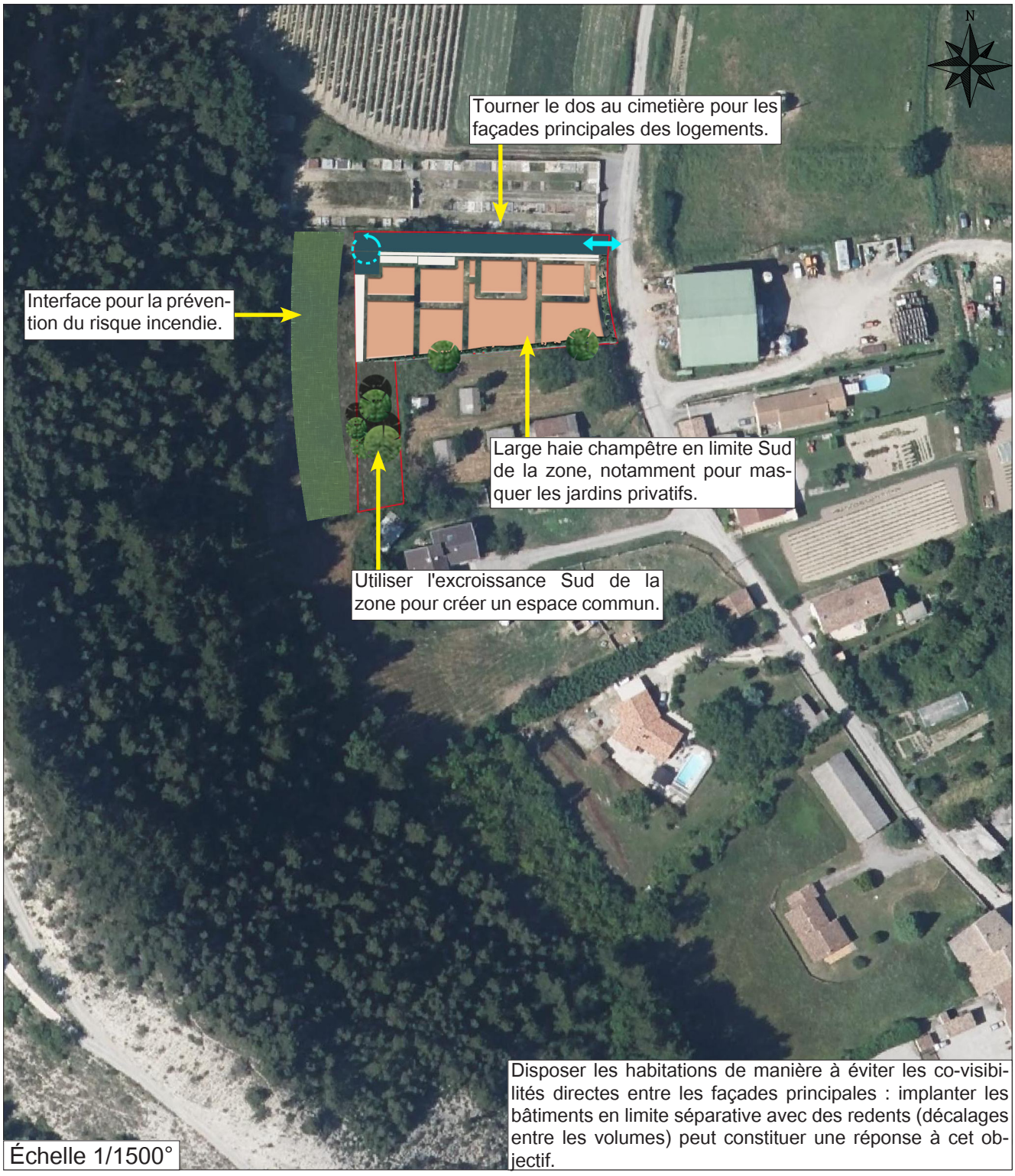
Surface de la zone : 0,25 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Pontaix - Lochette

OAP - Principes de composition



Pontaix - Lochette

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



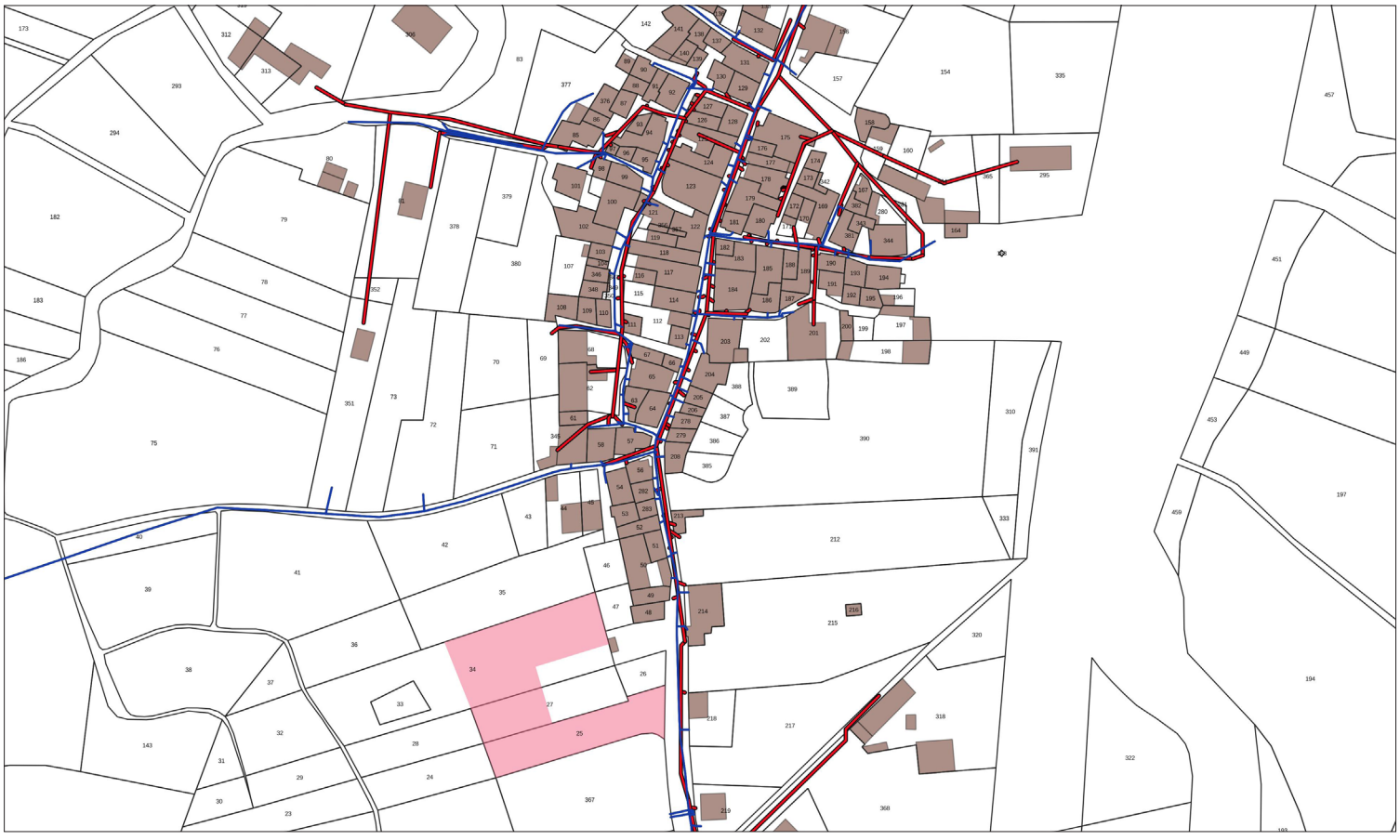
Poyols - Le village

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Poyols - Le village

OAP - Organisation générale

Organiser l'urbanisation pour affirmer l'entrée Sud du village, en privilégiant l'implantation à l'alignement des constructions qui seront le plus proche de la route du Midi. Utiliser la voie existante pour desservir les logements. Préserver les stationnements automobiles publics, préserver des capacités d'urbanisation future au Nord de la zone. Éviter d'orienter les façades principales des logements côté Est où l'horizon est occulté par le relief.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Surface de la zone : 0,24 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



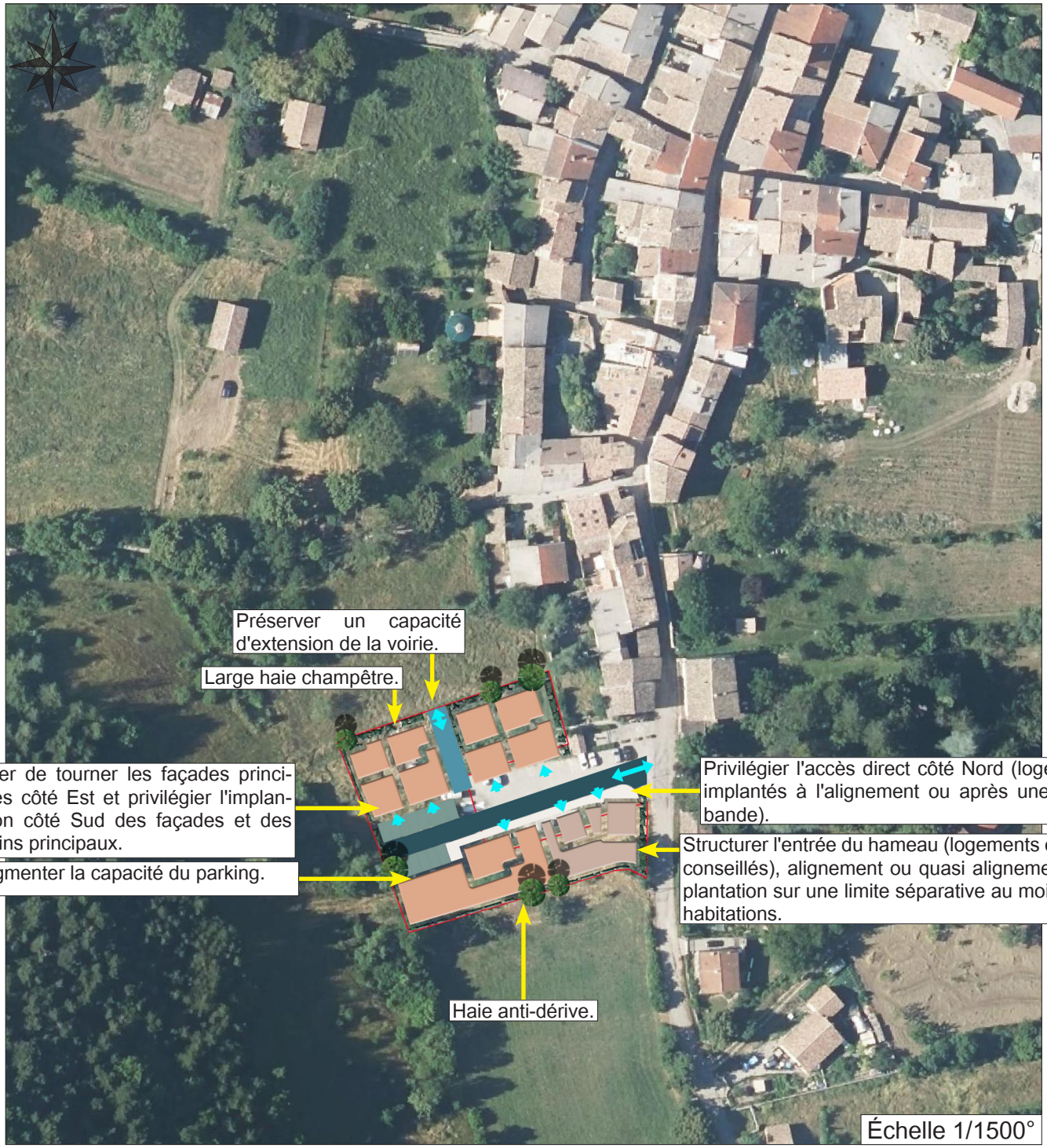
Habitat individuel et/ou individuel groupé, le petit collectif est possible.



Habitat individuel groupé ou petit collectif.

Poyols - Le village

OAP - Principes de composition





Poyols - Le village

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



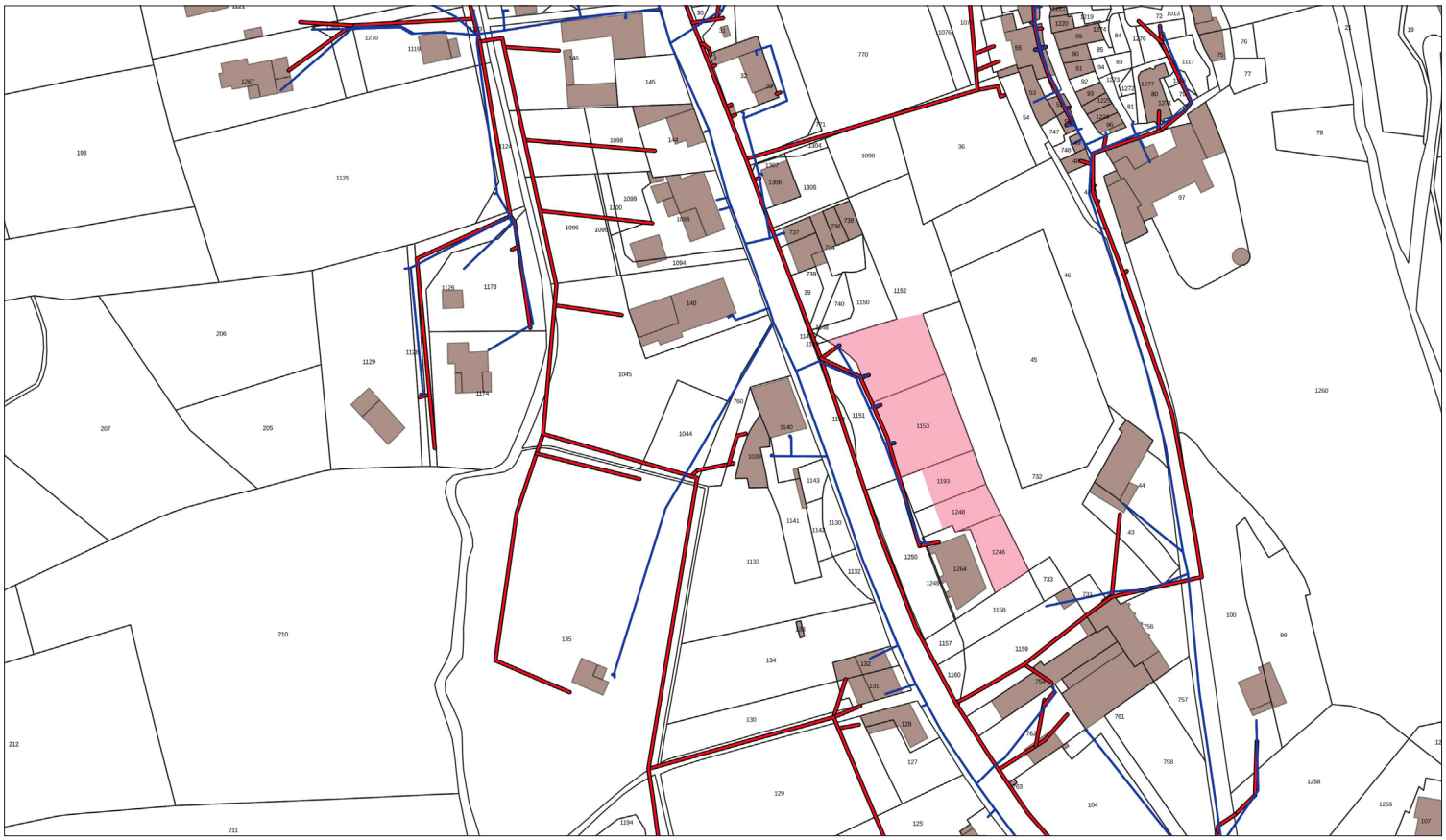
Recoubeau Jansac - Le village

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Recoubeau Jansac - Le village

OAP - Organisation générale

Organiser l'urbanisation pour donner un caractère plus urbain à la traversée de hameau, en complétant l'espace bâti sur un mode d'habitat groupé ou collectif selon une architecture proche de celle du bâtiment adjacent, au Sud. Donner de l'épaisseur à la structure linéaire du hameau sans "coller" des habitations à la route départementale, ni trop les élever dans le coteau, qui constitue l'écrin du village historique.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Surface de la zone : 0,22 ha.
Densité : 25 logements par hectare.

Habitat individuel groupé ou petit collectif.

Recoubeau Jansac - Le village

OAP - Composition urbaine



Recoubeau Jansac - Le village

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Saint Dizier en Diois - Commendrat

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Saint Dizier en Diois - Commendrat

OAP - Organisation générale

Composer une extension "naturelle" du village en développant un modèle de densité intermédiaire. Pour cela, on cherchera à rapprocher les habitations du bâti existant en les implantant dans les parties hautes des terrains. On pourra aussi favoriser l'implantation en limite séparative des habitations tout particulièrement pour celles de la frange Sud du hameau et composer ainsi une urbanisation à la morphologie proche de celle du bâti ancien, qui complète le hameau sans forte rupture de sa trame bâtie et dans le respect de sa forme générale, de ses proportions.

A l'entrée du hameau, on privilégiera l'alignement des constructions qui seront implantées proches du chemin d'accès au village.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



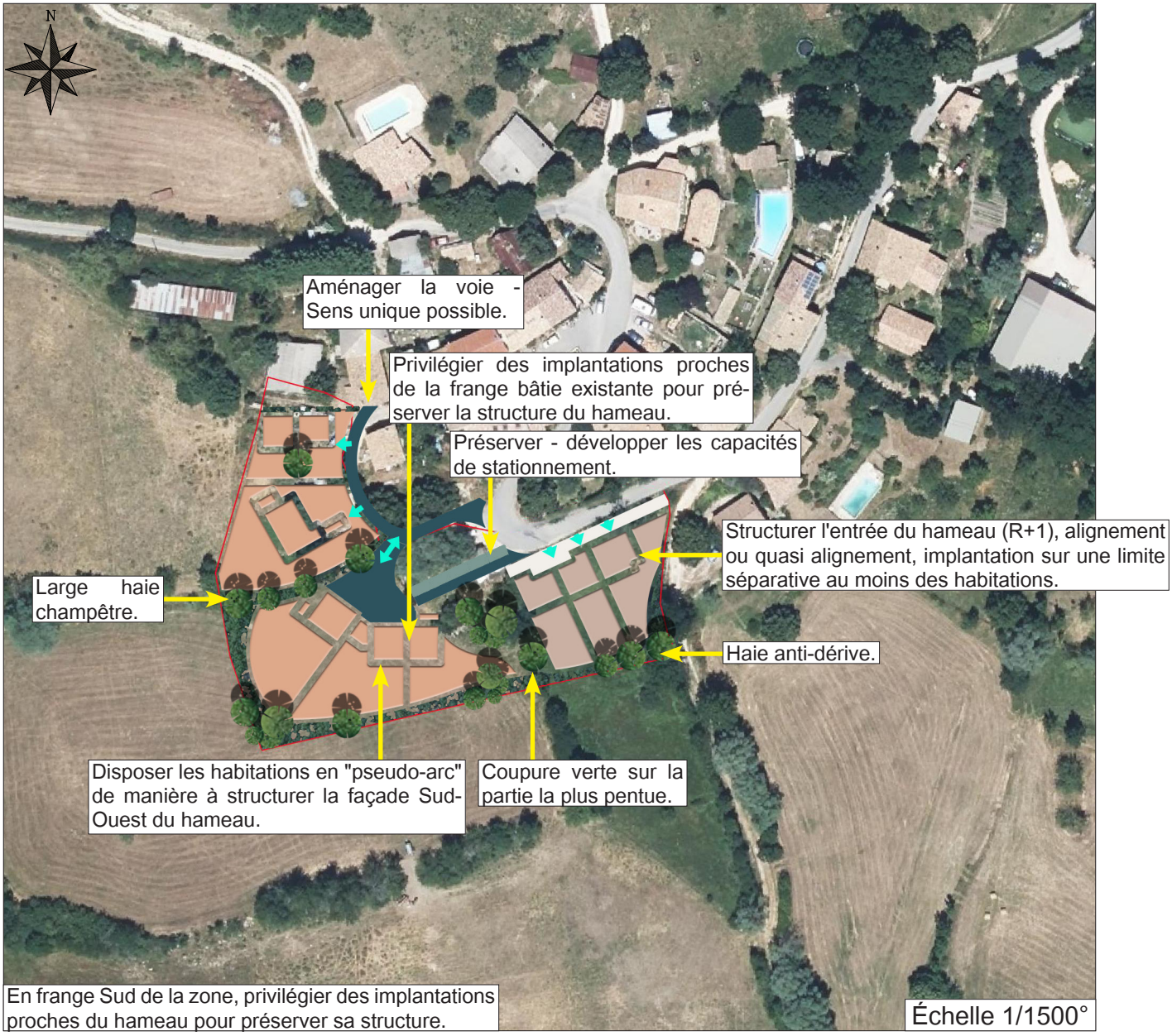
Surface de la zone : 0,55 ha.
Densité : 17 logements par hectare.

Habitat individuel groupé ou petit collectif.

Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Saint Dizier en Diois - Commendrat

OAP - Principes de composition



Saint Dizier en Diois - Commendrat

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Saint Julien en Quint - Les Ubacs

OAP - Organisation générale

Donner de l'épaisseur au "morceau de faubourg existant" et implantant une construction nouvelle dans le prolongement de la voirie et à l'arrière des bâtiments existants.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples.



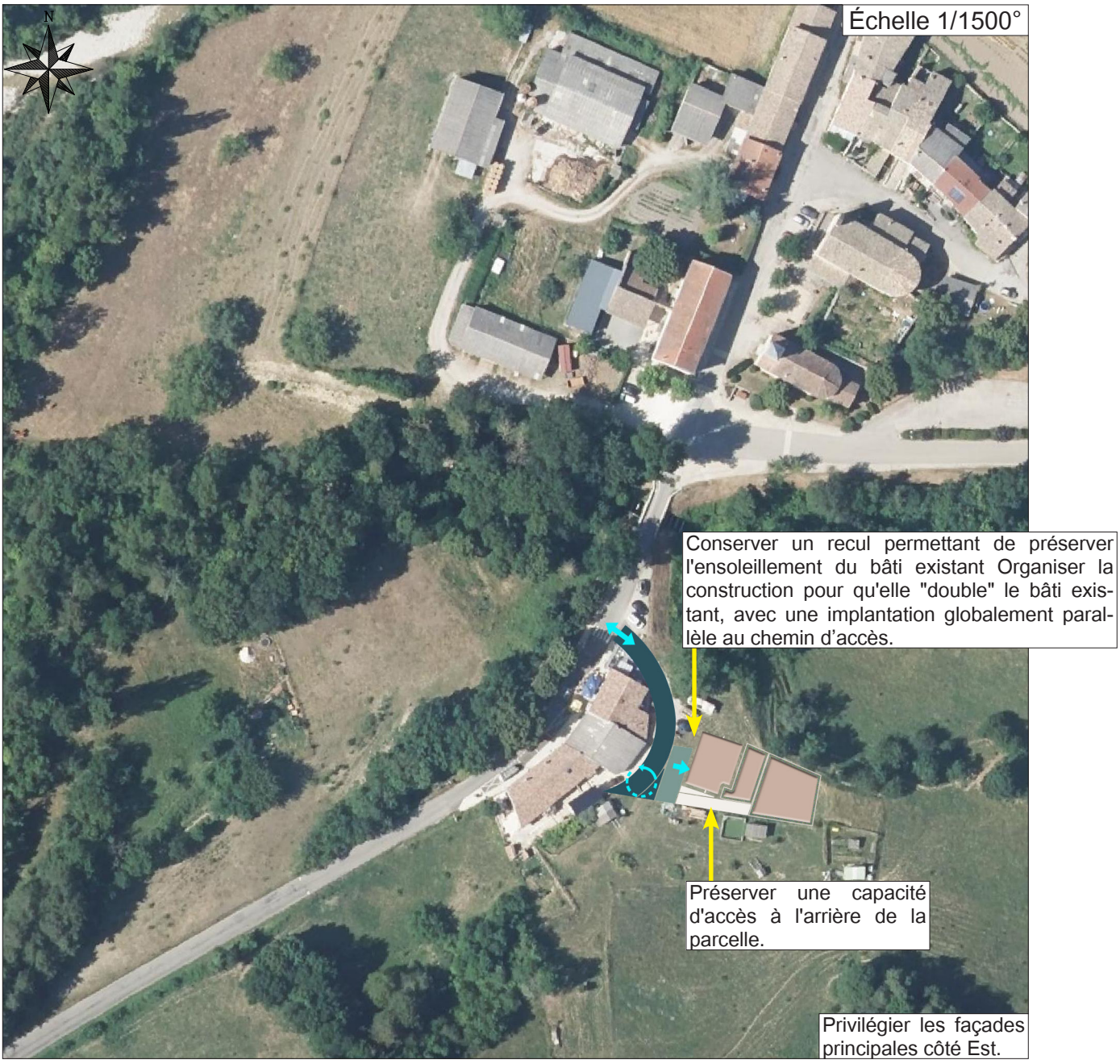
Surface de la zone : 0,1 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé ou petit collectif.

Saint Julien en Quint - Les Ubacs

OAP - Principes de composition



Saint Julien en Quint - Les Ubacs

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



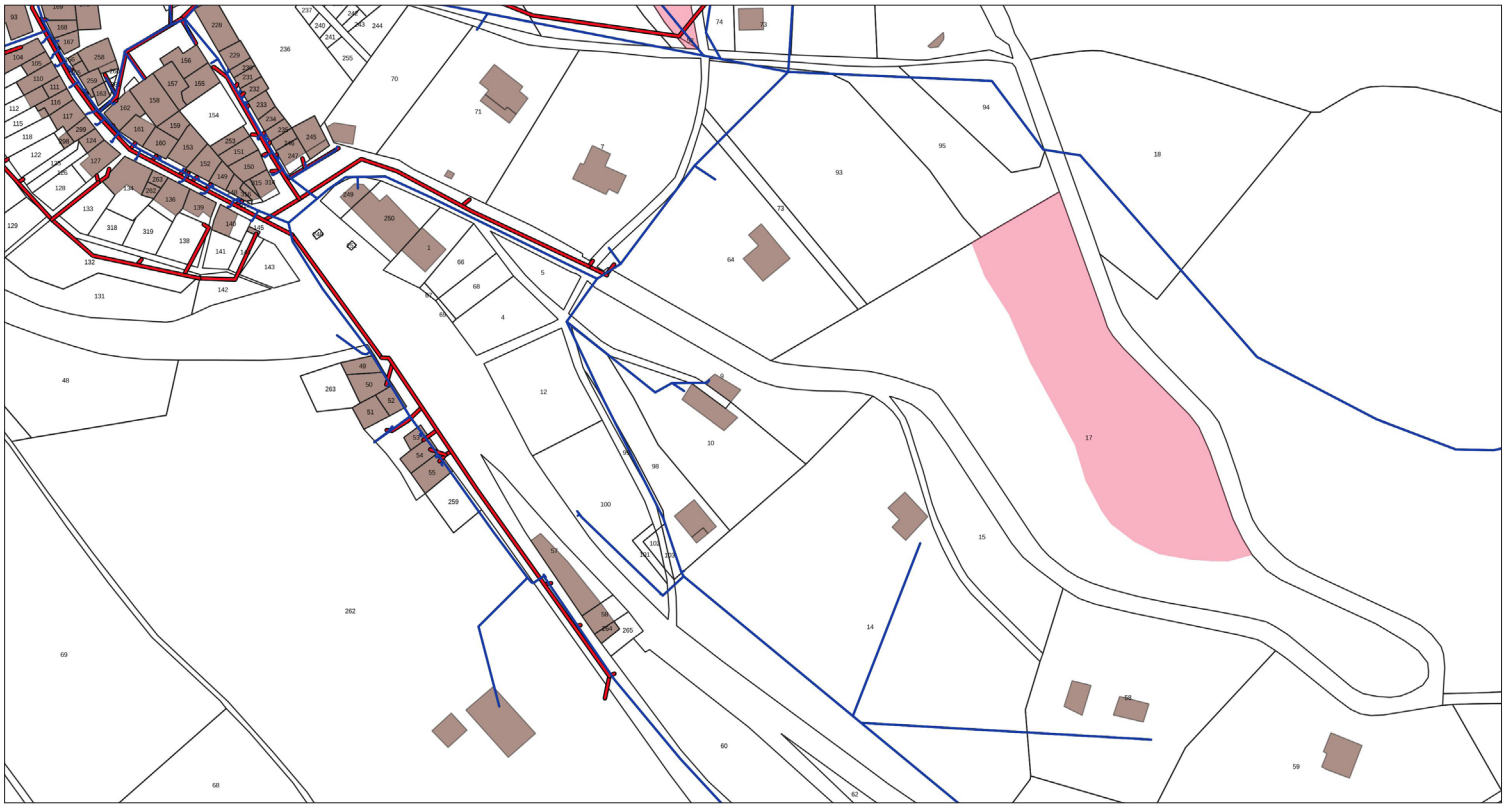
Saint Nazaire le Désert - Le Rose

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Saint Nazaire le Désert - Le Rose

OAP - Organisation générale

Barrachi : composer un hameau qui s'inscrive dans les lignes de forces du paysage : privilégier les implantations en limites séparatives et l'orientation de la longueur des habitations parallèle aux courbes de niveaux, en frange Sud au moins, pour renvoyer une image d'ensemble dense qui mime la structure du bâti ancien.



La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Surface de la zone : 0,43 ha. Densité : 20 logements par hectare.



Habitat individuel groupé ou petit collectif.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Saint Nazaire le Désert - Le Rose

OAP - Principes de composition

Disposer les habitations de manière à éviter les co-visibilités directes entre les façades principales : implanter des bâtiments en limite séparative avec des redents (décalages entre les volumes) peut constituer une réponse à cet objectif.



Saint Nazaire le Désert - Le Rose

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



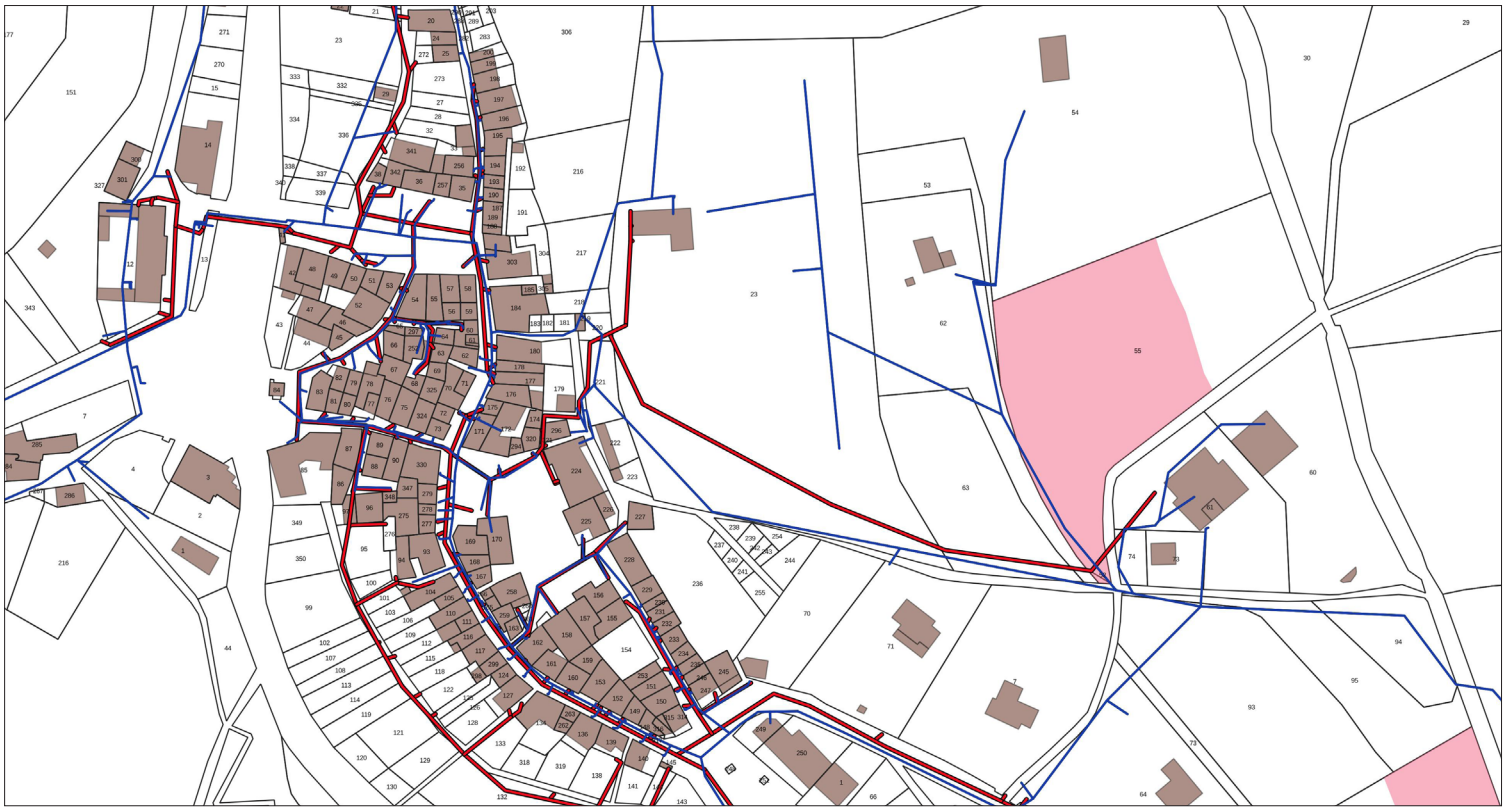
Saint Nazaire le Désert - Subreviale

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Saint Nazaire le Désert - Subreviale

OAP - Organisation générale

Créer une structure bâtie qui s'inscrive dans les lignes de pentes, en appliquant une densité sensiblement supérieure à l'habitat pavillonnaire, avec des habitations desservies pour une grosse partie à partir d'une placette, de manière à renvoyer une image de hameau.



La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Surface de la zone : 0,43 ha. Densité : 20 logements par hectare.

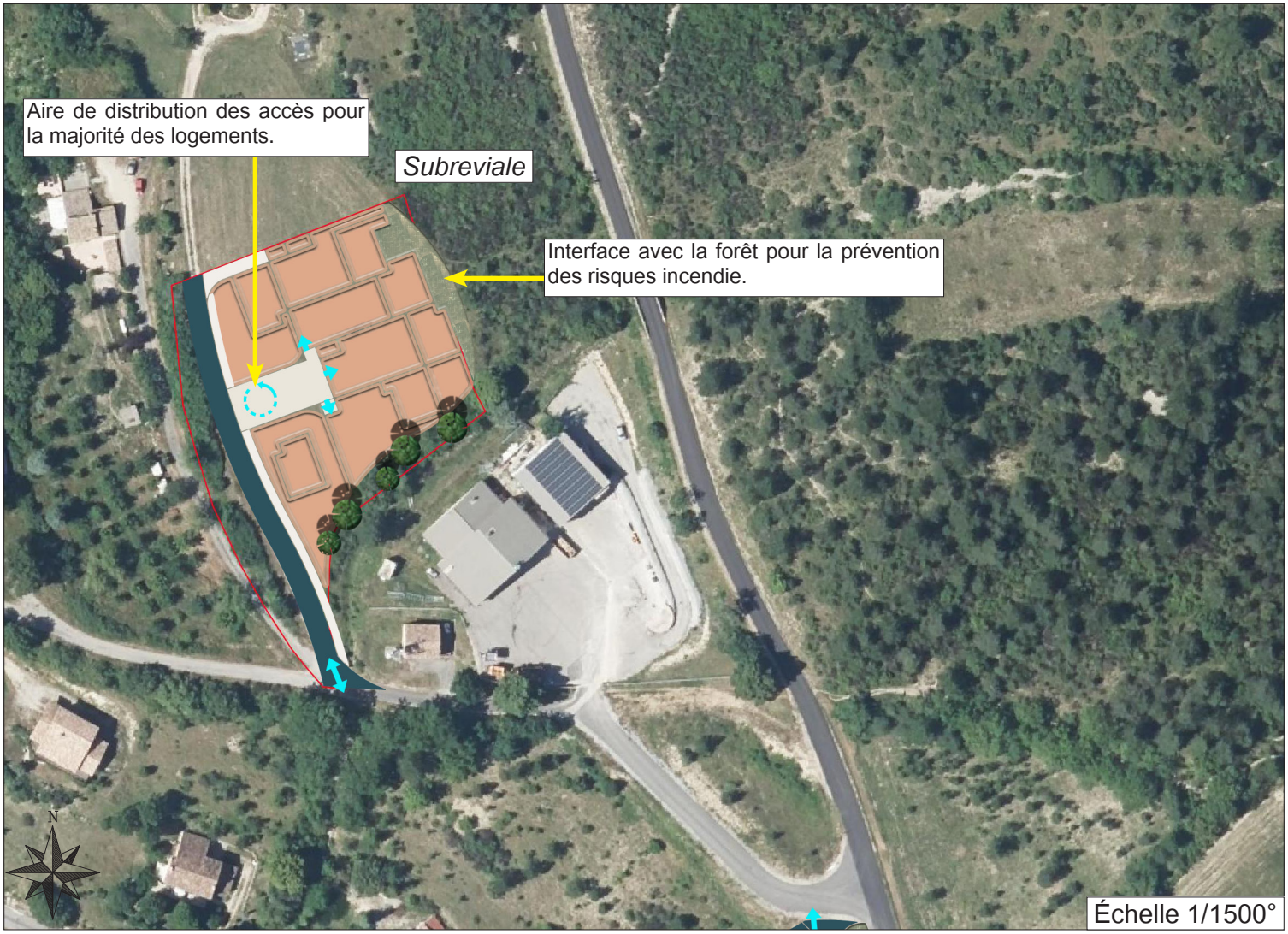


Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Saint Nazaire le Désert - Subreviale

OAP - Principes de composition

Disposer les habitations de manière à éviter les co-visibilités directes entre les façades principales : implanter des bâtiments en limite séparative avec des redents (décalages entre les volumes) peut constituer une réponse à cet objectif.





Saint Nazaire le Désert - Subreviale

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



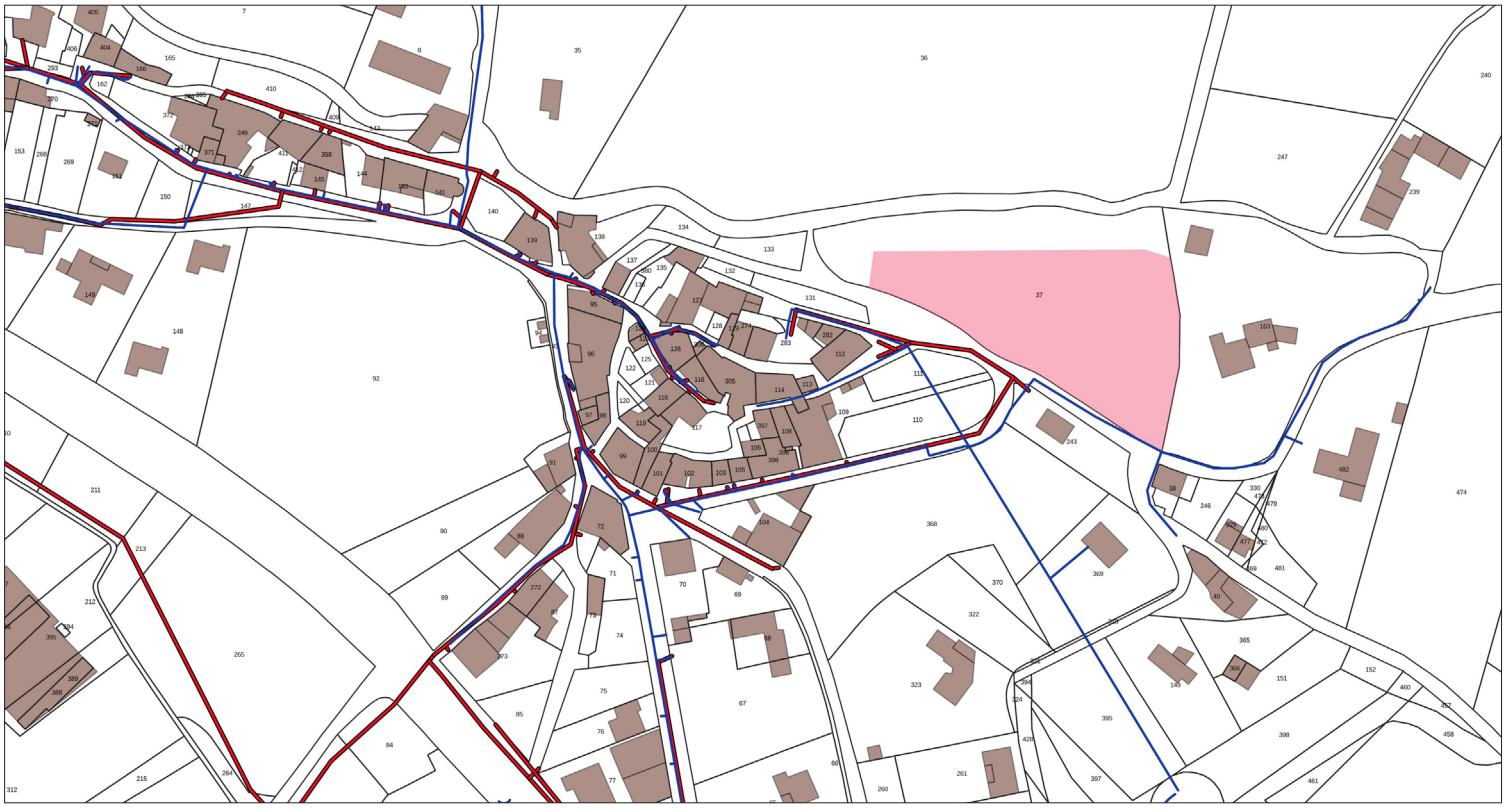
Saint Roman - Le village

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2500°. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Saint Roman - Le village

OAP - Organisation générale

Prolonger la structure dense du village. Sur la partie haute du terrain, privilégier l'implantation en fond de parcelle pour un meilleur ensoleillement.

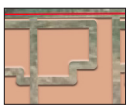
La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Surface de la zone : 0,39 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



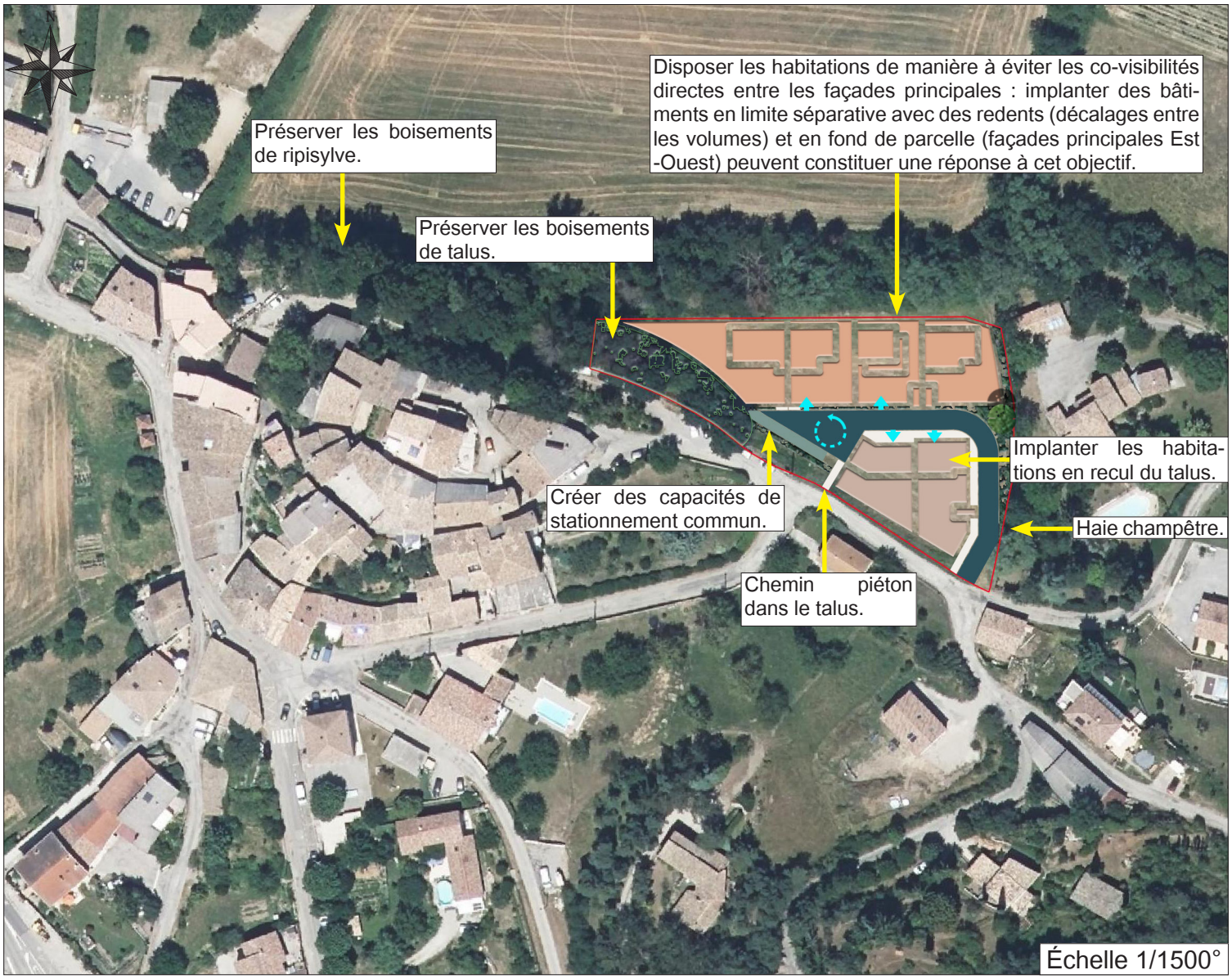
Habitat individuel groupé ou petit collectif.

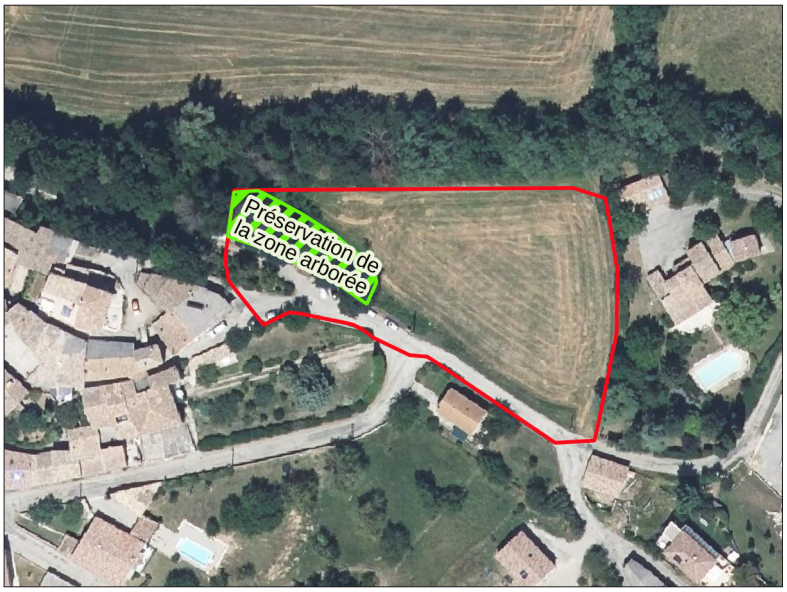


Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Saint Roman - Le village

OAP - Principes de composition





Saint Roman - Le village

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Solaure en Diois - Le Moulin

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m.
Échelle 1/2500°.

Zone humide. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Solaure en Diois - Le Moulin

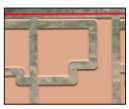
OAP - Organisation générale

Organiser l'urbanisation avec plus de densité, pour qu'elle évolue vers une structure de hameau dans le prolongement d'un quartier d'habitation existant, mais sans rupture totale avec la trame pavillonnaire.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



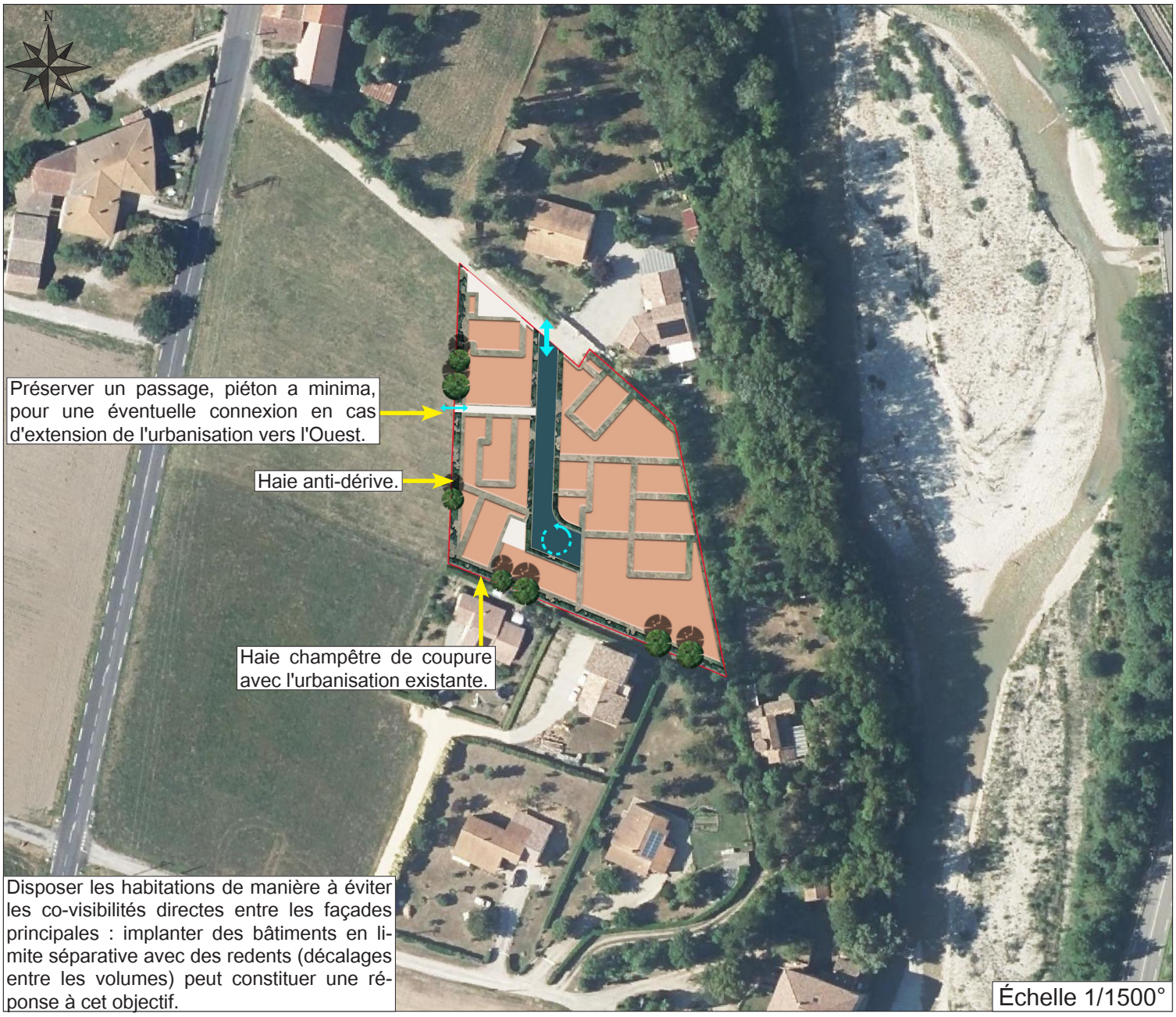
Surface de la zone : 0,42 ha.
Densité : 17 logements par hectare.

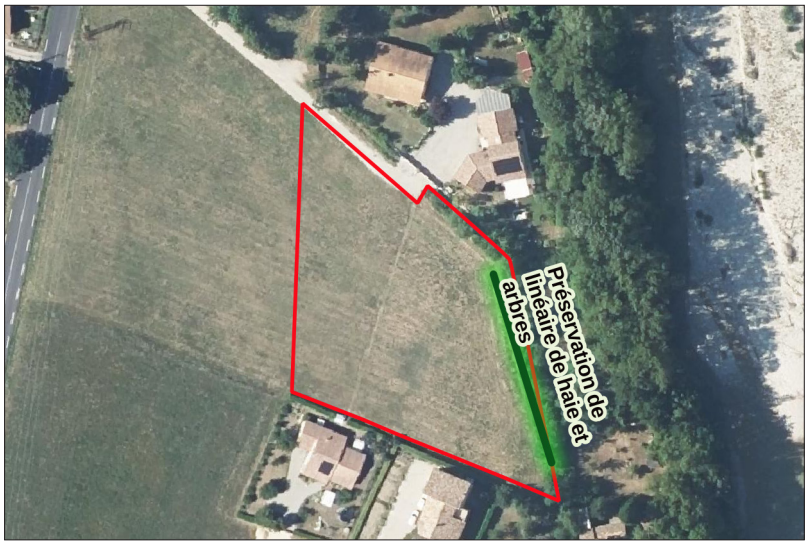


Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Solaure en Diois - Le Moulin

OAP - Principes de composition





Solaure en Diois - Le Moulin

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Solaure en Diois - La Gaffe

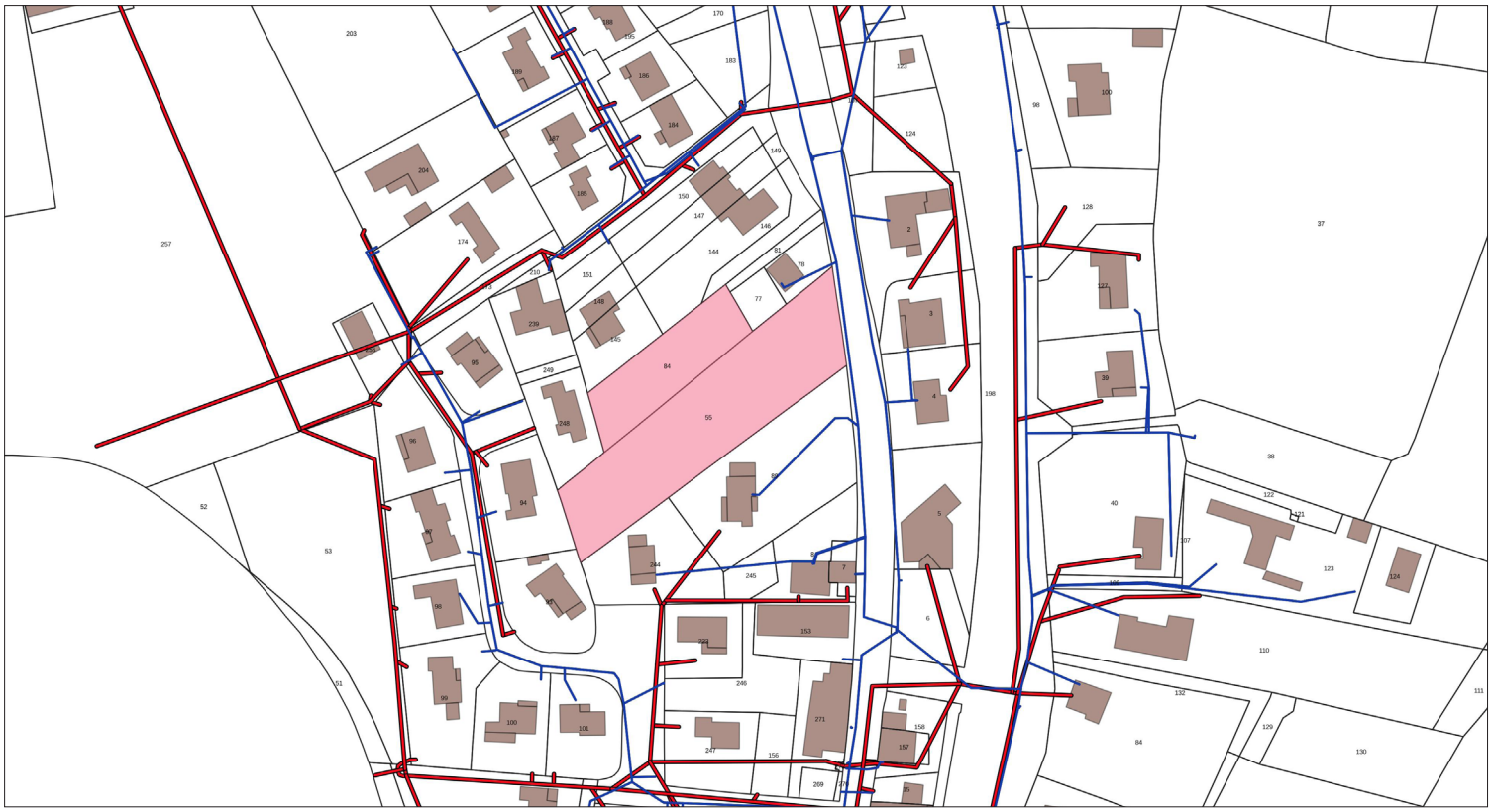
Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m.
Échelle 1/2500°.

Zone humide. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

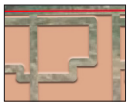
Solaure en Diois - La Gaffe

OAP - Organisation générale

Créer un quartier d'habitation "en inclusion" d'une trame pavillonnaire : densifier autour d'une voie centrale avec du bâti dense implanté de part et d'autre sans bouleverser les rapports de voisinages pour les logements adjacents à la zone, notamment en terme de co-visibilité.
La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



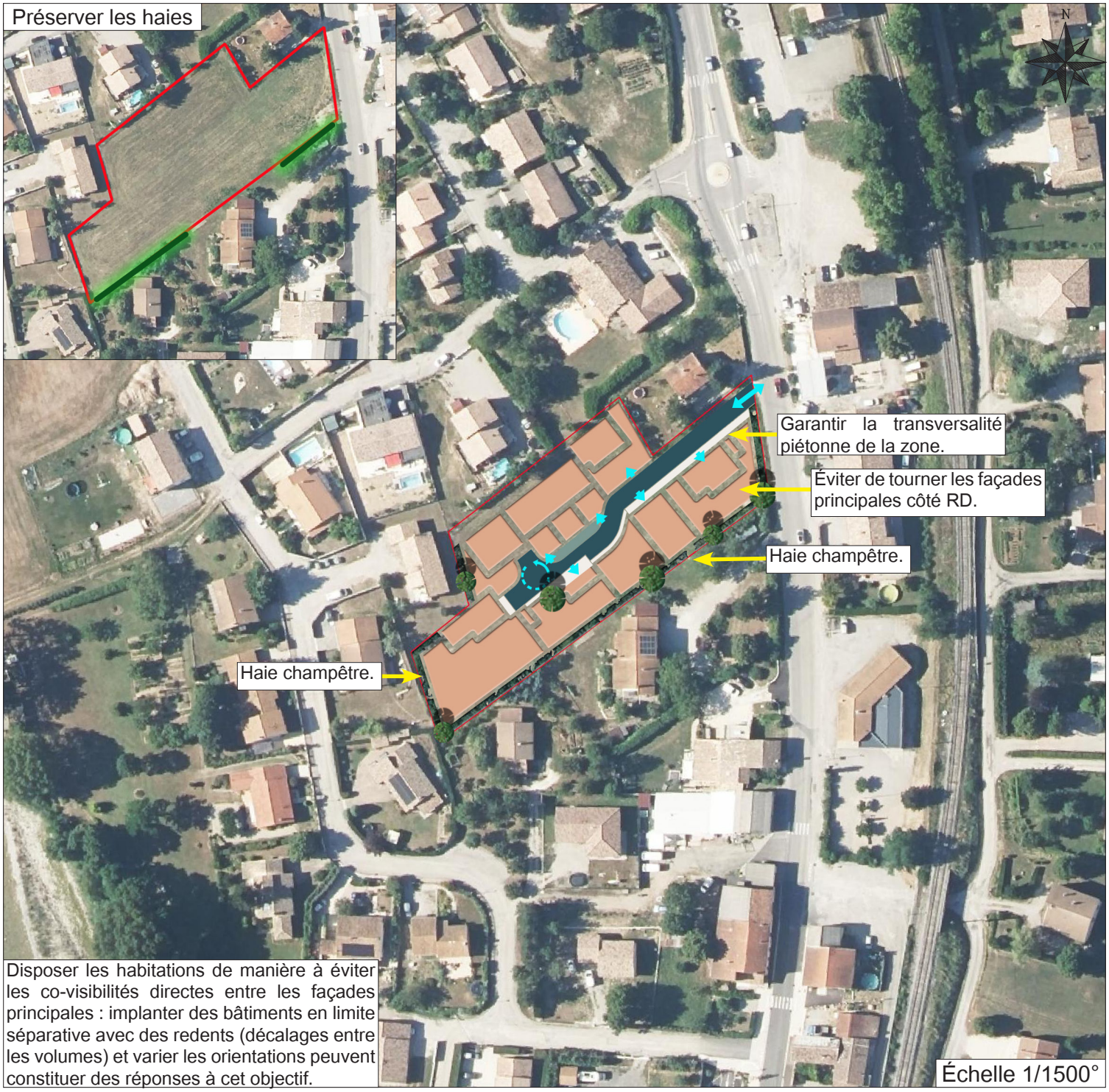
Surface de la zone : 0,41 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.
Petit collectif possible.

Solaure en Diois - La Gaffe

OAP - Principes de composition



Disposer les habitations de manière à éviter les co-visibilités directes entre les façades principales : implanter des bâtiments en limite séparative avec des redents (décalages entre les volumes) et varier les orientations peuvent constituer des réponses à cet objectif.

Solaure en Diois - La Gaffe

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Solaure en Diois - Bas du village

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques

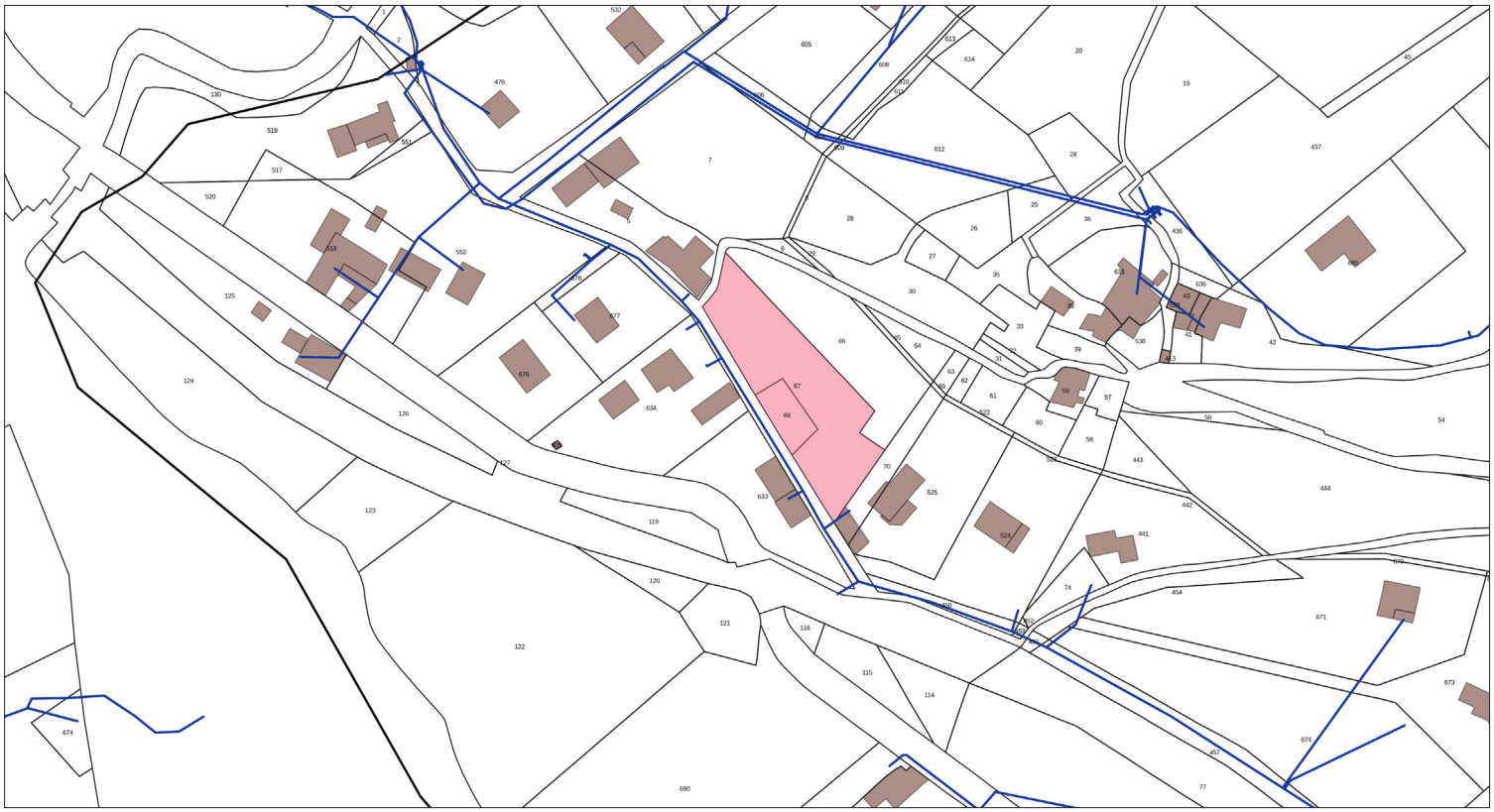


Courbes de niveaux : 5 m.
Échelle 1/2500°.

Zone humide. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

Secteurs classés en AOP "Clairette de Die".
Le secteur classée constructible soumis à OAP représente 0,57% de la surface classée en AOP dans la commune.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Solaure en Diois - Bas du village

OAP - Organisation générale

Compte-tenu du talus et de la pente, ouvrir les accès des logements directement sur le chemin communal, avec des jardins qui se déploient à l'arrière du bâti, dans les pentes.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Surface de la zone : 0,21 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Solaure en Diois - Bas du village

OAP - Principes de composition





Implanter les logements proches de la rue et déployer les jardins sur l'arrière.

Solaure en Diois - Bas du village

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Val Maravel - Pierre Brune

Contexte : photographie aérienne - courbes de niveaux (5 m) - zones naturelles spécifiques



Courbes de niveaux : 5 m.
Échelle 1/2500°.

Contexte : cadastre et réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable. Réseau d'eaux usées.

Val Maravel - Pierre Brune

OAP - Organisation générale

Composer une extension du hameau qui "ferme" son périmètre au Nord Ouest, en augmentant la densité. L'urbanisation s'inscrira de manière cohérente avec la structure bâtie existante dans le dernier "méandre" du chemin des Sartrous et sans altéré la ripisylve à l'Ouest.

La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



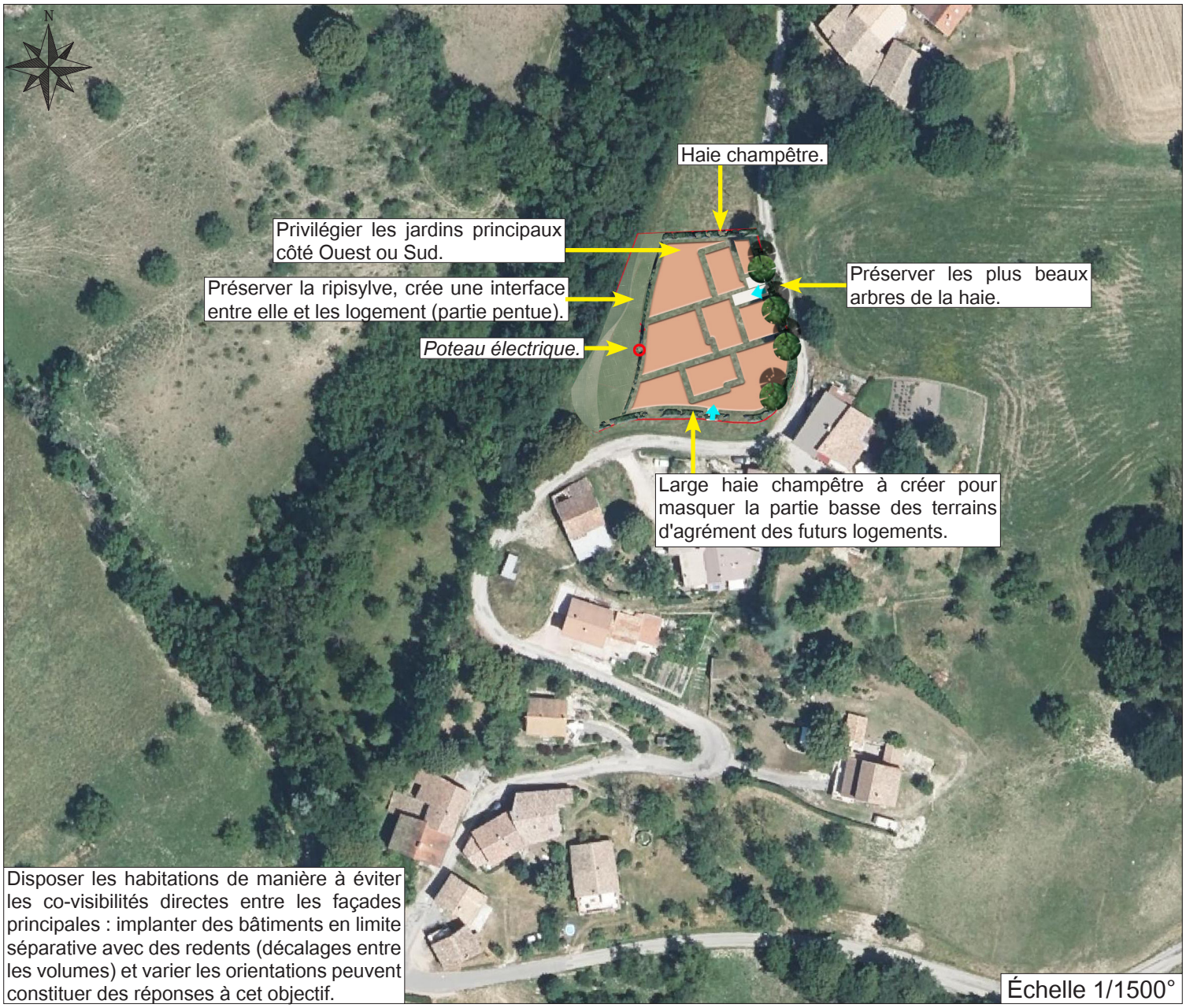
Surface de la zone : 0,2 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Val Maravel - Pierre Brune

OAP - Principes de composition





Val Maravel - Pierre Brune

Exemple de traduction des OAP

Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.



Compositions urbaines

Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume

_Les Volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux. On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense de faubourg mais avec des interruptions dans les alignements.

_Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,

_les jardins privatifs de rez de chaussée seront de préférence côté opposé à la rue, (ou la voie de desserte carrossable) lorsque les logements sont traversants.

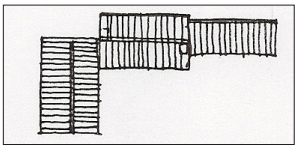
_Hauteur : R+1 très dominante, comprenant des logements en rez-de-chaussée et à l'étage. Quelques volumes secondaires pourront présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins.

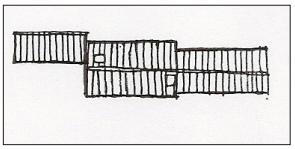




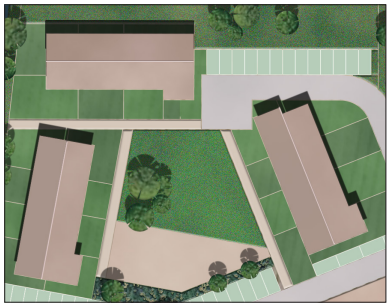








Structures bâties des fermes anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.



Possibilités de traduction.

Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles.







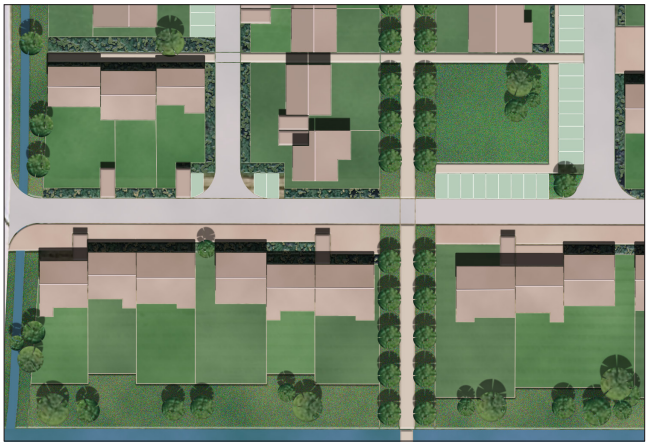
Compositions urbaines

Logements en individuel groupé / jumelé

_Les habitations, (volumes simples,) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

_les habitations ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).

_Hauteur conseillée : mélange de R et R+1, avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologies

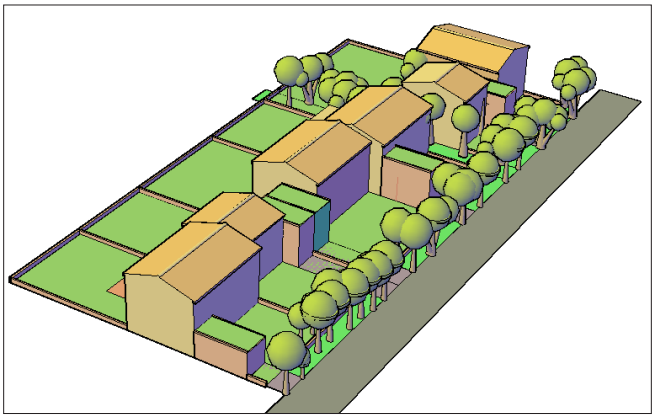
















Compositions urbaines

Logements individuels

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

_Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

_les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).









Exemples (non exhaustifs) de typologies.

Compositions urbaines et continuités écologiques

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics

Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :

_soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,

_soit par des jardinets, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sera séparée de cette rue par une large plate bande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (inclues dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.

L'urbanisation sera intégrée dans la trame boisée lorsqu'elle existe, en préservant un maximum d'arbres, dans les limites des besoins liés à la prévention des risques de feux de forêt.

Dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration environnementale, pour tous les secteurs, on intégrera les dispositions suivantes :

- Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol.
- Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès inclure les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies…) dans les aménagements.
- Ne pas planter de haie monospécifique.
- Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : privilégier les haies végétales d'essences mélangées en limites séparatives au moins. Les clôture pourront être accompagnées de plantes-bandes, de murets, de préférence en pierres.

Les OAP pourront être adaptées pour intégrer les questions relatives à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention et/ou d'infiltration, noues...).









Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Un bassin de rétention toujours en eau au cœur d'un lotissement, accompagné de végétation hydrophile.



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.



Aires de jeux en bois.





Plantation des bassins de rétention

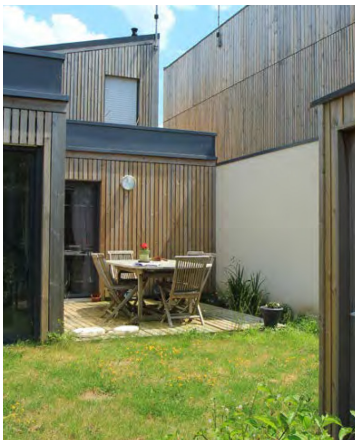


Plantations d'accompagnement des voies

Compositions urbaines

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics



















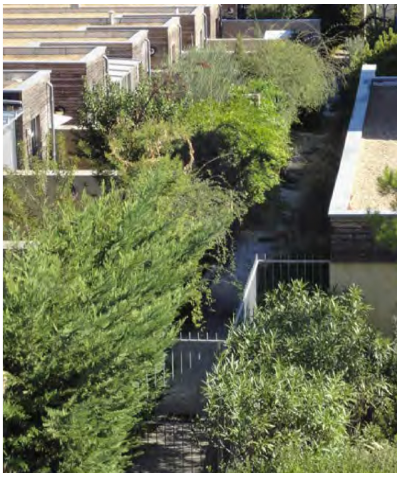
Compositions urbaines

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics









Arracher et couper les arbres nécessaires aux aménagements en automne (entre début août et fin octobre) avant le début des travaux. Le cas échéant, gyrobroyer la parcelle en automne, avant les travaux.

Zones d'activités

Composition architecturale







Exemple de bardage naturel.



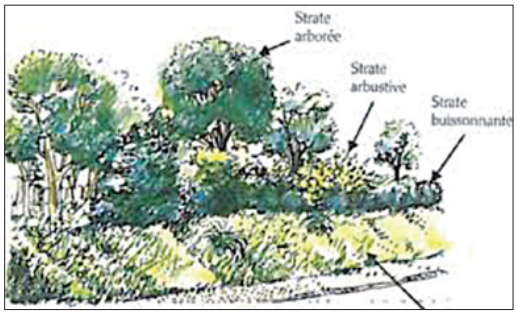




_Définition de volumes bâtis simples et cohérents entre eux.
Intégration des éléments techniques (machineries, extracteurs...) dans le volume global, afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.
_Accompagner les bâtiments en s'appuyant sur les éléments structurants de l'environnement proche (trame végétale, haies brise-vent, ...).
_Attention particulière dans le traitement architectural des pignons (sobriété des formes et des couleurs de façades, intégration des enseignes ...).
_Envisager la végétalisation des façades et des toitures.
_Pas de stockage à l'air libre.

Zones d'activités

Trame végétale



Principe d'immersion des bâtiments dans une trame végétale

Dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration environnementale, on intégrera les dispositions suivantes :

Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : plantation de haies végétales d'essences mélangées en domaine privé devant un grillage à maille rigide, où grillage noyée dans la végétation, accompagné de plantes couvrantes ou grimpantes. Les clôture pourront être accompagnées de plantes-bandes, de murets, de préférence en pierres.

Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements.







Principe de parkings accompagnés d'une trame verte (haies et arbres).

Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales

Définition et portée des OAP commerciales

Les OAP commerciales définissent les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, en cohérence avec le PADD. Elles s'appuient sur l'armature territoriale.

Les OAP commerciales concernent les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
- « Artisanat et commerce de détail »,
- « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »
- « Commerce de gros ».

Les activités d'hôtellerie, de restauration et les cinémas ne sont pas concernés.

Le développement des commerces, à toutes les échelles est donc encadré :
- par les règlements écrit et graphique du PLUi
- par les OAP Commerciales.

UNE OBLIGATION EN L'ABSENCE DE SCOT

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé (article L.151-6 du CU), le PLUi doit contenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant les dispositions mentionnées à l'article et L.141-16 du code de l'urbanisme.

Article L151-6 (PLU) : En l'absence de SCOT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L141-16 (SCOT) :Le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs :
- *de revitalisation des centres villes,*
- *de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,*
- *de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,*
- *de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »*

Les OAP Commerce du PLUi sont opposables aux permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire) pour les implantations commerciales désignées par l'article L. 752-1 du code de commerce.

En sus, la CCD, compétente en matière d'urbanisme, pourra saisir – à la demande du Maire de la commune concernée- la CDAC pour tout projet de taille inférieure dans les communes de moins de 20 000 habitants, comme l'y autorise l'article L 752-4 du Code du Commerce.

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le PC ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales

L'armature commerciale intercommunale

Le Diois compte 50 communes. Die concentre 40% de la population du territoire. Die et les 5 anciens chef lieux de canton ou bourgs centres, structurent et équilibrent les bassins de vie du territoire.

L'armature commerciale est ainsi construite autour de la ville centre et des 5 bourgs structurants. La communauté des communes du Diois ne connait pas de zone commerciale à proprement parler. L'essentiel du commerce de détails est localisé dans les centres bourgs.

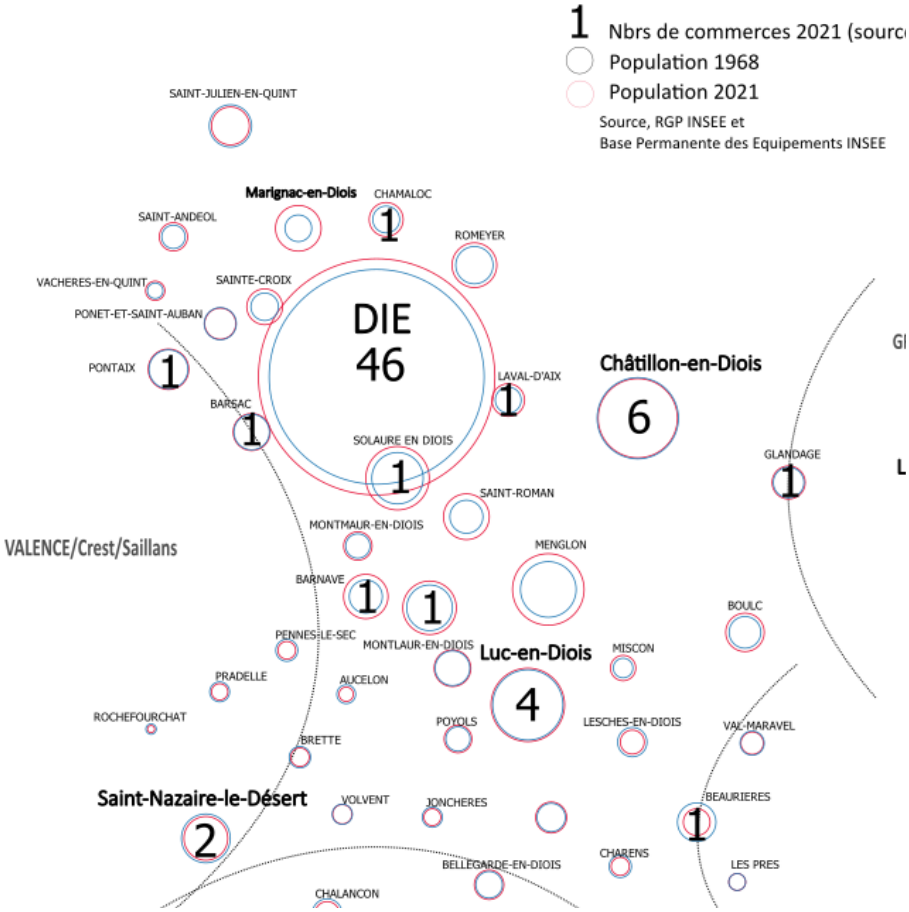
L'entrée de Die, dite Avenue de la Clairette concentre toutes les grandes et moyennes surfaces du Diois (bricolage, grande surface alimentaire, dépôt de matériaux, garage automobile…..) et parfois des commerces de tailles moyennes ayant besoin d'un accès « voiture » (électroménager) ou d'autres activités de proximité de route.



La communauté des communes du Diois ne connait pas de zones commerciales à proprement dite, l'essentiel du commerce de détails se trouve dans les centres bourgs.

L'entrée de ville de la commune de Die dite Avenue de la Clairette concentre toutes les grandes et moyennes surfaces des 50 communes (bricolage, grande surface alimentaire, dépôt de matériaux, garage automobile…..) et parfois des commerces de tailles moyennes ayant besoin d'un accès « voiture » (électroménager) ou d'autres aménités de proximité de route.





Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales

Zooms sur les principaux secteurs d'implantation du commerce de détail

Le centre-ville de Die

Le centre historique de Die, ceinturé par le tracé de ses remparts, comporte trois rues centrales et deux places principales qui sont les lieux favoris de l'activité commerciale.



Ces trois rues commerçantes, leurs places et les ailes du cœur de ville (le viaduc et début de l'avenue Sadi Carnot) comptabilisent un peu plus de 175 locaux d'activité (tout confondu ex : locaux associatif, bureau…).

Presque tous les pieds d'immeubles de la rue principale (Rue Camille Buffardel) abritent une vitrine. C'est la rue Camille Buffardel qui montre la plus grande intensité commerciale. La place principale reçoit le marché deux fois par semaine. Les jours de marché sont de véritables « locomotives » pour la fréquentation des commerces du centre-ville de Die. La principale raison de cet afflux, hors période touristique, c'est la descente des grands diois au marché de la ville. Les 5 bourgs centres identifiés accueillent également des marchés tout au long de l'année.

La ville de Die compte 143 commerces dont 94 de détail (Mars 2024) (12% de plus qu'en 2018) pour 5014 habitants. Elle est plus attractive que d'autres communes de cette taille en Drôme et en France, avec un taux d'équipement en commerces équivalent à celui d'une commune de 10 000 habitants en zone urbaine (28 magasins pour 10 000 habitants en moyenne en zone rurale en France)

Les cartes ci-dessous ont été réalises à partir de la Base Permanente des Équipements (INSEE) dans sa rubrique commerce (B1 Grandes surfaces B2 Commerces alimentaires B3 Commerces spécialisés non-alimentaires). Dans ces données n'apparaissent pas les auberges et cafés, ni les structures touristiques et ou campings, ni les restaurants, qui parfois jouent le rôle de relais locaux dans les villages (dépôt de pain, restauration, cantine pour l'école, dépôt de colis…) et dont l'importance est incontestable pour les villages de montagne. Le BPE présente certaines imprécisions, néanmoins elle nous permet d'avoir une image juste de la distribution géographique du commerce.



Le nombre de ménages (+8%) et le potentiel de consommation alimentaire (+14%) ont augmenté significativement depuis 2018. 87% des achats alimentaires dans le territoire se font à Die. 55% de ces achats sont effectués dans les commerces de la Zone d'Activité, 30% en centre-ville (la part des achats réalisés dans les commerces de proximité est stable).

En 2022 le chiffre d'affaires commercial s'élève à 51 M€. Entre 2018 et 2022, il a augmenté de 8%. Die se place au 11ème rang en Drôme, derrière le pôle de Valence, Montélimar, le pôle de Romans, Pierrelatte, Tain, Nyons, Loriol, Aouste/Sye, St Vallier et St Rambert d'Albon.

A Die, le taux de vacance commerciale est de 8% (moyenne nationale à 10%) mais le sentiment de vacance est très fort car de nombreux commerces sont devenus des habitations, ce qui nuit au linéaire commercial et participe au sentiment de ville commerçante "fantôme".

Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales

Zooms sur les principaux secteurs d'implantation du commerce de détail

Les bourgs centres - autres secteurs d'implantation du commerce de détail

Le linéaire commercial de Châtillon-en-Diois abrite est surtout en faubourg, facilitant l'accès voiture.

Luc-en-Diois, St-Nazaire-le-Désert abritent quelques commerces sans qu'ils constituent un linéaire. Les commerces sont disséminés entre les places et leur rue principale.







Par souci de représentation de l'activité des centres villes, les cartes comprennent les Hôtels/Restaurants correspondant à d'autres destination que commerce.

Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales

Zooms sur les principaux secteurs d'implantation du commerce de détail

Les bourgs centres - autres secteurs d'implantation du commerce de détail

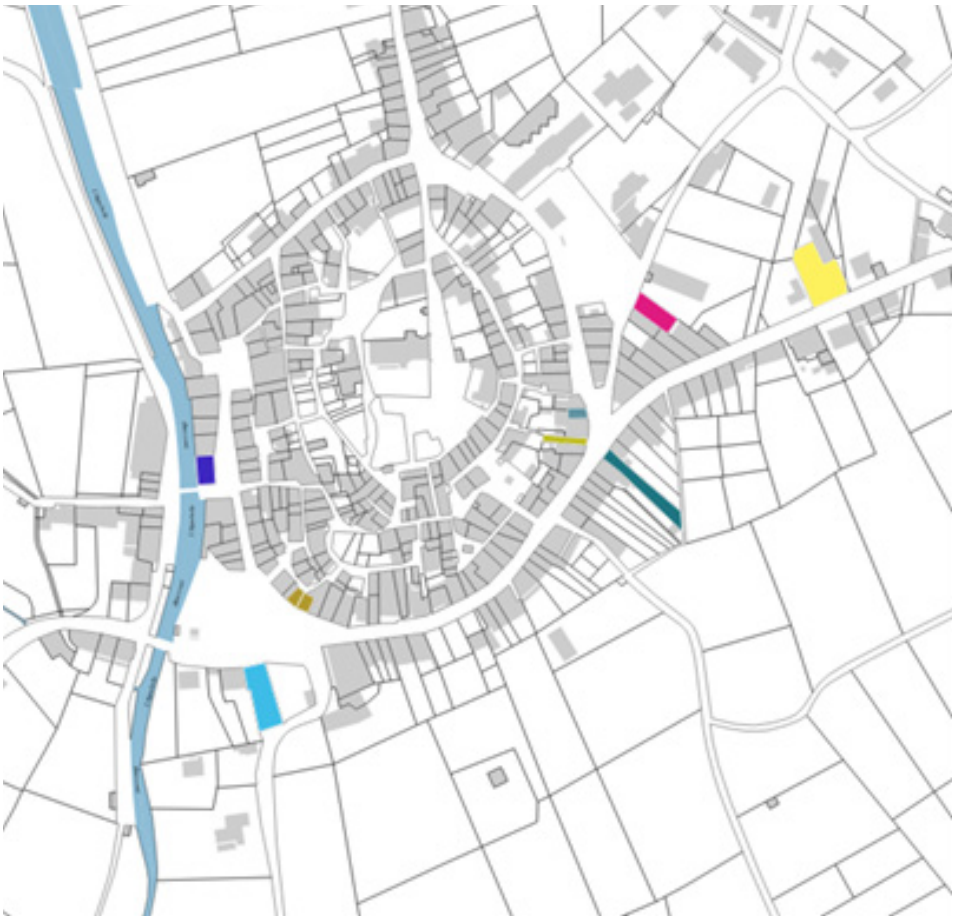
La-Motte-Chalancon dispose de quelques cellules commerciales sans qu'elles constituent un linéaire. Beaucoup d'anciens commerces sont devenus des logements. Demeurent parfois d'anciennes vitrines et leurs devantures. Elles relèvent d'un intérêt patrimonial.





Lus-la-Croix-Haute (constituée de 17 hameaux) abrite l'essentiel des commerces autour de la place principale du Chef-lieu.

Pour les 5 bourgs centres, des commerces ouvrent, certains ferment à une fréquence parfois élevée. Une épicerie assez conséquente à Luc-en-Diois a ouvert dans une ancienne maison car aucune cellule commerciale ne convenait ou n'était disponibles. De nombreuses cellules commerciales sont aujourd'hui inutilisées en devenant les entrées des logements situés à l'étage.





Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales

Rappel du PADD

AXE 2 : VITALISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Pérenniser et accompagner le rayonnement du commerce et de l'artisanat local

L'armature commerciale est construite autour de Die et des 5 bourgs structurants. Die comptabilise un peu plus de 175 locaux d'activités en hyper-centre tous usages confondus (commerces, bureaux tertiaires, associations...).

Les bourgs centres accueillent quelques cellules commerciales sans pour autant former de réels linéaires. Des marchés hebdomadaires sont organisés dans les bourgs.

Le Diois ne dispose pas de zone commerciale au sens « urbain ». Les espaces économiques périphériques accueillent les grandes entreprises commerciales dont les besoins fonciers sont incompatibles avec les capacités d'un centre-ville. Ces entreprises se mêlent à des activités artisanales ou industrielles sur des espaces économiques multifonctionnels, issus d'un développement au fil de l'eau.

Agir pour le développement et la diversité du petit commerce

Le territoire entend préserver les commerces de centre-ville, de centre village et favoriser le maintien et le développement des fonctions commerciales itinérantes que représentent les marchés. Pour cela le PLUi entend dans les bourgs :

- Protéger les vocations commerciales des pas de porte des centres.
- Remobiliser les locaux disponibles dans les centres anciens permettant d'accueillir des activités économiques.
- Maintenir des conditions favorables à la tenue des marchés hebdomadaires locaux (aménagements, accès).
- Pérenniser le droit de préemption commercial sur le centre-ville de Die en complément du droit de préemption urbain.

Veiller aux équilibres commerciaux entre les espaces périphériques et l'hypercentre à Die

Les configurations des locaux du centre historique ne permettent pas d'accueillir certaines activités et notamment les grands commerces.

Pour préserver ou redynamiser les commerces du centre-ville, les extensions des entreprises commerciales sises en périphérie ne devront pas entrer en concurrence directe ou indirecte avec les commerces du centre-ville de Die.

Ainsi pour Die, les commerces du centre historique et les espaces commerciaux périphériques seront complémentaires : la création de galerie marchande en cas de développement/rénovation d'une surface commerciale existante sera proscrite.

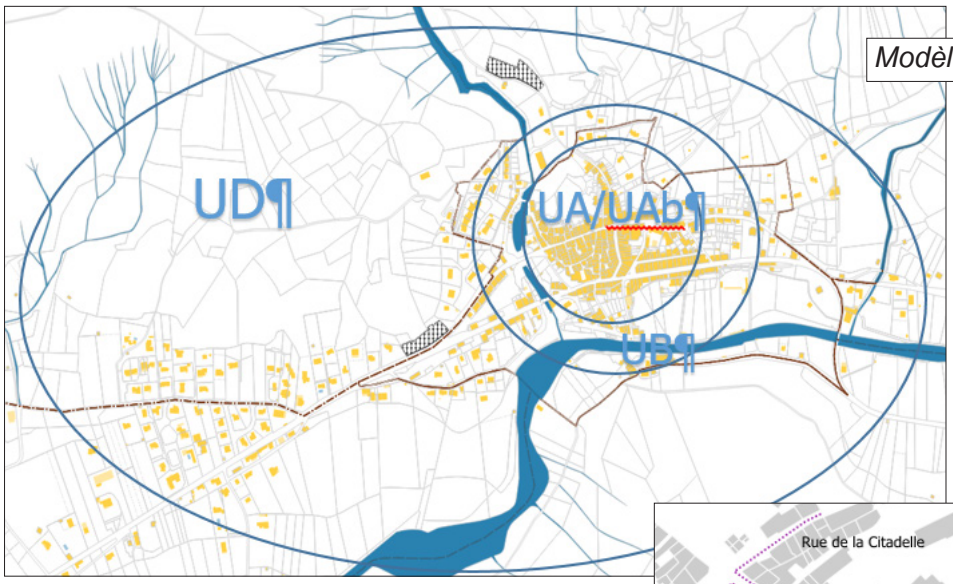
Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales

Orientations spécifiques

LES BOURGS CENTRES

Les bourgs centres : Lus-la-Croix-Haute, Saint-Nazaire-le-Désert, La Motte-Chalancon, Luc-en-Diois et Châtillon-en-Diois se caractérisent par une densité importante et une large mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales…). L'idée générale est de conserver la mixité d'usage large dont les destinations commerce et service.

Les localisations préférentielles se feront donc dans les zones de centres anciens définies aux règlement graphiques : zones UA/UAB et UB. Le règlement qui autorise dans ses zones UA/ UAB et UB les commerces et activités de services. Les zones UD qui correspondent au excroissance pavillonnaire n'acceptent pas les destinations commerce.



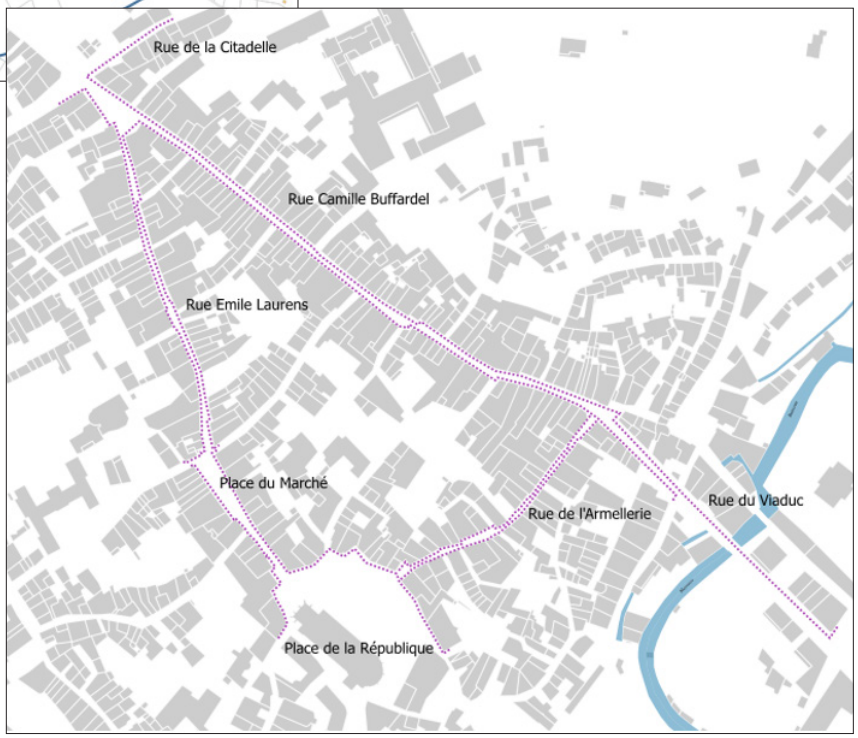
Modèle d'organisation des zones

LA VILLE CENTRE

Instauration d'un linéaire commercial

Pour la commune de Die, l'objectif est la préservation de la destination commerciale des locaux existants dans certaines rues du centre-ville, à savoir sur les rues Camille Buffardel, Emile Laurens, Armellerie, Viaduc et sur les places du marché et de la République par l'application de l'article L-151-16 du Code de l'Urbanisme.

« L'alignement commercial est une servitude définie à l'article L.151-16 du CU (ex L.123-1-5-5°) qui tend à préserver et favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'animation du centre-ville et de certains quartiers. Il a pour objectif de sauvegarder ou de pérenniser la vocation des rez-de-chaussée à vocation de commerce déjà existants, d'éviter leur transformation en logement, garage, bureau de service non utiles à l'animation commerciale et créant des ruptures linéaires. »



Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales

Orientations spécifiques

AUTRES SECTEURS D'IMPLANTATION COMMERCIALE ET COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES CENTRES VILLES

Pour répondre aux orientations du PADD sur les questions d'équilibre commerciaux entre les espaces périphériques et l'hypercentre de Die, le règlement de PLUi cadre les implantations commerciales de plus de 150 m² comme suit :

- Secteur Uig à vocation multi-fonctionelle.
- Secteur Uic à dominante commerciale.
- Secteur Ui à caractère industrielle et commerciale.

Les zones Uig correspondent aux secteurs d'implantations historiques mêlant services publics et assimilés, industrie , artisanat **et** aux secteurs d'implantations d'activités en milieu rural (ZA de Châtillon/Luc), aux micro espaces économiques à Recoubeau-Jansac, Solaure en Diois ou encore Saint Nazaire le Désert. Dans ces zones, seules les commerces et/ou activités de service qui ne sauraient trouver de solution d'implantation en centre-ville sont autorisés (surface minimum de 300m²). Les showrooms de 50 m² maximum, s'ils sont associés à une activité artisanale ou industrielle sont autorisés. Le commerce de gros est autorisé à partir de 300 m² de surface de vente.

La zone Uic, l'unique, correspond à l'entrée de ville de Die (Avenue de la Clairette) avec des implantations commerciales historiques. Seules les surfaces supérieures à 150 m² (commerce et service) sont autorisées (les cellules commerciales du centre-ville sont pour la plupart en dessous de ce seuil, espace de stockage compris). Les showrooms de 100m² maximum s'ils sont associés à une activité artisanale ou industrielle sont autorisés. Le commerce de gros est autorisé à partir de 150 m²

La zone Ui correspond à la ZA Nord de Chamarges à Die. Sa commercialisation débute seulement, seuls les commerces qui ne sauraient trouver de solution d'implantation en centre-ville sont autorisés (surface minimum de 300 m²). Les activités de services sont totalement proscrites sauf quand celle-ci correspond à un showroom associés à une activités dont la destination est autorisée. Le commerce de gros est autorisé à partir de 300m².

OAP - actions et opérations pour mettre en valeur les continuités écologiques

A l'échelle du territoire

Préserver les principaux réservoirs de biodiversité

Zones Natura 2000.

ZNIEFF de type 1.

Zones humides et principaux cours d'eau.

Principaux sites de tulipes sauvages.

Maintenir le couvert forestier sur pentes de l'étage collinéen et montagnard.

Préserver la trame boisée des espaces agricoles, éléments relais du réseau écologique local.

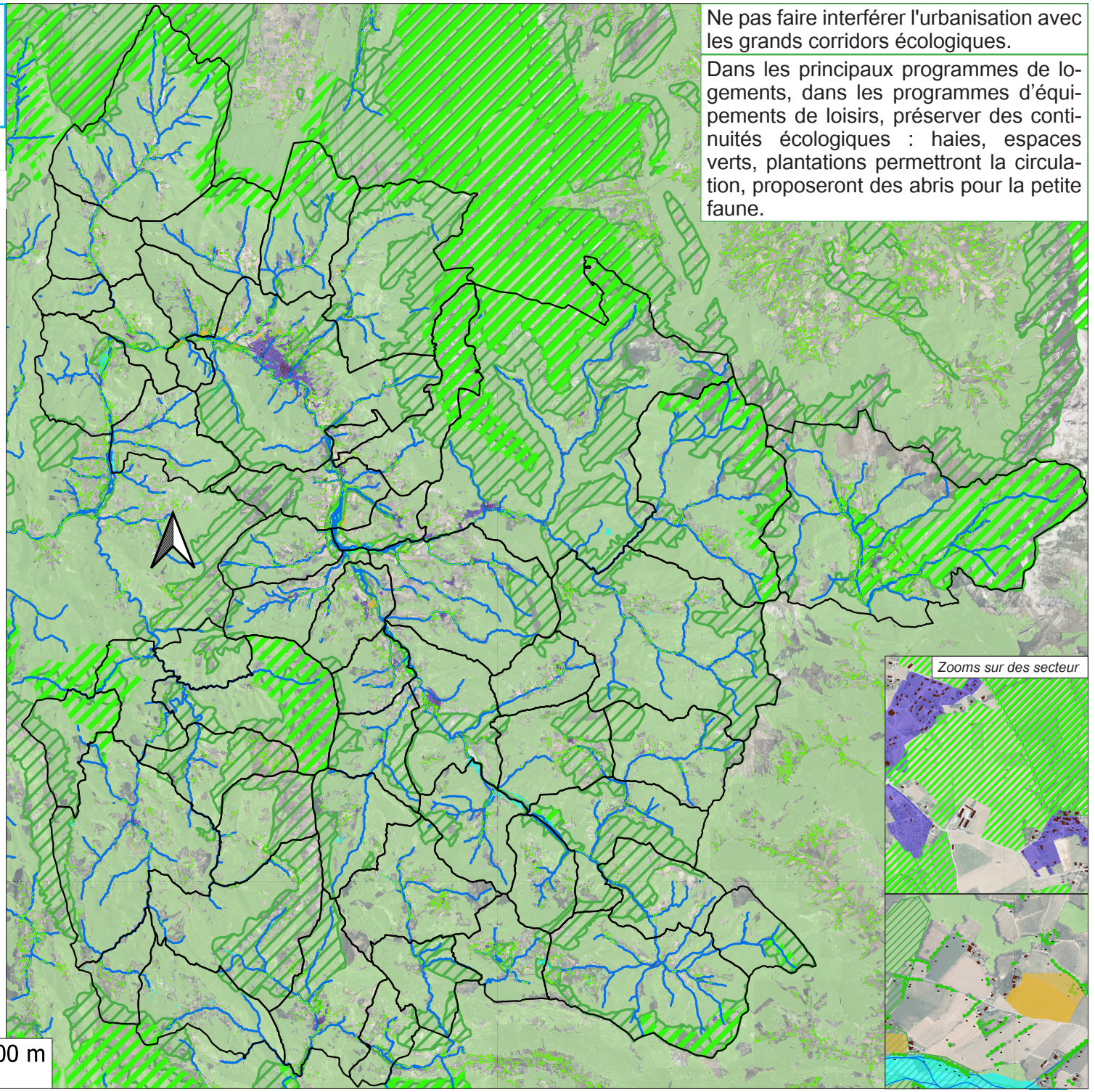
Protéger les cours d'eau et leurs ripisylves, leurs milieux humides connexes, réservoirs de biodiversité et corridor écologique.
Limiter les prélèvements d'eau dans le réseau hydrographique superficiel pour garantir l'écoulement permanent des principaux cours d'eau.

Conserver «de la naturalité» (bosquets, haies, parcs, mares...) au sein de la trame urbaine et de la trame agricole.

Au sein de l'espace bâtis diffus, Préserver une partie du rôle de zone relais de ces secteurs pour la petite faune dans le réseau écologique local.

Ne pas faire interférer l'urbanisation avec les grands corridors écologiques.

Dans les principaux programmes de logements, dans les programmes d'équipements de loisirs, préserver des continuités écologiques : haies, espaces verts, plantations permettront la circulation, proposeront des abris pour la petite faune.



OAP - actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

A l'échelle des zones A urbaniser

Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies…) aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles. Ne pas planter de haie monospécifique.

Il est conseillé d'installer aux endroits les plus propices nichoirs, gîtes et abris pour la petite faune. Pour cela, on pourra se référer à l'annexe "Vi_Fiche biodiversité et bâti".

Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : plantation de haies végétales d'essences mélangées en domaine privé devant un grillage à maille rigide, où grillage noyée dans la végétation, accompagné de plantes couvrantes ou grimpantes. Les clôture pourront être accompagnées de plates-bandes, de murets, de préférence en pierres. Les murets en pierre seront disposés en entrée de quartier ou en qualification d'espaces publics singuliers (placette, angle de rue,..).

Arracher et couper les arbres nécessaires aux aménagements en automne (entre début août et fin octobre) avant le début des travaux. Le cas échéant, gyrobroyer la parcelle en automne, avant les travaux.