

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

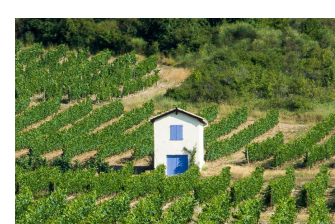
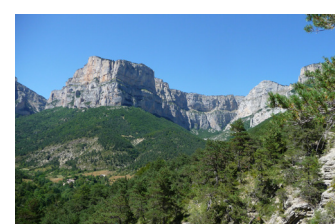
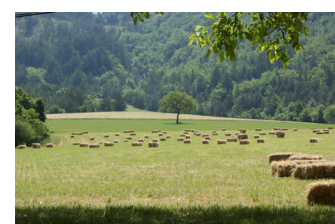
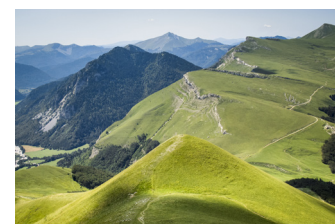
## PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Secteurs soumis à demande de dérogation : reclassement de zones agricoles ou naturelles dans les PLU ou Carte Communales actuelles en zones urbaines ou A Urbaniser dans le PLUi (L142-4 1 et 2°)



aux Sources de la Drôme  
Communauté des Communes du Diois

### Notice explicative





## A. MODE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE OU NATUREL

<p><b>Sont comptés</b> en consommation d'espaces naturels ou agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Les terrains nus construits en extension de l'enveloppe urbaine, quelles que soient leurs surfaces.</li><li>➤ Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup>.</li></ul>	<p><b>Ne sont pas comptés</b> en consommation d'espaces naturels ou agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ les terrains déjà artificialisés.</li><li>➤ Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup>.</li></ul>
---	---

*Le seuil de 0,25 ha pour les dents creuses (comptabilisées en consommation d'espace au-au seuil ou au-dessus du seuil, non comptabilisées-en dessous) constitue une maille assez fine. Elle compte en consommation des terrains d'un seul tenant dont la superficie (0,25 ha ou plus) permet, en dépit de la situation de dent creuse et d'une destinée logique d'urbanisation (pour éviter l'étalement de la tâche urbaine), d'exercer une activité agricole (même contrainte) dans le contexte particulier du Diois, où les terres agricoles sont assez rares rapportée à l'immensité du territoire et où les terrains des principaux bourgs sont relativement fertiles (car ces bourgs ont été fondés en fonds de vallons). Ce sont les raisons pour lesquelles il a été choisi de compter en consommation d'espaces les dents creuses dès 0,25 ha.*

## B. SECTEURS SOUMIS A DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L142-4-1° ET 2°

Cette dérogation est requise dans les communes où un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) n'est pas applicable :

- Lorsque que PLUi classe en zone U ou AU des secteurs classés en zones A ou N dans le PLU en vigueur,
- Lorsque que PLUi classe en zone U ou AU des secteurs classés en zone ZNC (non constructible) dans la carte communale en vigueur.

La mise en surbrillance des différences entre zones constructibles du PLUi et zones constructibles des PLU et cartes communales en vigueur a montré plusieurs catégories de différences :

## 1. Les ajustements et micro-ajustements

**Les micro ajustements** : il s'agit d'alignements sur des limites parcellaires, d'intégration de petits secteurs bâtis ou artificialisés, d'arrière-cours, de petits jardins de logements existants, de parkings, de petites aires de fonctionnement de bâtiments d'activités...

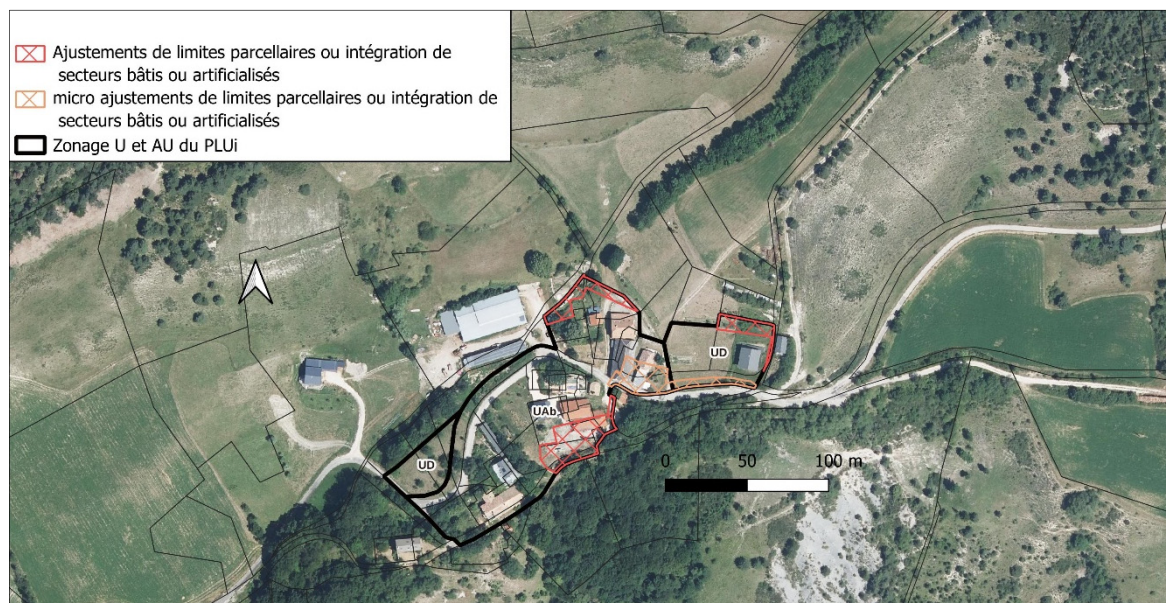
Même pour ceux situés hors des Parties Actuellement urbanisées, aucun de ces secteurs ne génère de consommation d'espace agricole ou naturel au sens de la définition décrite plus haut.

Ils ne génèrent aucune incidence sur les espaces naturels et agricoles alentour. Ils ne génèrent pas de potentiel de création de logements ou de bâtiments d'activités nouveaux.

Ces secteurs relevant de micro ajustements constituent la plus grande part des secteurs soumis à demande de dérogation (les deux tiers).

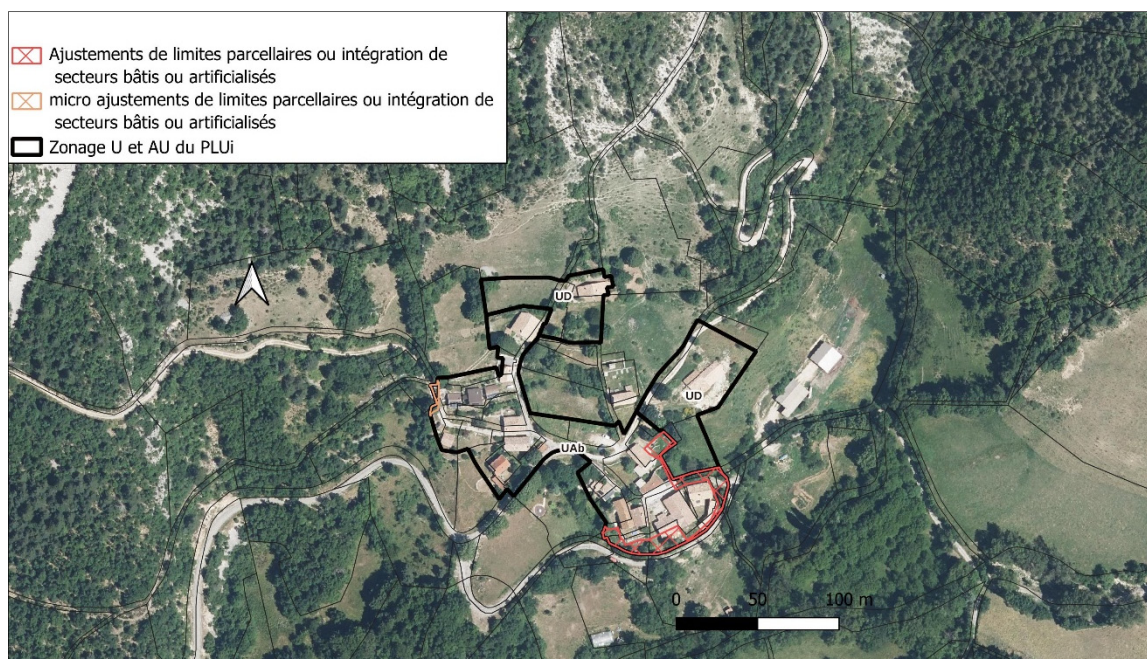
**Les ajustements de limites parcellaires et l'intégration de petits secteurs bâtis ou artificialisés** : ces secteurs ont les mêmes caractéristiques que celles des micro-secteurs et relèvent des mêmes enjeux. leur superficie moyenne est cependant plus importante : une enfilade de fonds de jardins de maisons existantes adjacentes va générer une surface totale plus importante d'un seul tenant que des micro secteurs pris isolément.

Ils ne génèrent aucune incidence sur les espaces naturels et agricoles alentour. Ils ne génèrent pas de potentiel de création de logements ou de bâtiments d'activité nouveaux.



Exemple 1





Exemple 2

Dans la base SIG, les dénominations suivantes correspondent à ces deux catégories :

Description au Système d'Information Géographique – G1	Nombre de secteurs	Consommation d'espace naturel ou agricole
Micro ajustements de limites parcellaires ou intégration de petits secteurs bâtis ou artificialisés	303	0
Ajustements de limites parcellaires ou intégration de petits secteurs bâtis ou artificialisés	27	0
Terrain entièrement urbanisés à vocation d'équipements collectifs	2	0
Ajustements de limites parcellaires ou intégration de petits secteurs bâtis ou artificialisés - bande boisée	1	0
Espace bâti - zone d'activité existante et bâti adjacent destiné à l'extension de la zone	1	0
Jardin potager dans l'espace bâti	1	0
Espace de fonctionnement de l'hôpital de Die	1	0
Ajustements de limites parcellaires ou intégration de petits secteurs bâtis ou artificialisés - bande boisée	1	0

## 2. L'intégration de groupes de constructions existants

**Il s'agit des groupes de constructions existantes classés en zones constructibles dans le PLUi et en zone non constructible dans les PLU ou les cartes communales en vigueur**

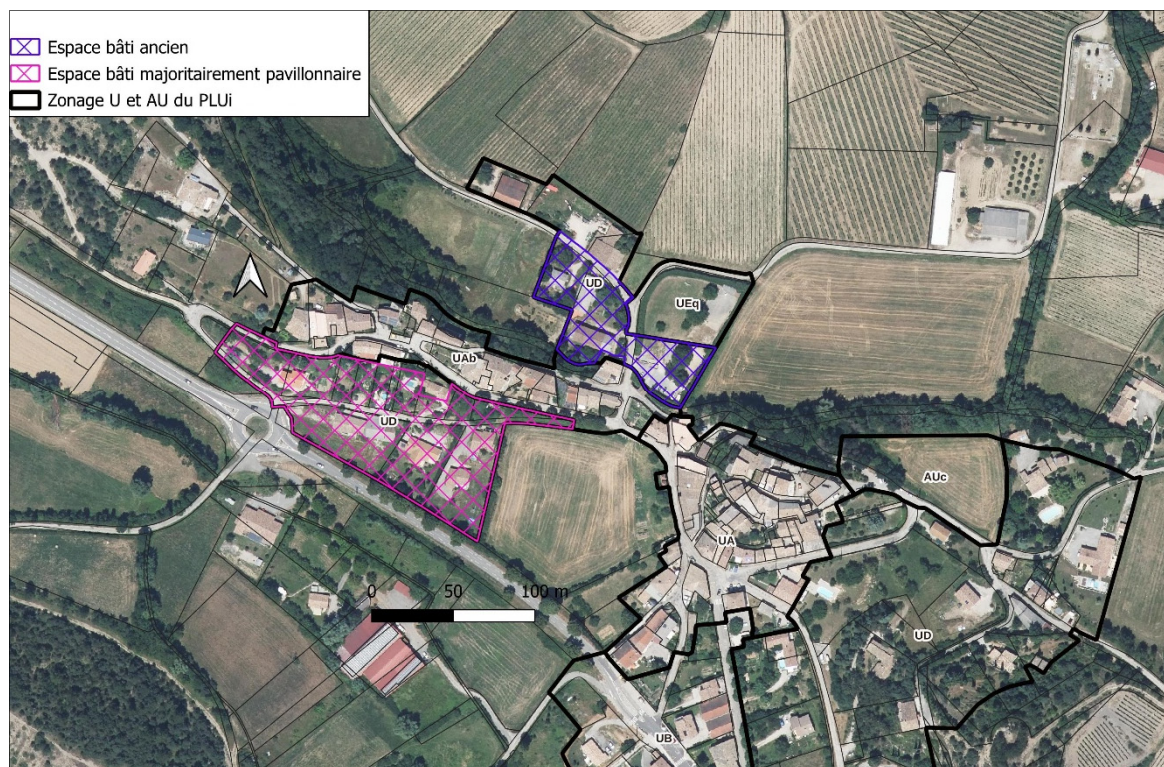
Ces groupes forment des Partie Actuellement Urbanisée. Dans la plupart des cas, ils ne génèrent pas ou très peu de potentiel de création de bâtiments nouveaux (en-dehors d'annexes, de garages...) et le PLU ne prévoit pas leur extension, à l'exception parfois, des ajustements ou micro-ajustements décrits plus hauts.

Plusieurs catégories ont été définies :

- Les espaces bâtis anciens,
- Les espaces bâtis majoritairement pavillonnaires.

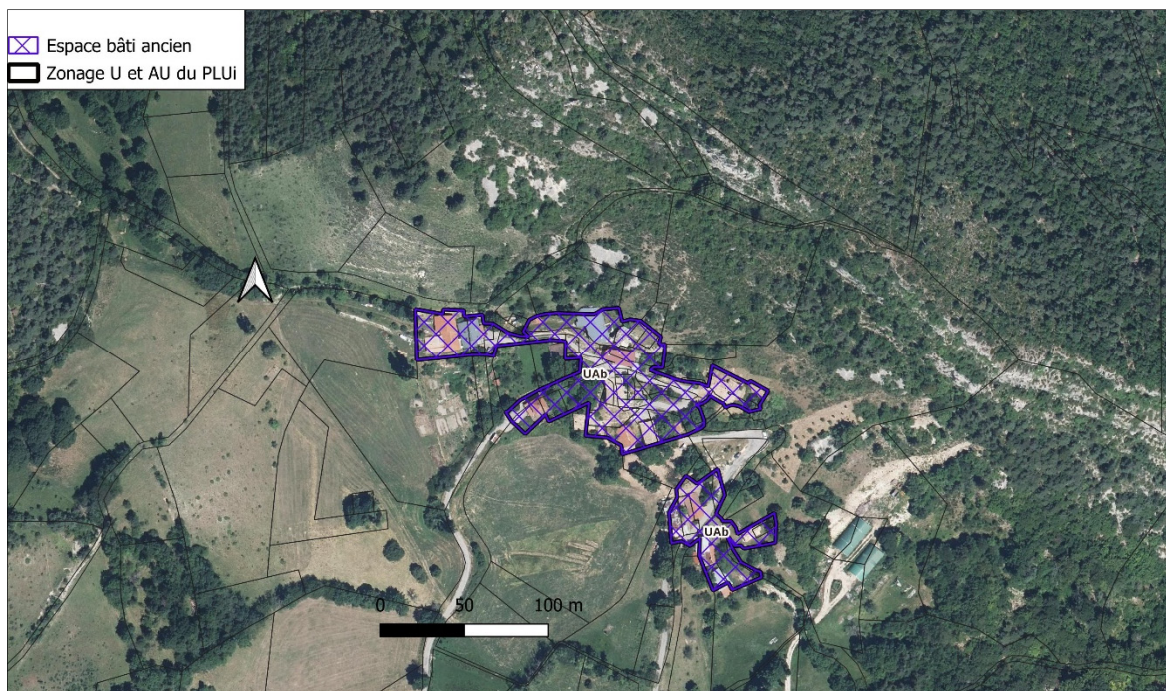
En l'absence d'extension de leur enveloppe ni de dent creuses en leur sein d'une surface supérieure ou égale à 0,25 ha et compte-tenu de la destination très largement majoritaire de logement des constructions existantes, le reclassement en zone urbaine de ces secteurs bâtis n'aura pas d'incidence sur les espaces naturels et agricole alentour. Le classement en zone urbaine aura comme conséquence positive de permettre les divisions parcellaires en vue de construire, le changement de destination d'éventuelles anciennes dépendances agricoles (mais les cas sont très rares), la densification de l'espace bâti, à l'exception :

- des secteurs exposés à des risques incompatibles (village de Beaumont en Diois, par exemple),
- des secteurs insuffisamment desservis par les réseaux (zones UAd et UDd).



Exemple 1





Exemple 2



Exemple 3



Dans la base SIG, les dénominations suivantes correspondent à ces deux catégories :

Description au Système d'Information Géographique – G2	Nombre de secteurs	Consommation d'espace naturel ou agricole
Espace bâti ancien	16	0
Espace bâti majoritairement pavillonnaire	5	0
Espace bâti ancien exposé au risque. Bâti nouveau interdit	2	0

### 3. Les campings existants

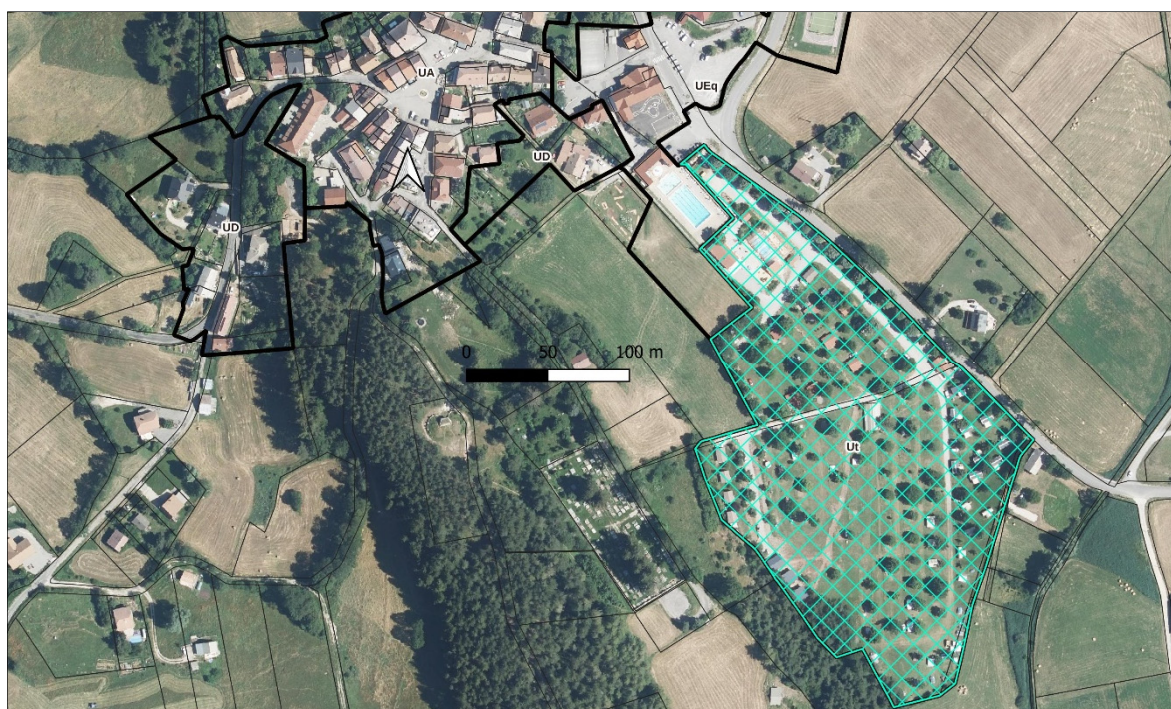
Des PLU existants classent les campings en zones naturelles indicées (Nt par exemple). La nouvelle réglementation implique désormais un classement en zone Urbaine (Ut dans le PLUi lorsque le camping possède une taille significative). Dès lors, plusieurs campings existants doivent faire l'objet d'une dérogation pour le classement en zone Ut, y compris lorsque leur emprise n'évolue pas. Ce classement de secteur de zone N indicée à zone urbaine est purement technique et n'a pas d'incidence sur les espaces agricoles et naturels (pas de consommation d'espace notamment) ni sur la capacité d'hébergement touristique.

Il en va de même pour les friches touristiques classée en zone Uth dans leur emprise existante.



Exemple 1





Exemple 2

Dans la base SIG, les dénominations suivantes correspondent à cette catégorie :

Description au Système d'Information Géographique – G3	Nombre de secteurs	Consommation d'espace naturel ou agricole
Camping existant	11	0
Partie de camping existant	1	0
Résidences de tourisme	1	0
Friche touristique	1	0

#### 4. L'intégration de terrains bâti existants

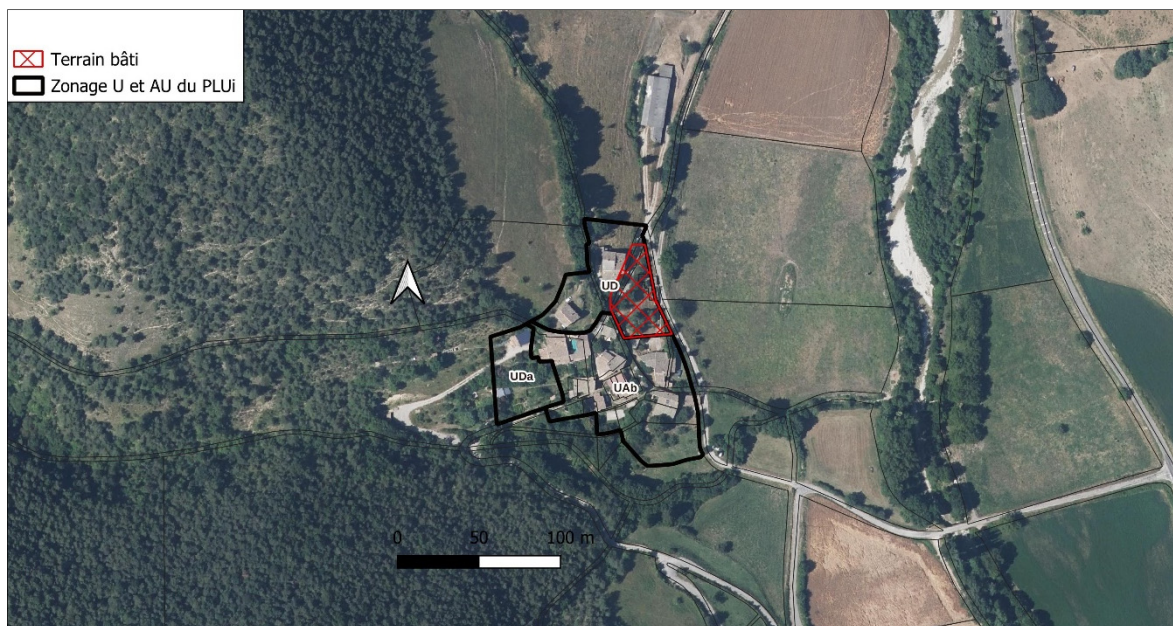
**Lorsque la différence entre zones constructibles du PLUi et zones constructibles d'un PLU ou d'une carte communale correspond à l'emprise du terrain d'un maison ou deux : hors zone constructible avant le PLUi et reclassé en zone constructible dans le PLUi.**

Il s'agit de terrains occupés par une construction (un logement dans l'essentiel des cas). Le reclassement en zone urbaine de ces terrains n'aura pas d'incidence négative supplémentaire sur les espaces naturels et agricoles par rapport à la situation actuelle. On relève deux cas possibles :

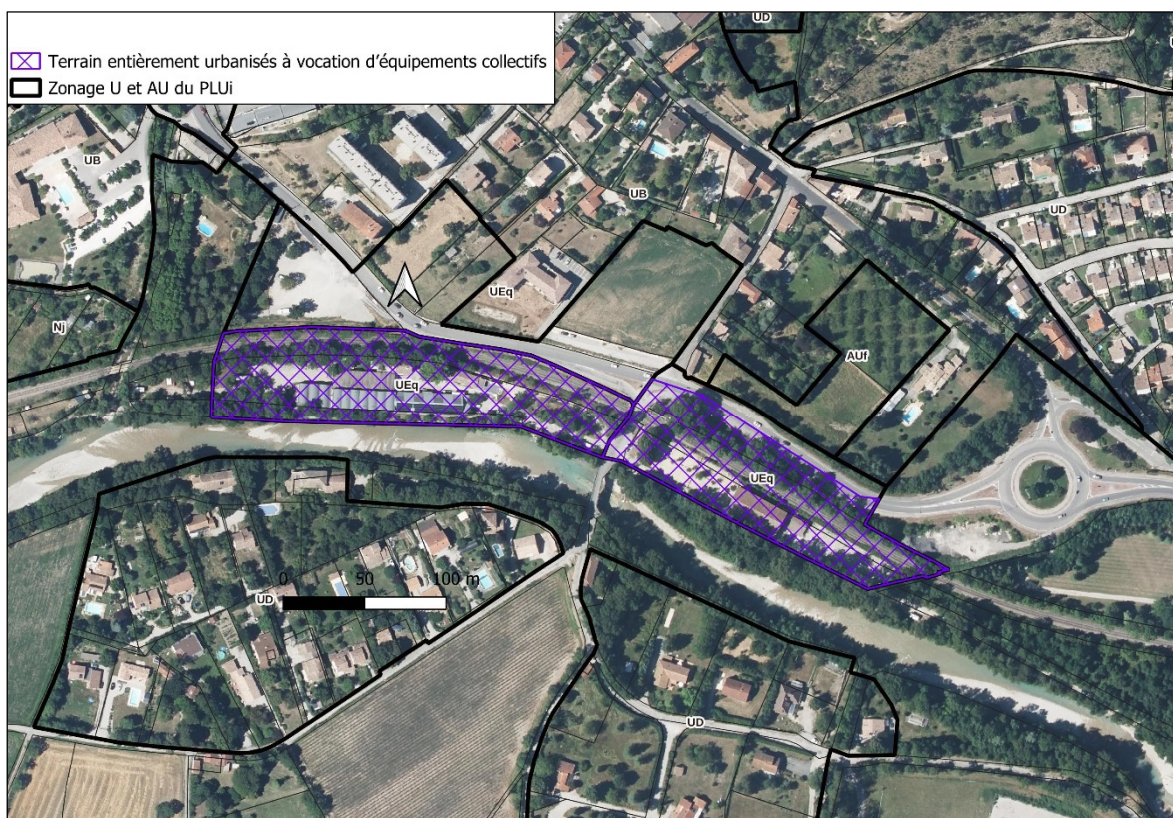
- Des terrains bâtis qui ne disposent pas d'une surface résiduelle suffisante pour une construction nouvelle par division parcellaire. Les évolutions possibles sont l'extension de la maison existante ou la création d'annexes. Leur classement en zone U relève d'une logique d'occupation du sol :
- Des terrains bâtis qui pourraient faire l'objet d'une division parcellaire (c'est néanmoins peu probable).

Parmi ces terrains, certains sont classés en zone AOC Clairette de Die ou s'avèrent déclarés à la PAC. Cependant, même dans ces cas, compte-tenu de la destination d'espace d'agrément de maisons existantes, hors économie agricole, les incidences du reclassement en zone urbaine sur l'agriculture sont considérées comme quasi-nulles.





Exemple 1



Exemple 2





Exemple 3

Dans la base SIG, les dénominations suivantes correspondent à cette catégorie :

Description au Système d'Information Géographique – G4	Nombre de secteurs	Consommation d'espace naturel ou agricole
Partie de terrain ou terrain bâti avec division parcellaire pour une maison possible	40	0
Terrain bâti	4	0
Terrain bâti au sein de l'espace urbanisé	2	0
Partie de terrain ou terrain bâti. Urbanisation possible en extension de la PAU	1	0
Partie de terrain ou terrain bâti avec division parcellaire pour une maison possible. Pré déclaré à la PAC	1	0
Partie de terrain ou terrain bâti avec division parcellaire pour une maison possible.	5	0
Terrain d'assiette d'un logement, hors économie agricole	1	0
Potentiel de création de logements significatif sur un terrain hors économie agricole et anthropisé	1	0

## 5. Les terrains nus au sein d'espaces bâtis existants

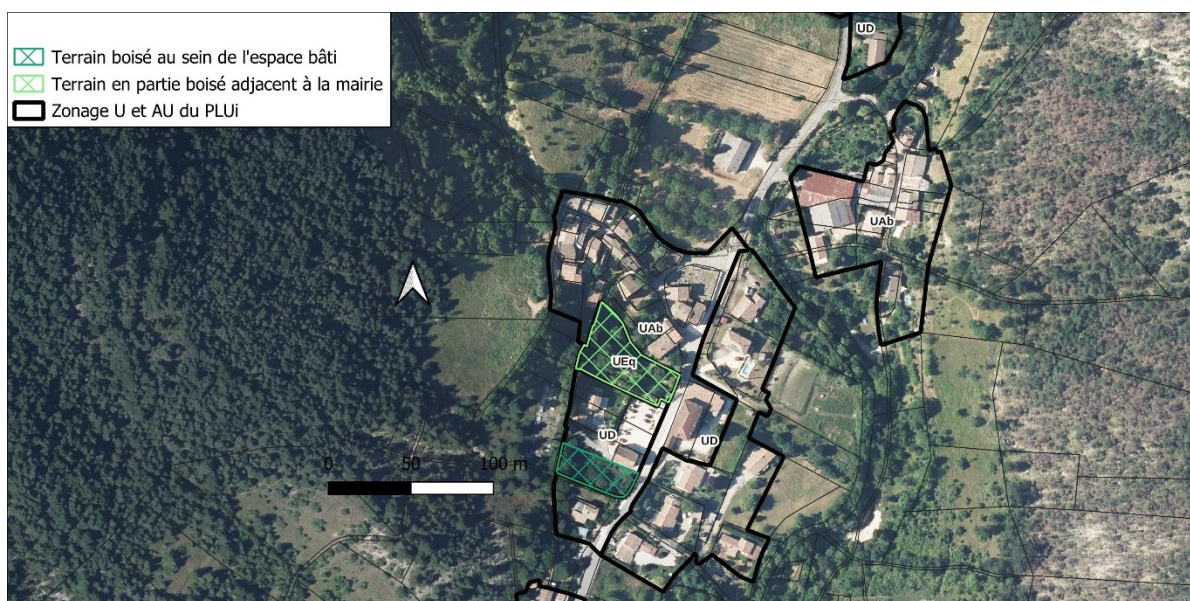
**Ces terrains sont tous de tailles modeste à très modestes et en dents creuses de l'espace bâti.**

Ils ne génèrent pas de consommation d'espace agricole ou naturel (presque tous sont loin de la superficie de 0,25 ha qui déclencherait leur comptabilisation dans la consommation d'espace).

S'ils peuvent localement constituer des jardins ou des espaces naturels relictuels, aucun n'a été repéré comme relevant d'un intérêt spécifique (dans le cas contraire, ils auraient fait l'objet d'un classement au titre des jardins ou des haies protégés).

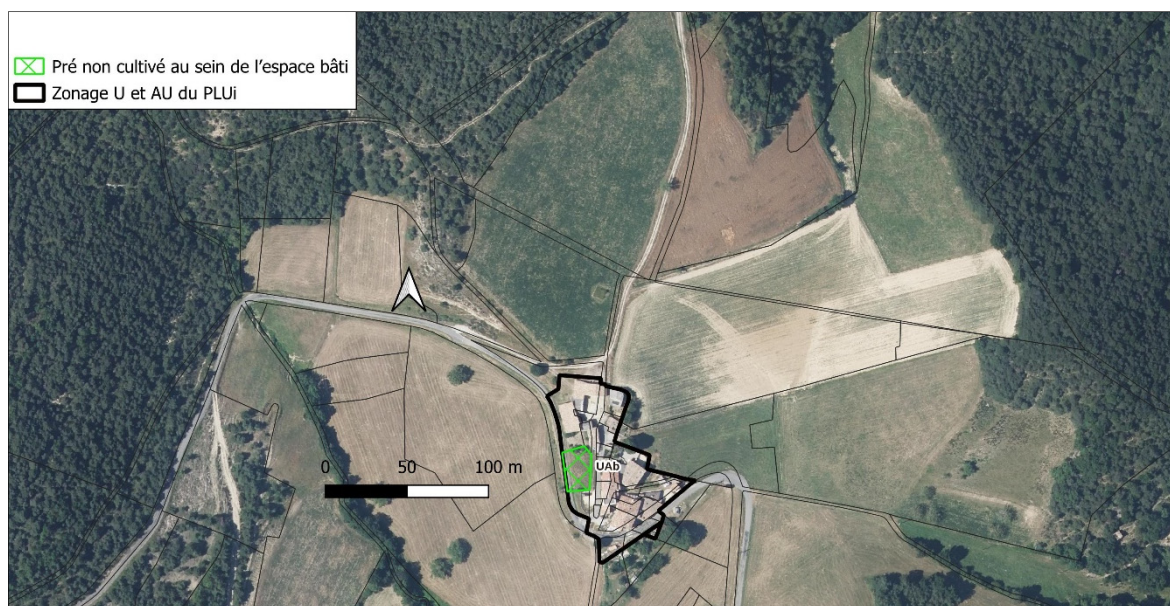
Leurs petites superficies et leur situation d'inclusion dans l'espace bâti font qu'ils ne font pas partie de l'économie agricole, en dépit parfois d'un classement en AOP ou d'une déclaration à la PAC.

Une zone AU fermée dans le PLU actuel de Die et pour partie en pré génère toutefois une consommation d'espace (dent creuse de plus de 0,25 ha, composée de deux prés et d'un pré déclaré à la PAC, le tout pour une superficie de 1,456 ha).



Exemple 1





Exemple 2

Dans la base SIG, les dénominations suivantes correspondent à cette catégorie :

Description au Système d'Information Géographique – G5	Nombre de secteurs	Consommation d'espace naturel ou agricole
Pré non cultivé au sein de l'espace bâti	7	0
Petit terrain au sein du hameau à potentiel constructible	1	0
Terrain en partie boisé adjacent à la mairie	1	0
Terrain boisé au sein de l'espace bâti	1	0
Pré non cultivé et pentu au sein de l'espace bâti en AOP Clairette	1	0
Lande au sein de l'espace bâti - en AOP	1	0
Petite friche non cultivée	1	0
Terrain d'une scierie (bâti et dépôt de grumes)	1	0
Pré non cultivé et pentu au sein de l'espace bâti	1	0
Pré au sein de l'espace bâti (classé en zone AU fermée dans le PLU de Die)	2	1,131
Pré déclaré à la PAC au sein de l'espace bâti (classé en zone AU fermée dans le PLU de Die)	1	0,325

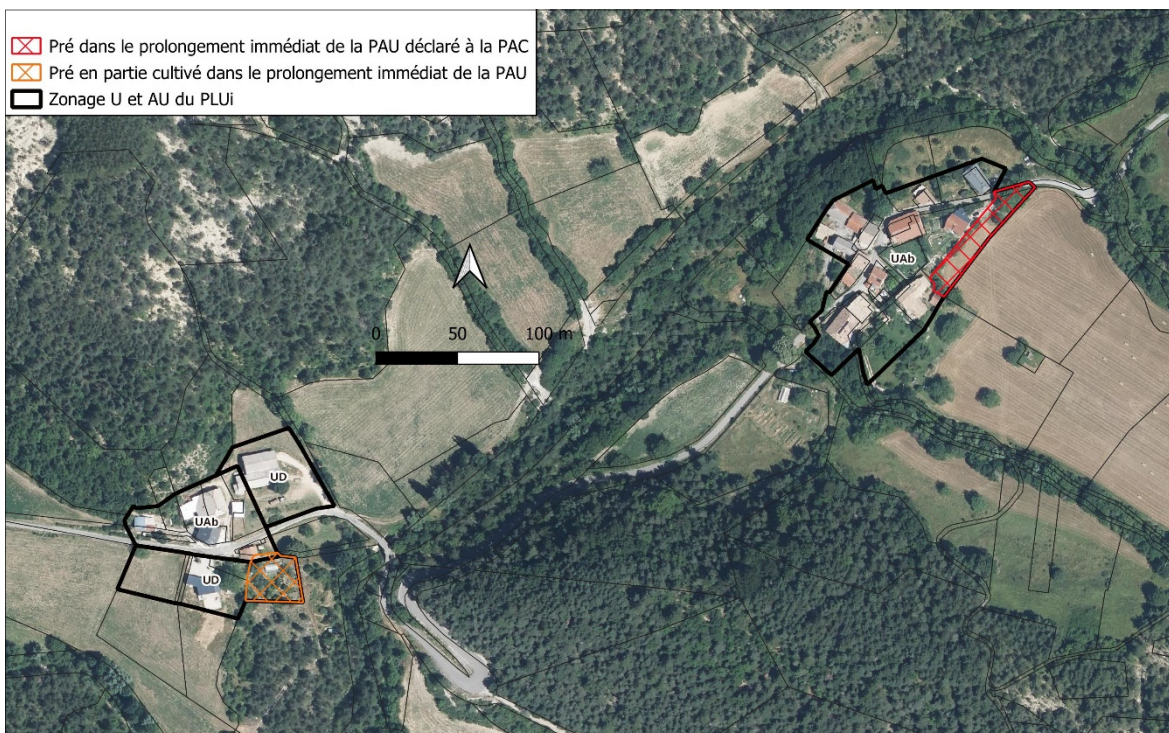


## 6. Les terrains nus en extension de l'urbanisation existante

L'urbanisation de ces terrains nus peut constituer de la consommation d'espace agricole et naturel au regard de la méthodologie, qui compte en consommation l'extension de la Partie Actuellement Urbanisée au premier m<sup>2</sup> de terrain non construit.



Exemple 1



Exemple 2

Dans la base SIG, les dénominations suivantes correspondent à cette catégorie :

Description au Système d'Information Géographique – G6	Nombre de secteurs	Consommation d'espace naturel ou agricole
Pré dans le prolongement immédiat de la PAU déclaré à la PAC	13	0,547
Pré non cultivé dans le prolongement immédiat de la PAU	11	0,203
Pré dans le prolongement immédiat de la PAU (Zone AU fermée du PLU en vigueur de Lus la Croix Haute)	2	0
Pré cultivé (pour partie déclaré à la PAC)	1	1,19
Chemin et bande boisée d'accompagnement	2	0,254
Micro ajustements de limites parcellaires - micro consommation d'espace agricole	1	0,013
Micro espace naturel adjacent à un espace urbanisé	1	0,087
Partie en ripisylve d'une parcelle bâtie	1	0
Petit bois dans le prolongement de la PAU	1	0,035
Pré en partie cultivé dans le prolongement immédiat de la PAU	1	0
Terrain cultivé dans le prolongement immédiat de la PAU	1	0,248
Terrain à nu destiné à l'extension du camping adjacent	1	0

## 7. Divers

Dans la base SIG, les dénominations suivantes correspondent à cette catégorie :

Description au Système d'Information Géographique	Nombre de secteurs	Consommation d'espace naturel ou agricole
Unité touristique en cours de réalisation (Permis accordés)	1	0
Ancien bâtiment agricole	1	0
Bâtiments d'élevage	1	0



## 8. Décompte

Type de secteur soumis à demande de dérogation	Nombre de secteurs
Micro ajustements de limites parcellaires ou intégration de petits secteurs bâtis ou artificialisés	303
Partie de terrain ou terrain bâti avec division parcellaire pour une maison possible	40
Ajustements de limites parcellaires ou intégration de petits secteurs bâtis ou artificialisés	27
Espace bâti ancien	16
Pré dans le prolongement immédiat de la PAU déclaré à la PAC	13
Camping existant	11
Pré non cultivé dans le prolongement immédiat de la PAU	11
Pré non cultivé au sein de l'espace bâti	7
Espace bâti majoritairement pavillonnaire	5
Partie de terrain ou terrain bâti avec division parcellaire pour une maison possible, AU fermée au PLU actuel	4
Terrain bâti	3
Chemin et bande boisée d'accompagnement	2
Espace bâti ancien exposé au risque, Bâti nouveau interdit	2
Pré au sein de l'espace bâti - AU fermée au PLU actuel	2
Pré dans le prolongement immédiat de la PAU	2
Terrain bâti au sein de l'espace urbanisé	2
Terrain entièrement urbanisés à vocation d'équipements collectifs	2
Ajustements de limites parcellaires ou intégration de petits secteurs bâtis ou artificialisés - bande boisée	1
Ancien bâtiment agricole	1
Bâtiments d'élevage	1
Espace bâti - zone d'activité existante et bâti adjacent destiné à l'extension de la zone	1
Espace de fonctionnement de l'hôpital de Die	1
Friche touristique	1
Jardin potager dans l'espace bâti	1
Lande au sein de l'espace bâti - en AOP	1
Micro espace naturel adjacent à un espace urbanisé	1
Partie de terrain ou terrain bâti avec division parcellaire pour une maison possible déclaré à la PAC	1
Partie de terrain ou terrain bâti avec division parcellaire pour une maison possible, AU fermée au PLU actuel	1
Partie de terrain ou terrain bâti avec division parcellaire pour une maison possible, pré déclaré à PAC	1
Partie de terrain ou terrain bâti déclaré à la PAC, AU fermée au PLU actuel	1
Partie de terrain ou terrain bâti, Urbanisation possible en extension de la PAU	1
Partie en ripisylve d'une parcelle bâtie	1
Petit bois dans le prolongement de la PAU	1
Petit terrain au sein du hameau à potentiel constructible	1
Petite friche non cultivée	1

Type de secteur soumis à demande de dérogation	Nombre de secteurs
Potentiel de création de logements significatif sur un terrain hors économie agricole et anthropisé	1
Pré cultivé (pour partie déclaré à la PAC)	1
Pré déclaré à la PAC au sein de l'espace bâti - AU fermée au PLU actuel	1
Pré en partie cultivé dans le prolongement immédiat de la PAU	1
Pré non cultivé et pentu au sein de l'espace bâti	1
Pré non cultivé et pentu au sein de l'espace bâti en AOP Clairette	1
Résidences de tourisme	1
Terrain boisé au sein de l'espace bâti	1
Terrain bâti - AU fermée au PLU actuel	1
Terrain cultivé dans le prolongement immédiat de la PAU	1
Terrain d'assiette d'un logement, hors économie agricole	1
Terrain d'une scierie (bâti et dépôt de grumes)	1
Terrain en partie boisé adjacent à la mairie	1
Terrain entièrement urbanisés à vocation d'équipements collectifs - AU fermée au PLU actuel	1
Terrain entièrement urbanisés à vocation d'équipements collectifs - AU fermée au PLU actuel	1
Terrain à nu destiné à l'extension du camping adjacent	1
Unité touristique en cours de réalisation (Permis accordés)	1
micro ajustements de limites parcellaires - micro consommation d'espace agricole	1
partie de camping existant	1
zone d'activité existante (terrains artificialisés) - AU fermée au PLU actuel	1