

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

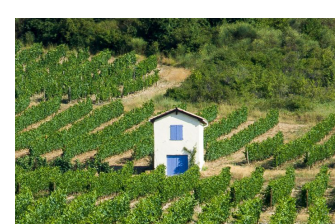
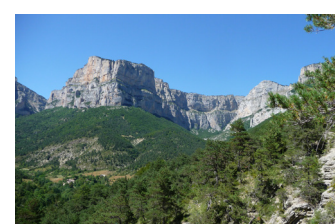
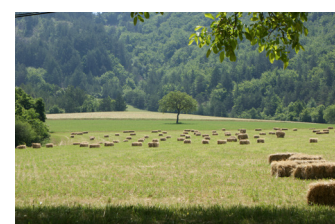
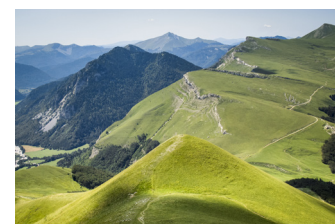
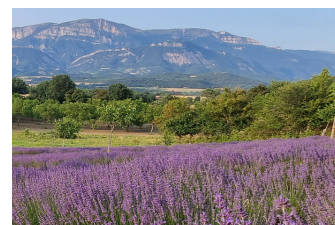
PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Secteurs soumis à demande de dérogation et/ou avis de la CDPENAF hors article L142-4 1° et 2° du code de l'urbanisme



aux Sources de la Drôme
Communauté des Communes du Diois

Notice explicative



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

Sont comptés en consommation d'espaces naturels ou agricoles : ➤ Les terrains nus construits en extension de l'enveloppe urbaine, quelles que soient leurs surfaces. ➤ Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m².	Ne sont pas comptés en consommation d'espaces naturels ou agricoles : ➤ les terrains déjà artificialisés. ➤ Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie inférieure à 2500 m².
--	--

Le seuil de 0,25 ha pour les dents creuses (comptabilisées en consommation d'espace au-dessous du 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.

A. SECTEURS SOUMIS A DEMANDE DE DEROGATION ET A AVIS DE LA CDPENAF HORS 1° ET 2° DE L'ARTICLE L142-4 DU CODE DE L'URBANISME

Les modalités d'élaboration du document « Secteurs soumis à demande de dérogation et/ou avis de la CDPENAF hors article L142-4 1° et 2° du code de l'urbanisme » sont explicitées dans cette notice explicative.

Par planche, les secteurs soumis à avis de la CDPENAF et à demande de dérogation sont décrits et présentés dans leurs contextes sous 3 thématiques principales :

- agriculture,
- environnement naturel.
- risques naturels,

Ces thématiques sont présentées au travers de différents zonages.

Les impacts

IMPACT SUR L'AGRICULTURE

Données utilisées
Zone AOP Clairette de Die, terrains déclarés à la PAC 2024, périmètres de 50 m autour des bâtiments d'élevage, intérêt agronomique pour les terres de plaines et de fonds de vallons.

A l'échelle de la **commune concernée***, un niveau d'incidence est établi concernant l'exploitation agricole.

**A l'échelle du Diois, aucune des zones soumises à demande de dérogation ne peut relever d'un impact fort ou moyen compte-tenu :*

- *du rapport de proportions entre les 122 450 ha du Diois et la surface totale des secteurs soumis à demande de dérogation : 55 ha (soit 0,045% de la surface du territoire).*
- *De l'accroissement très faibles (moins de 5%) des surfaces urbanisées du territoire, même dans l'hypothèse où tous les terrains qui sont urbanisables étaient urbanisées.*

Pour l'impact agricole de chaque secteur à l'échelle communale, l'évaluation s'appuie sur les critères suivants :

Terrains en PAU* ou artificialisés	Impact agricole
Terrain artificialisé	nul
Terrain en PAU	Très faible
Terrain en PAU et déclaré à la PAC	Faible
Terrain en PAU déclaré à la PAC et en AOP Clairette de Die (aucun terrain n'est planté en PAU pour les zones soumises à demande de dérogation).	Faible

**Partie Actuellement Urbanisée*

Terrains hors PAU	Impact agricole
Les terrains non déjà artificialisés d'une superficie inférieure ou égale à 0,1 ha sont considérés comme relevant d'un impact très faible.	
Pour les terrains d'une superficie supérieure à 0,1 ha :	
Terrain artificialisé	Nul
Terrain à potentiel agricole non déclaré à la PAC	Faible
Terrain déclaré à la PAC et / ou classé à valeur agronomique très fort à modéré	Modéré
Terrain hors PAU déclaré à la PAC et en AOP Clairette de Die	Fort

Cas particuliers :

Les STECAL : il s'agit de secteurs déjà bâtis, sans prélèvement de terres agricole en surfaces significatives. Leur impact a été défini comme très faible.

Lorsqu'un secteur permet la création de logements à moins de 50 m d'un bâtiment d'élevage et qu'aucune habitation n'est déjà présente dans ce périmètre (à l'exception de l'habitation de l'éleveur), L'impact est considéré comme fort.

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Données utilisées
Zones Natura 2000, zones humides, stations de tulipes sauvages, ZNIEFF de type 1 et 2, arrêté de protection de l'habitat naturel de la rivière Drôme.

L'incidence Natura 2000 a été établie dans l'évaluation environnementale du PLUi :

Type de zone		% de la surface concernée des sites Natura 2000	Détail sur les dispositions du règlement du PLU applicables au zonage correspondant
U 0,11 % (14,6 hectares)	UA	0,004 %	Les zones urbaines (U) regroupent les parties urbanisées et équipées du territoire.
	UD	0,03 %	La zone UA est correspond aux centres villes et aux centres village anciens où le bâti, à caractère urbain, est le plus souvent dense, aligné sur rue avec une cohérence de hauteurs et d'aspects extérieurs.
	UEq	0,004 %	
	Uig	0,01 %	La zone UD correspondent aux secteurs récents en habitat pavillonnaire à intermédiaire.
	Ut	0,06 %	La zone UEq est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux installations culturelles, scolaires, de santé, sportives ou de loisirs. La zone Uig est à vocation zone à vocation principale d'activités économiques multifonctionnelle. La zone Ut est destinée à l'hébergement touristique. Les zones U sont très faibles au regard de l'étendue des périmètres Natura 2000.
AU 0,000164 % (0,022 hectares)	AUc	0,1 %	La zone AUc est une est à vocation principale d'habitat. Une zone AUc, située sur la commune de Lus-la-Croix-Haute, est située en limite du site Natura 2000 FR8201680 Landes, pelouses, forêts et prairies humides de Lus-la-Croix-Haute. Le périmètre de cette zone AUc se superpose avec le périmètre du site Natura 2000 sur 220 m ² , une surface négligeable en marge du site.

Source : Biotope

Aucun des secteurs soumis à demande de dérogation n'a d'incidence sur les zones Natura 2000 (même ceux inclus dans ces zones Natura 2000, compte-tenu des surfaces en jeu et des caractéristiques des secteurs).

Incidences environnementales

Les zones A Urbaniser

Les préconisations établies dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi ont été intégrées dans chacune des zones A Urbaniser. Il s'agit essentiellement de la préservation de haies ou d'une partie des arbres présents.



Exemples de mesures de préservation de l'environnement naturel dans les OAP

Les zones Urbaines

Les terrains concernés sont tous d'une superficie inférieure à 0,25 ha. Il s'agit pour l'essentiel de prés situés dans le prolongement immédiat de groupes d'habitations, hors biotope d'espèces patrimoniales identifiées dans les ZNIEFF ou dans les zones Natura 2000, en dépit de fait que certains secteurs se trouvent dans une ou plusieurs de ces zones.

Aucun secteur n'impacte une zone humide.

Aucun secteur ne touche une station de tulipe sauvage.

A l'échelle communale, les impacts sur les espaces naturels peuvent être qualifiés de très faibles à faibles pour l'ensemble des secteurs.

RISQUES NATURELS

Données utilisées

Les zones inondables, le risque de feux de forêt, le risque de chute de blocs (pour Beaumont en Diois). Les PPR de Boulc et de Montmaur en Diois ont été exploités mais n'apparaissent pas sur les planches des communes concernées compte-tenu de la distorsion entre les fonds parcellaires de ces PPR et ceux du PLUi.

Aucun secteur n'est exposé sur une surface significative à un risque naturel incompatible avec l'urbanisation.

IMPACT PAYSAGER :

Dans les secteurs soumis à OAP, la question paysagère a été intégrée dans la conception de l'urbanisation projetée (densités, agencement des constructions...). On peut donc considérer l'incidence paysagère des secteurs soumis à OAP comme faible. Elle peut être qualifiée de positive lorsque ces secteurs soumis à OAP portent sur des terrains déjà constructibles au coup par coup, sans obligation d'organisation de l'urbanisation dans le cadre du RNU ou de PLU et de cartes communales en vigueur.



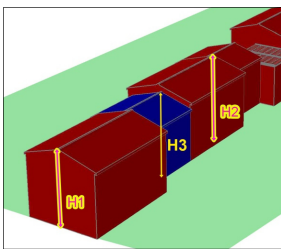
Exemples d'illustrations des OAP. Elles montrent la structure bâtie attendue, ses modalités de greffe à l'urbanisation actuelle notamment.

Dans les secteurs non soumis à OAP (qui représentent des superficies inférieures à 0,25 ha) :

- Le faible nombre de logements attendus par rapport aux groupes de logements existants adjacents (qui respecte la proportionnalité entre urbanisation nouvelle et emprise des villages et hameaux),
- La consultance architecturale qui sera progressivement mise en place pour accompagner les constructeurs,
- Le règlement du PLUi, qui définit des règles d'aspect extérieur et de prospects dans les zones UA, UAb, Ub, Ud qui permettent de contrôler l'intégration dans les paysages ruraux et urbains

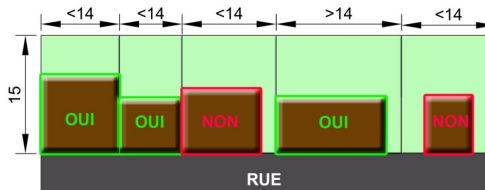
Font que l'incidence paysagère des petits secteurs soumis à demande de dérogation sera faible.

Exemple de règles en zone UA et UAb participant à la préservation de la structure des rues :

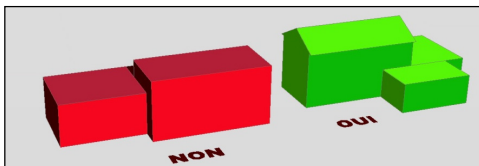


*Dans l'exemple ci-contre : H1 est la hauteur de la construction existante adjacente la plus haute et H2 est la hauteur de la construction existante adjacente la moins haute.
 $H3 \leq H1$ et $H3 \geq (H2 - 1,5)$.*

Le bâtiment principal implanté sur le front de rue (alignement) devra être édifié en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette.



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



Dans certaines zones, la réalisation de toits plats est encadrée, pour préserver l'unité des groupes d'habitations.

Le niveau d'intérêt des différents secteurs destinés au logement soumis à demande de dérogation

Tous les secteurs présentés à la commission et proposés à dérogation sont importants pour le projet : Ils résultent d'une péréquation entre les enjeux de préservation du territoire, les besoins de développement, les objectifs établis dans le PADD du PLUi et les débats menés avec les acteurs locaux et notamment les conseils municipaux de chacune des communes.

Cependant, en fonction des modalités d'urbanisation définies (zones urbaines, A Urbaniser), des surfaces des secteurs concernés et de leur part dans l'offre en logements d'une commune, une hiérarchie peut être établie :

ZONES AUc

Toutes les zones A Urbaniser ouvertes à l'urbanisation (AUc) sont considérées comme d'intérêt majeur à l'échelle des communes où ces zones sont définies mais aussi à l'échelle du Diois, car elles traduisent l'essentiel des enjeux de diversification de l'offre en logements, de densification de l'espace bâti, de développement de l'habitat locatif aidé (pour une partie d'entre elles), d'urbanisation intégrée.

Zones AUc
Les zones AUc sont toutes considérées d'intérêt majeur

ZONES URBAINES

Des secteurs classés en zone urbaine soumis à demande de dérogation peuvent relever de différents niveaux d'intérêt : cet intérêt est majeur lorsqu'un secteur représente une partie significative de l'offre en logement dans une commune. S'il n'est pas maintenu, la commune perd alors un potentiel de développement important. Cette perte serait contraire aux orientations du PLUi, qui établit comme principe fondamental le fait que toutes les communes du Diois, même les plus rurales, puissent disposer d'un potentiel en logements (même petit) : ne pas concentrer sur les pôles principaux une part disproportionnée du potentiel en logements mais plutôt favoriser un équilibre. Ce principe est aussi une forme d'adaptation au contexte très rural du Diois : la mise en œuvre de zones AU n'est pas crédible partout (avec très peu ou pas d'aménageurs candidats dans les communes rurales), les capacités en réseaux et en voirie limitées ne permettent pas dans toutes les communes de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble de taille significative dans un secteur donné.

Afin d'apprécier l'intérêt, à l'échelle communale, des différents secteurs destinés au logement et soumis à dérogation et/ou avis de la CDPENAF, il est indiqué sur chaque planche :

- le nombre de logements attendus dans le secteur (surface du secteur × densité attendue (log./ha),
- le nombre de logement(s) que le secteur représente par rapport au total de logements attendus dans la commune.

Les seuils suivants sont proposés :

Secteurs classés en zones urbaines destinées au logement	
Part du secteur dans le total du potentiel en logements de la commune	Intérêt du secteur pour la commune et pour l'équilibre de l'armature territoriale
25% ou plus	Intérêt majeur
15% à moins de 25%	Intérêt très fort
10% à moins de 15%	Intérêt fort
moins de 10%	Intérêt notable