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

Annexe 1 au rapport de présentation - Études de discontinuité

Approbation

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










Sommaire

NB : le document se décompose ainsi, pour chaque secteur proposé à l'urbanisation en discontinuité :

- ***Une présentation du site et ses enjeux,***
- ***La traduction des enjeux dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (organisation générale et principes de composition).***
- ***Une proposition d'exemple non opposable de traduction des OAP (à des fins d'illustration).***
- ***Pages 120 et suivantes, pour toutes les OAP destinées au logement (orientations communes) : les principes généraux d'aménagement, la description des typologies de logement et de composition urbaine.***

Beaumont en Diois - secteur Saint Martin **1**
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage 2
Richesse - sensibilité environnementales 3
Risques naturels 4
Caractère paysager 5
Activité agricole et forestière 7
Mobilités et réseaux 8
Orientations d'Aménagement et de Programmation 9
- Organisation générale 9
- Principes de composition 10
- Exemple de traduction 11

Beaurières - Chef-lieu Est **12**
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage 13
Richesse - sensibilité environnementales 14
Risques naturels 15
Caractère paysager 16
Activité agricole et forestière 19
Mobilités et réseaux 20
Orientations d'Aménagement et de Programmation 21
- Organisation générale 21
- Principes de composition 22
- Exemple de traduction 22

Charens - Les Chitons **23**
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage 24
Richesse - sensibilité environnementales 25
Risques naturels 26
Caractère paysager 27
Activité agricole et forestière 30
Mobilités et réseaux 31
Orientations d'Aménagement et de Programmation 32
- Organisation générale 32
- Principes de composition 33
- Exemple de traduction 33

La Motte Chalancon **34**
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage 35
Richesse - sensibilité environnementales 36
Risques naturels 37
Caractère paysager 39
Activité agricole et forestière 41
Mobilités et réseaux 42
Orientations d'Aménagement et de Programmation 43
- Organisation générale 43
- Principes de composition 44
- Exemple de traduction 45
- Composition architecturale - trame végétale 46

Lus la Croix Haute - Les Correrades **47**
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage 47
Richesse - sensibilité environnementales 48
Risques naturels 50
Caractère paysager 52
Activité agricole et forestière 56
Mobilités et réseaux 57
Orientations d'Aménagement et de Programmation 58
- Organisation générale 58
- Principes de composition 59
- Exemple de traduction 60

Saint Nazaire le Désert - Subreviale **61**
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage 62
Richesse - sensibilité environnementales 63
Risques naturels 64
Caractère paysager 65
Activité agricole et forestière 67
Mobilités et réseaux 68
Orientations d'Aménagement et de Programmation 69
- Organisation générale 69
- Principes de composition 70
- Exemple de traduction 71

Saint Nazaire le Désert - Barrachi **72**
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage 72
Richesse - sensibilité environnementales 73
Risques naturels 74
Caractère paysager 75
Activité agricole et forestière 79
Mobilités et réseaux 80
Orientations d'Aménagement et de Programmation 81
- Organisation générale 81
- Principes de composition 82
- Exemple de traduction 83

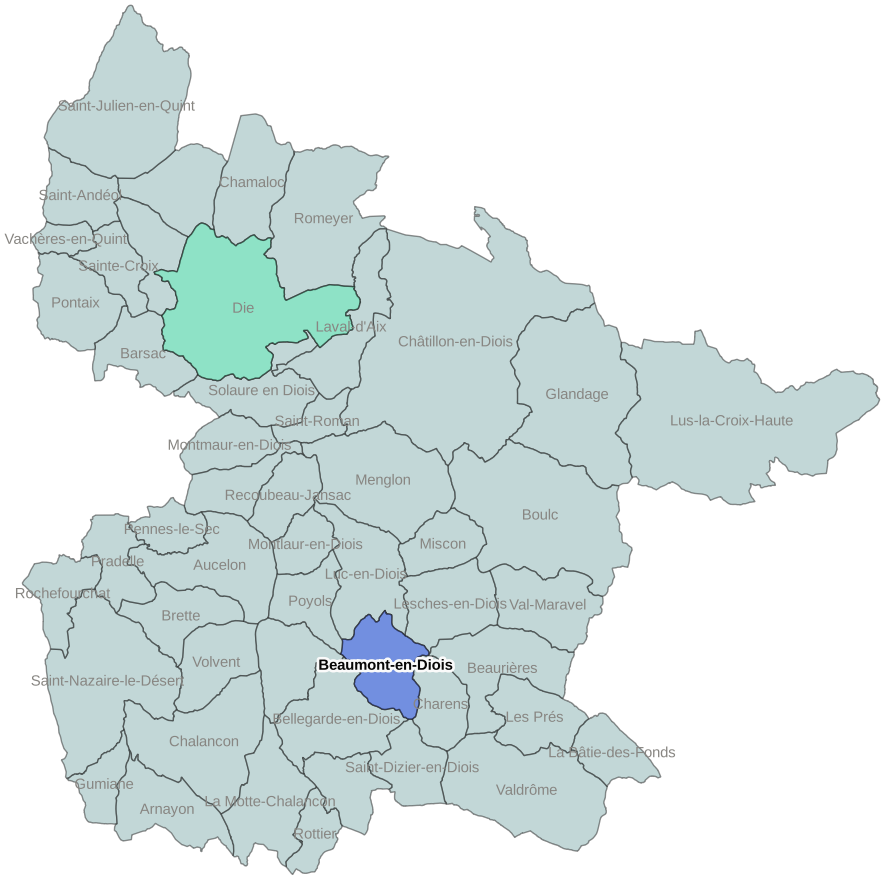
Val Maravel - Pierre Brune **84**
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage 84
Richesse - sensibilité environnementales 86
Risques naturels 87
Caractère paysager 88
Activité agricole et forestière 91
Mobilités et réseaux 92
Orientations d'Aménagement et de Programmation 93
- Organisation générale 93
- Principes de composition 94
- Exemple de traduction 95

Saint Julien en Quint - Les Hubacs **96**
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage 96
Richesse - sensibilité environnementales 98
Risques naturels 99
Caractère paysager 100
Activité agricole et forestière 102
Mobilités et réseaux 103
Orientations d'Aménagement et de Programmation 104
- Organisation générale 104
- Principes de composition 105
- Exemple de traduction 106

Principes généraux **107**
Composition urbaine **108**
Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume 108
Logements en individuel groupé / jumelé 109
Logements individuels 110
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics 111

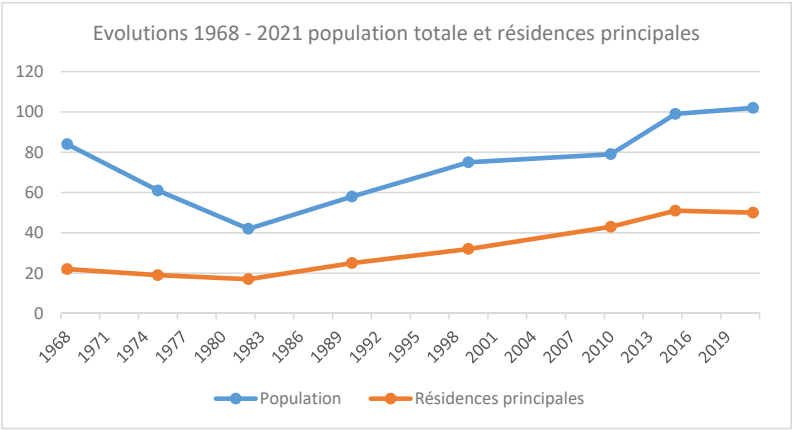
Beaumont en Diois - Saint Martin

Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage



Le vieux village est exposé dans sa totalité au risque inondation et/ou au risque de chute de blocs. Les possibilités de nouvelles constructions ou de créations de logement y sont donc très limitées. Le hameau de Saint Martin a bénéficié d'un secteur constructible en 2020 sur les fondements de la loi montagne (en raison de l'impossibilité de construire en continuité en raison de l'omniprésence des risques naturels. Il est destiné à de l'habitat léger sur du foncier communal.

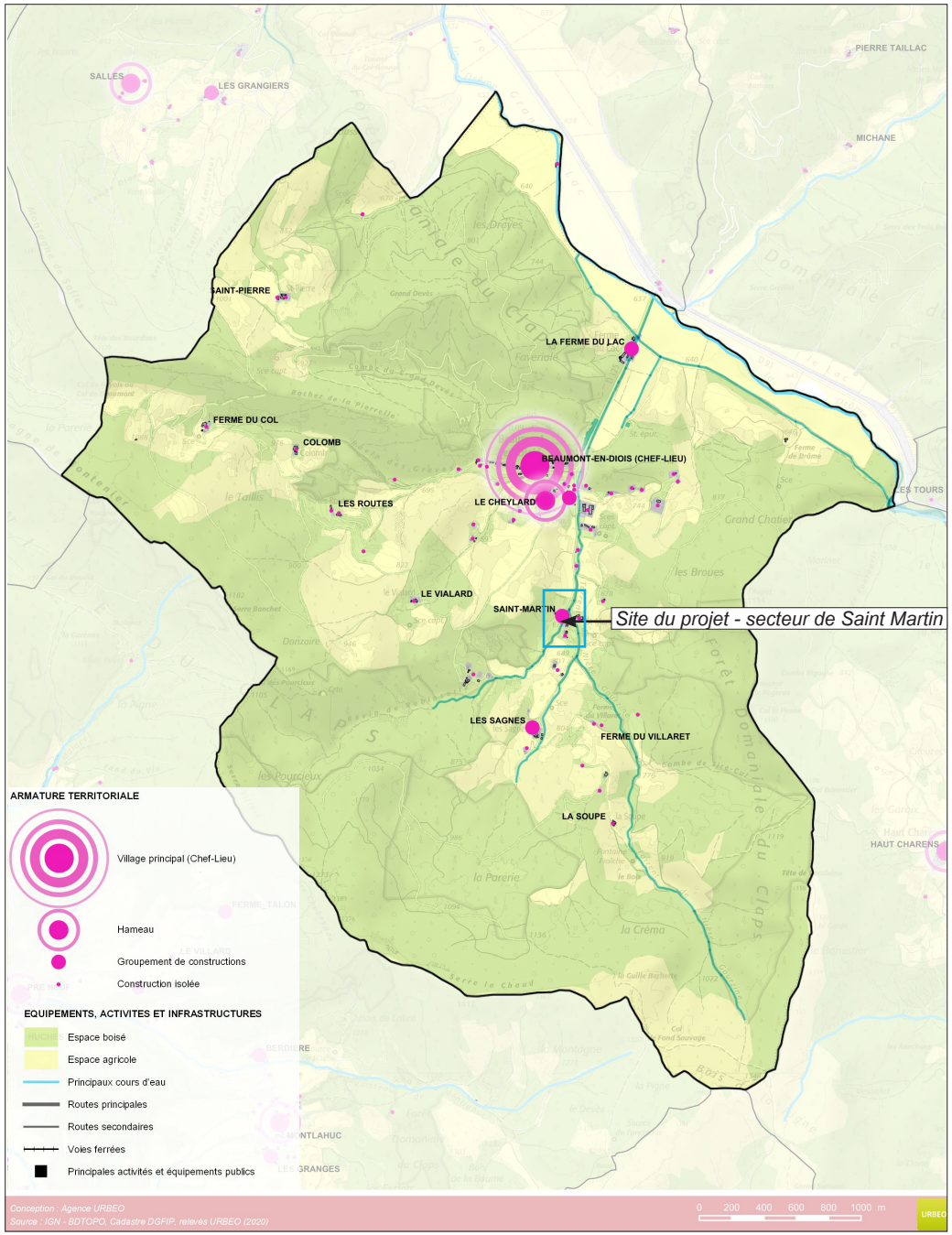
Pour compléter son offre, la commune a choisi de renforcer ce quartier en proposant un secteur constructible soumis à OAP en face de son quartier d'habitat léger assez innovant (bail avec la commune..). Ce secteur est le seul proposé à l'urbanisation nouvelle hors zones urbaines.



Commune	Total Logements 2021	Rés. principales 2021	Rés secondaires 2021	Logements vacants 2021	Estimation du nombre de logements vacants qui seront réoccupés	Total des logements supplémentaires attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	Habitants en plus attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	**Secteur soumis à étude de discontinuité**	Surfaces des secteurs (ha)	Logements attendus	Part des secteurs dans le total des logements attendus dans la commune
Beaumont-en-Diois	92	50	39	3	0	10	15	**Saint Martin**	0,25	**4**	**38,7%**

Saint Martin

Localisation - situation et mode d'occupation du sol





MODES D'OCCUPATION DES SOLS

- Espaces urbanisés
- Espaces artificialisés (routes...)
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Autres espaces (non déterminés, modifiés, jardins...)

MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

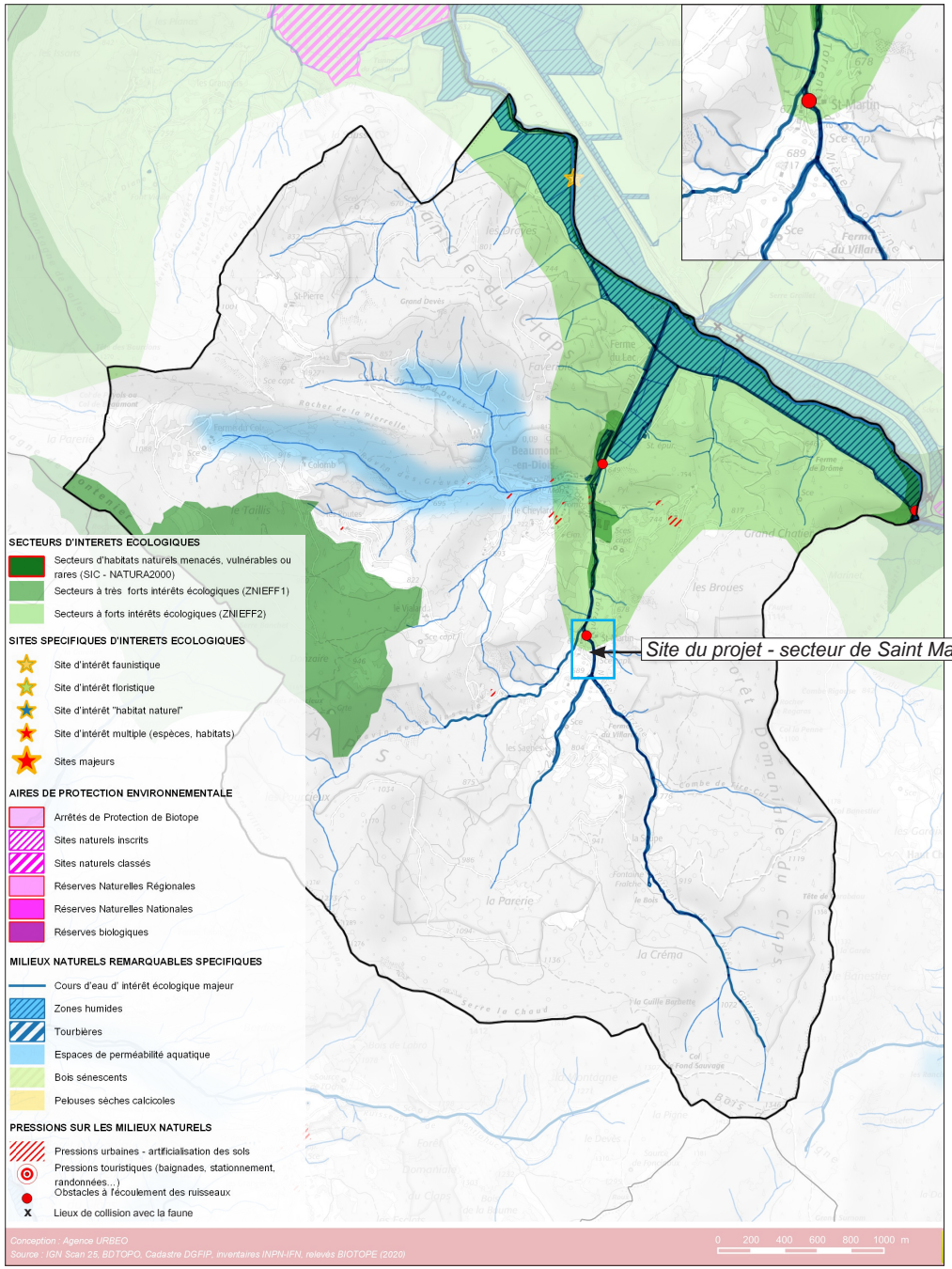
- Logement - Résidence principale
- Logement - Résidence secondaire
- Logement - Annexe (garage, dépendance...)
- Logement - Vacant
- Logement - Vacant *(d'après les fichiers fonciers MAJIC)*
- Equipements publics ou d'intérêt collectif
- Activités économiques (commerces, services... dont gîtes)
- Bâtiments agricoles
- Autres (ruines, etc.)



Échelle 1/4000°

Saint Martin

Richesse - sensibilité environnementales



Cours d'eau.

Zones humides.



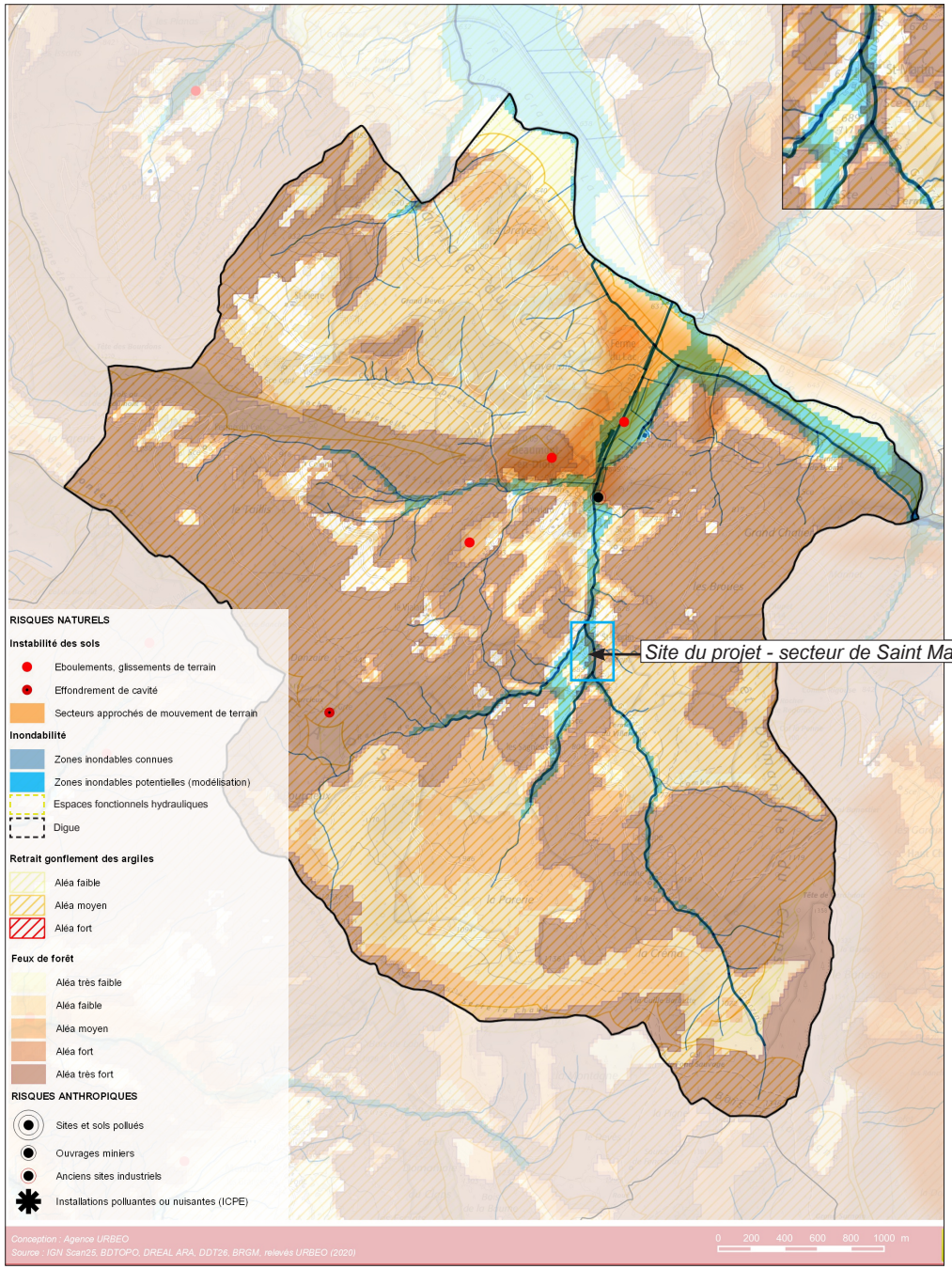
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (secteurs circonscrits). Enjeu de protection.

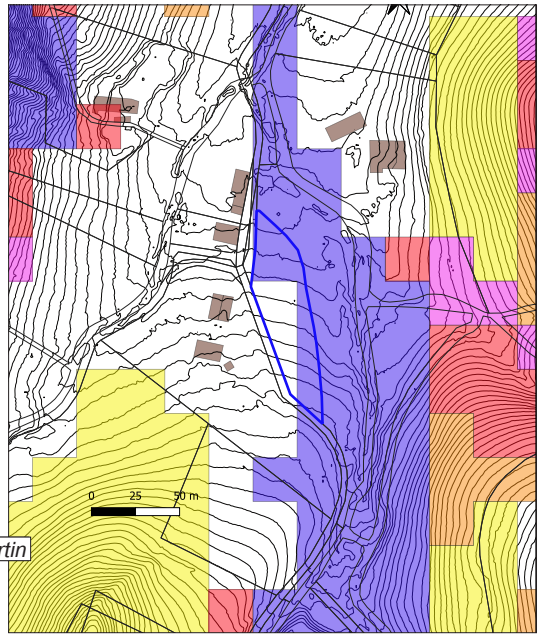
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (vaste ensembles géographiques). Enjeu de protection des grands équilibres naturels.

Commune		**Beaumont-en-Diois**
Zonages du patrimoine naturel	**Zonages du patrimoine naturel :**	ZNIEFF 2 820000418
Enjeux écologiques	**Milieux / types d'habitats (CODE EUNIS) :**	Mosaïque de prairies (à priori pâturées?), boisements et milieux semi-ouverts
	Eléments favorables à la biodiversité (mare, haies, arbres à cavités, etc) :	
	Espèces potentielles : Flore	/
	Espèces présente ou potentielles : insectes	Cortège ubiquiste des habitats ouverts
	Espèces contactées ou potentielles : oiseau	Espace ouvert à semi-ouvert : Bruant zizi, Chardonneret élégant Arbre, zone boisée : Serin cini, Verdier d'Europe,
	Espèces contactées ou potentielles : reptiles	Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles
	Espèces contactées ou potentielles : amphibiens	-
	Espèces contactées ou potentielles : mammifères	Écureuil roux, Hérisson d'Europe
	Espèces contactées ou potentielles : chiroptères	Espèces arboricoles : Sérotine de Nilsson, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Sérotine bicolore
Synthèse et préconisation	**Synthèse des enjeux écologiques**	Enjeu lié à la présence d'une mosaïque de milieux. Milieux bien représentés à l'échelle communale. Enjeux sur les milieux ouverts dépendant de la pression sur prairie et de sa diversité végétale. Proximité avec la ripisylve du torrent de Nière Gourzine
	Préconisation OAP	Préservation du bosquet d'arbres en continuité avec la ripisylve

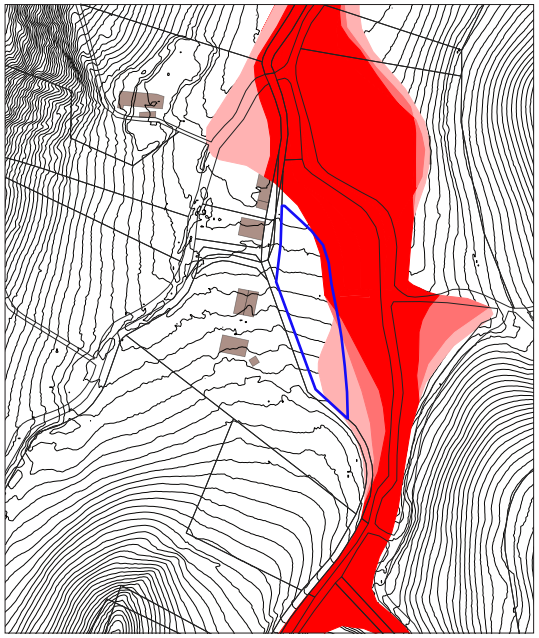
Saint Martin

Risques naturels





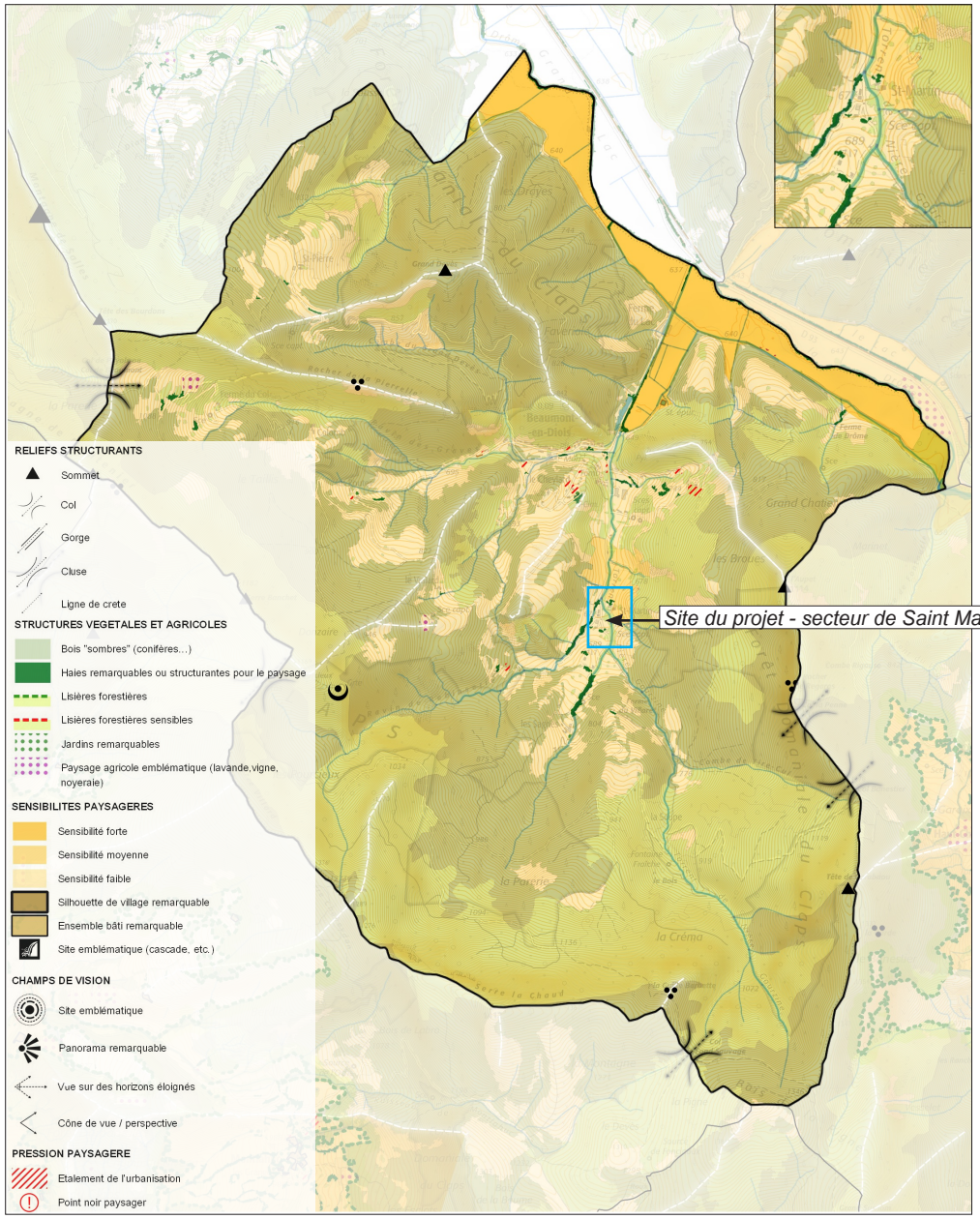
- Aléa de feux de forêt très faible.
- Aléa de feux de forêt faible.
- Aléa de feux de forêt moyen.
- Aléa de feux de forêt fort.
- Aléa de feux de forêt très fort.

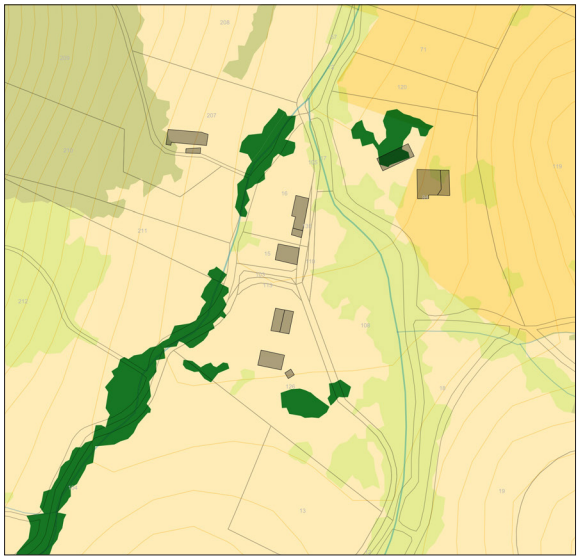


- Risque d'inondation fort.
- Risque d'inondation moyen.
- Risque d'inondation faible.

Saint Martin

Caractère paysager





La zone A Urbaniser se situe dans un vallon parcouru par le torrent de Mière-Gourzine, quasi-perpendiculaire à la vallée de la Drôme. Le vallon est étroit et le terrain d'assiette du projet de construction n'est pas visible depuis le réseau de routes départementales. Une seule voie carrossable, qui finit en impasse au Sud du projet dessert tout le vallon. On ne relève aucune co-visibilité avec des hameaux ou des villages.

L'urbanisation de ce site n'aura pas d'incidence mesurable dans le grand paysage "vécu".



La zone A Urbaniser se déploie sur un pré en pente douce, entre le chemin de desserte du vallon à l'Ouest et le torrent encaissé et sa ripisylve à l'Est. Le pré est parsemé de quelques vieux noyers au Sud et de quelques épicéas au Nord, sur la partie la plus plate. Des constructions aux architectures assez disparates mais aux volumes simples, d'emprises relativement modestes s'égrènent en limite Ouest de la zone A Urbaniser, de l'autre côté du chemin de desserte. Ces constructions "en ligne" ne forment pas véritablement de hameau.

Saint Martin
Caractère paysager



La photo 1 montre les constructions situées côté Ouest, face au terrain d'assiette du projet. Ces bâtiments sont alignés le long du chemin. Les prospects sont simples. Les volumétries des deux maisons sont proches, mais les aspects extérieurs sont nettement différents (traitement des façades, matériaux de toiture).

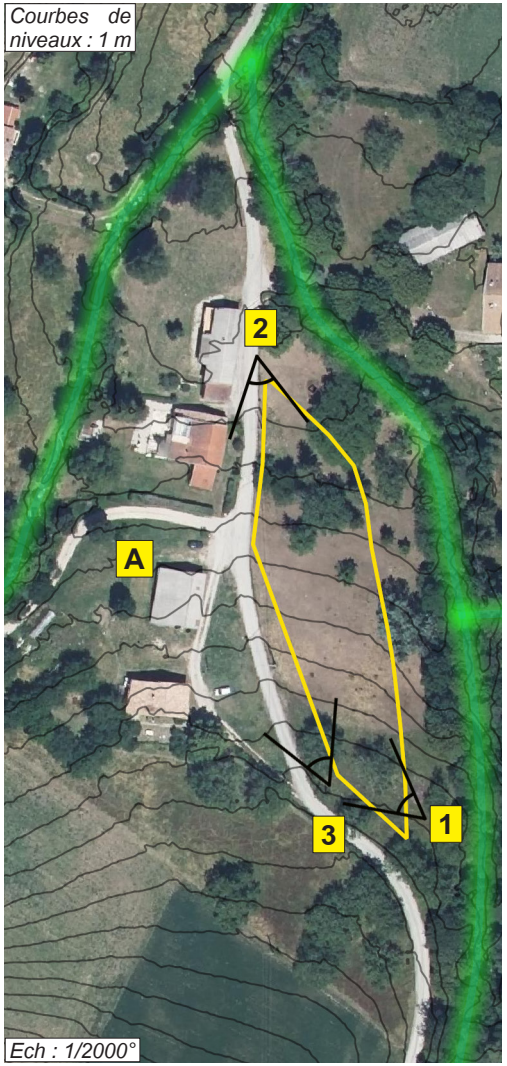


La façade Nord de la grange a fait l'objet d'une rénovation qui dénote avec l'ordonnancement initial des pierres.

Globalement, le bâti ne présente pas un intérêt patrimonial marqué.



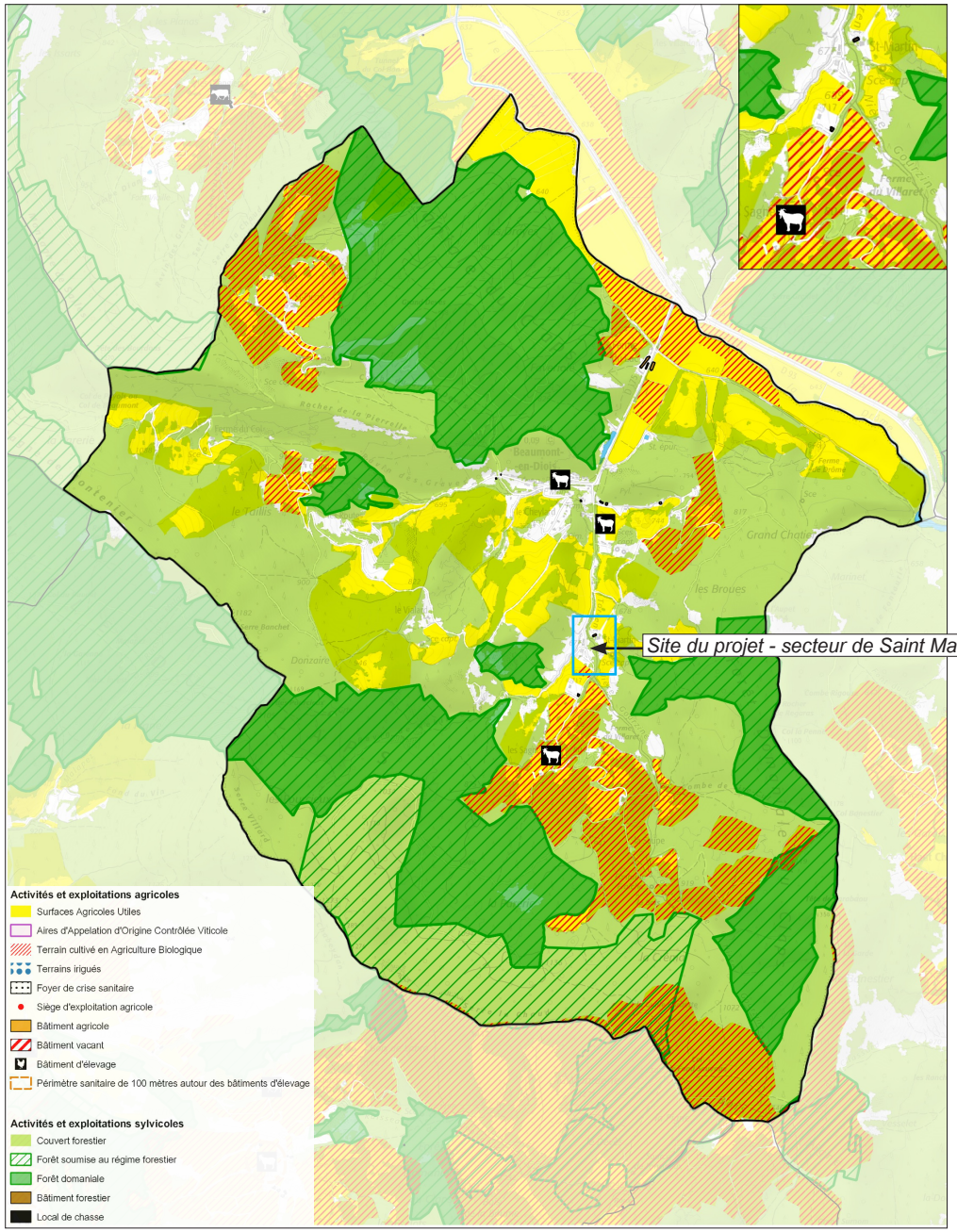


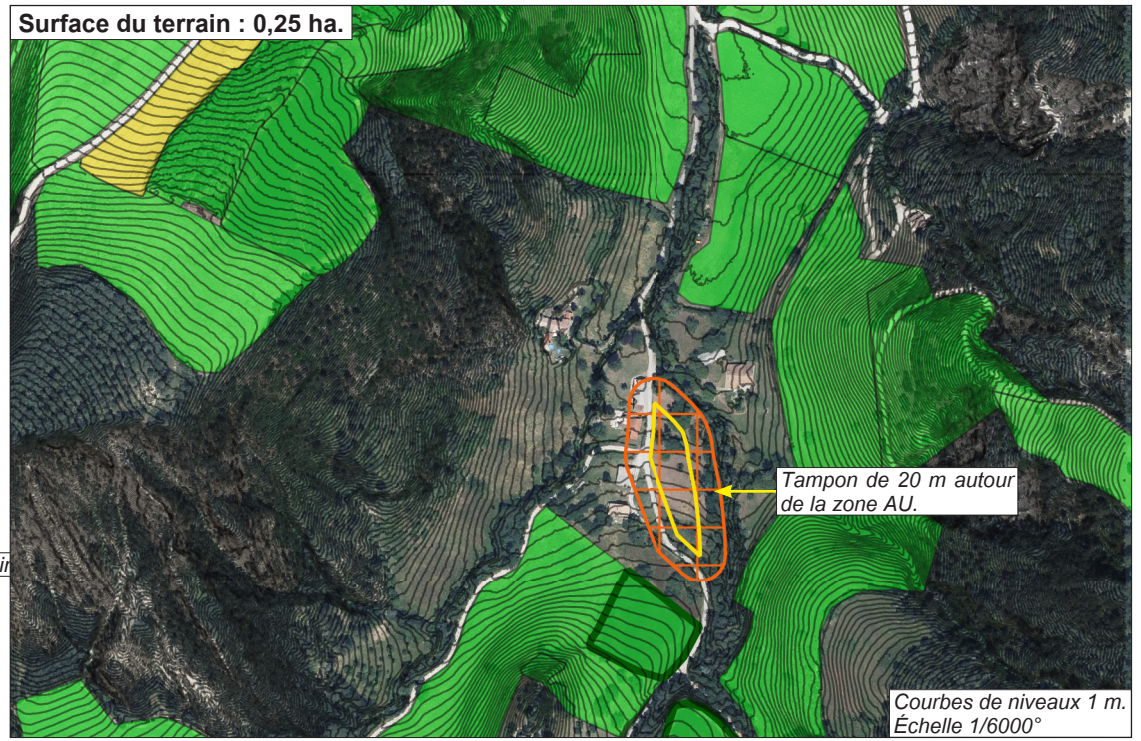


La structure du paysage de proximité, l'organisation des constructions amènent à formuler un principe d'urbanisation "en miroir" par rapport au bâti existant, avec des volumétries comparables, de manière à composer un hameau qui demeure dans l'esprit du site : un bâti qui s'égrène le long du chemin, qui évite les murs de clôture, avec des espaces de jardin côté Est plutôt que côté Ouest. Ne pas nécessairement produire des continuités bâties, de manière à préserver la perméabilité visuelle de cet espace très rural.

Saint Martin

Activité agricole et forestière





Terrain répertoriés au recensement agricole 2023

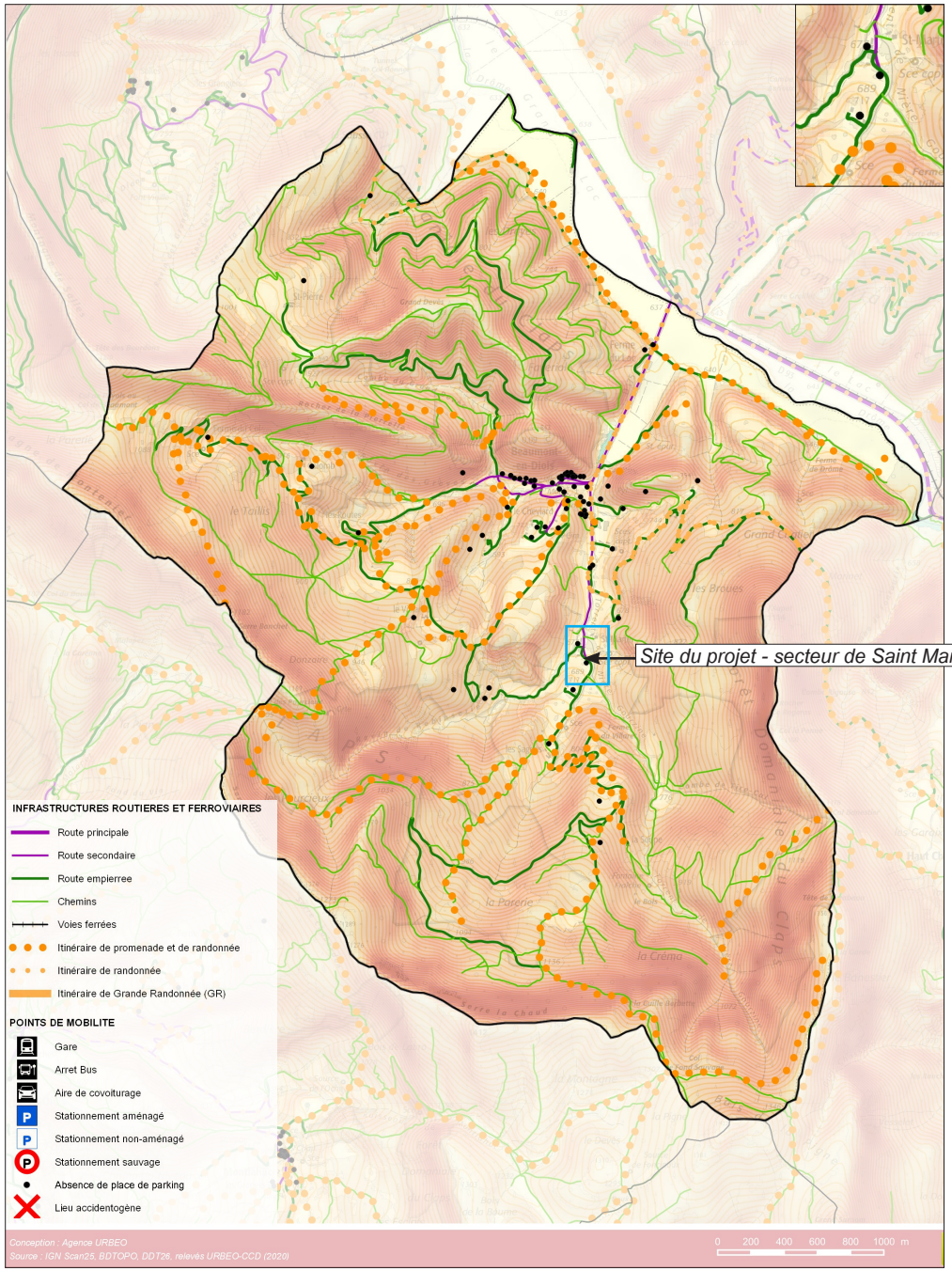
Prés - pâtures. Céréales. Îlots déclarés en agriculture biologique.

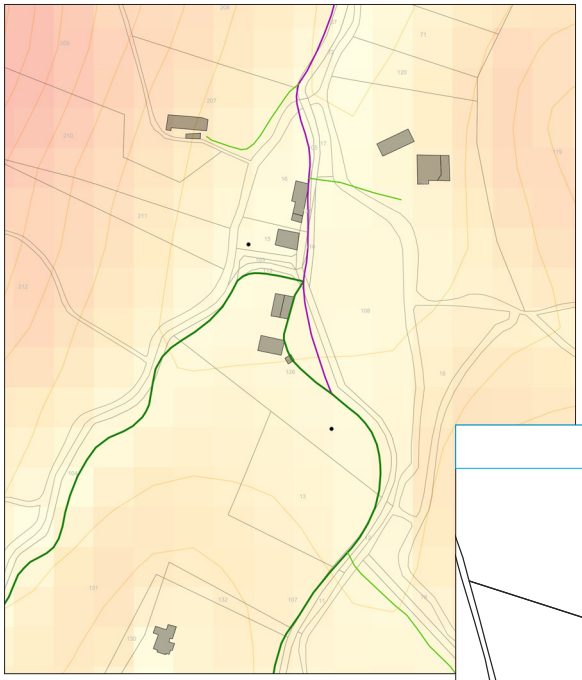
- Le terrain d'assiette du projet n'est pas répertorié au recensement agricole. Il ne s'inscrit pas dans l'économie d'une exploitation.
- L'urbanisation n'impacterait pas le potentiel de culture de terrains agricoles voisins, même dans le cas de cultures générant des Zones de Non Traitement (ZNT) de 20 m.
- La proximité des habitations le rend le terrain peu ou pas apte à l'implantation d'un bâtiment d'élevage.
- Le terrain possède un potentiel fourrager, facilement exploitable compte-tenu des pentes faibles.
- Le terrain est hors AOP viticole.

L'urbanisation n'aurait pas d'impact sur l'économie agricole et un impact faible sur le potentiel agricole communal.

Saint Martin

Mobilités

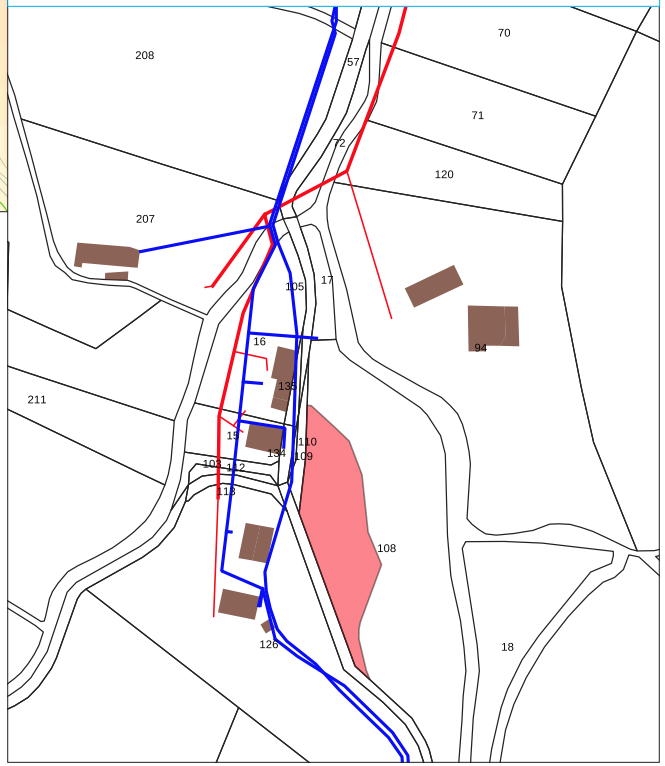




Le terrain est desservi par un seul chemin d'accès, sans maillage possible (réseau arborescent). Le chemin est bitumé et suffisamment large pour le croisement de deux véhicules circulant à faible vitesse.

Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable et peut être facilement être desservi par le réseau public d'eaux usées.

Réseaux



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.

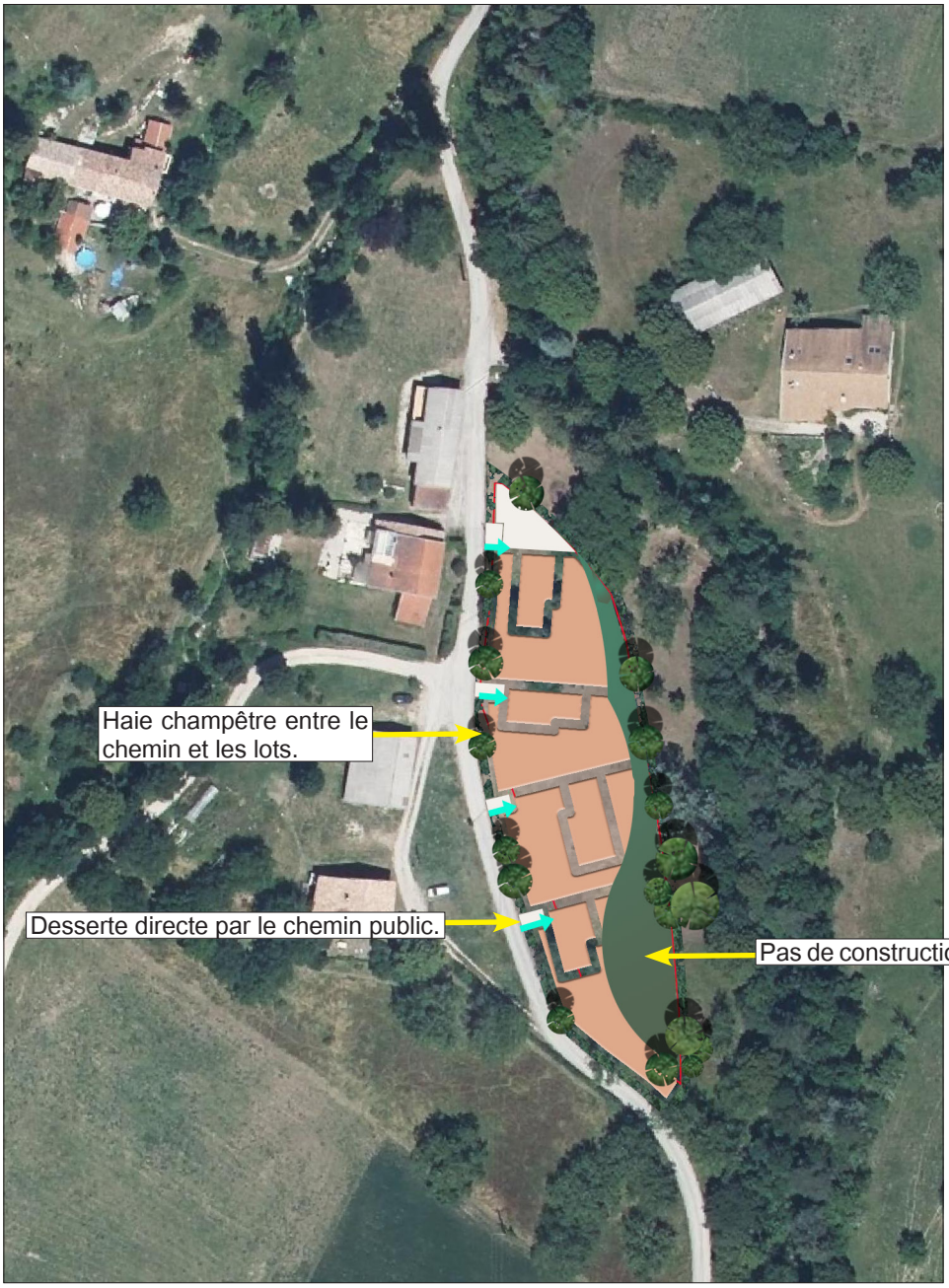
Surface de la zone : 0,26 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



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

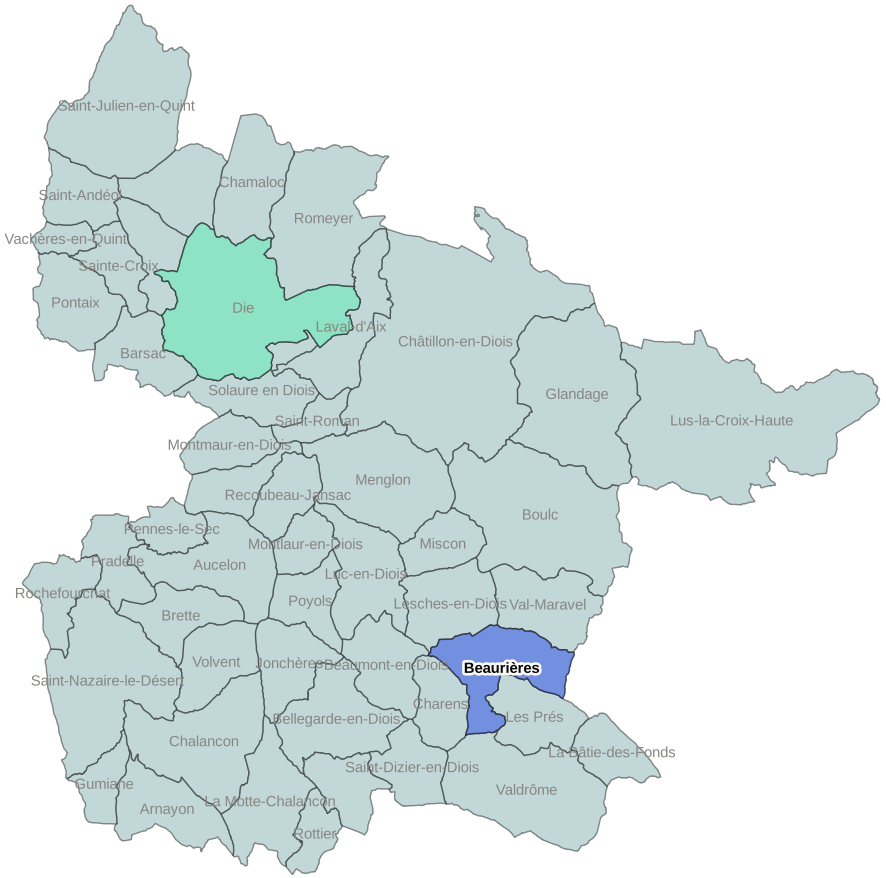


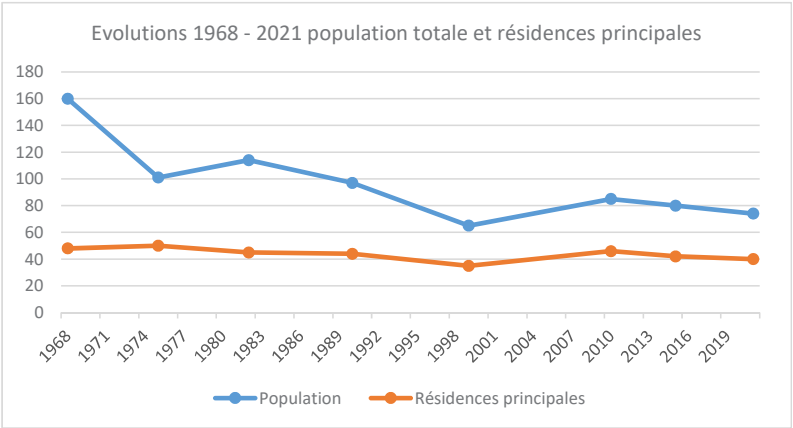
Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Beaurières - Chef-lieu Est

Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage

Le secteur proposé a été choisi au regard du risque inondation pesant sur la commune et de la proximité de la route départementale. La zone est en retrait de l'axe de cette route, le long d'un chemin entretenu par la commune (chemin du captage d'eau), loin des secteurs inondables. Il est très peu visible depuis le route et n'altère pas la silhouette du village.

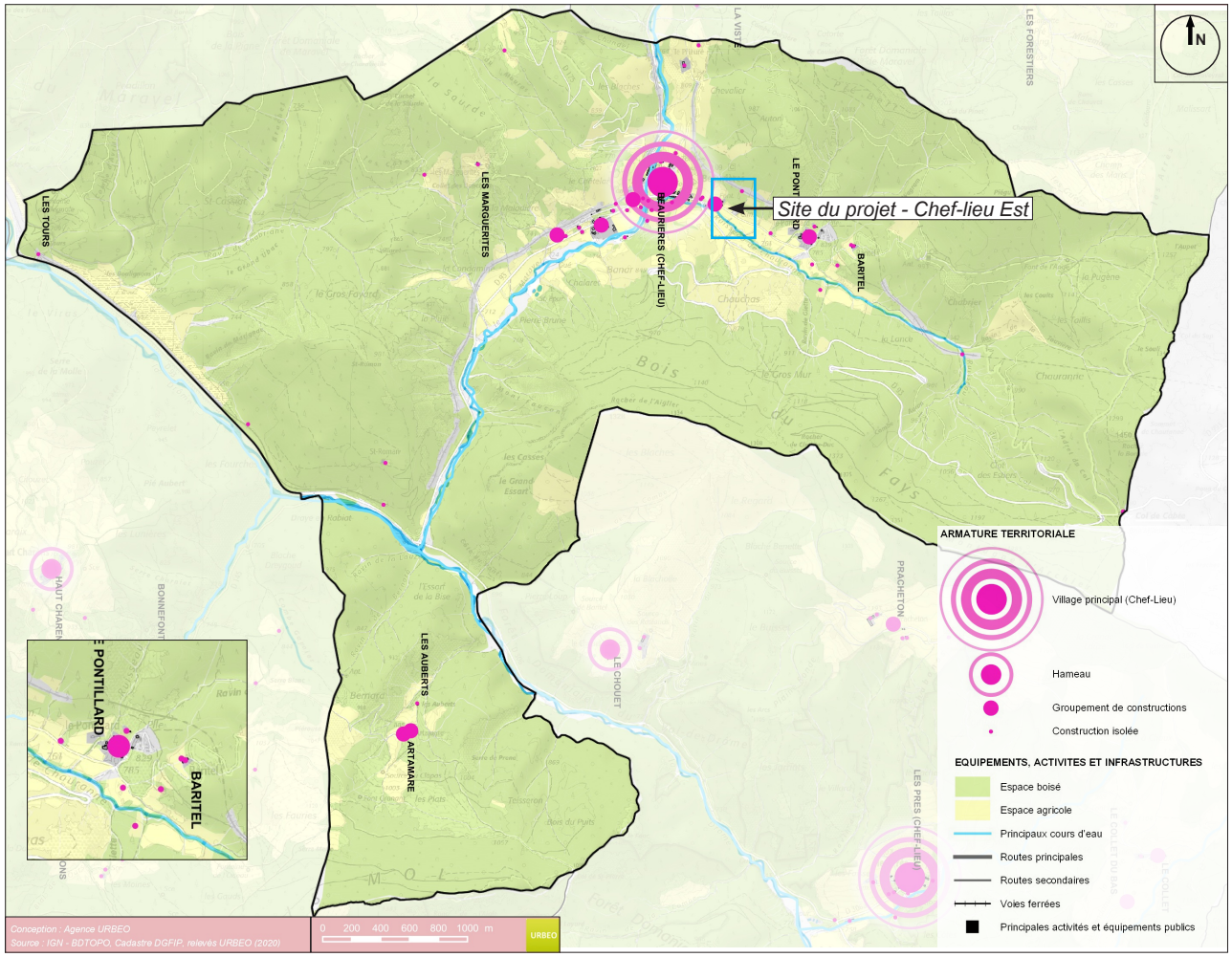




Commune	Total Logements 2021	Rés. principales 2021	Rés secondaires 2021	Logements vacants 2021	Estimation du nombre de logements vacants qui seront réoccupés	Total des logements supplémentaires attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	Habitants en plus attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	**Secteur soumis à étude de discontinuité**	Surfaces des secteurs (ha)	Logements attendus	Part des secteurs dans le total des logements attendus dans la commune
Beaurières	116	40	57	19	5	17	25	**Chef-lieu Est**	0,27	**5**	**29,4%**

Chef-lieu Est

Localisation - situation et mode d'occupation du sol





MODES D'OCCUPATION DES SOLS

- Espaces urbanisés
- Espaces artificialisés (routes...)
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Autres espaces (non déterminés, modifiés, jardins...)

MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

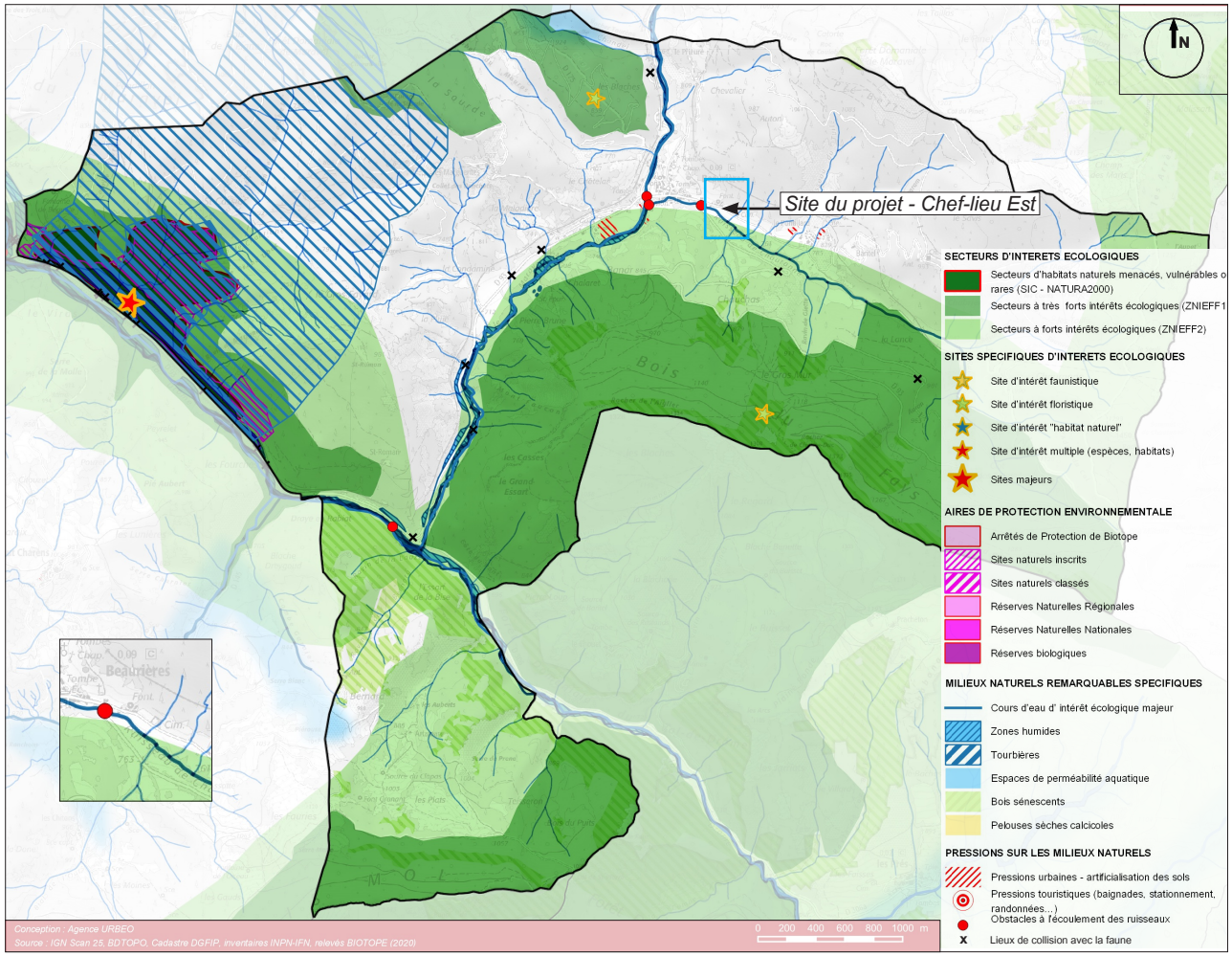
- Logement - Résidence principale
- Logement - Résidence secondaire
- Logement - Annexe (garage, dépendance...)
- Logement - Vacant
- Logement - Vacant *(d'après les fichiers fonciers MAJIC)*
- Equipements publics ou d'intérêt collectif
- Activités économiques (commerces, services... dont gîtes)
- Bâtiments agricoles
- Autres (ruines, etc.)



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/4000°.

Chef-lieu Est

Richesse - sensibilité environnementales





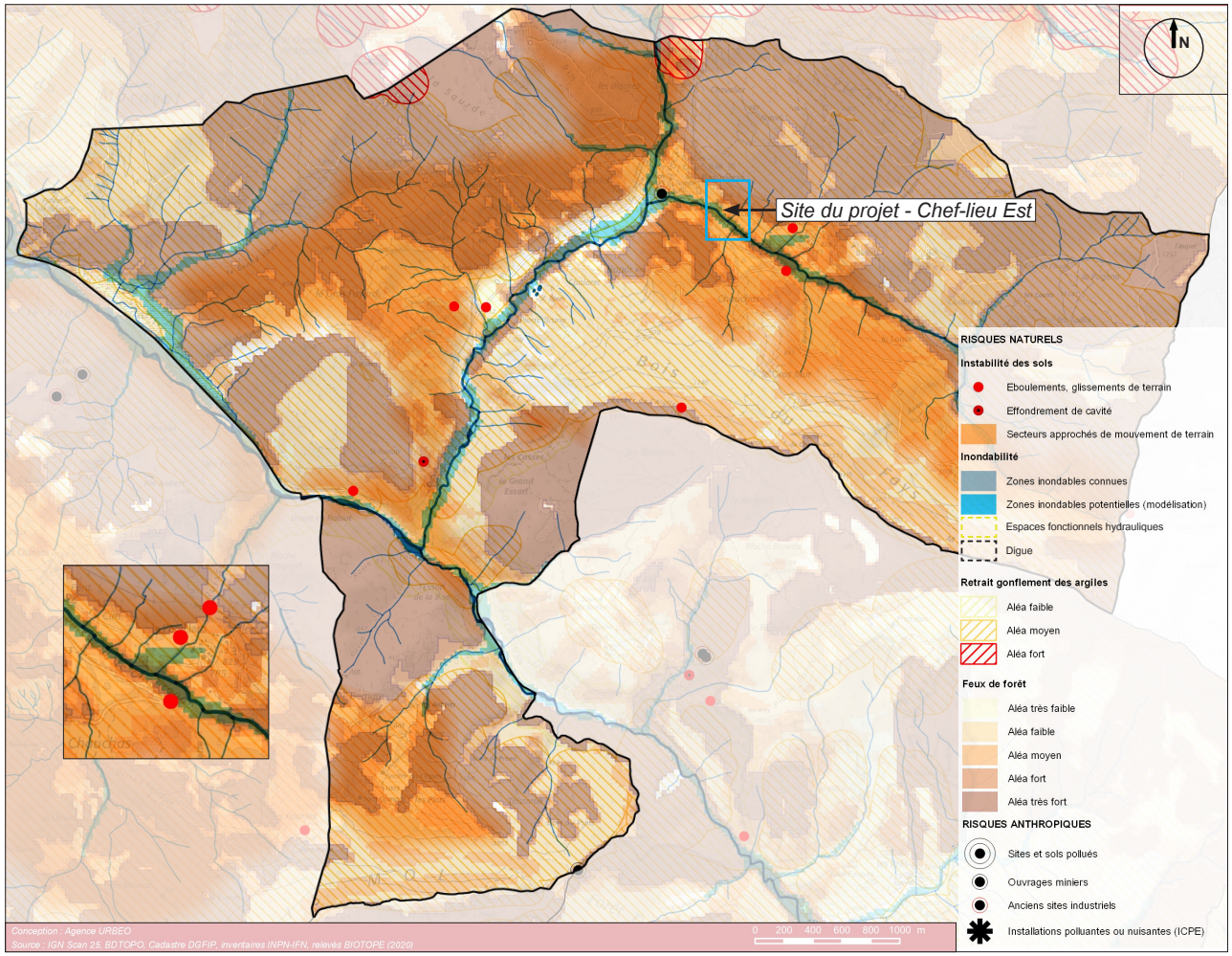
Cours d'eau.

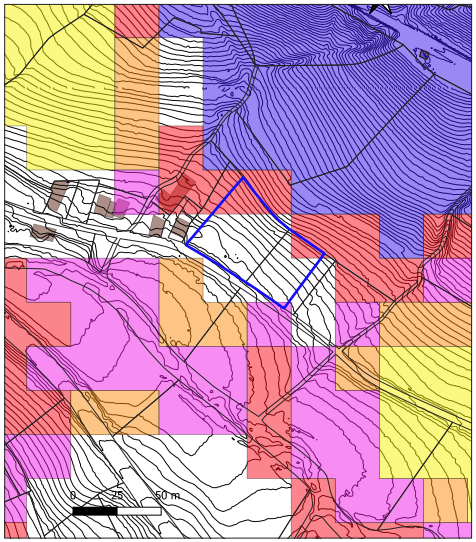
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (vaste ensembles géographiques). Enjeu de protection des grands équilibres naturels.

Commune		Beaurières
Zonages du patrimoine naturel	**Zonages du patrimoine naturel :**	/
Enjeux écologiques	**Milieux / types d'habitats (CODE EUNIS) :**	Prairies permanentes et linéaire de haies
	Eléments favorables à la biodiversité (mare, haies, arbres à cavités, etc) :	Haie
	Espèces potentielles : Flore	/
	Espèces présente ou potentielles : insectes	/
	Espèces contactées ou potentielles : oiseau	Espace ouvert à semi-ouvert : Alouette lulu, Bruant zizi, Pie-grièche écorcheur, Bruant jaune, Tarier pâtre, Chardonneret élégant Arbre : Serin cini, Verdier d'Europe, Torcol fourmilier
	Espèces contactées ou potentielles : reptiles	Coronelle lisse, Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles
	Espèces contactées ou potentielles : amphibiens	-
	Espèces contactées ou potentielles : mammifères	Écureuil roux, Hérisson d'Europe
	Espèces contactées ou potentielles : chiroptères	Espèces arboricoles : Sérotine de Nilsson, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Sérotine bicolore
Synthèse et préconisation	**Synthèse des enjeux écologiques**	Enjeux modérés sur les milieux ouverts. Enjeux potentiellement forts au niveau des boisements
	Préconisation OAP	Maintien de la haie au sud

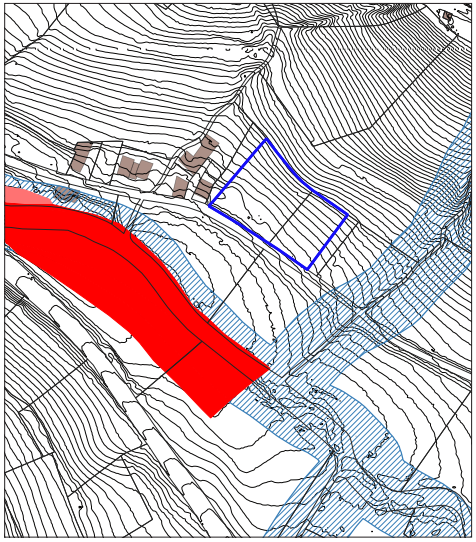
Chef-lieu Est

Risques naturels





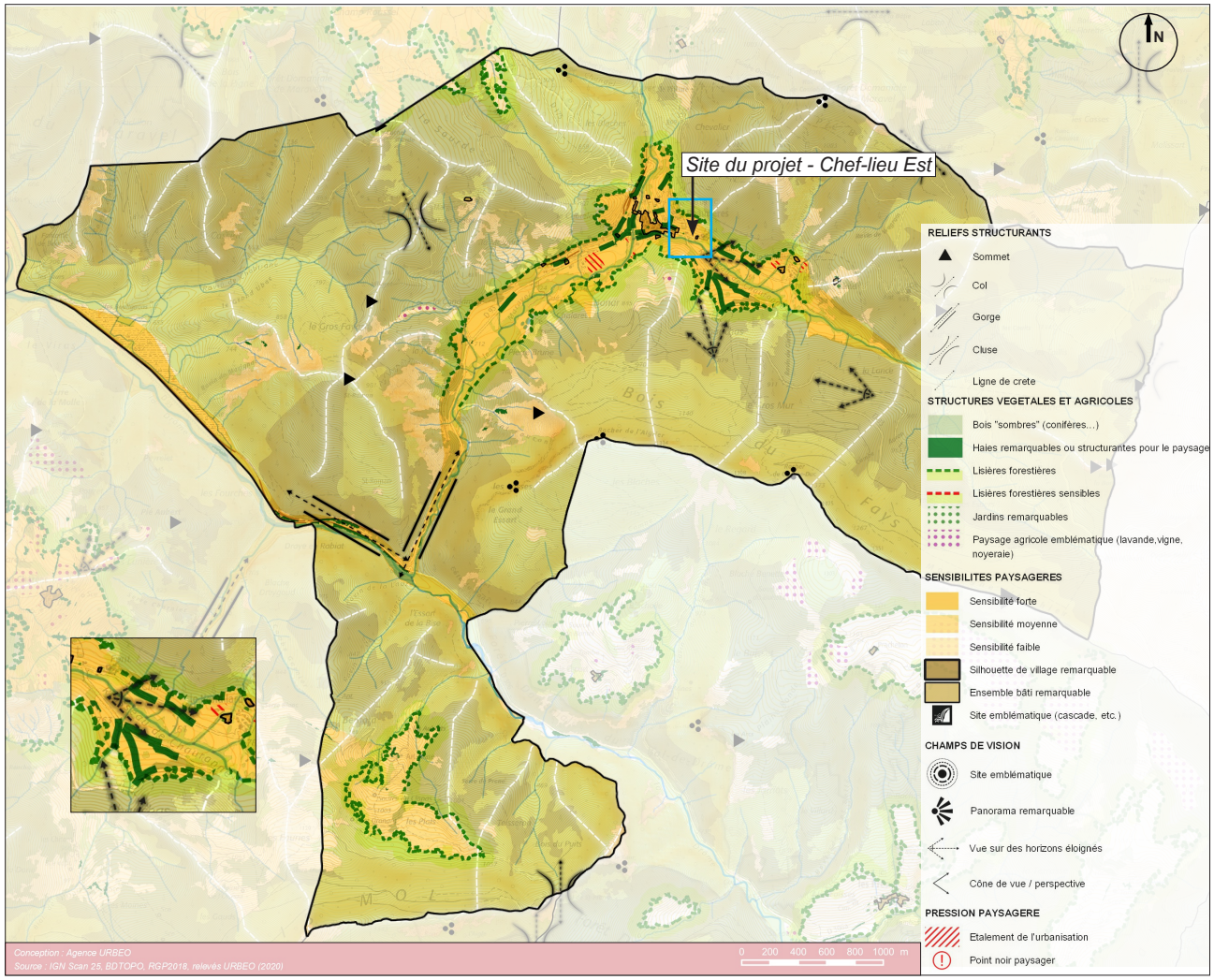
- Aléa de feux de forêt très faible.
- Aléa de feux de forêt faible.
- Aléa de feux de forêt moyen.
- Aléa de feux de forêt fort.
- Aléa de feux de forêt très fort.



- Risque d'inondation fort.
- Risque d'inondation moyen.
- Risque d'inondation faible.
- Zone tampon "de précaution" de 20 m de part et d'autre des cours d'eau (ne s'applique pas lorsqu'une zone inondable a été définie).

Chef-lieu Est

Caractère paysager







La zone A Urbaniser s'inscrit dans un vallon assez large. Cependant, en vue lointaine et en dépit du tracé de la route départementale au Sud, qui passe en léger contre-haut, le terrain du projet n'est pas perceptible dans le grand paysage, masqué par la ripisylve qui fait écran, même l'hiver.

L'urbanisation de ce site n'aura pas d'incidence mesurable dans le grand paysage "vécu".

La zone A Urbaniser se déploie sur un pré assez pentu (avec des pourcentages qui s'affirment avec l'altitude), depuis le chemin communal au Sud, jusqu'à la lisière de la forêt de pins au Nord. Elle est comprise un cimetière à l'Est quelques constructions de belle facture à l'Ouest. Ces constructions anciennes forment un petit groupe de belle facture, d'intérêt patrimonial marqué. Elles témoignent de l'architecture traditionnelle de moyenne montagne.

Chef-lieu Est
Caractère paysager

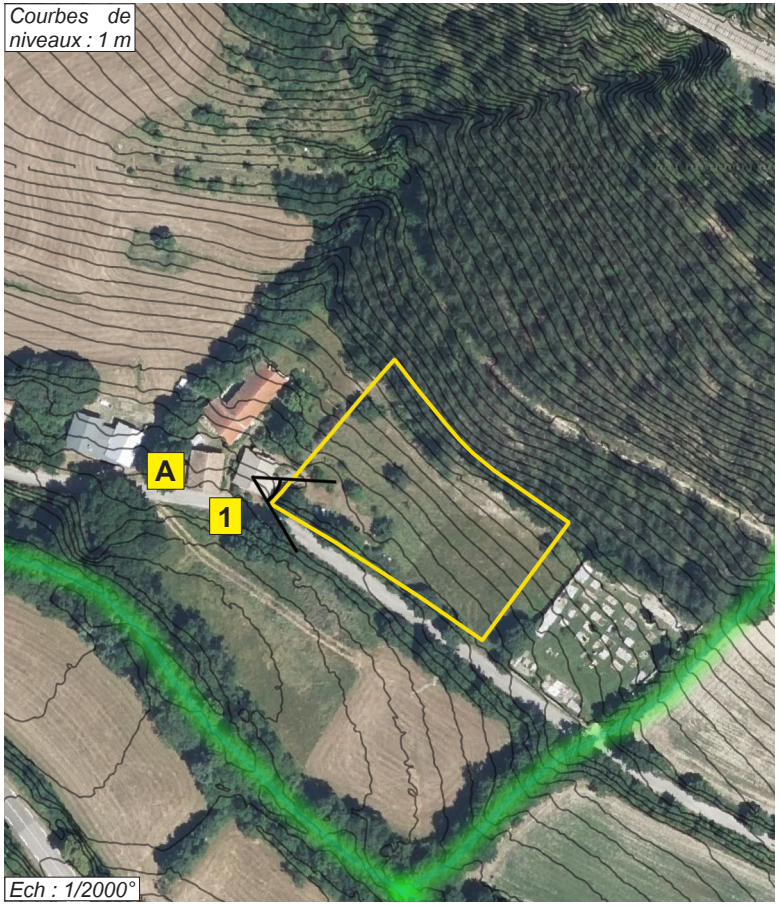






Le terrain d'assiette du projet est voisin d'un groupe de constructions d'architecture traditionnelle. Les bâtiments sont regroupés de manière "organique" sans véritable alignement. Les faîtages sont parallèles à la pente. L'absence de clôture, le bâti en pierre donne un caractère très bucolique à l'ensemble.

Globalement, le bâti ancien est resté "dans son jus". Il présente un intérêt patrimonial fort.





Au niveau du groupe de logements existant, la hauteur importante du talus rend très difficile un accès par l'angle Nord Ouest du terrain. Vers le Sud Est, la pente diminue, pour finir presque au niveau du chemin public à l'angle du cimetière. En cas de création d'une voie interne, ce serait ici que l'entrée serait à cette angle que l'entrée serait la plus naturelle.

Chef-lieu Est

Caractère paysager









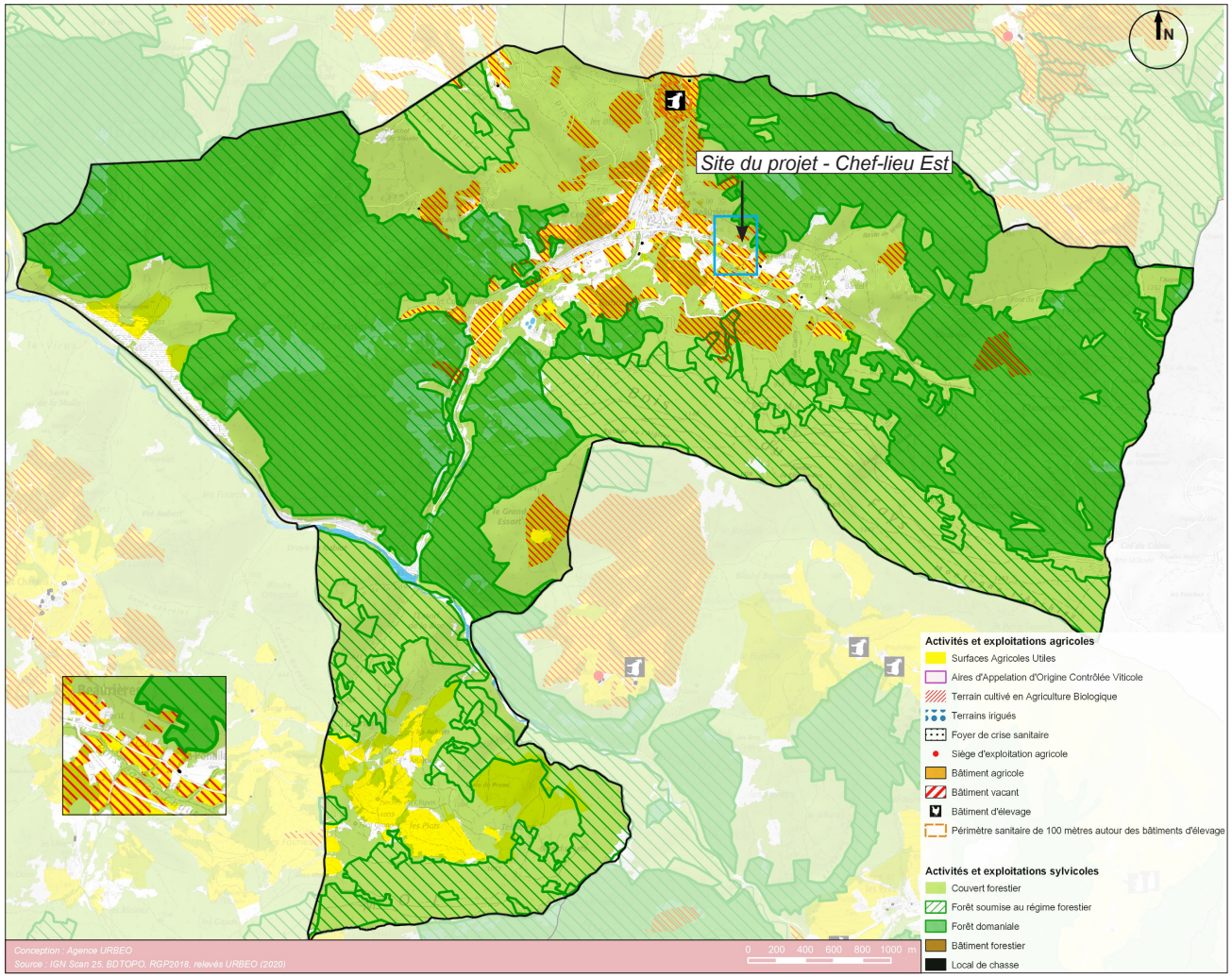


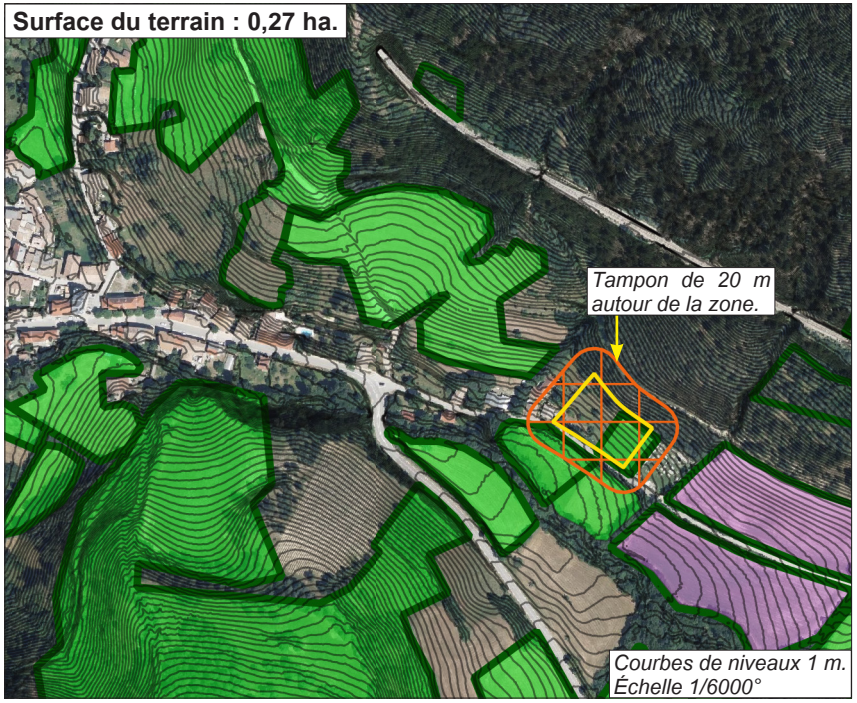
Le terrain présente une pente qui augmente avec l'altitude. Cette pente ne pose cependant pas de grosse difficulté technique pour l'urbanisation. Le pré, est bordé au Nord par une forêt de pins sur pente.

La structure du paysage de proximité, la topographie, amènent à formuler un principe d'urbanisation en partie haute du terrain, pour dégager les jardins côté Sud. Il, s'agit aussi d'éviter la promiscuité avec le cimetière, notamment pour des façades principales ou des espaces de vie. Il est proposé une structure linéaire, qui n'est pas celle du groupe de constructions adjacent (qui prend la forme d'un regroupement "organique") mais qui s'inscrirait toutefois dans la structure du Chef-lieu, un peu plus à l'Ouest du site.

Chef-lieu Est

Activité agricole et forestière





Terrain répertoriés au recensement agricole 2023

Prés - pâtures.

Plantes médicinales.

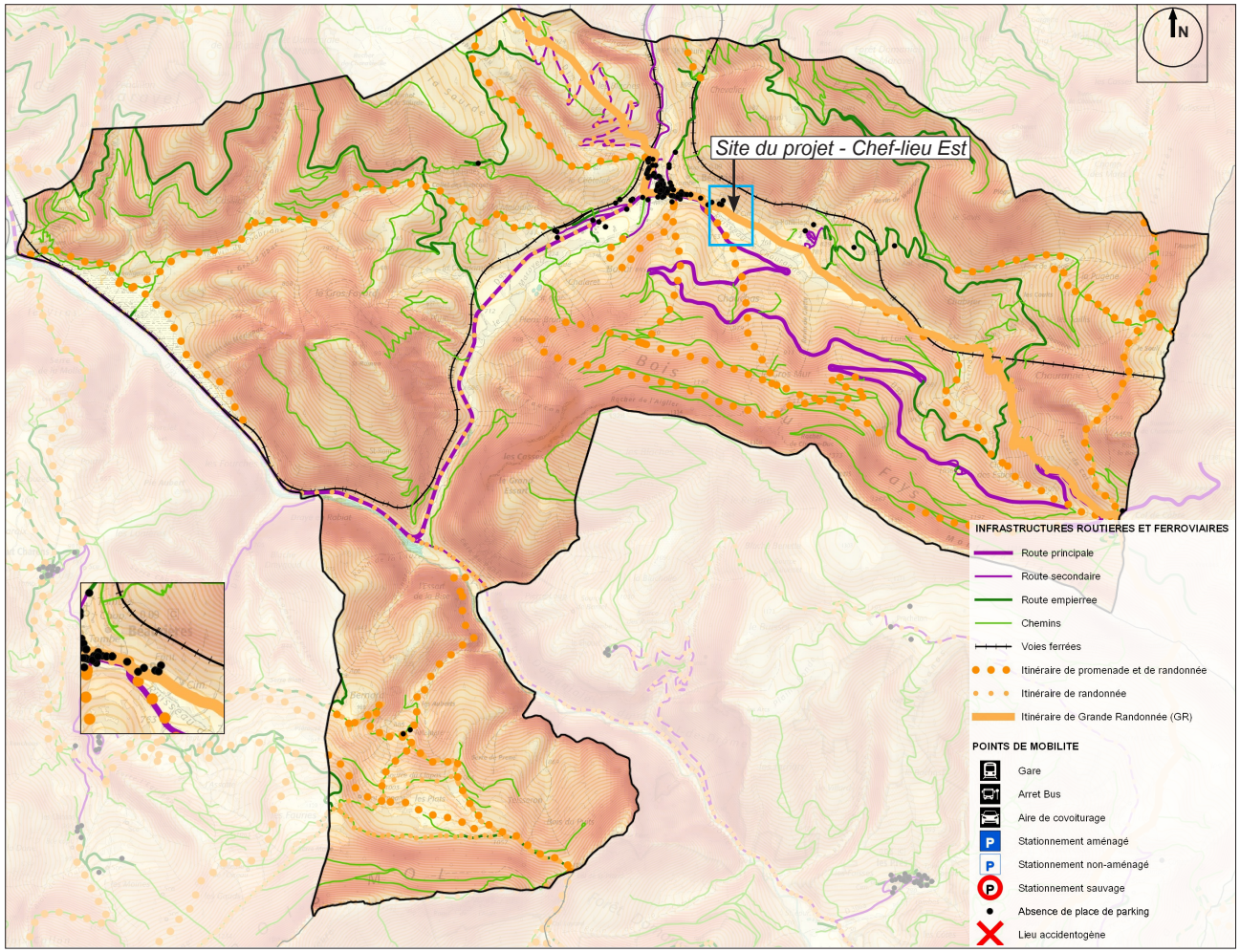
Îlots déclarés en agriculture biologique.

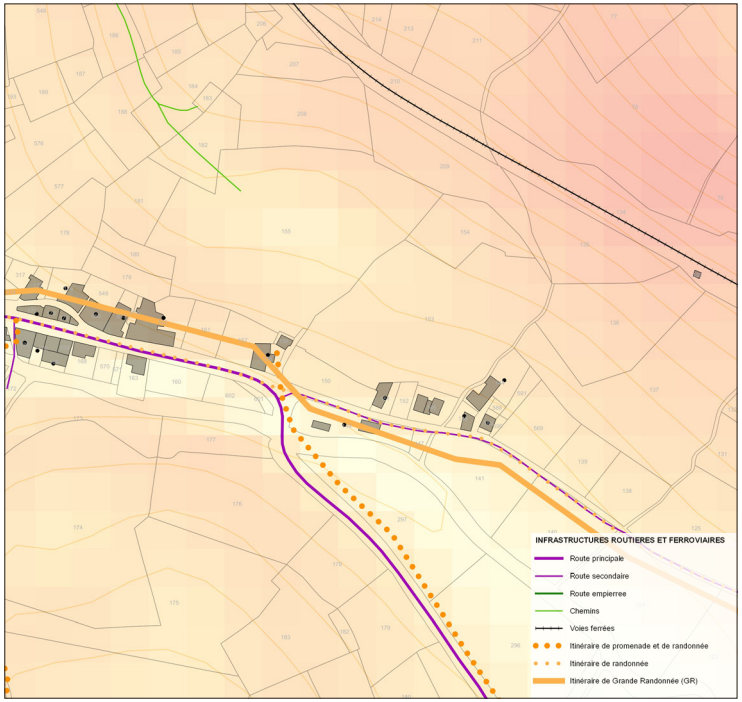
- Le terrain d'assiette du projet est répertorié au recensement agricole pour 0,12 ha de pâture en agriculture biologique. Il s'inscrit pour une très faible part dans l'économie d'une exploitation.
- L'urbanisation impacterait sur une très faible surface le potentiel de culture de terrains agricoles voisins,en cas de cultures générant des Zones de Non Traitement (ZNT) de 20 m. Ce n'est pas le cas pour l'instant, les terrains qui pourraient être concernés sont en pâtures bio.
- Des habitations sont déjà situées à moins de 20 m du terrain.
- La proximité des habitations rend le secteur peu ou pas apte à l'implantation d'un bâtiment d'élevage.
- Le terrain possède un potentiel fourrager, assez facilement exploitable compte-tenu des pentes moyennes.
- Le terrain est hors AOP viticole.

L'urbanisation aurait un impact très faible sur l'économie agricole et un impact faible sur le potentiel agricole communal.

Chef-lieu Est

Mobilités





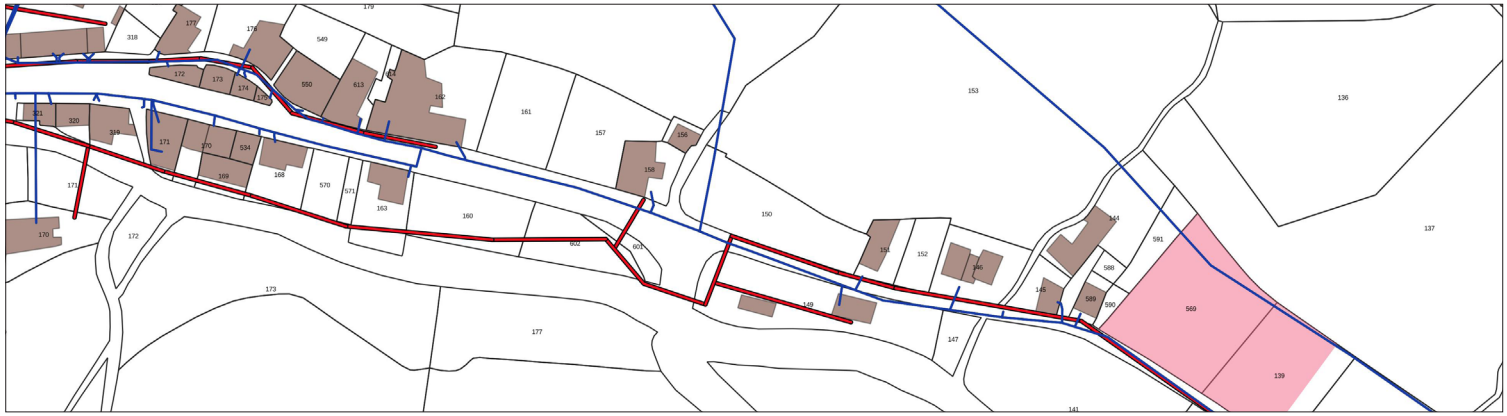
Le terrain est desservi par un chemin d'accès, proche d'un carrefour avec la R.D. 93, voie principale qui traverse la commune. Le chemin est bitumé. Il est assez large pour le croisement de deux véhicules circulant au pas.

Réseaux

Réseau d'adduction d'eau potable.

Réseau d'eaux usées.

Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable et par le réseau public 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.

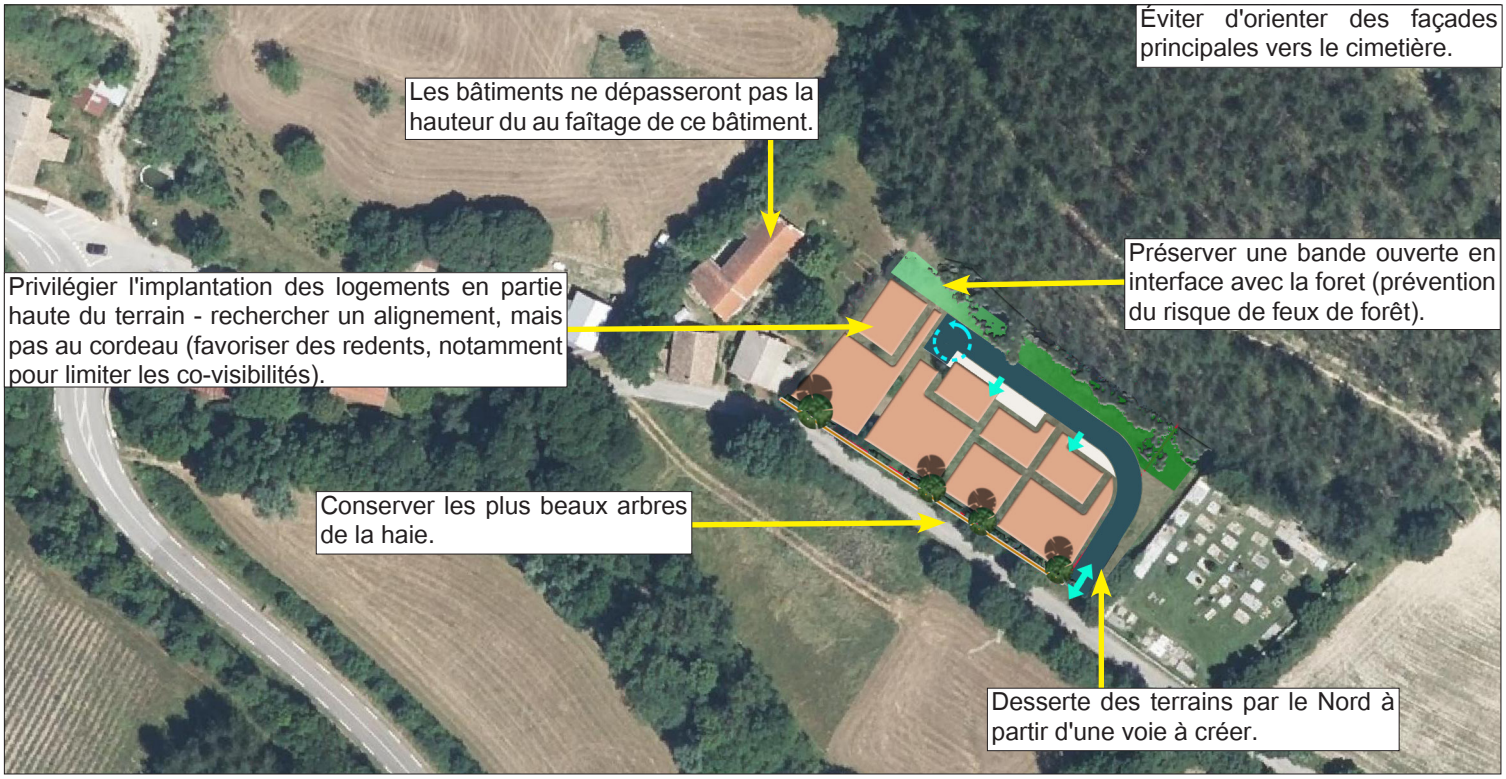


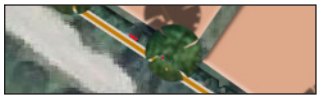
Habitat individuel et/ou individuel groupé.



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

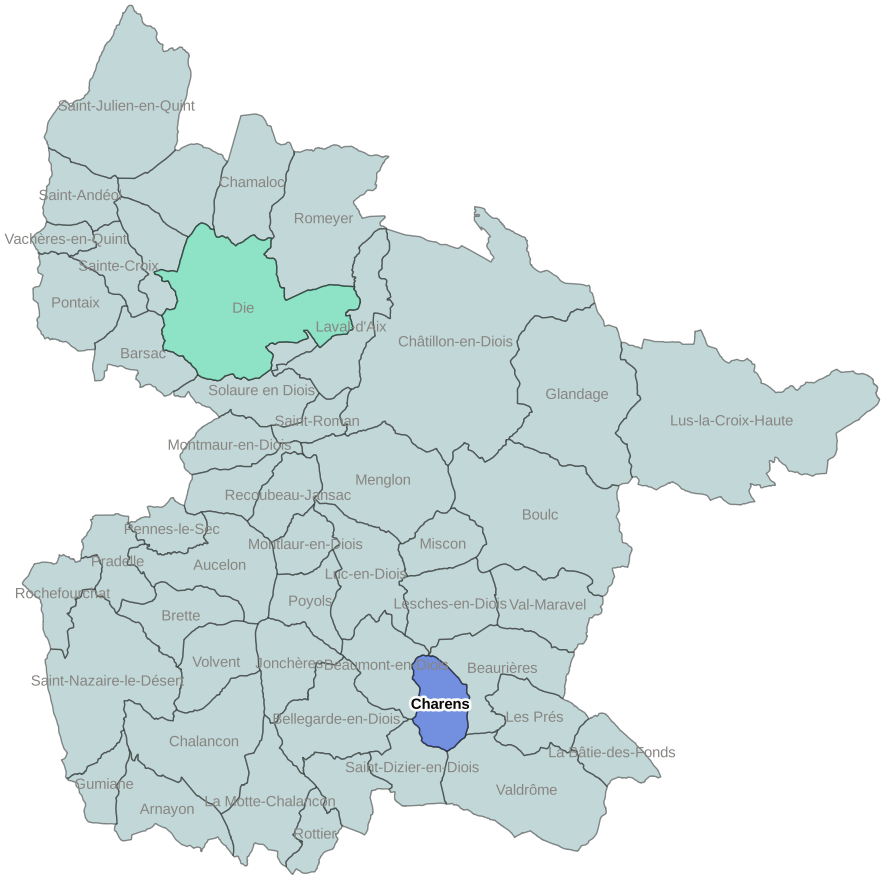
Exemples de traduction des OAP



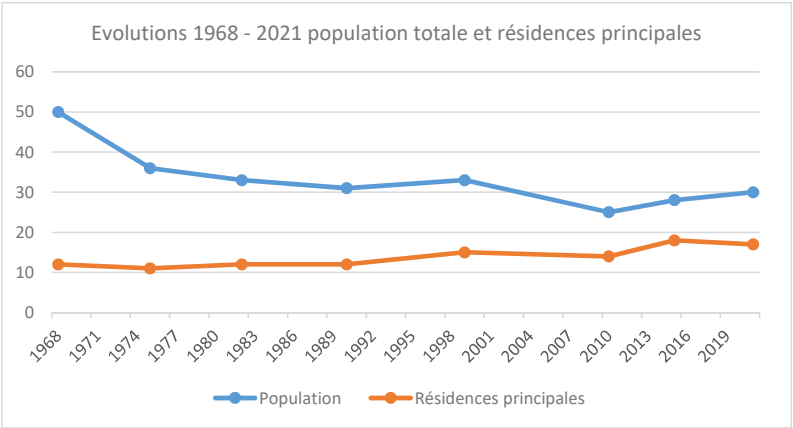
Interprétations possibles, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Charens - Les Chitons

Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage



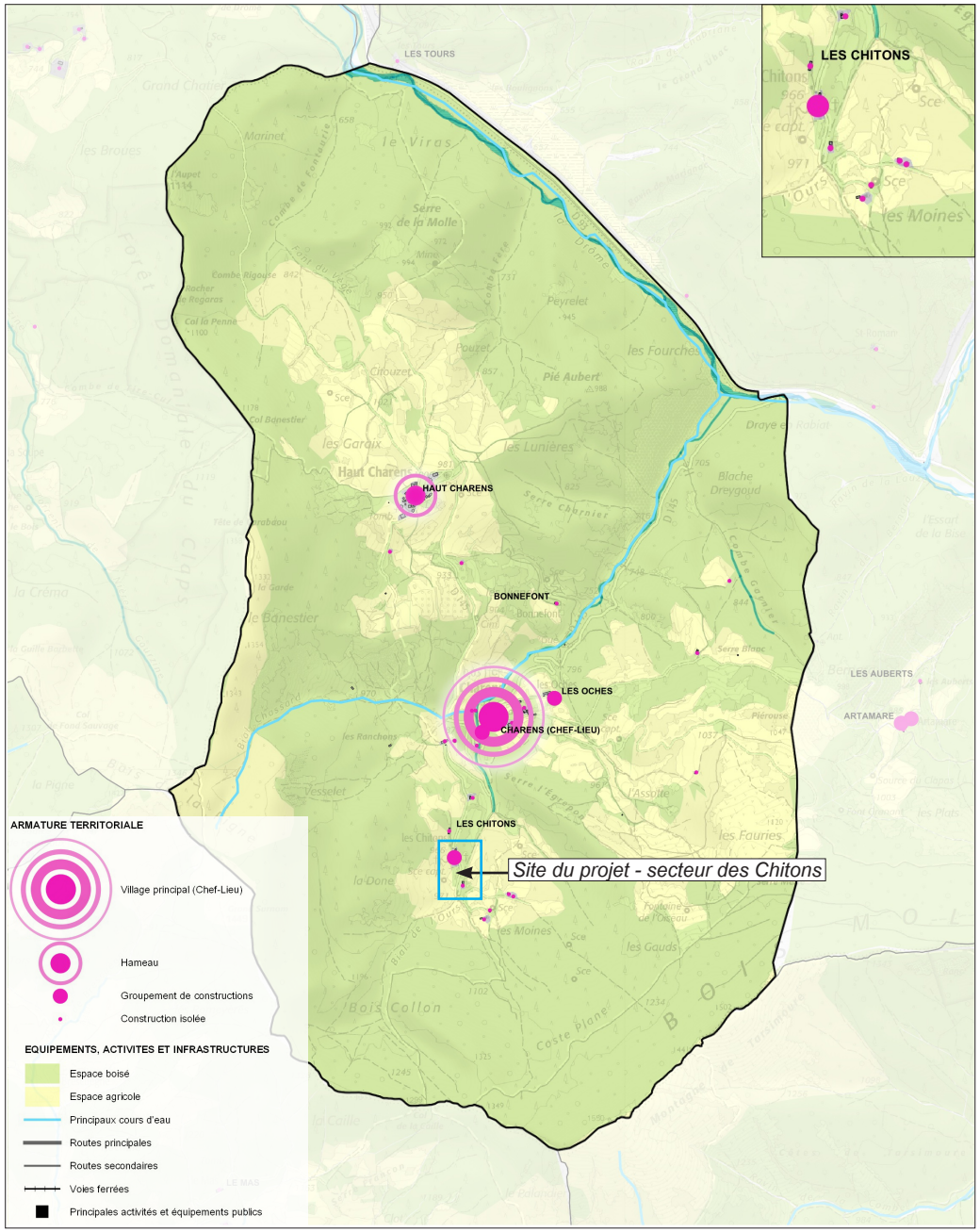
Ce secteur est propriété communale. L'objectif serait de pourvoir accueillir un repreneur d'activité agricole ou toute autre demande de résident à l'année. Les parcelles sont desservies en eau et en électricité et ont obtenu un certificat d'urbanisme "B".

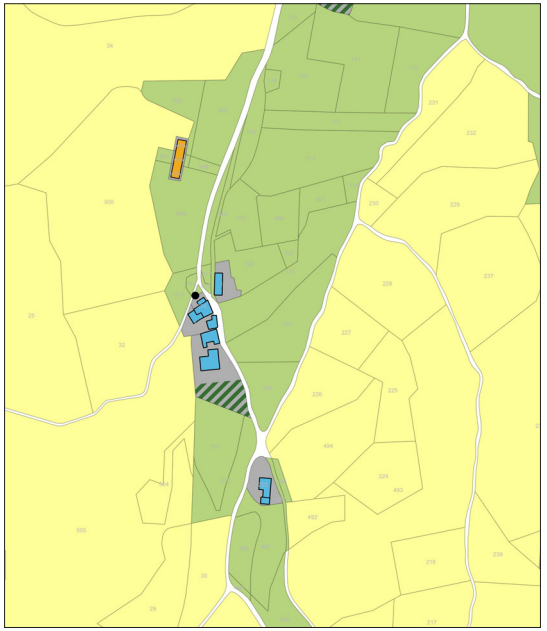


Commune	Total Logements 2021	Rés. principales 2021	Rés secondaires 2021	Logements vacants 2021	Estimation du nombre de logements vacants qui seront réoccupés	Total des logements supplémentaires attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	Habitants en plus attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	**Secteur soumis à étude de discontinuité**	Surfaces des secteurs (ha)	Logements attendus	Part des secteurs dans le total des logements attendus dans la commune
Charens	43	17	25	0	0	10	13	**Les Chitons**	0,22	**4**	**40,0%**

Les Chitons

Localisation - situation et mode d'occupation du sol





MODES D'OCCUPATION DES SOLS

- Espaces urbanisés
- Espaces artificialisés (routes...)
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Autres espaces (non déterminés, modifiés, jardins...)

MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

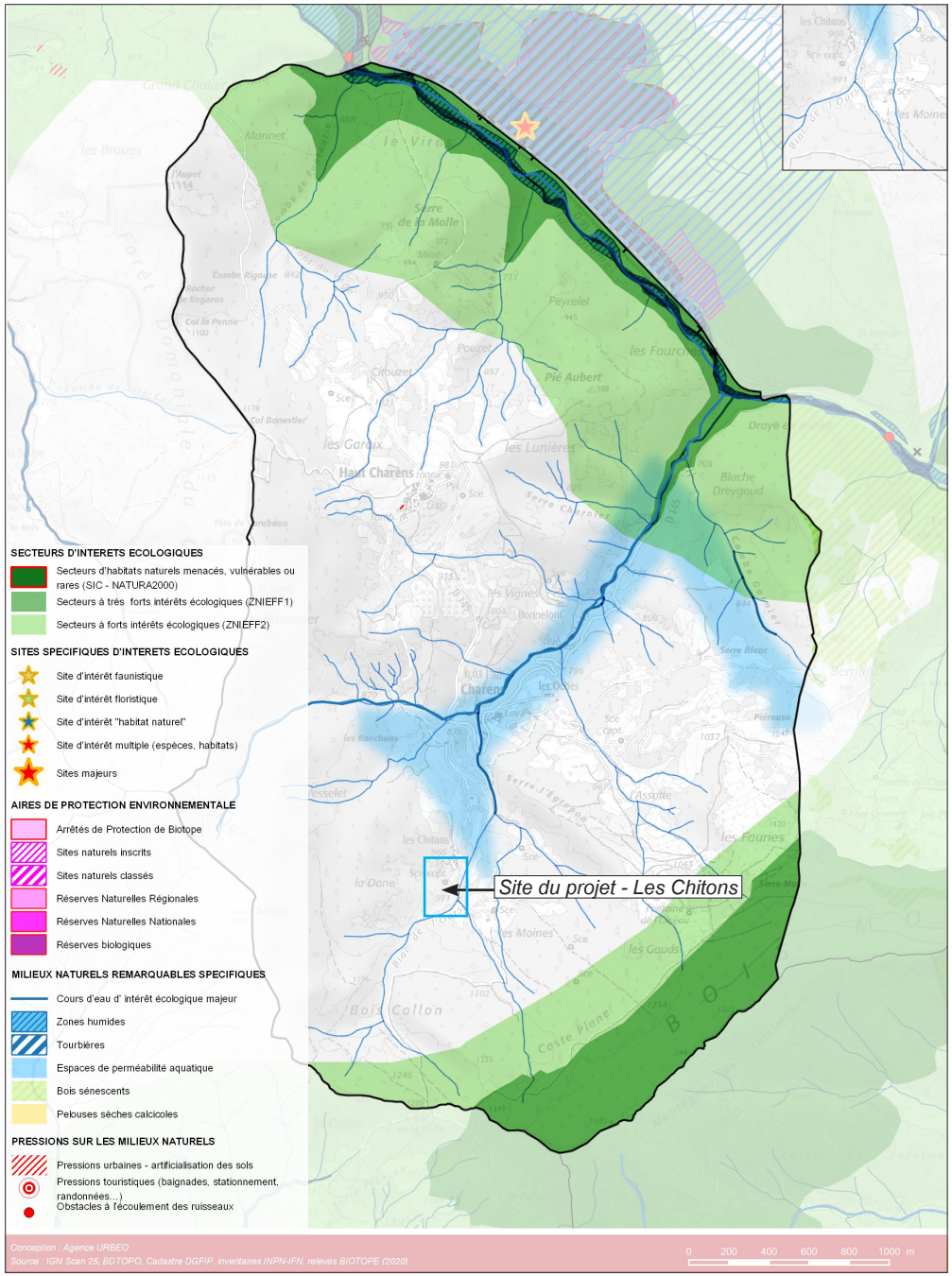
- Logement - Résidence principale
- Logement - Résidence secondaire
- Logement - Annexe (garage, dépendance...)
- Logement - Vacant
- Logement - Vacant *(d'après les fichiers fonciers MAJIC)*
- Equipements publics ou d'intérêt collectif
- Activités économiques (commerces, services... dont gîtes)
- Bâtiments agricoles
- Autres (ruines, etc.)

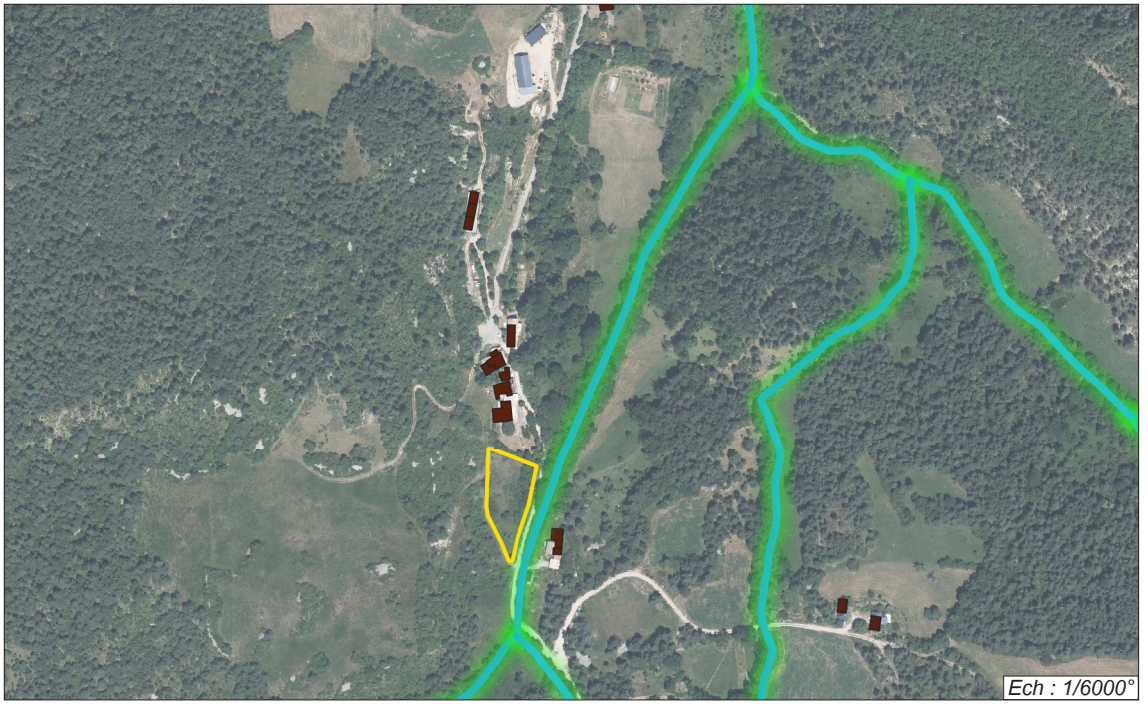


Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/4000°.

Les Chitons

Richesse - sensibilité environnementales



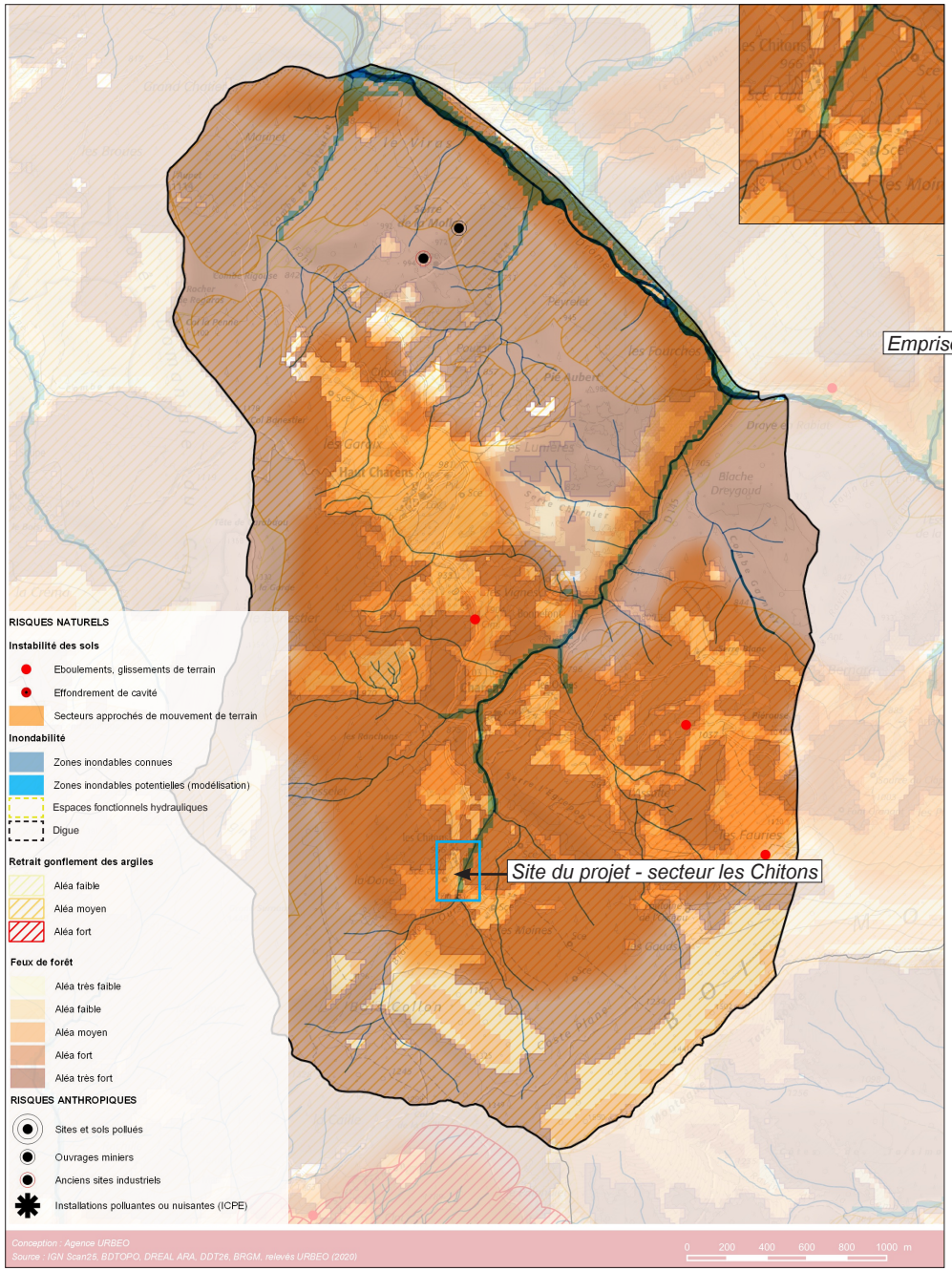


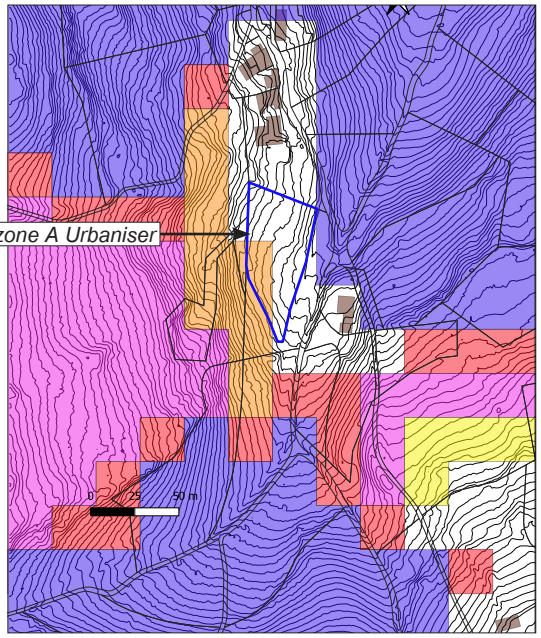
Cours d'eau.

Commune		Charens
Zonages du patrimoine naturel	**Zonages du patrimoine naturel :**	/
Enjeux écologiques	**Milieux / types d'habitats (CODE EUNIS) :**	Mosaïque de prairies, boisements et milieux semi-ouverts
	Eléments favorables à la biodiversité (mare, haies, arbres à cavités, etc) :	Arbres en bordure est (potentialité de gîte non vérifiée)
	Espèces potentielles : Flore	/
	Espèces présente ou potentielles : insectes	/
	Espèces contactées ou potentielles : oiseau	Espace ouvert à semi-ouvert : Bruant zizi, Chardonneret élégant Arbre : Serin cini, Torcol fourmilier
	Espèces contactées ou potentielles : reptiles	Coronelle lisse, Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles
	Espèces contactées ou potentielles : amphibiens	-
	Espèces contactées ou potentielles : mammifères	Écureuil roux, Hérisson d'Europe
	Espèces contactées ou potentielles : chiroptères	Espèces arboricoles : Sérotine de Nilsson, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Sérotine bicolore
Synthèse et préconisation	**Synthèse des enjeux écologiques**	Enjeux modérés sur les milieux ouverts. Enjeux potentiellement forts au niveau des boisements
	Préconisation OAP	Préservation de la bande boisée est

Les Chitons

Risques naturels





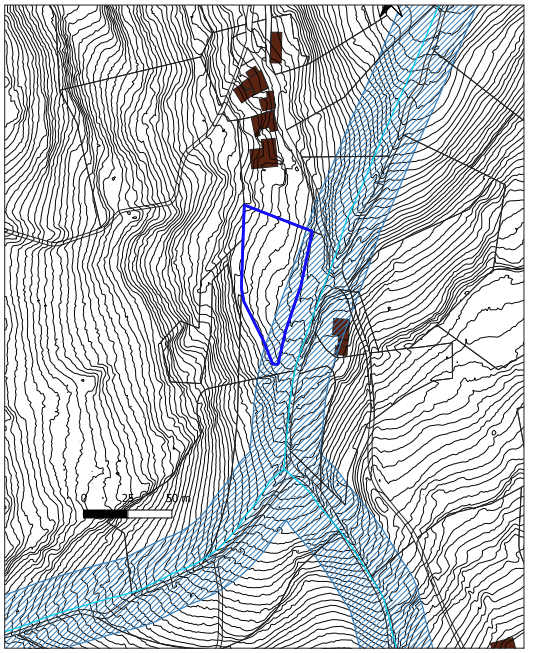
Aléa de feux de forêt très faible.

Aléa de feux de forêt faible.

Aléa de feux de forêt moyen.

Aléa de feux de forêt fort.

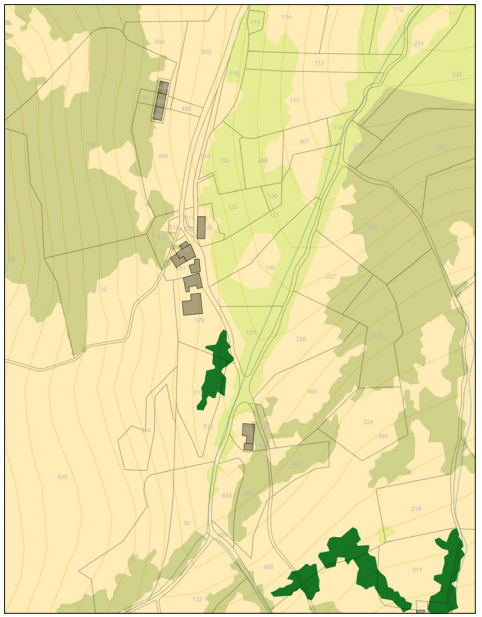
Aléa de feux de forêt très fort.



Zone tampon "de précaution" de 20 m de part et d'autre des cours d'eau (ne s'applique pas lorsqu'une zone inondable a été définie).

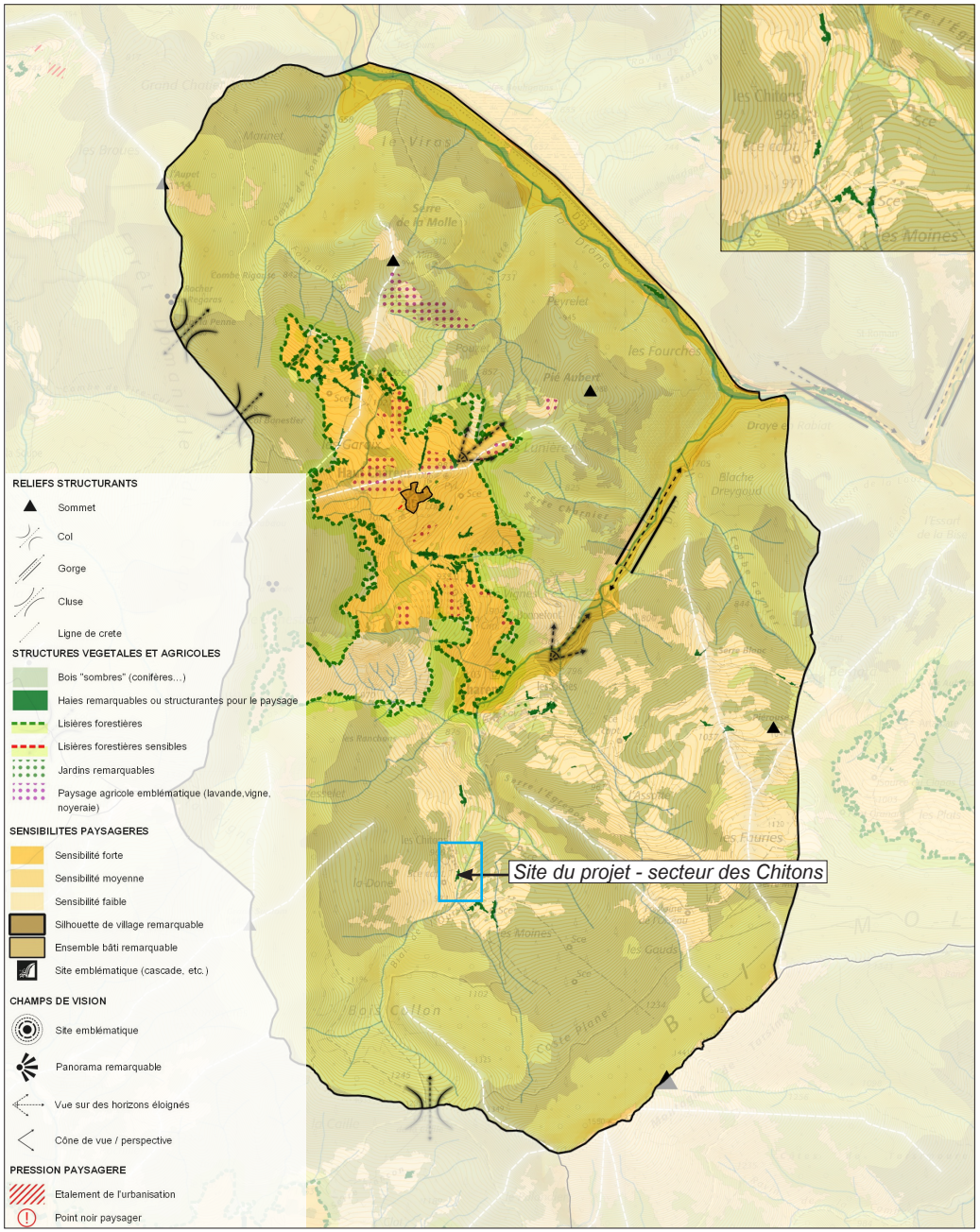
Les Chitons

Caractère paysager



La zone A Urbaniser se situe en fond d'un vallon assez encaissé. Elle est bien visible depuis les hauteurs. Les coteaux ne sont toutefois pas parcourus par le réseau de routes départementales. Une seule voie carrossable, qui finit en impasse au Sud du projet, dessert tout le vallon. On ne relève aucune co-visibilité avec des hameaux ou des villages depuis les routes.

L'urbanisation de ce site n'aura pas d'incidence mesurable dans le grand paysage "vécu".





La zone A Urbaniser se déploie sur un pré de pente moyenne, entre un chemin carrossable à l'Est et un vieux chemin non carrossable à l'Ouest. Quelques vieux arbres demeurent, vestiges d'un ancien petit verger. Quelques constructions au Nord forment un petit groupe sans composer véritablement un hameau.

Les Chitons

Caractère paysager

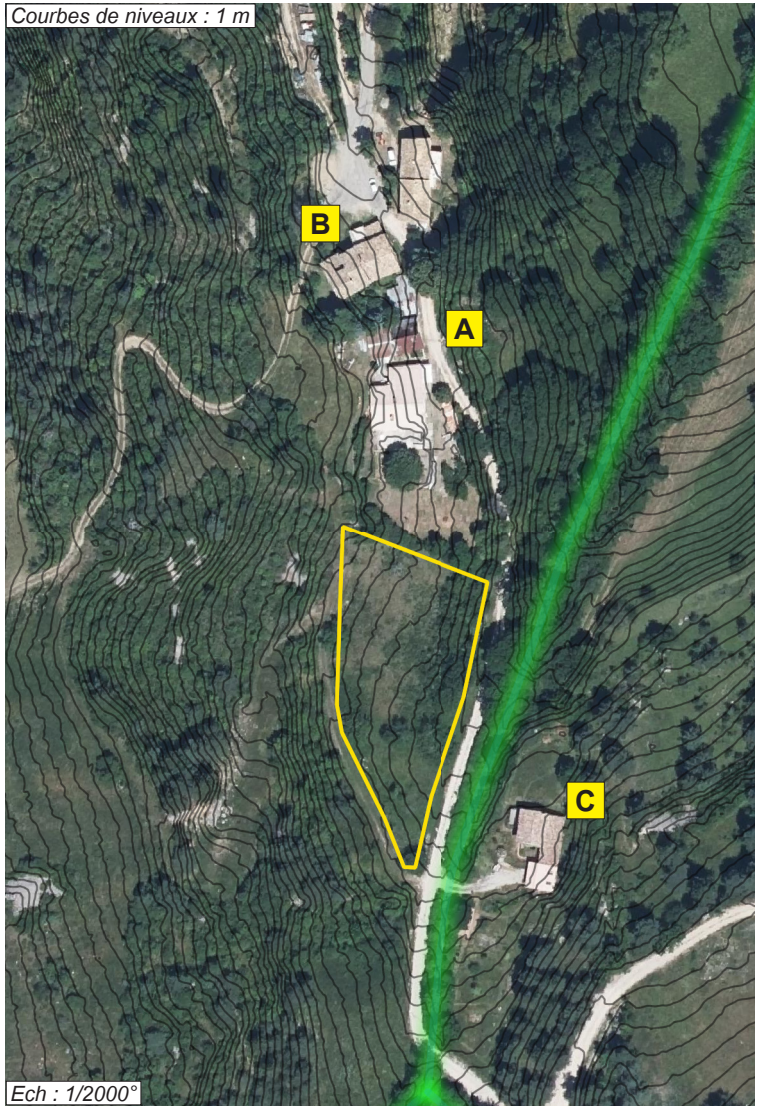






Au Nord, mais sans co-visivilité directe, des habitations-gîtes qui paraissent assez récentes côtoient de très vielles bâtisses agricoles en pierres au façades "rapiécées" et aux toits en tôles.





Face au projet de constructions, une maison assez récente présente des proportions et un aspect extérieur assez neutres, mais son caractère esseulé mite localement le paysage.

Les Chitons
Caractère paysager



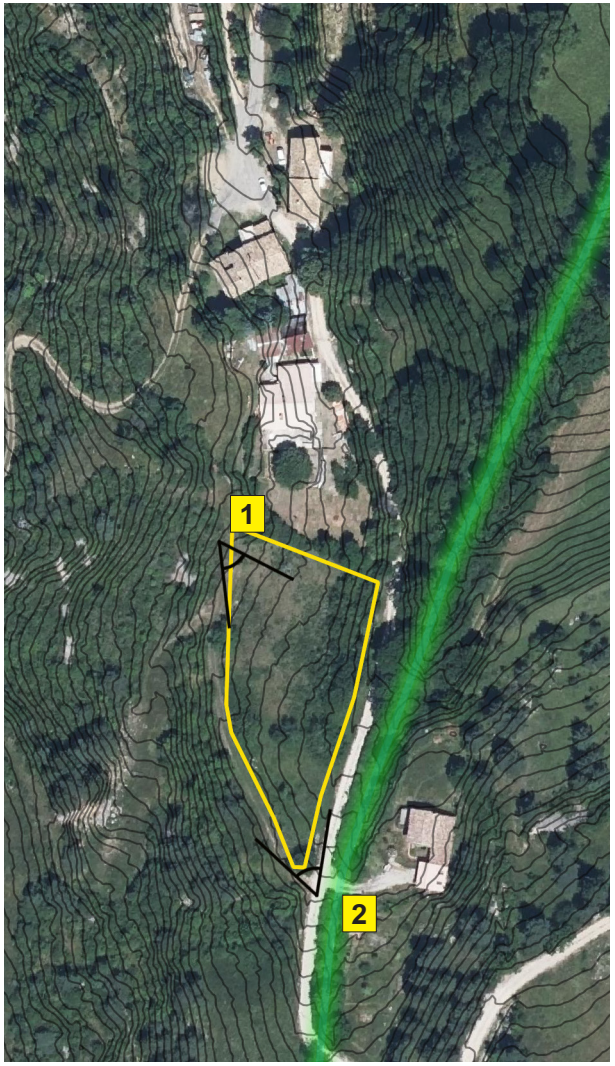


Le terrain présente une pente qui augmente avec l'altitude. Cette pente ne pose pas de difficulté technique pour l'urbanisation. Le pré s'inscrit dans un "méandre" entre deux chemins.





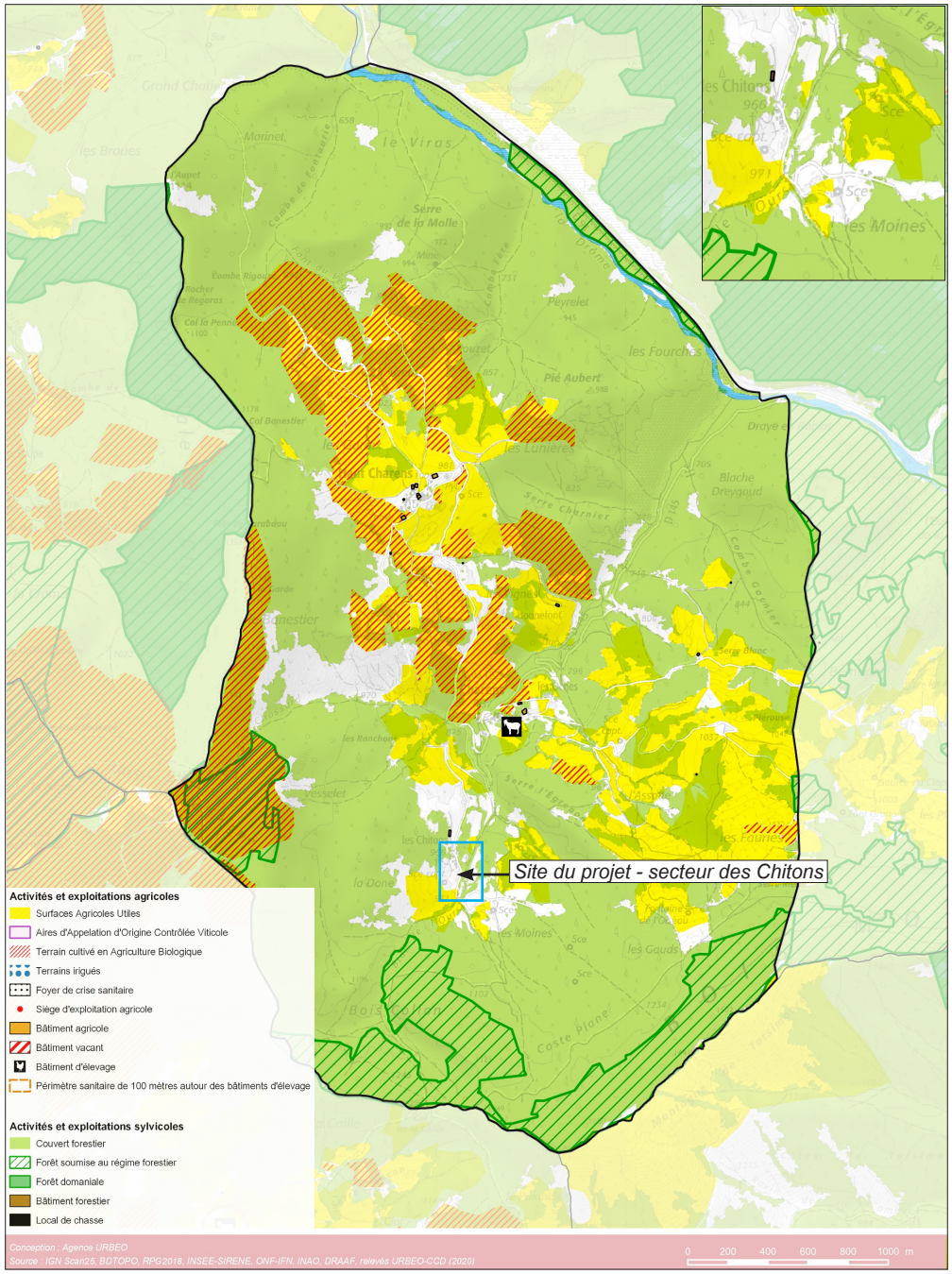
En bordure du chemin Est, quelques arbres et un pierrier participent au paysage de proximité.

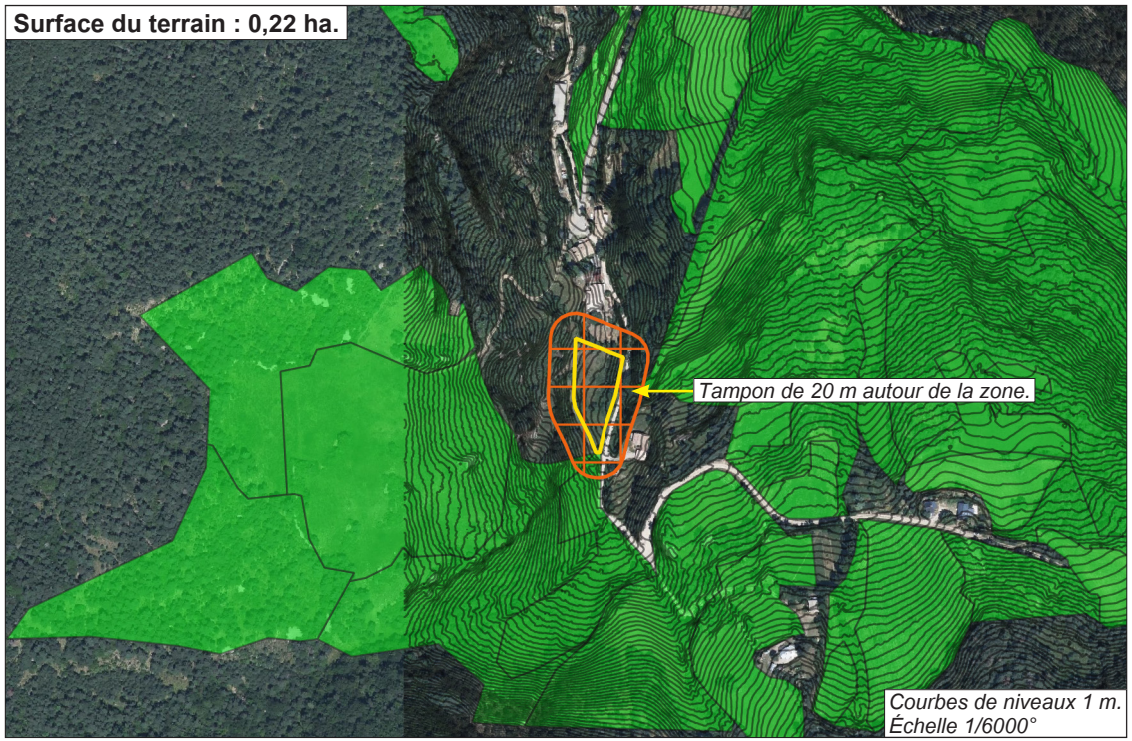


La structure du paysage de proximité, la topographie amènent à formuler un principe d'urbanisation en partie haute du terrain, pour dégager les jardins côté ouvert. Il est proposé une structure "en arc" qui suivrait la courbure de la limite Ouest du terrain tout en prolongeant vers le Sud l'urbanisation ancienne linéaire implantée un peu plus au Nord.

Les Chitons

Activité agricole et forestière





Terrain répertoriés au recensement agricole 2023

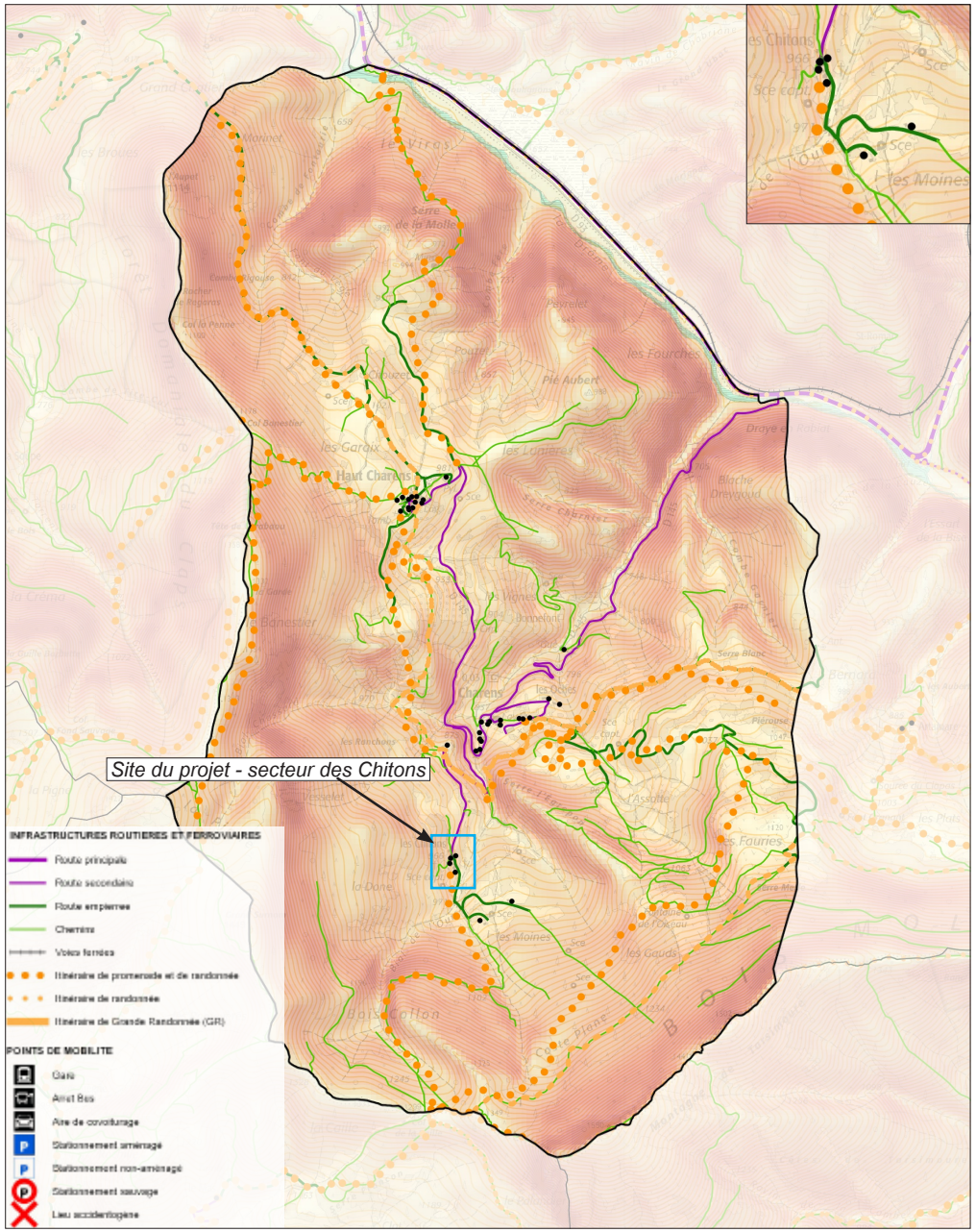
Prés - pâtures.

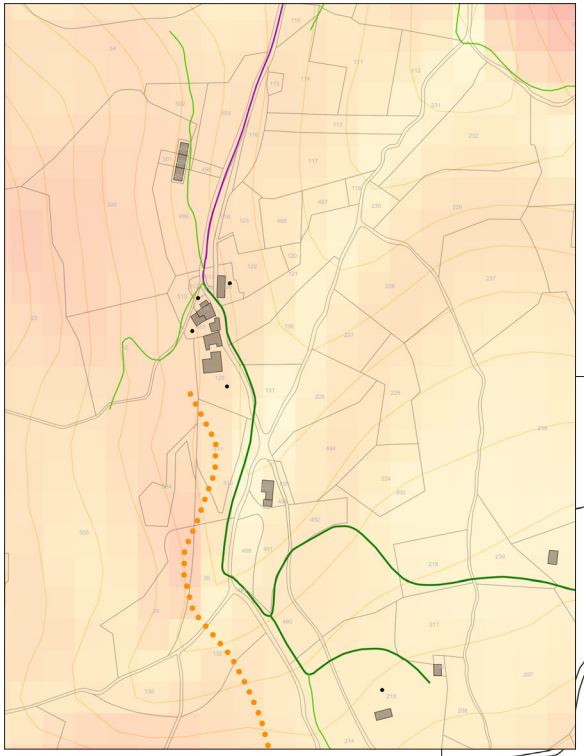
- Le terrain d'assiette du projet n'est pas répertorié au recensement agricole. Il ne s'inscrit pas dans l'économie d'une exploitation.
- L'urbanisation n'impacterait que très marginalement pas le potentiel de culture de terrains agricoles voisins (des prés), même dans le cas de cultures générant des Zones de Non Traitement (ZNT) de 20 m.
- La proximité des habitations au Nord et à l'Est rend le terrain peu ou pas apte à l'implantation d'un bâtiment d'élevage.
- Le terrain possède un potentiel fourrager, assez exploitable compte-tenu des pentes raisonnables.
- Le terrain est hors AOP viticole.

L'urbanisation n'aurait pas d'impact sur l'économie agricole et un impact très faible sur le potentiel agricole communal.

Les Chitons

Mobilités

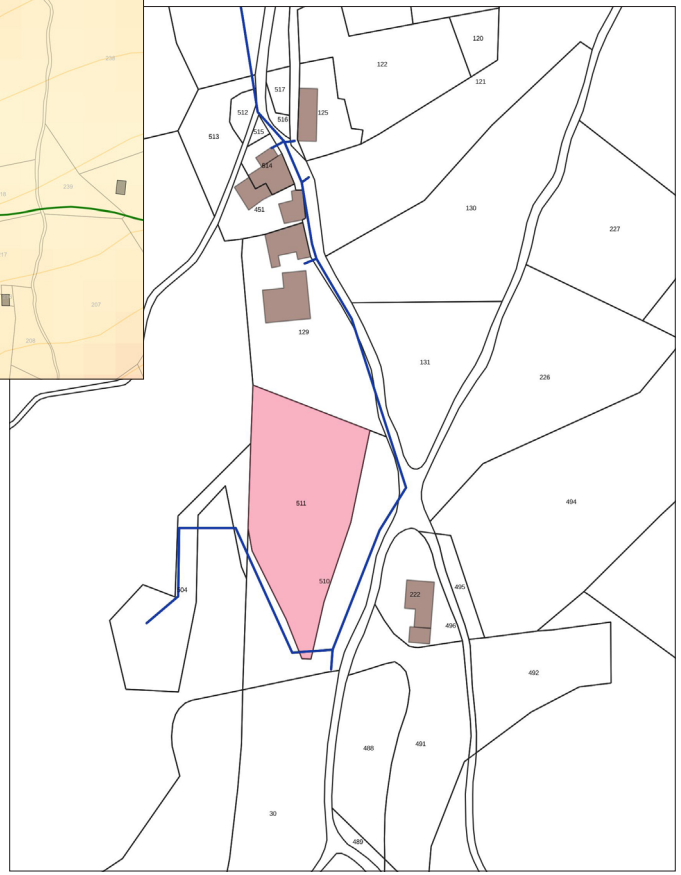




Le terrain est desservi par un seul chemin d'accès, sans maillage possible (réseau arborescent). Le chemin n'est pas bitumé et assez étroit. Le croisement de deux véhicules n'est possible qu'en circulant au pas et pas sur tout le linéaire.

Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable et n'est pas desservie par le réseau public d'eaux usées.

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.



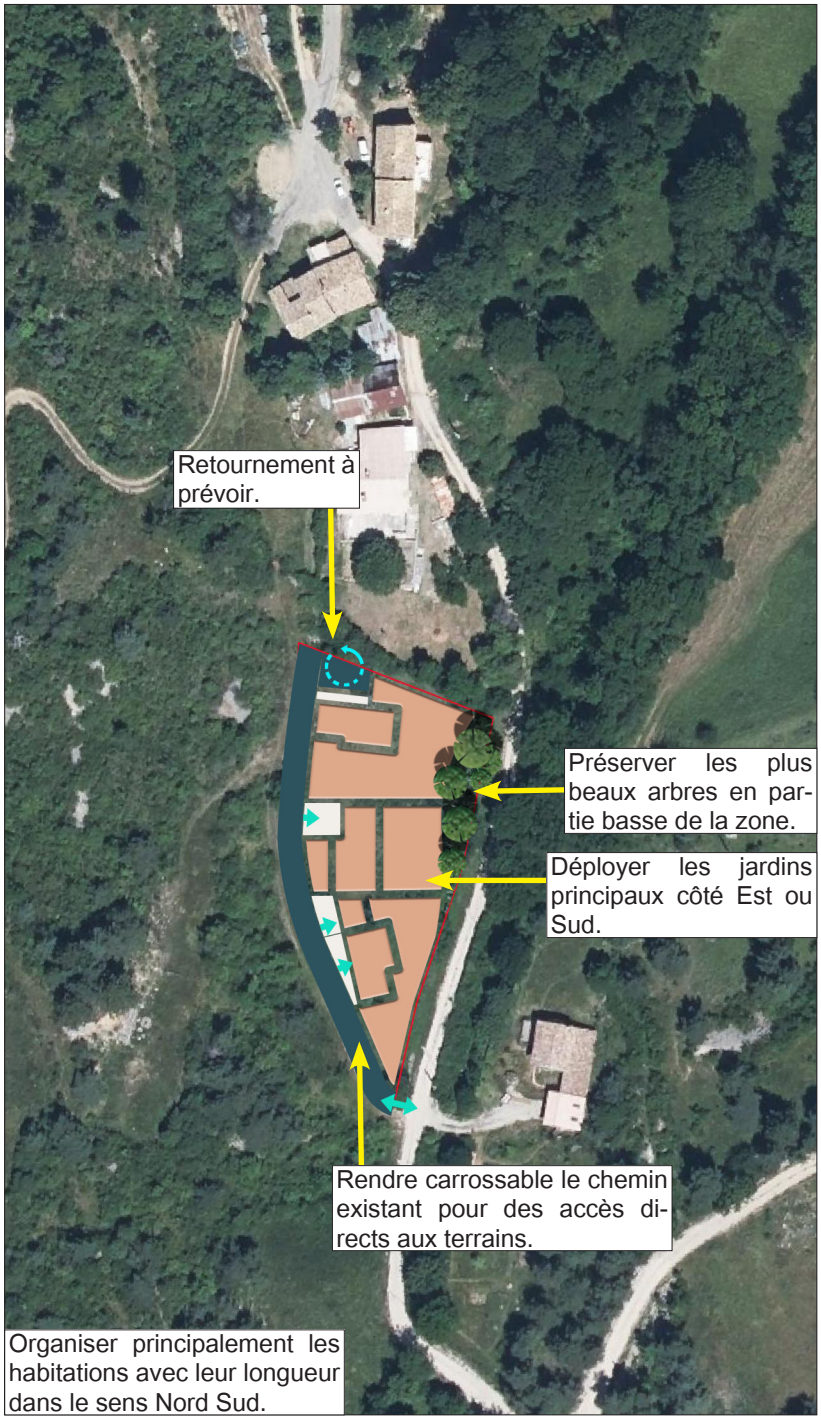
Surface de la zone : 0,22 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Charens - Les chitons

OAP - Principes de composition



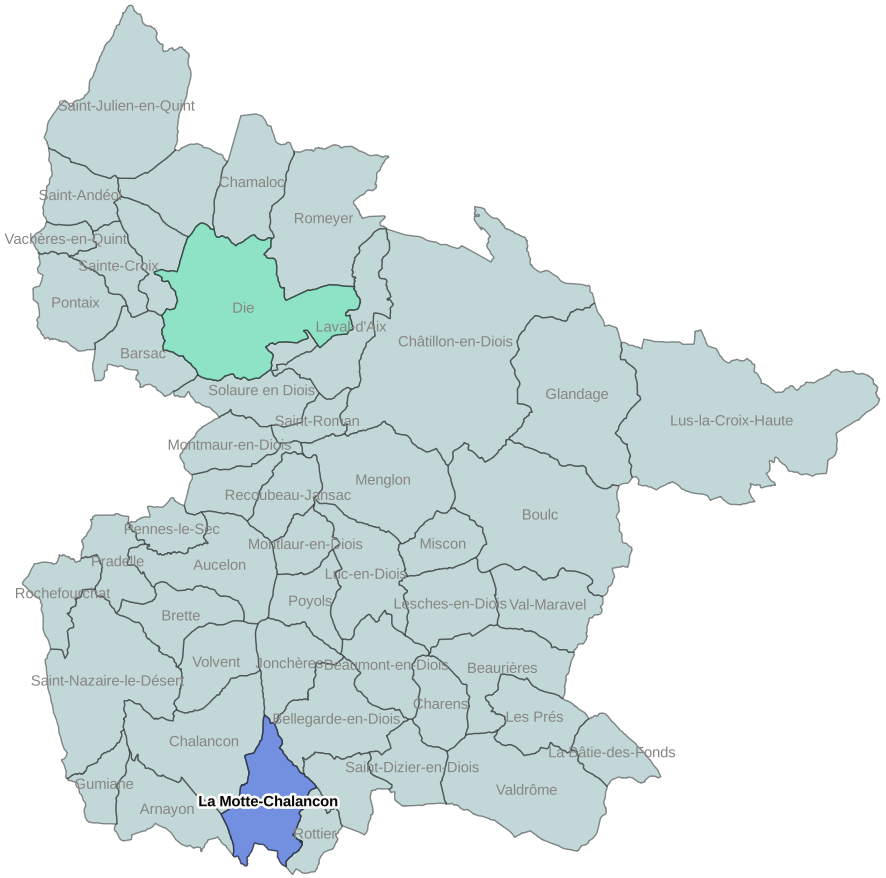
Exemples de traduction des OAP



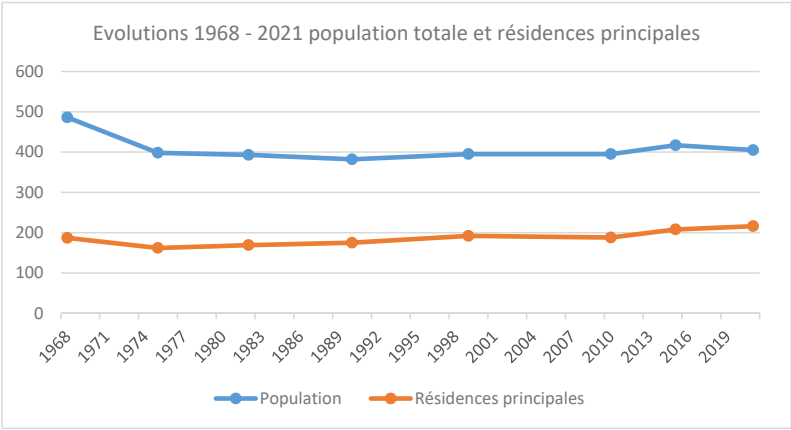
Interprétations possibles, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

La Motte Chalancon zone d'activités

Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage



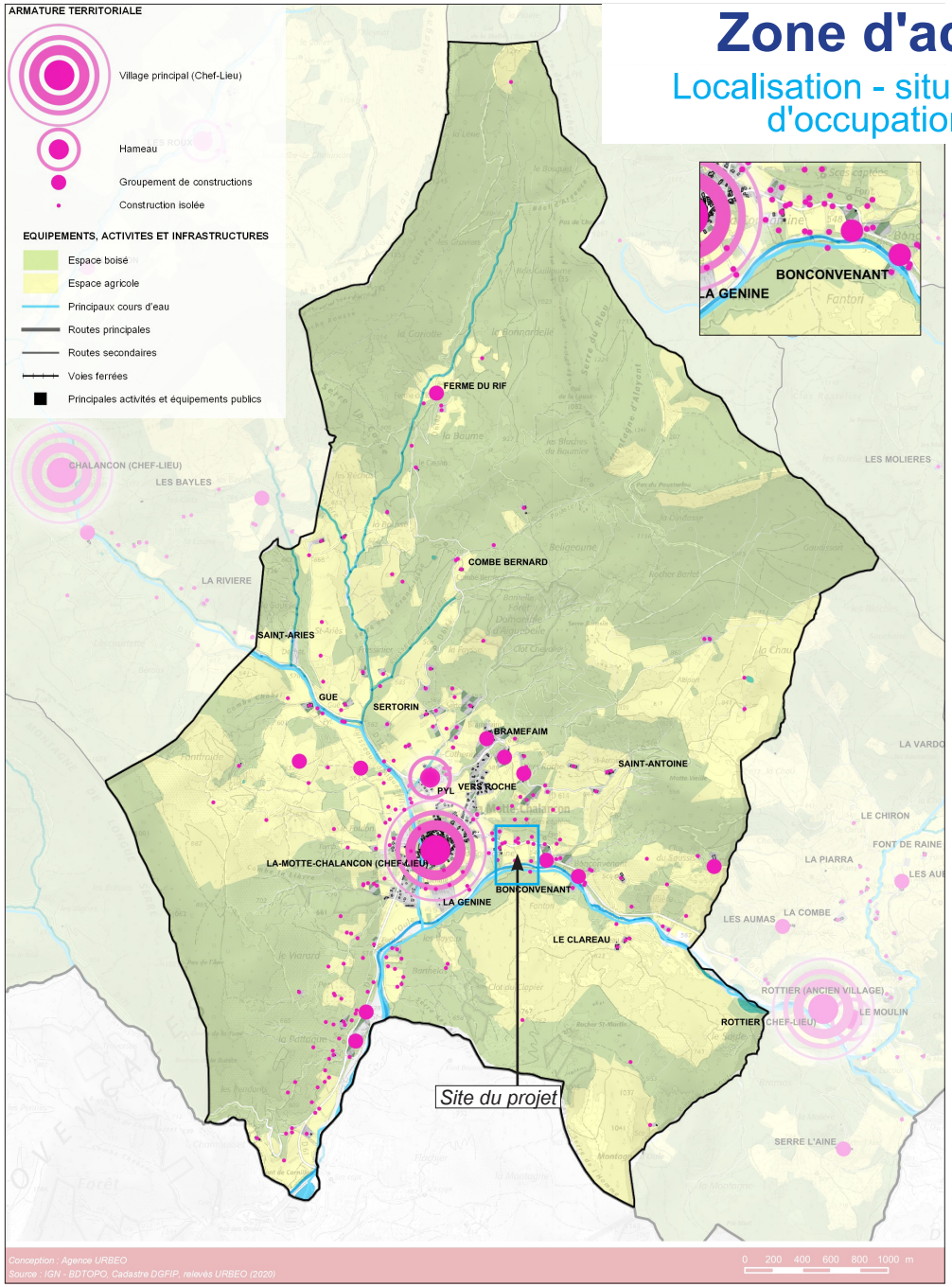
La Motte Chalancon est identifiée comme bourg centre dans l'armature territoriale du PLU. Elle a besoin, au regard de son rôle structurant, de l'aménagement d'une Zone Artisanale de compétence intercommunale (deux zones d'activités nouvelles seulement sont proposées dans le PLUi, celle de La Motte Chalancon et une à Lus la Croix Haute. La discontinuité s'explique par la présence d'un cône de déjection torrentiel en amont du site, impliquant un risque inondation par ruissellement sur la partie en continuité avec le village. 4 entreprises souhaiteraient s'installer dans la zone projetée dont le garage automobile du centre-ville.

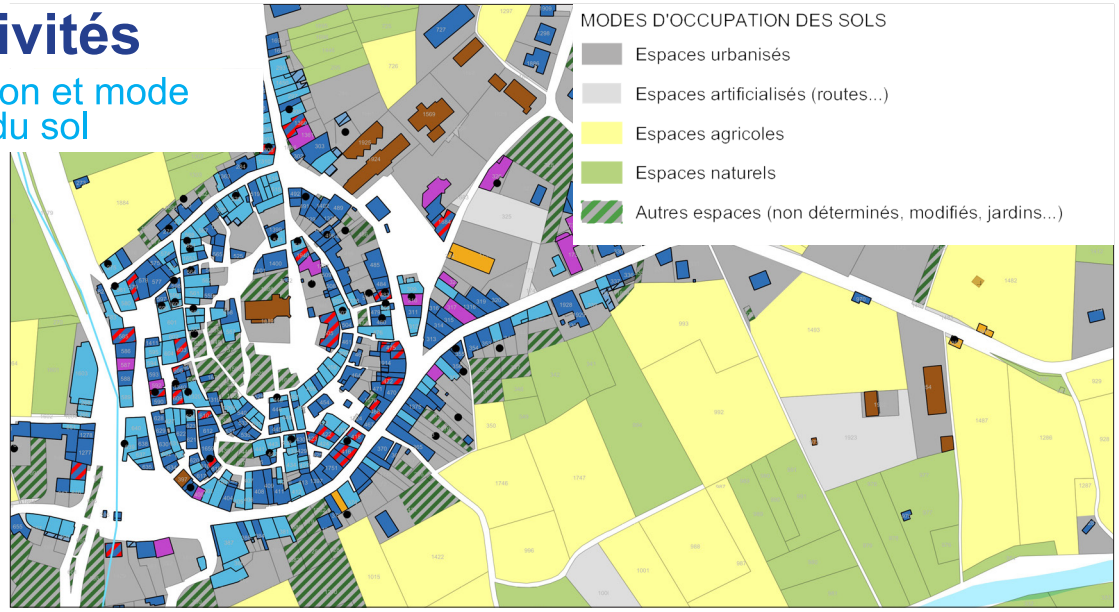


Commune	Total Logements 2021	Rés. principales 2021	Rés secondaires 2021	Logements vacants 2021	Estimation du nombre de logements vacants qui seront réoccupés	Total des logements supplémentaires attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	Habitants en plus attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	**Secteur soumis à étude de discontinuité**	Surfaces des secteurs (ha)
La Motte Chalancon	473	216	213	2	0	49	66	**Zone d'activités**	1

Zone d'activités

Localisation - situation et mode d'occupation du sol





MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

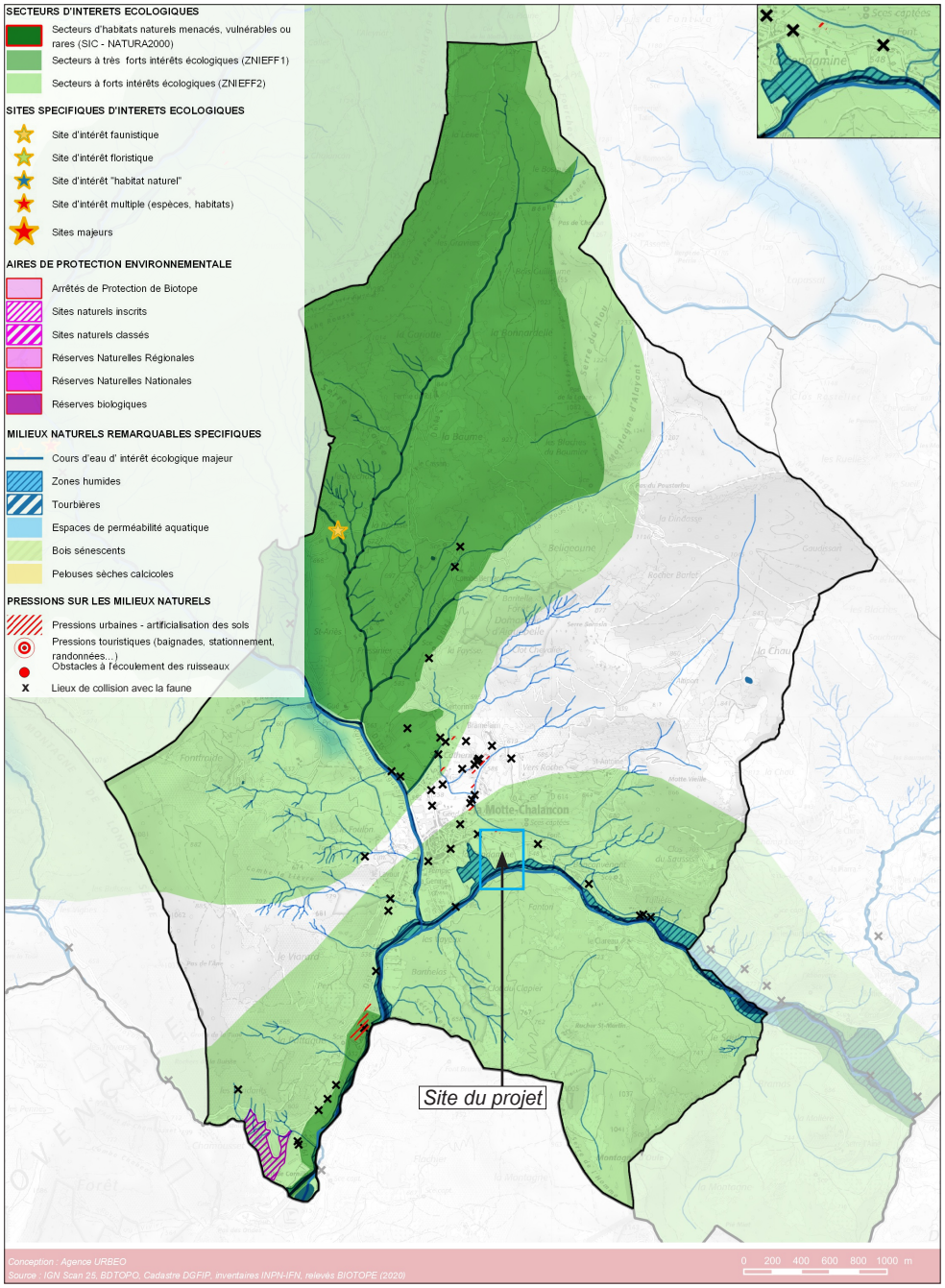
- Logement - Résidence principale
- Logement - Résidence secondaire
- Logement - Annexe (garage, dépendance...)
- Logement - Vacant
- Logement - Vacant *(d'après les fichiers fonciers MAJIC)*
- Equipements publics ou d'intérêt collectif
- Activités économiques (commerces, services... dont gîtes)
- Bâtiments agricoles
- Autres (ruines, etc.)



Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/4000°.

Zone d'activités

Richesse - sensibilité environnementales





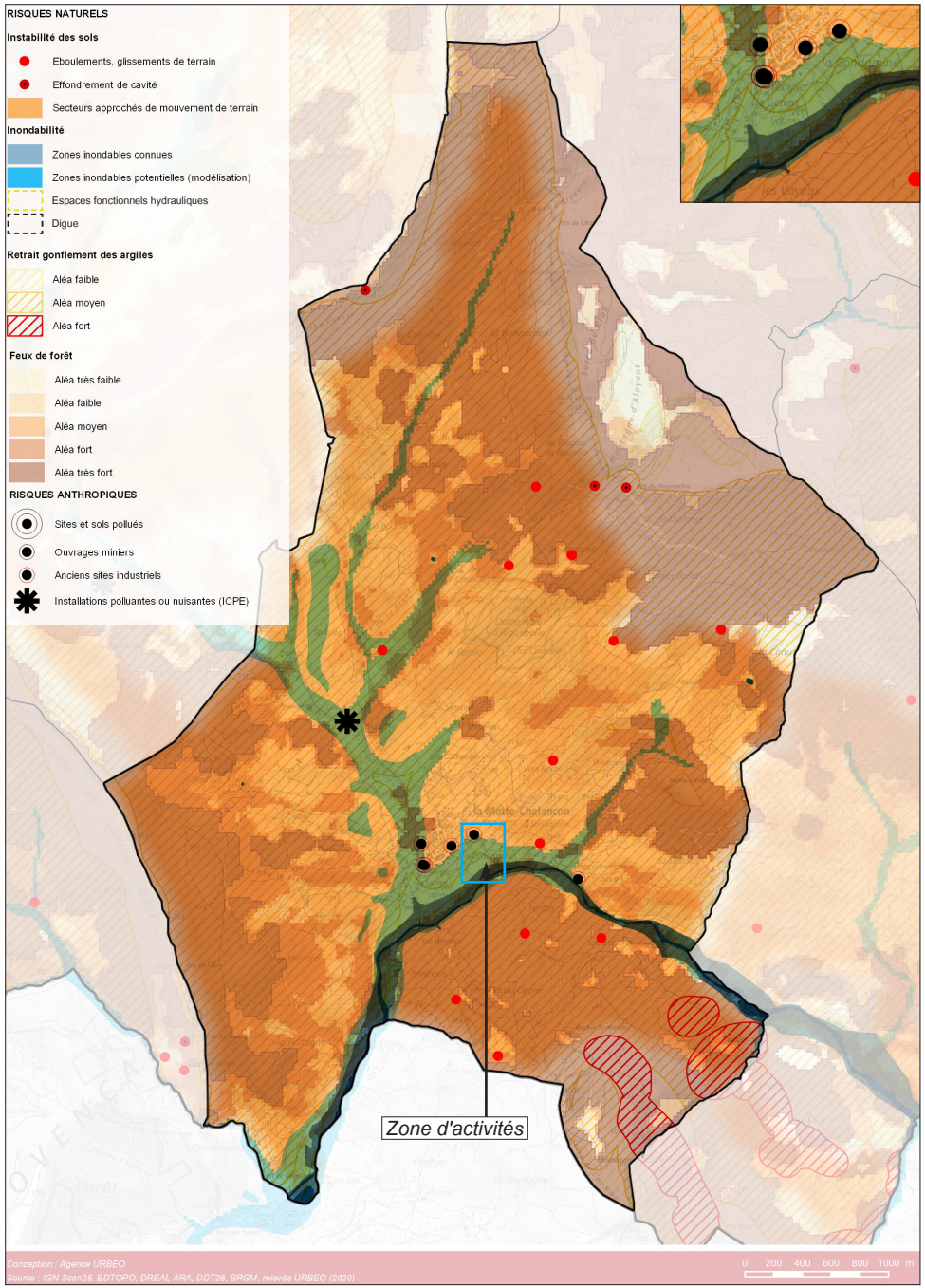
Cours d'eau.

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (vaste ensembles géographiques). Enjeu de protection des grands équilibres naturels.

Commune		La Motte-Chalancon
Zonages du patrimoine naturel	**Zonages du patrimoine naturel :**	ZNIEFF 2 820010172
Enjeux écologiques	**Milieux / types d'habitats (CODE EUNIS) :**	Semi-ouvert, arbres, bâtis, cours d'eau, agricole. Culture de céréales extensive (I1.3) ; Boisement anthropique à l'abandon (G5.2) ; Bord de champs herbacé (E5.1xE2.6) ; Potager (I2.22) ; Habitation et terrain attenant (J2.1x I2.21) ; fourrés (F3.1)
	Eléments favorables à la biodiversité (mare, haies, arbres à cavités, etc) :	bâtis vieux et ouvert, fossé sans eau
	Espèces potentielles : Flore	/
	Espèces présente ou potentielles : insectes	Cortège ubiquiste des habitats ouverts
	Espèces contactées ou potentielles : oiseau	Espace ouvert à semi-ouvert : Alouette lulu, Bruant zizi, Arbre, zone boisée : Serin cini, Verdier d'Europe, Chardonneret élégant Batis : Hirondelle de fenêtre, Moineau domestique, Hirondelle rustique, Rougequeue noir, Martinet noir
	Espèces contactées ou potentielles : reptiles	Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles
	Espèces contactées ou potentielles : amphibiens	Salamandre tachetée
	Espèces contactées ou potentielles : mammifères	Écureuil roux, Hérisson d'Europe
	Espèces contactées ou potentielles : chiroptères	Espèces arboricoles : Sérotine de Nilsson, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Sérotine bicolore
Synthèse et préconisation	**Synthèse des enjeux écologiques**	Cultures de blés présentant peu d'enjeux (même si quelques espèces d'oiseaux peuvent s'y reproduire dont l'Alouette lulu) Enjeux localisés sur les bordures boisés situées en continuités de la ripisylve de l'Oule jouant un rôle de corridor écologique et constituant un habitat de reproduction (avifaune, chiroptères)
	Préconisation OAP	Préservation des bordures arborées

Zone d'activités

Risques naturels



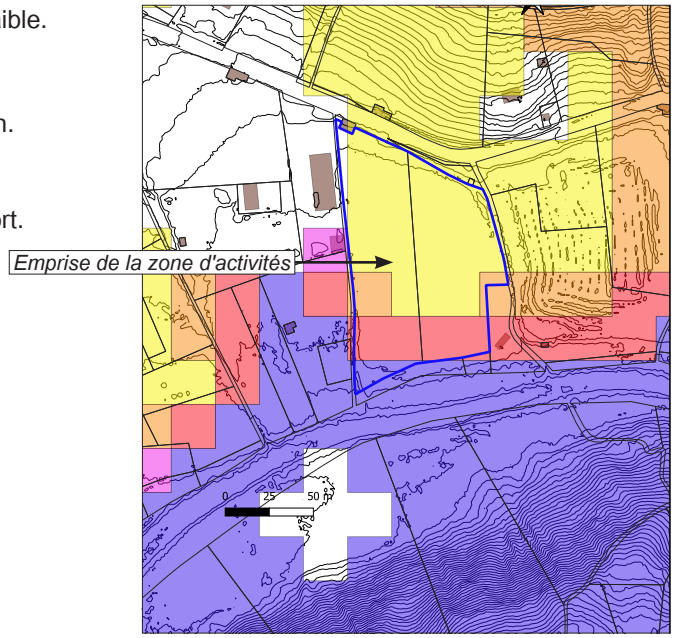
Aléa de feux de forêt très faible.

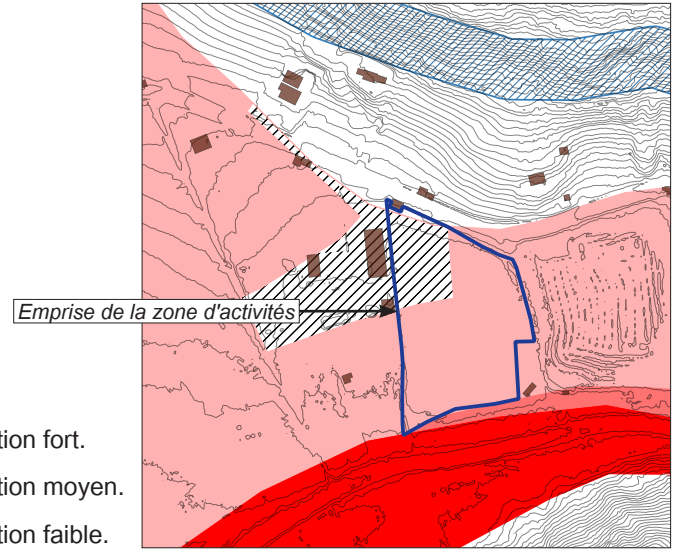
Aléa de feux de forêt faible.

Aléa de feux de forêt moyen.

Aléa de feux de forêt fort.

Aléa de feux de forêt très fort.





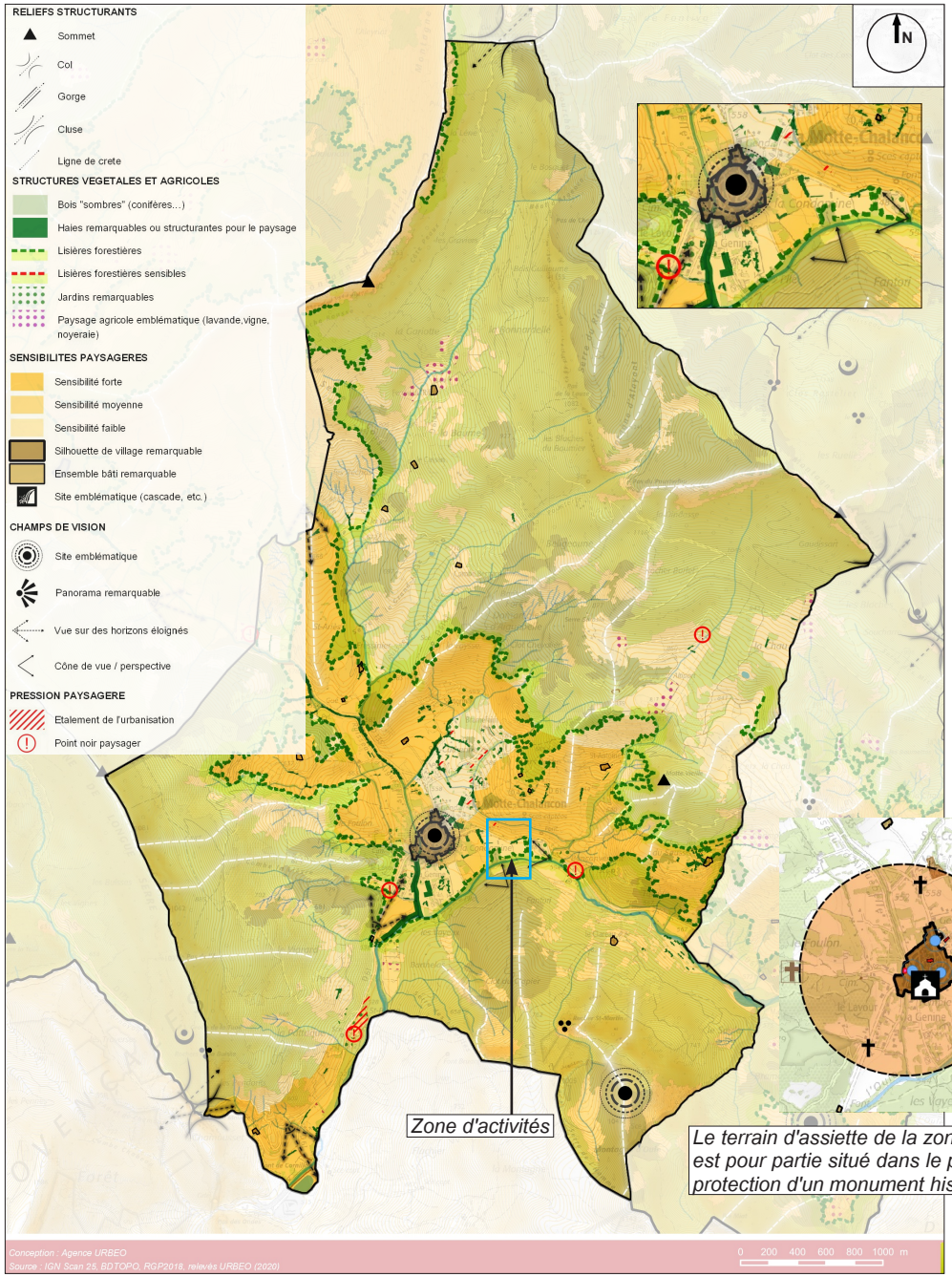
Risque d'inondation fort.

Risque d'inondation moyen.

Risque d'inondation faible.

La Motte Chalancon - zone d'activités

Caractère paysager







La zone d'activités projetée de situe dans le prolongement d'une base technique du service des routes du Conseil Départemental. Les terrains sont quasi-plats, en contrebas de la R.D.61, à 150 m environ de l'entrée Est du bourg.

Zone d'activités

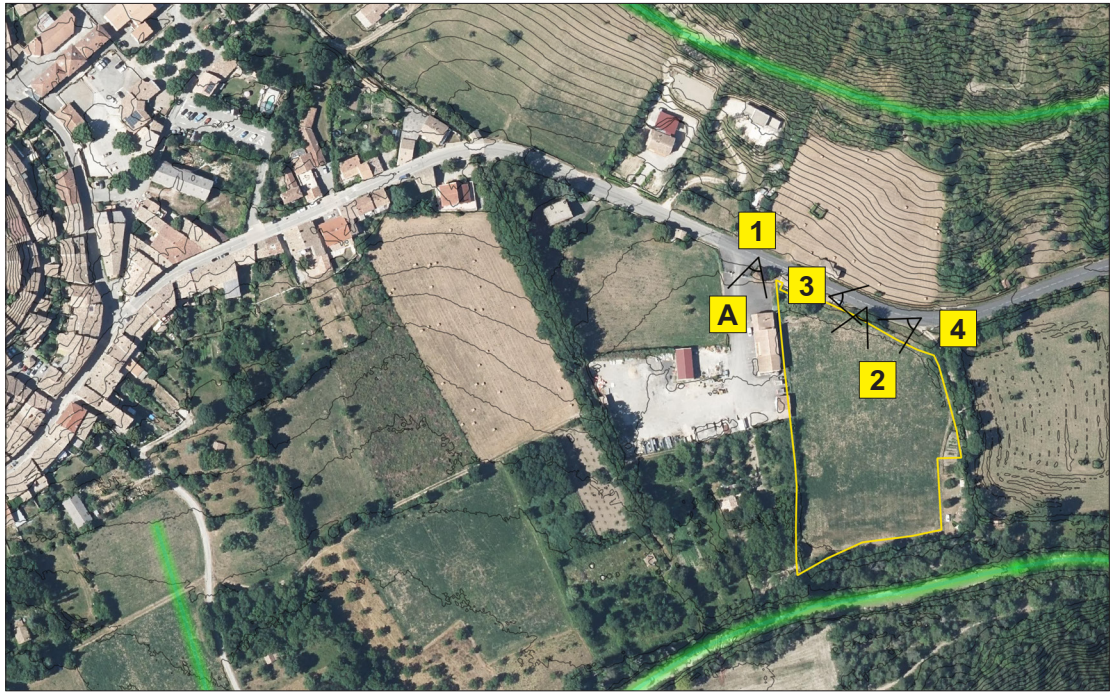
Caractère paysager





Le terrain d'assiette du projet est aujourd'hui un champ sans aspérité. Seules les haies boisées denses rythment le paysage en vue rapprochée. Vers le Sud (en fond de parcelle), les vues lointaines viennent buter sur la montagne de l'Oule et la limite de terrain suit la ripisylve de l'Oule et ses bois d'eau.

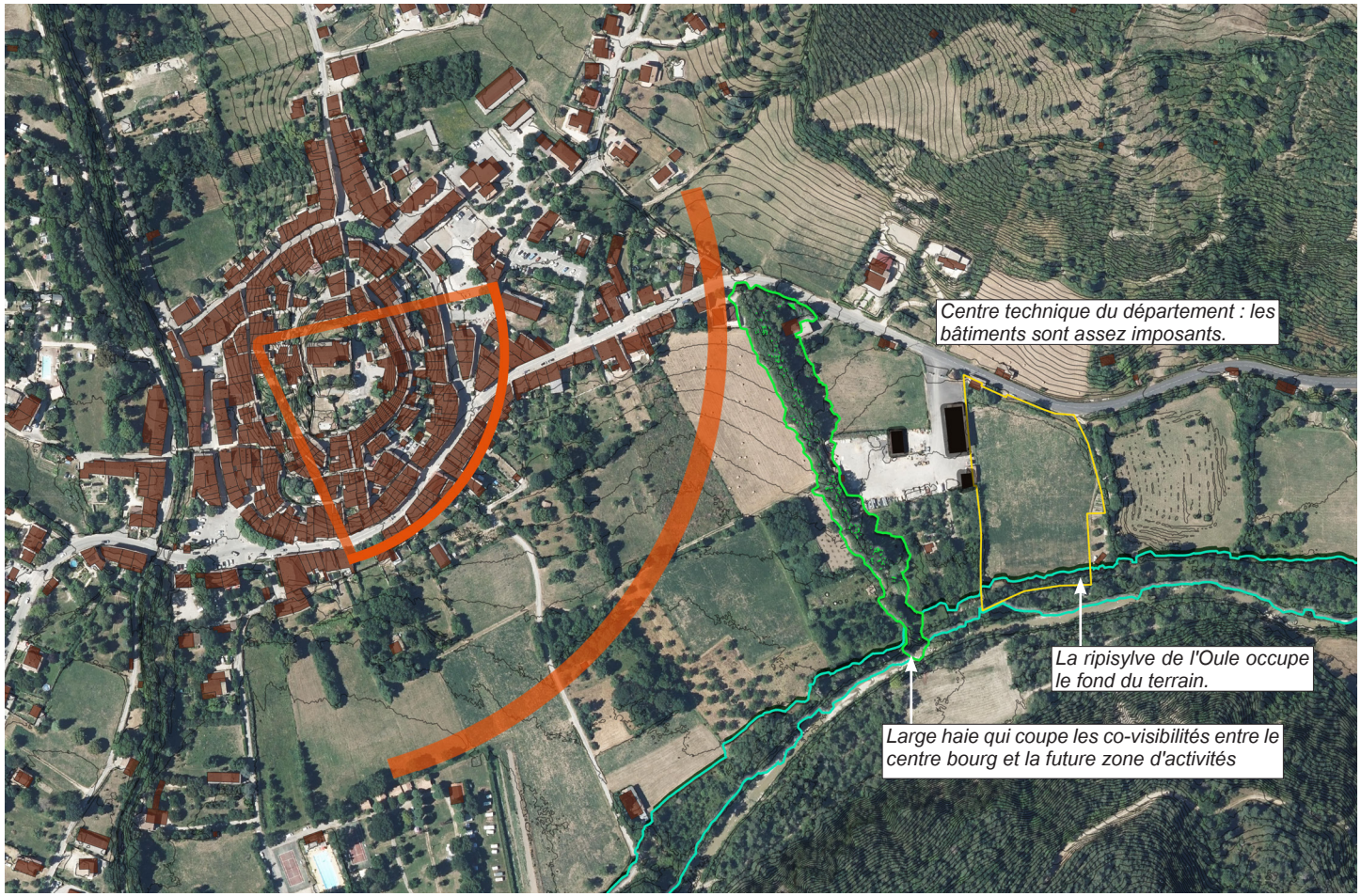






La base technique du département se compose de constructions aux prospects imposants. La zone d'activités s'inscrira à l'arrière de ces hangars, dont on distingue "le dos" en limite Est du terrain d'assiette de la zone d'activités projetée (sur la photo 2).

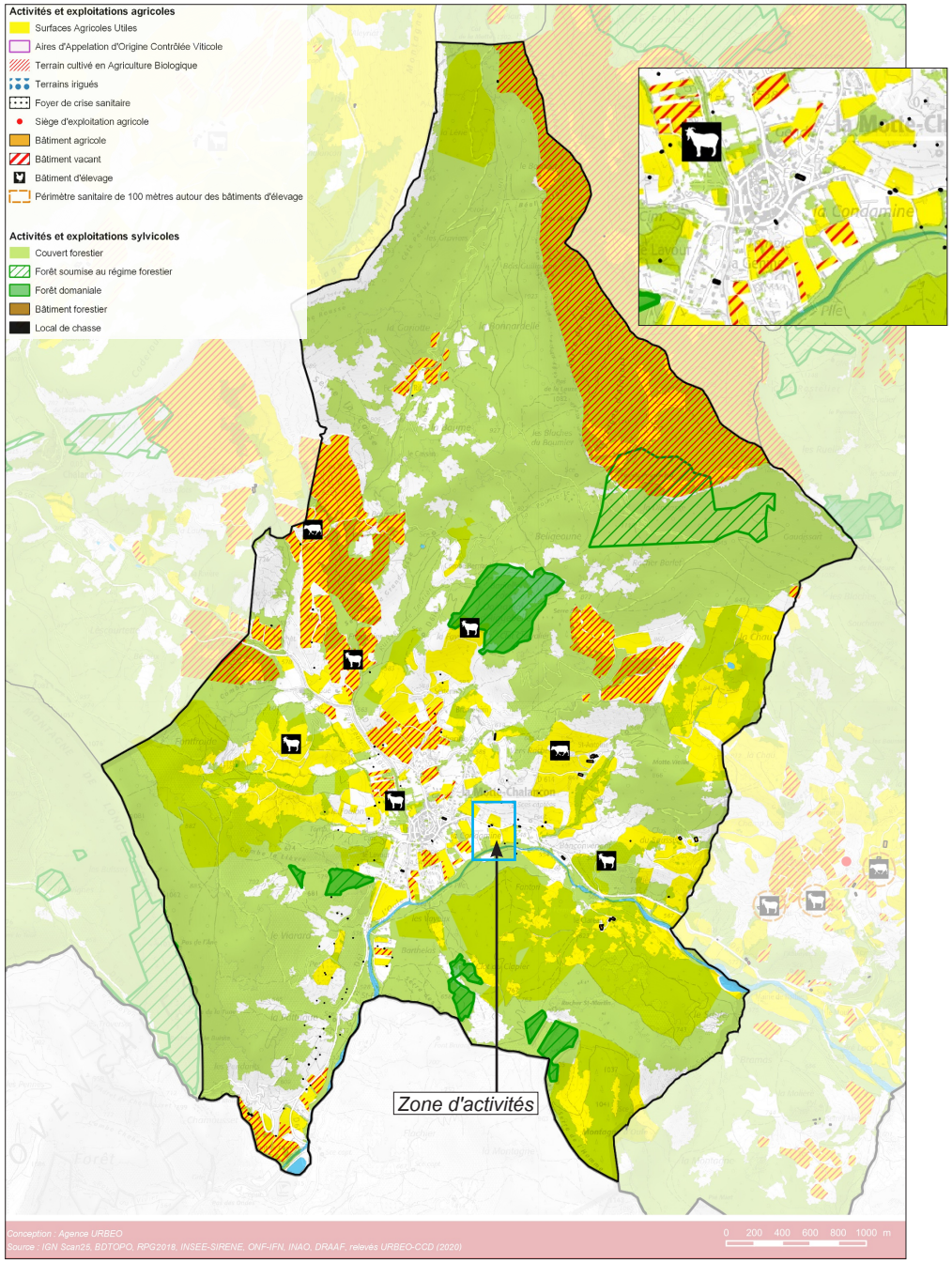
Zone d'activités
Caractère paysager

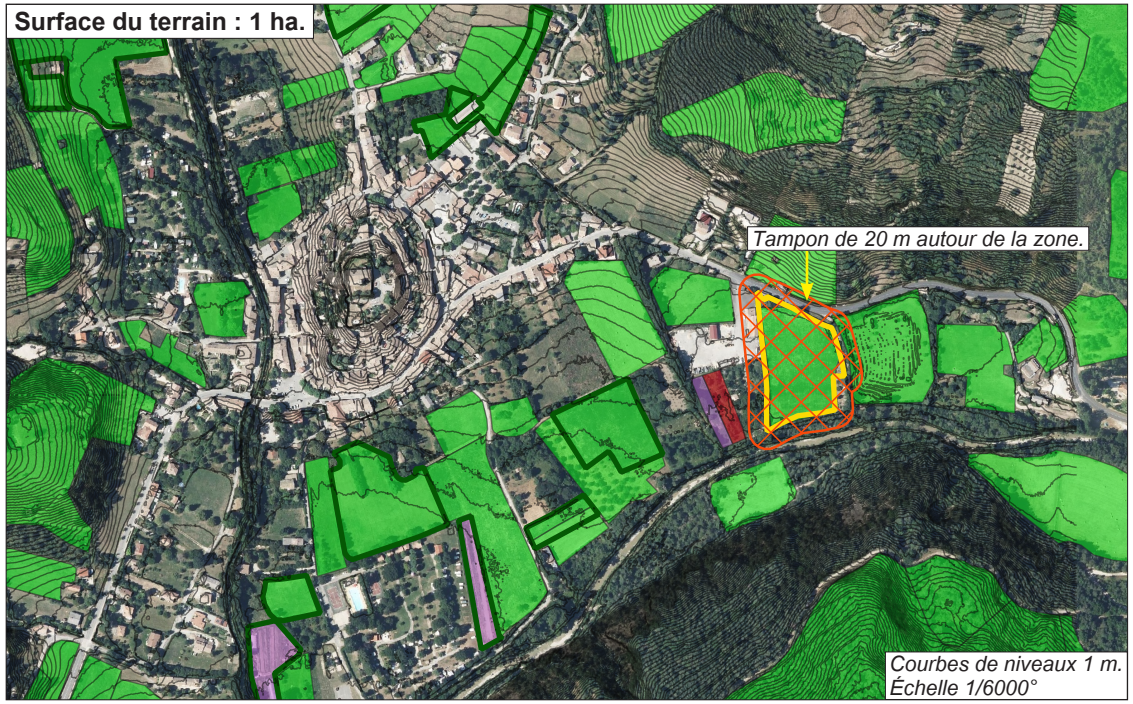


La base technique du Département se compose de constructions aux prospects imposants, mais qui depuis la route départementale n'entrent pas en co-visibilité avec le bourg historique. Il en ira de même pour la zone d'activités projetée. Les principaux enjeux paysagers ici portent surtout sur la préservation et le renforcement des bandes boisées qui formeront les écrans végétaux, mais aussi sur l'intégration d'une trame végétale en haies denses au sein mêê de la zone, dans une recherche "d'immersion" d'un bâti qui devra présenter des volumes simples et des luminances faibles, pour ne pas créer de point d'appel visuel et nuire au caractère rural du paysage qui se découvre depuis la route départementale. La zone d'activités, avec une trame végétale d'accompagnement, pourra aussi être l'occasion d'étioler la perception de la base technique du Département.

La Motte Chalancon - zone d'activités

Activité agricole et forestière





Terrain répertoriés au recensement agricole 2023

Prés - pâtures - cultures fourragères.

Maraîchage.

Vergers.

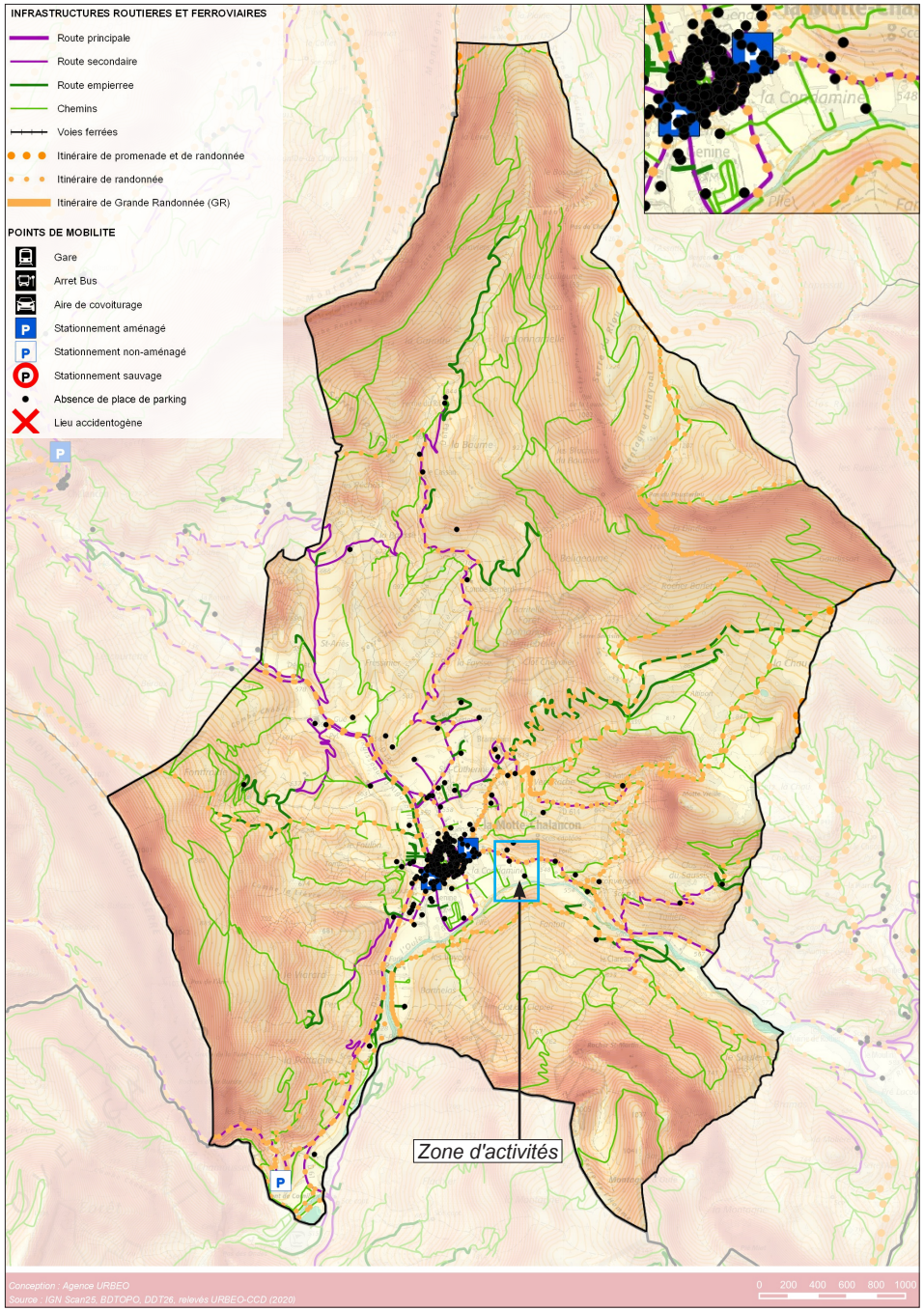
Îlots déclarés en agriculture biologique.

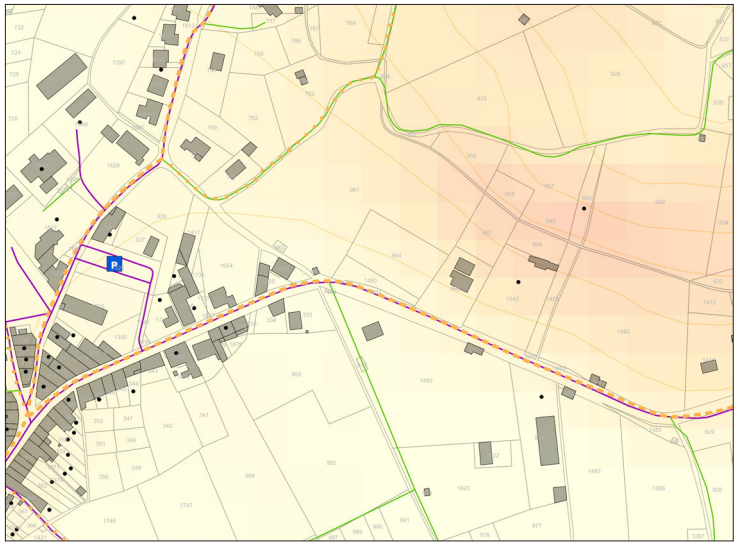
- Le terrain d'assiette du projet est répertorié au recensement agricole. Il s'inscrit dans l'économie d'une exploitation.
- L'urbanisation n'impacterait pas le potentiel de culture de terrains agricoles voisins même dans le cas de cultures générant des Zones de Non Traitement (ZNT) de 20 m.
- Le terrain possède un potentiel agricole assez fort : il est plat et présente des sols alluvionnaires.
- Le terrain est hors AOP viticole.

L'urbanisation de ce terrain de 1 ha environ aurait un impact significatif sur l'économie agricole et significatif sur le potentiel agricole communal, dans un contexte où les terres fertiles et plates sont rares et cantonnées aux fonds de vallons et à leur renflement à la confluence entre l'Oule et le ruisseau d'Aiguebelle.

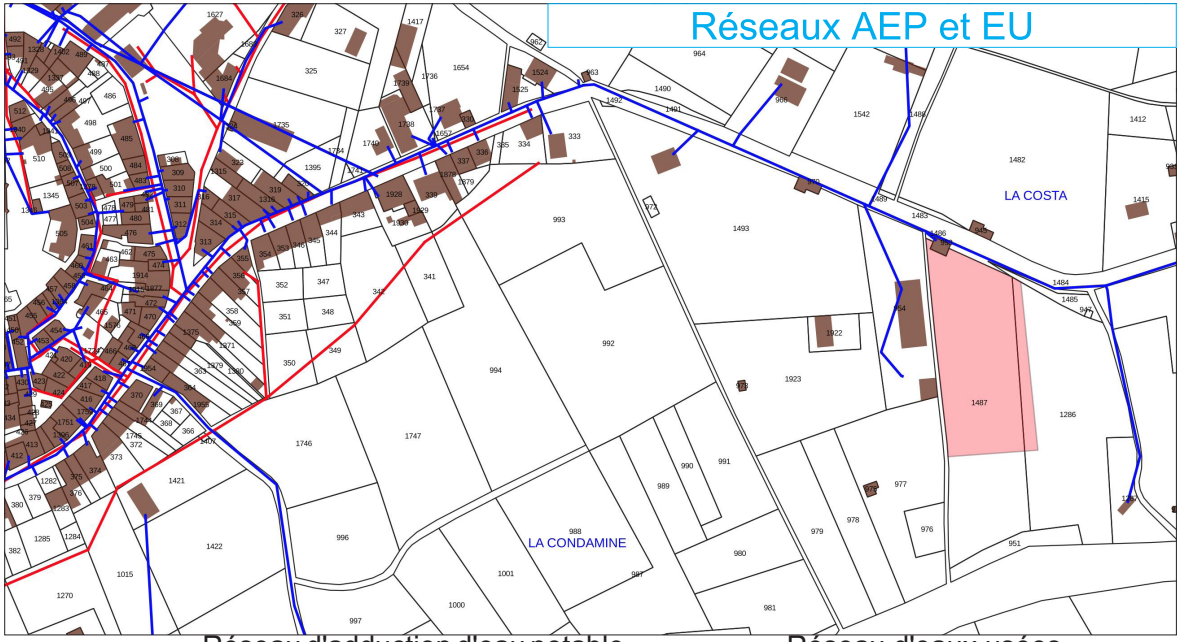
La Motte Chalancon - zone d'activités

Les mobilités





Les terrains sont limitrophe de la R.D.61 et disposent d'un accès à aménager qui pourrait assurer directement la connexion avec la route départementale, sans interférer avec les circulations propres au bourg.



Le secteur est desservi par le réseau public d'eau potable. Il n'est pas desservi par le réseau public 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 pourra être connectée à la R.D.61 et possiblement, à la base technique du Département adjacente. Les constructions seront organisées selon un plan orthogonal immergé dans une trame verte composée d'essences locales. Au Sud, la ripisylve de l'Oule sera préservée

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.



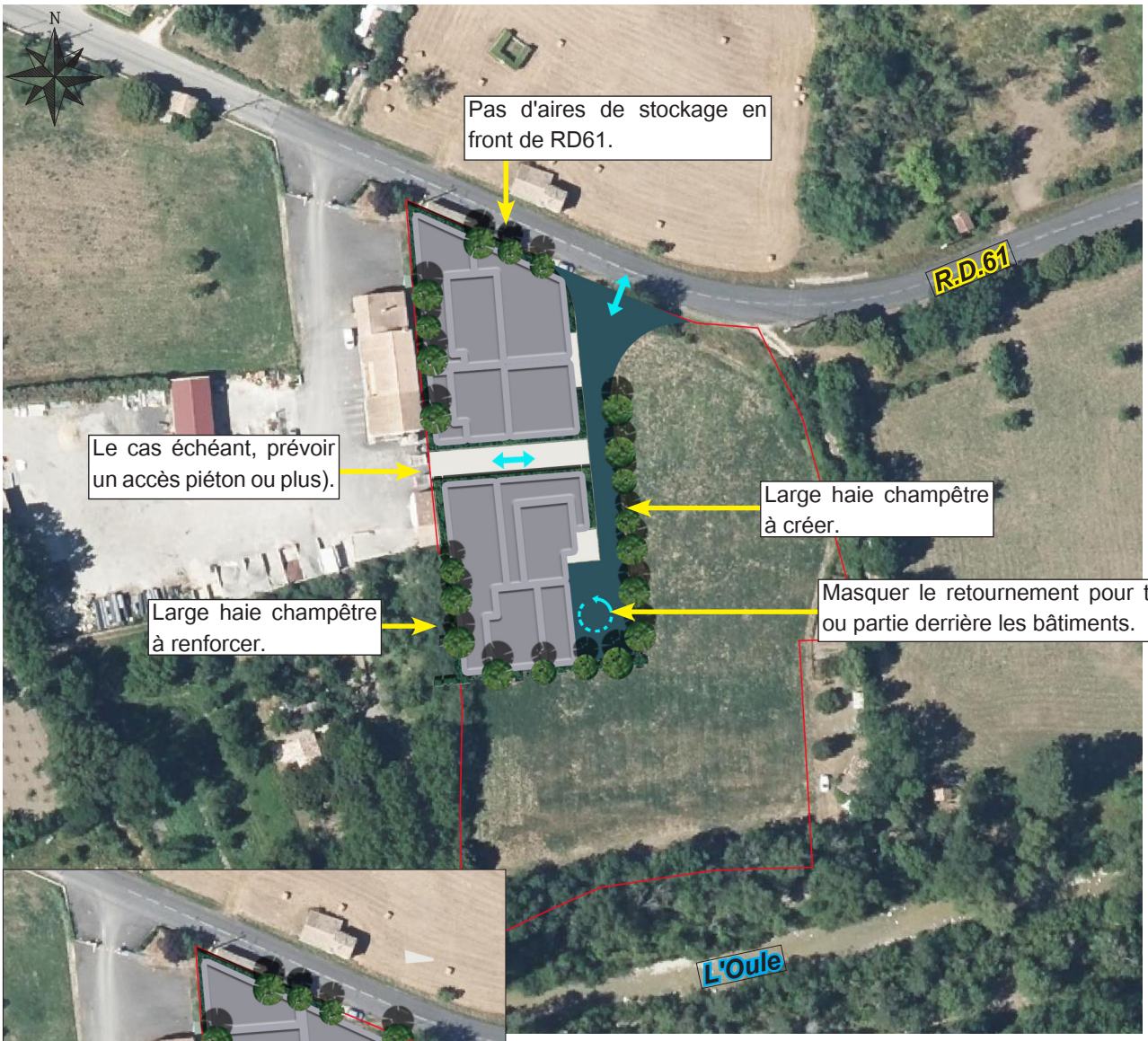
Surface de la zone : 0,4 ha.



Variante possible : accès via la base technique du Département.

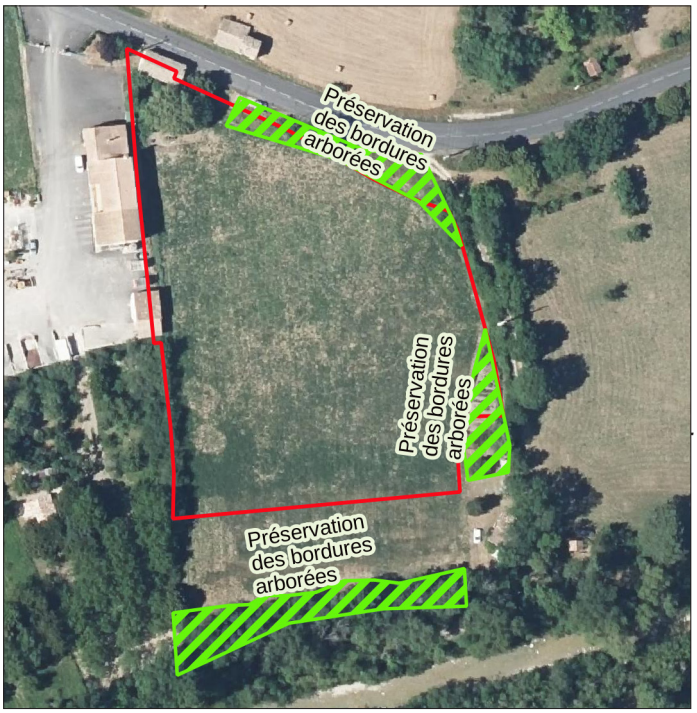
La Motte Chalancon - zone d'activités

OAP - Principes de composition





Variante possible : accès via la base technique du Département.



Si les arbres ou les haies à préserver compromettent les modalités d'urbanisation définies dans les OAP, ils peuvent être détruits pour tout ou partie, sous réserve que dans le secteur soumis à OAP soit planté un nombre d'arbres d'essences locales et/ou un linéaire de haies d'essences locales au moins égaux.

La Motte Chalancon - zone d'activités

Exemple de traduction

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



Variante possible : accès via la base technique du Département.

La Motte Chalancon - zone d'activités

OAP - Composition architecturale - trame végétale





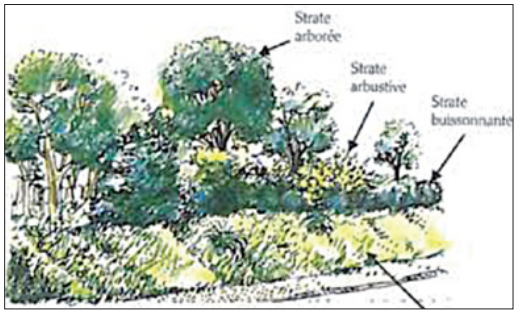
Exemple de bardage naturel.







- 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 :

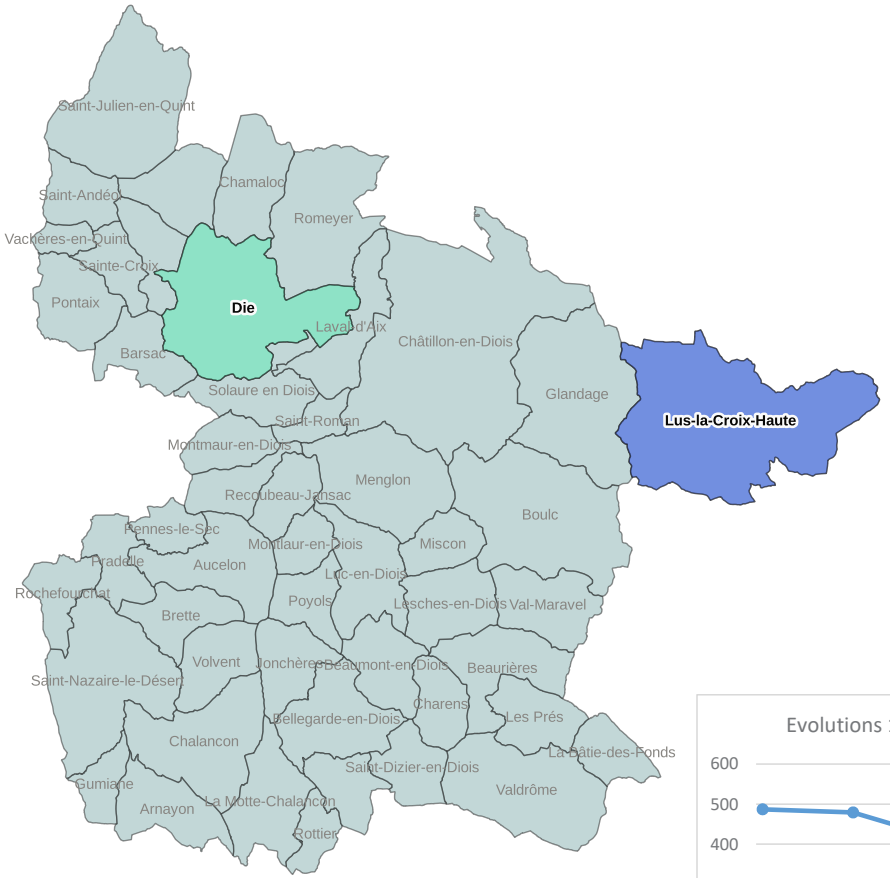
Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : plantation de haies végétales d'essences mélangées en domaine privé devant un grillage à maille rigide, où grillage noyée dans la végétation, accompagné de plantes couvrantes ou grimpantes. Les clôture pourront être accompagnées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

Lus La Croix Haute - Les Correardes

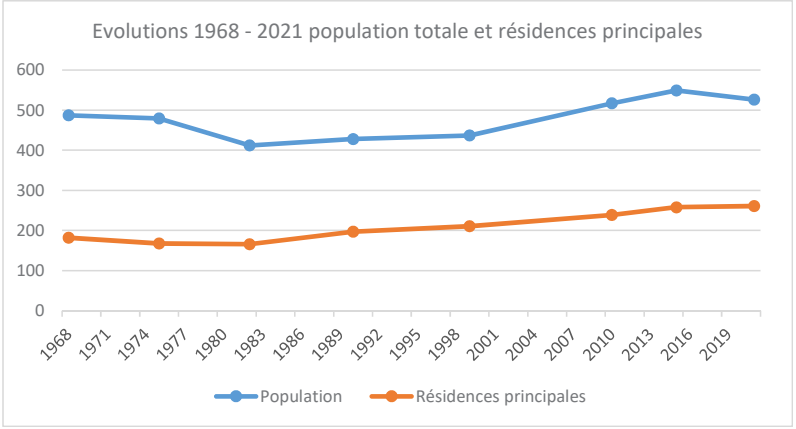
Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage



Lus La Croix Haute, dont l'espace bâti est éclaté en 22 hameaux a choisi de regrouper une grande partie de son potentiel en logements au travers du maintien et la re-délimitation d'une zone A Urbaniser existante, dans un secteur équipé en réseaux, proche du bourg et de ses services.

- La re-délimitation de la zone AU des Corréardes résulte de plusieurs critères :
- Le critère paysager, avec :
  - un déclassement (AU vers A) de certaines parcelles pour protéger des vues remarquables sur l'ancienne tour de guet et sur le noyau historique du hameau des Corréardes
  - un classement en zone AU du secteur mité par l'habitat, pour recomposer une structure de hameau.
- Le critère agricole, en protégeant les espaces qui n'ont pas été mités par l'habitat diffus (la zone A Urbaniser englobe ces espaces mités) .

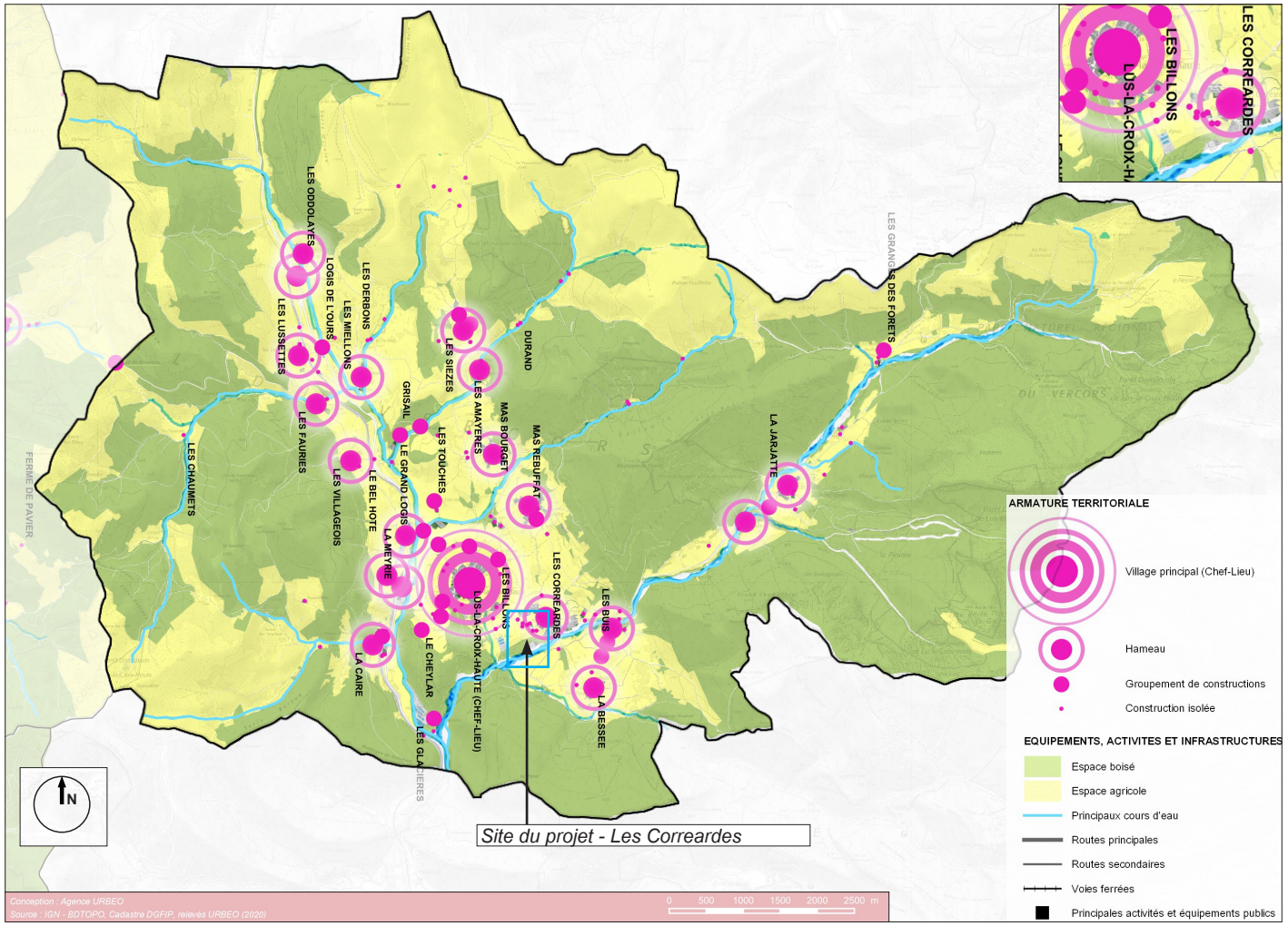
Les hameaux historiques de Lus la Croix haute, à l'architecture montagnarde, ont un potentiel de création de logements dans le bâti existant. Cependant, les retards structurels sur la desserte par les réseaux rendent parfois difficile la mobilisation de ce potentiel. La zone des Corréardes traduit une volonté de concentration des moyens pour une urbanisation organisée, qui puisse répondre rapidement à des besoins importants en attendant la mobilisation du bâti ancien pour créer des logements.



Commune	Total Logements 2021	Rés. principales 2021	Rés secondaires 2021	Logements vacants 2021	Estimation du nombre de logements vacants qui seront réoccupés	Total des logements supplémentaires attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	Habitants en plus attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	**Secteur soumis à étude de discontinuité**	Surfaces des secteurs (ha)	Logements attendus	Part des secteurs dans le total des logements attendus dans la commune
Lus-la-Croix-Haute	750	261	445	44	12	102	166	**Les Correardes**	2,05	**41**	**40,1%**

Les Correardes

Localisation - situation et mode d'occupation du sol





MODES D'OCCUPATION DES SOLS

- Espaces urbanisés
- Espaces artificialisés (routes...)
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Autres espaces (non déterminés, modifiés, jardins...)

MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

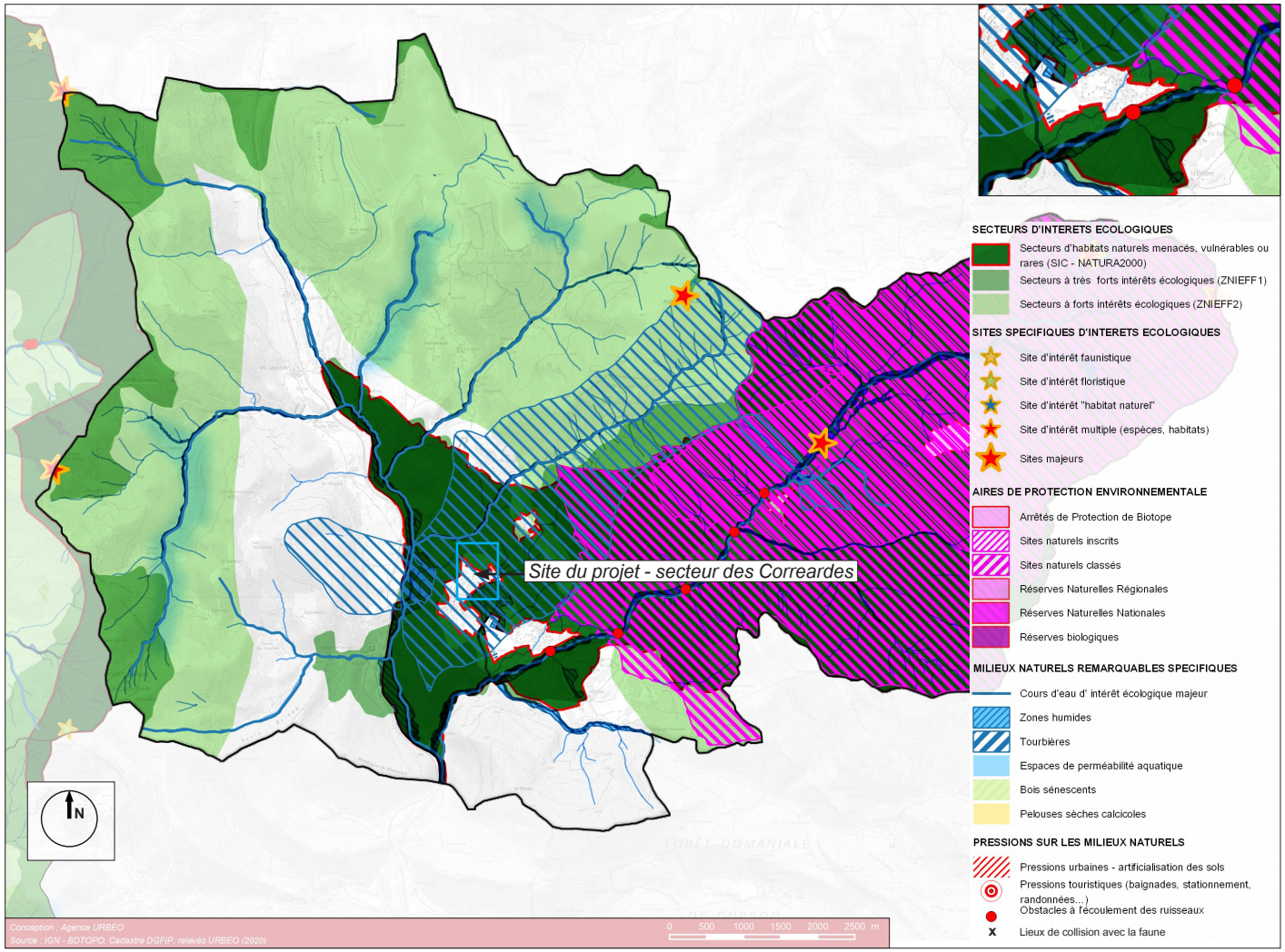
- Logement - Résidence principale
- Logement - Résidence secondaire
- Logement - Annexe (garage, dépendance...)
- Logement - Vacant
- Logement - Vacant *(d'après les fichiers fonciers MAJIC)*
- Equipements publics ou d'intérêt collectif
- Activités économiques (commerces, services... dont gîtes)
- Bâtiments agricoles
- Autres (ruines, etc.)

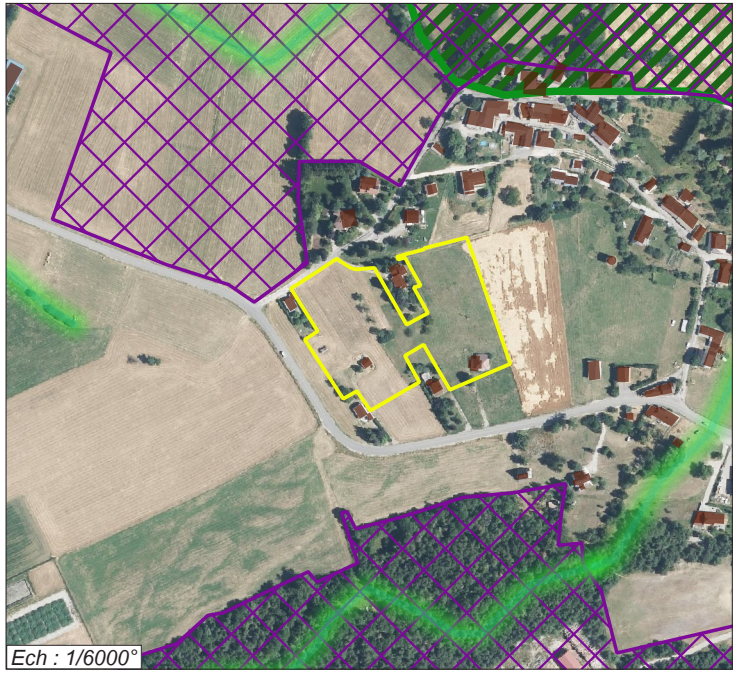


Courbes de niveaux : 5 m.
Échelle 1/4000°.

Les Correardes

Richesse - sensibilité environnementales





Cours d'eau.

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (secteurs circonscrits). Enjeu de protection.

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (vaste ensembles géographiques). Enjeu de protection des grands équilibres naturels.

Zones Natura 2000 (Enjeux de protection très fort).

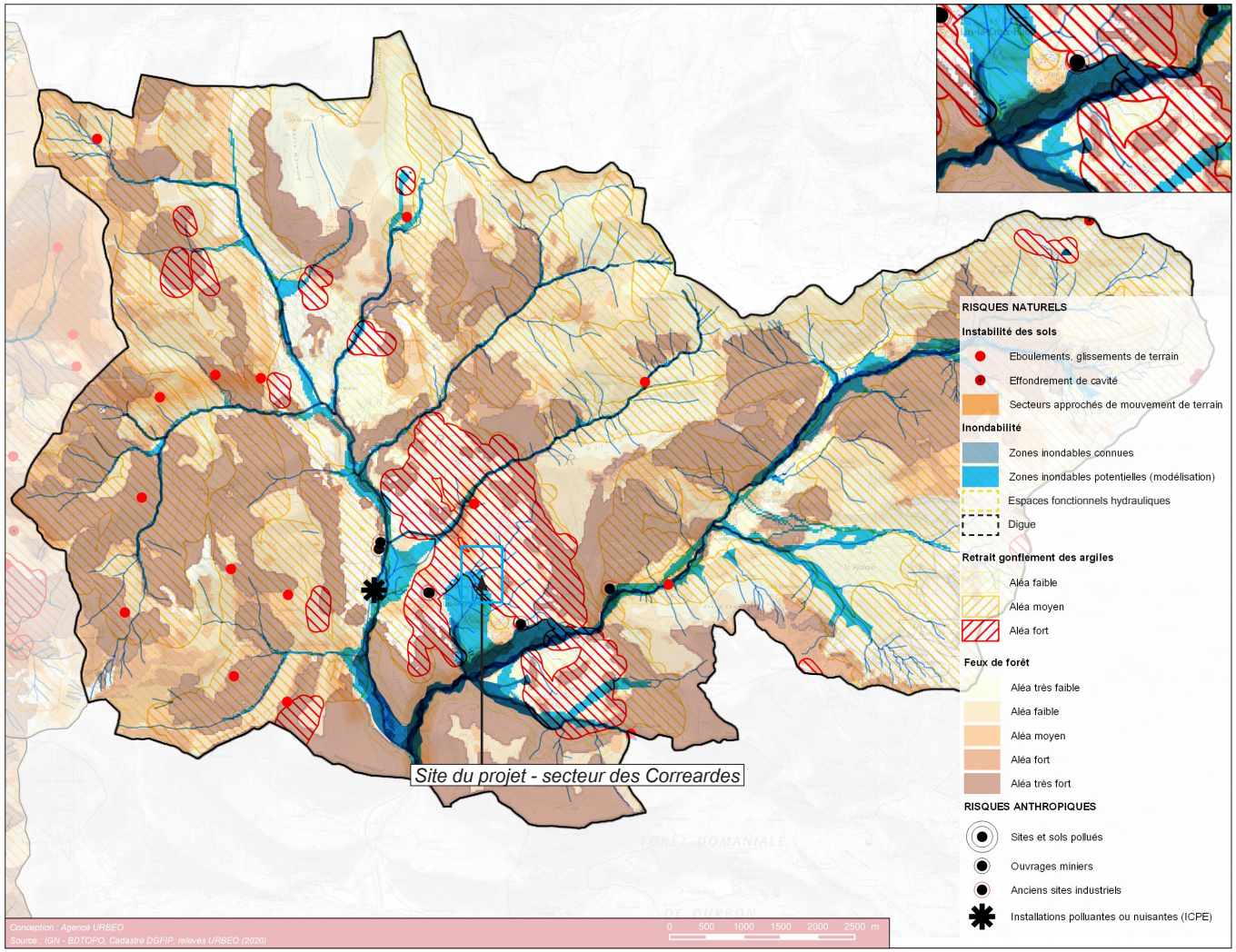
Les Correardes

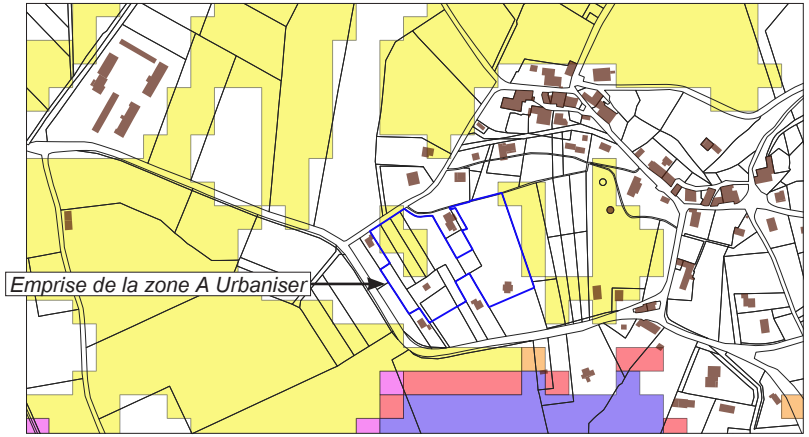
Richesse - sensibilité environnementales

Commune		Lus-la-Croix-Haute	Lus-la-Croix-Haute	Lus-la-Croix-Haute
Zonages du patrimoine naturel	**Zonages du patrimoine naturel :**	/	/	/
Enjeux écologiques	**Milieux / types d'habitats (CODE EUNIS) :**	Prairies de fauche (E2.2), bâti	Prairies de fauche (E2.2) ; Prairies améliorées (E2.6), cultures ; Parc ornemental et verger des habitations (I2.21) ; Potager (I2.22) ;	Majoritairement prairies améliorées (E2.6) . Quelques vieux arbres (poiriers)
	Eléments favorables à la biodiversité (mare, haies, arbres à cavités, etc) :			
	Espèces potentielles : Flore	/	/	/
	Espèces présente ou potentielles : insectes	Cortège des prairies fleuries et ubiquiste des habitats ouverts. Plusieurs azuré patrimoniaux et l'Echiquier de Russie (VU région) restent potentiels dans les faciès les plus secs et naturels de prairies	Cortège des prairies fleuries et ubiquiste des habitats ouverts. Plusieurs azuré patrimoniaux et l'Echiquier de Russie (VU région) restent potentiels dans les faciès les plus secs et naturels de prairies	Cortège ubiquiste des habitats ouverts
	Espèces contactées ou potentielles : oiseau	Espace ouvert à semi-ouvert : Alouette des champs, Alouette lulu, Bruant zizi, Pie-grièche écorcheur, Bruant jaune, Linotte mélodieuse, Tarier des prés, Tarier pâtre Arbre : Serin cini, Verdier d'Europe, Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Torcol fourmilier		
	Espèces contactées ou potentielles : reptiles	Coronelle lisse, Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles	Coronelle lisse, Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles	Coronelle lisse, Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles
	Espèces contactées ou potentielles : amphibiens	-	-	-
	Espèces contactées ou potentielles : mammifères	Écureuil roux, Hérisson d'Europe	Écureuil roux, Hérisson d'Europe	Écureuil roux, Hérisson d'Europe
	Espèces contactées ou potentielles : chiroptères	Espèces arboricoles : Sérotine de Nilsson, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Sérotine bicolore	Espèces arboricoles : Sérotine de Nilsson, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Sérotine bicolore	Espèces arboricoles : Sérotine de Nilsson, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Sérotine bicolore
Synthèse et préconisation	**Synthèse des enjeux écologiques**	Enjeux modérés à fort sur les prairies en fonction des espèces nicheuses d'oiseaux et de la diversité végétale et entomofaunistique. Habitat bien représenté à l'échelle communale (815 ha d'après le RPG 2023)	Enjeux modérés à fort sur les prairies en fonction des espèces nicheuses d'oiseaux et de la diversité végétale et entomofaunistique. Habitat bien représenté à l'échelle communale (815 ha d'après le RPG 2023) enjeux faible sur la zone cultivée	Enjeux avifaunistiques sur les prairies en fonction des espèces nicheuses d'oiseaux. Habitat bien représenté à l'échelle communale (915 ha de cultures fourragères et prairies d'après le RPG 2023) Gîtes arboricoles possibles dans les vieux poiriers
	Préconisation OAP	/	Préservation du linéaire d'arbre au nord est	Préservation vieux verger

Les Correardes

Risques naturels





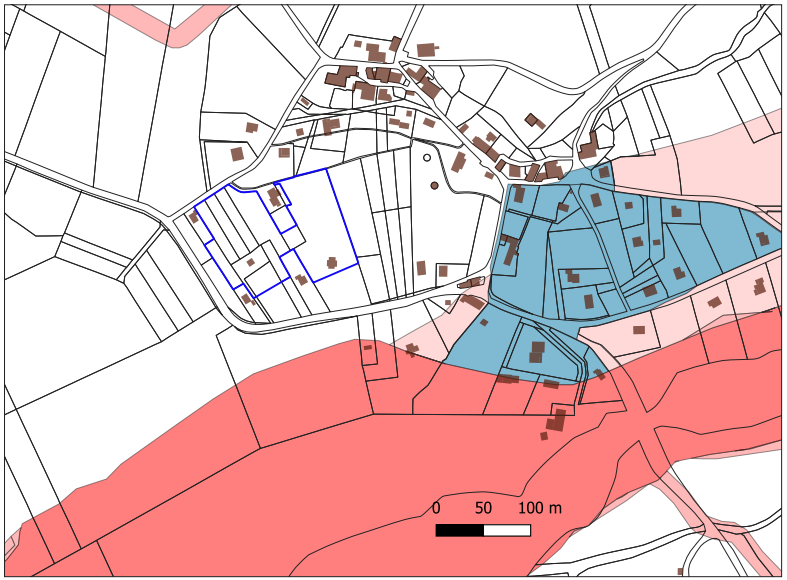
Aléa de feux de forêt très faible.

Aléa de feux de forêt faible.

Aléa de feux de forêt moyen.

Aléa de feux de forêt fort.

Aléa de feux de forêt très fort.



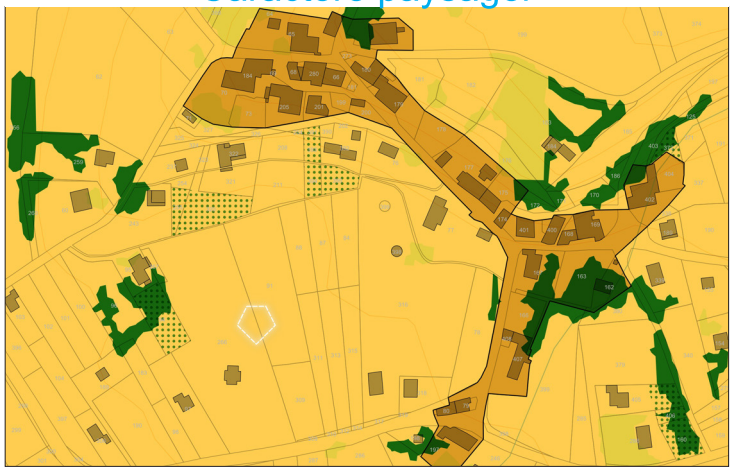
Risque d'inondation fort.

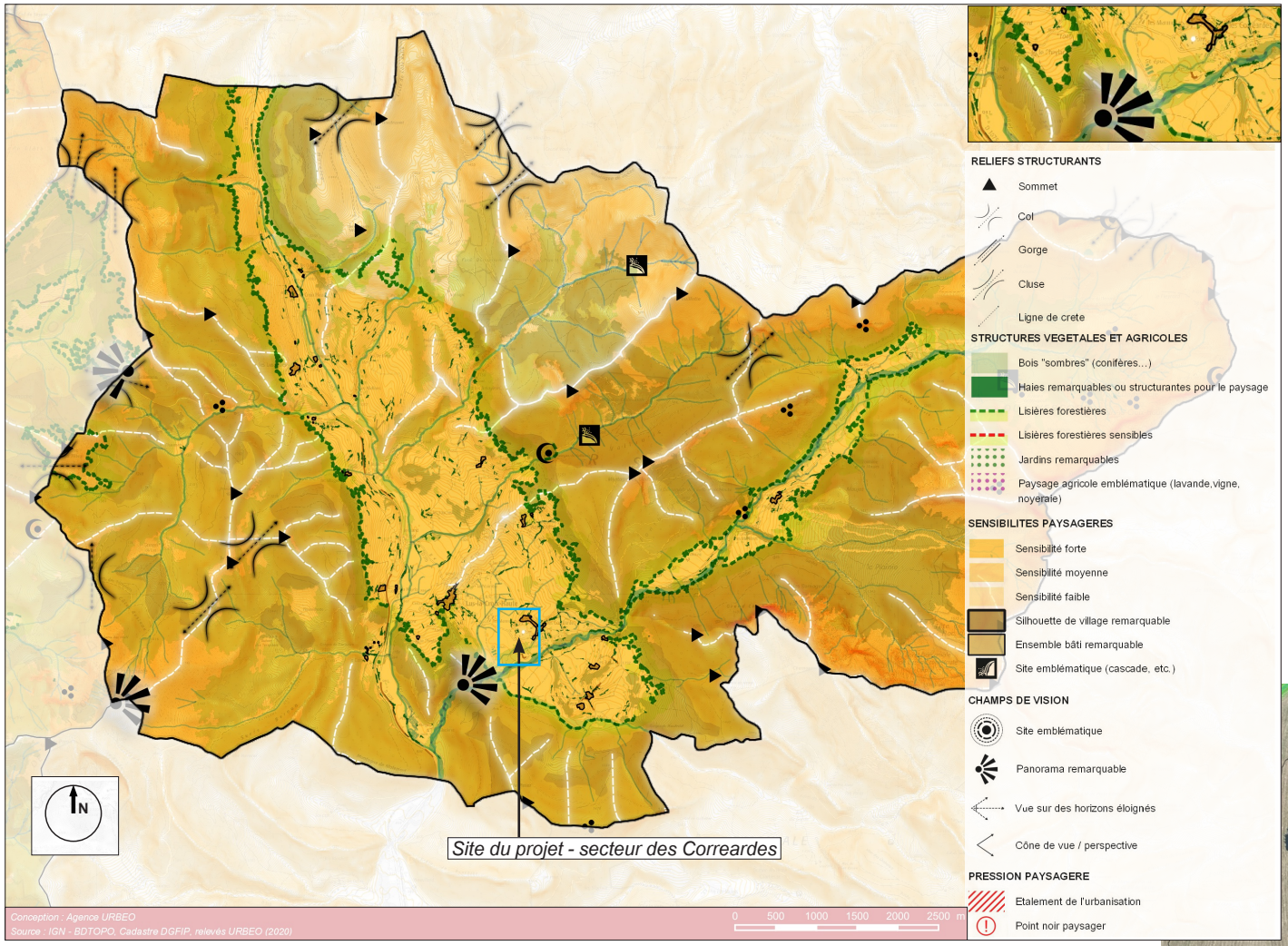
Risque d'inondation moyen.

Risque d'inondation faible.

Les Correardes

Caractère paysager





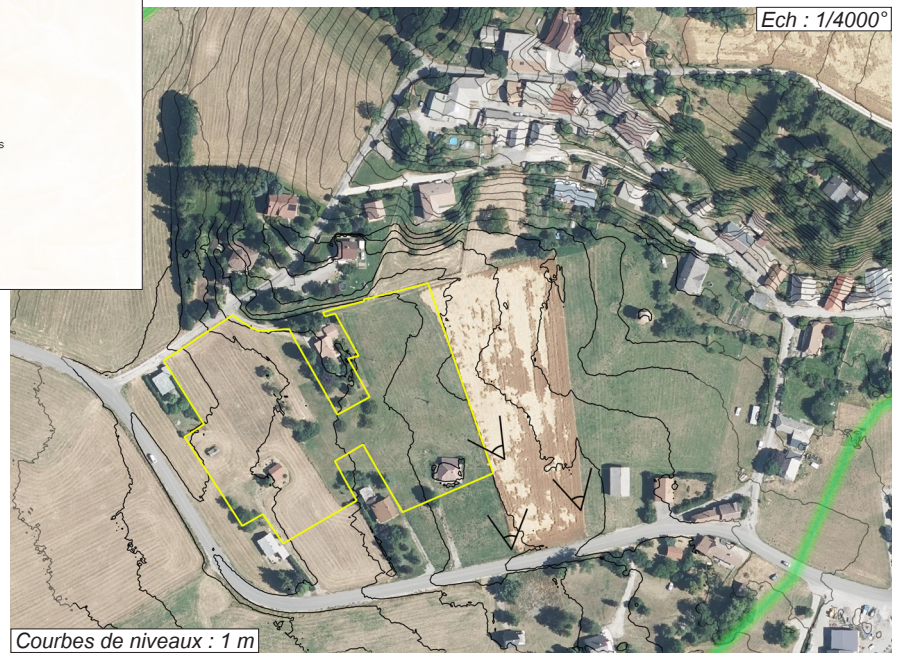
RELIEFS STRUCTURANTS
- Sommet
- Col
- Gorge
- Cluse
- Ligne de crete

STRUCTURES VEGETALES ET AGRICOLES
- Bois "sombres" (conifères...)
- Haies remarquables ou structurantes pour le paysage
- Lisières forestières
- Lisières forestières sensibles
- Jardins remarquables
- Paysage agricole emblématique (lavande,vigne, noyeraie)

SENSIBILITES PAYSAGERES
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Silhouette de village remarquable
- Ensemble bâti remarquable
- Site emblématique (cascade, etc.)

CHAMPS DE VISION
- Site emblématique
- Panorama remarquable
- Vue sur des horizons éloignés
- Cône de vue / perspective

PRESSION PAYSAGERE
- Etalement de l'urbanisation
- Point noir paysager



Les deux zones A Urbaniser adjacentes s'inscrivent dans un "morceau" de plaine partiellement mité par l'habitat individuel, en contrebas du hameau historique des Correardes. Ce secteur a été choisi pour être construit notamment en raison de ce mitage. L'urbanisation ici permettra :

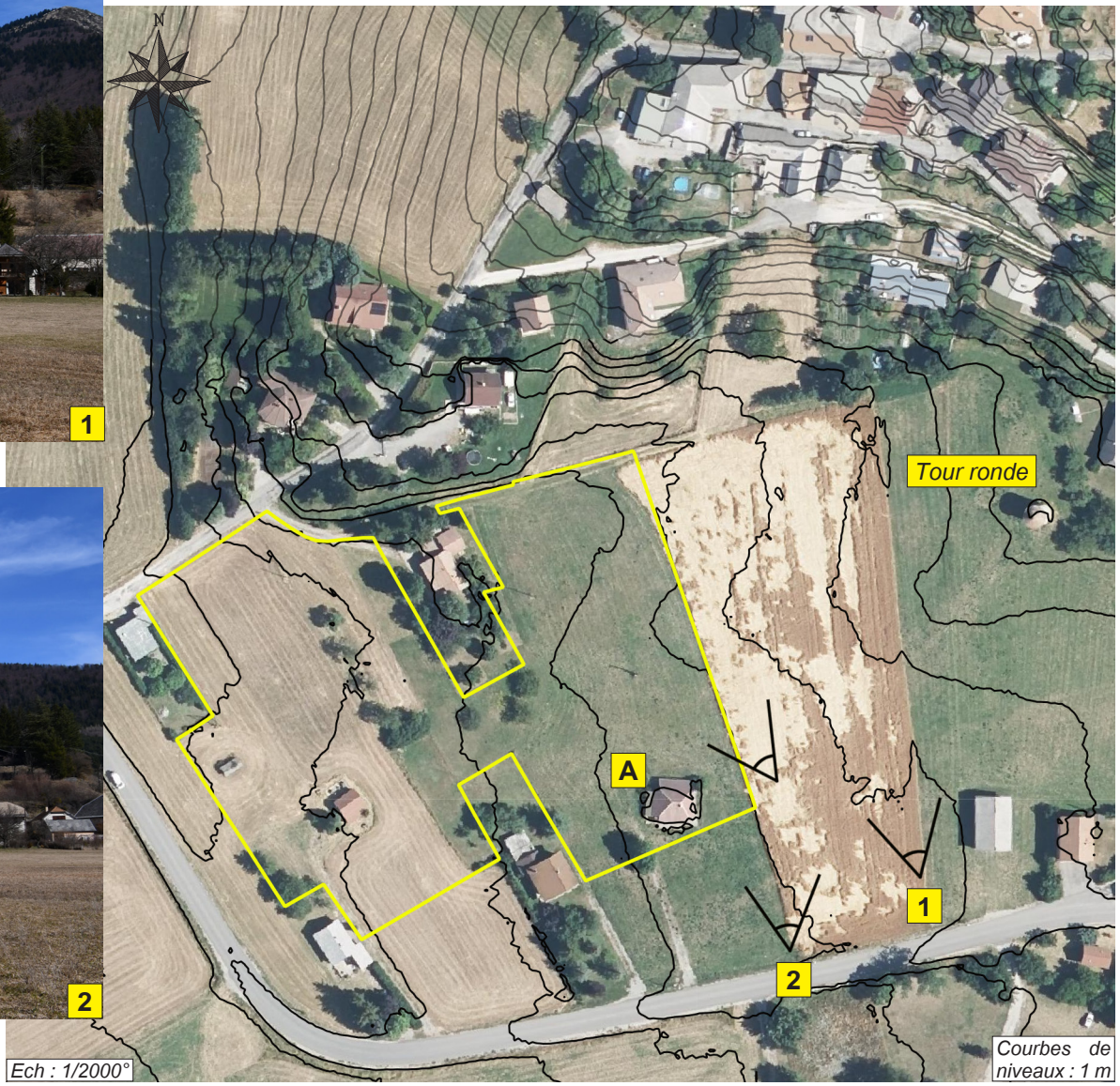
- de préserver le parvis de champs encore intact qui met en scène le hameau ancien, en promontoire, dans un contexte de très grande sensibilité paysagère.
- de valoriser pour le logement un secteur "abîmé" par l'habitat pavillonnaire, en essayant de composer une structure de hameau intégrée au paysage.

Les Correardes

Caractère paysager







Côté Est, les champs très ouverts mettent en scène le hameau ancien, dans une composition très lisible, où le parvis agricole contraste avec le bâti très dense. On remarque la tour ronde à l'Est, qui souffrirait tout autant que le hameau en cas d'urbanisation au premier plan. La maison "A" (sur la photo 2) marque la limite entre espace préservé à l'Est et espace mité à l'Ouest.

Les Correardes

Caractère paysager





Vers l'Ouest, le panorama très ouvert cède à un espace moins contrasté, plus confus, où la lisibilité du hameau s'étiole, avec de l'habitat pavillonnaire diffus et quelques arbres.

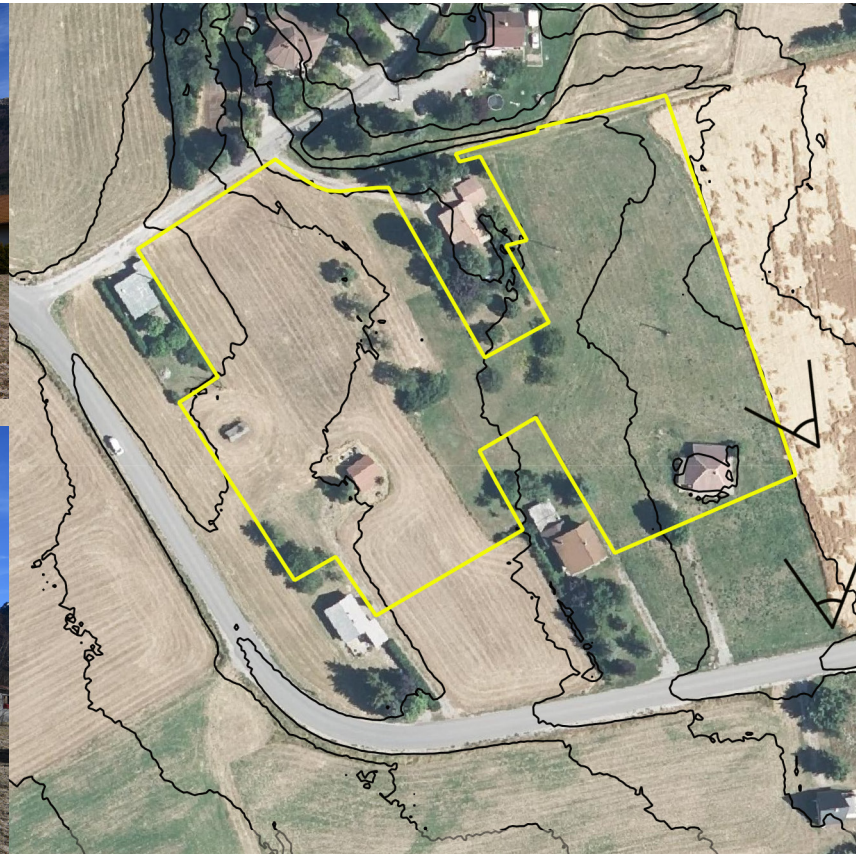


Les Correardes

Caractère paysager











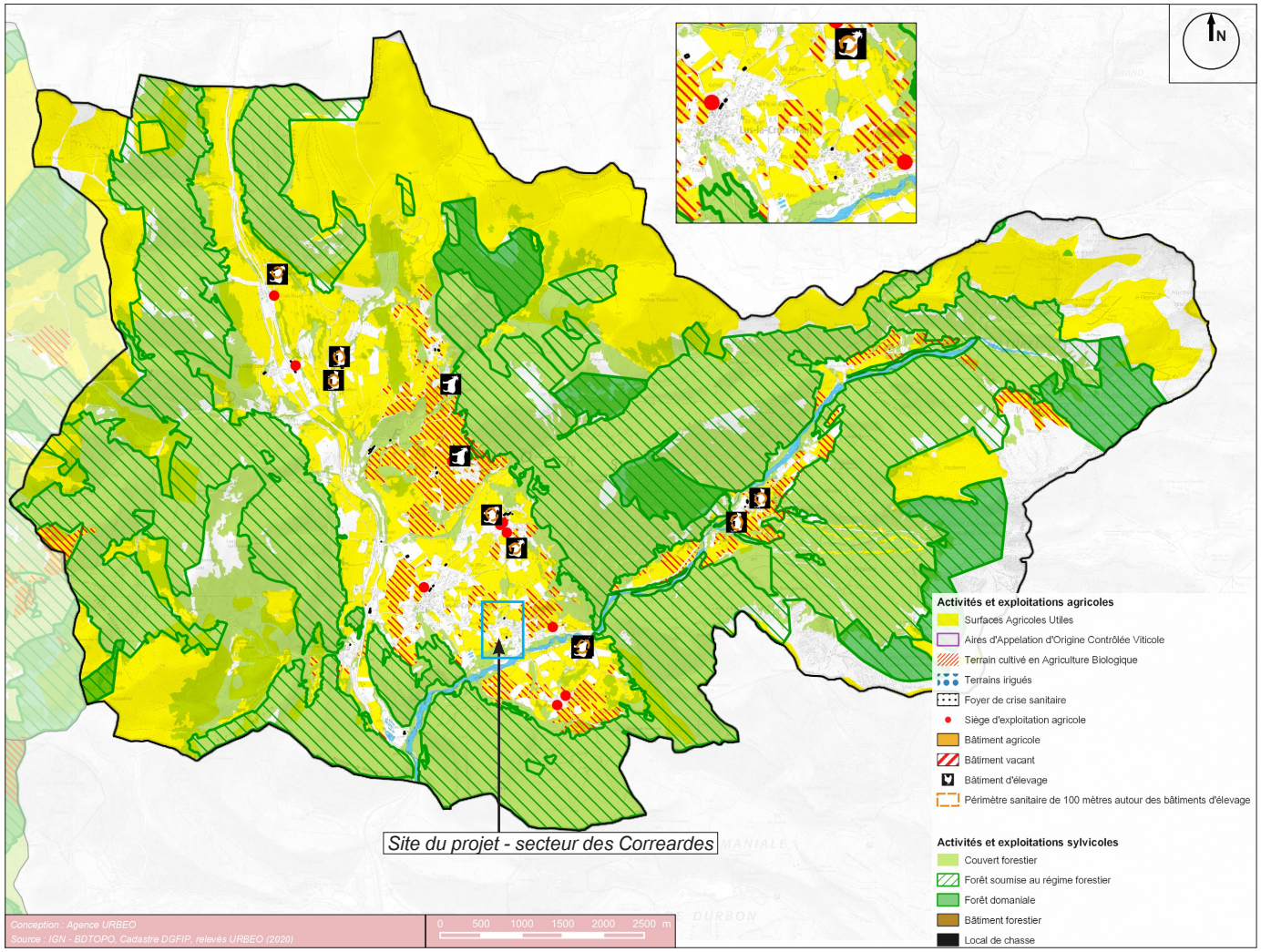


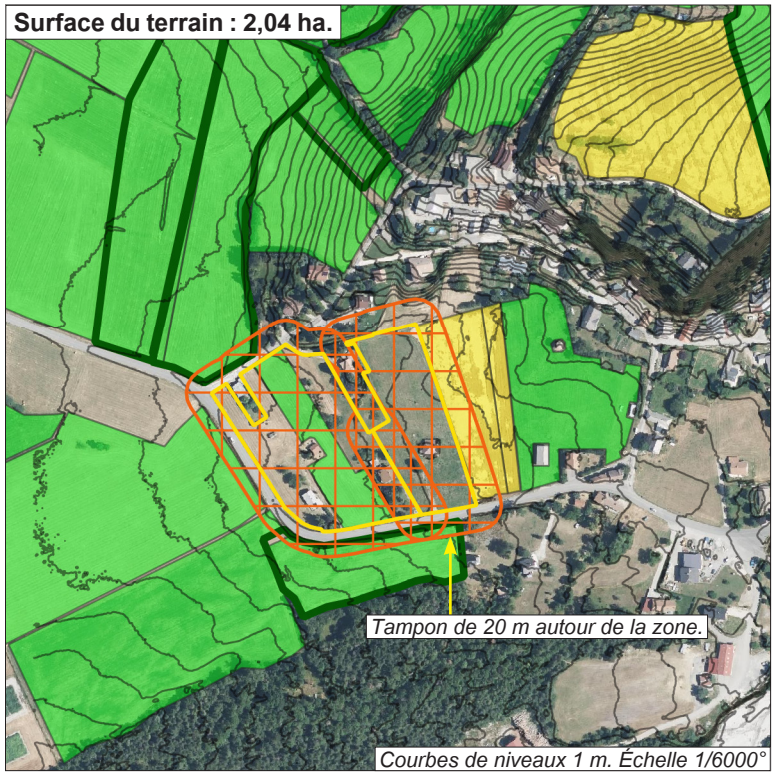
Dans ou entre les zones A Urbaniser projetées, des maisons, des cabanes très disparates ont dégradé le paysage et les perspectives. Il s'agira ici de recomposer une structure qui crée une frange bâtie dans le paysage, notamment depuis la route départementale, de manière à former un hameau nouveau, qui s'appuierait sur une structure bâtie assez dense, organisée, mais en partie "organique", avec notamment :

- un front bâti semi ouvert en arc disposé, à l'arrière d'une large bande préservée de pré, en interface avec la route départementale,
- à l'abri de ce front, une densité plus rationalisée avec plus de densité, mais en conservant "des cases vertes" dans le damier.

Les Correardes

Activité agricole et forestière





Terrain répertoriés au recensement agricole 2023

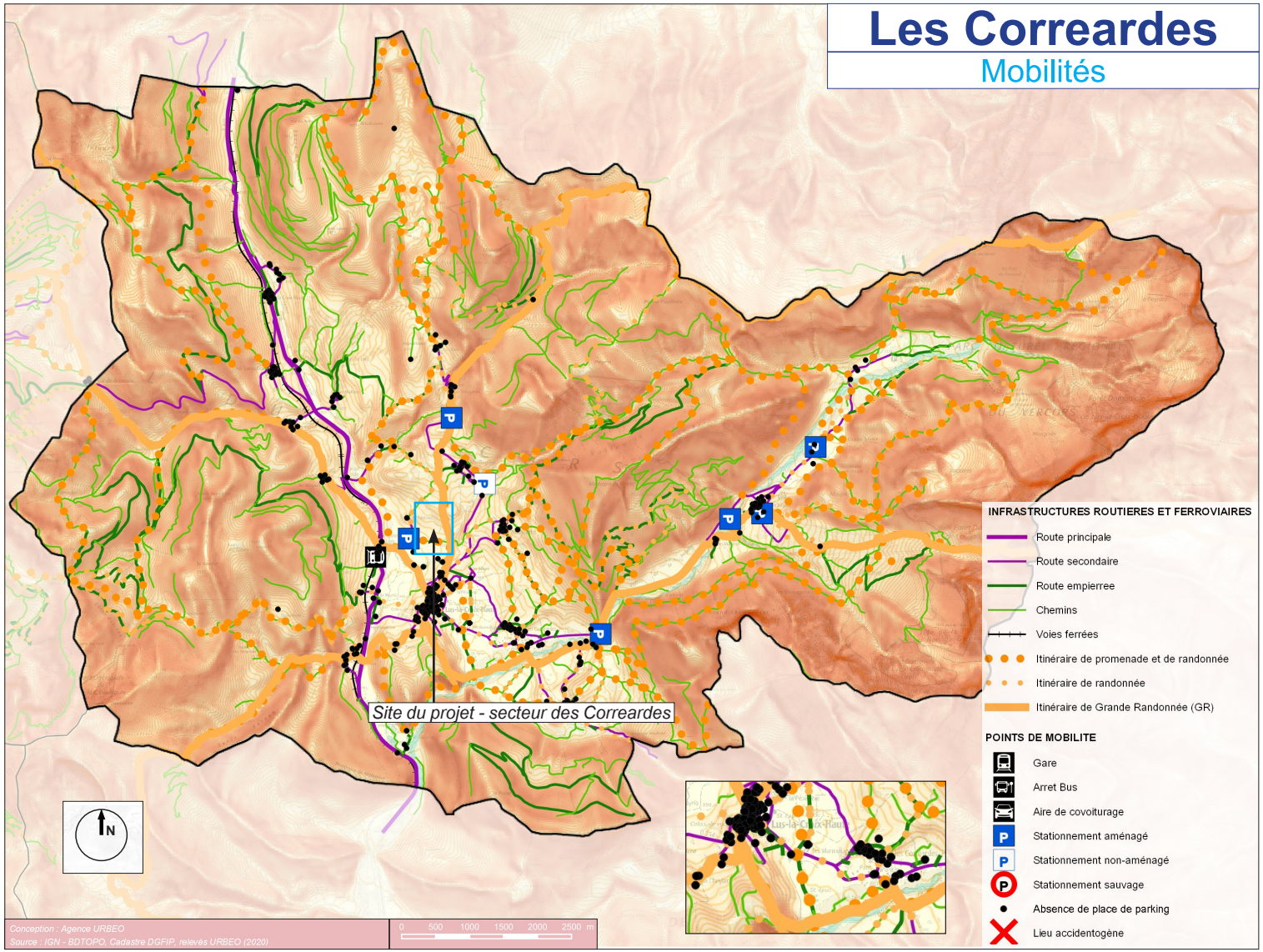
- Prés, pâtures, légumineuses fourragères.
- Céréales.
- Îlots déclarés en agriculture biologique.

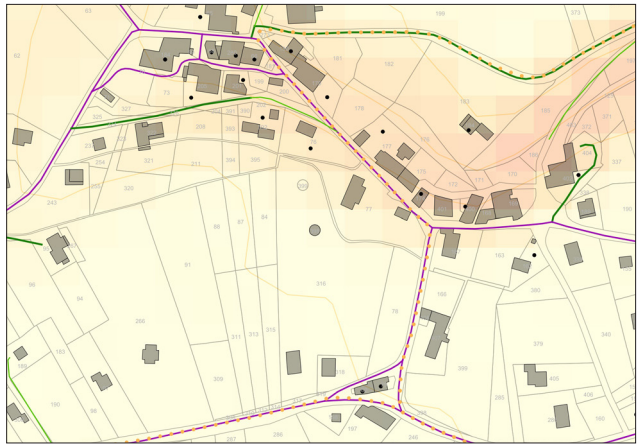
- Une partie du terrain d'assiette du projet est répertorié au recensement agricole (0,45 ha en légumineuses fourragères). Il s'inscrit dans l'économie d'une exploitation.
- L'urbanisation impacterait faiblement le potentiel de culture de terrains agricoles voisins (des céréales) même dans le cas de cultures générant des Zones de Non Traitement (ZNT) de 20 m.
- La proximité du hameau historique et le mitage par l'urbanisation pavillonnaire rend le terrain peu ou pas apte à l'implantation d'un bâtiment d'élevage.
- Le terrain possède un potentiel agricole certain, compte-tenu de la fertilité des sols et de sa quasi platitude, mais l'essaimage de maisons rend difficile l'exploitation pour des cultures impliquant des zones de non traitement.
- Le terrain est hors AOP viticole.

L'urbanisation aurait un impact modéré sur l'économie agricole et impact modéré sur le potentiel agricole communal.

Les Correardes

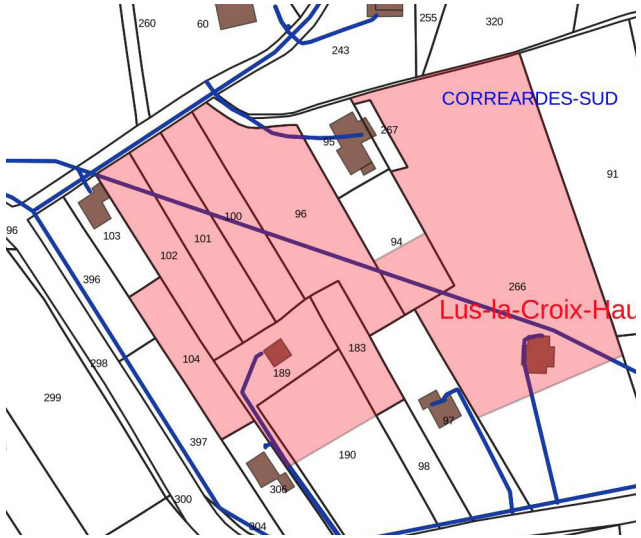
Mobilités





Les terrains sont limitrophe de la R.D.525 et disposent d'une voie communale qui pourrait assurer la connexion entre la route départementale principale et les futures voies à créer pour desservir les zones A Urbaniser.

Réseaux AEP et EU



Réseau d'adduction d'eau potable.

Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable et le réseau public d'eaux usées (tracé du réseau d'eaux usées non disponible)s.

Lus La Croix Haute - Correardes

OAP - Organisation générale

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

Habitat individuel groupé ou petit collectif.

Surface de la zone : 1,35 ha.
Densité : 20 logements par hectare.

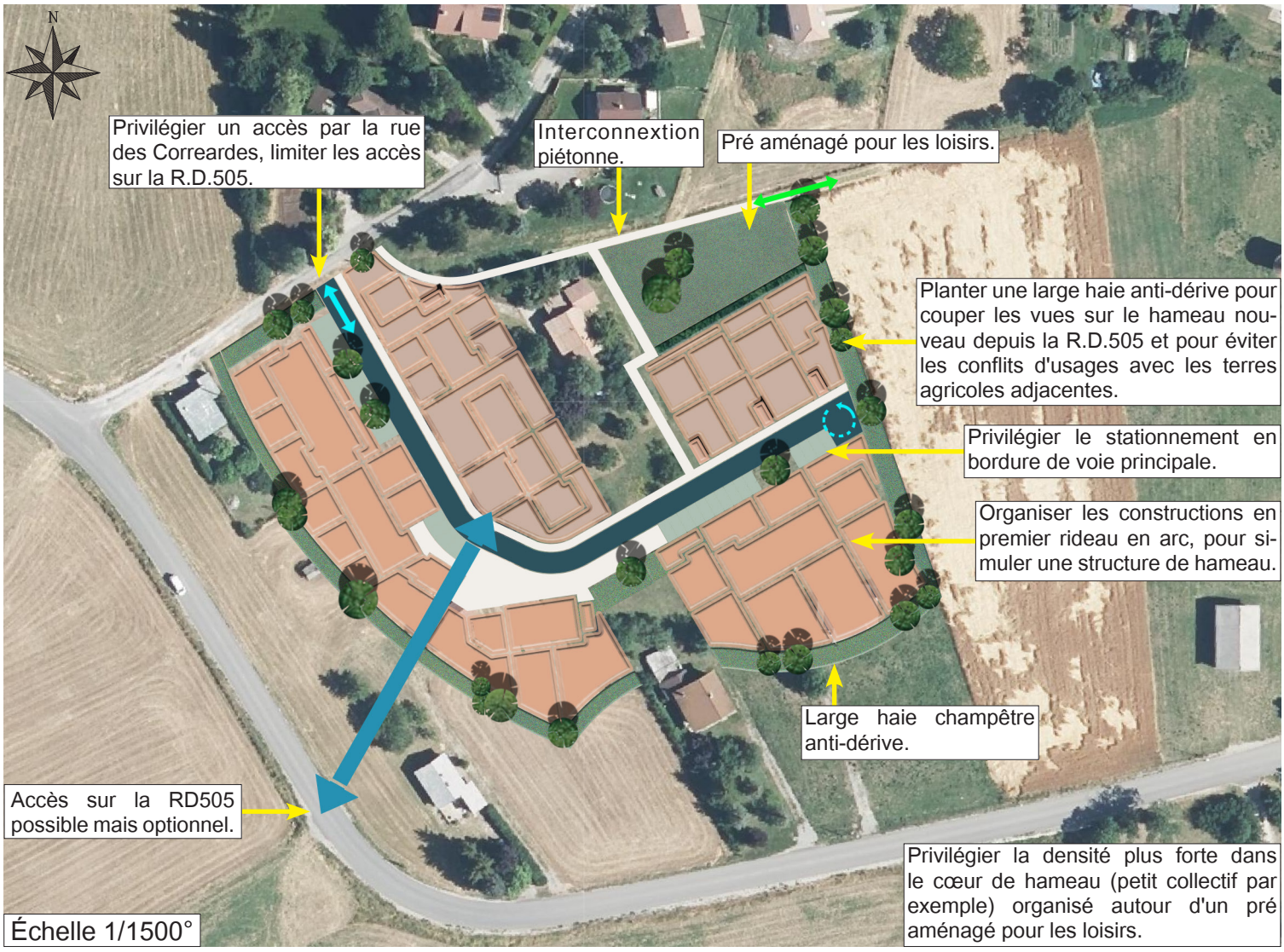


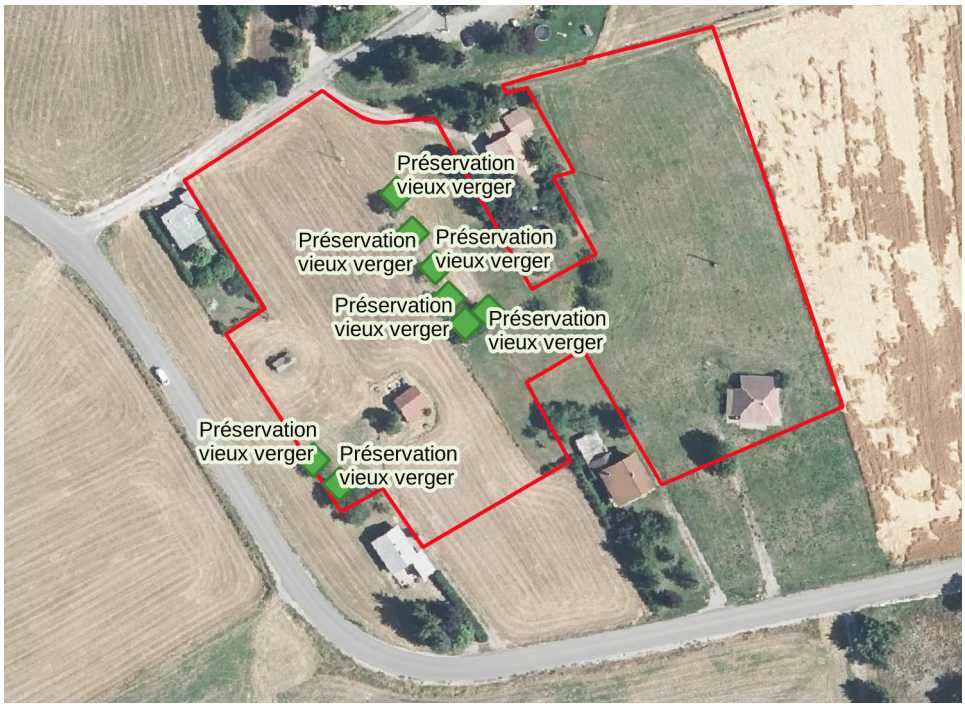
Créer un hameau nouveau sans bouleverser la composition du paysage : préserver les grands champs qui forment le "parvis" du hameau historique voisin, à l'Est et construire dans un espace mité par quelques constructions à l'Ouest, en composant une façade, le long de la R.D.505 qui retraduise les éléments 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

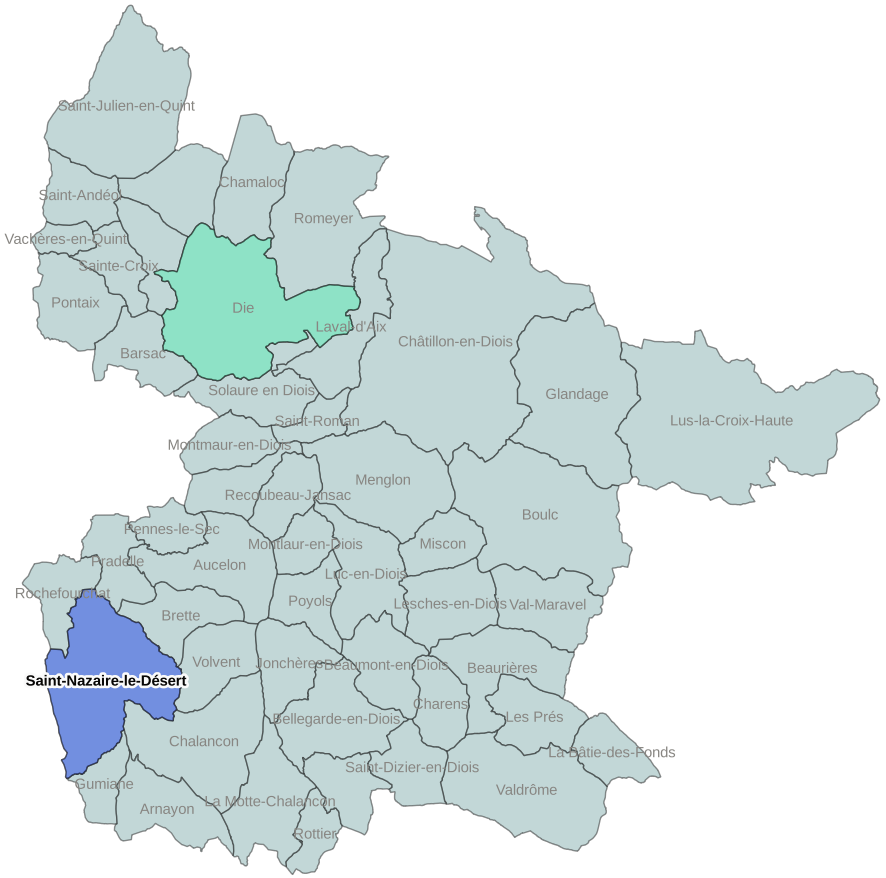


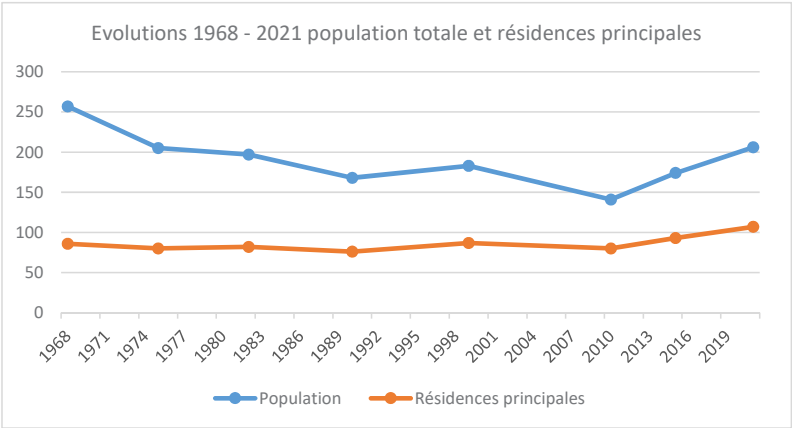
Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Saint Nazaire le Désert - Subreviale

Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage

La commune est contrainte par son environnement et dispose de peu de secteurs éligibles à l'urbanisation. Les deux secteurs proposés (Subreviale, Barrachi) ont été défini dans ce contexte contraint, qui rend très difficile l'urbanisation en continuité de l'existant.

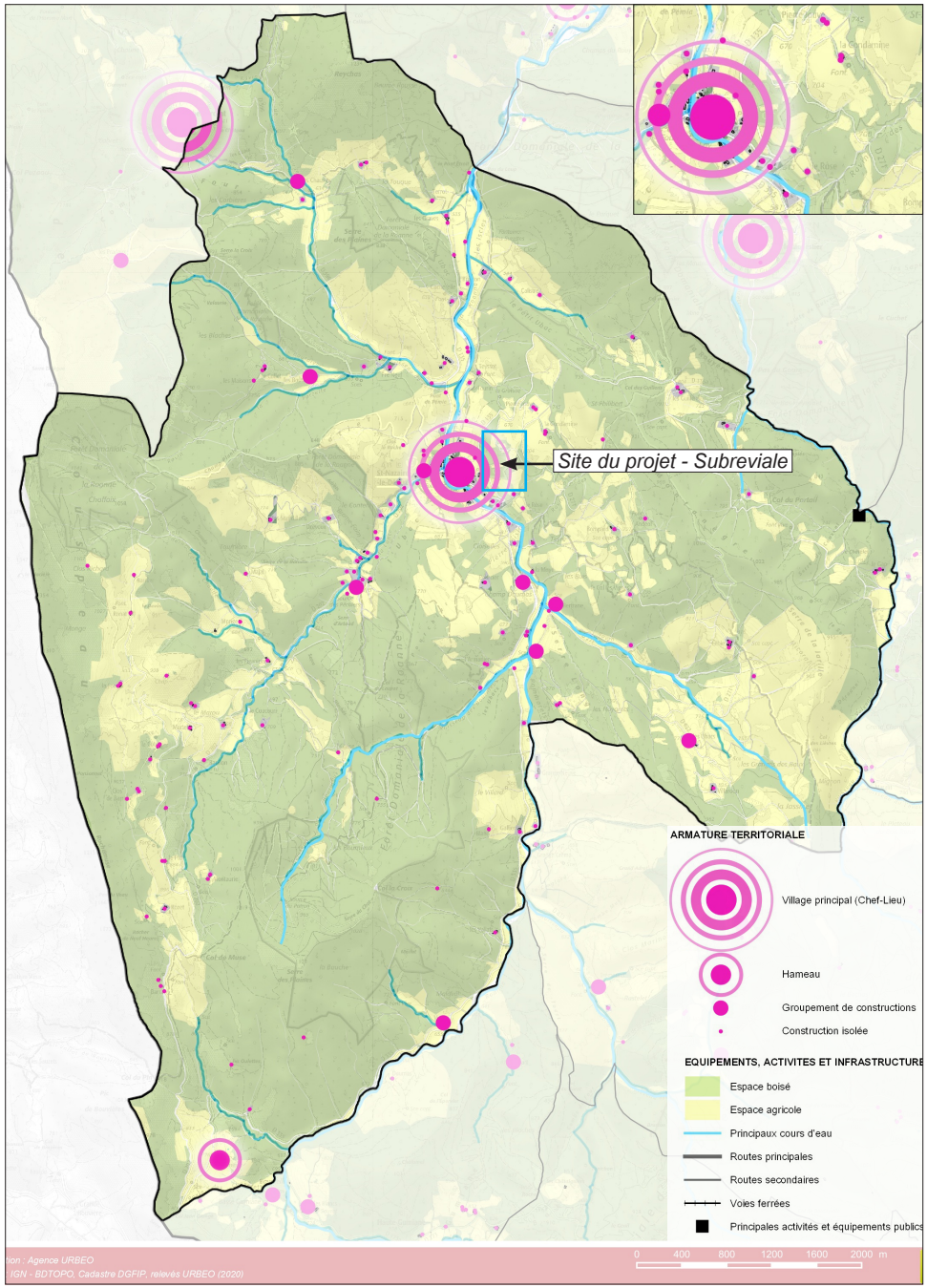


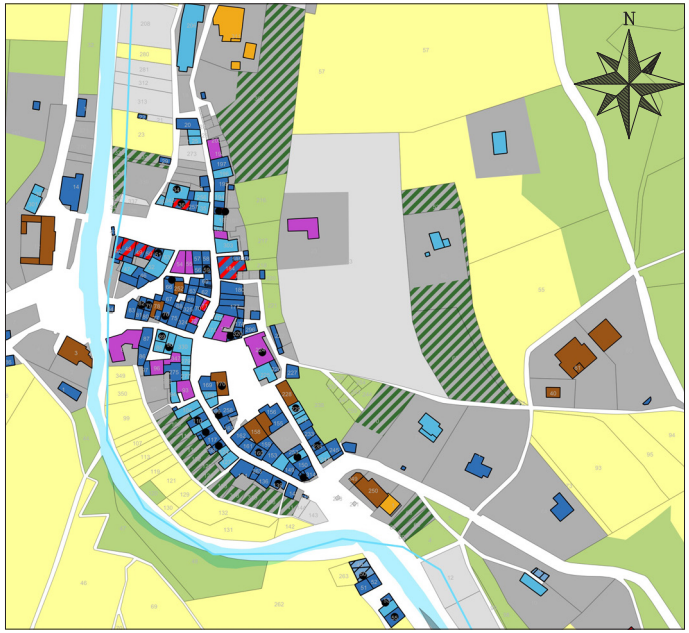


Commune	Total Logements 2021	Rés. principales 2021	Rés secondaires 2021	Logements vacants 2021	Estimation du nombre de logements vacants qui seront réoccupés	Total des logements supplémentaires attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	Habitants en plus attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	**Secteur soumis à étude de discontinuité**	Surfaces des secteurs (ha)	Logements attendus	Part des secteurs dans le total des logements attendus dans la commune
Saint-Nazaire-le-Désert	252	107	139	5	1	24	32	**Subreviale**	0,44	**8**	**33,8%**

Subreviale

Localisation - situation et mode d'occupation du sol





MODES D'OCCUPATION DES SOLS

- Espaces urbanisés
- Espaces artificialisés (routes...)
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Autres espaces (non déterminés, modifiés, jardins...)

MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

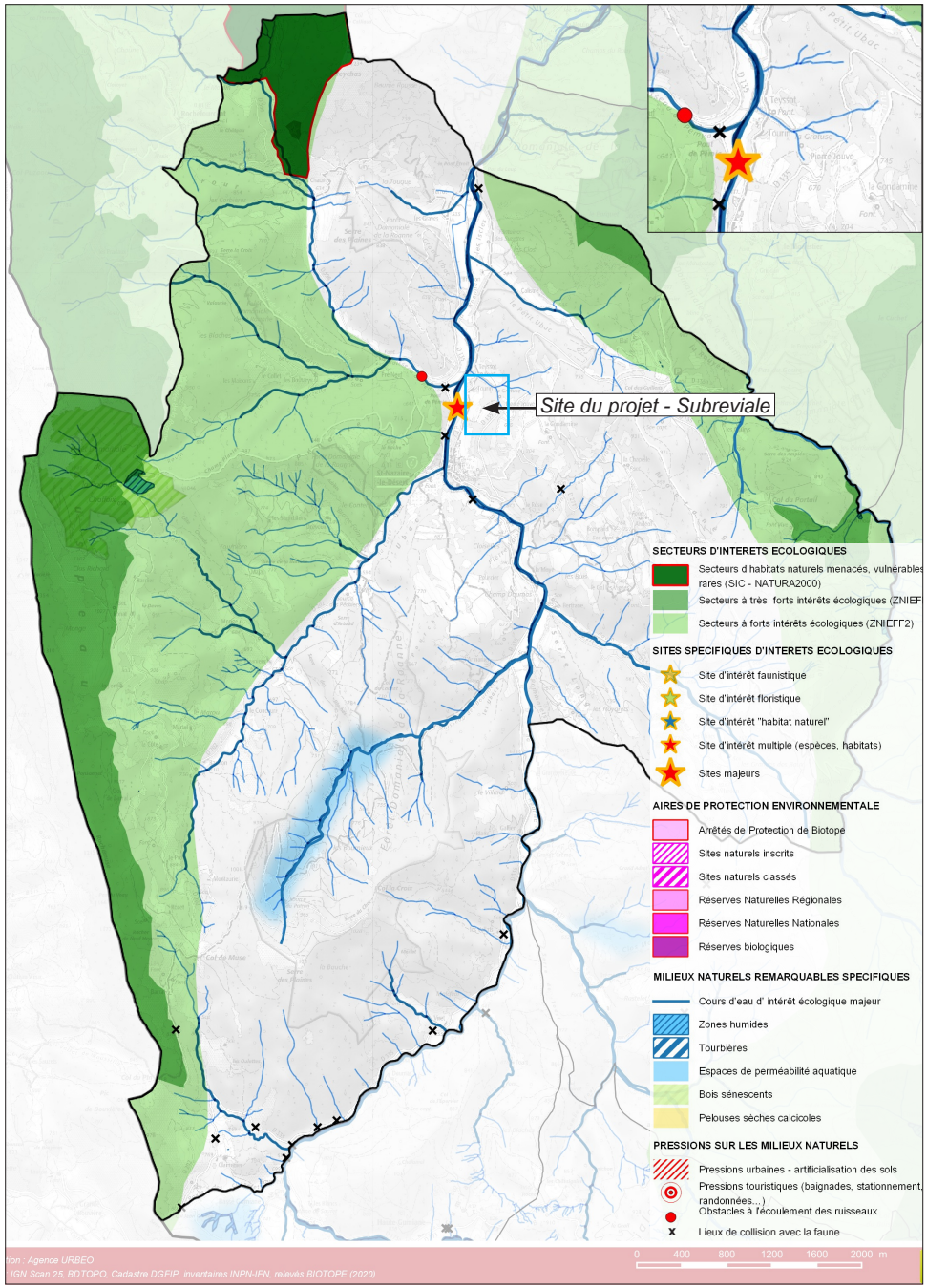
- Logement - Résidence principale
- Logement - Résidence secondaire
- Logement - Annexe (garage, dépendance...)
- Logement - Vacant
- Logement - Vacant *(d'après les fichiers fonciers MAJ*
- Equipements publics ou d'intérêt collectif
- Activités économiques (commerces, services... dont
- Bâtiments agricoles
- Autres (ruines, etc.)

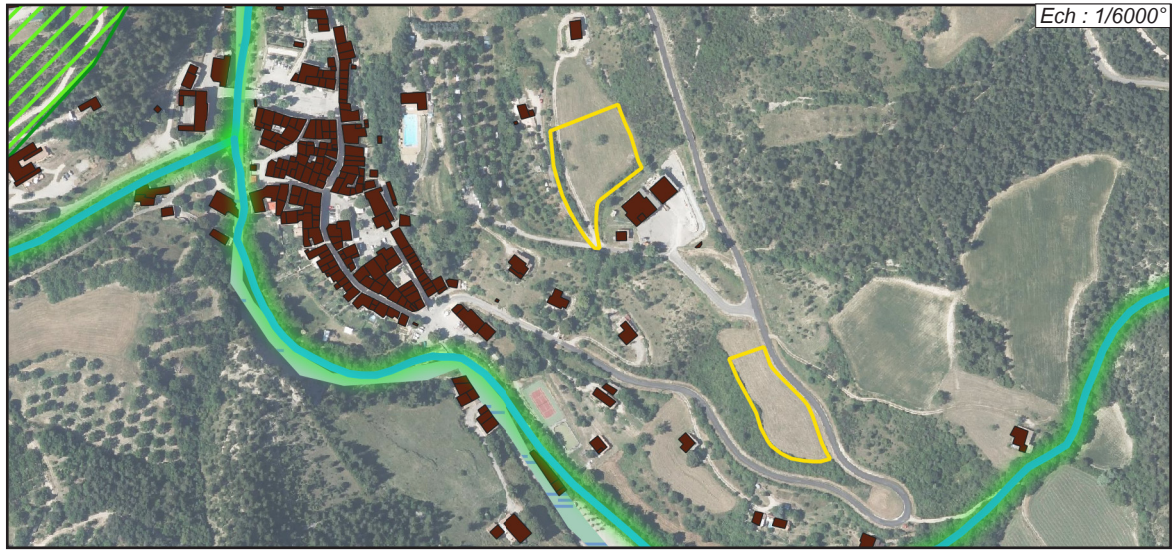


Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2000°.

Subreviale

Richesse - sensibilité environnementales





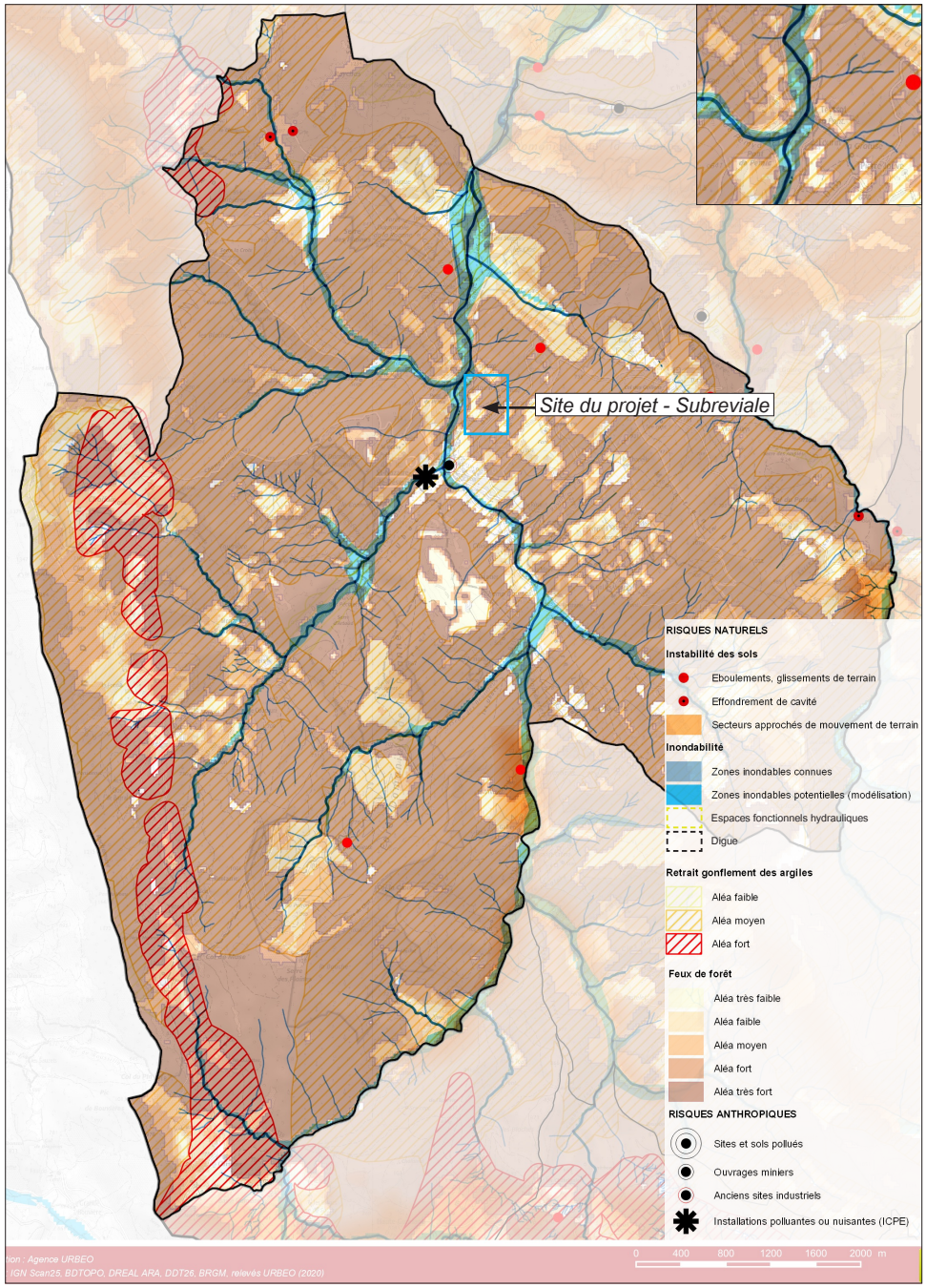
Cours d'eau.

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (vaste ensembles géographiques). Enjeu de protection des grands équilibres naturels.

Commune		Saint-Nazaire-le-Désert Subreviale
Zonages du patrimoine naturel	**Zonages du patrimoine naturel :**	/
Enjeux écologiques	**Milieux / types d'habitats (CODE EUNIS) :**	Prairie de fauche sèche avec secteurs à dominante de Brome érigé (E2.2 x E1.2) ; Fourrés diversifié à l'ouest (F3.1)
	Eléments favorables à la biodiversité (mare, haies, arbres à cavités, etc) :	Arbre à cavité
	Espèces potentielles : Flore	/
	Espèces présente ou potentielles : insectes	Cortèges des pelouses sèches et fleuries, plusieurs azurés et zygènes patrimoniaux (Z. fausta) potentiels en fonction de la diversité du cortège végétal. Mercure, Agreste et Echiquier de Russie sont également potentiels dans les pelouses sèches. Cortège des lisières arborées sèches avec le Sylvandre (H.fagi).
	Espèces contactées ou potentielles : oiseau	Espace ouvert à semi-ouvert : Bruant zizi, Huppe fasciée, Pie-grièche écorcheur, Chardonneret élégant Arbre : Serin cini, Verdier d'Europe
	Espèces contactées ou potentielles : reptiles	Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles
	Espèces contactées ou potentielles : amphibiens	-
	Espèces contactées ou potentielles : mammifères	Écureuil roux, Hérisson d'Europe
	Espèces contactées ou potentielles : chiroptères	Espèces arboricoles : Sérotine de Nilsson, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Sérotine bicolore
Synthèse et préconisation	**Synthèse des enjeux écologiques**	Présence d'habitat patrimonial (pelouses sèches) avec enjeux entomofaune potentiellement forts. Enjeux avifaune modérés dans les zones ouvertes et forts dans les zones boisées. Deux arbres à cavités identifiés au sein de la zone.
	Préconisation OAP	Préservation des zones boisées ouest. Préservation des deux arbres à cavités

Subreviale

Risques naturels



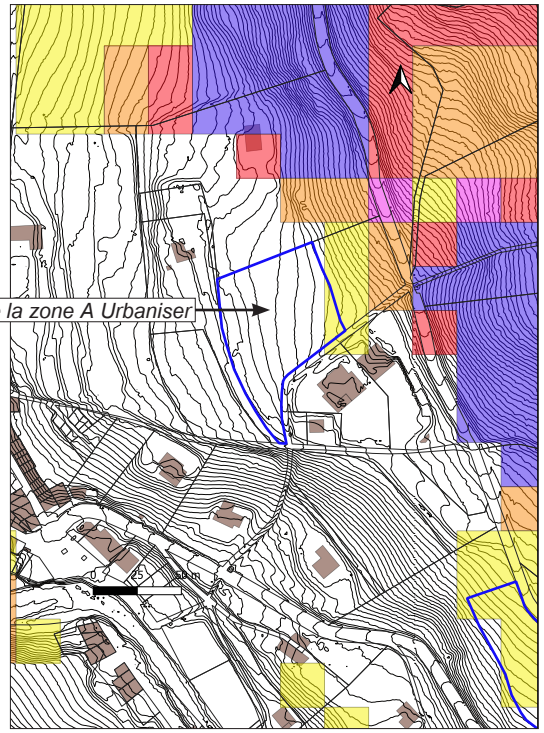
Aléa de feux de forêt très faible.

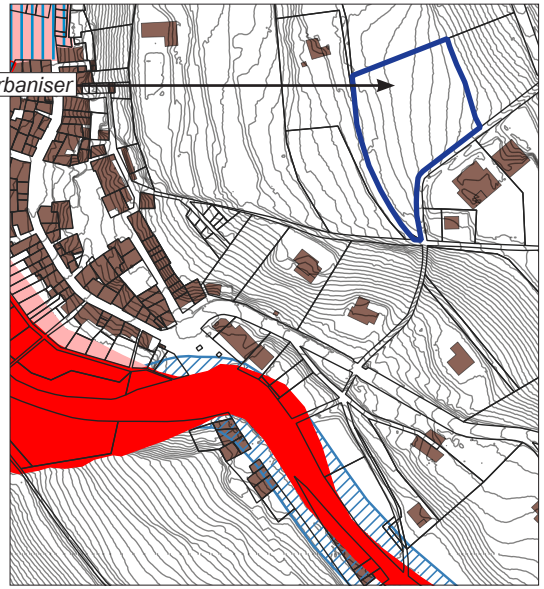
Aléa de feux de forêt faible.

Aléa de feux de forêt moyen.

Aléa de feux de forêt fort.

Aléa de feux de forêt très fort.





Risque d'inondation fort.

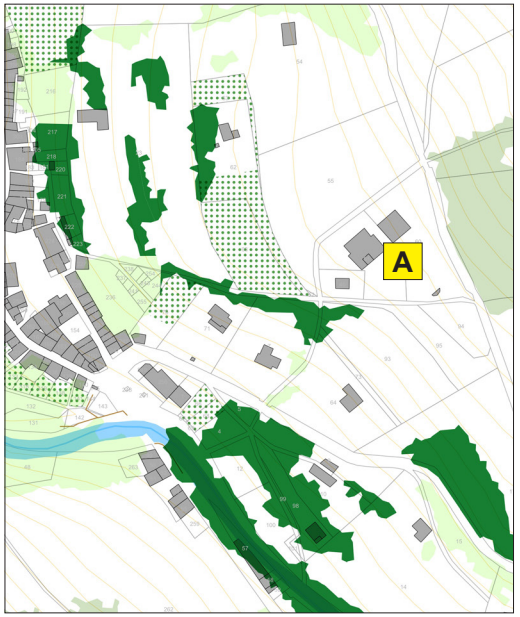
Risque d'inondation moyen.

Risque d'inondation faible.

Zone tampon "de précaution" de 20 m de part et d'autre des cours d'eau (ne s'applique pas lorsqu'une zone inondable a été définie).

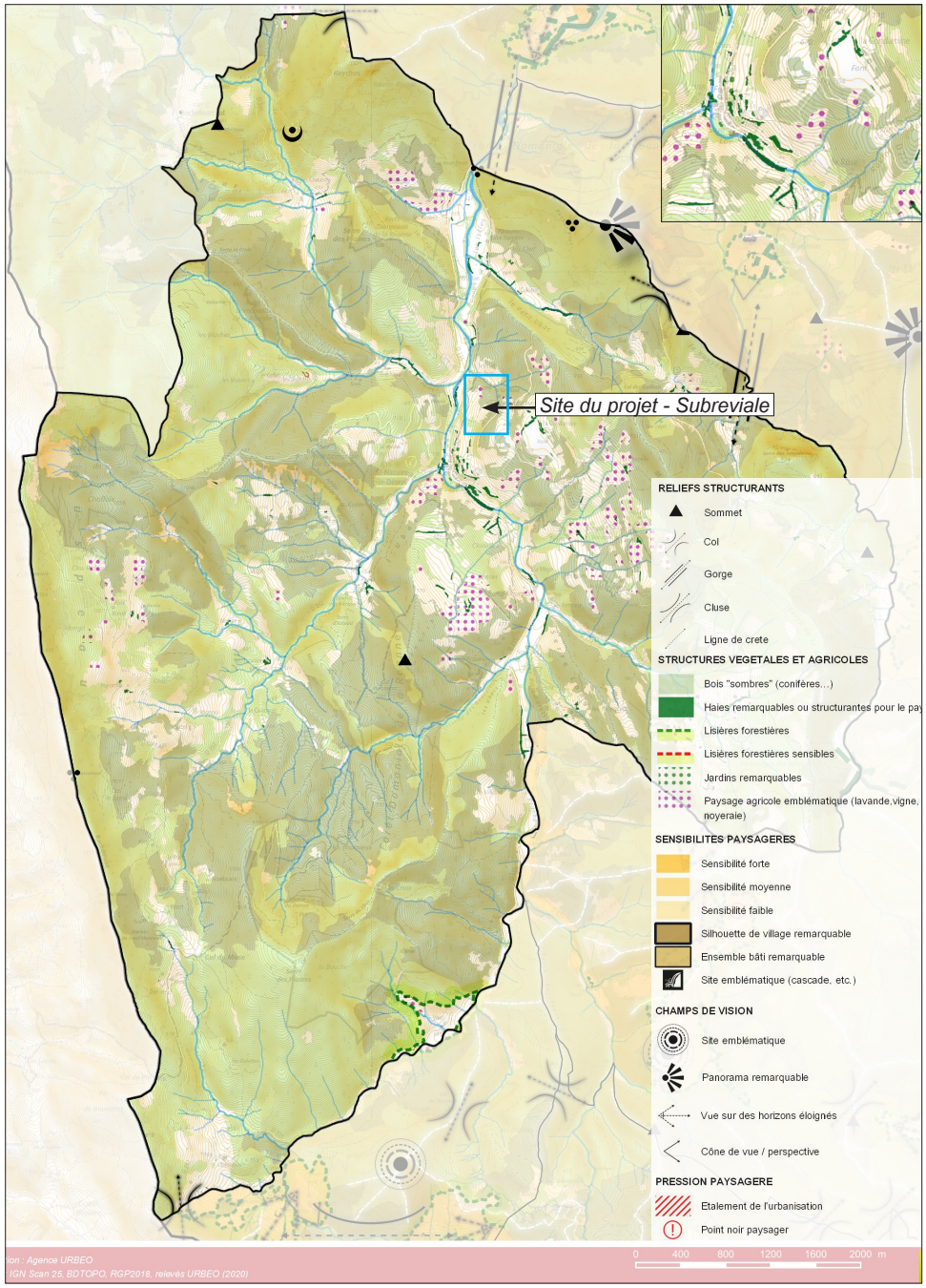
Subreviale

Caractère paysager



Le secteur du Haut du village se trouve en amont de la sortie Sud du village. Il se situe en prolongement d'une urbanisation diffuse à la sortie du village (villas à Barrachi), à côté de grand bâtiments (garage technique du Conseil départemental et du SDIS (A)).





Subreviale

Caractère paysager





Le terrain est en pente moyenne à forte descendante vers le sud-ouest. . Vers le sud, une fois le chemin d'accès passé, les pentes deviennent très fortes et dévalent jusqu'au village.

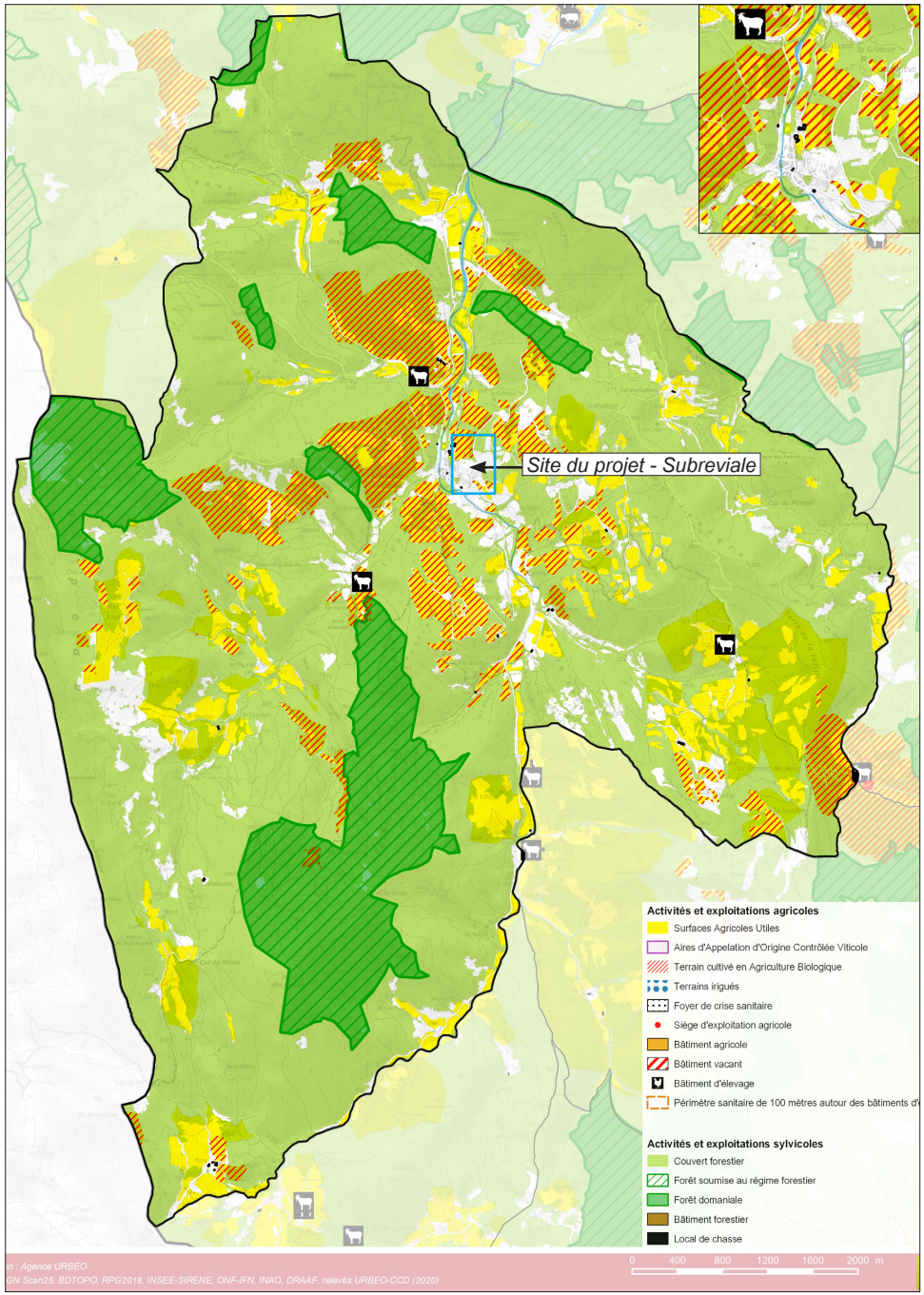
La nette rupture de pente en aval du secteur marque un palier bien distinct avec le village, même si un lien fort existe par l'ancien chemin partant du cœur du village (piétonnier en aval des équipements publics). Le camping, situé plus au nord en amont du Chef-lieu, coupe lui aussi le secteur du village historique.

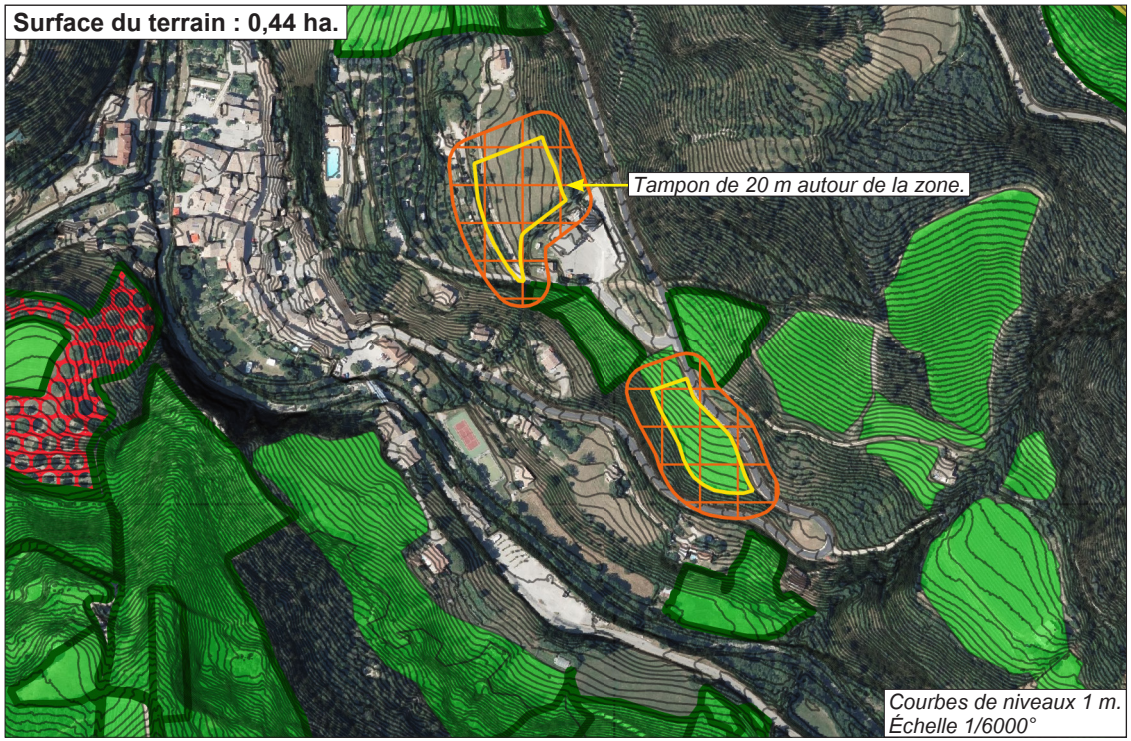
Les vues lointaines sont possibles depuis les versants opposés de la vallée, qui sont cependant difficilement accessibles. Ces vues ne relèvent d'un en paysager majeur car elles sont très lointaines, et perceptibles depuis des versants peu accessibles et très peu fréquentés.

Les enjeux principaux ici seront de composer une urbanisation suffisamment regroupée pour ne pas renvoyer une image de mitage, en donnant de l'épaisseur à l'urbanisation : construire de manière étagée dans la pente plutôt qu'étirer une ligne de maisons "en plots".

Subreviale

Activité agricole et forestière





Terrain répertoriés au recensement agricole 2023

Prés - pâtures.

Îlots déclarés en agriculture biologique.

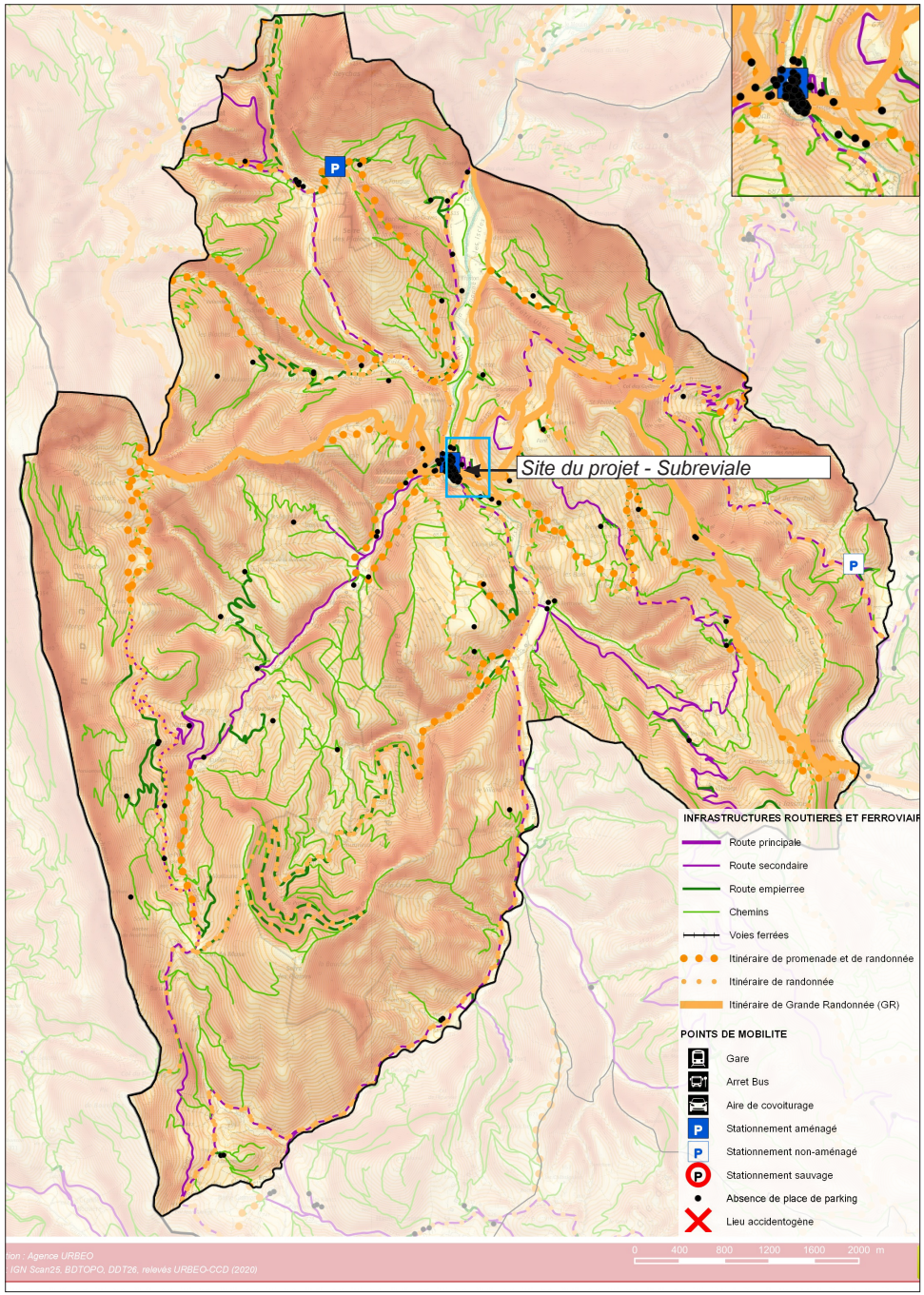
Noyeraies.

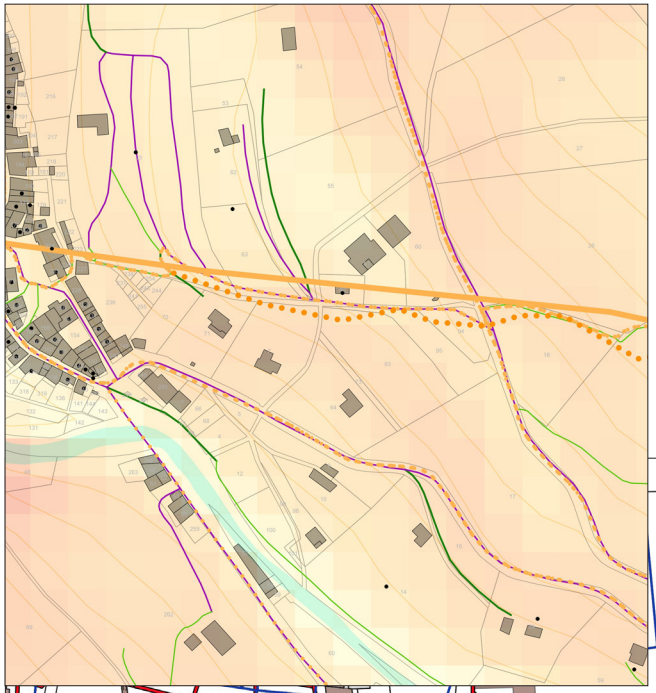
- Le terrain d'assiette du projet n'est pas répertorié au recensement agricole. Il ne s'inscrit pas dans l'économie d'une exploitation.
- L'urbanisation n'impacterait que très marginalement le potentiel de culture de terrains agricoles voisins (des prés en bio), même dans le cas de l'installation de cultures générant des Zones de Non Traitement (ZNT) de 20 m.
- La proximité d'habitations au Nord et à l'Ouest rend le terrain peu ou pas apte à l'implantation d'un bâtiment d'élevage.
- Le terrain possède un potentiel fourrager, assez exploitable compte-tenu des pentes raisonnables.
- Le terrain est hors AOP viticole.

L'urbanisation n'aurait pas d'impact sur l'économie agricole et un impact très faible sur le potentiel agricole communal au regard des surfaces en jeu.

Subreviale

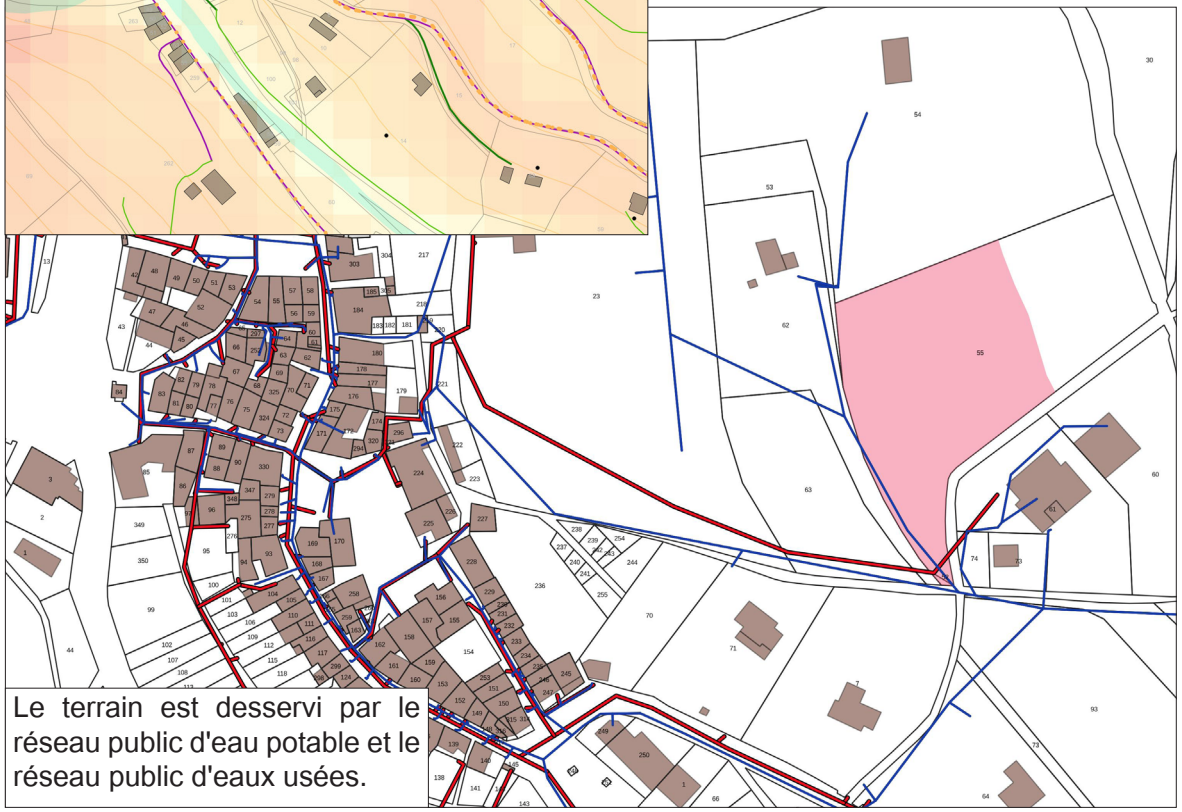
Mobilités





Le terrain est desservi par un seul chemin d'accès, proche d'une connexion avec la route départementale. Ce chemin n'est pas bitumé et assez étroit. Le croisement de deux véhicules n'est possible qu'en circulant au pas et pas sur tout le linéaire. Le chemin devra être aménagé.

Réseaux AEP et EU



Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable et le réseau public d'eaux usées.

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.

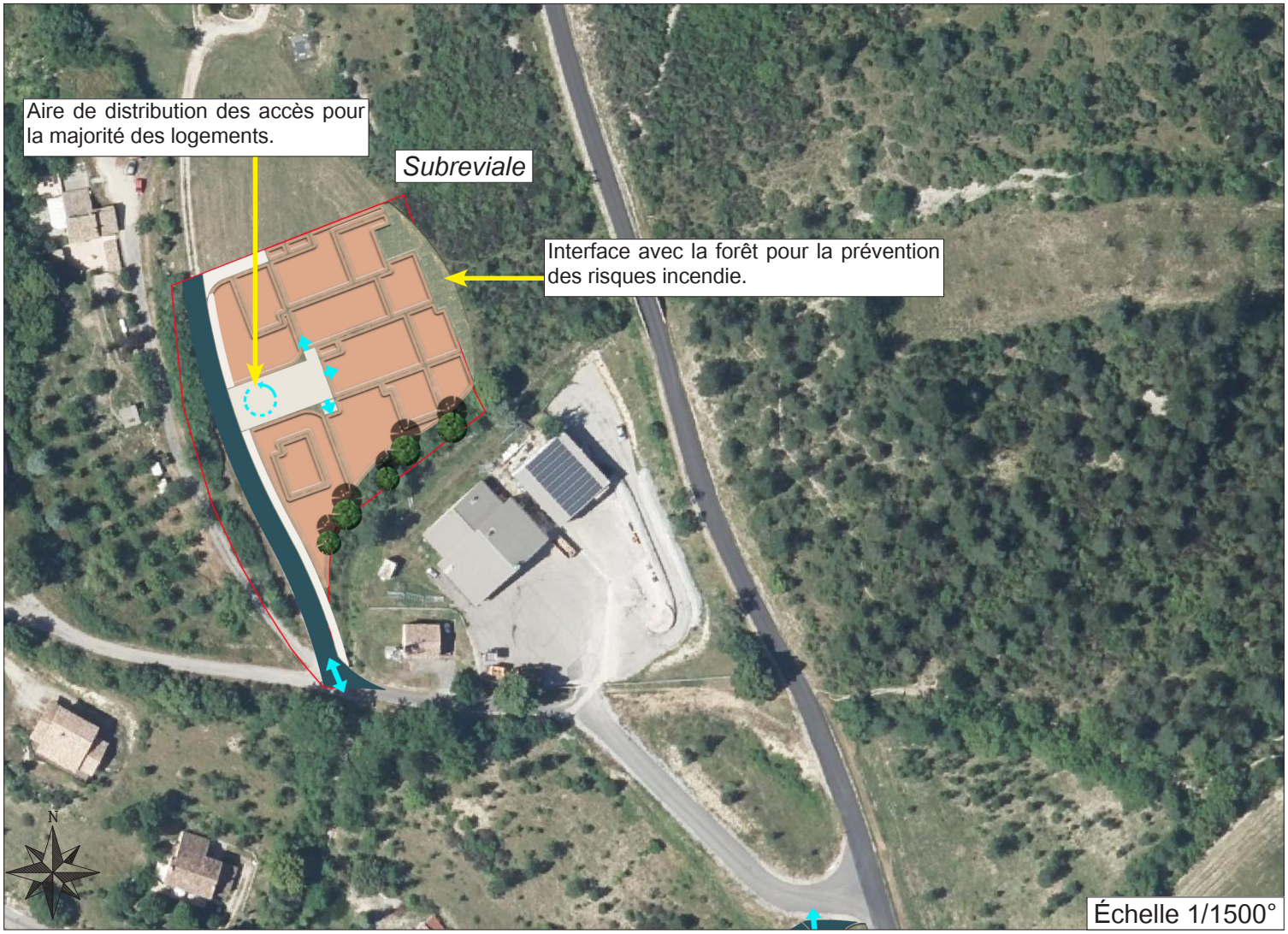


Habitat individuel et/ou individuel groupé.

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

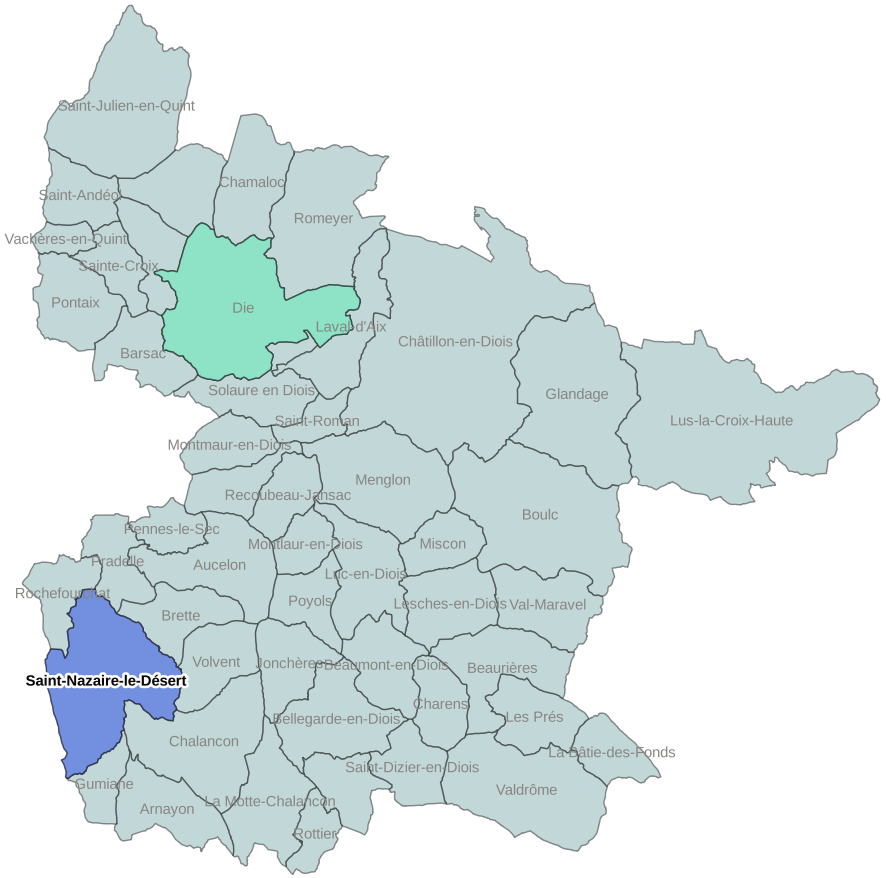
Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

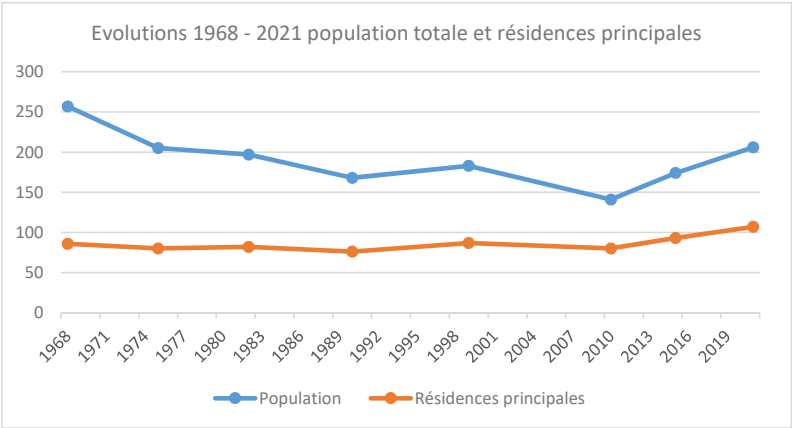


Saint Nazaire le Désert - Barrachi

Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage

La zone de Barrachi repose sur du foncier communal, ce qui lui permettra de mener une opération pour du logement accessible dans un contexte de difficulté pour l'accès au logements des jeunes et des personnes aux revenus modestes. La commune est contrainte par son environnement et dispose de peu de secteurs éligibles à l'urbanisation. Les deux secteurs proposés (Subreviale, Barrachi) ont été défini dans ce contexte contraint, qui rend très difficile l'urbanisation en continuité de l'existant.

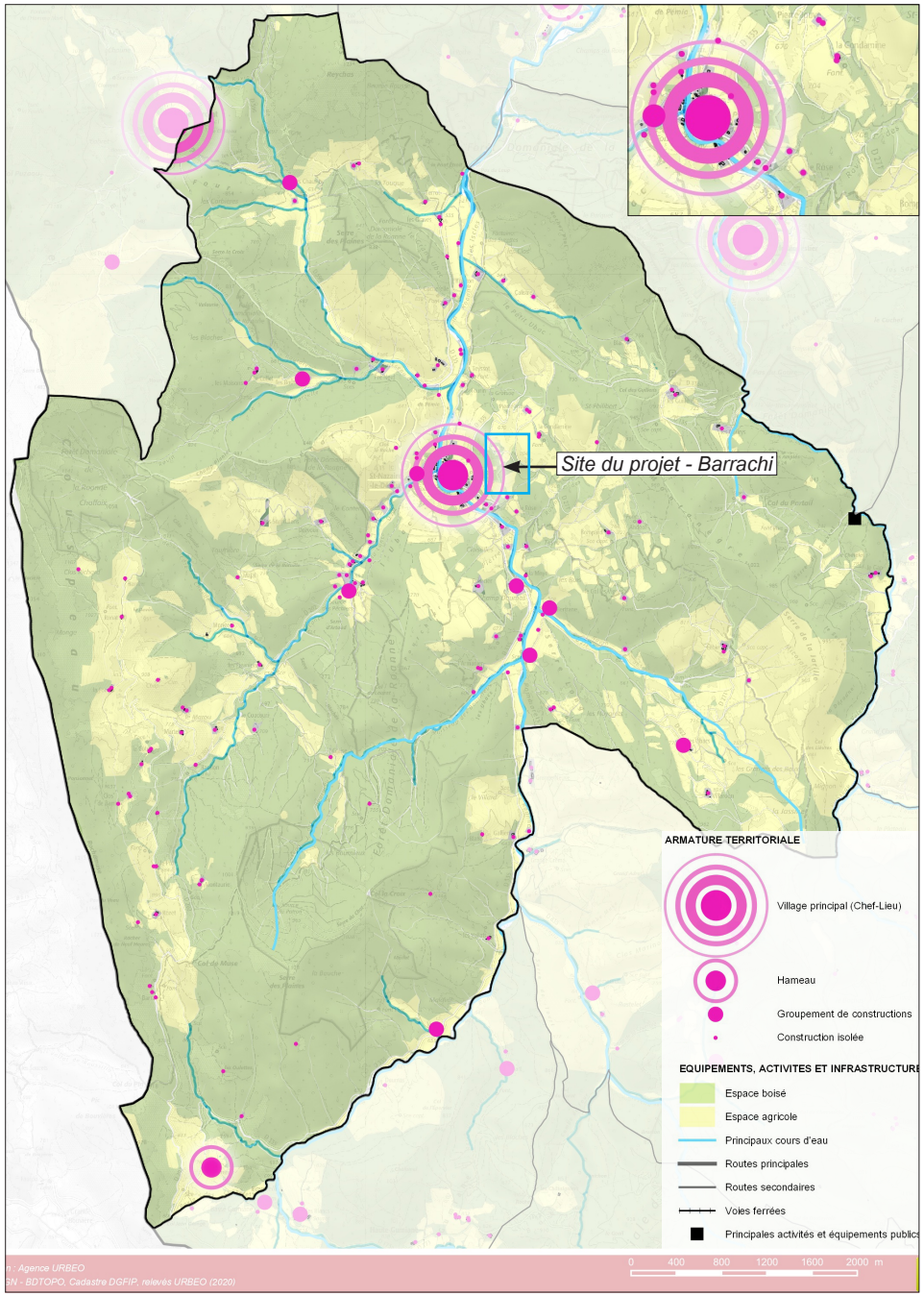




Commune	Total Logements 2021	Rés. principales 2021	Rés secondaires 2021	Logements vacants 2021	Estimation du nombre de logements vacants qui seront réoccupés	Total des logements supplémentaires attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	Habitants en plus attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	**Secteur soumis à étude de discontinuité**	Surfaces des secteurs (ha)	Logements attendus	Part des secteurs dans le total des logements attendus dans la commune
Saint-Nazaire-le-Désert	252	107	139	5	1	24	32	**Barrachi**	0,43	**8**	**33,8%**

Barrachi

Localisation - situation et mode d'occupation du sol





MODES D'OCCUPATION DES SOLS

- Espaces urbanisés
- Espaces artificialisés (routes...)
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Autres espaces (non déterminés, modifiés, jardins...)

MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

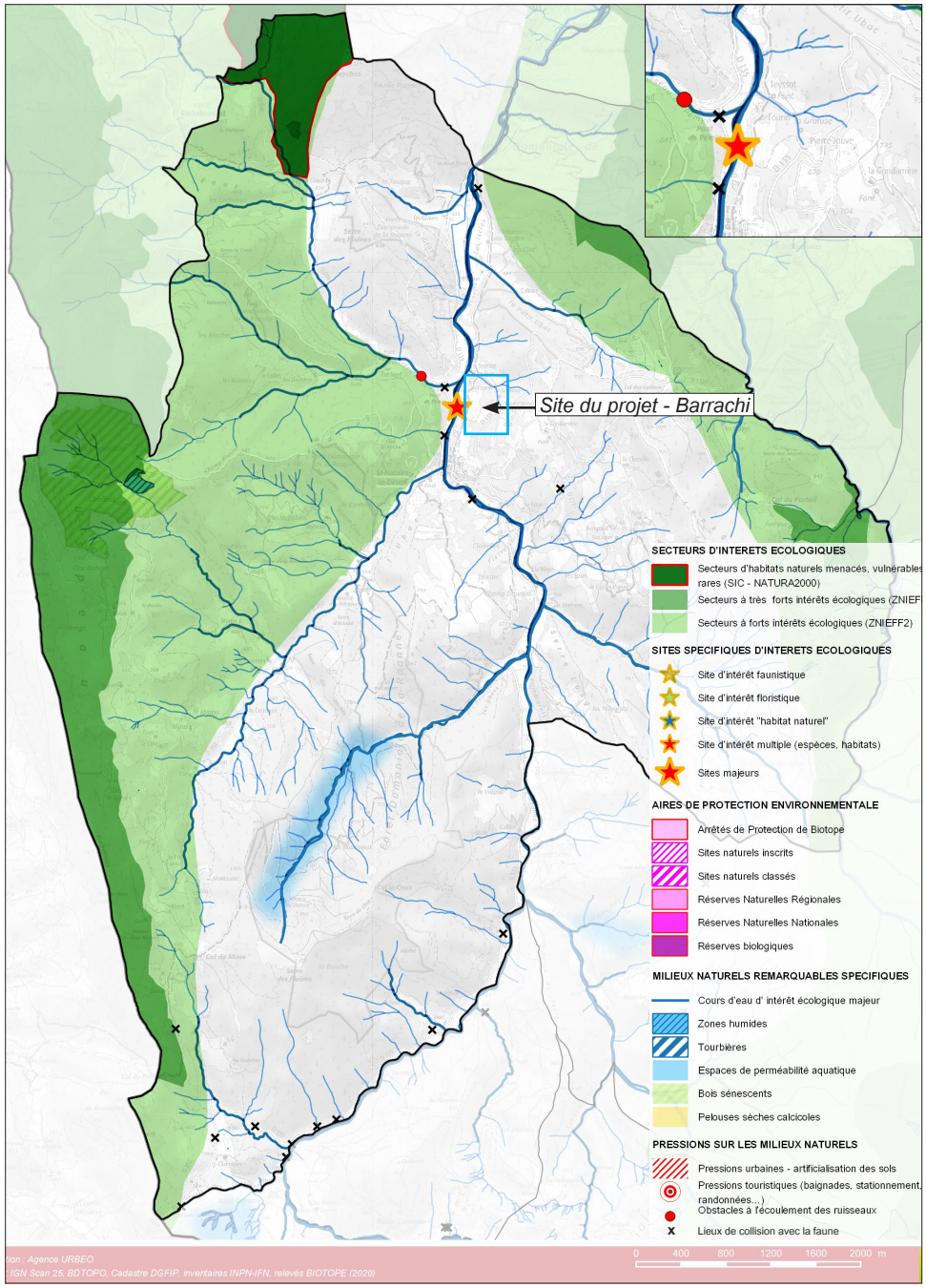
- Logement - Résidence principale
- Logement - Résidence secondaire
- Logement - Annexe (garage, dépendance...)
- Logement - Vacant
- Logement - Vacant *(d'après les fichiers fonciers MAJIC)*
- Equipements publics ou d'intérêt collectif
- Activités économiques (commerces, services... dont gîtes)
- Bâtiments agricoles
- Autres (ruines, etc.)

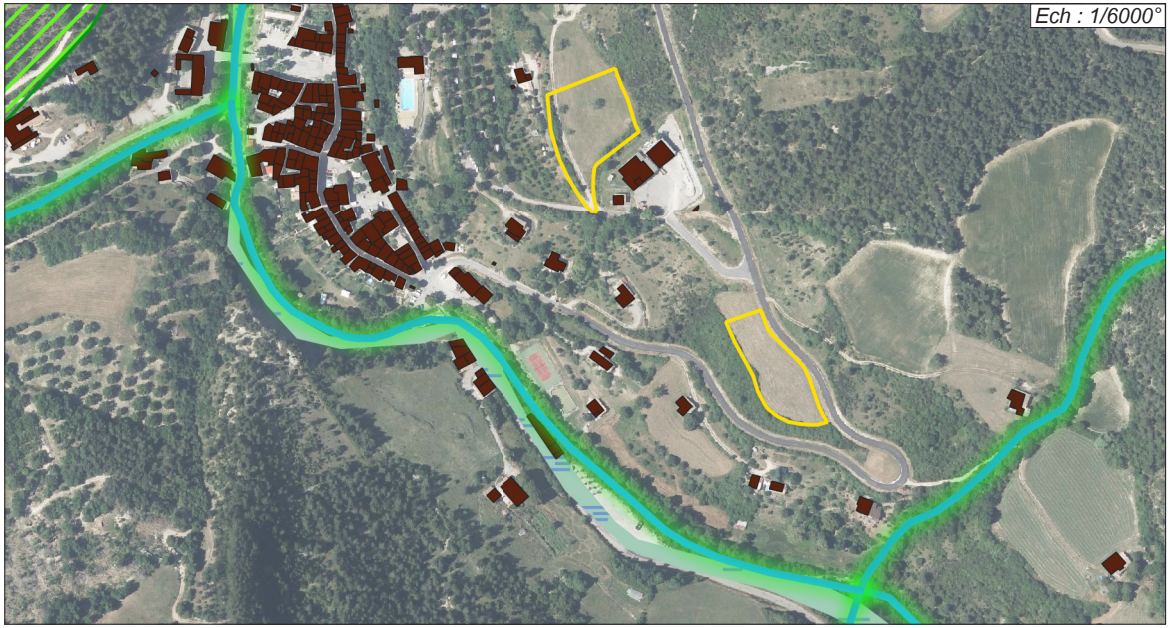


Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2000°.

Barrachi

Richesse - sensibilité environnementales





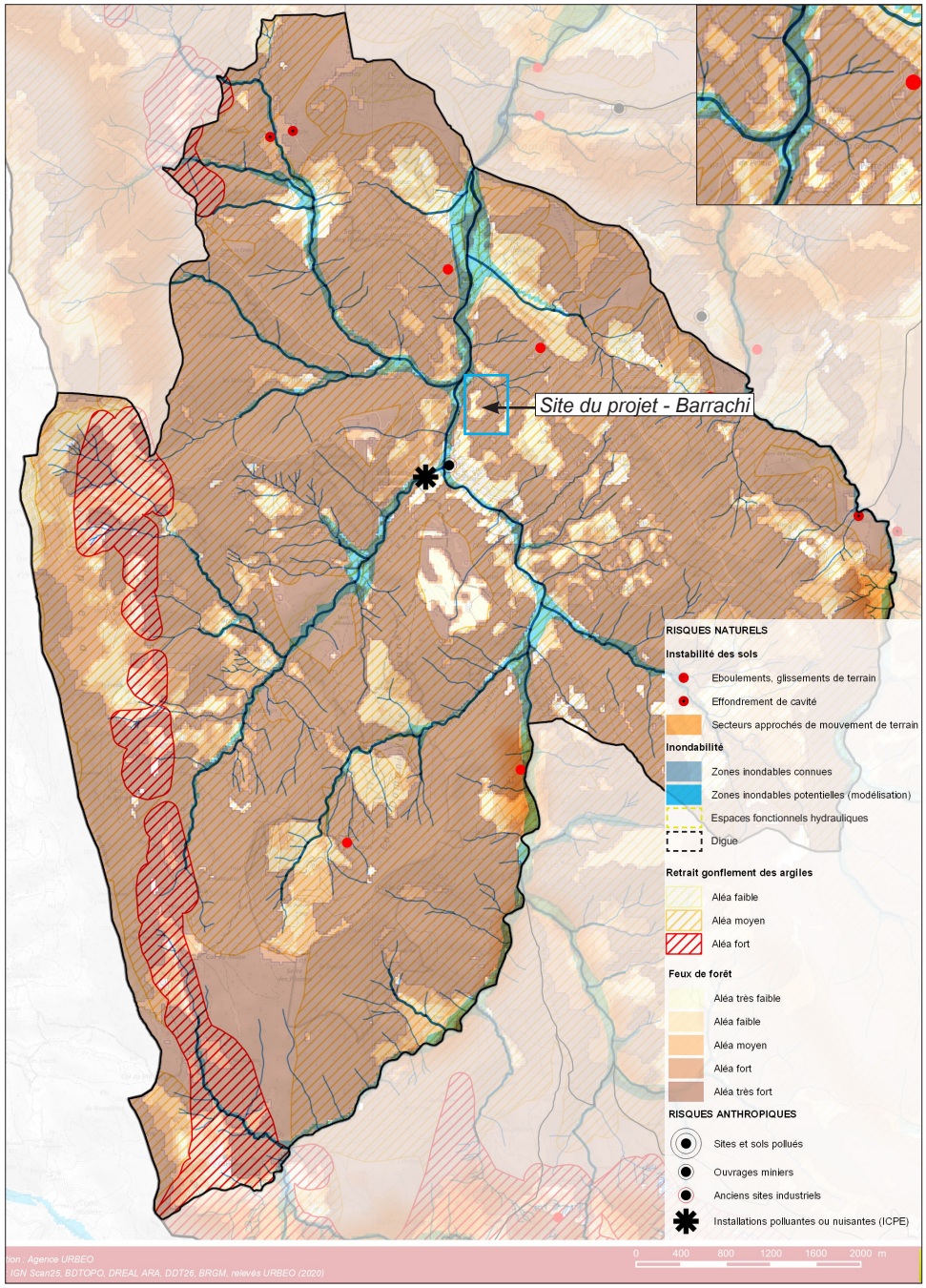
Cours d'eau.

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (vaste ensembles géographiques). Enjeu de protection des grands équilibres naturels.

Commune		Saint-Nazaire-le-Désert Barrachi
Zonages du patrimoine naturel	**Zonages du patrimoine naturel :**	/
Enjeux écologiques	**Milieux / types d'habitats (CODE EUNIS) :**	Principalement prairies temporaire améliorées (E2.6) et fourrés à dominante de S.junceum (F3.1) en limite ouest
	Eléments favorables à la biodiversité (mare, haies, arbres à cavités, etc) :	Zone arbustive en limite ouest
	Espèces potentielles : Flore	/
	Espèces présente ou potentielles : insectes	Cortège des prairies fleuries et ubiquiste des habitats ouverts
	Espèces contactées ou potentielles : oiseau	Espace ouvert à semi-ouvert : Bruant zizi, Pie-grièche écorcheur
	Espèces contactées ou potentielles : reptiles	Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles
	Espèces contactées ou potentielles : amphibiens	-
	Espèces contactées ou potentielles : mammifères	Hérisson d'Europe
	Espèces contactées ou potentielles : chiroptères	Pas de gîte potentiel : uniquement transit et alimentation
Synthèse et préconisation	**Synthèse des enjeux écologiques**	Enjeux faible sur les prairies améliorées accueillant des espèces communes. Enjeux localisés sur les fourrés en bordure ouest. Pouvant accueillir des espèces patrimoniale d'oiseaux, même si les surfaces sont réduites,
	Préconisation OAP	Préservation des fourrés ouest

Barrachi

Risques naturels



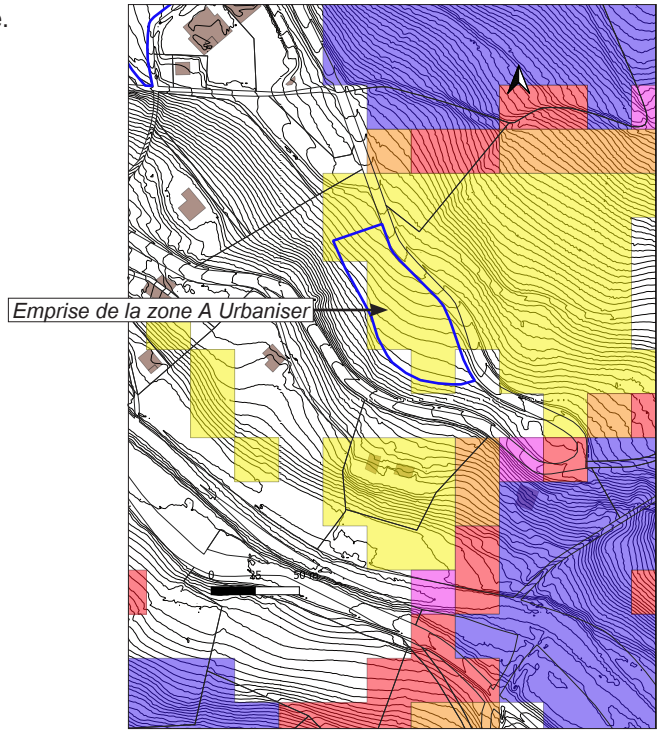
Aléa de feux de forêt très faible.

Aléa de feux de forêt faible.

Aléa de feux de forêt moyen.

Aléa de feux de forêt fort.

Aléa de feux de forêt très fort.

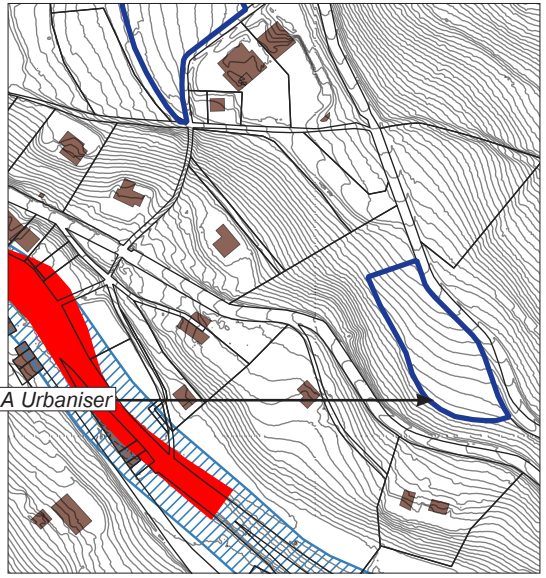


Risque d'inondation fort.

Risque d'inondation moyen.

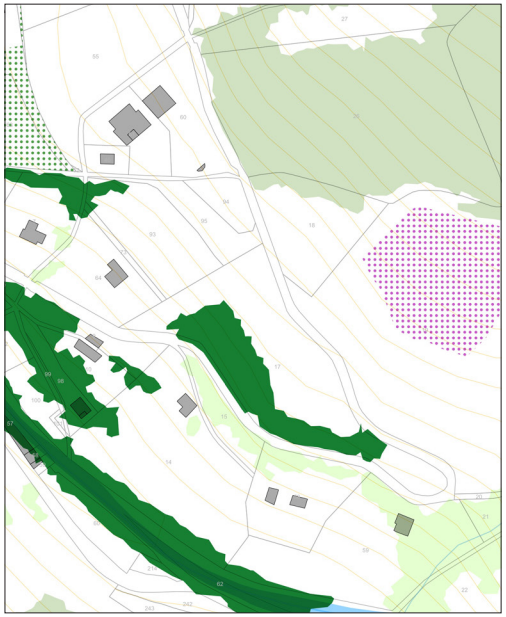
Risque d'inondation faible.

Zone tampon "de précaution" de 20 m de part et d'autre des cours d'eau (ne s'applique pas lorsqu'une zone inondable a été définie).

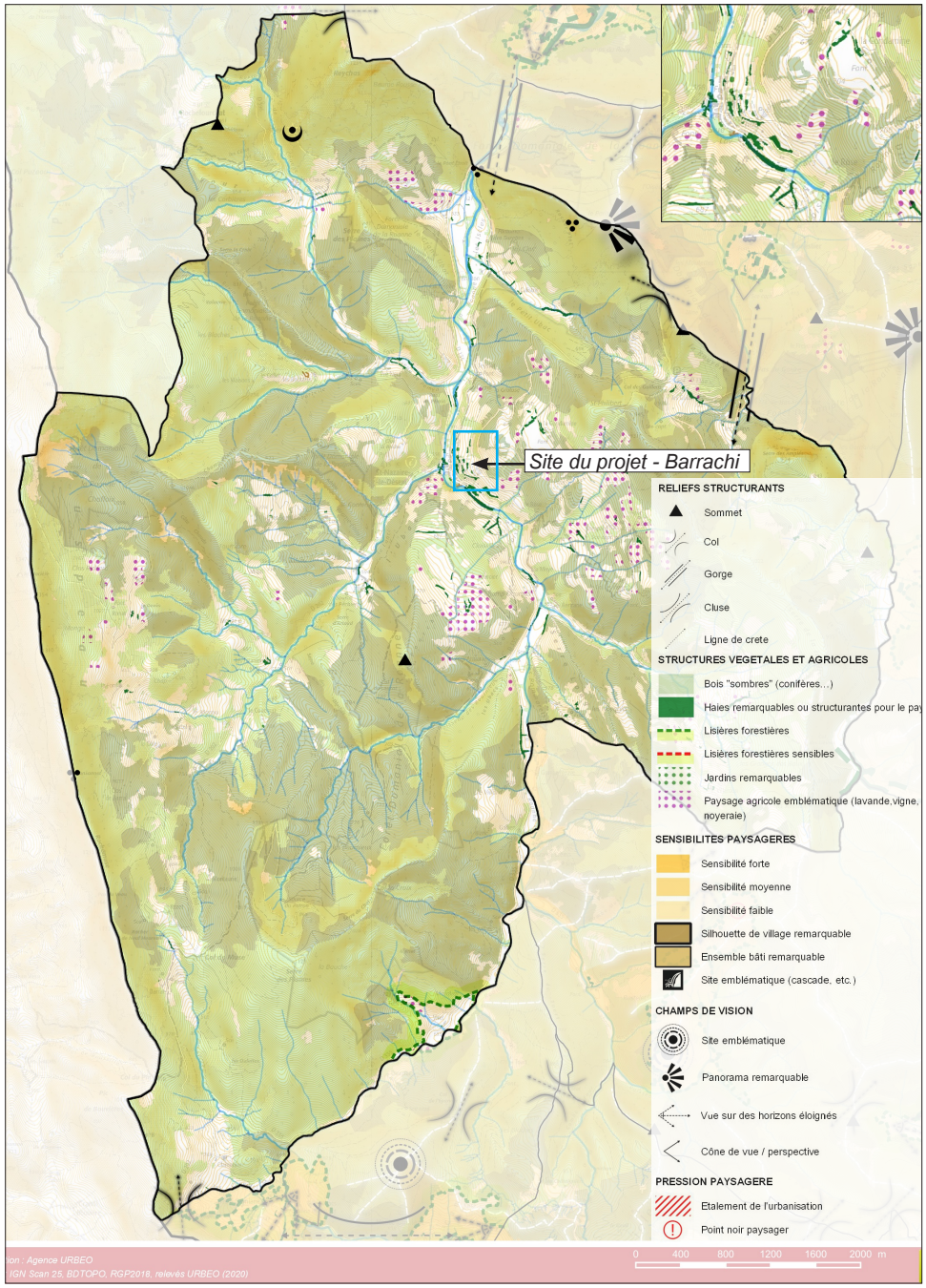


Barrachi

Caractère paysager



La zone A Urbaniser s'étend sur "une bande" de pré, coincée entre la route départementale au Nord et un coteau boisé très pentu au Sud. Elle est nettement détachée du village, en contrehaut.

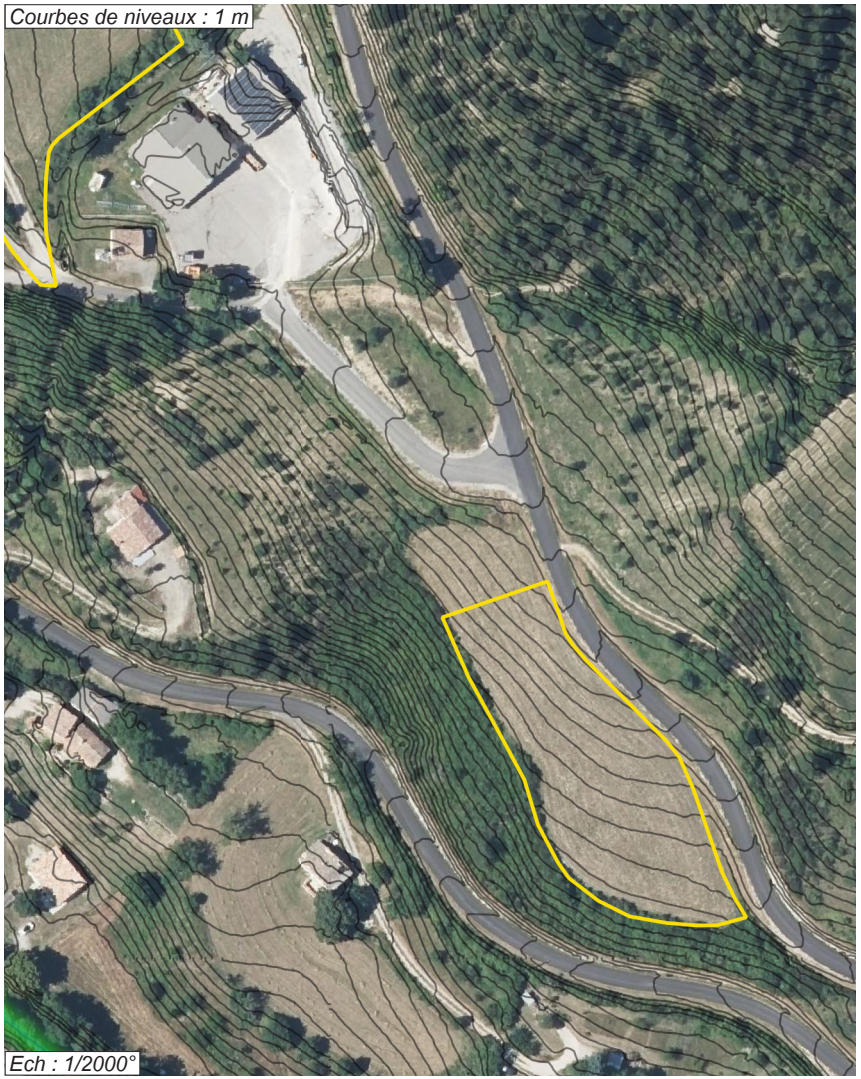




Barrachi

Caractère paysager





La zone A Urbaniser est actuellement une petite prairie de fauche, en pente assez forte descendante vers le sud-ouest.

La nette rupture de pente en aval du secteur marque un palier bien distinct de celui du village. Les vues lointaines sont possibles depuis les versants opposés de la vallée, qui sont cependant difficilement accessibles. Ces vues ne relèvent d'un en paysager majeur car elles sont très lointaines, et perceptibles depuis des versants peu accessibles et très peu fréquentés.

Les enjeux principaux ici seront de composer une urbanisation suffisamment dense, mais "sur une seule ligne", compte-tenu de la relative étroitesse du terrain. Ceci implique des continuités bâties pour ne pas renvoyer une image de mitage : étirer en arc les constructions, avec des habitations formant un front semi-ouvert, dans le respect de la pente dominante.

Barrachi

Caractère paysager



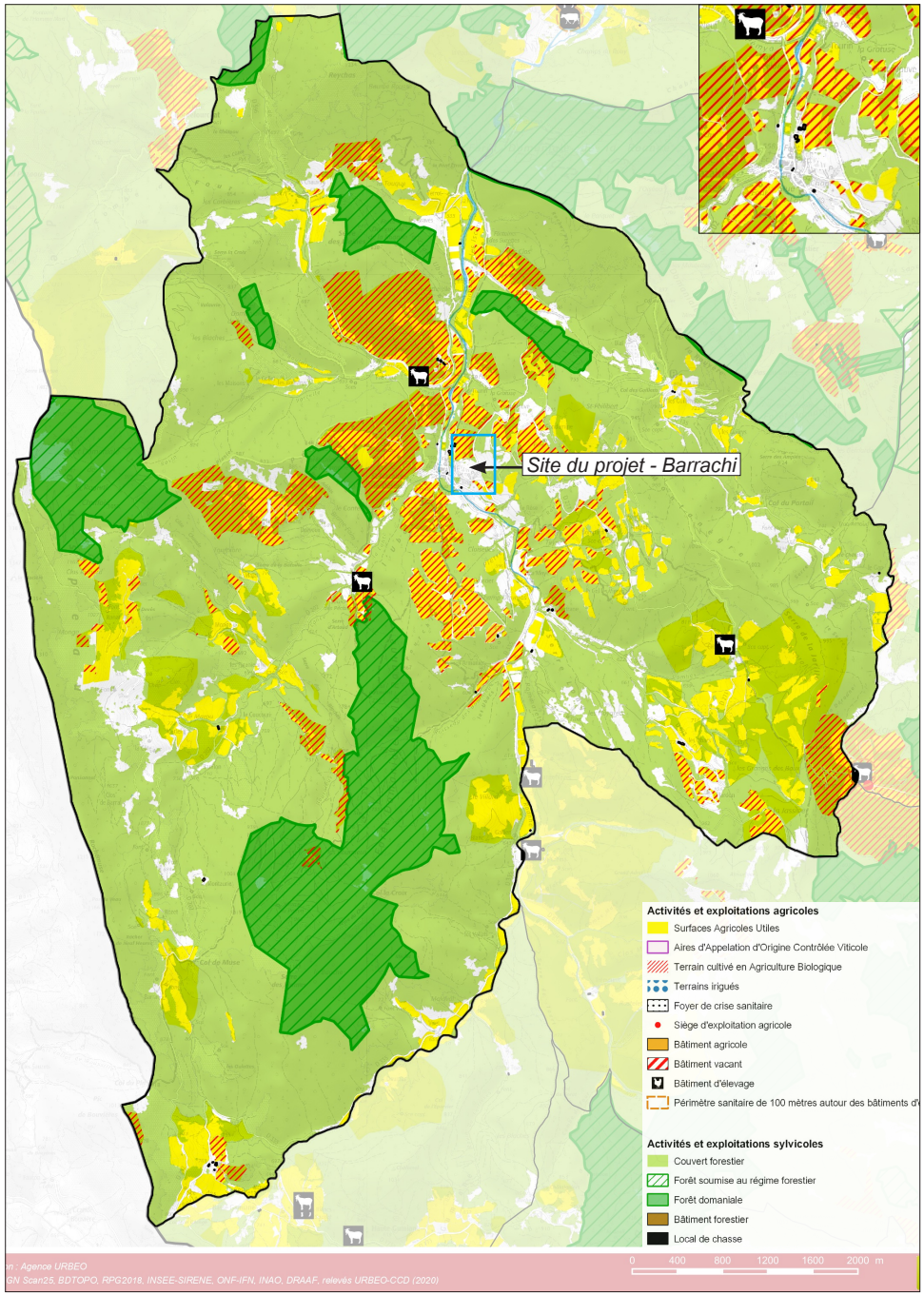
Vue vers le sud-est, depuis le Clôt La Roche. Le secteur est très proche du village mais il en est séparé par des villas dispersées, et une petite côte raide qui n'est ni utilisable pour l'agriculture, ni constructible.

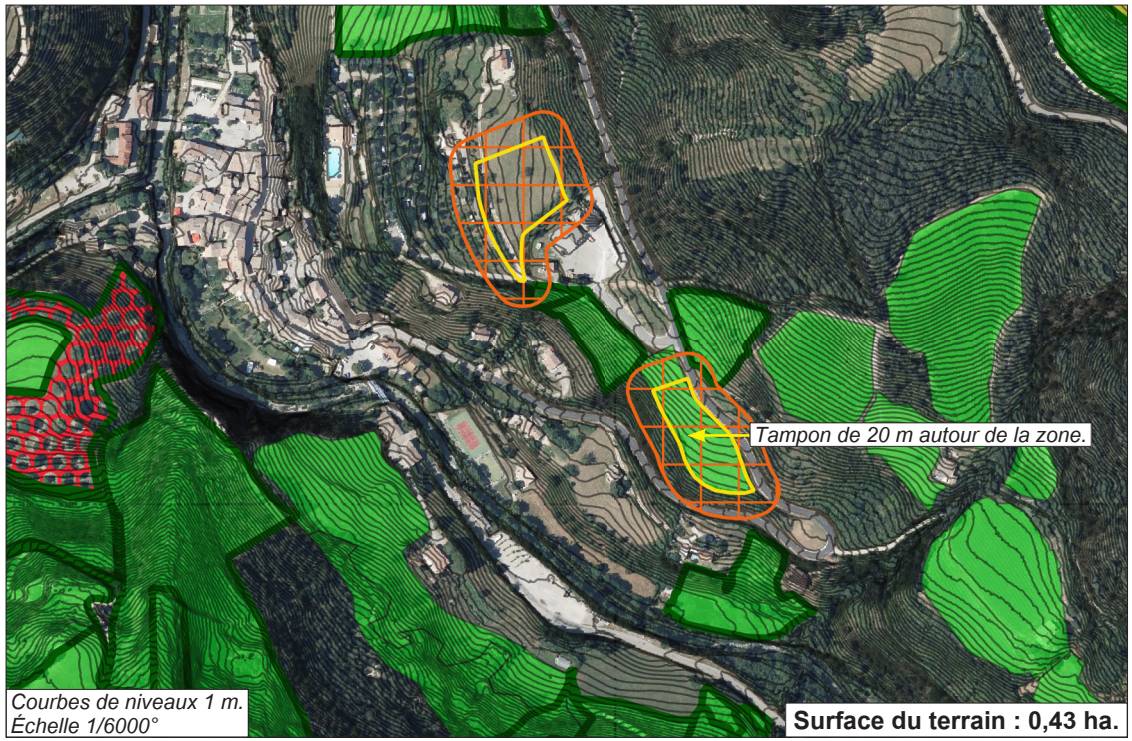


Vue vers le nord depuis le secteur de Chessel et Closeaux. Le premier plan du paysage est déjà parasité par des villas disséminées au-dessus du village.

Barrachi

Activité agricole et forestière





Terrain répertoriés au recensement agricole 2023

Prés - pâtures.

Îlots déclarés en agriculture biologique.

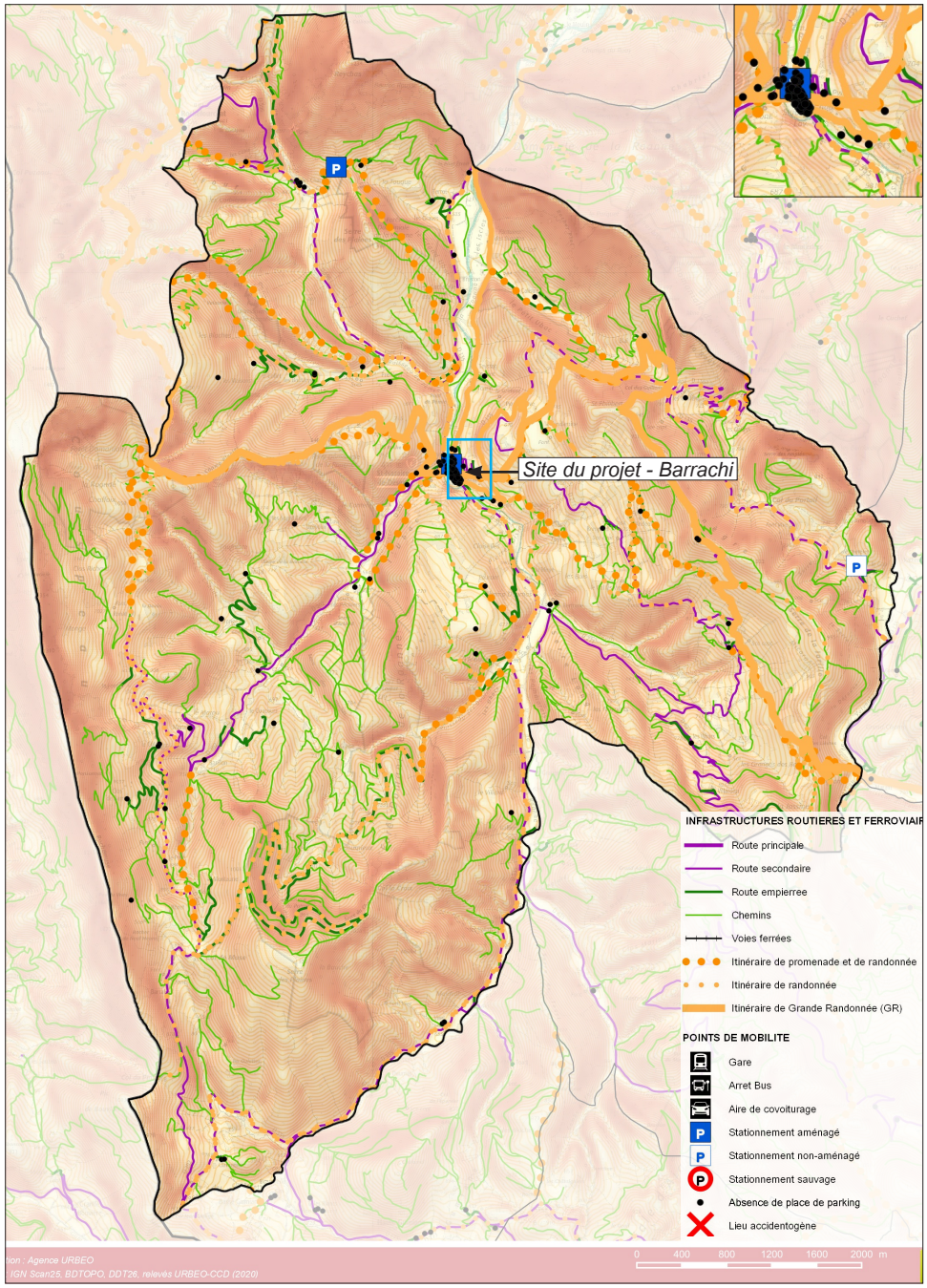
Noyeraies.

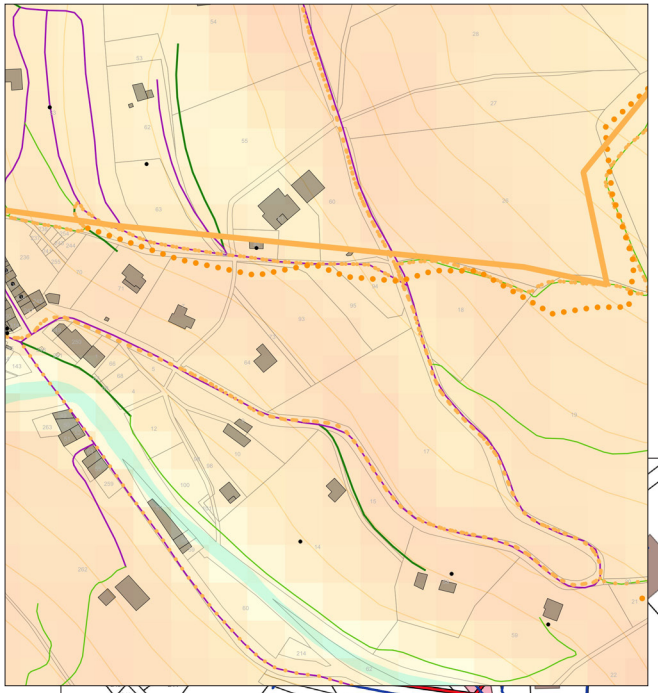
- Le terrain d'assiette du projet est répertorié au recensement agricole (pâture). Bien qu'il participe de l'économie d'une exploitation, il est propriété communale.
- L'urbanisation n'impacterait pas le potentiel de culture de terrains agricoles voisins (des prés en bio), même dans le cas de l'installation de cultures générant des Zones de Non Traitement (ZNT) de 20 m.
- Le terrain étant communal, l'opportunité d'implantation d'un bâtiment d'élevage ne se pose pas.
- Le terrain possède un potentiel fourrager, qui demeure exploitable en dépit de pentes assez fortes.
- Le terrain est hors AOP viticole.

L'urbanisation impacterait très faiblement l'économie agricole et impacterait très faible le potentiel agricole communal, au regard des surfaces en jeu.

Barrachi

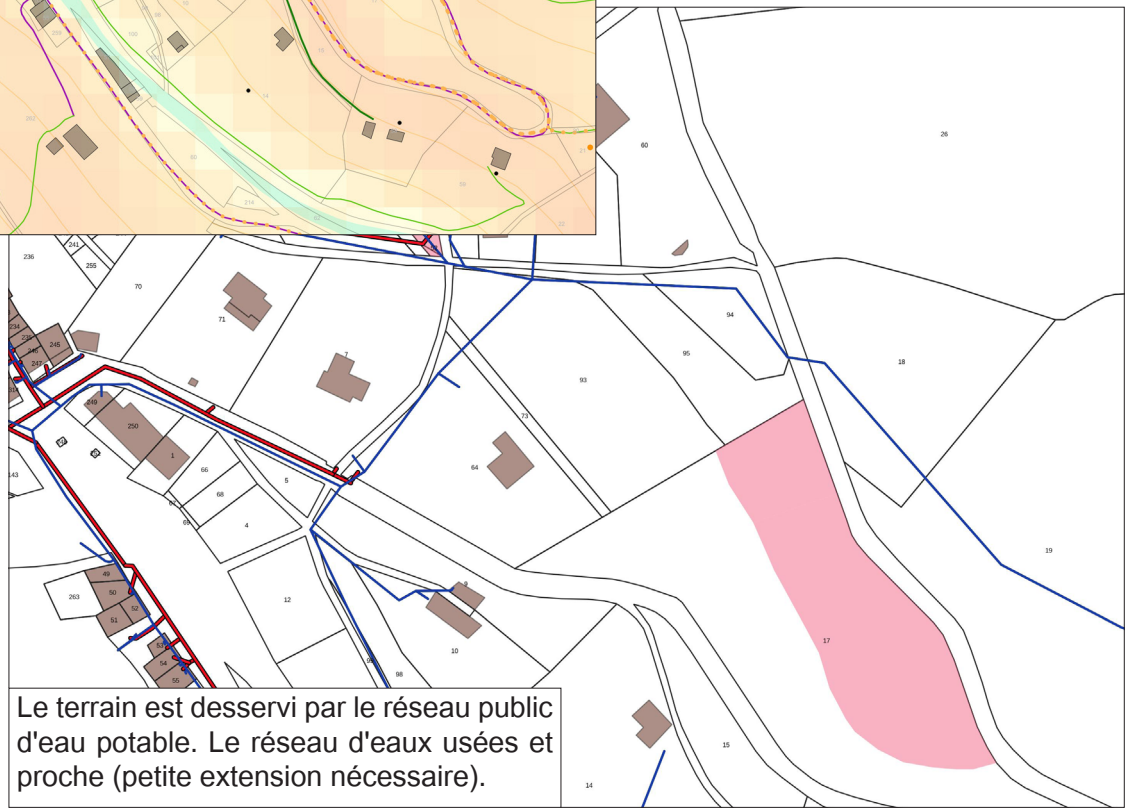
Mobilités





Le terrain est limitrophe de la route départementale mais il serait préférable d'éviter des accès directs sur cette route. Il est donc nécessaire de réaliser une voie interne à l'opération, qui viendrait se connecter sur le chemin communal (au Nord), bien dimensionné, bitumé, qui mène notamment au village vers l'Ouest.

Réseaux AEP et EU



Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable. Le réseau d'eaux usées et proche (petite extension nécessaire).

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

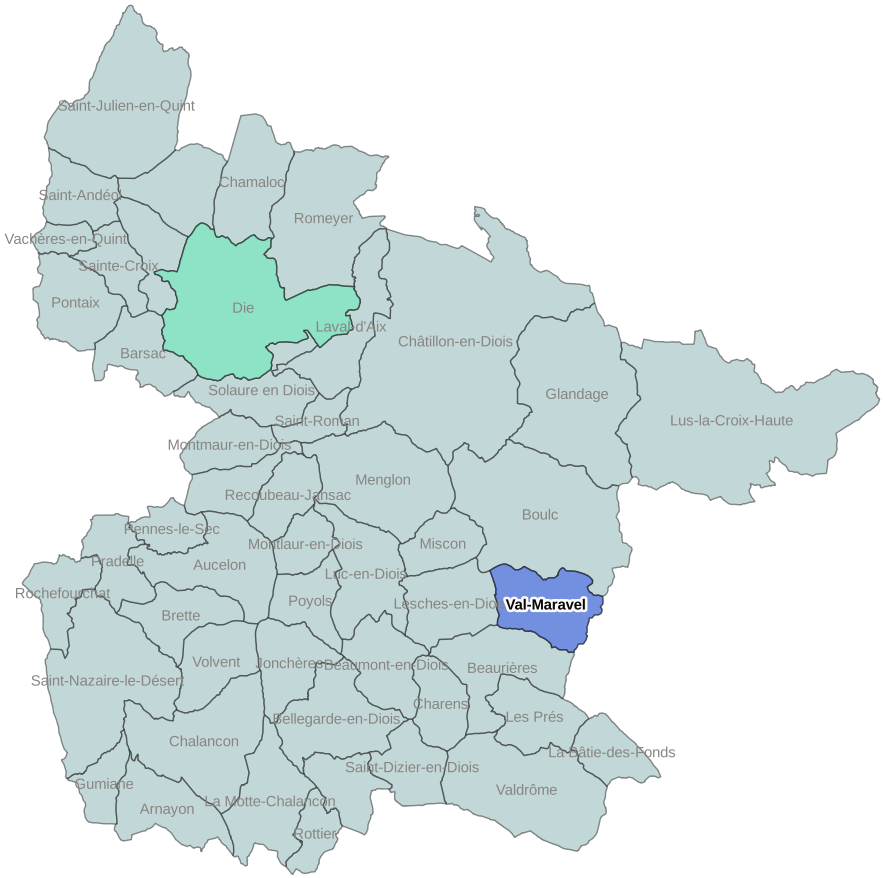
Exemple de traduction des OAP

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

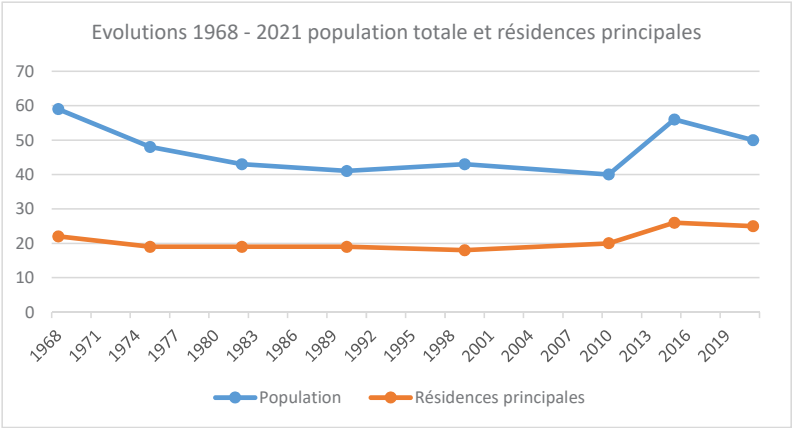


Val Maravel - Pierre Brune

Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage



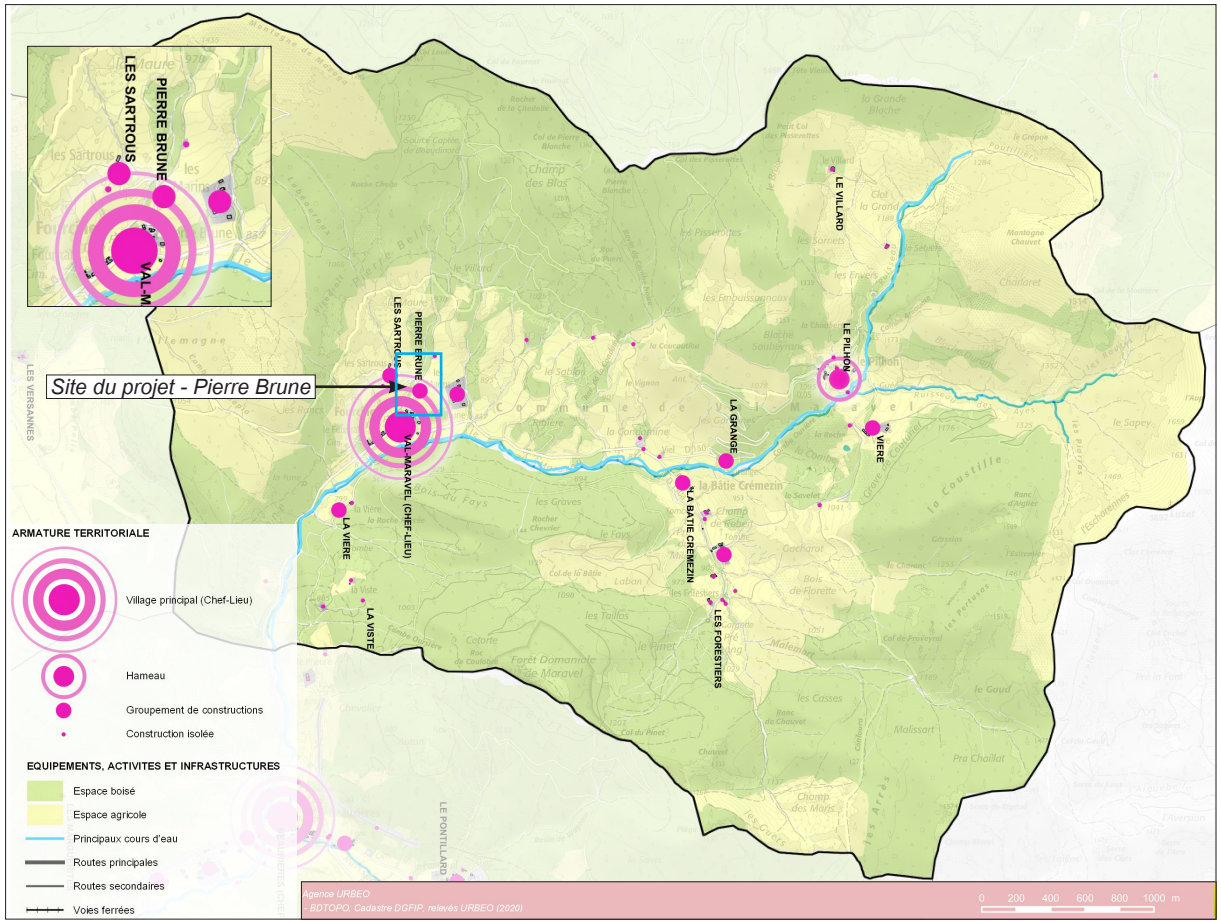
Le projet de zone A Urbaniser recherche une proximité avec le Chef-lieu, qui dispose de peu d'opportunités pour se développer dans un contexte très contraint. L'urbanisation "fermera" le hameau existant en lui donnant de l'épaisseur, dans le respect de la structure bâtie historique.

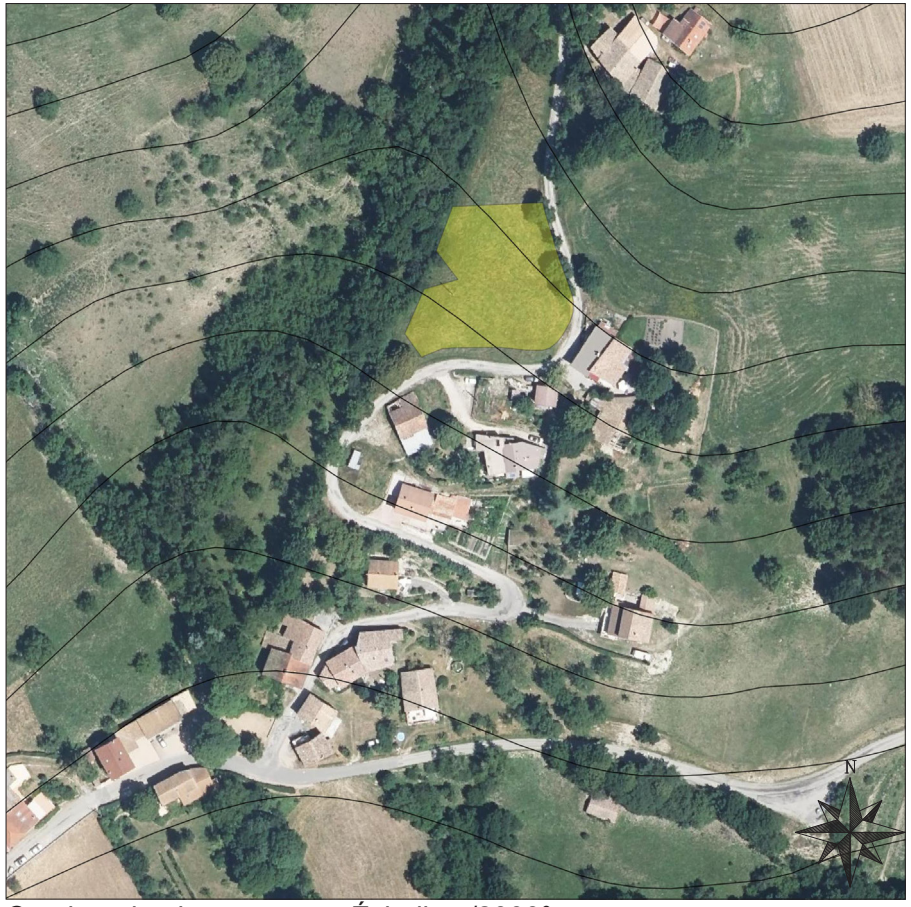


Commune	Total Logements 2021	Rés. principales 2021	Rés secondaires 2021	Logements vacants 2021	Estimation du nombre de logements vacants qui seront réoccupés	Total des logements supplémentaires attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	Habitants en plus attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	**Secteur soumis à étude de discontinuité**	Surfaces des secteurs (ha)	Logements attendus	Part des secteurs dans le total des logements attendus dans la commune
Val-Maravel	71	25	44	2	0	8	14	**Pierre Brune**	0,2	**3**	**36,0%**

Pierre Brune

Localisation - situation et mode d'occupation du sol





Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/2000°.



MODES D'OCCUPATION DES SOLS

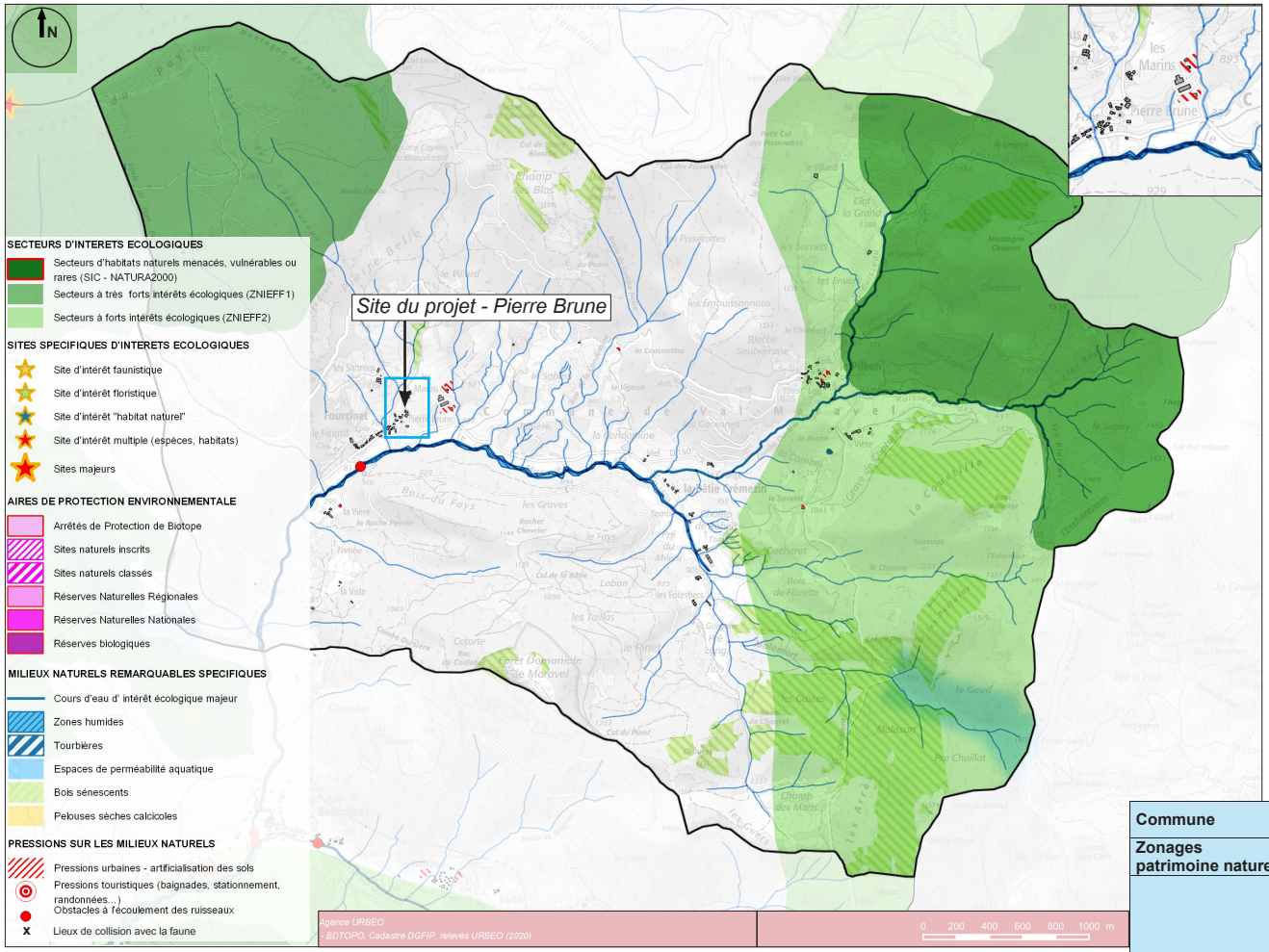
- Espaces urbanisés
- Espaces artificialisés (routes...)
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Autres espaces (non déterminés, modifiés, jardins...)

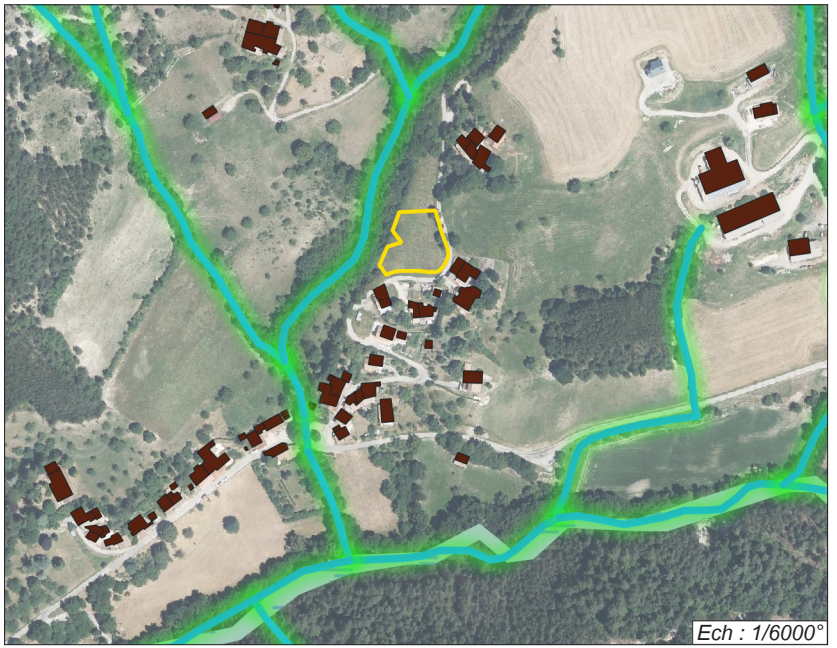
MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

- Logement - Résidence principale
- Logement - Résidence secondaire
- Logement - Annexe (garage, dépendance...)
- Logement - Vacant
- Logement - Vacant *(d'après les fichiers fonciers MAJIC)*
- Equipements publics ou d'intérêt collectif
- Activités économiques (commerces, services... dont gîtes)
- Bâtiments agricoles
- Autres (ruines, etc.)

Pierre Brune

Richesse - sensibilité environnementales



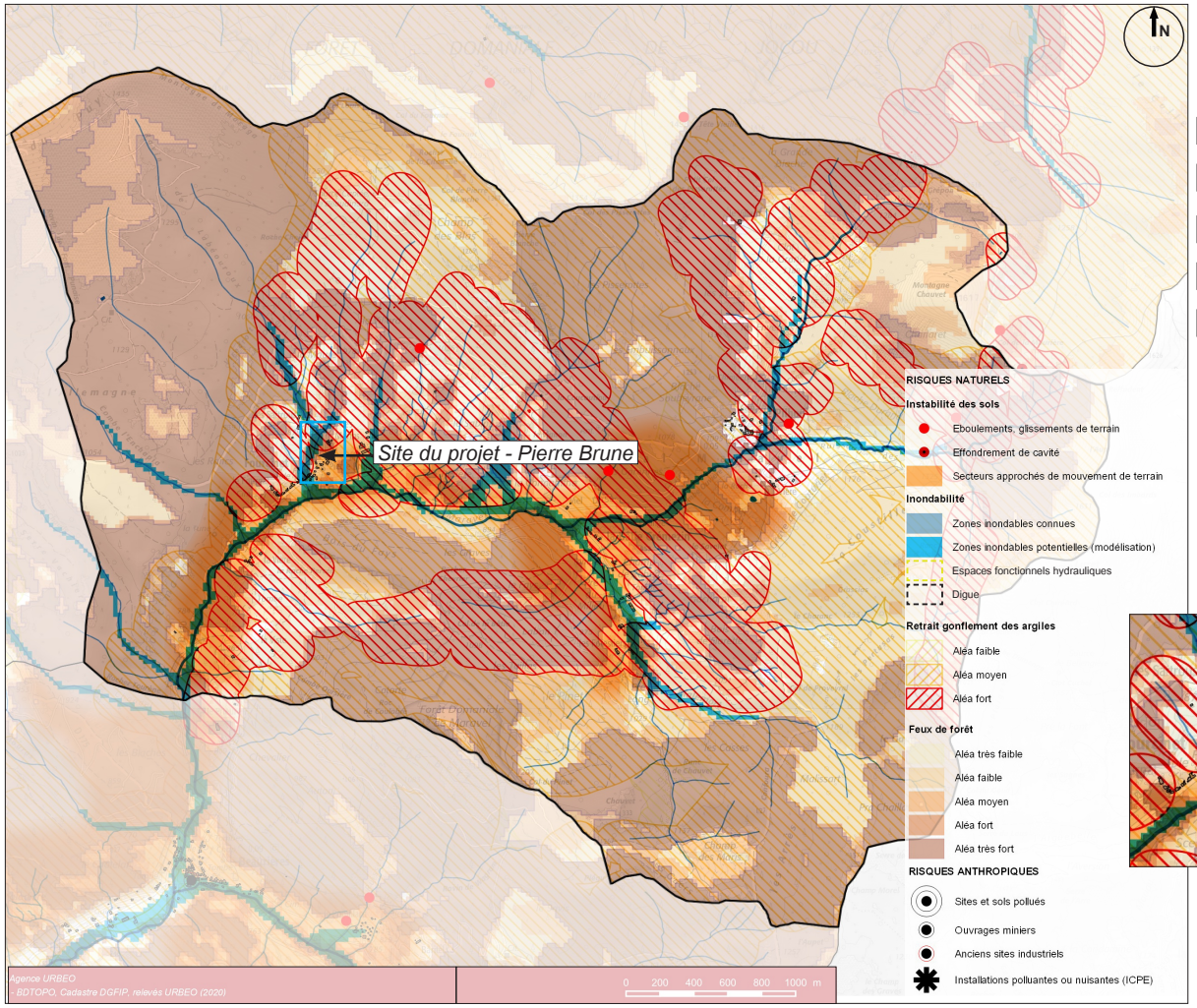


Cours d'eau.

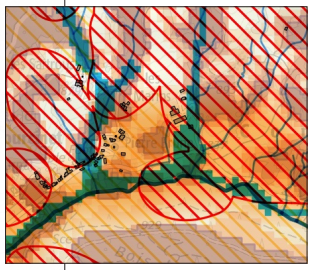
Commune		Val-Maravel
Zonages du patrimoine naturel	**Zonages du patrimoine naturel :**	/
Enjeux écologiques	**Milieux / types d'habitats (CODE EUNIS) :**	Prairie permanente de fauche
	Eléments favorables à la biodiversité (mare, haies, arbres à cavités, etc) :	Arbres en bordure est (potentialité de gîte non vérifiée)
	Espèces potentielles : Flore	/
	Espèces présente ou potentielles : insectes	/
	Espèces contactées ou potentielles : oiseau	Prairie : Alouette lulu Boisements : Serin cini, Verdier d'Europe, Torcol fourmilier
	Espèces contactées ou potentielles : reptiles	Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles
	Espèces contactées ou potentielles : amphibiens	-
	Espèces contactées ou potentielles : mammifères	Hérisson d'Europe, Ecureuil roux
	Espèces contactées ou potentielles : chiroptères	Potentialité de gîte en boisements
Synthèse et préconisation	**Synthèse des enjeux écologiques**	Enjeux entomofaune possibles dans la prairies de fauche, en fonction de la diversité du cortège végétal. Enjeux potentiels sur les arbres en limite est pouvant présenter des potentialités de gîtes pour les chiroptères et constituant des habitats de reproduction pour l'avifaune.
	Préconisation OAP	Préservation des arbres en limite est

Pierre Brune

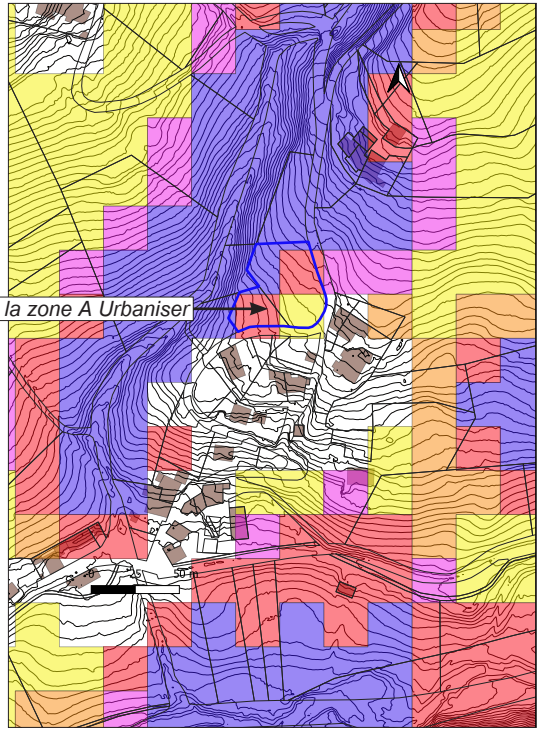
Risques naturels



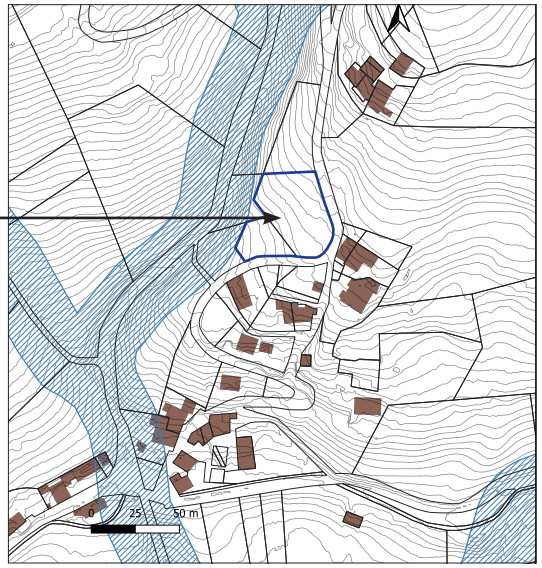
- Aléa de feux de forêt très faible.
- Aléa de feux de forêt faible.
- Aléa de feux de forêt moyen.
- Aléa de feux de forêt fort.
- Aléa de feux de forêt très fort.



Emprise de la zone A Urbaniser



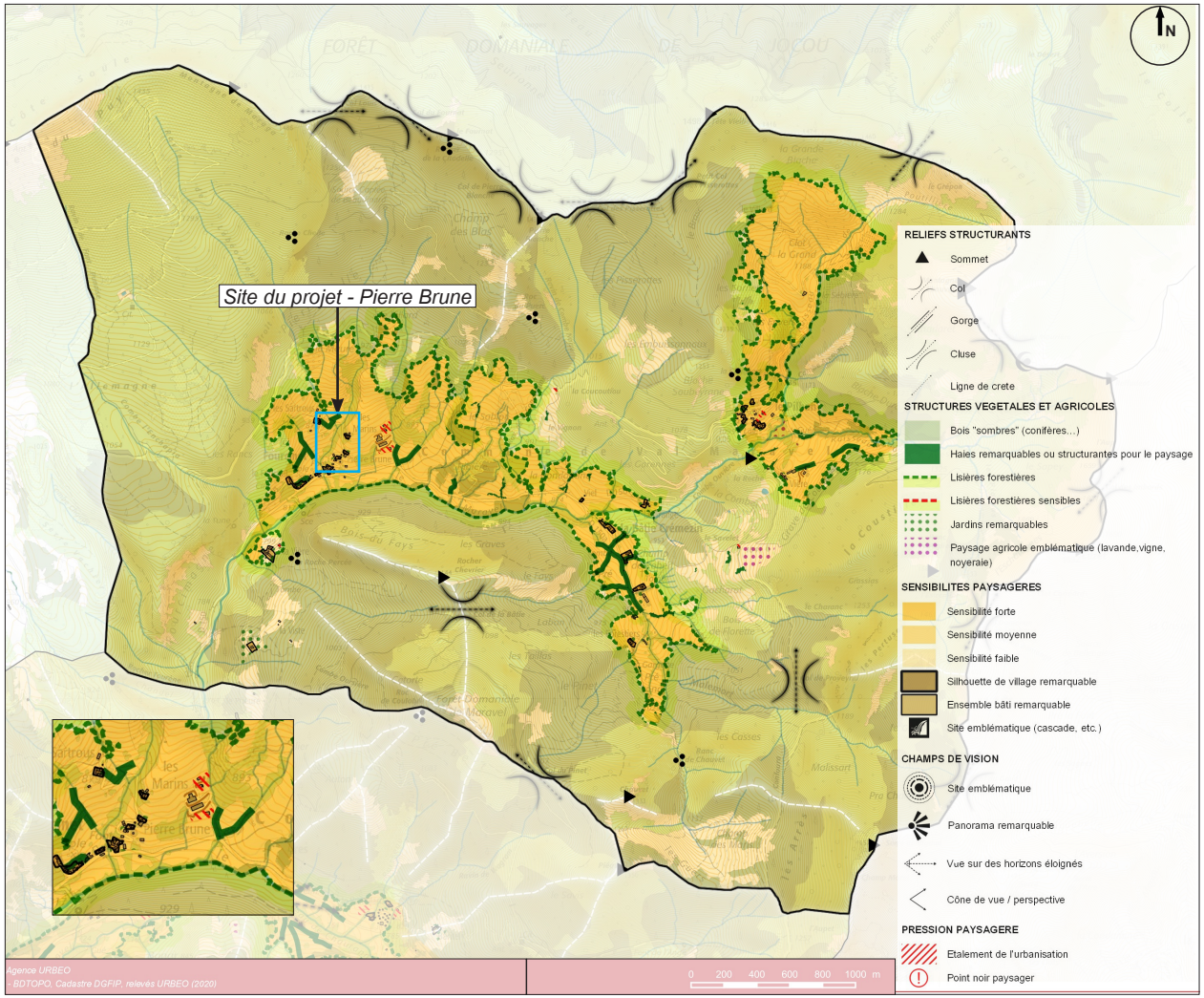
Emprise de la zone A Urbaniser

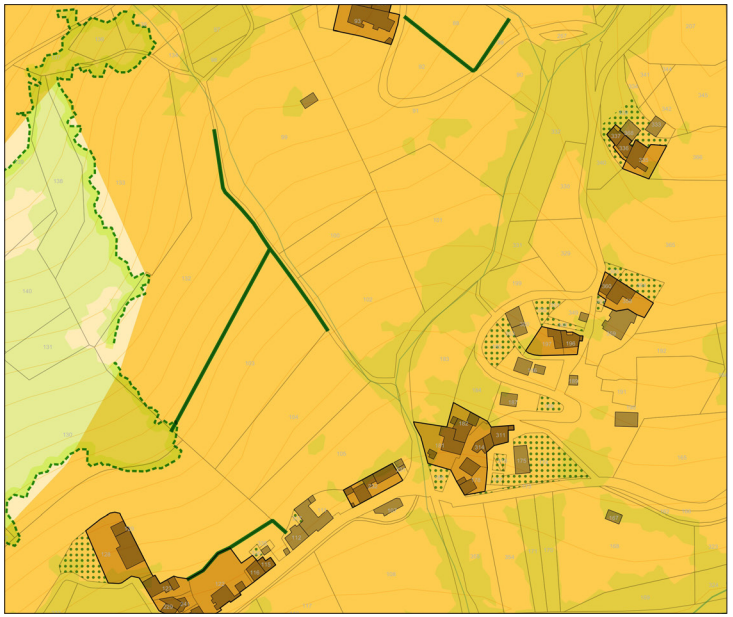


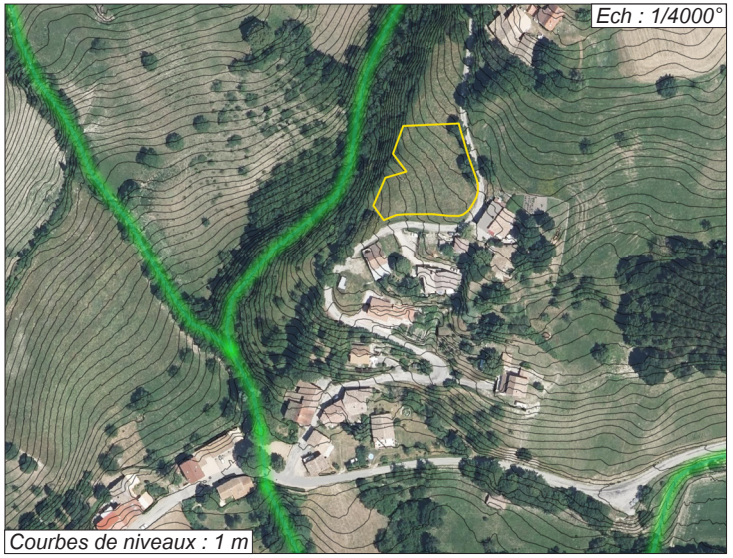
Zone tampon "de précaution" de 20 m de part et d'autre des cours d'eau (ne s'applique pas lorsqu'une zone inondable a été définie).

Val Maravel - Pierre Brune

Caractère paysager







La zone A Urbaniser se déploie sur un pré de pente moyenne, entre le dernier lacet du chemin de desserte du hameau à l'Est et la ripisylve très encaissée d'un torrent à l'Ouest. Au-dessus du pré passe une ligne électrique. Un poteau support y est planté. La structure du hameau est peu dense à proximité du terrain, les maisons s'égrènent au fil du chemin, dans les lacets. En contrebas, le bâti gagne en densité, en formant un noyau bien plus identifiable.

Le réseau de routes départementales passe en fond de vallée et aucune route n'arpente l'ubac de la vallée du Maravel. On ne relève aucune co-visibilité avec des hameaux ou des villages depuis les routes.

L'urbanisation de ce site n'aura pas d'incidence mesurable dans le grand paysage "vécu".

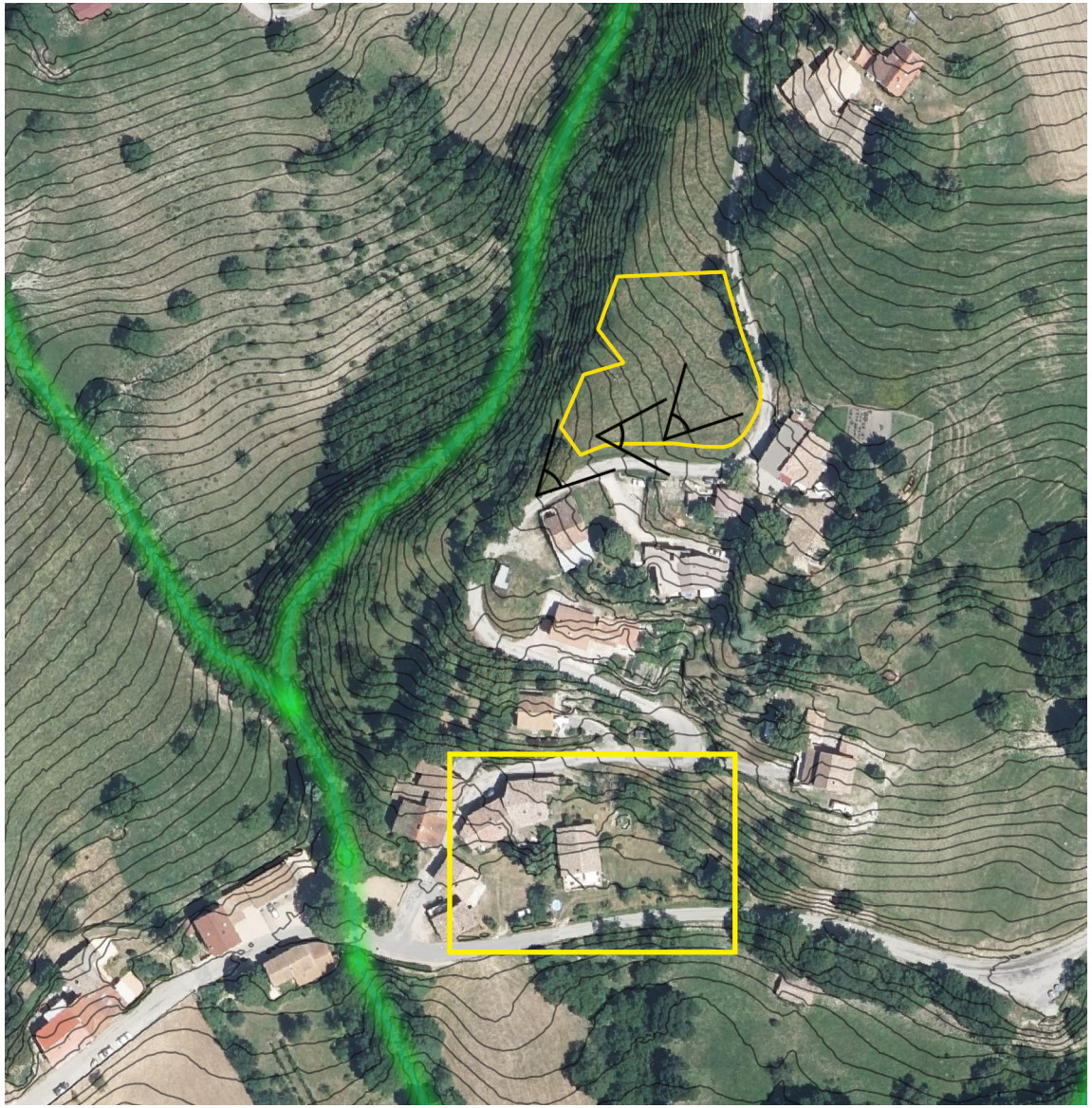
Pierre Brune

Caractère paysager









Les constructions d'architecture traditionnelle sont regroupées en contrebas du hameau. Elles sont implantées de manière "organique" sans véritable alignement. L'absence de clôture, le bâti en pierre donne un caractère bucolique à l'ensemble.

Pierre Brune

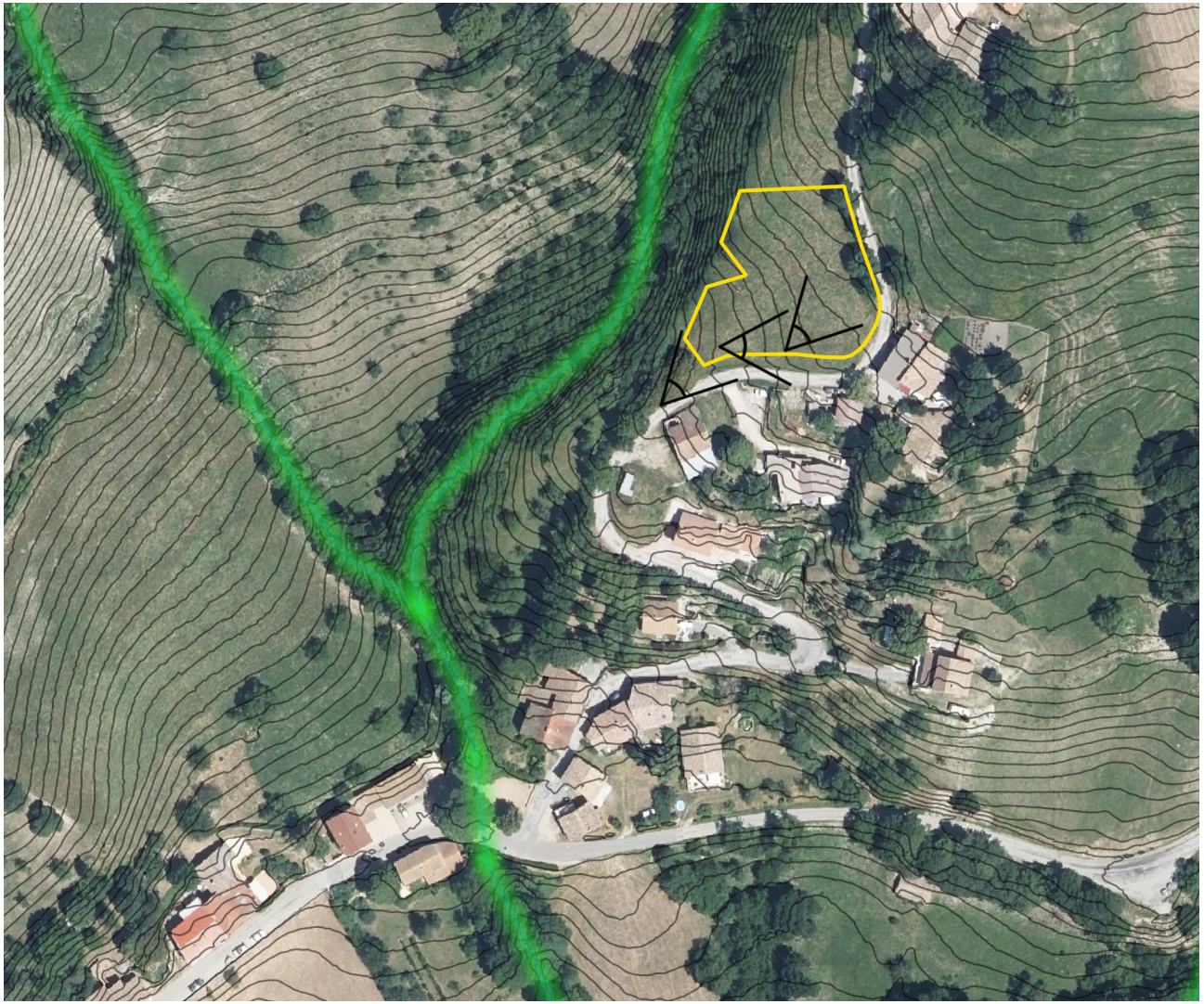
Caractère paysager







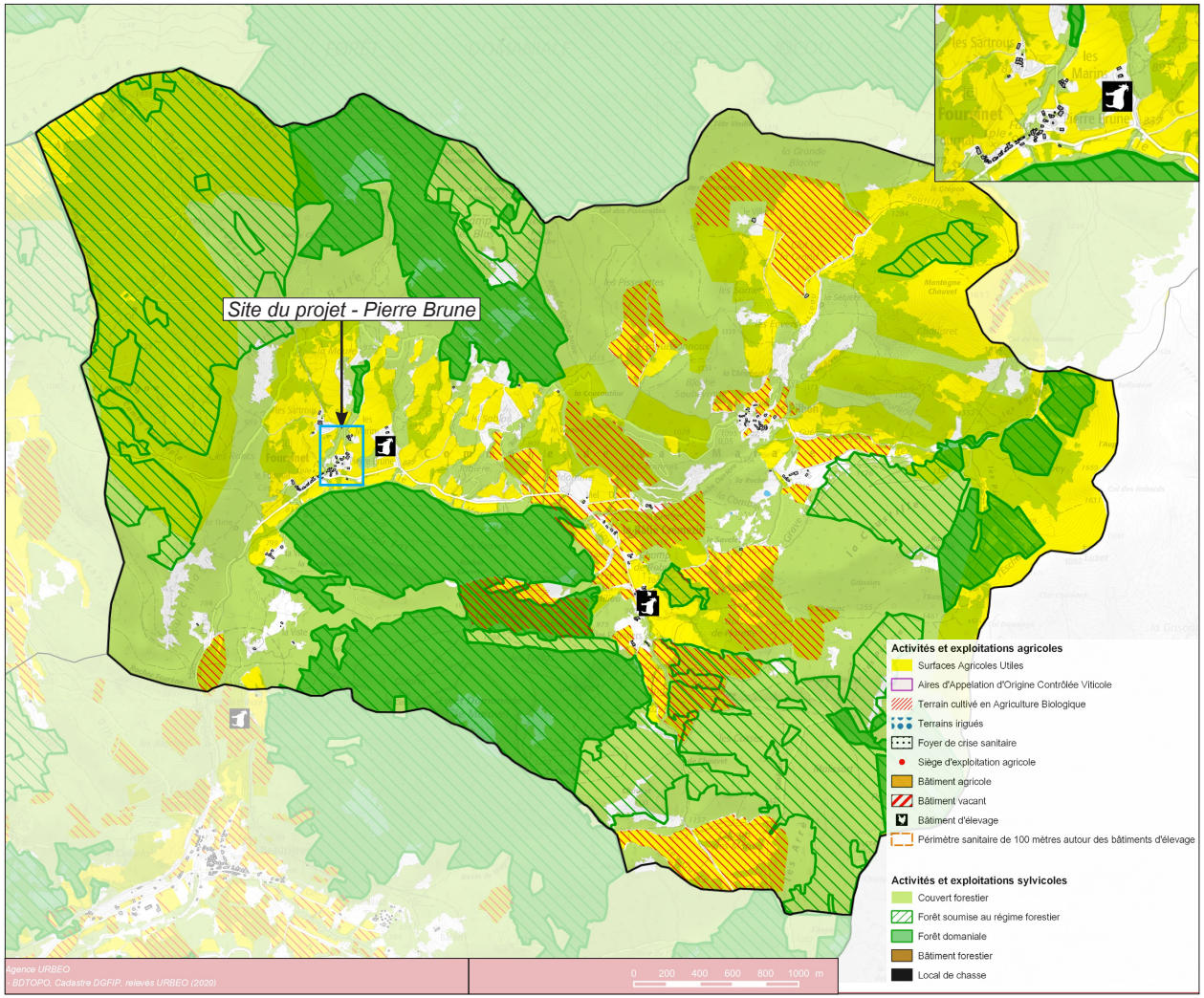
Le terrain présente une pente qui augmente en allant vers le torrent à l'Ouest.

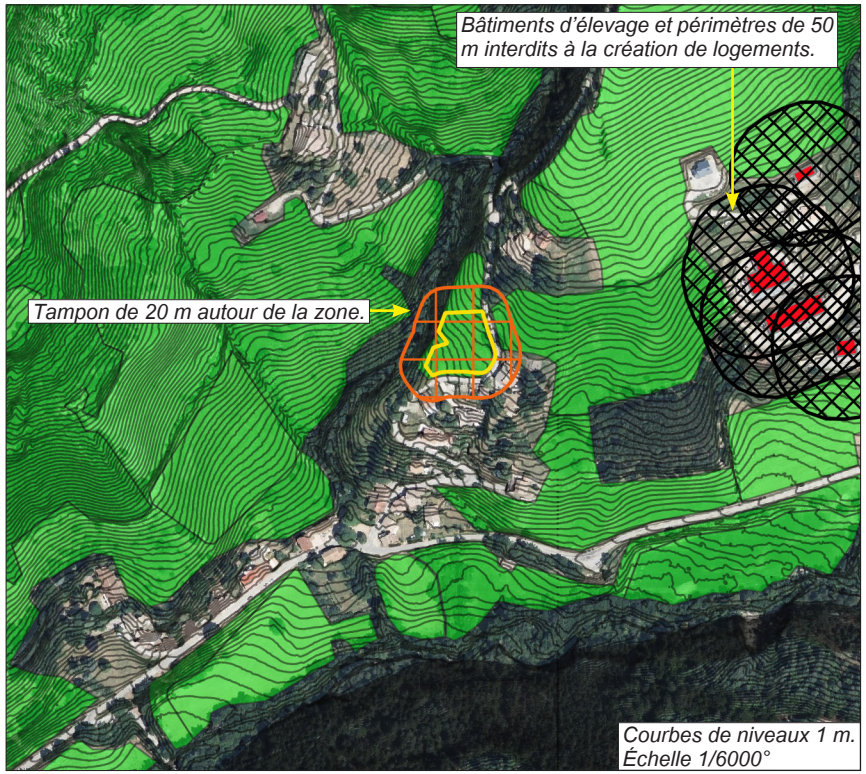


Au regard de la topographie, il paraîtrait cohérent, à l'instar de "l'organisation" du bâti existant, de l'autre côté du chemin, d'implanter les constructions nouvelles le long de la voie, en conservant un recul par rapport à cette voie et en évitant les continuités bâties, de manière à conserver la perméabilité des vues vers la montagne lorsqu'on circule sur le chemin. Les bosquets qui égayent la voie pourraient être préservés pour conserver le caractère champêtre du site.

Pierre Brune

Activité agricole et forestière





Terrain répertoriés au recensement agricole 2023

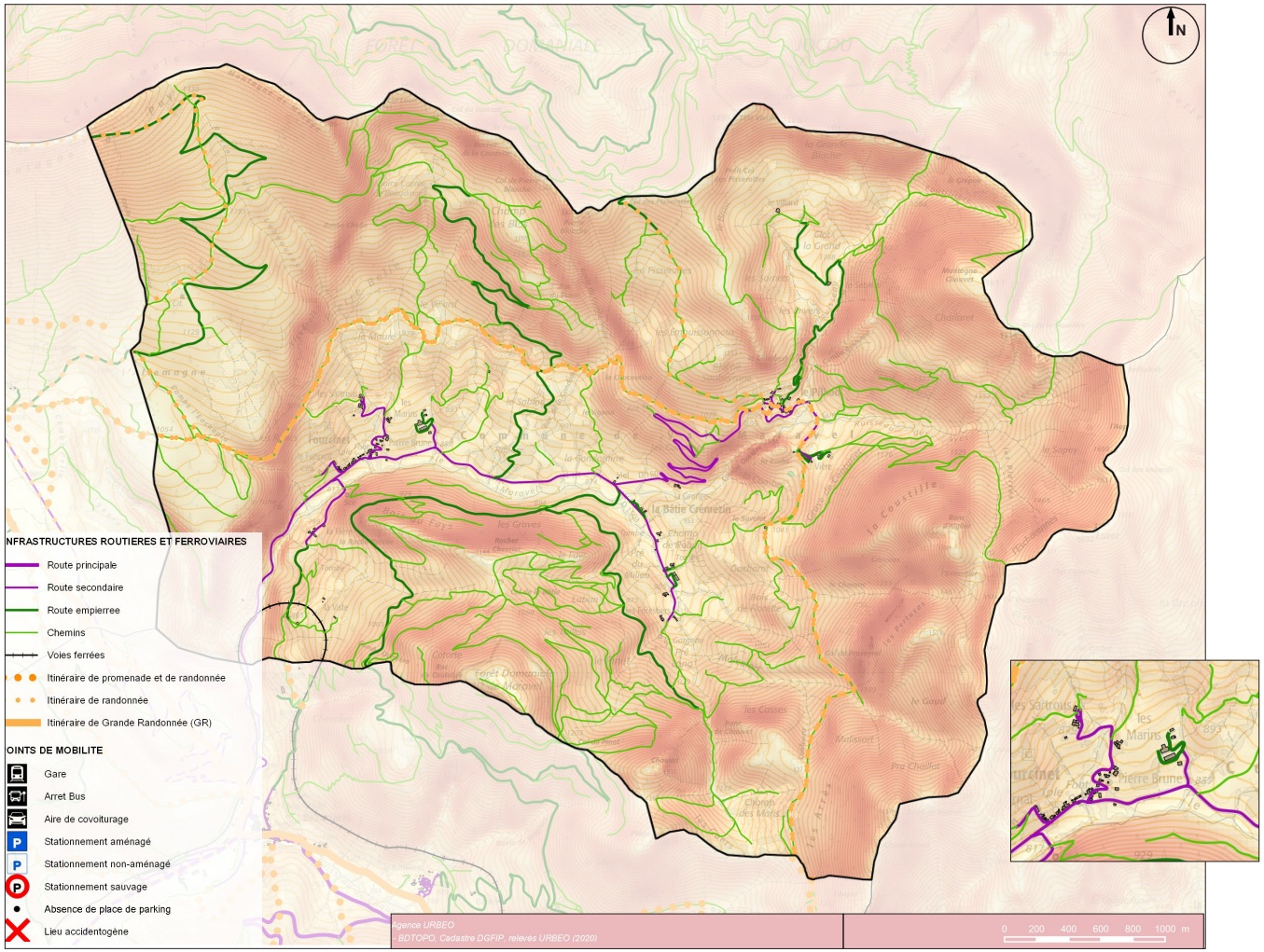
Surfaces en herbe (prés de fauche - pâtures).

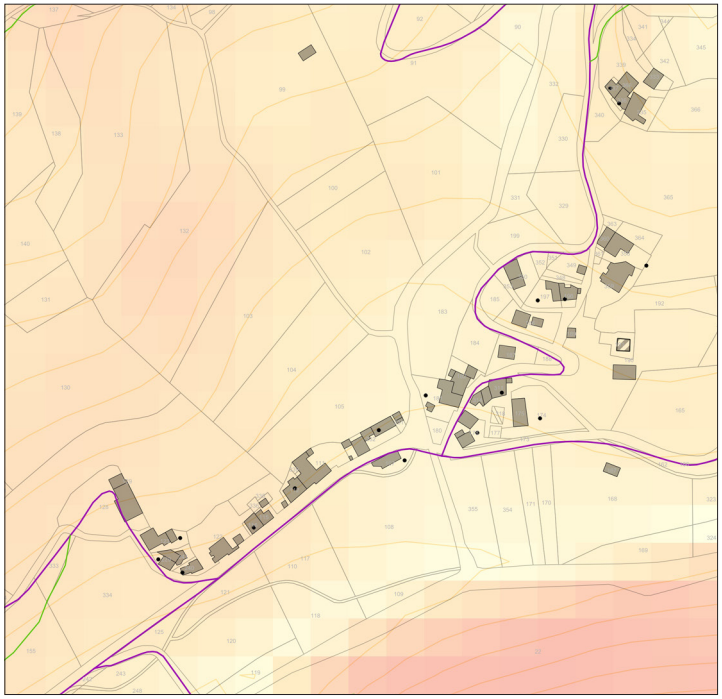
- Le terrain d'assiette du projet est répertorié au recensement agricole (0,2 ha en pré de fauche). Il s'inscrit dans l'économie d'une exploitation.
- L'urbanisation toucherait significativement le potentiel de culture du pré au Nord dans le cas de cultures générant des Zones de Non Traitement (ZNT) de 20 m. Ici toutefois, l'élevage et les prés associés dominent largement.
- La proximité d'habitations rend le terrain peu ou pas apte à l'implantation d'un bâtiment d'élevage.
- Le terrain possède un potentiel fourrager, assez bien exploitable compte-tenu des pentes raisonnables.
- Le terrain est hors AOP viticole.

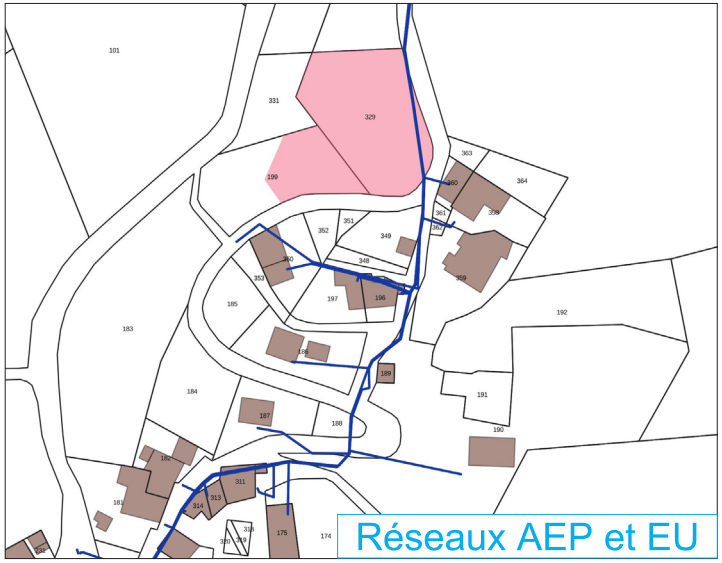
L'urbanisation Impacterait faiblement (au regard de la surface) l'économie agricole et impacterait modérément le potentiel agricole communal (au regard de la surface en jeu également).

Pierre Brune

Mobilités







Le terrains est limitrophe d'une chemin communal dont les virages sont serré. La bande de roulement est étroite. Le croisement de deux véhicules n'est possible qu'en circulant au pas et pas sur tout le linéaire.

Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable et n'est pas desservi par le réseau public d'eaux usées.

Réseau d'adduction d'eau potable.

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.



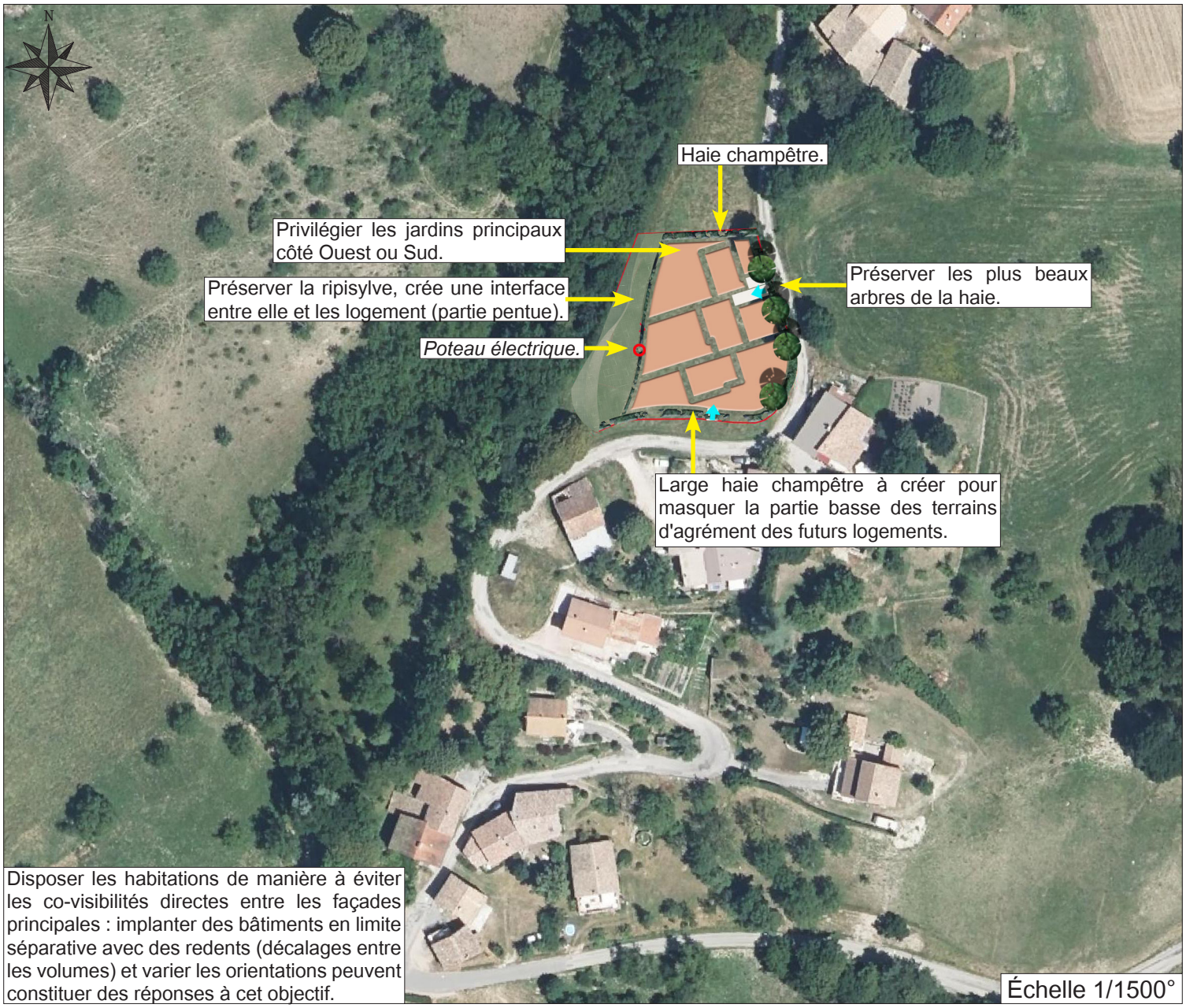
Surface de la zone : 0,2 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



Habitat individuel et/ou individuel groupé.

Val Maravel - Pierre Brune

OAP - Principes de composition





Val Maravel - Pierre Brune

Exemple de traduction des OAP

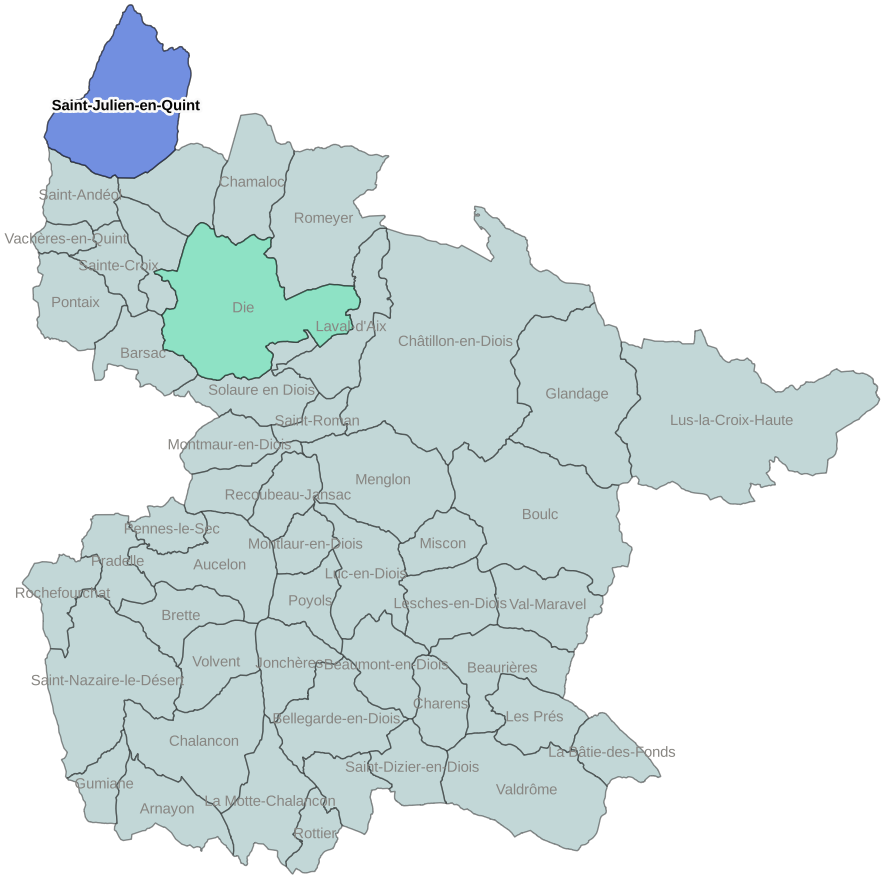
Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

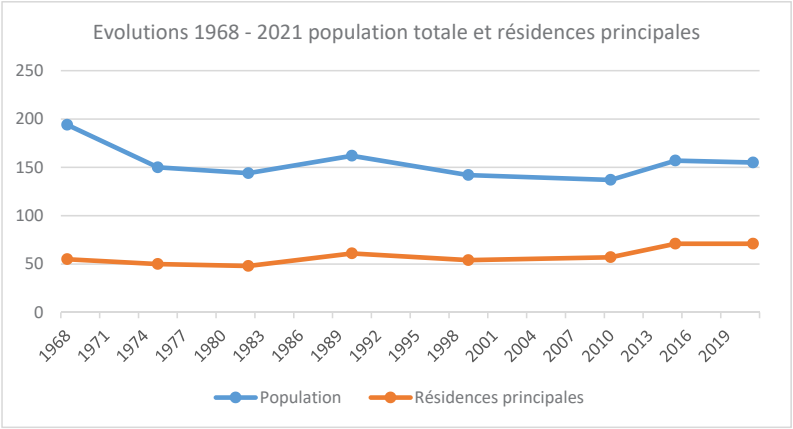


Saint Julien en Quint - Les Hubacs

Localisation de la commune dans le Diois et données de cadrage

La commune souhaite bénéficier d'une petite capacité de construire à l'arrière du bistrot de Pays appartenant à la collectivité. Il s'agirait de construire une habitation ou de l'hébergement touristique pour compléter l'activité de l'auberge de pays. La commune de Saint-Julien-en-Quint n'a aucun autre secteur en extension de l'urbanisation ouvert à la construction.

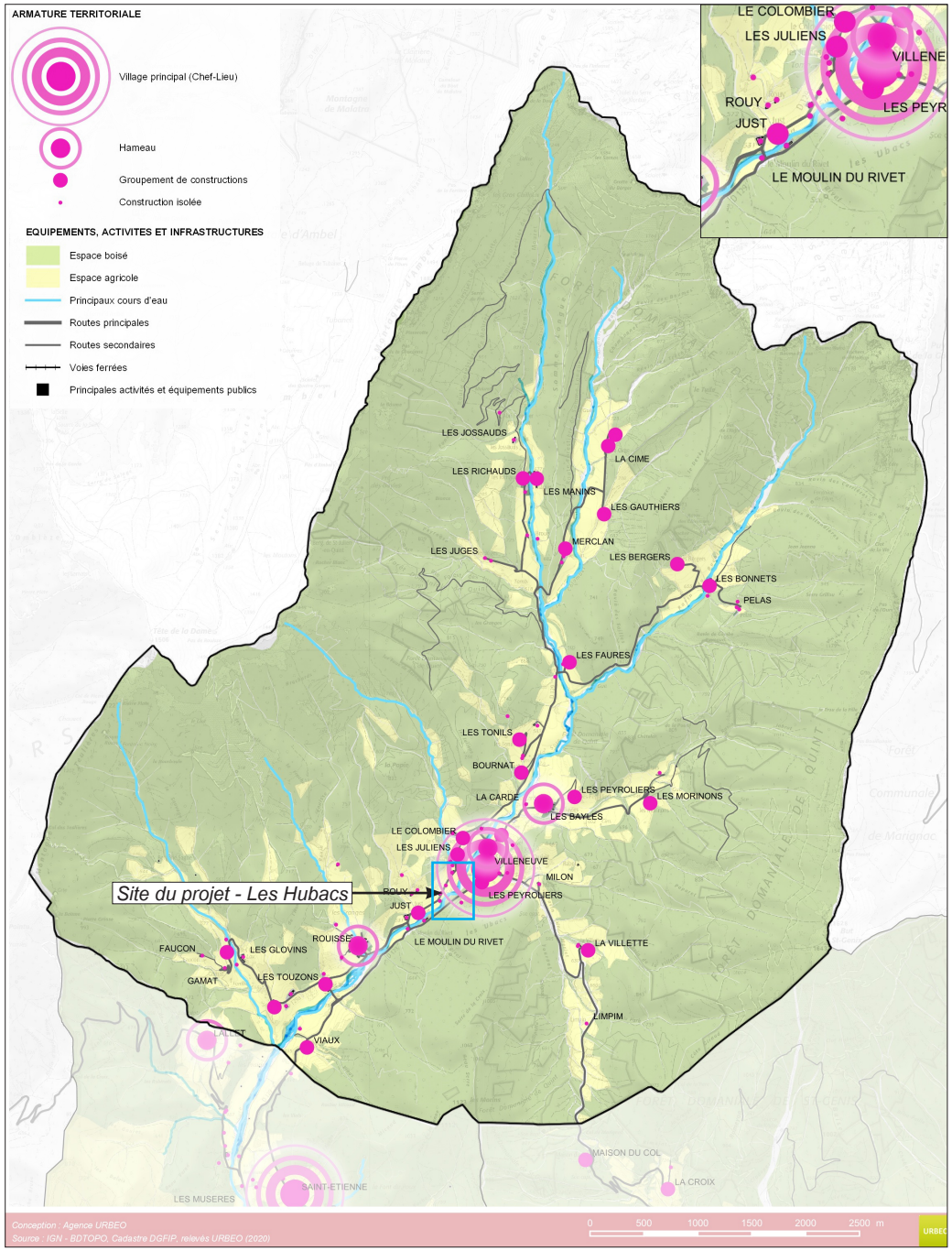




Commune	Total Logements 2021	Rés. principales 2021	Rés secondaires 2021	Logements vacants 2021	Estimation du nombre de logements vacants qui seront réoccupés	Total des logements supplémentaires attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	Habitants en plus attendus dans la commune à l'échéance du PLUi	**Secteur soumis à étude de discontinuité**	Surfaces des secteurs (ha)	Logements attendus	Part des secteurs dans le total des logements attendus dans la commune
Saint Julien en Quint	132	71	54	7	2	4	3	**Les Hubac**	0,09	**1**	**25%**

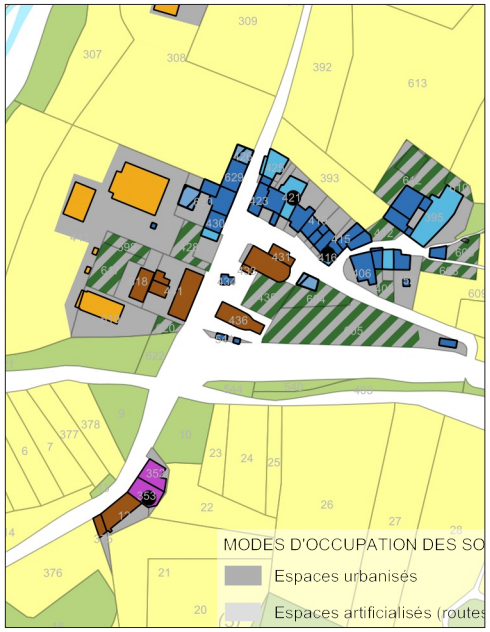
Les Hubacs

Localisation - situation et mode d'occupation du sol





Courbes de niveaux : 5 m. Échelle 1/4000°.

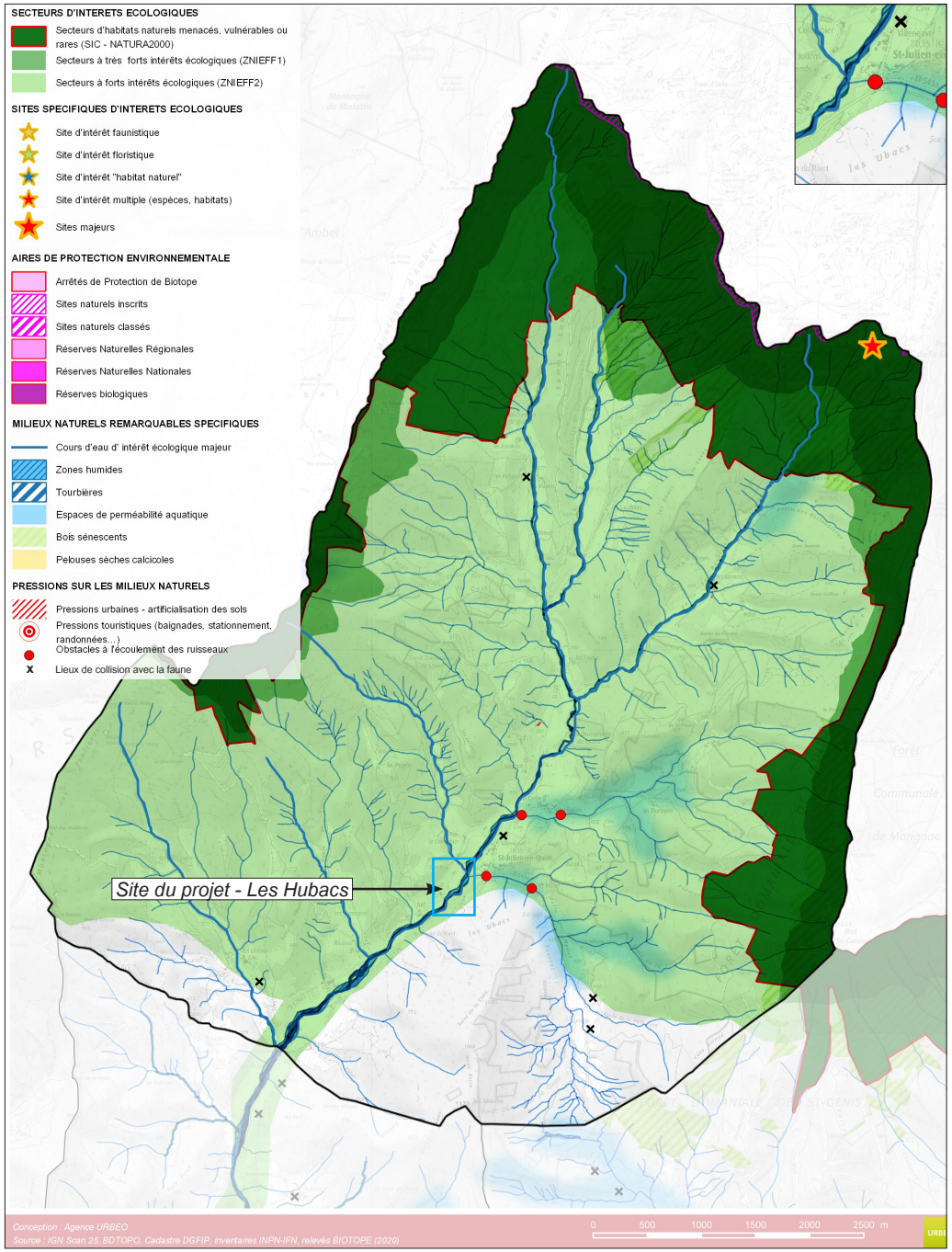


MODES D'OCCUPATION DES SOLS

- Espaces urbanisés
- Espaces artificialisés (routes...)
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Autres espaces (non déterminés, modifiés, jardins...)

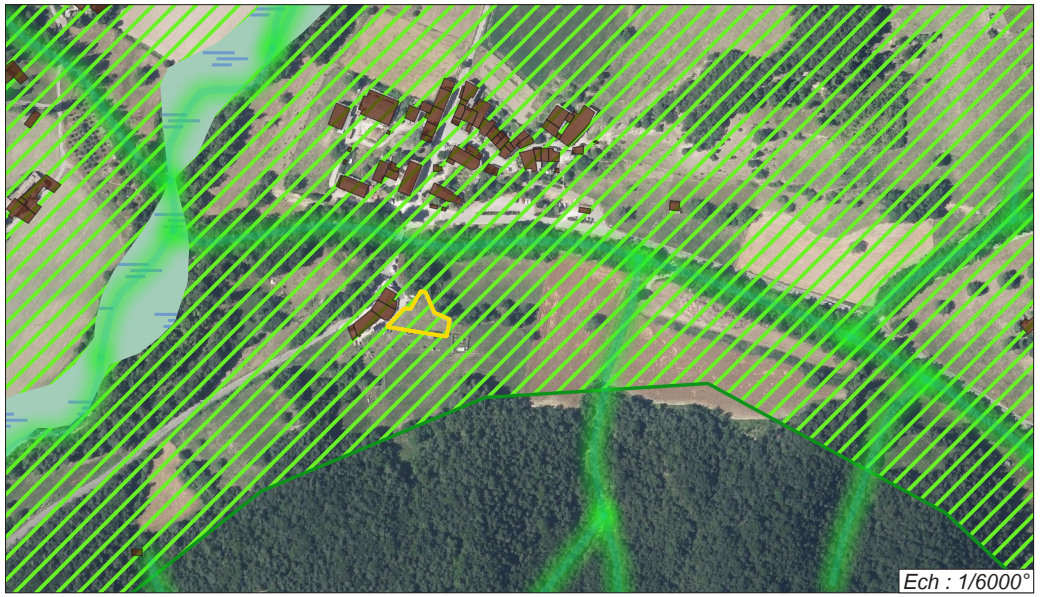
MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

- Logement - Résidence principale
- Logement - Résidence secondaire
- Logement - Annexe (garage, dépendance...)
- Logement - Vacant
- Logement - Vacant *(d'après les fichiers fonciers MAJIC)*
- Equipements publics ou d'intérêt collectif
- Activités économiques (commerces, services... dont gîtes)
- Bâtiments agricoles
- Autres (ruines, etc.)



Les Hubacs

Richesse - sensibilité environnementales

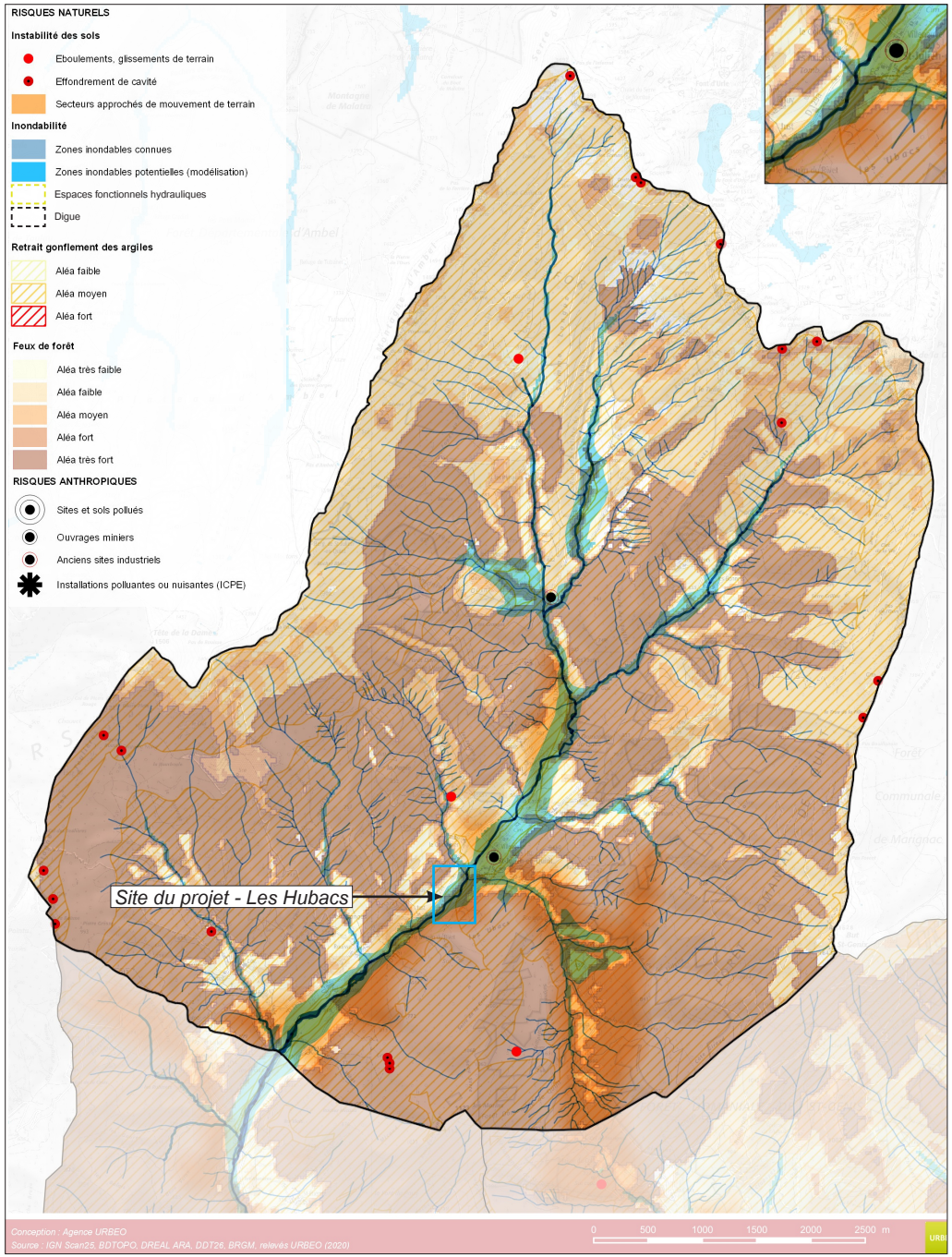


Cours d'eau. Zones humides.

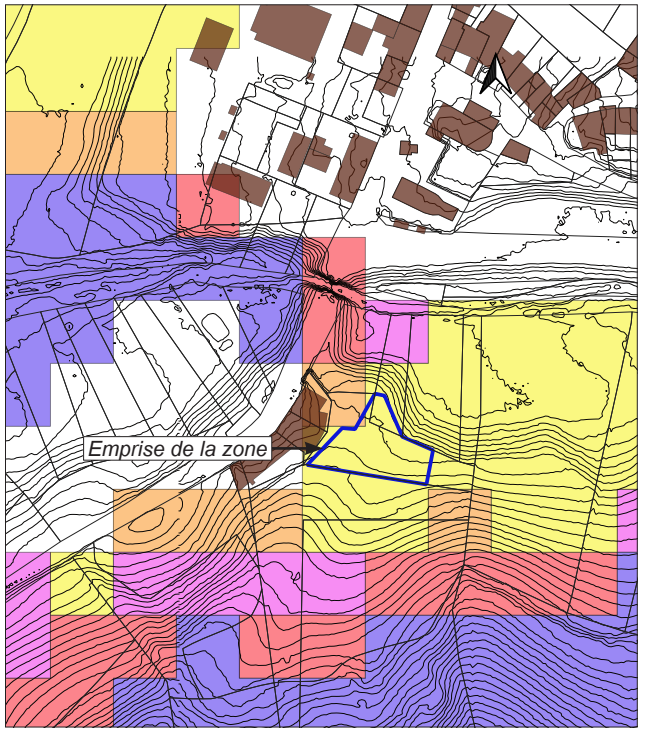
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (vaste ensembles géographiques). Enjeu de protection des grands équilibres naturels.

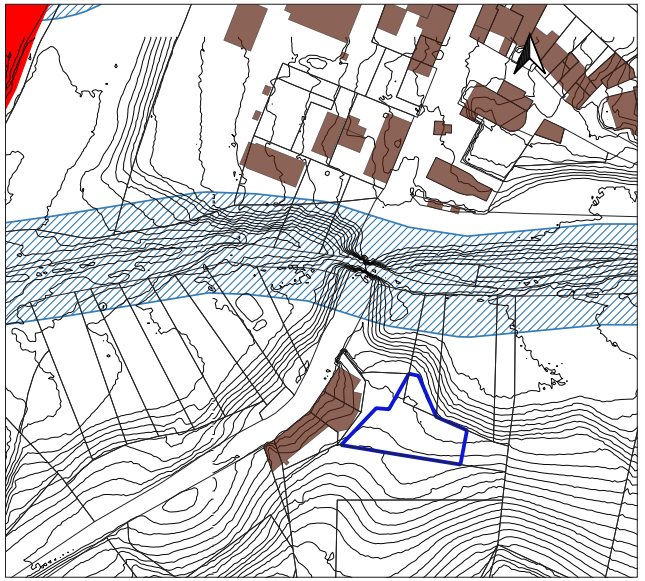
Les Hubacs

Risques naturels



- Aléa de feux de forêt très faible.
- Aléa de feux de forêt faible.
- Aléa de feux de forêt moyen.
- Aléa de feux de forêt fort.
- Aléa de feux de forêt très fort.

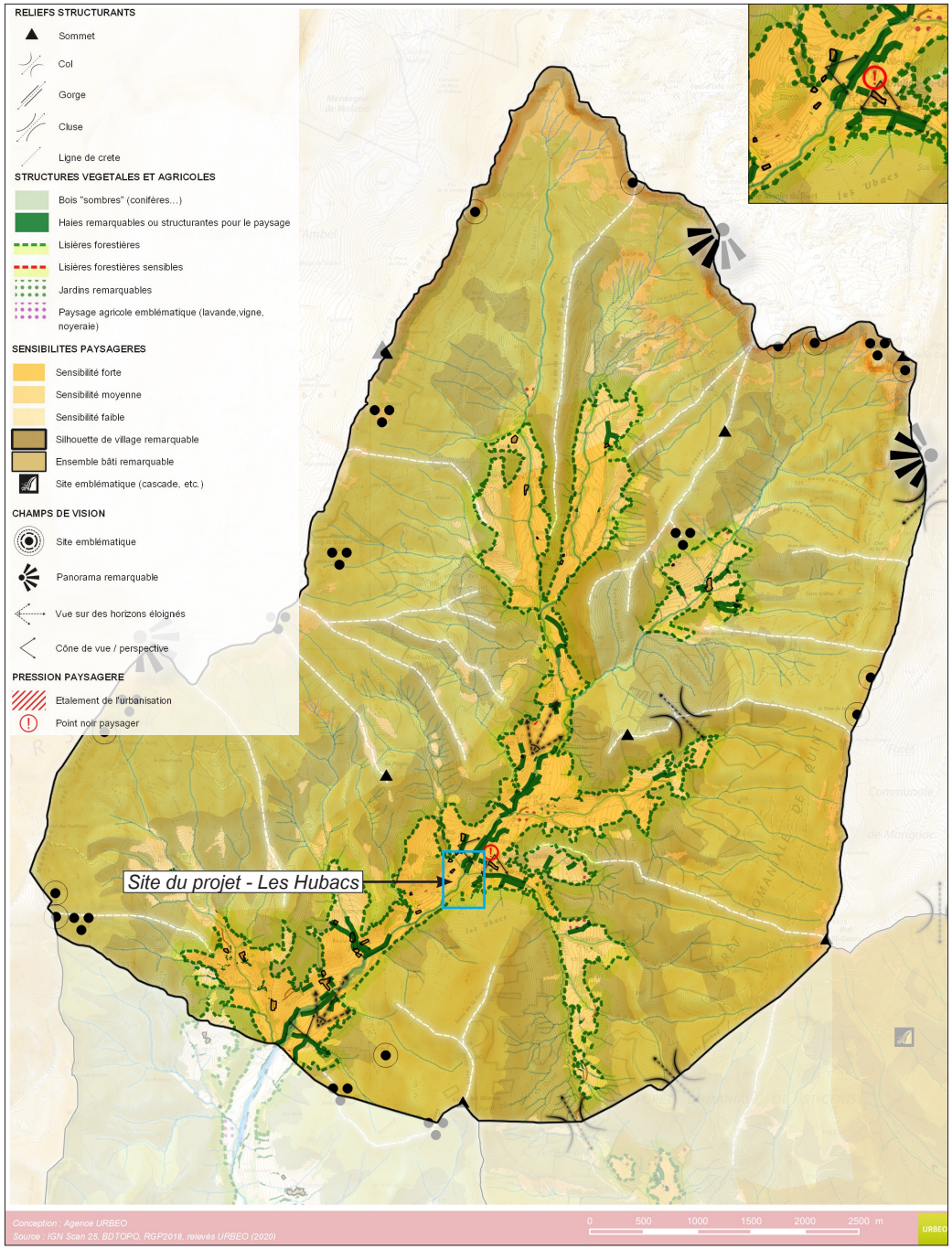




Zone tampon "de précaution" de 20 m de part et d'autre des cours d'eau (ne s'applique pas lorsqu'une zone inondable a été définie).

Les Hubacs

Caractère paysager







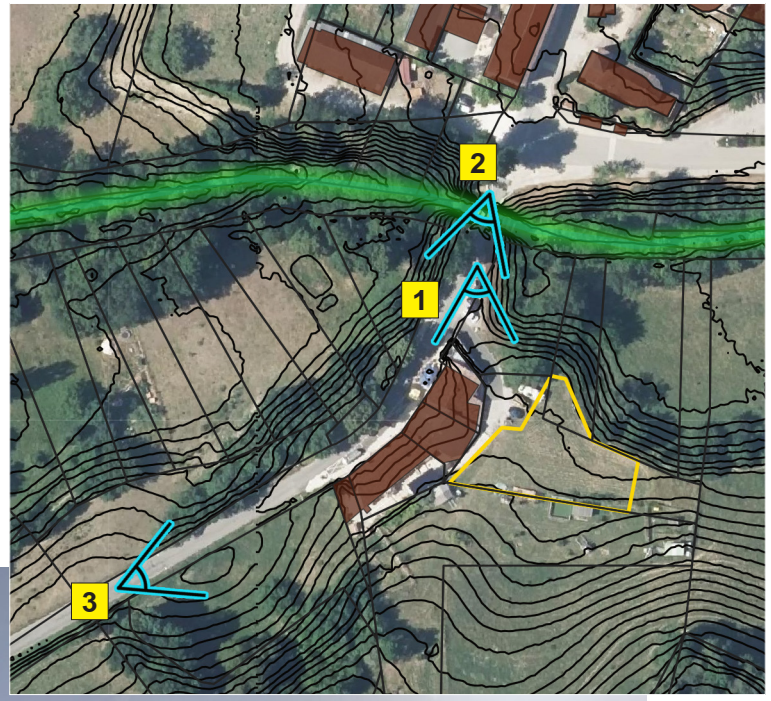
Le terrain d'assiette du projet s'inscrit dans le prolongement immédiat d'un petit groupe de constructions alignées en ordre contenu à l'amont de l'entrée de village, coupé de ce dernier par un cours d'eau et sa ripisylve. Le terrain d'assiette du projet est de très faible emprise et dans le prolongement immédiat de l'existant. Il fera "corps" avec les bâtiments actuels.

L'urbanisation de ce site n'aura pas d'incidence mesurable dans le grand paysage "vécu".

Les Hubacs

Caractère paysager





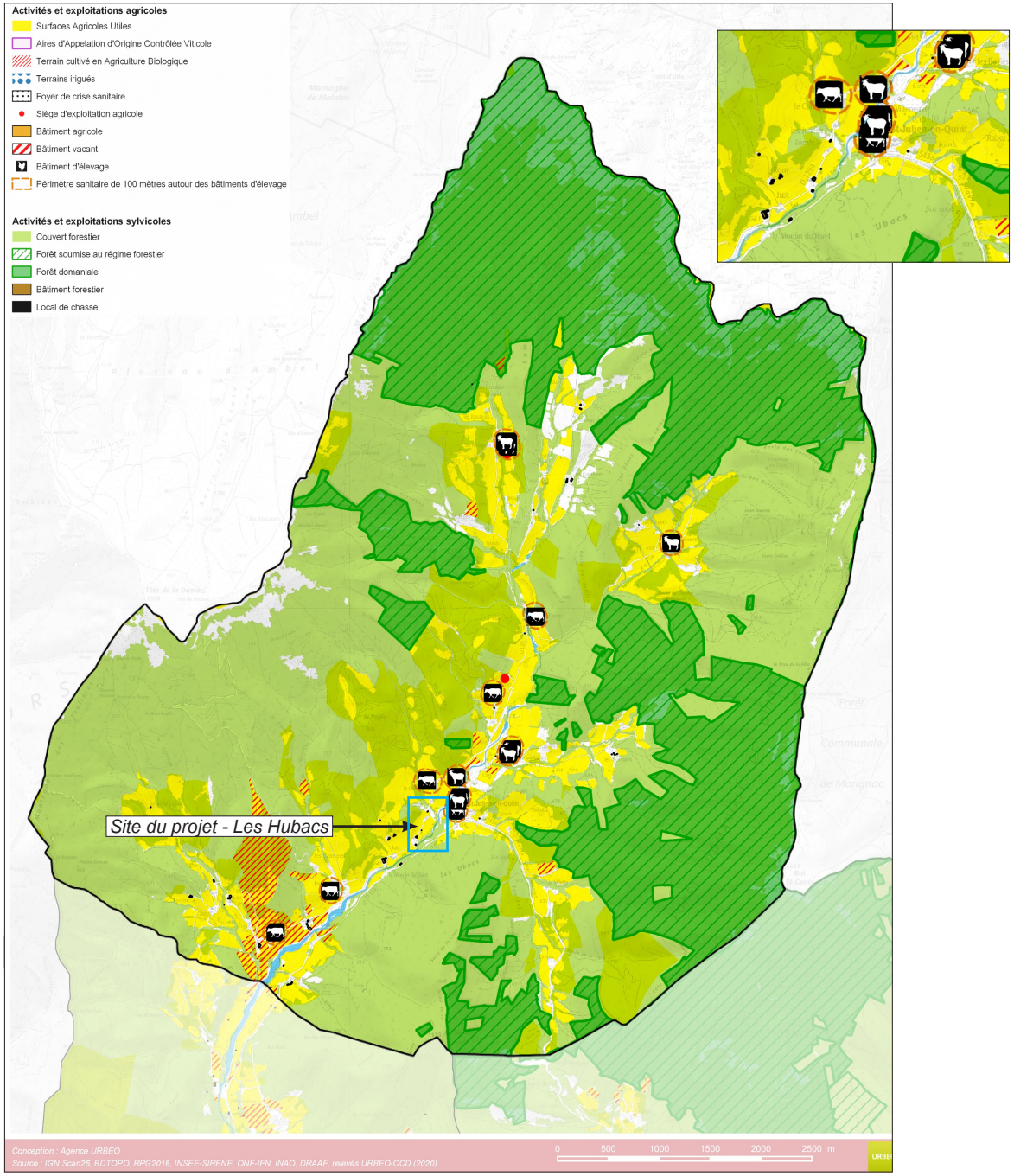


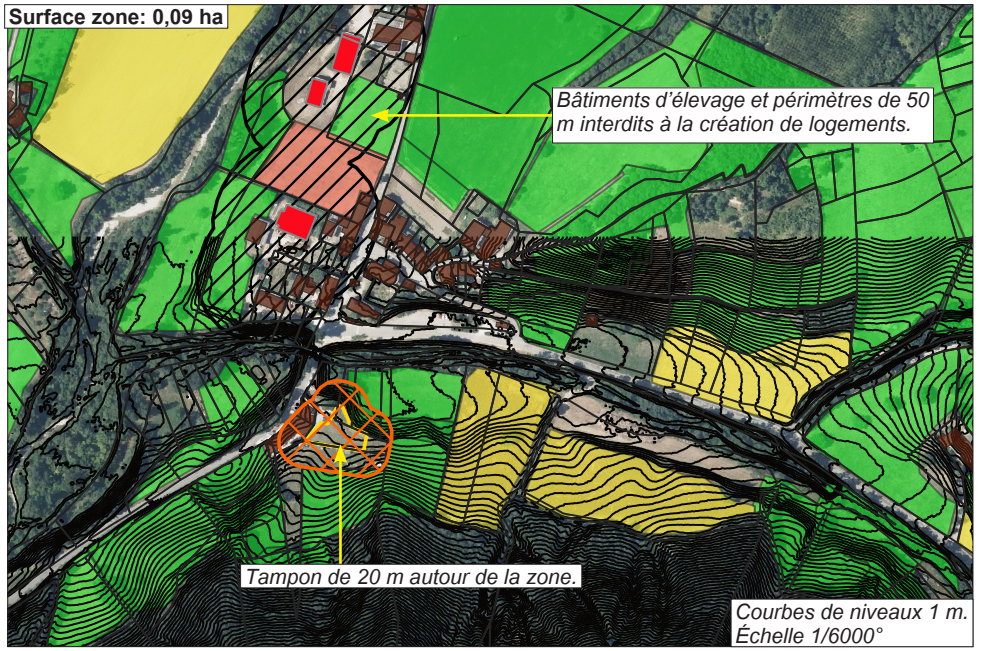


La construction projetée sera située "à l'arrière" du "morceau de rue existant, dans la partie la moins pentue du terrain. Il s'agira ici de profiter du bâtiment nouveau pour affirmer une structure de hameau qui demeure linéaire (sorte de faubourg détaché) en donnant plus de corps, d'épaisseur à l'ensemble, dans le respect du tracé actuel de l'amorce de rue.

Les Hubacs

Activité agricole et forestière





Terrain répertoriés au recensement agricole 2023

Surfaces en herbe (prés de fauche - pâtures).

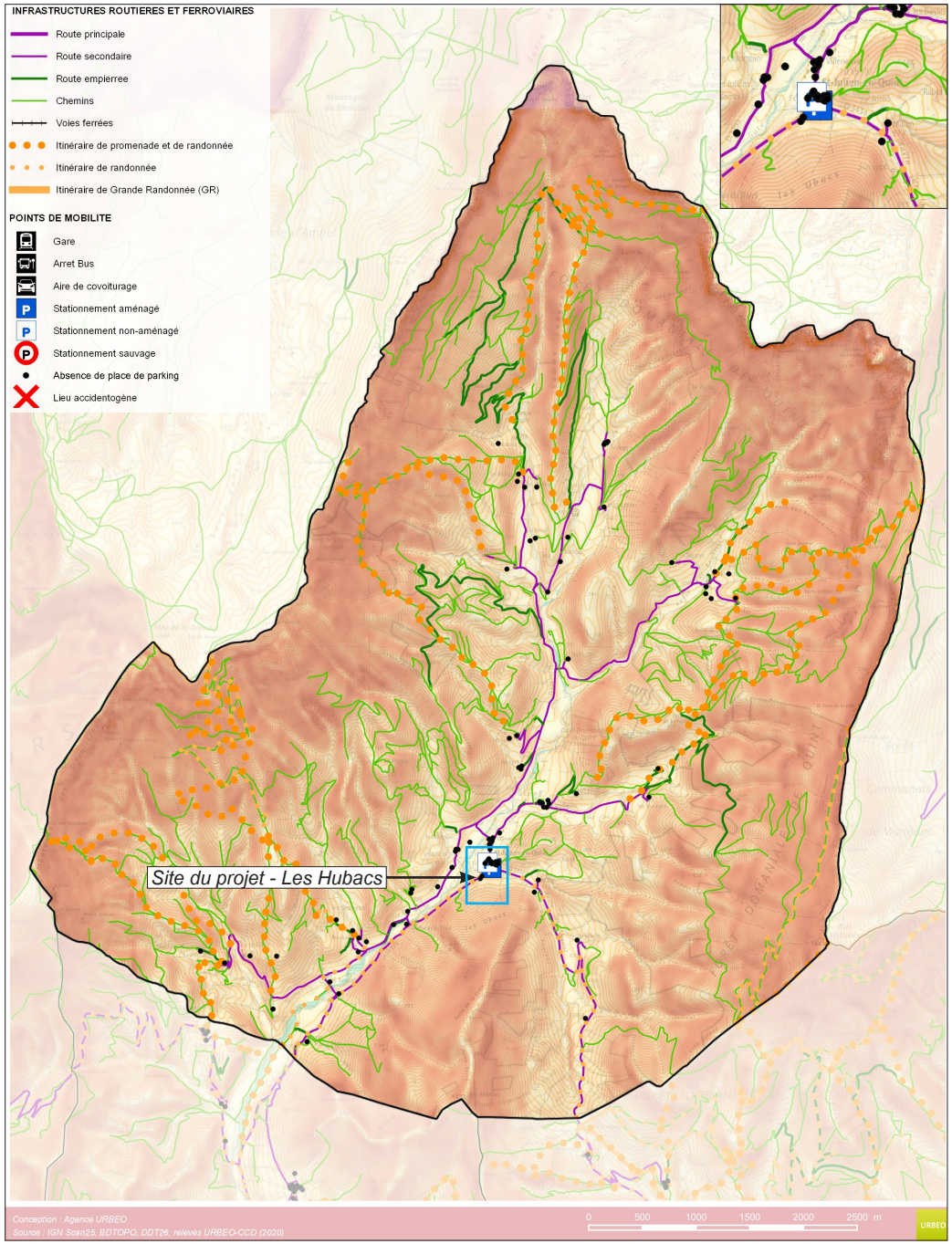
Céréales. Pois chiches.

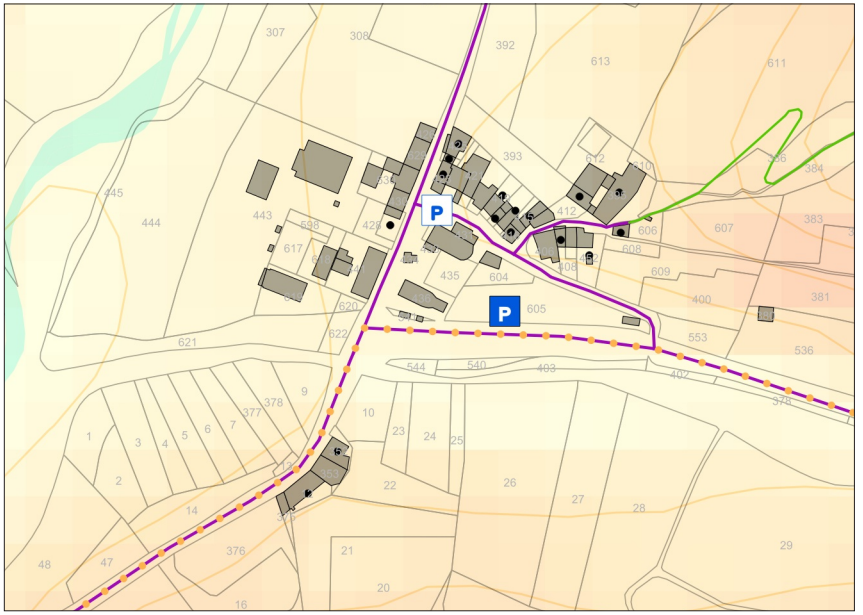
- Le terrain d'assiette du projet n'est pas répertorié au recensement agricole.
- L'urbanisation ne toucherait que très marginalement le potentiel de culture du pré au Nord dans le cas de cultures générant des Zones de Non Traitement (ZNT) de 20 m.
- La proximité immédiate d'habitations existantes rend le terrain peu ou pas apte à l'implantation d'un bâtiment d'élevage.
- Le terrain possède un potentiel fourrager, assez bien exploitable compte-tenu des pentes raisonnables.
- Le terrain est hors AOP viticole.

L'urbanisation n'impacterait pas (au regard de la surface) l'économie agricole et très faiblement le potentiel agricole communal (au regard de la surface en jeu également et de proximité immédiates d'habitations).

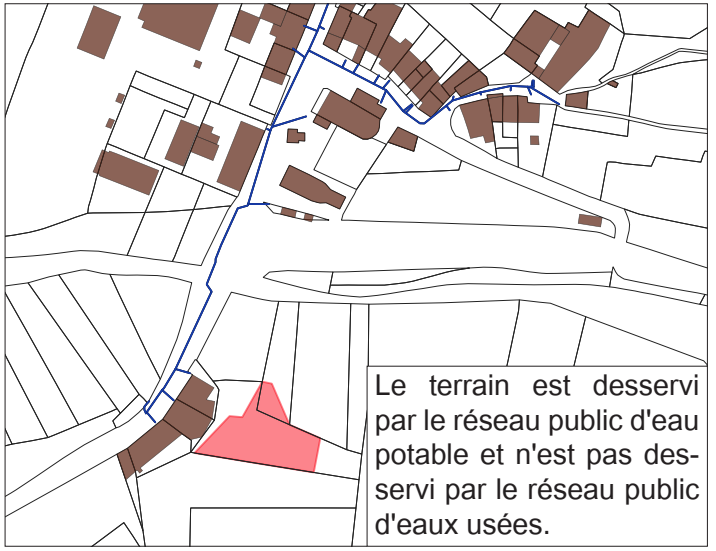
Les Hubacs

Mobilités





Le terrains est connecté quasi directement à une route départementale via un chemin existant. Compte-tenu du projet (un logement et quelques gîtes le cas échéant) cet accès est suffisant.



Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable et n'est pas desservi par le réseau public d'eaux usées.

Réseau d'adduction d'eau potable.

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.



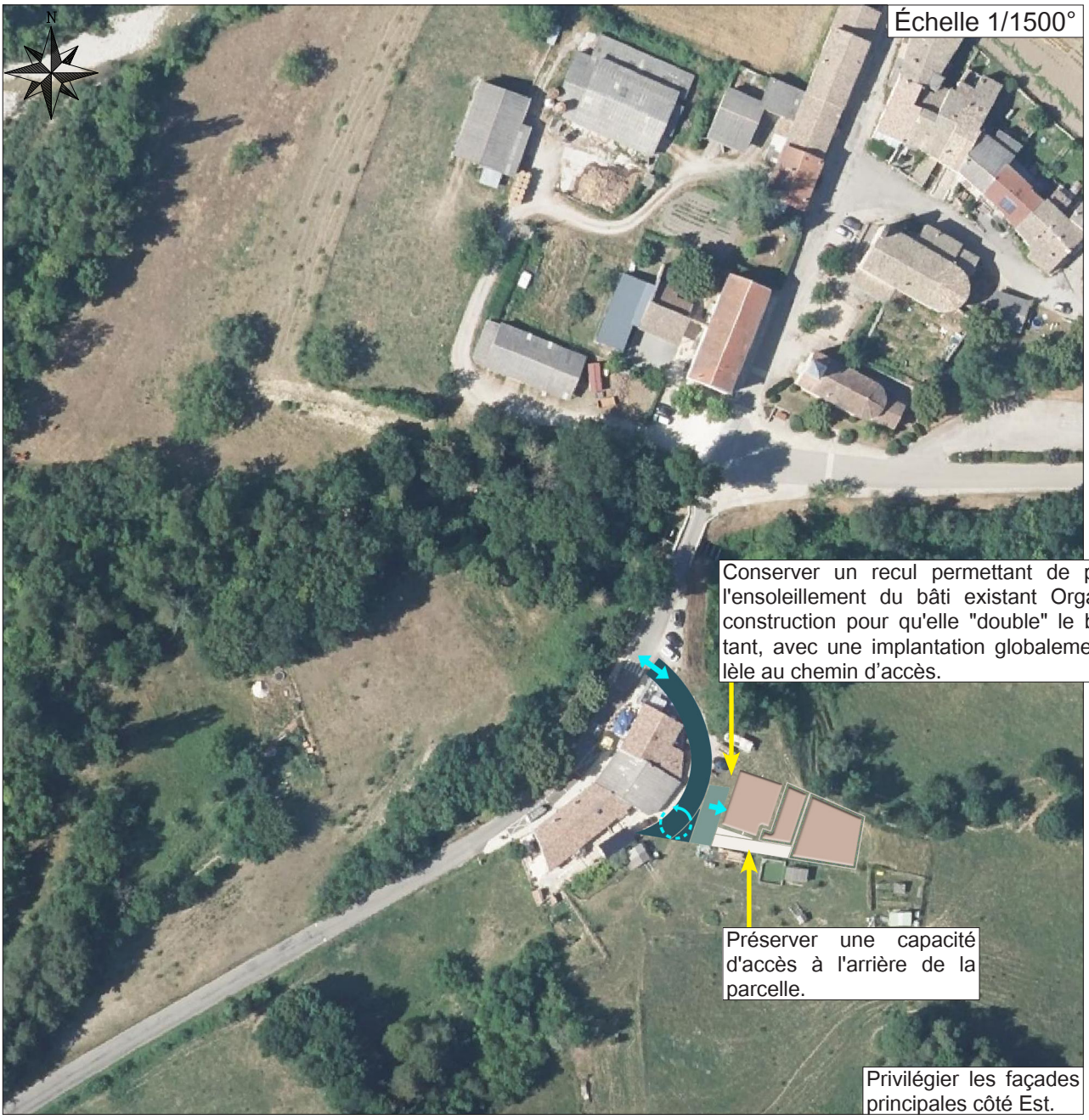
Surface de la zone : 0,1 ha.
Densité : 17 logements par hectare.



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.



Principes généraux

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




Exemples de noues d'infiltration des eaux pluviales paysagées.




Exemples de bassins d'infiltration des eaux pluviales paysagés.

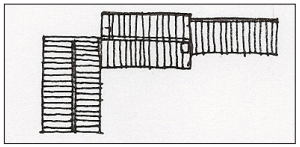
Les OAP pourront être adaptées pour assurer la gestion des eaux pluviales et notamment garantir leur infiltration à la parcelle et/ou dans le cadre d'équipements collectifs. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront paysagés et intégrés à l'environnement. Le cas échéant, ils seront aménagés de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

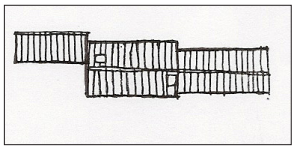
Compositions urbaines

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.

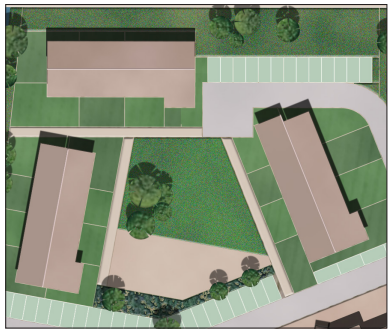








Structures bâties des fermes anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.







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

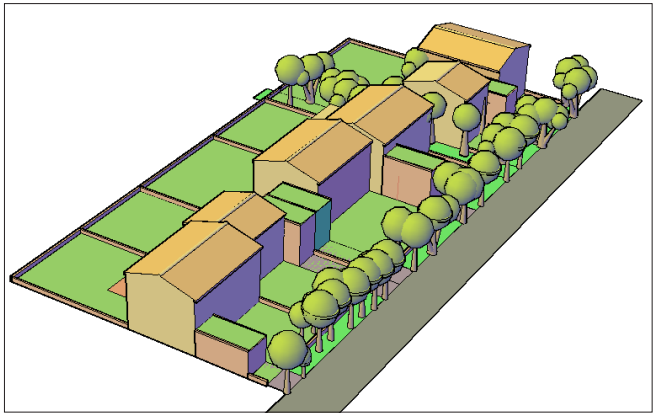












Compositions urbaines

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...).



Aires de jeux en bois.



Plantations d'accompagnement des voies















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.