



RAPPORT DE PRESENTATION

Justification des choix

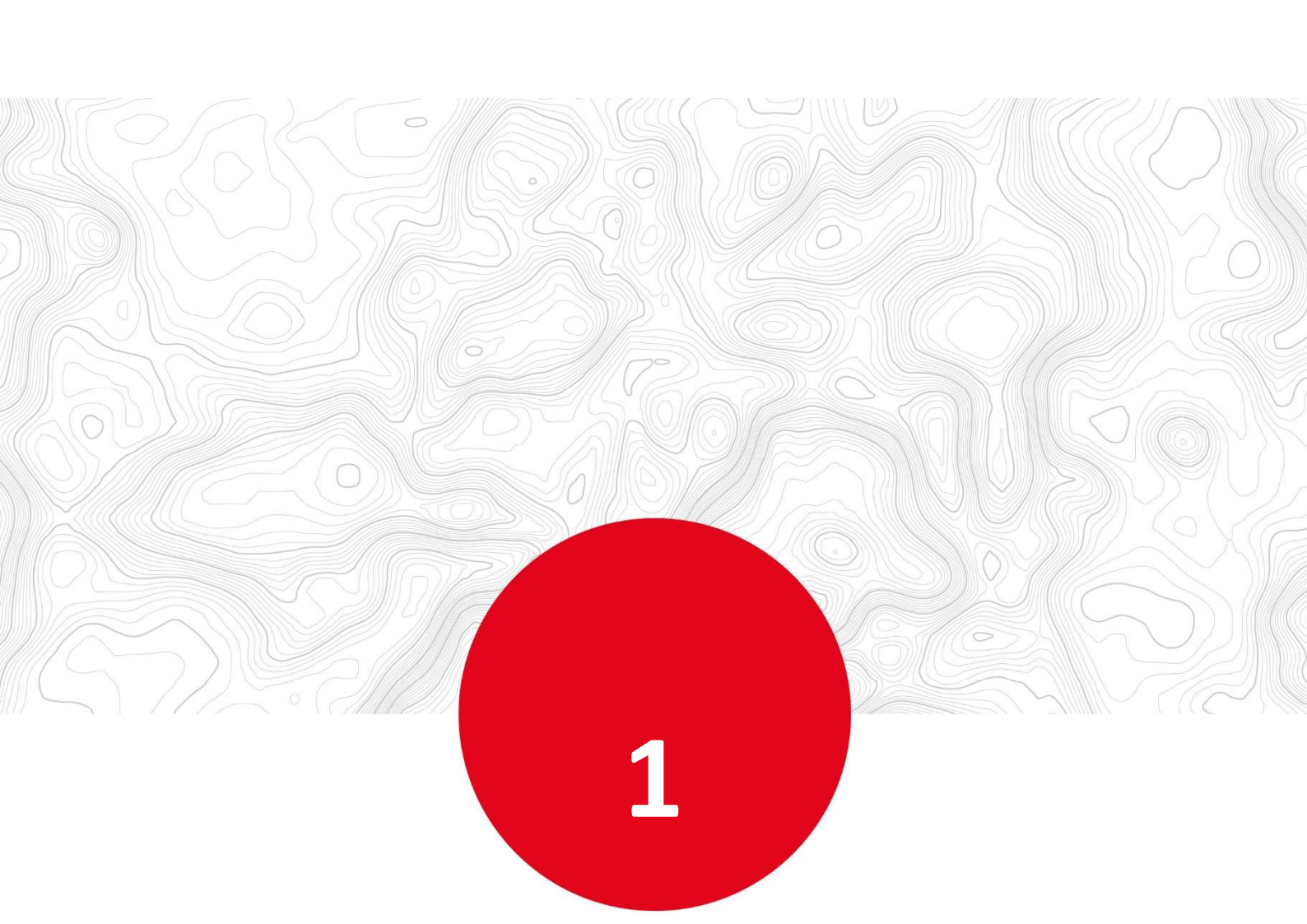
CC. 24 février 2026 : APPROBATION du PLUI



SOMMAIRE

1. LE PLUI DU VAL DE DROME EN BIOVALLEE.....	Page 4
I. Le Contenu du PLUI	
II. Les grandes étapes du PLUI	
III. La justification des Choix, un volet important	
IV. Les Objectifs du PLUI du Val de Drôme en Biovallée	
V. La démarche environnementale	
VI. Le Contexte territorial	
2. JUSTIFICATION DES CHOIS RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	Page 12
I. Consolidation de l’armature territoriale	
II. Retranscription du projet de territoire	
III. Le PADD	
III.1 : Axe 1 : Mener une politique d’aménagement ambitieuse	
III.2 : Axe 2 : Dépasser la logique de transition et organiser les ruptures pour répondre aux enjeux environnementaux	
III.3 : Axe 3 : Le Val de Drôme, un territoire d’économie et d’emploi	
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RELATIFS AU SCENARIO.....	Page 22
I. Une construction du Scénario en plusieurs étapes	
I.1 Analyse de la trajectoire 2008-2018, selon le PLH	
I.2 Scénario 1 : Le fil de l’eau	
I.3 Scénario 2 : Le SCoT	
II. Les besoins en logements générés par le scénario	
II.1 Le besoin total en logements	
II.2 Le besoin en logements neufs	
4. JUSTIFICATION DES CHOIX DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	Page 28
I. Une analyse fine de l’évolution du territoire et de ses potentiels en termes de fonciers	
I.1 L’analyse de la consommation d’ENAF des 10 dernières années	
I.2 Des objectifs fondés sur les besoins issus du scénario et sur la loi ZAN	
II. Le Potentiel foncier : Définitions et Méthodologie	
II.1 : Définitions	
II.2 : La méthodologie	
II.3 : Le potentiel foncier mobilisable en densification	
5. JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PLUI	Page 38
I. La consommation foncière du PLUI	
I.1 : La consommation foncière liée aux zones à urbaniser (AU)	
I.2 : La consommation foncière liée aux ENAF en U	
I.3 : Les trames d’inconstructibilité	
I.4 : La consommation foncière liée aux STECAL	
I.5 : La consommation foncière liée aux emplacements réservés	
II. La compatibilité de la Consommation foncière avec les documents supérieurs	
II.1 : Un respect de la trajectoire ZAN	
II.2 : Une compatibilité avec le SCoT	
III Le Foncier nécessaire au besoin en logements	
III.1 : Foncier dédié au logement, à l’intérieur des EUE	
III.2 : Foncier dédié au logement, à l’extérieur des EUUE	

6. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	Page 48
I. Le respect des objectifs de développement durable	
II. Un PLUI en adéquation avec la disponibilité de la ressource en Eau	
II.1 : Une amélioration de la préservation de la ressource en eau	
II.2 : Une vigilance sur l'assainissement	
II.3 : Un renforcement de la protection des captages	
7. JUSTIFICATION DU REGLEMENT.....	Page 56
I. Justification du règlement Graphique	
II. Justification du règlement écrit	
II.1 Justification des zones Urbaines (U)	
II.2 Justifications des zones à urbaniser (AU)	
II.3 Justification des zones Agricoles (A) et Naturelles (N)	
II.4 Justification des dispositions générales	
II.5 Justification des STECAL	
II.6 Synthèse	
8. JUSTIFICATION DES OAP.....	Page 77
I. Préambules	
II. Des OAP à vocation différenciée	
II.1 : Les OAP habitat qui visent à répondre au besoin en logements	
II.2 : Les OAP Habitat avec des objectifs en logements locatifs sociaux	
III. Principes d'aménagement selon la vocation de l'OAP	
III.1 : OAP à vocation résidentielle	
III.2 : OAP Mixte	
III.3 : OAP à vocation économique	
III.4 : OAP Centre Bourg	
9. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	Page 89
I. Les prescriptions urbaines	
I.1 : Les Emplacements Réservés	
I.2 : Les changements de destination	
I.3 : Mixité fonctionnelle	
I.4 : Espace de prévention des risques	
I.5 : Les voies et chemin à conserver ou à créer	
I.6 : Les OAP	
II. Les prescriptions graphiques à vocation écologiques et paysagères	
II.1 : Le patrimoine remarquable	
II.2 : Le patrimoine végétal	
II.3 : Les zones humides et les mares	
II.4 : Les carrières	
10. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES SUPERIEURS	Page 101
I. La loi Montagne	
I.1 : Le principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante	
I.2 : La préservation des plans d'eau de plus de 1000 ha	
I.3 : Le développement touristique	
II. Le SCoT de la Vallée de la Drôme aval	
III. Le PLH du Val de Drôme	
IV. Le PCAET	



1



Le PLUi du Val de Drôme en Biovallée

I. LE CONTENU DU PLUI

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de l'intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les PLU intercommunaux ont été instaurés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en exprimant la solidarité entre les communes.

Le PLUi comprend plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation**

Ce document comprend, entre autres un diagnostic, l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification des communes (potentiel foncier), l'explication des choix retenus et des orientations du projet (présent document).

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation. Il s'agit de la retranscription du projet politique des élus du territoire. Il est à noter que la CCVD a élaboré un projet de territoire : la structuration des deux documents est sensiblement la même dans une recherche de cohérence du projet politique. Le PADD est débattu en Conseil Communautaire.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles traduisent réglementairement le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, d'aménagement, d'habitat, de mobilités. Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

- **Le Règlement d'urbanisme**

Le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques (plans des zones et secteurs), qui fixent les règles générales d'utilisation des sols. Les dispositions réglementaires sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

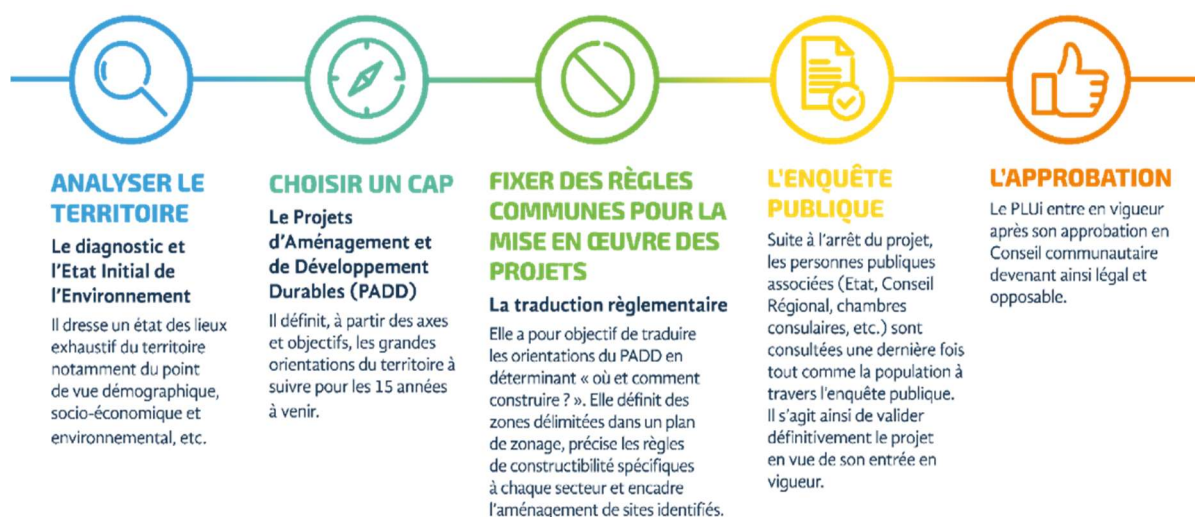
- **Les Annexes**

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

II. LES GRANDES ETAPES DU PLUI

La communauté de communes de Val de Drôme en Biovallée a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal le **26 juin 2018**, à l'échelle de son territoire. Si l'intercommunalité comprenait 30 communes en début de démarche, le départ de Puy-Saint-Martin en janvier 2021 a redélimité ses contours et la CCVD compte aujourd'hui **29 communes**.

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



Les dates clés :

- Prescription : **26 juin 2018** ;
- Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil Communautaire : **2 juillet 2024** ;
- Approbation du bilan de la concertation et Arrêt du PLUi : **29 janvier 2025** ;
- Enquête publique : **23 juin- 25 juillet 2025**.
- Approbation : **24 Février 2026**

Dans un contexte d'évolutions réglementaires et législatives, notamment avec la loi Climat et Résilience d'août 2021 et ses différents décrets d'application, le projet de PLUi s'est adapté au fil du temps pour **répondre au nouveau contexte réglementaire et aux nouveaux défis contemporains**. Cela a notamment été permis par des échanges réguliers avec les partenaires, afin de croiser les méthodologies et territorialiser les principes des nouvelles lois. Notamment, le PLUi a été élaboré en partie en parallèle :

- Le Projet de territoire de la CCVD
- Le PCAET 2020-2025
- Le SCoT de la Vallée de la Drôme aval : 2024-2044
- LA PLH du Val de Drôme : 2022-2028

III. LA JUSTIFICATION DES CHOIX, UN VOLET IMPORTANT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme,

*Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...)

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Ce tome s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés par les élus, aboutissant aux différentes pièces du PLUi, notamment :

- Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- La mise en œuvre de ce projet politique via différents outils réglementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique. Il s'agit de démontrer la cohérence interne du document ;

Les justifications soulignent également la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

IV. LES OBJECTIFS DU PLUI DU VAL DE DROME EN BIOVALLEE

Contrairement à d'autres territoires construits autour d'une ville centre, la Communauté de Communes du Val de Drôme se caractérise par l'absence d'un pôle unique et par une répartition plus diffuse des populations et du développement.

Les élus ont fait le choix d'initier un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin de définir un projet de développement cohérent, prenant en compte la diversité des communes membres et permettant de les doter d'un document d'urbanisme unique, actualisé au regard des dernières évolutions législatives.

L'enjeu est d'assurer un développement solidaire et cohérent : maîtrise du foncier, limitation de l'étalement urbain, prise en considération des enjeux environnementaux et du développement économique induit notamment par les activités agricoles, déplacements doux, réduction de la consommation énergétique, et développement des énergies renouvelables, mixité et cohésion sociales.

Les objectifs du PLUI, défini dans la délibération de prescription du 26 juin 2018 sont :

- **Bien vivre en Val de Drôme**
- **Vivre ensemble et s'impliquer**
- **Être solidaire et entreprenant**

D'autre part, en compatibilité avec le PLH, le PLUI devra donc permettre d'adapter l'offre en logements à la demande du territoire, c'est-à-dire :

- Accroître et diversifier l'offre
- Maîtriser les coûts du marché de l'accession à la propriété
- Offrir des logements de petites tailles répondant aux besoins de différents profils de ménages

Un PLUI co-construit avec les communes et une Concertation importante

Le rôle de la conférence des maires a été renforcé et chaque commune a été associée à chacune des étapes d'élaboration du PLUI.

Ainsi entre 2019 et 2024, ont été réalisés :

- 28 commissions d'urbanisme
- 11 jours d'ateliers

Par ailleurs, les modalités de concertation avec la population ont été respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet (cf. bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLUI)

Ainsi, entre 2019 et 2024, ont été réalisés :

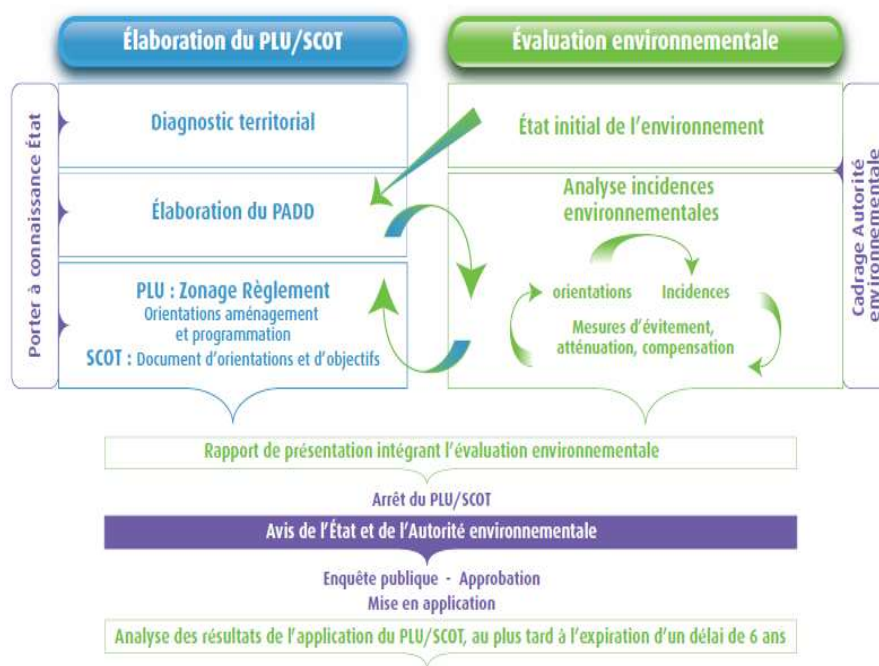
- 17 réunions publiques
- 4 ateliers
- 1 réunion plénière de synthèse à Eurre

V. LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

La démarche d'évaluation environnementale



Le détail de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale est décrit dans la partie dédiée à la présentation de l'évaluation environnementale

VI. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le Projet de territoire de la CCVD

Suite au travail de prospective « **Biovallée 2040** » réalisé pendant le Grand Projet Rhône Alpes (GPRA) de 2010 à 2015, une réflexion visant à définir l'évolution souhaitée du territoire, a été initiée sur ce nouveau mandat (2020 – 2026).

Le projet de territoire constitue désormais, **un cadre de référence pour l'ensemble des politiques** mises en œuvre (économie, social, culture, environnement, jeunesse, petite enfance, services, habitat...).

Il se structure autour de 4 enjeux déclinés en 18 orientations.

Les trois premiers enjeux ont été repris pour le PADD du PLUi, dans une recherche de cohérence du projet politique porté par les élus.

Le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval

Approuvé en décembre 2024, il comprend la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée (CCVD) et la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans (CCCPS) soit 44 communes.

« ...L'ambition est de co-construire :

- Une métropole rurale responsable, innovante et alternative.
- Une organisation territoriale structurée par la vallée de la Drôme et organisée autour d'unités territoriales aux caractéristiques complémentaires... »

Il s'articule autour de plusieurs axes, ensuite déclinés en orientations dans le DOO :

Pilier 1. Aménager durablement la vallée de la Drôme Aval ;

Pilier 2. Dynamiser le territoire en valorisant l'ensemble de ses ressources ;

Pilier 3. Consolider l'excellence environnementale et la décliner dans tous les champs du développement territorial

Pilier 4. Développer une mobilité durable et solidaire

Le Plan Climat Air Energie Territorial 2020 -2025

Le PCAET de la CCVD a été approuvé en septembre 2021 en Conseil Communautaire, il réaffirme les ambitions du territoire en matière d'énergie et de développement durable. Les actions qui déclinent ces objectifs sont détaillées pour la période des six années du PCAET (2020-2025).

Le Programme Local de l'Habitat 2022-2028

Le diagnostic du PLUi s'est appuyé sur les données du PLH, approuvé le 18 octobre 2022, notamment en ce qui concerne le recensement de la vacance, qui après une enquête de terrain approfondie, a révélé un décalage assez important entre les données INSEE et les logements vacants effectivement localisés.

Les échanges ont également été importants lors de la construction du scénario d'évolution, la durée du PLH représentant la première phase du PLUi.

Il a permis de réaffirmer le bon dynamisme du Val de Drôme.

Le marché du logement bouleversé par les hausses des coûts de construction et des taux d'emprunts et la production insuffisante pour répondre aux besoins, ont conduit à :

- **Une hausse des prix des terrains à bâtir** (130 à 190€ / m²).
- **Des accessions à la propriété essentiellement sur de la maison individuelle** (93%) et ont en majorité entre 40 et 60 ans (39%)

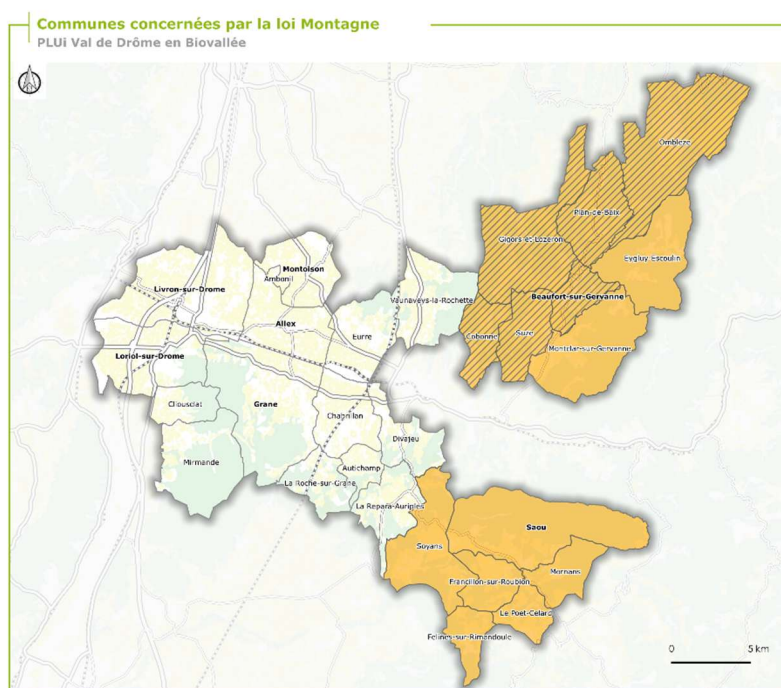
- Un marché locatif tendu (17 jours de durée de publication d'une offre) principalement induit par la rareté de l'offre,
- **Un manque de logements de petites tailles** : pour les jeunes et les personnes âgées

La Loi Montagne

Sont soumises à la loi Montagne (donc encadrées par les articles L121-1 à L123-5 du code de l'urbanisme), les communes ou parties de communes caractérisées par une limitation considérable des possibilités d'utilisation des terres et un accroissement important des coûts des travaux dus soit à l'existence de conditions climatiques difficiles, soit par la présence de fortes pentes, soit par la combinaison des deux facteurs.

La loi Montagne concerne 14 communes du territoire de la CCVD.

- Omblèze
- Plan-de-Baix
- Gigors-et-Lozeron
- Eygluy-Escoulin
- Beaufort-sur-Gervanne
- Suze
- Cobonne
- Montclar-sur-Gervanne
- Soyans
- Saoû
- Mornans
- Francillon-sur-Roubion
- Le Poët-Célard
- Félines-sur-Rimandoule



- Communes concernées par la loi Montagne
- Communes comprises dans le PNR du Vercors
- Limite communale
- CC Val de Drôme en Biovallée

Source : IGN, CITADIA, CCVD
Date : 10 / 01 / 2025
CITADIA
Établissement des Territoires



2

Justification des choix retenus pour établir le PADD

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les points 1. et 2. de l'article L151-5 font l'objet des deux parties suivantes :

La définition de l'armature territoriale vise en effet à engager le territoire dans un développement équilibré intégrant l'ensemble des communes qu'il couvre en fonction de leurs capacités, et de leurs potentielles contraintes (notamment la soumission à la loi Montagne pour toute la partie Est de la CCVD).

Les orientations générales thématiques sont ensuite structurées au sein d'un projet transversal, en cohérence avec le projet de territoire sur lequel se sont accordés les élus.

I. CONSOLIDATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE MULTIPOLAIRE

La Communauté de communes de Val-de-Drôme en Biovallée est composée de 31 541 habitants au 1 Janvier 2024 Le territoire s'étend sur 29 communes.

C'est un territoire rural multipolaire composé de :

- **2 pôles structurants** : Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme, bourgs les plus urbanisés, regroupant la majorité des services, et faisant l'objet d'une Opération de Revitalisation du Territoire « Petites Villes de Demain »

Secteur de centralité caractérisé par une offre en commerces, équipements et services qui répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants du territoire et qui ont vocation à être moteurs du développement du territoire de la CCVD.

- **5 pôles relais** : Montoisson, Allex, Grâne, Beaufort-sur-Gervanne, Saoû, ayant un rôle polarisant pour les communes alentours, au sein de chaque bassin de vie, notamment Saoû pour le Haut-Roubion, et Beaufort-sur-Gervanne pour la Gervanne-Sye.

Secteurs qui correspondent à une logique de relais et de complémentarité avec les pôles structurants. Ils assurent une offre en commerces, équipements et services de proximité.

- **6 pôles de proximité** : Cliousclat, Mirmande, Eurre, Chabrillan, Divajeu, Soyans.

Communes jouant un rôle d'irrigation plus local

- **16 villages** : La Roche-sur-Grâne, Autichamp, La Répara-Auriples, Francillon-sur-Roubion, Félines-sur-Rimandoule, Le Poët-Célar, Mornans, Vaunaveys-la-Rochette, Cobonne, Suze, Gigors-et-Lozeron, Montclar-sur-Gervanne, Plan-de-Baix, Eygluy-Escoulin, Omblèze.

Ce sont les communes rurales qui caractérisent l'identité du territoire et dont il convient de conserver la dynamique locale et la morphologie. Leur typicité participe grandement à l'attractivité et l'identité du territoire.

La consolidation de cette structure cohérente valorisant le rôle de chacune des communes est l'un des objectifs du PLUi.

L'armature territoriale a donc guidé les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et territorialiser le scénario de développement.

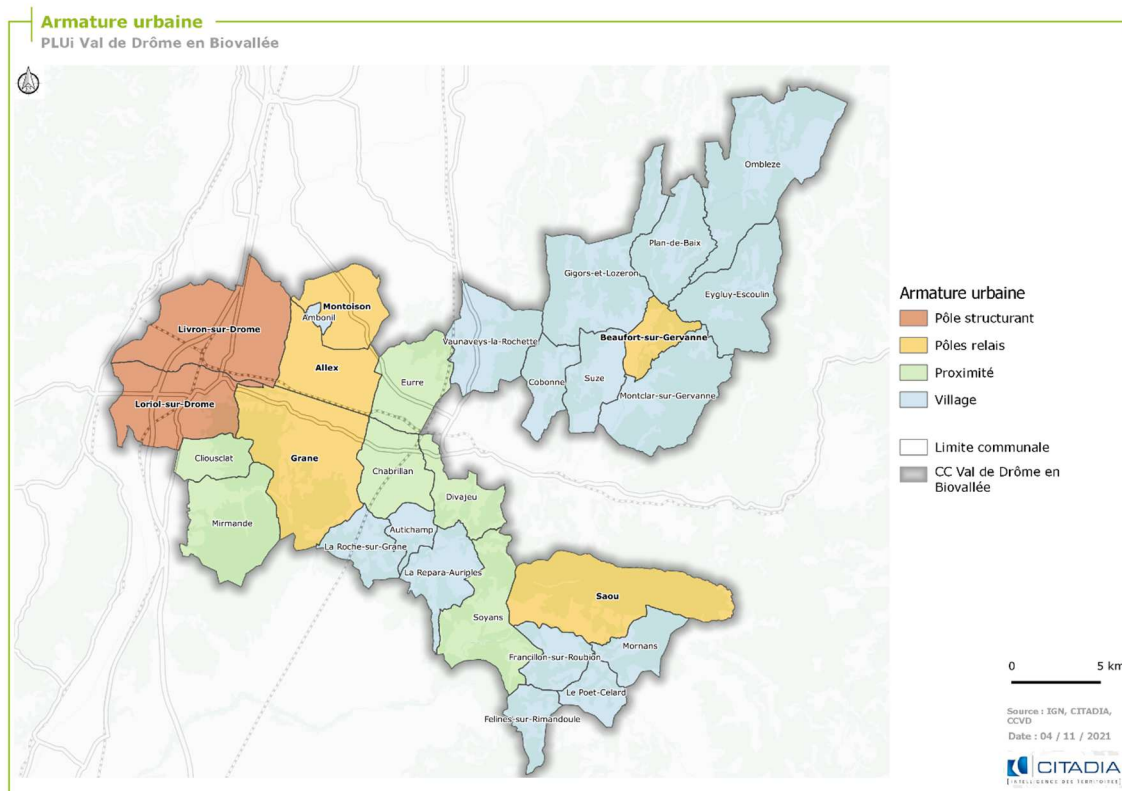


Figure 1 - Armature territoriale du PLUi de la CCVD

Carte 1 : L'armature territoriale

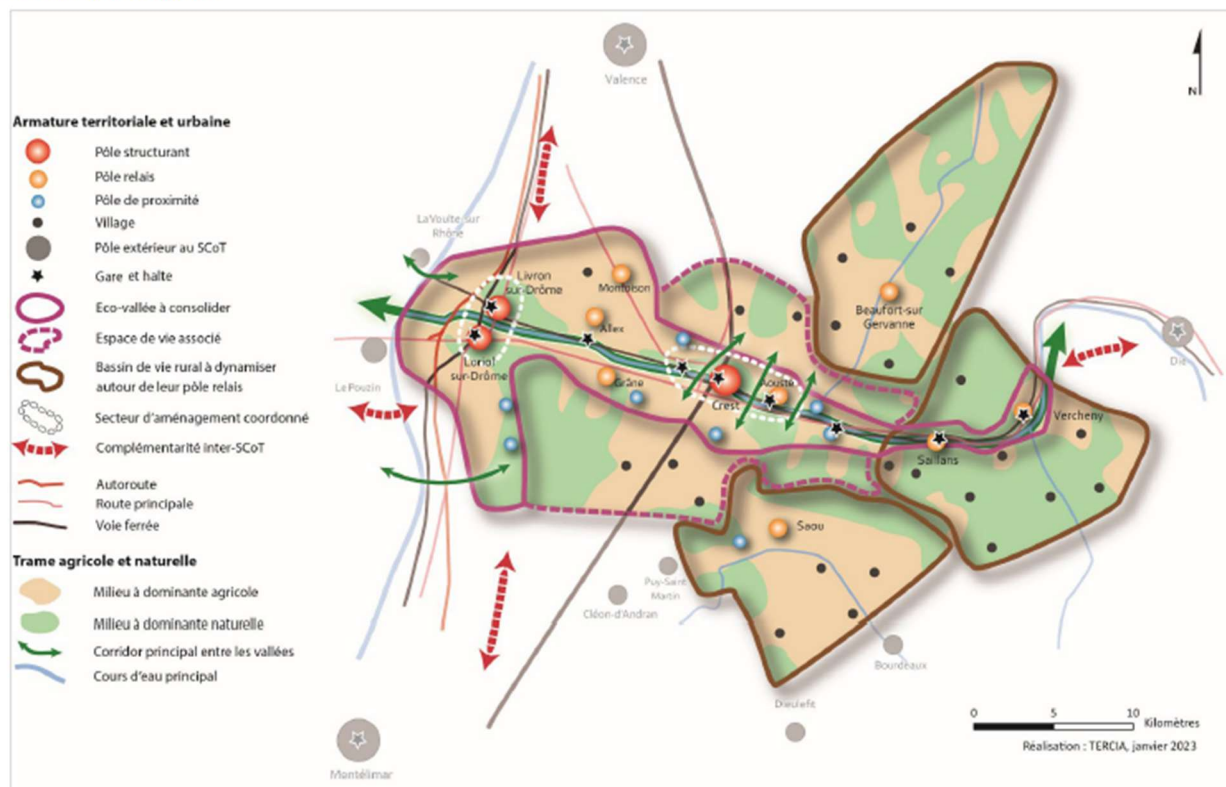


Figure 2 - Armature territoriale du SCoT Vallée de la Drôme Aval

II. RETRANSCRIPTION DU PROJET DE TERRITOIRE

Suite au travail de prospective « **Biovallée 2040** » réalisé pendant le Grand Projet Rhône Alpes (GPRA) de 2010 à 2015, une réflexion visant à définir l'évolution souhaitée du territoire, a été initiée sur ce nouveau mandat (2020 – 2026).

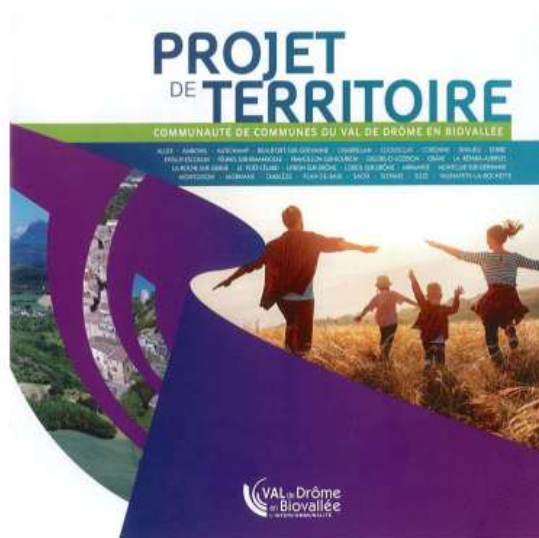
Le projet de territoire constitue désormais, **un cadre de référence pour l'ensemble des politiques** mises en œuvre (économie, social, culture, environnement, jeunesse, petite enfance, services, habitat...).

Il se structure autour de 4 enjeux déclinés en 18 orientations.

1 – Mener une politique d'aménagement ambitieuse qui améliore le fonctionnement du territoire

2 – Dépasser la logique de transition et organiser les ruptures pour répondre véritablement aux enjeux environnementaux et climatiques

3 – Le Val de Drome en Biovallée, un territoire d'économie et d'emplois : affirmer un développement économique via différents leviers



* A télécharger sur le site internet de la CCVD: <https://www.valdedrome.com>

Après un séminaire de hiérarchisation des enjeux et des objectifs réalisés à l'été 2019, le PADD du PLUI a été rédigé à partir du projet de territoire de la CCVD validé en Conseil Communautaire le 31 mai 2022.

Le PADD du PLUI reprend ainsi les intitulés des trois premiers axes du Projet de Territoire porté de la CCVD, afin de transcrire, au mieux les ambitions politiques.

A noter que la valorisation des spécificités de chaque bassin de vie : Confluence, Vallée de la Drôme, la Gervanne-Sye, et le Haut-Roubion reste une priorité.

III. LE PADD

I.1 - Axe 1 : Mener une politique d'aménagement ambitieuse qui améliore le fonctionnement du territoire

Via le prisme de son armature territoriale, des 4 bassins qui le composent, et de ses spécificités et ressources, ce premier axe a pour objectif d'affirmer les complémentarités des communes et consolider la structuration multipolaire du territoire, dans une logique de diffusion et d'accès pour tous à une offre équilibrée de services et de commerces.

a - Développer une stratégie foncière

La mise en place d'une politique foncière sur le territoire a été affirmée comme la priorité par les élus de la CCVD, dans le PLH.

Depuis la gestion dématérialisée des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et le renforcement de notre propre dispositif d'intervention foncière, ont permis d'acquérir certaines parcelles à enjeux sur des pôles relais.

Le partenariat étroit avec EPORA permet de remobiliser d'anciennes friches, à Livron-sur-Drôme et Montoison (10ha).

b - Renforcer les polarités et le maillage entre les communes et conforter les bassins de services

Le zonage graphique du PLUI conforte l'armature territoriale et renforcer la centralité des pôles structurants de Livron-sur-Drôme et Lorient-sur-Drôme et des pôles Relais.

Par ailleurs il a permis de réfléchir à l'implantation des nouveaux équipements structurants : micro crèche, maison France service, équipements culturels,. Ceci afin d'optimiser la couverture territoriale en services et la complémentarité entre les communes.

c - Créer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre de logements

Cette orientation vient appuyer les objectifs du PLH. L'ambition du territoire étant de permettre à ses habitants de trouver plus aisément un logement.

L'objectif est de diversifier et de mieux l'adapter aux besoins des habitants (logements locatifs, plus petits, moins chers...).

Ainsi dans le PLUI, des objectifs en logements sociaux apparaissent clairement dans certaines OAP et s'imposeront aux constructeurs. L'outil des emplacements réservés a également été mobilisé pour sécuriser la création de logements locatifs sociaux (exemple de la commune de Saoû).

Un zonage destiné à accueillir de l'habitat léger a été créé afin de permettre l'installation d'un habitat plus sobre, plus adaptés aux revenus de certains habitants.

Par ailleurs, dans le PLH, l'enveloppe des aides à destination des bailleurs sociaux a été augmentée afin d'orienter la création des nouveaux logements locatifs sociaux au centre des villages, en renouvellement urbain.

Enfin, la mise en œuvre du Bail Réel Solidaire est à l'étude, afin d'offrir un nouveau type d'accession à la propriété.

d - Poursuivre le développement d'une mobilité novatrice et durable qui s'adapte aux contraintes et aux modes de vie du territoire

La communauté de communes a approuvé en décembre 2021 son Schéma Directeur Cyclable réalisé en partenariat avec la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans.

Son ambition est de faire du vélo une solution de déplacement fiable dans la vallée de la Drôme et de renforcer son usage dans les déplacements du quotidien.

Ce schéma est un document de programmation sur 10 ans qui a été élaboré avec les communes et en partenariat avec le Département de la Drôme.

La communauté de communes soutient notamment les aménagements cyclables qui permettent de relier les communes

- soit à des bourgs centre ou des pôles structurants ou
- soit de rejoindre une gare ou un arrêt de car avec passage systématique d'une ligne régulière tous voyageurs.

La communauté de communes accompagne également ses communes pour les aménagements cyclables internes à la circulation dans les communes.

Les préconisations du schéma directeur cyclable se sont traduits par des emplacements réservés à l'exemple des emplacements prévus à Chabrilan (du village vers l'arrêt de car de la D104), Livron-sur-Drôme (aménagement de l'avenue Joseph Combiér/N7 et du haut Livron vers le centre-ville) et Lorient (de la Drôme vers le centre-ville).

A la suite du Schéma Directeur Cyclable, la communauté de communes élabore son plan de mobilité simplifié qui a été arrêté le 27 mai 2025.

Ce document cadre pour 10 ans a pour ambition de proposer en 2035 aux habitants et actifs de tout le territoire au moins trois solutions de transport de qualité adaptées à leurs besoins pour une mobilité solidaire accessible à tous.

e - Préserver l'identité du territoire et maintenir la qualité du cadre de vie

La diversité et la qualité des paysages est l'un des atouts du territoire.

L'affirmation des limites à l'urbanisation et la réalisation de nombreuses OAP ont permis de préserver les lignes d'horizon des villages perchés et d'affiner l'intégration paysagère des nouveaux projets.

La protection du petit patrimoine bâti, par un repérage graphique précis commune par commune et la création d'un zonage spécifique pour les espaces naturels sensibles de la forêt de Saoû et du Plateau d'Ambel ont également contribué à cet objectif.

I.2 - Axe 2 : Dépasser la logique de transition et organiser les ruptures pour répondre véritablement aux enjeux environnementaux, climatiques et sociaux

La préservation des espaces naturels et agricoles est une évidence pour les élus de la CCVD, d'autant plus que l'agriculture et les forêts sont des composantes essentielles du territoire, tant sur le plan économique que sur les plans paysagers et environnementaux.

L'aménagement du territoire doit alors se faire de manière équilibrée et durable et la consommation d'espace doit être maîtrisée, répondant à une stratégie foncière définie et adaptée aux dynamiques et aux fonctionnements territoriaux : concilier développement du territoire et préservation du système environnemental global. Les objectifs nationaux de la loi Climat et Résilience viennent affirmer cet objectif phare, avec un horizon Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050.

La prise en compte des risques (inondations, retrait/gonflement des argiles) renforce cette volonté des élus de bâtir un territoire résilient, via un projet intégrant les contraintes environnementales et valorisant les espaces soumis aux pressions et nuisances les plus fortes en tant que lieux de vie à part entière.

La préservation du paysage doit être prise en compte à toutes les échelles, que ce soit au niveau des grands ensembles structurants ou plus localement en cœur des bourgs, en cohérence avec le patrimoine et les formes urbaines (villages perchés notamment). Les grandes continuités paysagères et naturelles doivent ainsi se poursuivre au sein des villages et bourgs, afin qu'ils ne créent pas de ruptures. Afin de recréer des espaces publics accueillants, invitant à la déambulation et aux rencontres, la qualité des espaces sera un axe majeur à travailler dans les aménagements.

Enfin, la forte consommation énergétique due à la dépendance marquée à la voiture, à un parc de logement vieillissant et aux besoins de chauffage renforce la nécessité de la CCVD à s'engager toujours plus avant dans la transition énergétique afin de limiter sa dépendance énergétique.

Fort de ces constats le projet politique de val de Drôme en Biovallée cherche à appuyer le développement du territoire sur les valeurs identitaires de ce dernier et à maîtriser ce développement afin de préserver les richesses patrimoniales et ressources naturelles, véritables supports du développement économique, touristique et agricole, et source d'attractivité générale du territoire.

Le PADD met en avant la politique de la Communauté de Communes sur ces différents volets au travers des orientations suivantes :

a - Préserver les ressources naturelles et anticiper leur dégradation

Riche d'une géographie singulière et d'un réseau hydrographique dense, l'eau occupe une place prépondérante au sein du territoire de la CCVD. Cette ressource offre en effet une pluralité des services pour le territoire (tourisme, loisir, paysage, alimentation en eau potable, biodiversité), mais est soumise à des pressions, plus particulièrement lors des hausses de fréquentations estivales et aux besoins liés à l'agriculture.

C'est pourquoi, la gestion et la valorisation de la ressource en eau constituent une préoccupation majeure qu'il convient de traduire réglementairement dans le projet de territoire.

La récente étude « Bilan besoins – ressources en eau potable – ensemble vers 2040 » menée par le SCoT, dont s'est d'ores et déjà saisi le territoire en lançant les études qui y sont identifiées, et les projets déjà réalisés par ailleurs, témoignent de la volonté de garantir des capacités en eau cohérentes avec le projet de développement porté par le PLUi.

En parallèle, les élus souhaitent poursuivre leurs engagements forts en faveur de la transition énergétique en œuvrant pour le développement des énergies renouvelables tout en assurant une gestion durable des déchets et une préservation des espaces agricoles et naturels.

b - Renforcer la production d'énergie locale tout en réduisant la consommation

La communauté de commune se veut motrice dans la prise en compte des enjeux de la transition énergétique. Elle se veut volontariste dans le développement des énergies renouvelables et plus spécifiquement le mix énergétique de manière à favoriser l'autonomie énergétique du territoire et, dans la mesure du possible, à l'échelle individuelle. Les différents types de production d'énergies renouvelables, dont l'agrivoltaïsme, ont donc été considérés par les élus. A noter que le territoire s'engage en parallèle dans la définition des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables.

Cet objectif vient notamment reprendre des objectifs du PCAET adopté en septembre 2021.

c - Elaborer une stratégie de la biodiversité et préserver les trames écologiques

Conscients de la richesse écologique exceptionnelle du territoire, les élus de la Communauté de Commune de Val-de-Drôme en Biovallée souhaite préserver durablement les éléments naturels, aquatiques et terrestres, qui la composent. Ce territoire bénéficie en effet d'écosystèmes riches et diversifiés qui sont pourtant menacés par l'urbanisation, la fréquentation touristique et le dérèglement climatique. La volonté des élus est ainsi d'engager une stratégie de protection et de valorisation des espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité, mais aussi plus localement zones humides et pelouses sèches, haies et mares) et de maintenir la perméabilité écologique du territoire, participant également à la qualité du cadre de vie. Là aussi, la trame écologique du territoire vient décliner et préciser celle du SCoT, réalisée à plus grande échelle.

d - Préserver la richesse des paysages et fédérer le territoire autour de l'agriculture

Parmi les activités fortes et attractives sur le territoire, l'agriculture représente une particularité identitaire de la CCVD que la collectivité souhaite mettre en avant et pérenniser. Au-delà d'une activité économique très présente, des pratiques agricoles découlent également les paysages diver-

sifiés et le patrimoine bâti qui caractérisent le territoire. Au sein des spécificités et pratiques remarquables initiées, les orientations soutiennent ici les activités favorables à un développement durable de l'agriculture en appuyant notamment les démarches respectueuses de l'environnement et du patrimoine local (agriculture biologique, AOC, vergers...) qui représentent par ailleurs des secteurs stratégiques pour le maintien et le développement de l'agriculture sur le territoire. La CCVD a aussi réalisé avec la Chambre d'Agriculture de la Drôme une étude sur les friches agricoles existantes. Ce travail a, d'ores et déjà, permis de remobiliser 50 ha vers la culture. Il s'agit également de remobiliser le patrimoine agricole n'ayant aujourd'hui plus cet usage, à travers des changements de destination ponctuels, permettant une préservation de ce bâti si caractéristique.

e - Garantir un cadre de vie qui compose avec les risques naturels et technologiques

De manière transversale, les éléments naturels préservés et valorisés dans l'orientation 3 et 4 jouent un rôle particulier ici. Pour renforcer la nécessité d'articuler le développement du territoire au sein de la mosaïque agro-naturelle, le PADD affiche ici le lien clair entre les phénomènes de risques naturels et la résilience du territoire. Par adaptation au dérèglement climatique en cours, la volonté est donc de préserver les dynamiques naturelles et fonctionnelles du territoire qui assurent une gestion des inondations, des mouvements de terrain, des pollutions atmosphériques et des séquestrations de carbone. Les orientations du PADD vont donc plus loin que la simple prise en compte et intégration de l'ensemble des connaissances sur les risques en renforçant en limitant les imperméabilisations, en encadrant le développement urbain et en encourageant la gestion alternative des eaux pluviales.

1.3 - Axe 3 : Le Val de Drôme en Biovallée, un territoire d'économie et d'emplois : affirmer un développement économique et renforcer la cohésion sociale

La CCVD dispose d'importants secteurs économiques, porteurs d'un dynamisme à préserver au sein du projet de territoire. Il ne s'agit en effet pas d'un territoire uniquement résidentiel et agricole ; les autres filières économiques nécessitent d'être identifiées et valorisées au sein du projet.

a - Assurer le développement des parcs d'activités qui accueillent les entreprises structurantes pour la Communauté de Communes

Plusieurs parcs d'activités maillent le territoire, accueillant des entreprises actives sur différents secteurs d'activités (industries, artisanat, formation, commerce...). Il s'agit de proposer aux entreprises locales des perspectives pour leur développement demain sur le territoire, tout en veillant à la sobriété foncière de ces développements. Au sein du projet, sont ainsi mis en avant les souhaits de renouvellement, remobilisation de friches (zone des Mitronnes à Montoisson pour 10ha), réversibilité de l'immobilier d'entreprises développé.

b - Renforcer la cohésion sociale – Développer un haut niveau de services pour tous dans une logique de proximité et d'accessibilité

Cet objectif fait écho au premier axe, en venant appuyer sur le rôle économique des activités de services déployées sur le territoire, en lien avec son caractère résidentiel et touristique.

c - Pérenniser et renforcer le tissu d'activités dans et hors zone d'activité, en confortant les centralités

Les cœurs de villages, en accueillant des artisans et parfois des commerces, jouent un rôle économique central dans l'économie du territoire. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité, qui contribue aussi à l'activité et donc l'attractivité des bourgs. La compatibilité avec l'habitat constitue évidemment une condition au développement de ces activités dans le tissu.

d - Accompagner la rupture des pratiques agricoles

Dans cette orientation, l'agriculture est abordée d'un point de vue plus économique. Le territoire constitue d'ores et déjà un exemple en termes d'agriculture raisonnée, et de qualité des productions. L'ambition est de conserver cette notoriété en faisant preuve de vigilance sur la protection du foncier agricole, le type de terres consommées dans le cadre du projet (pour exclure les terres agricoles de bonne qualité), l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles, en prenant en compte cônes de vue et localisation des terrains au sein de la trame verte et bleue du territoire...

L'intercommunalité a délibéré en décembre 2022 en faveur d'une **rupture agricole** au regard des enjeux eau. Cette délibération inscrit dans la politique agricole locale des actions favorables à la sobriété en eau (accompagnement technique pour une optimisation de l'irrigation, pour développer des pratiques de travail du sol et déployer des infrastructures agro-écologiques favorables à la rétention d'eau, ...) et des actions traitant la substitution des prélèvements au sein de la rivière Drôme par du stockage d'eau hivernal (étude de faisabilité de retenues sur le secteur de Crest Sud).

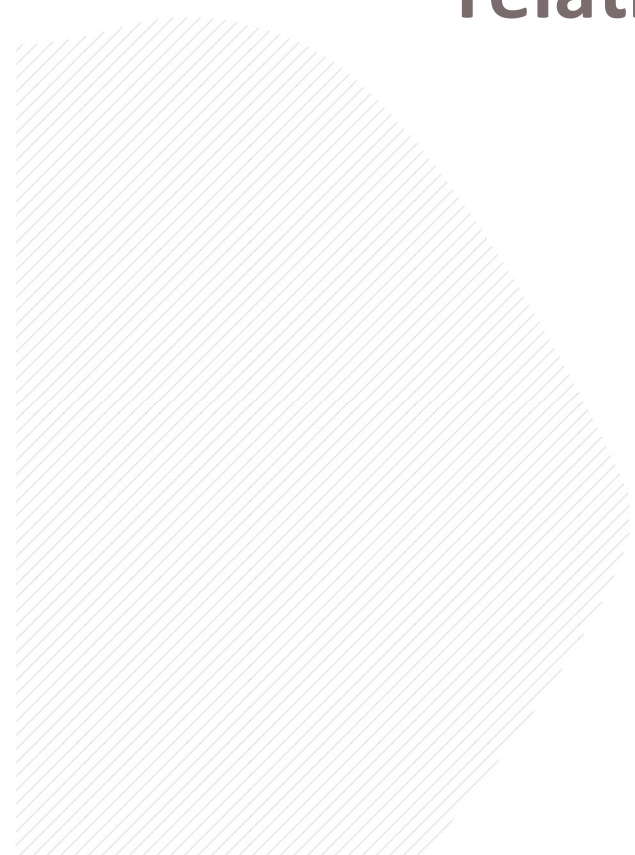
e - Conforter l'économie touristique en se tournant vers un tourisme local, vert et respectueux des ressources du territoire

La recherche de sobriété (foncière, énergétiques, en eau...) doit également guider le secteur du tourisme, sur lequel s'appuie en grande partie l'économie du territoire. Les projets touristiques, qu'ils soient importants ou plus localisés (identification de STECAL au sein du PLUi) doivent être regardant sur leurs incidences prévisibles sur les ressources. La préservation de la fonctionnalité des rivières et des secteurs à haute valeur écologique du territoire (incarnés par les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue) prévaut ainsi sur les projets. La question de l'hébergement est également centrale dans cette orientation : il s'agit en effet de diversifier les hébergements touristiques : campings à la ferme, tiny houses, gîtes... en les encadrant au mieux dans le PLUi.



3

Justification des choix relatifs au scénario



I. UNE CONSTRUCTION DU SCENARIO EN PLUSIEURS ETAPES

Afin de pouvoir projeter le territoire de la CCVD sur la période 2024-2036, il est nécessaire dans un premier temps d'analyser les tendances passées. Cette analyse se base sur le diagnostic du Programme Local d'Habitat en vigueur.

I.1 : Analyse de la trajectoire de la CCVD entre 2008 et 2018, selon le PLH

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire. Il est calculé au regard de plusieurs critères :

L'obsolescence du parc de logements :

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Ainsi, en faisant la différence entre les logements supprimés et ceux créés dans le parc existant, nous obtenons le « renouvellement du parc ».

Si celui-ci est positif (plus de suppressions que de créations), il existe un besoin de nouveaux logements pour les compenser.

En 2018, le taux annuel d'obsolescence était de 0,04%.

Le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM)

Les recensements **INSEE** entre 2008 et 2018, nous montre que la population du territoire est passée de 28 071 à 30 313 habitants, soit **un TCAM de 0,8%**.

Selon le PLH la CCVD a accueilli **1 500 habitants** supplémentaires, entre 2012 et 2017, ce qui représente une croissance de l'ordre de **1% par an**.

Portée par **les pôles structurants** et le bassin de vie de la Confluence, en volume (+700 habitants), on note également un fort taux de croissance, en pourcentage, pour **les pôles de proximité** (+1,8%) et les **bassins de vie les plus ruraux**, comme la vallée de la Gervanne-Sye et du Haut-Roubion (1,4%).

La baisse de la taille des ménages :

Dans le même temps, selon **l'INSEE**, la taille moyenne des ménages a suivi la tendance nationale et a diminué, passant de 2,47 personnes par ménage à 2,33, soit une diminution de 0,55% par an en moyenne.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires...) et est également lié au vieillissement de la population et au maintien à domicile des personnes âgées, qui occupent alors seules leur logement familial.

Selon le PLH, entre 2012 et 2017, on recense **19% en plus de personnes vivant seules et de familles monoparentales** impliquant ainsi un **desserrement des ménages**

Malgré la vocation confirmée d'accueil de familles du Val de Drôme, la **diminution de la taille des ménages**, liée au vieillissement de la population et situation de ruptures, est un **phénomène important à prendre en compte dans l'estimation des besoins en logements**.

Le parc de résidences secondaires :

Le taux de résidence secondaire baisse régulièrement au profit des résidences principales. Il est passé de 12,9% en 1982 à 8,2 % en 2017.

La CCVD reste néanmoins marquée par une forte attractivité touristique avec une répartition inégale des résidences secondaire. En 2017 le territoire compte **1 307 résidences secondaires** qui se concentrent principalement à l'est du territoire, dans les villages les plus ruraux de la Gervanne-Sye (35%) et du Haut-Roubion.

Cependant, ce marché est autonome, et les élus ont peu de prise sur ce poste.

Le nombre de logements vacants :

Bien que la vacance soit indispensable pour assurer une fluidité du marché et que le pourcentage de logements vacants de la CCVD selon l'INSEE reste correct (7,4% en 2018), et en dessous de celui du département (8.6%) leur nombre est en augmentation depuis 1999.

Une attention particulière a donc été portée à la vacance.

Début 2021, un recensement précis a été mené sur le terrain par le service Habitat-Urbanisme de la CCVD en lien avec chacune des communes (cf. étude logement vacant en annexe du PLH)

296 logements vacants ont ainsi été identifiés en situation réelle de vacance en 2021.

73% de ces logements le sont **vacants depuis plus de deux ans** et **59%** nécessiteraient une **réhabilitation**. La moitié des logements vacants se concentre dans les pôles structurants et le quart dans les villages.

Il existe un enjeu fort de résorption de la vacance dans les centre-bourgs des deux pôles structurants du territoire.

En conclusion,

Le taux très faible de vacance globale sur le territoire témoigne d'un net déficit de logement et d'un marché très tendu.

Dans le PLUI, la mobilisation du foncier déjà bâti (vacant ou en renouvellement urbain) est une priorité dans la perspective du « Zéro Artificialisation Nette ».

L'analyse de ces différents postes sur la période passée, nous permettant de dresser deux hypothèses :

- Un scénario « fil de l'eau » : que se passerait-il si le territoire poursuivait sa trajectoire passée ;
- un scénario en cohérence avec les objectifs du SCoT de la Vallée de la Drôme aval.

I.2 : Scénario 1 - Le fil de l'eau : poursuite des tendances passées jusqu'à 2036

Les tendances 2008-2018 sont d'abord prolongées jusqu'en 2022 par une simple application des TCAM observés sur la période 2008-2018. A cette date, seuls les chiffres du logement vacant de l'INSEE sont remplacés par l'inventaire réalisé par la CCVD en 2021 (296 logements vacants). Les TCAM sont utilisés pour projeter l'évolution du territoire jusqu'en 2036.

Situation de la CCVD en 2036 – Fil de l'eau

Niveau de l'armature territoriale	Population	Nombre de logements	Logements vacants
Pôle structurant	17 341	8 255	290
Pôle relais	8 393	4 100	69
Pôle de proximité	5 225	2 605	32
Village	2 838	2 147	182
CCVD	33 796	17 107	573

Ainsi, en 2036, en poursuivant les tendances, la CCVD continuerait d'accueillir de nouveaux habitants et **atteindrait presque les 34 000 habitants**.

Cependant, l'efficacité de la production ne serait pas optimale puisque la vacance poursuivrait son augmentation, passant **théoriquement** des 296 logements recensés à 573 logements vacants.

- Dans un contexte de réduction des impacts sur les ressources notamment foncières, une intervention publique est nécessaire pour organiser une stratégie résidentielle efficace, en luttant notamment contre l'accroissement de la vacance, via des outils couplés PLH / PLUi.

I.3. : Scénario 2 - Une croissance démographique conforme au 1% du SCoT

L'élaboration du PLUi de la CCVD s'est réalisée concomitamment à celle du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, avec lequel le PLUi doit être compatible. Ce document porte différents objectifs et recoupe une période non alignée, qui a néanmoins fortement cadré le scénario d'évolution.

Ainsi, à partir de l'analyse des tendances passées, des objectifs du PLH en vigueur et des préconisations du SCoT, le scénario suivant a été élaboré pour le PLUi (tableau récapitulatif ci-après) :

- Un **TCAM** de **1%** sur la durée totale du projet ;
- Un respect de la **répartition par polarités**, afin de conforter l'armature territoriale.

	2024-2018		2024-2036		Répartition par pôles	
	Croissance annuelle moyenne	Nombre d'habitants supplémentaires	Croissance annuelle moyenne	Nombre d'habitants supplémentaires	Scénario PLUi	Ce qu'il faut atteindre (SCoT)
Pôle structurant	0.69%	1 046	0,98%	2054	51,22%	51,38%
Pôle relais	0.88%	623	0,98%	980	24,44%	24,53%
Pôle de proximité	1.31%	530	0,99%	586	14,61%	14,66%
Villages	0.6%	43	1,06%	390	9,73%	9,43%
CCVD	0.77%	2 242	1,00%	4 010	100%	100,00%

En conclusion,

Avec la perspective d'accueillir **4 000 nouveaux habitants**, sur la période des 12 années à venir, le PLUi est compatible avec les objectifs du SCoT et en respecte la répartition par polarité.

Rappel des objectifs démographiques du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval:

- Un Taux de Croissance Annuelle Moyen **de 1%** sur toute sa durée d'application (2021-2041) ;
- Un ralentissement de la baisse de la taille des ménages, du fait de l'attractivité du territoire pour les familles ;
- Une répartition de l'accueil de population nouvelle **par polarité**.

II. LES BESOINS EN LOGEMENTS GENERES PAR LE SCENARIO

II.1 : Le besoin total en logements

La production de logements est regardée au regard de plusieurs phénomènes :

- Un **taux d'obsolescence constant de 0,04%**, correspondant à une tendance forte de rénovations sur le territoire (estimée la même qu'entre 2008 et 2018)
- Une baisse annuelle de la taille des ménages de **0,45%**, en ralentissement par rapport à la période passée (0,55% entre 2008 et 2018)
- Une **stabilisation du nombre de résidences secondaires** (baisse de 1% par an sur la période passée)

	SCENARIO 2024-2036	
	Apport Population 1%	Besoin en logements THEORIQUE
Pôle Structurant	2 054	1 303
Pôle Relais	980	624
Pôle de Proxi- mité	586	328
Village	390	189
PLUI CCVD	4 010	2 444

Au regard de ces trois premiers phénomènes, il serait nécessaire de créer environ **2 440 logements**. Cependant après déduction des logements vacants rénovés remis sur le marché et ceux faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain, le besoin en **logements neufs** sera moins important :

- **Le renouvellement urbain**

La CCVD se fixe un objectif ambitieux de **100 logements à rénover en renouvellement urbain**, sur la période du PLUI. Pour atteindre cet objectif, elle a :

- Doublé les capacités d'acquisition de son propre dispositif d'intervention foncière, et continue à travailler en relation étroite avec EPORA et le CAUE.
- Mis en place une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), après avoir été lauréates du Programme Petites Villes de Demain pour les communes de Loriol-sur-Drôme et Livron-sur-Drôme.

- **La mobilisation des logements vacants**

Par ailleurs, la CCVD souhaite également mobiliser les logements vacants, **à hauteur de 50%** sur la base du recensement de 2021 réalisé dans le PLH (cf. annexe du PLH du Val de Drôme).

	Inventaire 2021	Remobilisation sur la période PLH (2022- 2028)
CCVD	296	148

Pôle structurant	152	70
Pôle relais	46	29
Pôle de proximité	29	14
Village	69	35

Pour cela elle a

- Créé une subvention à la rénovation des logements vacants, privés ou communaux, complémentaires aux aides existantes ;
- Mise en place une stratégie en lien étroit avec Service Public Intercommunal de l'Energie
- Mobilisé l'outil fiscal de la Taxe Habitation

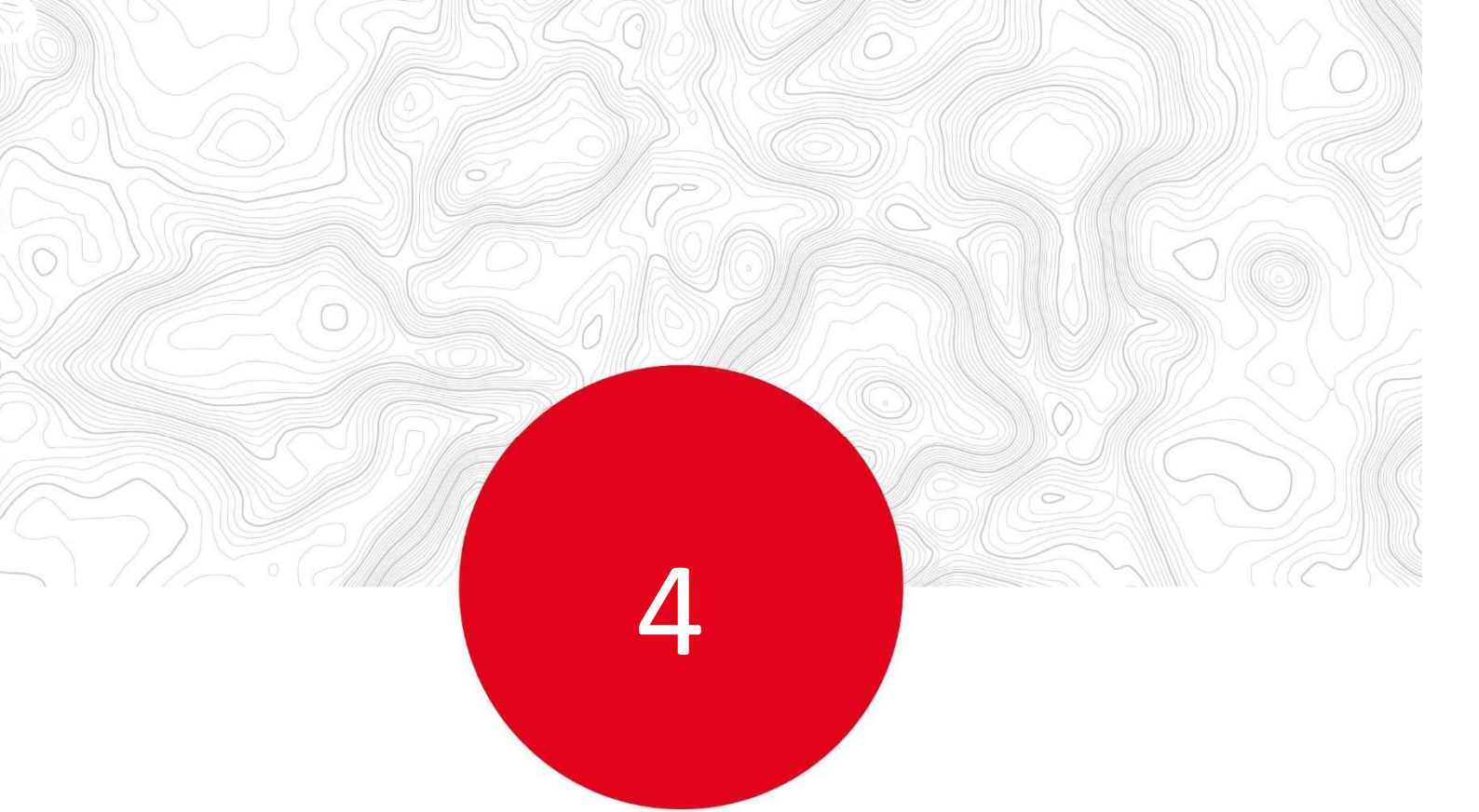
NB : Malgré les aides mises place, le taux de vacance résiduelle, déjà bas, étant très difficile à améliorer, les élus ont décidé d'atteindre les objectifs du PLH sur les douze années du PLUI.

II.2 : Le besoin théorique en logements neufs

En conclusion,

Ainsi, après déduction des logements vacants rénovés remis sur le marché et ceux faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain, **seulement 2 200 logements neufs seront nécessaires** à la réalisation du scénario démographique, sur le pas de temps du PLUi :

	BESOINS Théorique en LOGEMENTS NEUFS SCENARIO 2024-2036				
	Apport Population 1%	Besoin Logements THEORIQUE	Dont Logements vacants	Dont Logements créés en Renouvelle- ment urbain	Logements NEUFS THEORIQUES
Pôle Structurant	2 054	1 303	70	60	1 173
Pôle Relais	980	624	29	20	575
Pôle de Proximité	586	328	14	10	304
Village	390	189	35	10	144
PLUI CCVD	4 010	2 444	148	100	2 196
Rappel SCoT		2 394	138	2 256	



4

Justification des choix de modération de la consommation foncière

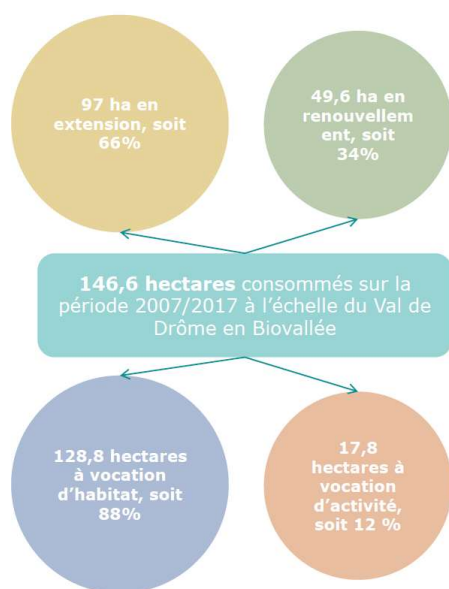
I. UNE ANALYSE FINE DE L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE ET DE SES POTENTIELS EN TERMES FONCIERS

Article L151-4 du code de l'urbanisme :

[Le rapport de présentation] analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

I.1 : L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années

Une première analyse en phase diagnostic (2007-2017)



Lors de l'élaboration du diagnostic du PLUi, une première analyse de la consommation d'espaces avait été conduite sur la base de la méthodologie suivante, en 2019 :

- Une délimitation des limites des enveloppes urbaines de 2007 et de 2017 ;
- Une identification des parcelles bâties entre 2007 et 2017 en fonction de leur vocation dominante, et de leur localisation (en comblement de dent creuse ou en extension). Les fichiers fonciers travaillés par le Cerema constituaient la base de l'analyse ;
- Une vérification de la consommation d'espaces par les communes, en complétant l'analyse via le recensement des permis de construire, l'objectif étant d'aboutir à une consommation d'espaces complétée progressivement jusqu'à l'arrêt.

Il en ressortait que près de **150 hectares** avaient été consommés sur la période 2007-2017 au sein de la CCVD.

Les atouts et contraintes de cette méthode :

- : Une consommation ne renseignant pas sur la qualité des sols consommés et donc étant limitée pour juger de l'artificialisation des sols ;
- : Un pas de temps qui diffère de celui donné par la loi Climat et Résilience (voir ci-après), et une méthodologie laborieuse dans une procédure longue ;
- + : Une analyse à la parcelle, vérifiée et complétée par les communes

La consommation d'espaces de 2011 à 2021 : une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à 2050

Les réflexions menées à l'échelle nationale sur le **Zéro Artificialisation Nette** à horizon 2050 ont introduit un nouveau paradigme, nécessitant de repenser l'analyse foncière menée dans le cadre de l'élaboration des PLUi. Pour épouser cette trajectoire, une limitation progressive de l'étalement urbain (entre 2021 et 2031) puis de l'artificialisation (à partir de 2031) ont été fixés comme objectif,

en prenant comme période de référence la consommation d'espaces NAF observée sur le pas de temps 2011-2021.

Ainsi, de nouveaux outils ont été déployés sur le territoire national, comme **l'Observatoire de l'Artificialisation**. Pour l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Val de Drôme, il a été choisi de se fonder sur les données de cet observatoire comme référence, cadrant de ce fait les objectifs fixés au sein du PADD du PLUi (voir ci-après).

Sur le territoire de la CCVD, sur la période 01/01/2011 > 01/01/2021, **152,3 hectares ont été artificialisés**, toutes vocations confondues, soit un rythme moyen de 15,3 hectares par an :

Armature	Surface artificialisée (ha)
Pôle structurant	62
Pôle relai	39,9
Pôle de proximité	35,8
Village	14,5
CCVD	152,3

- 62 hectares ont été artificialisés au sein des 2 pôles structurants, soit 31 hectares par commune en moyenne ;
- 39,9 hectares ont été artificialisés au sein des 5 pôles relais, soit 7,9 hectares par commune en moyenne ;
- 35,8 hectares ont été artificialisés au sein des 6 pôles de proximité, soit 6 hectares par commune en moyenne ;
- 14,5 hectares ont été artificialisés au sein des 15 villages, soit 1 hectare par commune en moyenne ;

Ainsi, on retrouve une « gradation » de l'artificialisation en fonction du rôle de la commune au sein de l'armature territoriale.

Les atouts et contraintes de cette méthode :

- : Une méconnaissance de ce que ces chiffres recouvrent exactement, d'où une difficile application dans le cadre du projet de PLUi (pas de données d'occupation des sols précise disponible à ce jour, d'où un usage de Corine Land Cover) ;
- : Une impossibilité pour les élus de vérifier la donnée ;
- + : Une source objective et commune à l'échelle nationale, permettant de croiser si nécessaire les échelles ;
- + : Un suivi de l'artificialisation dans le cadre du projet qui sera plus aisé car cette plateforme est mise à jour tous les ans.

I.2 : Des objectifs fondés sur les besoins issus du scénario d'évolution et sur la loi ZAN

En termes fonciers, le PADD expose un objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de **81,5 hectares maximum** entre 2024 et 2036, déduction à faire de la consommation observée entre 2021 et 2024 (arrêt du projet), et ce toutes vocations confondues.

La loi Climat et Résilience d'août 2021 définit la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), prévoit une diminution par 2 (2021-2031) puis par 4 (2031-2041) du rythme de l'artificialisation par rapport à la période de référence (2011-2021).

A l'échelle régionale, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévoit de réserver un stock de foncier pour des projets d'envergure régionale, et diminue par conséquent d'autant l'enveloppe des EPCI.

Les chiffres pour la période de référence sont donnés par une base nationale : l'Observatoire de l'Artificialisation.

Sur le territoire de la CCVD, entre 2011 et 2021, **152,3 hectares** ont été artificialisés, toutes vocations confondues :

Le PLUi s'applique sur la période 2024-2036, à cheval sur les deux paliers de la trajectoire ZAN.

Palier 1 (7 premières années) : Diminution de 45% (Chiffres issus du SRADDET)

$152,3 \times 0,455 = 69.29 \text{ ha}$ réalisables en extension (2021 > 2031)

Retrancher les permis depuis le 01/01/2021,

Palier 2 : (5 années suivantes) 22.5% du 01/01/2031 au 01/01/41

152,3 / 0.225 = 34.26 ha sur les 10 ans, soit un rythme de 3,4 ha par an

*3,4 ha x 5 = **17 ha** réalisables (2031 > 2035)*

L'Enveloppe totale ZAN est donc de 86,2 hectares

Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2024 de 20 hectares :

D'après les informations disponibles sur le portail de l'artificialisation des sols du **CEREMA**, la consommation d'ENAF atteint 72,3 hectares sur la période considérée ; alors que **le PLUi ne retient qu'une consommation de 20 hectares**, soit un écart significatif entre les deux sources :

- Ce chiffre de 72,3 hectares correspond aux surfaces nouvellement artificialisées selon la méthodologie nationale mise en œuvre par le CEREMA, qui s'appuie sur l'exploitation de données géographiques et cadastrales harmonisées à l'échelle du territoire.
- Le chiffre de 20 hectares provient de l'analyse des données extraites du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme Cart'ADS de la CCVD qui permet de disposer des chiffres au plus proche de la réalité des territoires.
Ces données s'appuient sur les autorisations d'urbanisme accordées sur la période pour les constructions à destination d'habitation (maison et annexes de plus de 20 m²) d'artisanat, de commerce et d'industrie.

La différence observée peut notamment s'expliquer par la nature des informations prises en compte par le CEREMA dans son évaluation. Plutôt que de s'appuyer sur des données urbanistiques, qui décrivent la configuration physique et fonctionnelle des territoires, **le CEREMA utilise des données fiscales**. Ces dernières reflètent davantage les aspects économiques et fonciers, comme la valeur des biens ou la fiscalité locale. Cette approche, centrée sur la dimension financière du territoire, peut donc produire des résultats différents de ceux obtenus à partir d'une analyse strictement urbanistique.

Cette divergence peut également s'expliquer par un décalage temporel entre la comptabilisation de l'artificialisation et sa reconnaissance dans les bases fiscales.

Alors que l'artificialisation est enregistrée dès le début du projet, au moment où les travaux d'aménagement ou de construction sont engagés, sa traduction fiscale n'intervient qu'à la fin du chantier, lors de la mise à jour des données cadastrales.

Ce qui concrètement peut révéler une prise en compte de travaux de construction au moment de leur achèvement alors qu'ils avaient commencé bien avant la période de référence (en pratique avant 2021).

Ils n'auraient donc pas dû être comptabilisés au cours de la période de référence par le CEREMA ; car ils relevaient au contraire de la période **antérieure** à la période de référence. Par exemple, une construction achevée en décembre 2021 a déclenché une déclaration fiscale pour la taxe foncière à cette époque, alors que le permis de construire et les travaux avaient été engagés avant le 1^{er} janvier 2021.

Ce processus repose souvent sur les déclarations effectuées par les propriétaires ou les collectivités, ce qui introduit une part d'incertitude et peut retarder, voire limiter, la prise en compte effective de l'artificialisation (démarches déclaratives, effectuées ou non, par les acteurs concernés).

Les données fiscales recensées pour la période 2021-2025 paraissent, dans un grand nombre de situations, correspondre à des opérations de construction initiées, voire terminées, antérieurement. Ces opérations auraient logiquement dû être enregistrées sur la période précédente. En outre, certaines évolutions constatées peuvent être liées au travail de révision et de fiabilisation des bases fiscales engagé après 2021 avec la DGFIP, dans une démarche visant à renforcer la justesse et la transparence de l'imposition.

Ces données du CEREMA ne traduisent donc pas directement une artificialisation réelle du sol, mais correspondent avant tout à des surfaces identifiées à travers les enregistrements fiscaux.

En d'autres termes, il s'agit de données administratives dont la mise à jour dépend du rythme des déclarations et des ajustements opérés par les services fiscaux, et non d'un constat de terrain. Cette distinction est essentielle, car elle explique en partie les écarts observés entre les évaluations du CEREMA et d'autres sources reposant sur des données urbanistiques.

Par ailleurs, ces informations présentent un décalage temporel important : certaines surfaces enregistrées sur la période 2021-2025 se rapportent à des projets initiés avant 2021, voire à des régularisations postérieures à la fin des travaux.

Ce glissement est accentué par la modification des périodes de référence introduite à partir du 1er janvier 2021, qui marque un tournant dans les méthodes de suivi de l'artificialisation et dans la mise à jour des bases fiscales.

En conclusion,

L'enveloppe foncière du PLUI est donc de 66 hectares (86 ha-20ha) de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 12 années

Rappel le SCoT autorise 111 Hectares sur 20 ans

II. LE POTENTIEL FONCIER : METHODOLOGIE ET DEFINITIONS

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), les PLUI doivent intégrer l'analyse des « capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ».

II.1 Définitions

Pour lutter contre l'étalement urbain, un des principaux leviers est de mieux utiliser le potentiel foncier situé au sein de **l'Enveloppe Urbaine Existante**. Cela s'appelle la « **densification** ».

Le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est constitué de deux niveaux : les dents creuses et les parcelles divisibles. Leur urbanisation sera privilégiée par rapport aux zones entraînant une extension de l'emprise urbaine.

Enveloppe Urbaine Existante (EUE) :

Il n'existe pas de définition officielle. Selon l'Article 151-18 du Code de l'Urbanisme, on peut considérer que l'enveloppe urbaine correspond à l'ensemble des espaces urbanisés et des espaces ou enclaves à vocation récréatives non bâtis, à l'intérieur de ceux-ci.

Dans le PLUI, les enveloppes urbaines (EUE) correspondent aux secteurs déjà urbanisés des communes, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions. Plus précisément, elles correspondent aux tissus bâtis suffisamment constitués, avec une zone tampon de 7 mètres.

Elles peuvent avoir plusieurs fonctions : habitat, économie, tourisme ou équipements public.

Pour mémoire, la définition des EUE du SCoT du Val de Drôme aval est la suivante :

« Les Enveloppes urbaines existantes (EUE) correspondent aux tissus urbains suffisamment constitués du territoire à vocation urbaine. Elles revêtent des fonctions résidentielles, économiques ou d'équipement répondant aux besoins des habitants et acteurs économiques du territoire... ».

Les dents creuses

Terrains libres de toute construction au sein de l'enveloppe urbaine, de faibles superficies, le cas échéant entourées de construction sur plusieurs côtés.

Ceux sont des espaces sans enjeu agricole, naturel, ou hydraulique.

Les parcelles divisibles :

Terrains, avec au moins une construction, situés au sein de l'enveloppe urbaine.

II.2 : La méthodologie appliquée

Une analyse fine des capacités de densification a été menée avec les élus, au cours de différentes séquences d'ateliers de travail. Plusieurs rencontres techniques avec les services de l'Etat ont aussi été réalisées.

- Etape 1 : Repérage des enveloppes urbaines existantes

Dans un premier temps, les enveloppes urbaines ont été définies pour chacune des communes, en suivant la méthode précédemment exposée. Elles ont ensuite été adaptées en excluant les secteurs sans volonté d'urbanisation (ex. : jardins remarquables, terrains trop pentus, ...). La compatibilité avec les EUE définis dans le DOO du SCoT Vallée de la Drôme aval a été vérifiée.



Si elle préfigure la zone U, ses contours demeurent différents, la zone U découlant d'arbitrages également politiques (voir justification des zones U). Le potentiel foncier évolue de ce fait en même temps que les ajustements de la zone U.

- Etape 2 : Un repérage des parcelles du potentiel foncier au sein de l'enveloppe selon leur surface

Dans un premier temps ont été repérées les parcelles potentiellement disponibles (dents creuses ou divisions parcellaires) au sein de l'enveloppe urbaine en utilisant un premier critère de surface, les seuils variant selon l'armature territoriale du PLUi :

- Pôles structurants
 - Dents creuses : Parcelles de plus de 500m² (en rouge sur l'illustration ci-contre)
 - Divisions parcellaires : plus de 1 000m² (en orange sur l'illustration ci-contre)
- Pôles relais et les pôles de proximité
 - Dents creuses : Parcelles de plus de 600m²
 - Divisions parcellaires : plus de 1 200m²
- Villages
 - Dents creuses : Parcelles de plus de 700m²
 - Divisions parcellaires : plus de 1 400m²



- Etape 3 : L'application de filtres environnementaux

Cette analyse a été « filtrée » au regard des contraintes du territoire, en appliquant des filtres « exclusants » correspondant aux espaces inconstructibles (zones rouges des PPR, périmètre rapproché de protection de captage...) et des filtres « limitants » correspondant aux espaces constructibles sous conditions (voir ci-dessous).

Cette étape entre dans le cadre de l'évaluation environnementale en évitant d'envisager, très en amont, de la traduction réglementaire l'ouverture potentielle à la construction de sites présentant des enjeux environnementaux plus sensibles.

Thématique	Type	Filtre exclu- uant	Filtre limi- tant
Trame Verte et Bleue	Réservoir de biodiversité	X	
	Cours d'eau permanent (10m de part et d'autre)	X	
Risques et nuisance	PPR zone d'interdiction	X	
	PPR zone de prescription		X
	Pente (entre 10° et 20°)		X
	Pente (plus de 20°)	X	
Gestion de l'eau	Aire de captage (périmètre immédiat)	X	
	Aire de captage (rapproché et éloigné)		X
SUP	(en fonction des assiettes et des règles attenantes)	X	X

■ Etape 4 : Vérification / Ajustement du potentiel foncier avec les élus

Une analyse précise des cartes a ensuite été effectuée en ateliers avec les élus, afin d'exclure du potentiel de densification les :

- Secteurs non desservis par les réseaux ou les équipements nécessaires ;
- Sièges d'exploitations agricoles,
- Lieux-dits sans volonté de développement,
- Parcelles non bâties à préserver (jardins en fonds de parcelle, qualité paysagère, risques connus...). Ces dernières ont alors été repérées par des inscriptions graphiques dédiées, qui limiteront la constructibilité de ces parcelles, en cohérence avec la méthodologie.

La prise en compte de la rétention foncière n'a pas été prise en compte à ce stade de l'analyse, mais plus en aval, via l'application d'un taux pour les divisions parcellaires (*voir paragraphe ci-après*).

II.3 : Le potentiel foncier mobilisable en densification

Même s'il est vrai que la rétention foncière reste une notion floue, elle est néanmoins réelle puisque la mobilisation du foncier privé n'est pas aisée (refus de vendre, indivisions, faible attractivité de certaines parcelles...). Elle a été définie comme suit :

1/Méthodologie :

Mobilisation des dents creuses de 100%.

Ce taux imposé par la doctrine DDT de la Drome, est très ambitieux et peu réaliste, puisque toutes les dents creuses ne sont pas exploitables, certaines devront rester des espaces de fraîcheur en ville...

Il rejoint cependant l'engagement des élus dans la lutte contre l'étalement urbain : Orientation 1.3 du PADD : « Prioriser l'accueil au sein des bâtiments existants et dans les espaces déjà aménagés et disposant des réseaux (dents creuses et divisions parcellaires) ».

Mobilisation des parcelles divisibles :

Leur surface a été tout d'abord divisée par 2 pour exclure la partie déjà bâtie, puis à nouveau par 2 pour appliquer un **taux de mobilisation de 50%** des parcelles, au titre de la rétention foncière usuelle et inévitable.

Les propriétaires s'ils acceptent de découper leurs parcelles en garderont en toute logique au moins la moitié.

La division parcellaire suppose en effet un découpage de la parcelle d'un propriétaire désireux de vendre et de diminuer son terrain, donc une mobilisation moins aisée du terrain.

Précisions concernant les dents creuses de plus de 3 000 m² à l'intérieur des Enveloppes Urbaines

La DDT de la Drôme invoque une superficie maximale de 3000 m² pour des tènements situés dans l'enveloppe urbaine, en estimant qu'au-delà le tènement perd sa qualification de dent creuse et doit relever d'un secteur proprement dit à urbaniser (par exemple, zone AU).

Sur ce point particulier des dents creuses de plus de 3 000 m², seuil à appliquer selon la DDT de la Drôme, **il est précisé qu'il n'apparaît ni dans le code de l'urbanisme, ni dans la méthode proposée par le SCoT Vallée de la Drôme Aval, qui a émis un avis favorable au projet de PLUI.**

Cependant, les dents creuses des enveloppes urbaines du territoire concerné par ce plafond « artificiel » de 3000 m² identifiées par la DDT ont été examinées et décomptées comme de la consommation foncière dans le calcul des ENAF.

2/ Le potentiel foncier mobilisable dans les zones résidentielles / mixtes

Projet PLUI	Potentiel Foncier « Résidentiel »* A l'intérieur de l'EUE		RAPPEL PF Résidentiel SCoT
	Dents creuses	Parcelles divisibles	
Pôle Structurant	23.6	5.78	25
Pôle Relais	13	3.18	17
Pôle de Proximité	9.3	1.84	21
Village	3.22	1.73	7
TOTAL	49.12	12.53	
	61.65 Hectares		70 Hectares

*Destinations : Habitat, Commerces, activités de services

Le potentiel foncier « Résidentiel » du projet PLUI est de 62 Hectares. Il est compatible avec celui du SCoT.

La majorité de ce potentiel (environ 62 ha) se situe au sein des pôles structurants (environ 40%), et il s'agira de le mobiliser prioritairement au cours des prochaines années. Ces estimations sont compatibles avec le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval.

3/ Le potentiel foncier pour le développement économique et les équipements

Pour les espaces économiques ou à vocation d'équipement, la logique est autre : leur mobilisation dépend de nombreux autres critères : besoins des entreprises (localisation, présence de services, accès...), type d'activités plus ou moins consommatrices d'espaces et émettrices de nuisances... Aucun taux de rétention n'a été appliqué aussi bien pour les parcelles divisibles que pour les dents creuses : il s'agit d'un potentiel foncier brut.

	Potentiel de densification Des parcs d'activité existants	
Pôles	PLUI : Potentiel foncier mobilisable en HA	Rappel Potentiel de densification SCoT
Pôle Structurants	4.5 Ha	4.5 Ha
Pôle Relais	1.3 Ha	1.26 Ha
Pôle de Proximité	4 Ha	4.02 Ha
Village	1.1 Ha	1.14 Ha
TOTAL	11 Ha	11 Ha

Le potentiel foncier « Economique » du projet PLUI est de 11 Hectares. Il est compatible avec celui du SCo.

NB : Il est précisé qu'aucun potentiel foncier n'a été identifié dans les zones d'équipements « pures » (UE).

En conclusion : Afin de lutter contre l'étalement urbain, Le PLUI mobilise en priorité le potentiel foncier.

Le PADD comprend de nombreuses orientations visant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et ainsi une sobriété foncière pour le projet de territoire.

- L'ensemble de la première orientation « *Développer une stratégie foncière* » va dans ce sens, en exposant notamment l'objectif chiffré de 81,5 hectares à artificialiser entre 2024 et 2036, déduction à faire de la consommation foncière 2021-2024, toutes vocations confondues.
- L'orientation 1.3 « *Créer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre en logements* » met en avant des objectifs de densité correspondant à ceux préconisés par le SCoT. Ces densités supposent la production de logements diversifiés, du petit collectif à l'individuel. Des objectifs sont également exposés sur la remobilisation du parc existant, que ce soit par des opérations de renouvellement urbain, de nouveaux usages donnés aux anciens bâtiments agricoles, ou une remise sur le marché des logements vacants.
- Via l'orientation 3.1 « *Assurer le développement des parcs d'activités qui accueillent les entreprises structurantes pour la Communauté de Communes* », le territoire affirme son ambition de porter l'objectif de sobriété foncière à tous les volets du développement, dont économique. L'optimisation du foncier et la réhabilitation des friches.
- Enfin, l'orientation 3.4 « *Accompagner la rupture des pratiques agricoles* » met également en avant l'objectif de préservation des terres agricoles, notamment productives, qui fait écho à cette limitation de la consommation d'espaces de manière plus globale.



5

Justification de la Consommation Foncière du PLUI

I.LA CONSOMMATION FONCIERE DU PLUI

I.1 : La consommation foncière liée aux zones à urbaniser (AU)

Armature	1AUA	1AUE	1AUH	2AUA	AUA	AUAc	AUAgpa1	AUAgpa2	AUC	AUE	AUH	TOTAL 1AU	TOTAL 2AU	TOTAL AU	TOTAL
Pôle structurant	0,0	0,0	0,0	2,1	18,8	1,8	6,1	5,3	0,0	9,8	15,2	0,0	2,1	57,0	59,1
Pôle relai	1,1	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0	0,8	0,5	3,2	1,1	0,0	8,1	9,2
Pôle de proximité	0,6	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	1,6	0,0	3,1	4,7
Village	0,7	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,5	0,9	0,0	5,5	6,4
CCVD	2,4	0,5	0,6	2,1	22,4	1,8	6,1	5,3	0,8	10,2	27,1	3,6	2,1	73,8	79,5

Le projet de PLUi enregistre près de **79 hectares** de zones à urbaniser (AU), toutes vocations confondues.

NB : Les zones AU ouvertes à l'urbanisation ne comptabilisent que 73,8 hectares.

Conformément à la circulaire du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » (circulaire dite « Béchu »), la ZAC de Champgrand sur la commune de Loriol-sur-Drôme, d'une superficie de **18,8 hectares** et classée en zone AUA, dont le démarrage effectif des travaux a eu lieu avant 2021, peut être supprimée de la consommation foncière.

À cet égard, il convient de préciser la chronologie des travaux réalisés sur le site :

- En 2013, le dossier de la ZAC a été validé administrativement et les agriculteurs indemnisés, alors qu'aucune obligation de compensation environnementale n'existait avant 2016 ;
- En 2019, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été obtenue ;
Cette même année 2019, les travaux ont effectivement débuté avec l'arrachage des arbres des vergers et le débroussaillage des terrains, afin de permettre le passage des engins de chantier ;
- Entre 2019 et 2020, les diagnostics archéologiques ont été réalisés,
- Sur la période 2021-2022, réalisation des fouilles archéologiques sollicitées sur le site.

Zone AU	: 55 hectares (73.8 - 18.8)
Zones AU fermées	: 5.7 hectares
TOTAL AU	: 60.7 Hectares

Ainsi, 60.7 hectares peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces

AU	AUA	1AUA	2AUA	AUC	AUE	1AUE	AUH	1AUH	TOTAL
Surface totale	35.68	2.41	2.10	0.84	10.23	0.53	27.1	0.63	79.5
Surface à déduire	18.8								18.8
AU TOTAL	16.88	2.41	2.1	0.84	10.23	0.53	27.1	0.63	60.7

I.2 : La consommation foncière liée aux ENAF en U

La DDT de la Drôme invoque une superficie maximale de 3000 m² pour des tènements situés dans l'enveloppe urbaine, en estimant qu'au-delà le tènement perd sa qualification de dent creuse et doit relever d'un secteur proprement dit à urbaniser.

Par conséquent, Les dents creuses des enveloppes urbaines du territoire concerné par ce plafond « artificiel » de 3000 m² identifiées par la DDT ont été examinées et décomptées comme de la consommation foncière dans le calcul des ENAF.

La consommation foncière de ces parcelles (ENAF en U) est de 18.6 hectares.

I.3 : Les trames inconstructibles

Trame espace de renaturation :

Les secteurs à renaturer sont repérés au zonage graphique.

Ils sont inconstructibles. Seuls sont autorisées les opérations de restauration de la fonctionnalité du sol, ayant pour effet de redonner sa place à la biodiversité et aux fonctions écologiques du tènement.

Ils représentent : 2.5 Hectares en zone U ou AU et sont donc à déduire de la consommation foncière.

Trame Insuffisance du système d'assainissement

Les Secteurs **concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation « au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme »** sont repérés au zonage graphique.

Ils sont donc inconstructibles et la délivrance des autorisations du droit des sols est conditionnée par des dispositions spéciales précisées dans l'OAP et la zone concernée.

Ils représentent : 4.5 Hectares en zone U ou AU et sont donc à déduire de la consommation foncière.

I.4 : La consommation foncière liée aux STECAL

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limités, situés en zone A ou N, ont par définition un impact restreint sur la fonctionnalité écologique des espaces, car leur emprise a été limitée au stricte nécessaire.

Cependant, le périmètre des STECAL est quelquefois plus large que la zone constructible, pour permettre les aménagements extérieurs (stationnement, dépôt de matériaux...) et permettre une destination autre qu'agricole sur les bâtiments déjà existants.

Par contre la **zone constructible** est clairement identifiée par une **trame quadrillée** dans chaque STECAL. C'est Cette surface qui a été comptabilisée dans le calcul de la consommation foncière.

Ainsi une consommation prévisionnelle de 3.6 hectares est recensée pour les 57 STECAL. Les STECAL sont détaillés dans le règlement écrit.

Commune	Nombre De STECAL	Nouvelle surface consommée par le projet en ha
Allex	2	0,200
Beaufort-sur-Gervanne	1	0,000
Chabrillan	4	0,000
Clionsclat	1	0,250

Cobonne	1	0,460
Divajeu	1	0,150
Eurre	1	0,000
Gigors et Lozeron	3	0,010
Grane	5	0,220
La Roche sur Grane	3	0.6
Le Poët-Celard	1	0,000
Livron-sur-Drôme	7	0,725
Loriol-sur-Drôme	10	0,700
Mirmande	1	0,070
Montclar-sur-Gervanne	4	0,030
Montoisson	2	0,15
Mornans	1	0,000
Saoû	5	0,070
Vaunaveys la Rochette	4	0,000
TOTAL	57	3.6 Hectares

I.5 : La consommation foncière liée aux emplacements réservés (ER) :

La majorité des emplacements réservés, sont liés à des projets d'utilités publiques, qui existent déjà dans les PLU communaux. Situés dans des secteurs déjà urbanisés, ils ne génèrent souvent pas de consommation nouvelle d'espaces.

En effet, ils concernent des aménagements de voiries existantes ou de stationnements sur de la surface déjà artificialisée en centre urbain.

A défaut, cela signifierait qu'ils ont été décomptés deux fois.

1/ Emplacements réservés n'ayant pas été comptabilisés comme de la consommation foncière :

	Déviations RN7	Gestion des eaux	Espace public végétalisé, liaison douce, aménagement voirie en zone déjà urbanisée
Allex			0,37
Beaufort-sur-Gervanne			0,02
Chabrillan			0,05
Cliousclat			0,7

Félines-sur-Rimandoule			0,06
Gigors et Lozeron			0,16
Livron sur Drôme	34.4	5.8	2,5
Loriol sur Drôme		9	4,2
Montoisson		0.16	0,55
Plan-de-Baix			0,3
Saou		0.47	1,4
Suze			0,61

34.4	15.47	3,36
53.23		

✓ ER lié à la déviation de la Nationale 7 :

Projet d'envergure nationale à Livron-sur-Drôme et à Loriol-sur-Drôme.

De plus l'ensemble des terres acquises par l'Etat pour la mise en place de cette déviation a été payé en intégrant un montant d'indemnisation dont ont bénéficié les propriétaires et les espaces ont été compensés au niveau environnemental.

On ne peut naturellement pas comptabiliser en consommation des terrains qui ont été compensés car retirés de leur destination naturelle ou agricole initiale.

✓ ER liés à la gestion des eaux pluviales et à l'assainissement :

Bassins de rétention paysagers,

Un bassin de rétention permet de gérer les eaux pluviales collectées sur les surfaces imperméabilisées (chaussées, parkings, trottoirs).

Il retient temporairement les eaux avant de les rejeter de manière régulée vers le milieu naturel. Lorsqu'il est paysager, le bassin a aussi une fonction écologique et esthétique : intégration dans le paysage, création d'habitats, végétalisation.

Concernant les conséquences sur la consommation foncière, il s'avère que le bassin occupe une surface très souvent perméable et végétalisée. Il peut être compensatoire, car il redonne au sol une fonction d'infiltration et de biodiversité. Son intégration paysagère peut réduire l'impact visuel et écologique d'un projet routier par exemple.

Une STEP végétalisée (ou station d'épuration par filtres plantés, lagunage naturel, etc.) est un système de traitement des eaux usées écologique qui utilise :

- Des plantes aquatiques (roseaux, joncs, carex) ;
- Des substrats filtrants (graviers, sable) ;
- Des processus naturels de dégradation biologique et de filtration.

Elle remplace ou complète les procédés mécaniques et chimiques d'une STEP classique.

Son sol est perméable et végétalisé. Elle présente une fonction écologique grâce à la création d'habitats humides, refuge pour la biodiversité avec une intégration paysagère facile.

Il y a peu ou pas de bâtiments techniques.

En conséquence, les bassins de rétention paysagers et les STEP végétalisées ne doivent pas être comptabilisés dans la consommation foncière.

2/ Emplacements réservés ayant été comptabilisés comme de la consommation foncière :

Emplacements réservés à destination d'aménagement de routes, de stationnements, ou encore de construction d'équipements hors des zones urbanisées des communes.

Par définition, ces ER n'ont pas déjà donné lieu à compensation (à la différence de la déviation de la N7).

	Création et élargissement de nouvelle voirie, stationnement	Extension et création d'équipe- ment public (école, cimetière...)
Alex	0,11	0.06
Autichamp	0,09	
Beaufort-sur-Gervanne	0,03	
Chabrillan	0,49	
Clionsclat	0,26	
Francillon sur Roubion	0,31	
Gigors et Lozeron	1,2	
Loriol sur Drôme	0,66	
Mirmande	0,46	0.06
Montoison	0,06	
Mornans	0,09	
Omlèze		0.05
Plan-de-Baix	0,02	
Saou	0,45	0.2
Suze	0,05	
	4,38 Hectares	0.39
	4.77 hectares	

Ainsi, la consommation d'espaces directement liée aux emplacements réservés est de 4.77 hectares.

Précision concernant les Carrières :

Le choix d'exclusion des carrières du calcul de consommation foncière est basé sur la méthodologie nationale détaillée dans le RAPPORT D'ETUDE "Mesure de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers" (Août 2023) du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires.

En effet ce rapport précise que "Une création de carrière fait passer un terrain d'un espace NAF vers un espace urbanisé. Cependant, les carrières étant exclues du calcul de l'artificialisation par la loi Climat et Résilience, par souci de cohérence l'État recommande de les exclure aussi du calcul de la consommation d'espaces."

Cette position vise à garantir une lecture homogène des indicateurs de suivi de l'urbanisation et de la gestion économe du foncier. En harmonisant les méthodes de calcul entre les notions d'artificialisation et de consommation d'espaces, l'État cherche à éviter toute double interprétation ou distorsion statistique qui pourrait fausser l'évaluation des dynamiques territoriales.

Cette cohérence méthodologique contribue ainsi à une meilleure compréhension des évolutions de l'occupation du sol et à une mise en œuvre plus efficace des politiques publiques en matière d'aménagement durable et de sobriété foncière.

Le choix d'exclusion des carrières dans le calcul de consommation foncière est ainsi pleinement justifié.

II.LA COMPATIBILITE DE LA CONSOMMATION FONCIERE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

II.1 : Un respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette

	Conso Foncière Théorique PLUI	Objectif de la trajectoire ZAN
Zone AU Total	60.7	
ENAF en U	18.6	
<u>Trame inconstructibilité :</u> Assainissement	-4.5	
Espace à renaturer	-2.5	
ER	4.77	
STECAL	3.6	
TOTAL	80,6 Hectares	66 Hectares*

L'enveloppe foncière du PLUI est donc de 80 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2025 à 2037

*Il convient de rappeler que les paliers de la trajectoire ZAN ont été définis aux pages 30 et 31.

La consommation foncière du PLUI est compatible, dans le cadre de la marge des 20%, avec les objectifs de la trajectoire ZAN de 66 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2025 à 2037.

Elle permettra de répondre aux besoins issus du scénario de développement du projet :
Notamment créer de nouveaux logements, dont une partie sera réalisée en priorité **au sein des enveloppes urbaine** (cf. chapitre suivant), répondre aux besoins des entreprises et réaliser de nouveaux équipements structurants.

Le PLUi suit donc la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.

II.2 : Une compatibilité avec le SCoT

Dans son orientation 111 « Modérer la consommation globale d'espaces », le DOO du SCoT expose un tableau déclinant des enveloppes de consommation d'ENAF selon l'armature des EPCI qui le composent.

La mise au prorata des enveloppes

Sur le pas de temps 2021-2041, il prévoit

- 50,7 hectares de consommation ENAF pour le résidentiel,
- 48,7 ha pour les ZAE,
- 1,5 ha pour les entreprises isolées,
- 2 ha pour le commerce,

- 7,20 ha pour les équipements
- et 1 ha pour les campings.

Reportés aux 12 ans du PLUi, et regroupés par types de zones, cela nous donnerait des enveloppes de consommation ENAF de :

NB : La surface « ENAF Activité » contient les Zone d'Activités Economiques, les SIP et les entreprises isolées.

	AU Activité				AU Equipement		AU Habitat		AU Tourisme	
	AUA	1AUA	2AUA	AUC	AUE	1AUE	AUH	1AUH	AUT	TOTAL
PLUI	16.88	2.41	2.10	0.84	10.23	0.53	27.1	0.63		60.7
	22.23				10.76		27.7		0	
SCOT	31.32				4.32		30.42		0.6	66.6

Le PLUi est donc compatible avec le SCoT Vallée de la Drôme Aval sur le volet foncier.

III : LE FONCIER NECESSAIRE AU BESOIN EN LOGEMENTS

III.1: Le Foncier dédié au logement, à l'INTERIEUR des enveloppes urbaines

Comme indiqué dans la méthode, l'identification des 62 hectares mobilisables à l'intérieur des enveloppes urbaines, s'est réalisée avec une hypothèse d'un taux de rétention nul sur les dents creuses, conformément à la doctrine de la DDT de la Drôme.

De plus, concernant les zones U, il est important de rappeler que les zones UC, UC, UD, UR sont des zones mixtes pouvant accueillir des habitations, mais également des commerces et activités de service.

Ainsi, afin de déterminer uniquement les capacités de **production de logements** dans les **enveloppes urbaines existantes**, la méthode suivante a été appliquée :

Dents creuses : 80% du foncier pour le logement

- 10% de foncier dédié aux commerces, à l'artisanat, aux activités de services
- 5% dédiée aux voies et réseaux divers.
- 5% d'espace de résilience

Parcelles divisibles : 80 % du foncier pour le logement

- 10 % dédié aux commerces, à l'artisanat, aux activités de service.
- 10 % dédiée aux voies et réseaux divers.

Projet PLUI	Foncier mobilisable pour « le logement » à l'intérieur de l'EUE	
	Dents creuses	Parcelles divisibles
Pôle Structurant	19	4.5
Pôle Relais	10.5	2.5
Pôle Proximité	7.5	1.5
Village	2.6	1.5
TOTAL	40	10
50 Hectares		

Ainsi, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, 50 hectares seulement sont dédiés à la réalisation de logements.

En appliquant les densités préconisées par le SCoT :

- 30 logements à l'hectare au sein des pôles structurants ;
- 25 logements à l'hectare au sein des pôles relais ;
- 20 logements à l'hectare au sein des pôles de proximité ;
- 18 logements à l'hectare au sein des villages.

Ces 50 hectares permettront de réaliser est 1284 logements à l'intérieur des enveloppes urbaines.

	LOGEMENTS Réalisables à l'intérieur des EUE	
	Dents creuses	Parcelles divisibles
Pôle Structurant	570	135
Pôle Relais	262.5	62.5
Pôle Proximité	150	30
Village	47	27
TOTAL	1030	254
1284 logements		

Il est important de souligner que si l'on ajoute

- 1 284 logements créés en EUE
- 150 logements vacants rénovés
- 192 changements de destination

En 12 ans, 1 626 logements, soit 66% de la production neuve (2 444 logements) seront réalisés sans nouvelle consommation foncière.

III.2 : Le foncier nécessaire au logement, à l'EXTÉRIEUR des enveloppes urbaines

1 284 logements sont donc potentiellement réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines.

En ajoutant les 192 logements créés par changement de destination, **il faut donc permettre la réalisation d'environ 720 logements en extension**, pour répondre à l'objectif théorique de 2 196 logements neufs.

En appliquant les densités préconisées par le SCoT, **28 Hectares sont nécessaires à l'extérieur des enveloppes urbaines.**

Projet PLUI	Foncier AUH	LOGEMENTS REALISABLES En zone AUH
Pôle Structurant	15.2 Ha	456 logements
Pôle Relais	3.1 Ha	75 logements
Pôle de Proximité	4.1 Ha	82.5 logements
Village	5.6 Ha	102 logements
TOTAL	28 Ha	720 logements

Le projet de PLUI, qui compte **28 hectares de zones à urbaniser à vocation d'habitat (AUH)**, permet donc de répondre au besoin en logements théorique.

En conclusion :

1 284 logements à l'intérieur des enveloppes urbaines (50 hectares)

192 logements créés par changement de destination

720 logements à l'extérieur des enveloppes urbaines (28 Hectares)

2 196 logements neufs réellement créés sur un besoin total de 2 444 logements.



6

Justification des objectifs de développement durable

I.LE RESPECT DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme poursuit plusieurs objectifs, détaillés dans les articles L101-2 et L101-2-1 du code de l'urbanisme. Les orientations du présent PADD, incarnant le projet du territoire, font écho à ces objectifs.

Objectifs de développement durable des collectivités	Orientations du PADD y faisant écho
L'équilibre territorial	La définition d'une armature territoriale, avec l'ambition transversale de renforcer les centralités du territoire et s'appuyer sur les polarités pour une desserte équilibrée en services de l'ensemble du territoire vient répondre à cet objectif (voir orientation 1.2 « <i>Renforcer les polarités et le maillage entre les communes et conforter les bassins de services</i> »).
La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville	La qualité du cadre de vie et la préservation de l'identité bâtie du territoire sont deux enjeux forts du territoire, qui se traduisent notamment au sein de l'orientation 1.5 « <i>Préserver l'identité du territoire et maintenir la qualité du cadre de vie</i> ». La préservation des silhouettes des villages perchés et la valorisation des entrées de bourgs sont deux des objectifs déclinés dans cette orientation.
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	L'orientation 1.3 « <i>Créer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre de logements</i> » met l'accent sur la diversification des typologies résidentielles qui conditionnera l'accueil de différents profils de ménages. La question de la mixité sociale y est frontalement abordée, avec des objectifs de logements locatifs sociaux à créer, en lien avec le PLH de la CCVD, dans l'objectif de développer une offre de logements abordables.
La sécurité et la salubrité publiques	Une orientation entière est dédiée aux risques (orientation 2.5 « <i>Garantir un cadre de vie qui compose avec les risques naturels et technologiques</i> »), exposant la nécessité de prendre en compte les risques technologiques et naturels au sein du projet d'aménagement. Ne pas exposer davantage les personnes et les biens aux risques dans le contexte actuel de dérèglement climatique
La prévention des risques naturels et technologiques	
La protection des milieux naturels et des paysages	Territoire constitué de 4 bassins de vie aux identités très marquées, la CCVD affirme dans son second axe l'ambition de préserver ce cadre écologique et paysager d'exception, sur lequel s'appuie notamment son attractivité. L'orientation 2.1 « <i>Préserver les ressources naturelles et anticiper leur dégradation</i> » met l'accent sur la question de l'eau, de la santé, et plus globalement de la gestion raisonnée des ressources. L'orientation 2.3 « <i>Elaborer une stratégie de la biodiversité et préserver les trames écologiques</i> » vise à valoriser / consolider la trame verte et bleue du territoire, en protégeant les espaces à haute valeur écologique, mais aussi les corridors les connectant. Enfin l'orientation 2.4 « <i>Préserver la richesse des paysages et fédérer le territoire autour de l'agriculture</i> » fait le lien entre diversité paysagère et activités agricoles.
La lutte contre l'artificialisation des sols	<i>Voir partie précédente</i>
La lutte contre le changement climatique	La préservation des ressources mise en avant comme enjeu fort au sein de l'orientation 2.1 « <i>Préserver les ressources naturelles et anticiper leur dégradation</i> » s'inscrit directement dans une volonté d'adaptation du territoire à une pression attendue plus forte sur ces ressources. L'orientation 2.5 « <i>Garantir un cadre de vie qui compose avec les risques naturels et technologiques</i> », qui fait le focus sur les risques, anticipe également la nécessité de ce projet dans un contexte climatique plus incertain, conditionnant de fait les futurs aménagements.

Objectifs de développement durable des collectivités	Orientations du PADD y faisant écho
La contribution à la transition énergétique du territoire	L'élaboration du PLUi a été faite conjointement à celle du PCAET, approuvée en 2021. Ainsi, dans l'orientation 2.2 « <i>Réduire la consommation d'énergie tout en renforçant la production d'énergie renouvelable locale</i> », les objectifs chiffrés du PCAET sont réaffirmés, afin d'inscrire le territoire dans une trajectoire plus sobre énergétiquement.
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive	La solidarité territoriale, l'inclusion via la production de différentes typologies de logements, mais aussi une irrigation équilibrée des services sont trois leviers pour œuvrer à une société inclusive. Sur ce dernier point, l'orientation 3.2 « <i>Renforcer la cohésion sociale – développer un haut niveau de services pour tous dans une logique de proximité et d'accessibilité</i> » vient notamment exposer des objectifs pour contribuer à un fonctionnement territorial cohérent et efficace.

II UN PLUI EN ADEQUATION AVEC LA DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU

La CCVD et les communes sont fortement mobilisées sur la protection de la ressource en eau. Le projet de PLUI est donc respectueux de la disponibilité de la ressource en eau.

Elle a financé dans le cadre du SCoT un bilan Besoins- Ressources en Eau potable. Par ailleurs plusieurs actions sont menées sur les communes du territoire :

L'évaluation environnementale s'est attachée à analyser et reprendre l'étude Besoins-Ressources en eau potable menée par le SCoT en 2022 (cette étude avait notamment pour but d'identifier le niveau de sécurisation des communes en matière d'approvisionnement en eau potable), qui inclut dès à présent le volet touristique.

A ce jour, le planning de déroulement de ces études est respecté et même légèrement en avance, ce qui a permis au projet de PLUI d'obtenir un avis favorable de la Commission Locale de l'Eau (CLE) et du Syndicat Mixte de la Rivière Drôme.

Le PLUi, en ayant la même trajectoire de croissance démographique que le SCoT et le territoire menant les études liées à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, telles que préconisées par l'étude Bilan besoins ressources en eau potable sur de le territoire du SCoT de la Drôme aval – BRL 2022, confirme la compatibilité entre les deux documents quant à la prise en compte de la ressource en eau pour en garantir la sécurisation.

Plusieurs travaux sont en cours :

- Construction du PTGE en cours : regroupe tous les usages, prise en compte du changement climatique (reprise des éléments de SAGE Drôme 2050) et intégration du plan d'actions issu du bilan besoin ressources du SCOT.
- Gervanne : Estimation du potentiel du prélèvement et définition d'un schéma de mobilisation.
- Cône de déjection de la Drôme : Possibilité de substitution du captage de la Domazane avec SYDEO (sous réserve de l'origine de l'eau).
- Montoisson : Potentiel des molasses miocènes.
- Synclinal de Saoû : Etude à venir sur le potentiel de mobilisation du synclinal.

De manière générale, **on constate depuis 2018 une tendance à la baisse significative des prélèvements**, reflet d'une gestion plus responsable et durable de la ressource en eau.

Cette évolution positive se traduit en 2023 par un dépassement limité à 9 % des volumes prélevables à l'étiage, soit 170 000 m³, contre un dépassement beaucoup plus important de 42 % en 2016.

Cette diminution progressive illustre l'efficacité des mesures mises en place pour préserver les cours d'eau et garantir un équilibre entre usages humains et maintien des écosystèmes aquatiques.

Elle témoigne également d'une sensibilisation croissante des acteurs concernés et d'un engagement concret vers une gestion durable et respectueuse de la ressource en eau.

➤ Sur la Basse Vallée de la Drôme :

- Objectifs globaux du plan eau national atteints (-10% pour l'adduction en eau potable)
- Plan de bassin d'adaptation au changement climatique Rhône Méditerranée 2024-2030 (-16% pour l'AEP).

➤ Karst de la Gervanne :

Des mesures complémentaires sont à mener pour définir, en autres, la profondeur du réservoir, clarifier son homogénéité, les zones d'apport et identifier les pertes pouvant alimenter les eaux superficielles.

A l'issue de l'étude, un nouveau schéma de mobilisation des eaux sera proposé anticipant les impacts du changement climatique et respectant le bon état écologique des eaux superficielles.

- L'île Chambenier : La CCVD est partie prenante de l'entente signée avec le syndicat de gestion de l'eau ardéchois SYDÉO. Cette entente vise à mieux connaître la nature et la qualité de l'eau sur le secteur de la confluence. Une fois cette nature et origine analysée, il conviendra d'évaluer éventuellement le volume prélevable.
- Il s'agit donc d'une nouvelle ressource potentielle.

II.1 - Une amélioration de la préservation de la ressource en eau

Selon le SCoT, des économies d'eau sont envisageables à hauteur de presque 300 000 m³ par étiage à l'horizon 2040 à travers différentes actions, mises en œuvre depuis 2023.

Mais depuis 2018, **ce sont déjà 300 000 m³ d'eau qui ont été économisés** annuellement sur le territoire du SCoT.

L'objectif est de réduire la consommation d'eau par habitant, qui est actuellement de 150 litres par jour, pour la ramener à 120 litres par jour à population constante, puis de poursuivre cette diminution jusqu'à 100 litres par jour.

Cette évolution représente une baisse globale de 33 %, illustrant un engagement fort en faveur de la sobriété et de la gestion durable de la ressource en eau.

Une telle réduction permet non seulement de préserver les réserves disponibles pour les besoins essentiels et les écosystèmes, mais elle contribue également à sensibiliser la population aux gestes quotidiens responsables en matière de consommation d'eau.

Agriculture

Depuis 2022 les volumes prélevables ont été respectés ; notamment grâce à la connexion avec le Rhône et l'extension de Chauméane.

Tourisme :

Dans le cadre de la politique de réduction des volumes d'eau menée par la Fédération nationale des campings, le Camping du Couspeau, situé à Poët-Célard, a engagé des actions significatives en matière de gestion économe de la ressource. Ces efforts ont permis de diminuer sa consommation annuelle de manière notable, passant de **12 500 m³ à 7 500 m³**, soit une réduction de **40 %** environ.

Industrie :

Les entreprises du Val de Drôme sont sensibilisées aux économies d'eau.

Par exemple, l'entreprise Charles et Alice (fabricant de compotes de fruits) installée à Allex, a déjà réalisé de lourds investissements pour la mise en place d'un système efficient diminuant de 70% leur consommation d'eau en 2023 (soit 430 000 m³ d'eau économisés chaque année), avec pour objectif d'atteindre les 80 % d'économies d'eau.

Un projet d'économie circulaire à Livron-sur-Drôme et deux projets d'habitat à Grâne et à La Roche sur Grâne permettront de réduire les pressions sur la ressource en eau.

Dans le règlement écrit du PLUI, de chacune des zones, il est spécifié que toute **construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable ET d'assainissement**.

Pour rappel, la CCVD ne dispose d'aucune compétence en matière d'eau potable et d'assainissement. À ce titre, il conviendra de solliciter les autorités compétentes dans ces domaines afin que les autorisations d'urbanisme soient délivrées sous réserve de leur avis favorable ou de leur accord formel. Cette démarche garantit la conformité des projets avec les capacités des réseaux existants et le respect des réglementations en vigueur en matière de gestion de l'eau et de l'assainissement.

II.2 : Une vigilance sur l'Assainissement

De nombreux point d'amélioration ont été apportés sur ce point.

Pour le secteur du CRESTOIS (communes de Crest, Divajeu, Eurre, Mirabel-et-Blacons, Piégros-La-Clastre et Aouste-sur-Sye), le schéma directeur réalisé sur la station d'épuration en 2019 précisait la capacité du territoire à absorber une évolution de la population à horizon 2030, basée sur une variation moyenne de la population de l'ordre d'1%.

Cette hypothèse se basait sur un taux de raccordement à l'assainissement collectif de 100 % des habitants supplémentaires.

Un programme de travaux de 3 millions d'Euros a été validé et de nombreux travaux ont été réalisés par la commune de Crest pour améliorer le réseau séparatif.

A noter également, que la convention de raccordement d'Eurre à la station d'épuration ouvre la possibilité de rejeter d'avantage que le forfait de base (moyennant une contribution supplémentaire).

Enfin, il convient de préciser que, pour les deux communes d'Eurre et de Divajeu, membres de la CCVD et raccordées à la station d'épuration du Crestois, les investissements nécessaires à la mise en place du réseau « séparatif » ont été réalisés. À ce jour, l'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration (STEP) de Crest dépend désormais des travaux à entreprendre par la commune de Crest ainsi que par la Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans, compétentes en la matière.

ALLEX - GRÂNE

La station n'est pas sous dimensionnée au niveau épuratoire mais reçoit une charge hydraulique importante due aux eaux claires parasites.

Des travaux de mise en séparatif ont déjà été réalisés et se poursuivent sur Allex.

La construction des bassins d'orages (1 sur Allex en tête de station et 1 sur Grâne au niveau du poste de refoulement) est prévue pour 2027 et inscrit au Contrat Eau et Climat (CEC) de l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse (AERMC). Une étude de faisabilité va être engagée par le SIAAG en 2026.

MONTOISON

Suite au schéma directeur, un avant-projet est en cours de validation avec l'aval de la DDT. L'arrêté d'autorisation devrait mettre fin à l'interdiction de nouvelles constructions.

Les travaux sont prévus en 2026 et inscrits au CEC.

L'Etat suit activement le projet et la CCVD accompagne la commune dans cette démarche.

BEAUFORT SUR GERVANNE

SDA en cours mi 2025-mi 2026. Le traitement tertiaire (filtre à sable) dysfonctionne et nécessitera une reprise. Les travaux sont prévus pour 2027 et inscrits au CEC

La CCVD accompagne la commune dans cette démarche.

LE POET CELARD

SDA en cours mi 2025-mi 2026

Les travaux de réhabilitation de la STEP sont prévus pour 2027 et inscrits au CEC.

La CCVD accompagne la commune dans cette démarche.

MONTCLAR SUR GERVANNE

Les travaux doivent débuter à l'automne 2025 pour les 2 STEP de la commune.

Par conséquent,

Les Secteurs **concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation « au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme »** sont repérés au zonage graphique.

Ils sont donc inconstructibles et la délivrance des autorisations du droit des sols est conditionnée par des dispositions spéciales précisées dans l'OAP et la zone concernée.

En ZONE UR

Commune	Secteurs	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
BEAUFORT sur GERVANNE	UR « OAP Ecoquartier gour de Lu »	L'autorisation de toute nouvelle opération est conditionnée à la délivrance, par l'autorité compétente, d'un ordre de service de démarrage des travaux les plus contributifs , qui seront identifiés par le programme de travaux préconisé par le schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation, pour un retour à la conformité du système d'assainissement.
MONTOISON	UR Parcelles ZP 406-407-408-409- 410-411 441-442 OAP »Sénioriales Bruchet »	L'autorisation de toute nouvelle opération est conditionnée à la délivrance, par l'autorité compétente, d'un ordre de service de démarrage des travaux les plus contributifs , identifiés par le programme de travaux, pour un retour à la conformité de la station d'épuration (construction des nouveaux ouvrages de traitement).

En ZONE AUH

Commune	Secteurs	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
ALLEX	AUH « OAP Rif »	L'autorisation de toute nouvelle opération est conditionnée à la délivrance, par l'autorité compétente, d'un ordre de service de démarrage des travaux les plus contributifs , identifiés par le programme de travaux, pour un retour à la conformité du système d'assainissement (réalisation des bassins d'orage préconisés par le schéma directeur).
MONTOISON	AUH « OAP Chemin des Eygats »	L'autorisation de toute nouvelle opération est conditionnée à la délivrance, par l'autorité compétente, d'un ordre de service de démarrage des travaux les plus contributifs , identifiés par le programme de travaux, pour un retour à la conformité de la station d'épuration (construction des nouveaux ouvrages de traitement).

Par ailleurs, dans le règlement écrit du PLUI, de chacune des zones, il est spécifié que **construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable ET d'assainissement**.

Les autorisations d'urbanisme seront donc accordées sous réserve de l'accord de l'autorité compétente en matière d'eau et d'assainissement.

II.3 : Un renforcement de la Protection des captages :

Le territoire de la communauté de communes comporte **37 captages concernés par une Déclarations d'Utilité Publique (DUP)**.

Trois périmètres de protections ont été intégrés au règlement graphique :

Captages immédiats



Captages Rapprochés



Captages éloignés



D'une manière générale,

Toutes les activités susceptibles de polluer l'eau sont interdites ou réglementées dans les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés.

Dans les périmètres immédiats : toute construction est interdite

Dans les Périmètres rapprochés : le rejet des eaux pluviales des toitures, chaussées, ... dans des puits perdus est interdit.

Pour disposer des périmètres et des prescriptions opposables, il faut se rapporter aux arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP), dans les annexes sanitaires du PLUI,

Par ailleurs, il est important de préciser les éléments suivants :

Depuis 2023, la qualité de l'eau s'est nettement améliorée sur le territoire, notamment grâce à la régularité des opérations d'entretien et de nettoyage des réservoirs.

D'importants investissements ont déjà été réalisés afin de sécuriser les captages et d'assurer la pérennité de la ressource. La mise en œuvre des protections réglementaires des captages se poursuit, avec notamment la commune de Plan-de-Baix qui a signé, au début de l'année 2024, un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec le Département.

Parallèlement, le plan de travaux visant à améliorer les rendements des réseaux continue de se déployer, contribuant à une gestion plus efficace et durable de la ressource en eau.

LA ZAC de Champgrand à Loriol sur Drôme: est en attente de l'enquête publique du syndicat Drôme Rhône, gestionnaire du captage de la Négociale, pour la définition des servitudes des périmètres de protection du captage.

Enfin, le zonage du PLUi intègre pleinement les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Le règlement écrit associé veille à préserver ces secteurs en y interdisant toute construction ou aménagement susceptible de compromettre la qualité de la ressource.

Cette approche garantit la cohérence entre les documents d'urbanisme et les objectifs de protection des eaux destinées à la consommation humaine, conformément aux exigences réglementaires.



5

Justification du règlement

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est découpé en quatre types de zones :

1. **Les zones urbaines**, relatives aux secteurs déjà urbanisés ou comportant des équipements publics existants ou en cours de réalisation, et qui ont une capacité suffisante pour desservir des futures constructions au sein du tissu urbain.

*Le règlement du PLUi comprend **37 zones U, dont 28 sous-secteurs** relatifs à des souhaits d'évolution spécifiques de certains espaces.*

La délimitation des zones urbaines résulte d'un travail collaboratif associant les différents acteurs concernés (notamment, collectivités, services techniques, acteurs économiques et agricoles, institutions environnementales).

Cette démarche partenariale a permis d'ajuster le zonage aux réalités locales et aux capacités d'accueil des réseaux et équipements :

- Pour les communes disposant d'un PLU récent, en reprenant leur zonage tout en interrogeant les élus sur son évolution. Il est à noter qu'un important travail d'harmonisation des zones a été réalisé, via un tableau de correspondance des différentes zones et des règles se recoupant entre les différents règlements.
- Pour les communes ne disposant pas d'un PLU récent ou n'étant couvertes par aucun document d'urbanisme, l'enveloppe urbaine a été recalée à la parcelle, puis distinguée en plusieurs types de zones en fonction des vocations principales de chaque espace.
- Pour l'ensemble des communes, des temps de travail en ateliers avec les élus, sur carte, ont permis de progressivement faire évoluer le règlement graphique. Au fur et à mesure des ateliers, des sous-secteurs ont été créés afin de refléter des volontés de développement spécifiques.
- En ce qui concerne les zones d'activités et grands projets, les services de la CCVD, élus concernés et porteurs de projet ont été impliqués afin d'anticiper au mieux les évolutions potentielles.

2. **Les zones à urbaniser** relatives aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Le règlement de PLUi comprend **7 zones A Urbaniser (AU)**. Ce sont des zones ouvertes à l'urbanisation, donc ne nécessitant pas de modification du PLU pour pouvoir être urbanisées. Elles sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'imposent par voie de compatibilité.*

La méthode de délimitation des zones à urbaniser a croisé ambitions communales, intégrées dans un projet de développement intercommunal, et objectifs de limitation de la consommation d'espaces afin de respecter l'enveloppe exposée au sein du PADD, trajectoire ZAN, et objectifs du SCoT Vallée de la Drôme Aval. Des critères qualitatifs, ont été apportés au sein des cadrages environnementaux des OAP, afin de :

- Limiter les impacts des projets sur le système écologique et paysager du territoire,
- Capitaliser les réseaux existants : voiries, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement à la périphérie immédiate d'une zone AU,
- Eviter l'exposition aux risques,
- Rechercher une cohérence urbaine globale

Le choix des secteurs de développement a donc fait l'objet de nombreux arbitrages, afin d'identifier les secteurs les plus pertinents et à même de muter dans les prochaines années (les élus n'étant que rarement propriétaires des secteurs classés à urbaniser). Comme pour les zones Urbaines, une concertation a également été menée avec les partenaires économiques pour anticiper au mieux leurs besoins (classement en AUA).

3. **Les zones agricoles (A)** relatives aux secteurs agricoles du territoire, équipés ou non.
Le règlement de PLUi, hors STECAL, comprend 7 zones agricoles (A), dont 6 sous-secteurs.

La méthode de délimitation des zones agricoles s'est effectuée en plusieurs étapes :

- Des premières propositions de zonage en A ont été faites en fonction des milieux actuellement cultivés/ouverts et des sièges d'exploitation en activité présents sur le territoire pour les communes actuellement au RNU, ainsi que des zones classées en A pour celles disposant déjà d'un PLU. Ces milieux sont identifiés au Registre Parcellaire Graphique 2021. Les espaces agricoles couverts par des périmètres environnementaux (ZNIEFF, N2000) ont été proposés en Ap.
- Les élus se sont dans un second temps approprié cette proposition de zonage, qui a été adaptée en fonction des ambitions politiques de préservation de certains espaces ou de souhaits de développement.
- Deux nouveaux types de zonages Agricoles où la constructibilité est limitée ont ensuite vu le jour : la zone Apat, qui couvre les activités de pâturage, la zone As, qui correspond à la forêt de Saoû, et la zone Av, qui couvre les secteurs viticoles sur la commune de Livron par exemple

4. **Les zones naturelles (N)** relatives aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la présence de réservoirs de biodiversité et milieux naturels préservés, de la qualité des paysages et de leur intérêt patrimonial, notamment du point de vue esthétique, historique ou identitaire pour le territoire, des secteurs de risques naturels particuliers.

Le règlement de PLUi, hors STECAL, comprend 7 zones naturelles (N), dont 6 sous-secteurs.

La méthode de délimitation des zones naturelles s'est appuyée sur un premier travail de photo-interprétation afin d'intégrer les différents massifs forestiers de la communauté de commune. De la même manière que pour les zones agricoles, un croisement avec les périmètres de protection environnementale a permis de classer certains est espaces en zone Np, protégée.

Les élus ont pu réexaminer et ajuster le classement des zones naturelles en tenant compte des spécificités et des enjeux propres à leur commune, afin d'assurer une meilleure adéquation entre la réalité du terrain et les orientations du PLUi.

Ainsi, une zone Nj dans la continuité du bourg de Saou a été créée pour les zones de jardins, où la constructibilité est limitée aux seules annexes ; et une zone Ns qui couvre les Espaces Naturels Sensibles (ENS) dont, la forêt de Saoû et le plateau d'Ambel à Omblèze, totalement inconstructible.

Par ailleurs, de nombreux STECAL ont été créés en zone A et N, afin d'encadrer les projets locaux des communes.

I.JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

LIBELLE	A	Ap	APAT	AS	AV	Ag1	Ag2
Surface par zone	21 496,58	1 467,20	708,23	258,63	79,71	7,56	26,48
%par type	89,3%	6,1%	2,9%	1,1%	0,3%	0%	0,1%
Surface Totale	24 044,39						
Part du Terri- toire	41%						

LIBELLE	N	Np	Ns	Nl	Nj	Ng1	Ng2
Surface par zone	26 328,06	3 737,27	3 610,64	11,72	2,47	1,95	32,60
%par type	77,9%	11,1%	10,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Surface Totale	33 724,71						
Part du Terri- toire	57%						

Le caractère rural du territoire, en lien avec les grands espaces agricoles et paysagers qui le composent et font son attractivité, est confirmé dans le PLUI, avec **98% des surfaces classées, soit en zone Agricole (41%), soit en zone Naturelle (57%)**.

Il est également intéressant de souligner la part importante des espaces Agricoles/Naturels où la constructibilité est quasi interdite:

- Les zones Np*et Ns** couvrent 22% des zones N.
- Les zones Ap*et As** couvrent 7% des zones A,

*Zones Ap ou Np « Protégée » : car concernée par des périmètres environnementaux (ZNIEFF, N2000)

**Zones As/Ns « Stricte » car Espace Naturel Sensible (ENS), correspondant à la forêt de Saou et au plateau d'Ambel à Ombèze

A noter enfin le choix d'un indice « g » pour les secteurs soumis à un risque glissement de terrain.

LIBELLE	UC	UCb	UCm	UD	UR	UR1	UR2	UR3	UR4	UR5	UR6	UR7	UR8	URg1	URg2	URg3	UH	UH Bréz	UHI	UV
	141,44	14,08	0,34	31,13	631,26	11,61	31,57	15,66	2,42	5,20	0,99	134,98	49,40	7,18	0,28	0,63	25,83	3,71	0,23	0,92
Surface par zone	1 108,86																			
%par type	75,35%																			
Surface Totale	1 471,55																			
Part du Territoire	2%																			

UE	UEg1	UT	UA	Uac SIP	Uacha Les Chaux	Uaco Confl	Uacor Corima	Uae Ecosite	UA EV1	UA EV2	Uaf Fiancey	UA GPA1	UAg GPA2	Uam Mazab	Uamit Mitronnes	Uaph Adragos Pharma
34,41	0,16	13,43	189,33	18,01	3,25	20,46	1,78	16,66	2,57	1,59	17,59	7,36	16,43	8,10	9,24	2,32
34,57		13,43	314,69													
2,35%		0,91%	21,38%													

L'urbanisation du **Val de Drôme en Biovallée** reste maîtrisée et contenue, les zones urbanisées de type « U » ne représentant que **2 % du territoire**.

Leur répartition se détaille comme suit :

- 75.4% à destination d'habitat et de commerce
- 21.4% pour les activités économiques
- 2.3% pour l'équipement
- 0.9% pour le tourisme

Les zones AU, en incluant celles dont l'urbanisation est prévue à plus long terme (zones AU fermées) **augmenteront, de manière résiduelle, la part urbanisée du territoire de 0.1%.**

LIBELLE	AUH	1AUH	AUE	1AUE	AUT	AUA	AUA _c	AUA _{gpa1}	AUA _{gpa2}	AUC	1AUA	2AUA
	27,07	0,63	10,23	0,53	0,00	22,42	1,83	6,13	5,30	0,84	2,41	2,10
Surface par zone	27,70		10,76			41,03						
%par type	33,40%		17,22%			49,38%						
Surface Totale	79,49											
Part du Territoire	0,1%											

Les zones AU Fermées

Les zones 1AU et 2AU, aujourd'hui fermées à l'urbanisation : nécessiteront une évolution du document pour pouvoir être aménagées.

		1AUA	1AUE	1AUH	2AUA
CHABRILLAN	Pôle de proximité	x			
CLIOUSCLAT	Pôle de proximité		x		
EURRE	Pôle de proximité			x	
GIGORS-ET-LOZERON	Village	x		x	
GRANE	Pôle relais	x			
LIVRON SUR DROME	Pôle structurant				x

II. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

II.1 Justification du règlement des zones Urbaines (U)

▪ **La Zone UC**

La zone Urbaine de Centre correspond aux centralités historiques des communes, et à leurs faubourgs. Le bâti ancien est aligné sur rue. Cette zone a un caractère multifonctionnel, a un caractère mixte d'habitat, de services, de commerces.

La zone UC de chaque commune du territoire est en parfaite **cohérence avec les centralités définies par le SCoT** de la vallée de la Drôme aval.

En effet, le SCOT de la vallée de la Drôme aval impose que la stratégie d'aménagement commercial du territoire soit construite sur le principe de **confortement du commerce en centralité**.

« L'offre commerciale doit s'inscrire dans les centres villes, centres bourgs valorisés et attractifs, **combinant attractivité urbaine et commerciale**. » Extrait du SCoT

Plusieurs sous-secteurs existent :

- UC Madeleine (UCm), correspondant à un secteur spécifique à Livron-sur-Drôme, où les constructions, plus hautes, observent un recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- UCb, où les hauteurs maximales sont plus basses qu'en zone UC.

Secteur	Communes concernées
UC	Toutes les communes
UCb	Le Poët-Célard, Plan de Baix, Saoû, Suze
UCm « Madeleine »	Livron-sur-Drôme

Règlement écrit :

Usages des sols et des constructions

En compatibilité avec le SCoT, il est précisé que les nouveaux commerces de détail suivants, sans caractère d'exhaustivité, **sont autorisés uniquement en zone UC** :

- **Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, bonbons, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.
- **Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport, cinéma.
- **Hygiène-santé-beauté** : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.
- **Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.
- **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.
- **Services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

Par ailleurs, la plupart des sous-destinations sont autorisées.

Seules sont interdites dans ce tissu urbain les activités générant des flux importants ou susceptibles de provoquer des nuisances : exploitations agricoles et forestières, commerce de gros, industries, centres de congrès et d'exposition, ainsi que les cuisines dédiées à la vente en ligne.

La même logique s'applique aux usages : seuls sont autorisés les affouillements, les exhaussements et les ICPE directement liés à une activité déjà autorisée dans la zone, à condition qu'ils **ne contraignent pas à une augmentation des risques**.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Sur les communes de LIVRON-SUR-DRÔME, LORIOLE-SUR-DRÔME et MIRMANDE, la zone UC est aussi concernée par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Afin de conserver l'identité des centralités et une cohérence urbaine, les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies. Dans le sous-secteur UC Madeleine à Livron-sur-Drôme, les constructions doivent en revanche observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie. Quel que soit le secteur, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, voire d'une limite séparative à l'autre.

Les hauteurs maximales correspondent à celles des constructions déjà implantées au sein des centralités : 10 mètres à l'égout du toit. Ces hauteurs maximales sont plus basses en zone UCb, A contrario, elles sont plus élevées dans le sous-secteur UC Madeleine, où la hauteur maximale est fixée à 14,5 mètres au faîtage.

Pour des questions d'intégration paysagère et donc de qualité du cadre de vie, les dispositifs d'énergies renouvelables visibles depuis les voies sont interdits. De même pour les toitures terrasses : il s'agit en effet de conserver un ensemble bâti cohérent, typique des tissus historiques du territoire.

▪ **La Zone UD**

La zone Urbaine de Développement correspond aux premières extensions urbaines de la **commune** de LORIOLE-SUR-DRÔME, en continuité du centre historique, de densité moyenne, avec des constructions organisées en ordre discontinu.

Cette zone, à caractère multifonctionnel, a une vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non-nuisantes pour l'habitat.

Elle rassemble l'écoquartier « Seringa » et la majorité des équipements de la commune de LORIOLE-SUR-DRÔME.

Secteur	Communes concernées
UD	Loriol-sur-Drôme

Règlement écrit :

Usages des sols et des constructions

Si la zone est mixte, davantage de sous-destinations y sont interdites ou conditionnées par rapport à la zone Urbaine de Centre. En effet, et pour s'inscrire en compatibilité avec le SCoT Vallée de la Drôme Aval, les commerces de détail n'y sont pas autorisés (alimentaire, culture-loisirs, hygiène santé beauté...), ce qui concerne donc les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », mais aussi « activités de services avec accueil d'une clientèle ». Les artisans sans espace de vente sont en revanche autorisés, tout comme les cafés, hôtels, restaurants. Les autres hébergements touristiques ne sont pas non plus autorisés dans la zone, car ils ne seraient pas cohérents avec sa vocation principale, tout comme les cinémas. Enfin, de la même manière qu'en zone UC, les sous-destinations et usages susceptibles de générer des nuisances sont interdits au sein de la zone UD.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Afin de respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, les constructions observeront un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, et 10,5 mètres pour les toitures terrasses, afin de correspondre aux gabarits en présence.

Un coefficient de 20% de pleine terre devra être observé au sein de la zone UD : il permettra en effet d'atténuer l'effet de densité des bâties due aux hauteurs importantes.

▪ **La Zone UR**

Présentation de la zone et des sous-secteurs

La zone Urbaine Résidentielle est principalement destinée à un usage résidentiel, tout en permettant l'implantation d'activités compatibles avec cette vocation, c'est-à-dire des activités non nuisantes pour le cadre de vie des habitants.

Il s'agit principalement d'un tissu plus récent, pavillonnaire, où l'implantation des constructions observe un recul par rapport à la voie et aux limites séparatives.

Plusieurs sous-secteurs existent au sein de la zone :

- UR1, à Eurre
- UR2, correspondant aux secteurs Côteaux Ramières et Côteaux Signol, à Livron-sur-Drôme ;
- UR3, couvrant les secteurs Domazane, La Croix, Côteaux Signol à Livron-sur-Drôme ;
- UR4, couvrant plusieurs collectifs sur la même commune de Livron-sur-Drôme ;
- UR5, pour le secteur des Renoncées (Agapanthes), couvert par une OAP sectorielle à Livron-sur-Drôme ;
- UR6, pour le secteur de Drôme Fruits, lui aussi couvert par une OAP sectorielle à Livron-sur-Drôme ;
- UR7 et UR 8 à Loriol-sur-Drôme
- URg1, URg2 et URg3 : correspondant à des zones où un risque glissement de terrain a été identifié.

Secteur	Communes concernées
UR	Allex, Ambonil, Beaufort-sur-Gervanne, Chabril-lan, Cliousclat, Cobonne, Divajeu, Eurre, Francillon-sur-Roubion, Grâne, La Roche-sur-Grâne, La Repara-Auriples, Le Poët-Célar, Livron-sur-Drôme, Mirmande, Montclar-sur-Gervanne, Montoisson, Plan-de-Baix, Saoû, Soyans, Vau-naveys-la-Rochette
UR1 et URg3	Eurre
UR2 à UR6	Livron-sur-Drôme
UR7 et UR8	Loriol-sur-Drôme
URg1 et URg2	Allex

Règlement écrit :

Usages des sols et des constructions

En compatibilité avec le DAACL du SCoT, les activités, exclues du champ d'application du volet commerce du SCoT ou sans vitrine sur rue, **sont autorisées** en dehors de la zone UC.

Ainsi dans l'ensemble de la zone UR et des sous-zones UR1 à UR6, sont autorisées les sous-destinations suivantes sous réserve de ne pas créer des nuisances pour le voisinage :

- Artisans sans espace de vente : Informaticien, Electricien, ...
- Artisans d'art sans espace de vente
- Les cafés, Hôtels, Restaurants

En UR7 et UR8, les activités liées à l'artisanat et les restaurants sont interdits, ne correspondant pas à l'orientation souhaitée par la commune.

Tous les équipements sont autorisés en UR, mis à part les salles d'art et de spectacle, conditionnées à une absence de nuisances, notamment relativement aux flux qu'elles pourraient induire.

Ces zones accueillant d'ores et déjà quelques exploitations agricoles en activité, elles autorisent les extensions et rénovations liées à ces exploitations. Les exploitations forestières y sont en revanche interdites, du fait des nuisances pouvant être liées.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Sur les communes de MIRMANDE, la zone UH est aussi concernée par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Afin de correspondre aux morphologies bâties en présence, tout en encourageant la densification, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est fixé à 3 mètres, sauf dans la sous-zone UR8 de LORIOL-SUR-DRÔME où elle est fixée à 5 mètres.

Il est à noter que dans les secteurs pavillonnaires, les constructions sont souvent implantées avec un recul plus important. Par rapport aux limites séparatives, les implantations varient selon le sous-secteur. A part en UR4, les implantations sont permises en limite. Les sous-secteurs UR5 et UR6, encadrés par une OAP sectorielles, ne sont pas réglementées au sein du règlement écrit en ce qui concerne ce volet.

Les hauteurs maximales à l'égout du toit varient également selon les sous-secteurs, allant de 6 mètres maximum à 15 mètres : les typologies concernées par la zone UR sont en effet très diversifiées, et il s'agit d'encourager des constructions cohérentes avec l'existant.

▪ La Zone UH

Si la zone Urbaine de Hameau se caractérise également par un bâti ancien et un alignement sur voie, il ne s'agit pas de la centralité principale de la commune. Elle occupe un rôle plus résidentiel. Des constructions plus récentes peuvent également se mêler au bâti historique.

L'objectif est de conforter le caractère de ce tissu ancien, tout en maintenant la vocation principalement résidentielle des secteurs concernés. Cette zone comprend également des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

La commune de LIVRON-SUR-DRÔME contient une sous-zone **UH « Brézème »**.

Sous-secteur correspond à l'ancien site industriel du Brézème à forte valeur patrimoniale et paysagère.

Il a une vocation d'habitat dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants.

Il est également identifié comme site à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Secteur	Communes concernées
UH	Chabrilan, Gigors-et-Lozeron, Livron-sur-Drôme, Mirmande, Montclar-sur-Gervanne, Omblèze, Plan-de-Baix, Soyans, Suze, Vau-naveys-la-Rochette
UH Brézème	Livron-sur-Drôme

Règlement écrit :

Usages des sols et des constructions

La cohabitation de l'habitat et des autres fonctions est recherchée au sein des zones UH : ne sont ainsi autorisées que les sous-destinations compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone.

Dans l'ensemble de la zone UH, seule est autorisée la construction, la rénovation et l'extension de bâtiments agricoles, selon les besoins nécessaires et liés **aux exploitations existantes**.

La compatibilité avec le SCoT est observée sur le volet commercial.

La liste des sous-destinations autorisées ou conditionnées est **nettement plus retreinte en zone UH Brézème** : seuls sont autorisés l'aménagement et le changement de destination dans le volume des constructions existantes.

L'objectif est en effet de ne pas densifier ou développer ce secteur, à fort caractère patrimonial.

La restauration et les hôtels sont autorisés afin de permettre l'animation de ces secteurs, tout comme certains équipements. Les industries, centres de congrès et d'exposition et cuisines dédiées à la vente en ligne sont quant à eux interdits.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

En termes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les nouvelles constructions devront soit s'implanter à l'alignement, soit observer un recul compris entre 0 et 5 mètres. L'objectif est d'éviter les implantations éloignées des voies, et donc une potentielle perte de cohérence de la structuration bâtie. Assez classiquement, les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. Afin de correspondre aux morphologies en présence, la hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres maximum au faîtage. Le coefficient de pleine terre n'est ici pas réglementé, notamment du fait de l'hétérogénéité des parcelles.

▪ **La Zone UHRI**

La zone Urbaine d'Habitat Réversible Léger a été créée suite à des réflexions portant sur le développement d'habitat démontable comme habitat permanent. Le souhait des élus a été de l'autoriser, en l'encadrant via un règlement (et donc un zonage) spécifique.

Elle correspond à la zone dédiée **EXCLUSIVEMENT** à l'habitat Réversible Léger

Secteur	Communes concernées
UHRI	Félines-sur-Rimandoule

Règlement écrit :

Usages des sols et des constructions

Seul le logement est autorisé dans cette zone spécifique, conditionné à sa réversibilité.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'implantation des constructions réversibles ainsi que leur hauteur sont laissées libres. Le secteur est néanmoins encadré par une OAP.

▪ **La Zone UV**

La zone Urbaine Voyage correspond aux zones dédiées à la sédentarisation des gens du voyage.

Secteur	Communes concernées
UV	Loriol-sur-Drôme

Règlement écrit :

Usages des sols et des constructions

Ayant pour objectif de proposer des logements aux gens du voyage afin d'aider à leur sédentarisation, cette zone autorise les logements. Dans les usages, est autorisé le stationnement isolé et groupé de caravanes, mobil homes, HLL et RML... à condition de ne pas excéder 3 mois.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le gabarit des constructions, ainsi que les implantations ne sont pas réglementés au sein du règlement écrit.

▪ **La Zone UA**

La zone Urbaine d'Activités couvre les zones dédiées à l'activité économique, où les activités existantes sont à conforter et à densifier. Plusieurs sous-secteurs existent, en fonction de la spécificité des activités implantées :

- Les zones UAc, correspondant aux Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) identifiés pour le commerce par le SCoT Vallée de la Drôme Aval à Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme ;
- La zone UACo, ZAC de la Confluence à Livron-sur-Drôme ;
- Les zones UAev1 et UAev2, couvrant les entrées de ville de Livron-sur-Drôme ;
- La zone UAph, périmètre de l'entreprise Adragos Pharma à Livron-sur-Drôme ;
- La zone UAf « Fiancey », zone d'activités du même nom à Livron-sur-Drôme ;
- Les zones UAgpa1 et UAgpa2, périmètre de l'entreprise GPA à Livron-sur-Drôme ;
- La zone UAcor « Corima », périmètre entreprise Corima à Loriol-sur-Drôme ;
- La zone UAmit « Les Mitronnes », correspondant à la friche des Mitronnes sur la commune de Montoisson ;
- La zone UAe : « Ecosite du Val de Drôme » à Eurre, où les fonctions sont mixtes : Economie, artisanat, équipement, culture, habitat,... ...) ;
- La zone Uam « Mazabrard », Zone d'activité de mazabrard à Eurre ;
- La zone UAcha « Les Chaux », périmètre de l'entreprise Farevabio à Gigors-et-Lozeron.

Secteur	Communes concernées
UA	Allex, Chabrillan, Cliousclat, Eurre, Gigors et Lozeron, Grâne, Livron-sur-Drôme, Loriol-sur-Drôme, Saoû
UAc (SIP)	Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme
UAcO « Confluence » UAev1 « Entrée de ville Vinson » UAev2 « Entrée de ville Nord » UAph « Adragos Pharma » UAf « Fiancey » UAgpa1 « GPA1 » UAgpa2 « GPA2 »	Livron-sur-Drôme
UAcO « Corima »	Loriol-sur-Drôme
UAcha « Les Chaux »	Gigors-et-Lozeron
UAmit « Les Mitronnes »	Montoisson

UAe « Ecosite » UAm « Mazabrad »	Eurre
---	-------

Règlement écrit :

Usages des sols et des constructions

La zone UA_c, correspond aux deux Secteurs d'implantation périphériques (SIP), un à Livron-sur-Drôme et un à Loriol-sur-Drôme ont été réservés pour l'implantation des commerces dont le format ou les conditions de fonctionnement seraient incompatibles, du fait de leur taille, avec les implantations en centralité.

Les SIP ont vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces et d'ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de 300 m² ou plus, de surface de vente.

L'implantation de cinémas, quel que soit leur surface, est interdite en SIP.

Les règlements des autres zones UA, réglementent l'implantation de chaque activité en fonction de ses spécificités.

Mis à part le sous-secteur UA_{mit}, qui couvre une ancienne friche agricole et a vocation à recevoir des activités en lien avec l'agriculture, les exploitations agricoles sont interdites au sein de l'ensemble des zones UA.

Les nouveaux logements sont en revanche interdits en UA. Seuls les logements de gardiennage ou l'hébergement des artistes sont autorisés dans l'Ecosite du Val de Drôme à Eurre, qui a une vocation économique et culturelle.

Les sous-destinations sont ensuite autorisées en fonction des activités d'ores et déjà implantées et des spécificités des zones. En termes d'équipements, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations sont autorisés dans la plupart des zones UA, et notamment en UA Ecosite, qui comprend le siège de la CCVD.

Dans ce secteur-là, les salles d'art et de spectacle sont également autorisées en lien avec la présence de la Gare à Coulisses. Enfin, les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires sont également autorisées, du fait de la vocation économique des secteurs.

Conformément au DAACL du SCoT, l'implantation des grands entrepôts (plus de 10 000 m²) n'est possible qu'en réutilisation de friches urbaines (pour réserver le foncier économique à des formes entrepreneuriales plus créatrices d'emplois), et sans que la surface du nouvel entrepôt et des aménagements associés (parkings, voiries, annexes etc....) ne puisse excéder les surfaces déjà imperméabilisées de la friche.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Il est à noter que la plupart des zones UA sont couvertes par des **OAP sectorielles**, donnant des indications sur la typologie et l'implantation des constructions.

Le recul par rapport aux voies et emprises publiques doit être, en général, d'au moins 3 à 5 mètres. Des dérogations s'appliquent suite à des études loi Barnier, notamment sur les zones d'activités de Grâne, Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 17 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Des dispositions relatives à la qualité des constructions sont également rédigées au sein du règlement écrit pour les zones UA : cohérence des formes et couleurs des toitures. Un coefficient de pleine terre est fixé à 20% minimum de l'unité foncière, afin d'inciter à conserver des espaces libres, non artificialisés, au bénéfice notamment de l'infiltration des eaux de pluie.

▪ **La Zone UE**

Les zones Urbaines d'Équipements concentrent des équipements et services publics.

La sous-zone UEg1 à Eurre correspondent au secteur dans lequel un risque glissement de terrain a été identifié

Secteur	Communes concernées
UE	Allex, Ambonil, Autichamp, Beaufort-sur-Gervanne, Chabrillan, Cliousclat, Cobonne, Divajeu, Eurre, Félines-sur-Rimandoule, Grâne, La Roche-sur-Grane, La Répara-Auriples, Le Poët-Célard, Livron-sur-Drôme, Montclar-sur-Gervanne, Montoisson, Saoû, Soyans, Suze, Vau-naveys-la-Rochette
UEg1	Eurre

Règlement écrit :

Usages des sols et des constructions

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Il s'agit en effet de secteurs dédiés à ces activités, à conforter. La réhabilitation et l'extension limitée des constructions dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont néanmoins autorisées.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les équipements présentant des gabarits divers, ils font l'objet de règles d'implantation souples : un recul des voies et emprises publiques d'au moins 5 mètres ; et une implantation en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 3 mètres. Il est à noter que des implantations différentes peuvent être admises en fonction des spécificités des constructions.

▪ **La Zone UT**

La zone Urbaine Touristique concentre les équipements touristiques, espaces de loisirs et d'accueil des visiteurs. Il s'agit sur le territoire de deux importants campings, à Grâne et à Poët-Célard.

Secteur	Communes concernées
UT	Grâne, Le Poët-Célard

Règlement écrit

Usages des sols et des constructions

Ne sont autorisées que les activités en lien avec la vocation touristique de ces espaces (activités de services avec accueil d'une clientèle, hébergements touristiques, équipements sportifs...). Dans les usages, est également autorisé le stationnement isolé et groupé de caravanes, HLL, RML... du fait de l'activité de campings qu'on retrouve sur ces secteurs.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Un recul d'au moins 8 mètres est demandé aux nouvelles constructions, par rapport aux voies et emprises publiques. Une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est demandée. Afin de respecter les gabarits en présence, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout.

II.2 Justification du règlement des zones A Urbaniser (AU)

Les élus du territoire ayant souhaité s'appuyer sur un urbanisme de projet, les zones A Urbaniser du PLUi sont toutes couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

Par conséquent, les dispositions du règlement écrit sont moins détaillées qu'en zone Urbaines.

Certaines zones AU fermées (en pointillées dans le tableau) seront ouvertes à l'urbanisation ultérieurement.

LIBELLE	AUH	1AUH	AUE	1AUE	AUT	AUA	AUA _c	AUA _{gpa1}	AUA _{gpa2}	AUC	1AUA	2AUA
	27,07	0,63	10,23	0,53	0,00	22,42	1,83	6,13	5,30	0,84	2,41	2,10
Surface par zone	27,70		10,76			41,03						
%par type	33,40%		17,22%			49,38%						
Surface Totale	79,49											
Part du Territoire	0,1%											

II.2a : Les zones AU Ouvertes

▪ **Zone AUH**

La zone AUH couvre les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine à vocation principale d'habitat.

Secteur	Communes concernées
AUH	Allex, Ambonil, Autichamp, Chabrillan, Clious-clat, Eurre, Eygluy-Escoulin, Francillon-sur-Roubion, Gigors-et-Lozeron, La Roche-sur-Grâne, La Répara-Auriples, Le Poët-Célar, Livron-sur-Drôme, Loriol-sur-Drôme, Montclar-sur-Gervanne, Montoisson, Mornans, Omblèze, Soyans, Suze, Vaunaveys-la-Rochette

Règlement écrit :

Usages des sols et des constructions

Une mixité de fonctions peut néanmoins prendre place en AUH, au-delà de la sous destination habitation : la restauration, les hôtels, les établissements d'enseignement et de santé, les équipements publics... Il s'agit en effet de créer de nouveaux quartiers animés. Les OAP sectorielles viennent préciser la programmation envisagée sur les sites de projet.

▪ **LA Zone AUE**

La zone AUE couvre les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine à vocation principale d'équipements.

Secteur	Communes concernées
AUE	Divajeu, Grâne, Livron-sur-Drôme, Loriol-sur-Drôme, Montoisson

Règlement écrit

Usages des sols et des constructions

A vocation d'équipements, seuls les équipements d'intérêt collectifs et les services publics peuvent prendre place dans la zone.

- **La Zone AUA**

La zone AUA couvre les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine ayant vocation à accueillir des activités économiques.

Secteur	Communes concernées
AUA	Allex, Livron-sur-Drôme, Loriol-sur-Drôme

Règlement écrit

Usages des sols et des constructions

Si ce sont principalement les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires qui peuvent s'implanter en zone AUA, les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés sont également autorisés, tout comme les autres équipements recevant du public. Pour le confort des salariés qui seront accueillis, il est prévu que les activités de restauration soient également autorisées.

- **La Zone AUC**

Dédiée au commerce, la zone AUC correspond à la zone Grand Pré à Montoisson. Elle a vocation à accueillir exclusivement des activités commerciales.

Communes concernées par la zone

Secteur	Communes concernées
AUC	Montoisson

Règlement écrit

Usages des sols et des constructions

Seule la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée au sein de la zone.

- **Les Zone AUAc « Les Crozes », AUA gpa1 et AUA gpa2**

Elles ont vocation à accueillir exclusivement des activités commerciales autorisées dans la zone UA correspondantes

Secteur	Communes concernées
AUAc « Les Crozes » SIP	Loriol-sur-Drôme
AUA gpa1 AUA gpa2	Livron-sur-Drôme

II.2b : Les zones AU Fermées

Le PLUi comprend également des zones 1AU et 2AU, aujourd'hui fermées à l'urbanisation : elles nécessiteront une évolution du document pour pouvoir être aménagées.

Secteur	Communes concernées
1AUA	Chabrillan, Gigors-et-Lozeron, Grâne
1AUE	Clionsclat
1AUH	Eurre, Gigors-et-Lozeron
2AUA	Livron-sur-Drôme

II.3 Justification du règlement des zones Agricoles(A) et Naturelles(N)

▪ La Zone A

LIBELLE	A	Ap	APAT	AS	AV	Ag1	Ag2
Surface par zone	21 496,58	1 467,20	708,23	258,63	79,71	7,56	26,48
%par type	89,3%	6,1%	2,9%	1,1%	0,3%	0%	0,1%
Surface Totale	24 044,39						
Part du Territoire	41%						

Destinée à l'activité agricole, la zone A comprend néanmoins plusieurs sous-secteurs, associés à des niveaux de constructibilité différents :

- La **zone Ap**, Agricole protégée, qui correspond à peu près aux secteurs agricoles faisant l'objet d'une protection pour des motifs paysagers, écologiques... Les périmètres Natura 2000 et ZNIEFF ont notamment servi de base pour déterminer ces secteurs ;
- La **zone Apat**, Agricole pastorale, en lien avec les usages agricoles en présence, à Gigors-et-Lozeron, Plan de Baix et Saoû ;
- La **zone As**, Agricole stricte, correspondant aux espaces agricoles de la forêt de Saoû. Ce zonage existait d'ores et déjà dans le PLU communal ;
- La **zone Av**, recouvrant les parcelles composées de vignes « AOC Brézème » sur la commune de Livron-sur-Drôme ;
- **Les zone Ag1 et Ag2**: correspondant à des zones où un risque glissement de terrain a été identifié.

Plusieurs STECAL ont également été identifiés en zone Agricole.

Secteur	Communes concernées
A	Toutes les communes
Ap	Allex, Ambonil, Beaufort-sur-Gervanne, Chabrillan, Félines-sur-Rimandoule, Gigors-et-Lozeron, Grâne, Livron-sur-Drôme, Loriol-sur-Drôme, Mirmande, Montoisson, Mornans, Ombrière, Saoû, Soyans, Suze, Vaunaveys-la-Rochette
Apat	Gigors-et-Lozeron, Plan de Baix et Saoû
As	Saoû
Av	Livron-sur-Drôme

Ag1 et Ag2	Eurre et Le Poët-Célard
-------------------	-------------------------

Règlement écrit

Usages des sols et des constructions

La zone Agricole (A) regroupe les terres agricoles, les exploitations et les secteurs à fort potentiel agronomique et biologique. Elle est destinée à l'activité agricole.

Les nouveaux bâtiments agricoles ainsi que leurs extensions y sont autorisés, à condition de se situer à proximité de l'exploitation. En As, toutes nouvelles constructions et extensions sont interdites. En Apat, seuls les bâtiments liés et nécessaires à l'estive sont autorisés.

Toutefois, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site peuvent être autorisées : les extensions des bâtiments à usage d'habitat existant, les piscines, les annexes par exemple.

La construction de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, aux conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- ✓ Que leur implantation soit située à proximité du bâtiment principal d'exploitation existant et forme un ensemble cohérent.
- ✓ Que la surface de vente soit dimensionnée pour répondre aux besoins de la vente de la production brute ou transformée de la ferme
- ✓ Que l'implantation des points de vente à la ferme se fasse dans un rayon de moins de 50 m depuis le siège de l'exploitation ou depuis le lieu de transformation.

Agrivoltaïsme :

Conformément à l'Objectif 89, du SCoT, l'agrivoltaïsme est ainsi autorisé sous conditions :

- La surface de l'installation agrivoltaïque de l'exploitation agricole est inférieure à 3ha ;
- Les installations sont considérées comme des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole directement sur la parcelle agricole.
- La production agricole des parcelles équipées est maintenue durablement à des niveaux comparables à celles des parcelles témoins sans production d'énergie solaire situées à proximité ;
- L'installation apporte des co-bénéfices à l'échelle des parcelles (amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ; adaptation au changement climatique ; protection contre les aléas ; amélioration du bien-être animal).
- L'installation est entièrement réversible et adaptées aux contraintes d'exploitations;
- Les exploitations développent des pratiques agro-environnementales non-intensives.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les conditions d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont similaires dans toutes les zones A, tout comme les hauteurs maximales, qui correspondent aux morphologies bâties existantes.

▪ **La Zone N**

LIBELLE	N	Np	Ns	NI	Nj	Ng1	Ng2
Surface par zone	26 328,06	3 737,27	3 610,64	11,72	2,47	1,95	32,60
%par type	77,9%	11,1%	10,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Surface Totale	33 724,71						
Part du Territoire	57%						

Les zones N couvrent les espaces naturels du territoire. Elles peuvent comprendre ou non des activités forestières et pastorales. Plusieurs sous-secteurs existent là aussi :

- **La zone Np**, Naturelle protégée, qui correspond aux périmètres de protection pour des motifs paysagers, écologiques... Les périmètres Natura 2000 et ZNIEFF ont notamment servi de base pour déterminer ces secteurs ;
- **La zone Ns**, Naturelle stricte, correspondant aux espaces naturels sensibles, notamment de la forêt de Saoû et du plateau d'Ambel à Omblèze ;
- **La zone NI** ; Naturelle de Loisirs ;
- **La zone Nj**, Naturelle Jardins, qui couvre des espaces en continuité des bourgs, où seules les annexes d'une surface limitée sont autorisées ;
- **Les zone Ng1 et Ng2**: correspondant à des zones où un risque glissement de terrain a été identifié.

Plusieurs STECAL ont également été identifiés en zone Naturelle. Leur justification fait l'objet d'une partie ad hoc.

Secteur	Communes concernées
N	Toutes les communes
Ns « stricte »	Saoû, Omblèze
Nj « jardins »	Saoû
NI « loisir »	Livron-sur-Drôme
Np	Allex, Beaufort-sur-Gervanne, Chabrillan, Cliousclat, Cobonne, Divajeu, Eurre, Francillon-sur-Roubion, Gigors-et-Lozeron, Grâne, La Répara-Auriples, Livron-sur-Drôme, Loriol-sur-Drôme, Mirmande, Montclar-sur-Gervanne, Montoisson, Mornans, Plan-de-Baix, Saoû, Soyans, Suze, Vaunaveys-la-Rochette
Ng1 et Ng2	Eurre et Le Poët-Célard

Règlement écrit

Usages des sols et des constructions

La zone Naturelle (N) prend en compte les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de ces activités. Elle est une zone de protection des espaces naturels.

Les nouveaux bâtiments liés à l'activité forestière sont autorisés, à condition d'être localisés à proximité du bâtiment principal de l'exploitation déjà existant.

En Np, ce sont seules les extensions des bâtiments forestiers existants qui sont autorisées. En Ns, la constructibilité est encore plus limitée puisque, à l'exception des aménagements paysagers, toute construction est interdite. En Nj, les annexes autorisées sont limitées à 10 m² d'emprise au sol totale et à une hauteur de 3 mètres au faitage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les caractéristiques des nouvelles constructions, aussi bien en termes d'implantation que de hauteur ou de qualité, sont similaires à celles de la zone N.

II.4 Justification des dispositions générales

▪ Performance énergétique des bâtiments

Un référentiel thermique est annexé au règlement, pour guider la rénovation thermique des habitations existantes et l'isolation des nouvelles constructions.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peut justifier d'une dérogation à certaines dispositions du règlement écrit (implantation et hauteur), afin d'encourager les particuliers à conduire des travaux sur l'existant, et ainsi améliorer la qualité du bâti.

L'ITE ne doit pas pour autant porter atteinte à la qualité des constructions, en particulier dans les périmètres de protection autour des monuments historiques.

Concernant les énergies renouvelables, le photovoltaïque au sol, tout comme les éoliennes, sont interdits dans les zones mixtes à vocation d'habitat.

▪ La ressource en eau

En particulier, la protection des zones humides repérées au règlement graphique est assurée via une inconstructibilité totale.

Seuls sont admis les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique, ainsi que l'adaptation et réfection de l'existant, afin d'éviter tout nouvel impact sur la zone humide.

Des mesures de compensation en cas d'atteinte à la zone humide sont également introduites. Des dérogations existent néanmoins en zone agricole pour permettre le maintien de l'activité ; l'impact potentiel sur la zone humide doit cependant être très limité.

Des dispositions sont également rédigées pour protéger les mares, pelouses sèches et ripisylves (un retrait de 20 mètres minimum de toute construction / extension est imposé).

Certains aménagements spécifiques liés à la gestion de l'eau (Noues, bassin de rétention) sont repérés au zonage graphique.

Seuls y sont autorisés les aménagements nécessaires et liés à la gestion intégrée des eaux pluviales.

▪ Assainissement

Insuffisance du système d'assainissement

Les Secteurs concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation « au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme » sont repérés au zonage graphique.

La délivrance des autorisations du droit des sols est conditionnée par des dispositions spéciales précisées dans l'OAP et la zone concernée.

▪ L'organisation du commerce

Les localisations préférentielles du DAACL du SCoT sont réintégrées au sein du PLUi : il s'agit en effet de renforcer les centralités commerciales.

Le détail des commerces autorisés ou non hors centralités du SCoT est repris tel quel, allant plus loin que les sous-destinations listées par le code de l'urbanisme.

Au-delà de ces règles distinctes selon les zones, les linéaires commerciaux viennent compléter les outils réglementaires utilisés pour encadrer le commerce sur le territoire.

▪ **L'intégration des nouvelles constructions et extensions**

La recherche de cohérence, tant au niveau du bâti que de l'architecture, a constitué le fil conducteur de l'élaboration du règlement écrit. Chaque disposition permet d'assurer une harmonie globale entre les constructions, en veillant à ce que les formes, les volumes, les matériaux et les couleurs soient en adéquation avec le contexte architectural existant et l'identité du territoire.

Dans cette perspective, une approche bioclimatique de l'architecture est fortement encouragée. Les bâtiments doivent être conçus de manière à optimiser leur performance énergétique, en tirant parti des orientations, de l'ensoleillement, des flux de vent et de l'inertie thermique des matériaux. Cette approche vise à réduire la consommation d'énergie pour le chauffage, la climatisation et l'éclairage, tout en garantissant un confort thermique et environnemental optimal pour les occupants.

Par ailleurs, le respect des codes de l'architecture traditionnelle est essentiel. Les proportions, les lignes de toiture, les matériaux utilisés, ainsi que les éléments décoratifs doivent s'inscrire dans la continuité du patrimoine bâti local. Cette exigence permet de préserver l'identité architecturale du territoire et d'éviter l'introduction d'éléments discordants ou inappropriés.

Enfin, une attention particulière doit être portée à l'intégration des constructions dans les éventuelles pentes naturelles du terrain. Les bâtiments doivent être disposés de manière à s'inscrire harmonieusement dans le relief, en minimisant leur visibilité excessive et en évitant toute rupture visuelle dans le paysage. L'objectif est de garantir que chaque construction s'intègre avec discrétion et respect, contribuant à un paysage cohérent et équilibré, tout en tirant parti des caractéristiques topographiques et environnementales du site.

Ainsi, l'ensemble de ces principes vise à concilier performance énergétique, cohérence architecturale, respect du patrimoine et intégration paysagère, afin de créer un environnement bâti durable, harmonieux et respectueux du cadre naturel.

II.5 Justification des STECAL

Le PLUi comprend 57 STECAL 38 en zone A, et 19 en zone N. Un atlas ainsi qu'un tableau récapitulatif intégrés au règlement écrit, encadrent leur constructibilité.

Les STECAL constituent un enjeu majeur pour le territoire, car ils offrent la possibilité de développer des activités non agricoles tout en valorisant des bâtiments déjà existants.

Cette approche favorise la diversification économique et sociale, en permettant l'installation de nouvelles fonctions sans recourir à l'urbanisation de terrains vierges.

Par ailleurs, l'utilisation de structures existantes contribue à la préservation du paysage et du patrimoine bâti, tout en limitant l'impact environnemental lié à la construction de nouveaux bâtiments.

Ainsi, les STECAL apparaissent comme un levier pertinent pour concilier dynamisme économique, respect du cadre territorial et optimisation des ressources existantes.

Afin de limiter leur impact, les périmètres des STECAL ont été découpés au plus près des limites du projet, en concertation avec les élus et les porteurs de projet.

Toutefois, certains périmètres STECAL ont été définis de manière légèrement plus étendue afin de permettre la réalisation des aménagements extérieurs nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tels que les aires de stationnement, les zones de dépôt de matériaux ou d'équipements, le plus souvent déjà existantes.

Cette extension réfléchie des limites permet de concilier le développement des activités non agricoles avec la préservation de l'organisation du site et de son environnement immédiat, tout en évitant des interventions excessives sur le terrain ou dans le paysage.

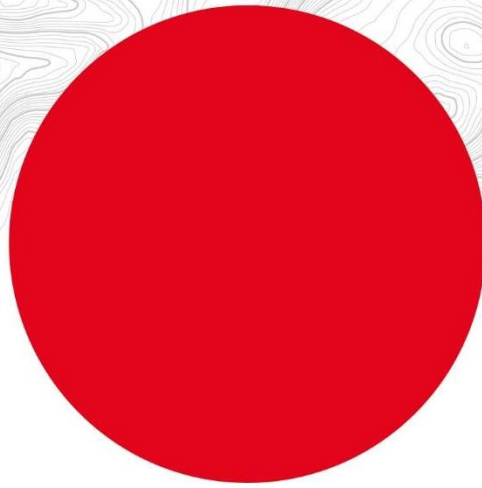
Elle garantit également que les besoins opérationnels des exploitants peuvent être satisfaits sans compromettre la cohérence architecturale et paysagère de l'ensemble.

Toujours dans le même objectif de préserver les zones Agricoles et Naturelles, la zone constructible de chaque STECAL est précisément identifiée par une trame quadrillée.

Au sein du règlement écrit, des dispositions particulières sur la volumétrie et l'implantation des constructions ont été rédigées, afin d'engager à une insertion paysagère qualitative et à un respect du contexte d'implantation.

II.6 Synthèse des dispositions favorables à la densification et la limitation de la conso

- Des **alignements** obligatoires en zones UC (hors UC Madeleine) ;
- Une obligation de s'implanter sur **au moins une limite séparative** en zone UC ;
- Des dispositions encourageant à des **hauteurs plus importantes**, en UC (12 mètres au faitage hors UCb), UC Madeleine (14,5 mètres au faitage) ou encore UR (13 mètres maximum, ce qui se révèle plus haut que les morphologies existantes dans ces zones) ;
- Des **coefficients de pleine terre non réglementés** en zone UC (contre 20% minimum en zone UD, 25% minimum en zone UR)
- Des objectifs de **densité** traduits dans les OAP sectorielles



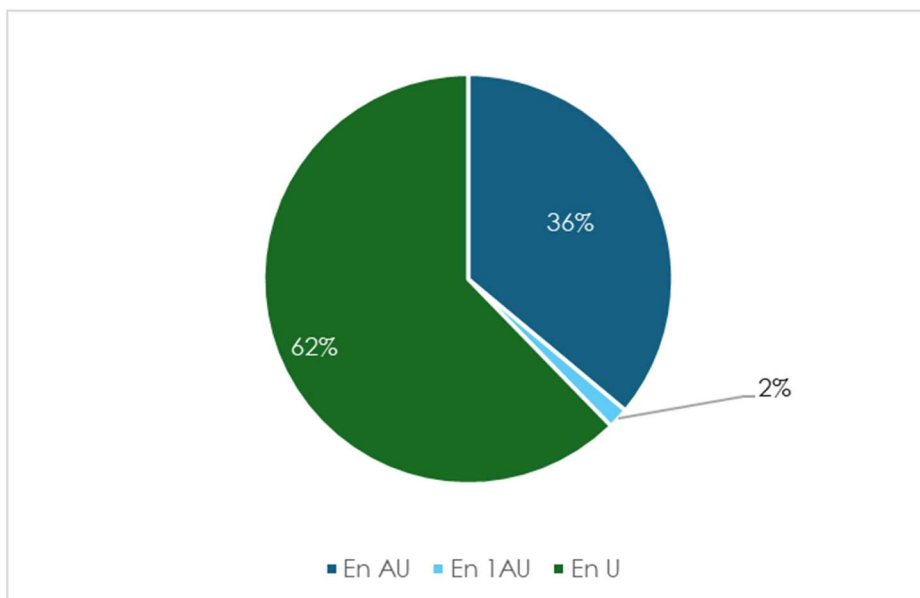
Justification des OAP

I. PREAMBULE

Le choix des élus de la CCVD a été de créer **82 Orientations d'Aménagement et de Programmation**, (OAP sectorielles), **en zones AU, 1AU mais aussi en zones U**, afin de défendre un **urbanisme de projet**, prenant en compte les spécificités locales.

Le PLUi a ainsi défini des secteurs d'OAP, comprenant à la fois des dispositions rédigées et un schéma de principes. Ces orientations s'appliqueront dans un rapport de compatibilité aux projets d'aménagement, en complémentarité des dispositions du règlement écrit.

	En AU	En 1AU	En U	Total
OAP à vocation économique	37,20	2,93	32,62	72,75
OAP à vocation d'équipements	3,95	0,00	6,24	10,19
OAP à vocation résidentielle principale	20,61	0,49	47,33	68,44
OAP mixte	12,89	0,00	42,70	55,59
Total	74,66	3,42	128,91	206,98

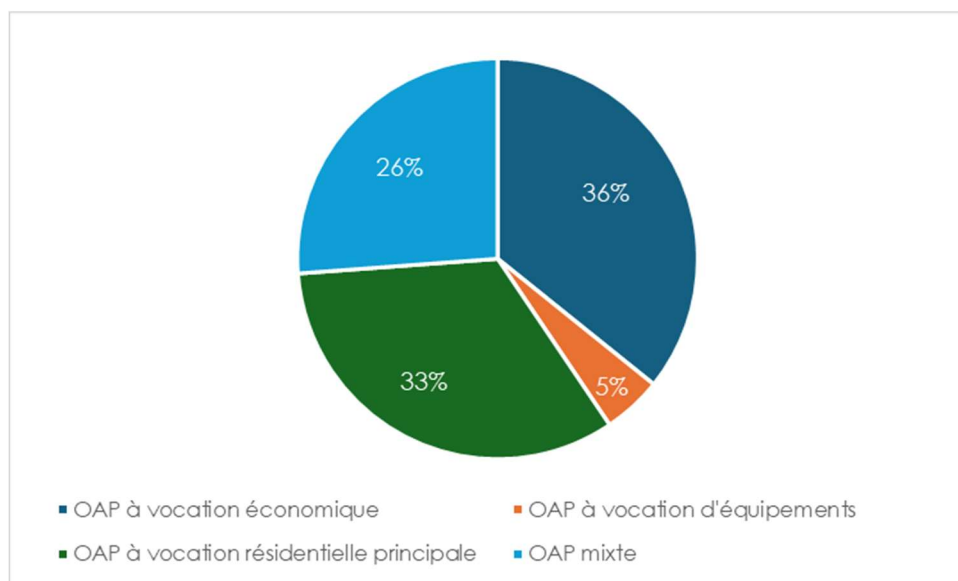


Des OAP plus poussées sur le **volet paysage** ont été réalisées sur certaines communes en loi Montagne. De la même manière, certaines OAP ont été plus loin sur le **volet pré opérationnel**, lorsque la maturité des projets le permettait.

A noter que la majorité des secteurs de projet zonés en 1AU ou 2AU ne sont pas couverts par des OAP.

II. DES OAP A VOCATIONS DIFFERENCIEES

Le projet de la CCVD comprend des secteurs de projet ayant plusieurs vocations :



Les OAP à vocation économique / commerciales représentent 35% des surfaces de projet, ce qui témoigne du fort dynamisme économique du territoire. Il s'agit de la vocation la plus représentée sur le territoire.

Plusieurs projets sont mixtes, aussi bien en zones U qu'en extension. Au-delà du zonage, la programmation exposée dans les dispositions de l'OAP permet de préciser les lignes directrices du projet.

Détail des OAP					
Commune	Libellé	Surface en ha	OAP avec du logement	Nombre de logements (tranche haute)	Dont Locaff Social
Alex	Alésia	1,28		20	
Alex	Barnaire	0,59		15	
Alex	Charponnet	3,63		0	
Alex	Chemin du Canal	0,54		8	
Alex	RIF	2,21		55	8
Alex	Route de Crest	0,71		19	
Alex	Route des Coquelicots	0,90		30	
Ambonil	Serony	0,69		12	
Autichamp	La Forge	0,14		3	
Autichamp	Le Village - Serre Fiard	0,24		5	
Beaufort-sur-Gervanne	Ecoquartier du Gour de Lu	1,27		20	
Beaufort-sur-Gervanne	Maison de service	0,68		0	0
Beaufort-sur-Gervanne	Route du Vercors	0,27		8	
Chabrillan	Grange neuve	1,75		0	
Chabrillan	Le Pérou	2,66		0	

Chabrillan	Le Village	2,02		Etude de capacité	
Chabrillan	Les Gilles	0,27		5	
Chabrillan	Les Trois Croix	0,52		12	4
Clionsclat	Brian	0,37		10	
Clionsclat	Bronsou	0,50		8	
Clionsclat	Chauchaille	1,64		6	
Clionsclat	Orée du Bois	0,26		10	
Divajeu	Le Village	0,25		0	
Divajeu	Les Pignès	0,41		5	
Divajeu	Les Porteronds	0,53		4	
Eurre	Chemin de Bois Vieux	0,47		10	
Eurre	Crêt de la Croix	0,79		11	
Eurre	Ecosite	1,52		0	
Eurre	Horéa	0,71		7	
Eurre	Pied de la Croix	0,48		6	
Eygluy-Es-coulin	Col de Véraut	0,26		3	
Eygluy-Es-coulin	La Motte sud	0,37		4	
Francillon-sur-Roubion	Rue de l'Eglise	0,12		3	
Félines-sur-Rimandoule	Bourgounion et la Motte	0,23		5	
Gigors-et-Lozeron	Hameau de Lozeron	0,15		3	
Gigors-et-Lozeron	Mairie	0,24		8	
Grane	La Croix	0,32		7	
Grane	Les Grandes Vignes	1,73		0	
Grane	Montée du Beffroi	0,21		15	
Grane	Route de la Roche	0,33		25	
La Roche-sur-Grane	Les Auches	0,23		3	
La Répara Auriples	Le Péage	0,27		10	
Le Poët-Cé-lard	La Rusticotte	0,35		3	
Le Poët-Cé-lard	Sud du Bourg	0,30		3	
Livron-sur-Drôme	Ancienne forge	2,59		0	
Livron-sur-Drôme	Avenue de Provence	0,92		0	
Livron-sur-Drôme	CFA	2,68		0	
Livron-sur-Drôme	Drôme fruits	1,29		45	13
Livron-sur-Drôme	GPA	11,44		0	
Livron-sur-Drôme	Les Agapanthes	5,21		142	40
Livron-sur-Drôme	Les Renoncées	0,50		15	4
Livron-sur-Drôme	Perrier	12,89		150	30

Livron-sur-Drôme	Vignaux - Madeleine	1,15		24	
Livron-sur-Drôme	ZAC Confluence	20,48		0	
Loriol-sur-Drôme	Arbalestier	5,31		98	20
Loriol-sur-Drôme	Buffon	1,22		30	6
Loriol-sur-Drôme	Champ de Mars	12,66		Etude de capacité	
Loriol-sur-Drôme	Champgrand	18,82		0	
Loriol-sur-Drôme	Chemin du Colombier	0,54		5	
Loriol-sur-Drôme	Ecoquartier	2,44		88	17
Loriol-sur-Drôme	La Filature	9,30		85	17
Loriol-sur-Drôme	Le Tournol	0,81		0	
Loriol-sur-Drôme	Les Crozes	2,48		0	
Loriol-sur-Drôme	Les Roches	7,97		20	
Loriol-sur-Drôme	Marnas	15,08		50	10
Loriol-sur-Drôme	Moulin	2,67		44	9
Montclar-sur-Gervanne	Gervanne	0,23		6	
Montclar-sur-Gervanne	Paillasson	0,95		6	
Montoison	Chemin de la Roberte	1,55		20	
Montoison	Chemin des Eygats	0,97		40	
Montoison	Grand Pré	0,84		0	
Montoison	Stade	1,13		40	
Montoison	Sénioriales Bruchet	0,74		10	
Montoison	Zone communale Sud Bourg	0,46		0	
Montoison	Zone intercommunale Les Mitronnes	9,25		0	
Mornans	Mairie	0,16		3	
Omlèze	Les Boutons	0,40		2	
Saoû	Coeur de village	17,12		Etude de capacité	
Saoû	Les Crémas	1,00		7	7
Saoû	Zone intercommunale Les Foulons	0,45		0	
Soyans	Les Thuiles	0,29		3	
Soyans	Talon	0,16		5	
Suze	Les Jaux	1,78		30	6
Vaunaveys-la-Rochette	Montée de la Chien	0,11		2	
Vaunaveys-la-Rochette	Peyrouse et Reybière	0,66		7	
		213,37	1 327		192

II.1 : Des OAP à vocation d'habitat qui visent à répondre au besoin en logements lié au projet

L'ensemble des OAP sectorielles de la CCVD permettront d'accueillir environ 1 330 logements, dont 192 logements locatifs sociaux.

- La production de logements neufs ainsi prévue au sein des OAP vient répondre pour partie (**environ 60%**) au besoin d'environ 2 200 logements neufs affiché au sein du scénario de développement.

Il restera près de 840 logements à produire, qui pourront trouver place en densification (comblement de dents creuses et divisions parcellaires) et dans les changements de destination (qui pourront accueillir un peu plus de 192 logements).

Un simple produit en croix permet d'estimer les densités moyennes des opérations. Les fourchettes de densité qui ressortent se révèlent plus faibles que celles fléchées au sein du scénario.

- **Cependant, ces chiffres sont à nuancer** : de nombreuses opérations sont **mixtes** (présence d'équipements, d'espaces de convivialité), et les surfaces dédiées au logement sont alors surestimées par rapport à celles qui seront réellement mises à profit pour accueillir de nouveaux logements. A noter aussi que la surface des OAP inclue les voiries.
- Le projet comprend par ailleurs des **opérations diversifiées** en termes de typologies de logements, permettant de répondre aux besoins de différents profils de ménages. Ces opérations, généralement aux densités plus élevées, permettent dans le même temps une économie de foncier notable.
- Concernant les densités, elles varient ainsi selon les sites, en fonction de leur localisation, des morphologies environnantes, des besoins identifiés sur la commune.

	Nombre de Logements programmés	Surface des OAP Habitat(ha)	Densité moyenne
Pôle Structurants	792	77.92	10.16
Pôle Relais	319	29.61	10.77
Pôle de Proximité	94	8.93	10.53
Village	122	7.89	15.46
TOTAL	1 327	124.35	

II.2 : Des OAP précisant les objectifs en logement social

192 logements sociaux sont programmés au total sur la CCVD, au sein des OAP.

Au-delà de ceux recensés dans le tableau, les communes de Clionsclat et de Montoisson comprennent également des opérations de diversification, hors secteurs d'OAP.

Commune	Logements Locatifs sociaux
Alex	10
Beaufort-sur-Gervanne	3
Chabrillan	4
Clionsclat (hors OAP)	12
Livron-sur-Drôme	87
Loriol-sur-Drôme	79
Montoisson (hors OAP)	8
Saou	7
Suze	6
CCVD	212

Ainsi, sur le pas de temps du PLUi, 212 logements sociaux sont prévus, participant ainsi de manière affirmée à la programmation prévue au sein du PLH (à savoir 288 logements sociaux).

Pôles	Logements sociaux dans les OAP	Rappel PLH
Structurant	166	156
Relais	25	42
Proximité	15	72
Village	6	18
TOTAL	212	288

Les Objectifs du PLUI sont compatibles avec ceux du PLH,
 En effet la CCVD n'a pas pour objectif de doubler tous les 6 ans sa production de logements sociaux, d'autant que les bailleurs sociaux sont toujours réticents pour venir sur les communes rurales.
 On ne peut donc comparer les objectifs du PLUI avec ceux de 2 PLH.

Par ailleurs, il est important de préciser que la CCVD multiplie les outils pour développer l'offre en logement social, elle a notamment :

- Renforcer l'aide à la Pierre à destination des bailleurs sociaux, notamment pour les rénovations en renouvellement urbain.
- Mettre en place des Baux réels et Solidaires (BRS)* ce qui complètera l'offre locative sociale en créant une offre pérenne en accession sociale à la propriété.

Une étude a montré que la création d'un OFS était trop complexe à l'échelle de la CCVD, mais que s'appuyer sur des OFS existants pour mettre en place des BRS était possible. Ce travail est en cours avec un OFS existant.

III DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SELON LA VOCATION DE L'OAP

Les OAP définissent des principes d'aménagement participant à répondre aux objectifs du PADD, en terme de

- **Vocations principales** : résidentielles, économiques, mixtes... Il s'agit de préciser les attentes des élus en matière d'affectation du sol et de localisation des différentes fonctions sur le territoire.
- **Accessibilité et de desserte** : les principes d'accès et viaires sont dessinés au sein des OAP, intégrant également les cheminements dédiés aux modes doux. Les connexions au maillage existant sont recherchées, ainsi qu'une cohérence globale pour des déplacements efficaces et permettant la bonne cohabitation entre tous les modes.
- **Qualité urbaine et environnementale** : les OAP identifient des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics...). Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquelles s'insère le projet afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie.
- **Programmation** : La destination et la surface de chaque secteur stratégique sont précisées au sein de l'OAP qui énonce également des principes de hauteur et de densités adaptés aux particularités de chaque site, via des typologies adaptées.

III.1 Une OAP à vocation résidentielle : l'exemple du projet du RIF à Alex

RIF

SCHÉMA DE PRINCIPE



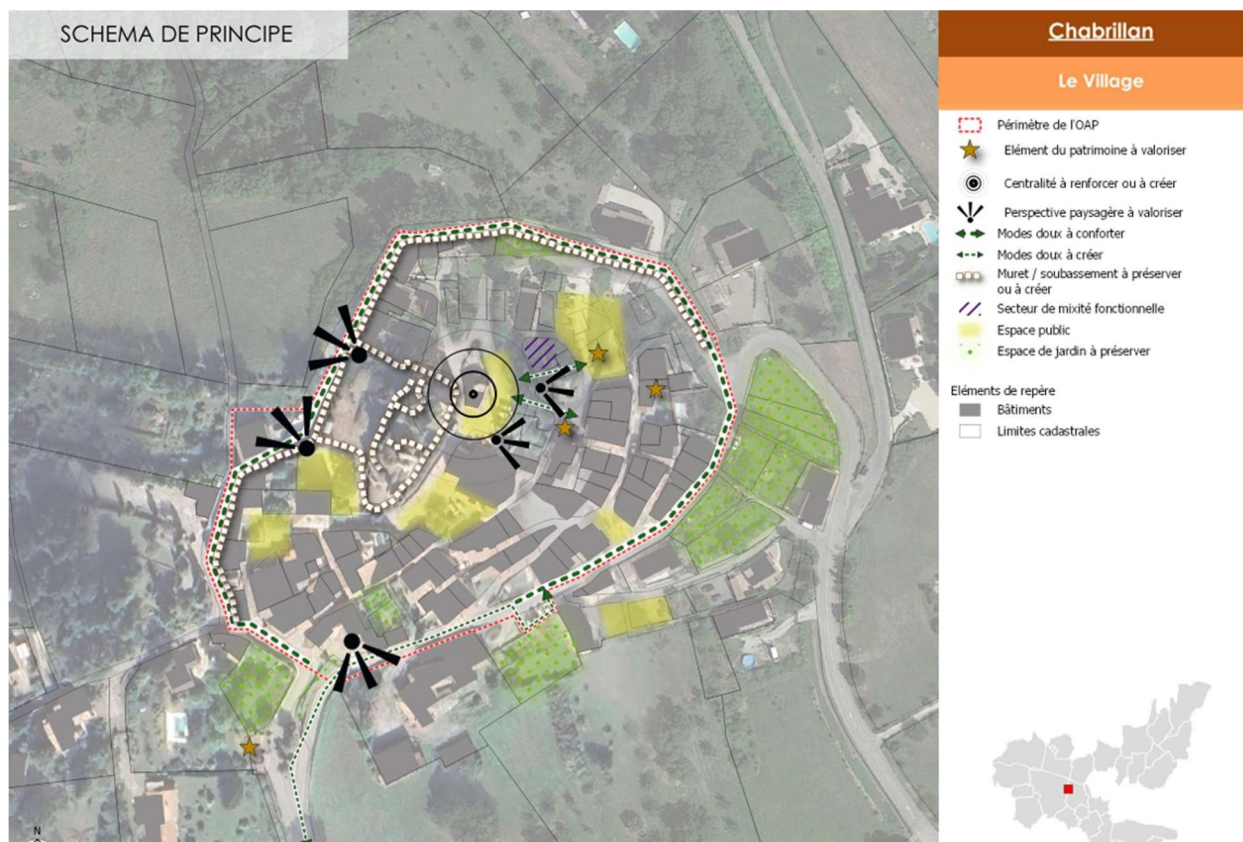
Principes d'aménagement	Objectif du PADD
Prévoir de l'habitat sous différentes formes, collective, intermédiaire, groupée et individuelle	Orientation 1.1 > Optimiser le foncier via des formes urbaines plus denses Orientation 1.3 > Favoriser la mixité sociale ; développer des typologies de logements variées
Desservir le secteur par une nouvelle voie reliant le chemin d'Alésia à la rue des Girolles	Orientation 1.4 > Eviter les impasses
Des reculs végétalisés seront aménagés en limites nord et est pour une transition apaisée avec le tissu pavillonnaire existant	Orientation 1.5 > Prendre en compte les liens avec l'environnement immédiat dans la conception des OAP
Un espace vert, doublé d'un cheminement piéton, traversera une partie de l'emprise de l'OAP depuis la place à l'Ouest en direction de l'Est	Orientation 1.4 > Sécuriser les déplacements doux au sein des bourgs
Prévoir un point d'apport volontaire des déchets ménagers	Orientation 2.1 > Gestion optimisée des déchets
Le stationnement et les cheminements à l'intérieur des terrains seront traités avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.	Orientation 2.1 > Limiter l'imperméabilisation et assurer une bonne gestion des eaux pluviales

III.2 Une OAP à vocation économique : l'exemple de la ZAC Confluence à Livron-sur-Drôme



Principes d'aménagement	Objectif du PADD
Accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales, des activités de services et de la restauration	Orientation 3.1 > Assurer le développement des parcs d'activités
Une possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques au sol au Sud-Ouest	Orientation 2.2 > Spatialiser les projets et maîtriser le foncier lié à la production d'énergies renouvelables
Organiser le bâti en façade de la future RN7 en imposant un recul minimum	Orientation 1.5 > Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des infrastructures nouvelles, notamment de la RN7
Maintenir une zone verte entre les entreprises et les habitations	Orientation 1.5 > Prendre en compte les liens avec l'environnement immédiat dans la conception des OAP
Organiser la desserte de la zone d'activités et les circulations véhicules par une voie de bouclage connectée sur la RD86	Orientation 1.4 > Maintenir un réseau viaire efficient et hiérarchisé, évitant les impasses
Intégrer le risque inondation dans l'aménagement du secteur pour conduire à une mise hors d'eau de l'ensemble des équipements vulnérables et assurer un fonctionnement parfaitement sécurisé de la zone	Orientation 2.5 > Intégrer les risques naturels dans les choix d'aménagement

III.3 Une OAP centre bourg : l'exemple du village à Chabrillan



Principes d'aménagement	Objectif du PADD
Créer des petits collectifs ou équipements, bureaux, à proximité du Château	Orientation 1.2 > Conforter les centralités des bourgs et villages Orientation 3.2 > Rapprocher commerces, habitat, services
Restructurer la place du Château : aménagements publics et petits équipements	Orientation 1.5 > Valoriser la qualité des espaces publics
Implanter les constructions selon les courbes de niveau et dans des gabarits identiques aux maisons du village perché	Orientation 1.5 > Préserver les silhouettes harmonieuses des villages perchés
Maintenir des cônes de vues vers la plaine depuis la place	Orientation 1.5 > Poursuivre la valorisation et la qualification des espaces vitrines du territoire : espaces perceptibles depuis les hauteurs

IV UNE OUVERTURE A L'URBANISATION CONDITIONNEE

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme

« ...Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ...»

Le territoire a décidé de répondre aux attendus du code de l'urbanisme en proposant un **zonage différencié** selon la temporalité d'ouverture à l'urbanisation :

- Des zones AU immédiatement ouvertes à l'urbanisation, et couvertes par des OAP ;
- Des zones **1AU et 2AU « fermées à l'urbanisation »** qui nécessitent une évolution du document d'urbanisme pour pouvoir accueillir des projets d'aménagement.
- Un phasage des OAP sur la commune d'Allex :
 - « OAP Alésia » est prévu en deux temps, en commençant par la partie Sud ;
 - « OAP Route de Crest » est prévu en deux temps, en commençant par la partie Est.

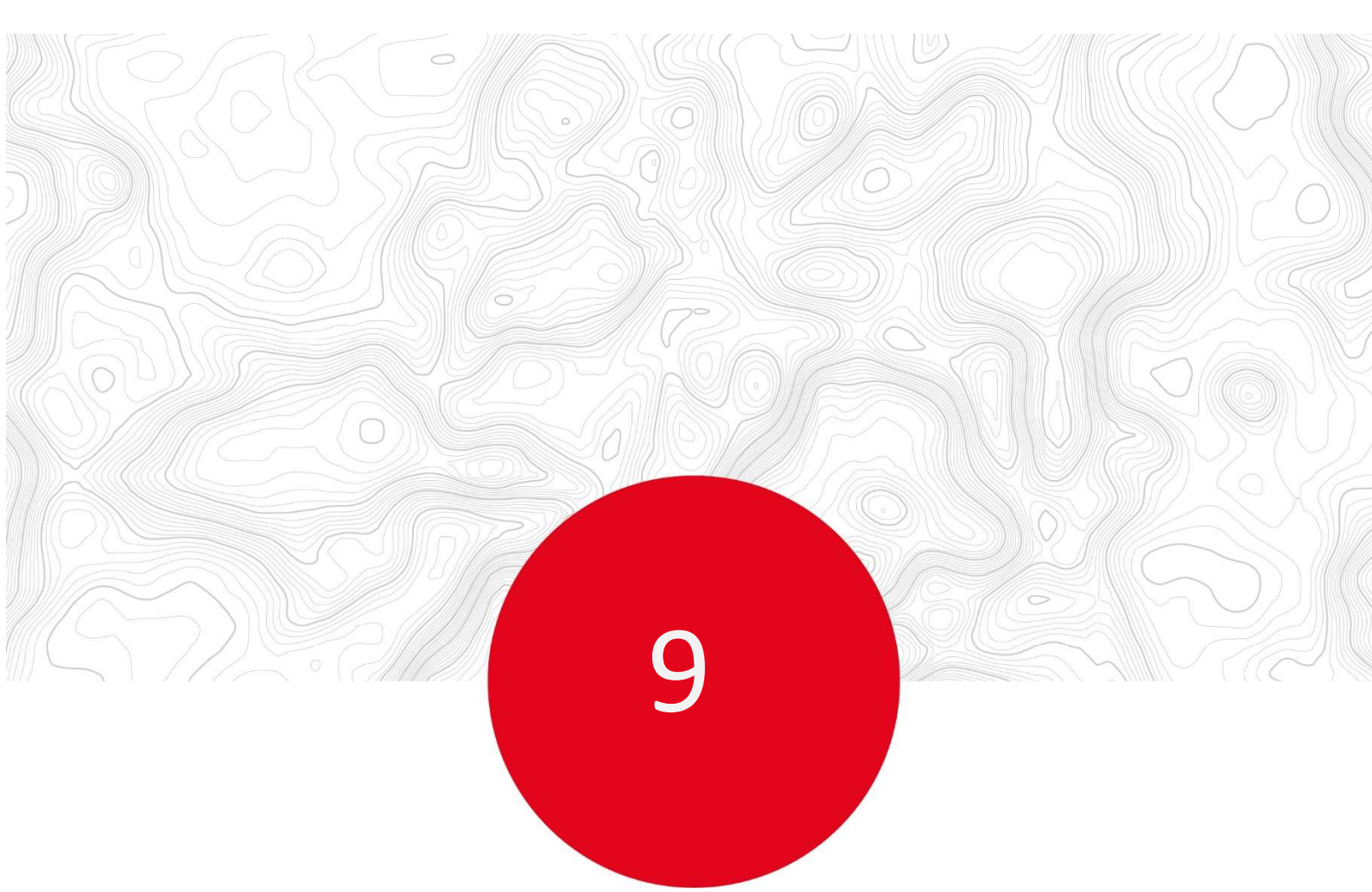
Article R151-34 du Code de l'Urbanisme :

« ...Les Secteurs concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation »

Les secteurs concernés par des assainissements non compatibles avec le projet, sont tramés « ins-constructibilité assainissement ». La délivrance des autorisations du droit des sols est conditionnée par des dispositions spéciales précisées dans l'OAP et la zone concernée.

- Allex : OAP « Le rif »
- Beaufort sur Gervanne : OAP « Ecoquartier du Gour de Lu »
- Montoisson OAP « Chemin des Eygat » et « Sénoriales Bruchet »

		1AUA	1AUE	1AUH	2AUA
CHABRILLAN	Pôle de proximité	x			
CLIOUSCLAT	Pôle de proximité		x		
EURRE	Pôle de proximité			x	
GIGORS-ET-LOZERON	Village	x		x	
GRANE	Pôle relais	x			
LIVRON SUR DROME	Pôle structurant				x



9

Justification des prescriptions graphiques

I LES PRESCRIPTIONS URBAINES

Les inscriptions graphiques qui peuvent être surfaciques, ponctuelles ou linéaires, se superposent aux zones définies dans le règlement graphique du PLUi. Ces inscriptions graphiques sont associées à un règlement particulier afin d'en garantir une gestion pérenne tout au long de la durée de vie du PLUi.

I.1 Les emplacements réservés

Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
	73	Les documents graphiques du règlement délimitent des terrains destinés aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt collectif. La justification des emplacements réservés est précisée sous ce tableau.
	969	

Les emplacements réservés existants dans les documents d'urbanisme locaux ont été réinterrogés en fonction du nouveau projet communal. Pour l'ensemble des communes, des emplacements réservés ont également été créés en lien avec les besoins de maîtrise foncière qui pouvaient émerger, notamment via le travail sur les OAP sectorielles.

Ainsi, le PLUi de la CCVD compte près de 157 emplacements réservés.

- **Des aménagements de voiries** ; la grande majorité des emplacements réservés ont cette vocation. Il s'agit en effet d'améliorer et de sécuriser la desserte et la circulation dans les communes. La déviation de la RN7 est par exemple couverte par un emplacement réservé. De futurs espaces de stationnement font également l'objet d'un emplacement réservé. Certains emplacements réservés sont également dédiés à la création de liaisons douces, afin de favoriser la pratique des modes actifs sur le territoire.

Réponse à l'orientation 1.4 du PADD « Poursuivre le développement d'une mobilité novatrice et durable qui s'adapte aux contraintes et aux modes de vie du territoire »

- **Des extensions / créations d'équipements publics** : plusieurs emplacements réservés viennent flécher des extensions ou créations d'équipements, notamment scolaires, ou de cimetières.

Réponse à l'orientation 1.2 du PADD « Renforcer les polarités et le maillage entre les communes et conforter les bassins de services »

Réponse à l'orientation 3.2 du PADD « Renforcer la cohésion sociale – développer un haut niveau de services pour tous dans une logique de proximité et d'accessibilité »

- **Des ouvrages de gestion des eaux** : dans une moindre mesure, certains emplacements réservés ont été créés pour identifier des bassins de rétention ou autre ouvrage de gestion des eaux

Réponse à l'orientation 2.5 du PADD « Garantir un cadre de vie qui compose avec les risques naturels et technologiques »

- **Des projets de logements sociaux** : la commune de Saou s'est saisie de l'outil pour identifier un secteur de création de logements sociaux.

Réponse à l'orientation 1.3 du PADD « Créer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre de logements »

A noter que les emplacements réservés remplissant une vocation d'intérêt général ou encore de sécurisation, ils n'ont pas été comptabilisés comme de la consommation d'espace. Par ailleurs, leur destination est dans tous les cas autorisée dans la zone dans laquelle ils se situent.

La liste complète des emplacements réservés figure en annexe du règlement écrit du PLUi.

I.2 Les changements de destination

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont autorisés pour les bâtiments identifiés au règlement graphique. La volonté de préservation de ces bâtiments est mue par le caractère identitaire des constructions en raison de leur qualité de réalisation, les matériaux utilisés, leur typicité... Les activités agricoles étant en déprises sur le territoire, sans réappropriation de ces bâtiments, ils sont susceptibles de tomber en ruine.

Réponse à l'orientation 1.3 du PADD « Créer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre de logements »

Réponse à l'orientation 2.4 du PADD « Préserver la richesse des paysages et fédérer le territoire autour de l'agriculture »

Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
	4 ha	Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N. La justification des changements de destination est précisée ci-dessous.

Au vu du nombre de changements de destination prévu au sein du projet intercommunal (162), un atlas est annexé au PLUi, présentant chaque changement de destination (surface, vocation, raccordement au réseau...)

Ils pourront accueillir plus de 192 logements : Cf. documents Changement de Destination

I.3 Mixité fonctionnelle

L'inscription graphique « linéaire commercial » a été mobilisée au sein du PLUi dans l'objectif de renforcer les centralités commerciales existantes sur le territoire : les linéaires commerciaux identifient des rez-de-chaussée à préserver, ne pouvant pas changer de destination (notamment au sein des polarités d'Allex, de Loriol-sur-Drôme, de Livron-sur-Drôme, et à Mirmande).

Réponse à l'orientation 1.2 du PADD « Renforcer les polarités et le maillage entre les communes et conforter les bassins de services »

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
Linéaires commerciaux		4 294	Les locaux existants en rez-de-chaussée affectés au commerce de détail ou aux activités de services, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Cette protection s'applique sur le bâti existant et aussi sur le bâti à créer, en cas de démolition puis reconstruction sur l'unité foncière.

I.4 Les espaces de prévention des risques

L'article R.111-2 du Code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Il faut rappeler que par un avis du 11 avril 2025 (n° 498803), le Conseil d'Etat décide que l'autorité compétente n'est pas tenue de corriger un projet non-conforme en assortissant sa décision de prescriptions destinées à permettre le respect, par ce projet, des règles d'urbanisme, et qu'elle peut donc directement refuser le permis sollicité ou s'opposer à la déclaration préalable déposée :

« 4. L'autorité administrative compétente dispose également, sans jamais y être tenue, de la faculté d'accorder le permis de construire ou de ne pas s'opposer à la déclaration préalable en assortissant sa décision de prescriptions spéciales qui, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, ont pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.

5. Le pétitionnaire auquel est opposée une décision de refus de permis de construire ou d'opposition à déclaration préalable ne peut utilement se prévaloir devant le juge de l'excès de pouvoir de ce que l'autorité administrative compétente aurait dû lui délivrer l'autorisation sollicitée en l'assortissant de prescriptions spéciales ».

Dans cette perspective et au-delà du zonage imposé par les Plans de Prévention des Risques Naturels sur le territoire et limitant de fait la constructibilité dans les zones concernées, certains risques naturels telles que les inondations n'ont pas fait l'objet à ce jour d'une analyse précise et d'une modélisation des aléas pouvant être retranscrites dans le document d'urbanisme. Aussi, le choix a été fait de mobiliser une inscription graphique permettant de limiter la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (articles R151-31 et R151-34 du Code de l'urbanisme)

L'objectif ici recherché est bien de maîtriser la vulnérabilité du territoire et d'empêcher le déploiement sur les secteurs aujourd'hui connu d'aléa d'enjeux socio-économiques.

Réponse à l'orientation 2.5 du PADD « Garantir un cadre de vie qui compose avec les risques naturels et technologiques »

I.5 Les voies et chemins à conserver ou à créer

Suivant l'article L151-38 du code de l'urbanisme, les élus ont identifié des tracés de voies de circulation à conserver, modifier ou créer. Contrairement aux emplacements réservés, il n'y a ici pas de volonté de la commune d'acquérir le foncier, mais bien de préserver des accès et cheminements, souvent dans une logique de découverte du territoire.

Réponse à l'orientation 1.4 du PADD « Poursuivre le développement d'une mobilité novatrice et durable qui s'adapte aux contraintes et aux modes de vie du territoire »

Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
	6 983 m	Sont identifiées les voies de circulation à conserver, modifier ou créer, suivant l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Les accès et cheminements doivent y être préservés.

I.6 Les OAP

Les secteurs couverts par cette inscription graphique doivent non seulement se reporter au règlement écrit de la zone qui les concerne, mais aussi au livret des OAP : des principes d'aménagement encadrent en effet l'aménagement futur du secteur, et les projets doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des OAP. Elles sont obligatoires en zone AU ; le PLUi de la CCVD comprend néanmoins de nombreuses OAP en zone U, s'inscrivant dans un urbanisme de projet.

Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
	213 ha	Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

II LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES A VOCATION ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Le règlement comprend les inscriptions graphiques à vocation écologiques et paysagères et décrites dans les paragraphes suivants.

II.1 Prescriptions graphiques visant à protéger le patrimoine remarquable

Les inscriptions graphiques ci-dessous ciblent des éléments ou des secteurs présentant un intérêt patrimonial important, participant à l'identité et l'attractivité du territoire. Ils sont donc à préserver et valoriser : des règles spécifiques s'appliquent à ces éléments / périmètres, et parfois à leurs abords.

Réponse à l'orientation 1.5 du PADD « Préserver l'identité du territoire et maintenir la qualité du cadre de vie »

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
Bâti remarquable		304 éléments	Démolition interdite. Patrimoine à conserver et le cas échéant à restaurer <u>Façade</u> : Enduit ciment, plaquage de pierre et couleur vive interdite. <u>Fenêtre</u> : Privilégier les anciennes ouvertures partiellement ou totalement bouchées. Mettre en valeur les encadrements en pierre. Toute création doit s'inscrire en harmonie avec l'existant dans ses dimensions et ses matériaux. <u>Volets</u> : Le PVC est interdit. Privilégier les volets à panneaux en bois peint <u>Portes</u> : Conserver les portes présentant un intérêt architectural. En cas de création, respecter la typologie traditionnelle, en bois à peindre. <u>Garde-corps</u> : A maintenir ou à réaliser en fer fixé sur piétement en fer plat.
Eléments patrimoniaux à protéger (murs, murets, façades, canaux)		25 km	Démolition interdite. Murs identifiés à conserver et le cas échéant à restaurer Travaux très ponctuels autorisés : Ouverture d'un accès (s'il n'existe pas et si l'espace à démolir ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur).
Cônes de vue		37	La structure du territoire de la CCVD, comprenant toute sa partie Est en zone de montagne, justifie l'usage de cette inscription graphique, permettant d'identifier les cônes de vue et perspectives paysagères ou sur le bâti du territoire à préserver. Sont ainsi repérées à la fois des perspectives sur les villages perchés, mais aussi sur les grands espaces paysagers.

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
			Au sein des cônes de vue et perspectives majeures, repérés aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de maintenir l'ouverture de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager mis en perspective.

II.2 Prescriptions graphiques visant à protéger le patrimoine végétal

Le règlement peut identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme.

Réponse à l'orientation 1.5 du PADD « Préserver l'identité du territoire et maintenir la qualité du cadre de vie »
Réponse à l'orientation 2.3 du PADD « Elaborer une stratégie de la biodiversité et préserver les trames écologiques »

A ce titre, le règlement graphique identifie les inscriptions graphiques suivantes :

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC)		5 843 ha	Les EBC visent à préserver le patrimoine naturel forestier du territoire. Ils permettent la protection la plus stricte des boisements présentant un intérêt et devant être conservés pour des raisons écologiques, paysagères, de prévention des risques, etc. Le classement, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les constructions neuves, ainsi que les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Espaces remarquables à protéger		40.37 ha	Ces secteurs identifient les boisements, bosquets et parcs végétalisés publics représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant. • Au moins 90% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; • Les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout ;

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
			En cas de destruction, la surface perdue devra être compensée dans un ratio de 1 pour 1. Pour les jardins privés, seuls sont autorisés les aménagements d'annexes telles qu'elles sont définies dans l'Article 1. de chaque zone. Les espaces de stationnement imperméables sont interdits.
Espace à renaturer		1,61 ha	Espace non constructible, où seuls sont autorisées les opérations de restauration de la fonctionnalité du sol, ayant pour effet de redonner sa place à la biodiversité et aux fonctions écologiques du tènement.
Alignements d'arbres et haies		1.85 km	Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et sont des supports pour le déplacement de la faune. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver, compléter ou créer. Les haies et les alignements d'arbres repérés doivent être maintenus - En cas d'arrachage, une haie ou alignement doit être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalentes. > Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% du linéaire détruit peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur à la haie initiale, création d'un accès d'intérêt majeur, desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, topographie accidentée, état sanitaire des arbres ou haies, etc...) - Dans le cas où un terrain est concerné par une haie ou un alignement d'arbres figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (élément de paysage à protéger), l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie. En cas de remplacement, un minimum de 1 arbre devra être planté par arbre abattu. Les arbres replantés devront être d'essence locale.

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
			En cas de développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles , des mesures de préservation (haies, reculs) sur l'emprise foncière du demandeur doivent être mises en place afin de préserver les surfaces de production et respecter les zones anti-traitement.
Arbres isolés		83 éléments	Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et sont des supports pour le déplacement de la faune Ils doivent être préservés. Les coupes et abattages doivent être motivés par une intervention d'entretien phytosanitaire et/ou de sécurisation des biens et personnes, et entraîne l'obligation de replanter à minima dans un rapport de 1 pour 1.
Cônes de Vue			Au sein des cônes de vue et perspectives majeures, repérés aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de maintenir l'ouverture de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager mis en perspective.

II.3 Prescriptions graphiques visant à protéger la ressources en eau

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
Périmètre de protection des captages		Immédiats Rapprochés Eloignés	D'une manière générale, Toutes les activités susceptibles de polluer l'eau sont interdites ou réglementées dans les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés. <u>Dans les périmètres immédiats</u> : toute construction est interdite <u>Dans les Périmètres rapprochés</u> : le rejet des eaux pluviales des toitures, chaussées, ... dans des puits perdus est interdit. Pour disposer des périmètres et des prescriptions opposables, il faut se rapporter aux arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP), dans les annexes sanitaires du PLUi,
Périmètre de protection des Noues et bassins		1.25	Certains aménagements spécifiques liés à la gestion de l'eau (Noues, bassin de rétention) sont repérés au zonage graphique. Seuls sont autorisés les aménagements nécessaires et liés à la gestion intégrée des eaux pluviales.

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
Trame inconstructibilité assainissement		4.73	Les Secteurs concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation « au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme » sont repérés au zonage graphique. La délivrance des autorisations du droit des sols est conditionnée par des dispositions spéciales précisées dans l'OAP et la zone concernée.

II.4 Prescriptions graphiques visant à protéger les zones humides et les mares

Les zones humides sont des espaces remarquables ayant fortement régressés ces dernières années. Pour cela, elles font l'objet d'une protection réglementaire inscrite dans le Code de l'Environnement. Pour mieux les protéger, elles ont fait l'objet d'un recensement cartographique.

Réponse à l'orientation 2.1 du PADD « Préserver les ressources naturelles et anticiper leur dégradation »

Réponse à l'orientation 2.3 du PADD « Elaborer une stratégie de la biodiversité et préserver les trames écologiques »

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
Zones humides		1 828 ha	Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides issues de l'inventaire départemental de la Drôme. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous. Dans les espaces de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.

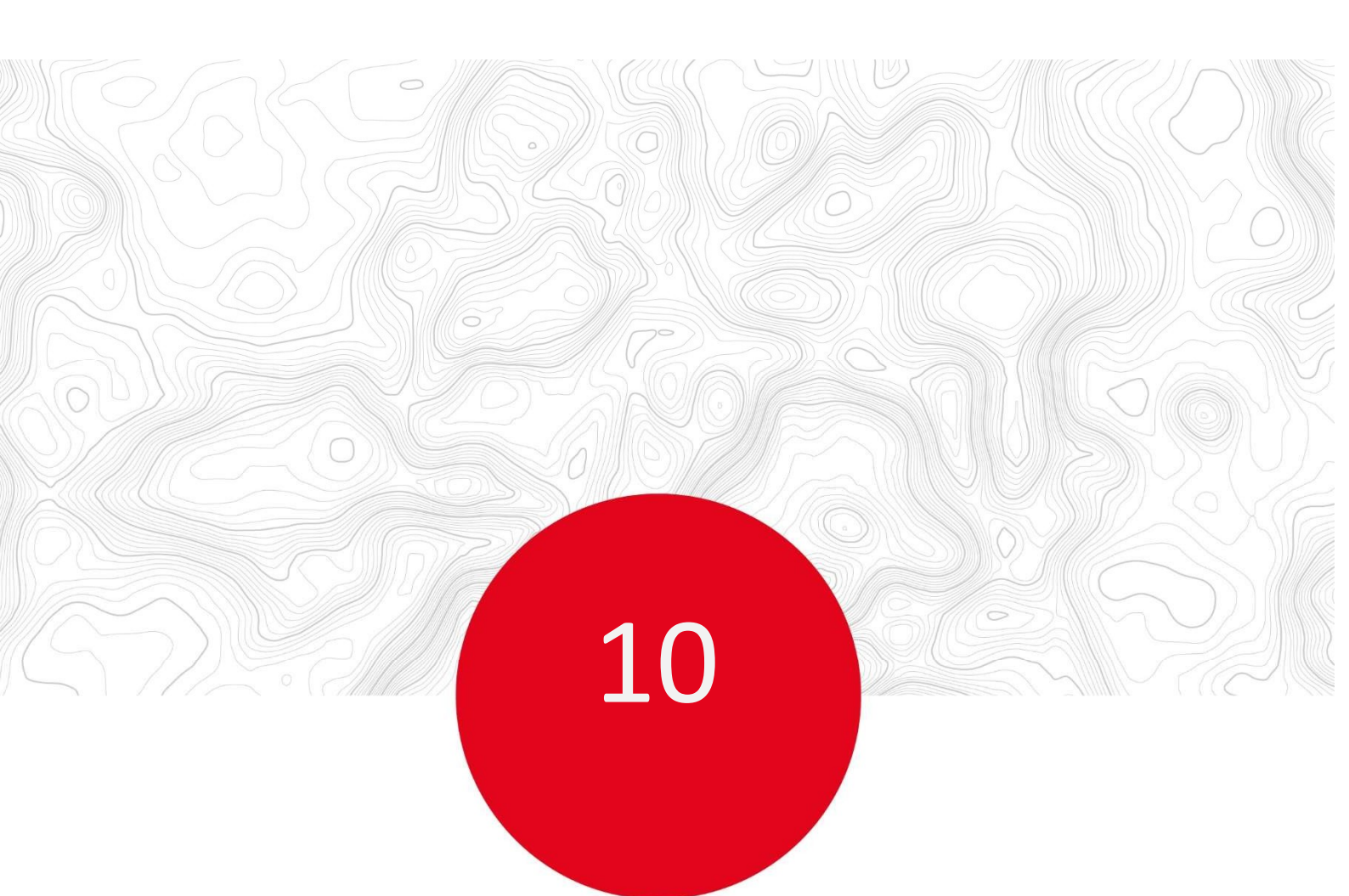
Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
			Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur (SAGE, plan(s) de gestion, respect de la nomenclature loi sur l'eau) devront être réalisées, pour un minimum de 200% de la surface perdue.
Pelouses sèches		399 ha	Sont autorisés sous conditions, dans les pelouses sèches identifiées au plan des zones et prescriptions, les aménagements et constructions nécessaires et liés à l'usage du site et sa mise en valeur éco-paysagère.
Ripisylves		702 ha	Cette inscription vise la préservation des forêts rivulaires pour leur rôle important dans la trame verte et bleue et la protection des cours d'eau. En dehors des ouvrages de franchissement et hydroélectriques qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes ainsi que toutes les installations autorisées dans les zones, sont admises à la condition de respecter un retrait minimum de 10 mètres depuis le sommet de la berge au cours d'eau. Dans la bande inconstructible de protection des cours d'eau, où toute création de surface imperméabilisée supplémentaire est interdite, sont uniquement admises : • Les clôtures, à condition d'être implantées en recul d'au moins 2m par rapport au sommet de berge ; • Les constructions, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'entretien, à la traversée, à la valorisation des cours d'eau et à la protection contre les risques d'érosion et d'inondation ; • La création de remblais, à condition d'être indispensable aux installations, équipements et ouvrages techniques dont l'intérêt général est démontré ; • Les coupes à blanc, à condition qu'elles soient nécessaires aux travaux de restauration des cours d'eau ; • L'entretien et l'abattage des arbres, à condition d'être nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylve et cours d'eau). Les arbres constituant la ripisylve doivent être préservés en l'état. Les interventions impactant ces cours d'eau sont soumises à procédure, au titre de la réglementation sur l'eau, afin de préserver leur bon état.
Les mares			Les mares constituent des espaces relais pour de nombreuses espèces animales. Elles sont aussi un élément identitaire du territoire et participent au patrimoine naturel hydrologique de la CCVD. Ces éléments doivent être conservés, ainsi toute construction est interdite sur leur emprise.

Dénomination	Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
		8	Sont admis à leur proximité sous conditions : • Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux • L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de destruction, la surface perdue devra être compensée dans un ratio de 1 pour 1.

II.4 Prescriptions graphiques relatives aux zones de carrières

Le territoire de la CCVD compte plusieurs carrières existantes : plutôt que l'identification de STECAL, il a été préféré l'inscription d'une trame carrière, dans laquelle sont autorisés les usages d'extraction de matériaux.

Représentation	Surface (ha), Linéaire (m), Quantité	Prescriptions
	110 ha	Seules sont autorisées les installations, constructions et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation de carrières et sablières ainsi que les installations concourant à la transformation et/ou à la valorisation des produits extraits dans le respect des arrêtés d'exploitation délivrés et les excavations et remblais en lien avec l'activité autorisée par les arrêtés d'exploitation délivrés.



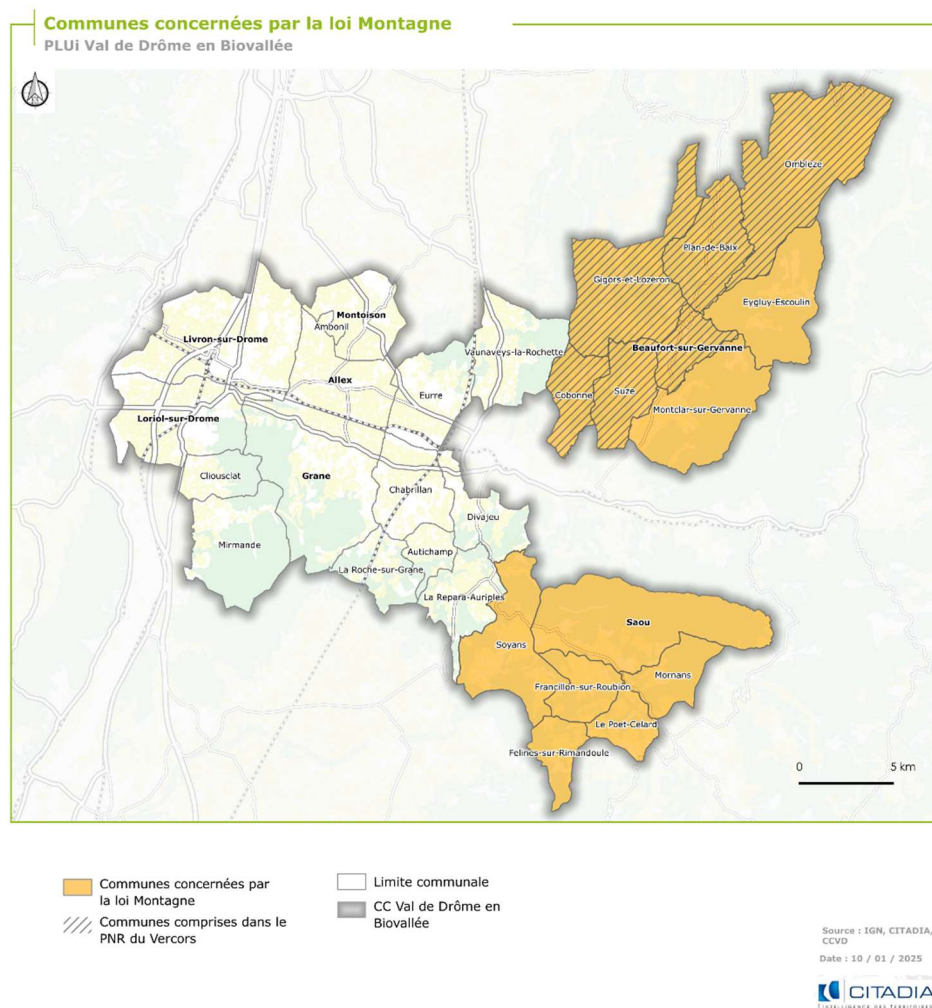
10

**Articulation du PLUi avec les
documents
d'urbanisme, plans et
programmes supérieurs**

I. LA LOI MONTAGNE

La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 dite « loi Montagne » a pour objectif le développement et la protection des espaces de montagne. Les articles L122-1 à L122-25 du code de l'urbanisme fixent les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard.

La loi Montagne concerne 14 communes du territoire de la CCVD : Omblèze, Plan-de-Baix, Gigors-et-Lozeron, Eygluy-Escoulin, Beaufort-sur-Gervanne, Suze, Cobonne, Montclar-sur-Gervanne, Soyans, Saoû, Mornans, Francillon-sur-Roubion, Le Poët-Célard et Félines-sur-Rimandoule.



I.1 - Le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. »

- Une dérogation à ce principe de continuité peut être demandée par la réalisation d'étude de discontinuité (article L122-7), annexée au PLUi.

Le 13 juin 2024, 21 sites ont été présentés en CDNPS. Certains sites de projet ont été retravaillés afin d'intégrer les remarques reçues lors d'une première présentation en mars 24.

Communes	Sites	Avis CDNPS	PLUI
Beaufort	Création STECAL Camping « Les 2 Eaux »		Supprimé
Cobonne	Création STECAL « Ecolieu »		Maintenu
Eygluy Escoulin	Création Nouvelle zone AUH avec OAP « Escoulin »		Maintenu
	Création Nouvelle zone AUH avec OAP « Eygluy»		Maintenu
Félines	Création Nouvelle Zone AUHI avec OAP		Maintenu
Francillon	Création Nouvelle zone AUH avec OAP		Supprimé
Gigors et Lozeron	Maintien de la Zone AUH avec OAP « Gigors »		Maintenu
	Extension de la zone d'Activité existante (fermée)		Maintenu
Le Poet Célard	Maintien de la Zone AUH avec OAP « Verger»		Maintenu
	Maintien de la Zone AUH avec OAP « Rusticotte»		Maintenu
Montclar sur Gervanne	Création STECAL Camping « moto » Existant		Maintenu
	Création STECAL « Maison d'enfant » Existante		Maintenu
	Création Nouvelle zone AUH avec OAP « Gervanne »		Maintenu
	Création Nouvelle zone UR avec OAP « Paillasson »		Maintenu
Mornans	Création Nouvelle zone AUH avec OAP		Maintenu
Omblèze	Maintien de la Zone AUH Existante avec OAP		Maintenu
Plan de Baix	Extension de la Zone AUH Existante avec OAP		Supprimé
Saou	Extension Camping « La Briance » Existant		Maintenu
	Création STECAL habitat léger pour saisonnier		Maintenu
Soyans	Création Nouvelle zone AUH avec OAP		Maintenu
Suze	Réduction zone AUH existante avec OAP		Maintenu

Sur 21 sites :

- 3 projets ont été retirés
- 12 projets ont reçu un avis favorable
- 3 projets ont reçu un avis favorable avec réserve
- 3 projets ont reçu un avis défavorable

Bien que trois secteurs aient reçu un avis défavorable de la CDNPS, il a néanmoins été choisi de les conserver au sein du projet de PLUi, en les retravaillant (et en les encadrant par des OAP Paysage qualitatives pour les secteurs en zone AU) afin que leurs impacts sur les paysages et l'environnement soient limités.

Eygluy Escoulin – Hameau Escoulin : 3 maisons individuelles :

La commune d'EYGLUY ESCOULIN est un regroupement de 2 communes.

Elle bénéficie de l'attractivité de Beaufort sur Gervanne, bourg centre de la Gervanne et fait l'objet

de demandes en logement de famille travaillant dans la vallée.

L'extension du hameau d'EYGLUY, a reçu un avis favorable de la CDNPS, bien que la ressource en eau soit limitée. De ce fait les élus souhaitent maintenir la parcelle au hameau d'ESCOULIN où la capacité en eau est suffisante.

C'est en effet leur seule possibilité de construire 3 maisons individuelles, pour répondre au besoin du PLH et à la demande exprimée par les habitants auprès de la commune.

Le site accessible depuis la route principale, marque l'entrée du village et la transition avec les terrains agricoles adjacents.

Afin de préserver le paysage, une OAP a été réalisée. Elle indique notamment « La végétation existante sera au maximum conservée et les limites du site de projet seront à végétaliser afin de créer un espace tampon avec les espaces agricoles »

Le Poët Célard: « La Rusticotte » - 3 maisons individuelles :

La commune, ancienne motte castrale, a un très fort enjeu patrimonial.

Afin de répondre à la demande de nouveaux habitants, les élus souhaitent maintenir en AUH, cette parcelle déjà constructible dans le PLU actuel.

L'objectif est de conforter le centre bourg, à proximité d'habitations existantes et de relier le projet au village par des chemins piétons.

Soucieux de préserver la qualité patrimoniale du village et de limiter les co-visibilités, les principes d'aménagement de l'OAP imposent le respect des courbes de niveaux et l'implantation des constructions en recul par rapport à la route.

Enfin, la végétation existante sera à conserver et la plantation de haies et d'arbre de haute tige sera exigée.

Montclar sur Gervanne: « Paillasson » - 4/6 logements :

Ce site, éloignée du bourg centre fait partie de l'enveloppe urbaine du SCoT. Il est situé sur la route principale et est déjà partiellement aménagé.

En effet trois constructions d'habitation ont obtenu un permis de construire car ce secteur a bénéficié de subventions publiques (Etat, SDED,...) afin de le viabiliser.

Les logettes pour l'alimentation électrique des futures habitations sont en places ainsi que le réseau d'eau potable.

De même, l'aménagement des voiries a été effectué par le Conseil départemental.

Par ailleurs, soucieux de l'intégration paysagère de ce nouveau hameau, les élus ont souhaité une OAP qui impose l'implantation des constructions en bordure de route afin de limiter l'impact sur le milieu naturel et la co-visibilité avec le village perché de Montclar.

Enfin, concernant le risque feu de forêt, l'OAP sera complétée par :

- Une bande tampon inconstructible et déboisée de 80m, autour du périmètre constructible.
- Des espaces dédiés pour les services de secours.
- Une obligation pour chaque nouvelle construction, de prévoir une réserve d'eau d'environ 30 m3 minimum.

I.2 La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels de plus de 1 000 hectares

« Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. »

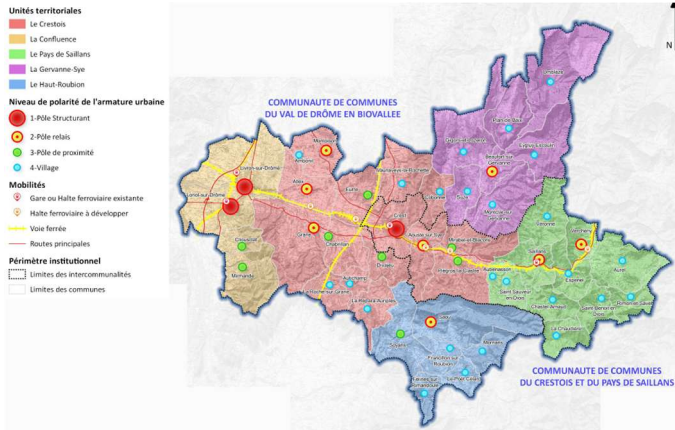
- Le territoire de la CCVD ne comprend pas de plan d'eau de plus de 1 000 hectares en zone de montagne.

I.3 Le développement touristique et les unités touristiques nouvelles

« La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales sont prévues par le plan local d'urbanisme qui en définit les caractéristiques conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7. »

→ Le PLUi de la CCVD ne comprend pas de projet nécessitant la création d'une Unité Touristique Nouvelle.

II. LE SCOT VALLEE DE LA DROME AVAL

Parties	Orientations	Traduction au sein du PLUi
Défi 1. Aménager durablement la vallée de la Drôme		
1.1 Conforter une organisation territoriale multipolaire et irriguée par la vallée de la Drôme	 Unités territoriales - Le Crestois - La Confluence - Le Pays de Saillans - La Gervanne-Sye - Le Haut-Roubion Niveau de polarité de l'armature urbaine 1-Pôle Structurant 2-Pôle relais 3-Pôle de proximité 4-Village Mobilités - Gare ou Halte ferroviaire existante - Halte ferroviaire à développer - Voie ferrée - Routes principales Périmètre institutionnel - Limites des intercommunalités - Limites des communes	Une déclinaison de l'armature territoriale du SCoT au sein du PLUi : 2 pôles structurants : <i>Secteur de centralité caractérisé par une offre en commerces, équipements et services qui répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants du territoire et qui ont vocation à être moteurs du développement du territoire de la CCVD.</i> 5 pôles relais : <i>Secteurs qui correspondent à une logique de relais et de complémentarité avec les pôles structurants. Ils assurent une offre en commerces, équipements et services de proximité.</i> 6 pôles de proximité : <i>un rôle d'irrigation plus local</i> 16 villages : <i>Ce sont les communes rurales qui caractérisent l'identité du territoire et dont il convient de conserver la dynamique locale et la morphologie. Leur typicité participe grandement à l'attractivité et l'identité du territoire.</i>

		Armature urbaine PLUi Val de Drôme en Biovallée																																																																																											
1.2 Conforter la dynamique démographique tout en maîtrisant les impacts sur les ressources naturelles	Conforter la dynamique démographique et économique Organiser et répartir la croissance en cohérence avec l'armature <table> <tr> <th></th><th>Population de référence 2021</th><th>Population projetée 2041</th><th>Apport de population 2021-2041</th><th>Taux de croissance annuel moyen</th><th>Part accroissement du SCoT</th></tr> <tr> <td colspan="6">PROJECTION A L'ECHELLE DES EPCI</td></tr> <tr> <td>CCVD</td><td>30 960</td><td>37 850</td><td>6 890</td><td>1,0%</td><td>65%</td></tr> <tr> <td>1-Pôle Structurant</td><td>16 060</td><td>19 600</td><td>3 540</td><td>1,0%</td><td>33%</td></tr> <tr> <td>2-Pôle relais</td><td>7 540</td><td>9 230</td><td>1 690</td><td>1,0%</td><td>16%</td></tr> <tr> <td>3-Pôle de proximité</td><td>4 520</td><td>5 530</td><td>1 010</td><td>1,0%</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>4-Village</td><td>2 840</td><td>3 490</td><td>650</td><td>1,0%</td><td>6%</td></tr> </table>		Population de référence 2021	Population projetée 2041	Apport de population 2021-2041	Taux de croissance annuel moyen	Part accroissement du SCoT	PROJECTION A L'ECHELLE DES EPCI						CCVD	30 960	37 850	6 890	1,0%	65%	1-Pôle Structurant	16 060	19 600	3 540	1,0%	33%	2-Pôle relais	7 540	9 230	1 690	1,0%	16%	3-Pôle de proximité	4 520	5 530	1 010	1,0%	10%	4-Village	2 840	3 490	650	1,0%	6%	Dans le PADD : L'orientation 1.2 du PADD dresse des objectifs concourant à une consolidation de l'armature territoriale. Le scénario d'évolution de 1% de croissance démographique est par ailleurs exposé dans l'orientation suivante « Créer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre de logements ». Le scénario d'évolution du PLUi suit la trajectoire démographique du SCoT: <table> <tr> <th></th><th colspan="2">2024-2018</th><th colspan="2">2024-2036</th><th colspan="2">Répartition par pôles</th></tr> <tr> <th></th><th>Croissance annuelle moyenne</th><th>Nombre d'habitants supplémentaires</th><th>Croissance annuelle moyenne</th><th>Nombre d'habitants supplémentaires</th><th>Scénario PLUi</th><th>Ce qu'il faut atteindre (SCoT)</th></tr> <tr> <td>Pôle structurant</td><td>0,69%</td><td>1 046</td><td>0,98%</td><td>2 054</td><td>51,22%</td><td>51,38%</td></tr> <tr> <td>Pôle relais</td><td>0,88%</td><td>623</td><td>0,98%</td><td>980</td><td>24,44%</td><td>24,53%</td></tr> <tr> <td>Pôle de proximité</td><td>1,31%</td><td>530</td><td>0,99%</td><td>586</td><td>14,61%</td><td>14,66%</td></tr> <tr> <td>Villages</td><td>0,6%</td><td>43</td><td>1,06%</td><td>390</td><td>9,73%</td><td>9,43%</td></tr> <tr> <td>CCVD</td><td>0,77%</td><td>2 242</td><td>1,00%</td><td>4 010</td><td>100%</td><td>100,00%</td></tr> </table>		2024-2018		2024-2036		Répartition par pôles			Croissance annuelle moyenne	Nombre d'habitants supplémentaires	Croissance annuelle moyenne	Nombre d'habitants supplémentaires	Scénario PLUi	Ce qu'il faut atteindre (SCoT)	Pôle structurant	0,69%	1 046	0,98%	2 054	51,22%	51,38%	Pôle relais	0,88%	623	0,98%	980	24,44%	24,53%	Pôle de proximité	1,31%	530	0,99%	586	14,61%	14,66%	Villages	0,6%	43	1,06%	390	9,73%	9,43%	CCVD	0,77%	2 242	1,00%	4 010	100%	100,00%
	Population de référence 2021	Population projetée 2041	Apport de population 2021-2041	Taux de croissance annuel moyen	Part accroissement du SCoT																																																																																								
PROJECTION A L'ECHELLE DES EPCI																																																																																													
CCVD	30 960	37 850	6 890	1,0%	65%																																																																																								
1-Pôle Structurant	16 060	19 600	3 540	1,0%	33%																																																																																								
2-Pôle relais	7 540	9 230	1 690	1,0%	16%																																																																																								
3-Pôle de proximité	4 520	5 530	1 010	1,0%	10%																																																																																								
4-Village	2 840	3 490	650	1,0%	6%																																																																																								
	2024-2018		2024-2036		Répartition par pôles																																																																																								
	Croissance annuelle moyenne	Nombre d'habitants supplémentaires	Croissance annuelle moyenne	Nombre d'habitants supplémentaires	Scénario PLUi	Ce qu'il faut atteindre (SCoT)																																																																																							
Pôle structurant	0,69%	1 046	0,98%	2 054	51,22%	51,38%																																																																																							
Pôle relais	0,88%	623	0,98%	980	24,44%	24,53%																																																																																							
Pôle de proximité	1,31%	530	0,99%	586	14,61%	14,66%																																																																																							
Villages	0,6%	43	1,06%	390	9,73%	9,43%																																																																																							
CCVD	0,77%	2 242	1,00%	4 010	100%	100,00%																																																																																							

1.3 Diversifier et adapter l'offre de logements aux besoins du territoire

- Adapter le rythme et la production aux spécificités des communes du territoire, des bassins de vie et des niveaux de polarité

	Besoin en logement total 2041 (A)	Nb de logement vacants (2021)*	Nombre de lgt vacant à mobiliser 2041 (B)	Construction neuve 2041 (A-B)	Besoin annuel en logements (20 ans)
CCVD	3 990	296	220	3 760	190
1-Pôle Structurant	2 090	152	110	1 970	100
2-Pôle relais	890	46	30	860	40
3-Pôle de proximité	600	29	30	570	30
4-Village	410	69	50	360	20

-Privilégier la production de logements dans les centralités des polarités et des villages

-Compléter le parcours résidentiel des ménages au travers d'une offre de logements diversifiée

-Répondre aux besoins spécifiques du territoire

Dans le PADD :

L'orientation 1.3 expose également clairement le souhait des élus du territoire de diversifier l'offre résidentielle, en l'orientant :

- Vers de plus petites typologies adaptées aux besoins des résidents permanents, et en particulier des jeunes actifs, des seniors qui rencontrent des difficultés à se loger et du fait du desserrement des ménages ;
- Et vers des produits diversifiés, pour répondre à différents profils de ménages, à différents budgets.

En termes de volume de logements à produire, le scénario du PLUi rejoint celui du SCoT en termes :

- De remobilisation des logements vacants, en exposant une remise sur le marché de 150 logements au total sur le pas de temps du PLUi (nombre qui représente 50% du parc de logements vacants du territoire) ;
- De renouvellement urbain, en fixant un objectif de 28 logements à réhabiliter annuellement

Le développement de l'habitat léger réversible est aussi envisagé comme un levier de produire des logements moins impactants en termes de ressources.

Dans la traduction réglementaire :

Les OAP sectorielles illustrent le souhait des élus de diversifier le parc de logements (voir justification des OAP). En particulier dans les polarités du territoire, les projets portés ont une programmation mixant les typologies de logements.

En termes de production de logements prévue dans les OAP, et en concordance avec la répartition envisagée dans le scénario de développement, plus de la moitié (plus de 60%) de la production de logements neufs est prévue dans les pôles structurants du territoire.

Près de 200 logements sociaux sont programmés au total sur la CCVD. Au-delà de ceux recensés dans le tableau, les communes de Clionsclat et de Montoisson comprennent également des opérations de diversification, hors secteurs d'OAP.

Commune	Nombre de LLS programmés
Alex	10
Beaufort-sur-Gervanne	3
Chabrillan	4
Clionsclat (hors OAP)	12
Livron-sur-Drôme	87
Loriol-sur-Drôme	79
Montoisson (hors OAP)	8
Saou	7
Suze	6
CCVD	212

Au sein du zonage,

La zone UC correspond aux centralités de chaque commune. Au sein de ces zones mixtes, une densité plus importante que dans les autres zones est encouragée (implantation à l'alignement, hauteur plus importante que dans les zones pavillonnaires...).

Il existe également une zone UHRI, pour l'habitat réversible encadré par une OAP à Félines et une OAP à Suze prévoit de l'habitat réversible dans la programmation : la production de nouveaux types de logements, moins impactant pour le territoire, est donc favorisée par le PLUi.

		Concernant l'accueil des gens du voyage, une zone de sédentarisation existe sur la commune de Loriol-sur-Drôme, zonée UV, ainsi que des STECAL venant encadrer des zones existantes à Loriol-sur-Drôme.																																				
1.4 Consolider l'armature souhaitée au travers d'objectifs de programmation différenciés	-Programmer les équipements en cohérence avec l'armature -Accompagner la structuration de secteurs d'aménagement coordonnés	<u>Dans le PADD :</u> L'ensemble du projet politique formalisé au sein du PADD sous-tend une recherche de cohérence, qui dépasse les limites de l'intercommunalité, que ce soit en termes écologique via la préservation d'un système environnemental fonctionnel (orientation 2.3), en termes de mobilités (orientation 1.4), ou encore en termes paysagers (orientation 1.5), les entités paysagères du territoire se raccrochant à celles des territoires voisins. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> L'élaboration du PLUi a constitué une opportunité pour harmoniser les types de zones sur toutes les communes, dont celles d'ores et déjà dotées d'un PLU communal. Concernant la programmation des équipements, la bonne desserte en services constitue un objectif pour l'ensemble du territoire. Il existe donc un zonage dédié : Divajeu, Grâne, Livron-sur-Drôme, Loriol-sur-Drôme, Montoisson...) <i>Sur le volet commercial, voir l'analyse de la compatibilité avec le DAACL.</i>																																				
1.5 Promouvoir des modes d'urbanisation vecteurs de qualité et économes en foncier	Modérer la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain <table><tr><th></th><th>Surfaces libres en densification destinées aux logements (ha)</th><th>Surfaces libres en densification destinées aux activités (ha)</th><th>Surface d'espace de résilience (ha)</th><th>Surfaces libres totales dans les EUE (ha)</th><th>Part des espaces de résilience à préserver dans les espaces libres</th></tr><tr><td>CCVD</td><td>117,9</td><td>18,3</td><td>49</td><td>185,4</td><td>27%</td></tr><tr><td>1-Pôle Structurant</td><td>42,0</td><td>7,5</td><td>25</td><td>74,2</td><td>33%</td></tr><tr><td>2-Pôle relais</td><td>28,7</td><td>2,1</td><td>14</td><td>45,3</td><td>32%</td></tr><tr><td>3-Pôle de proximité</td><td>35,6</td><td>6,7</td><td>7</td><td>49,8</td><td>15%</td></tr><tr><td>4-Village</td><td>11,6</td><td>1,9</td><td>3</td><td>16,1</td><td>16%</td></tr></table>		Surfaces libres en densification destinées aux logements (ha)	Surfaces libres en densification destinées aux activités (ha)	Surface d'espace de résilience (ha)	Surfaces libres totales dans les EUE (ha)	Part des espaces de résilience à préserver dans les espaces libres	CCVD	117,9	18,3	49	185,4	27%	1-Pôle Structurant	42,0	7,5	25	74,2	33%	2-Pôle relais	28,7	2,1	14	45,3	32%	3-Pôle de proximité	35,6	6,7	7	49,8	15%	4-Village	11,6	1,9	3	16,1	16%	<u>Dans le PADD :</u> L'élaboration du PLUi s'est réalisée de manière concomitante à celle du SCoT, ce qui a permis un accord des méthodologies : la limite des EUE correspond donc entre les deux documents. Ces EUE diffèrent cependant des zones U, qui ont un périmètre inférieur à celui des EUE. Pour favoriser la densification au sein des espaces urbanisés, mais aussi sur les secteurs de projet situés en continuité de bourgs existants, le PADD du PLUi reprend les objectifs de densité du SCoT au sein de son orientation 1.3 :
	Surfaces libres en densification destinées aux logements (ha)	Surfaces libres en densification destinées aux activités (ha)	Surface d'espace de résilience (ha)	Surfaces libres totales dans les EUE (ha)	Part des espaces de résilience à préserver dans les espaces libres																																	
CCVD	117,9	18,3	49	185,4	27%																																	
1-Pôle Structurant	42,0	7,5	25	74,2	33%																																	
2-Pôle relais	28,7	2,1	14	45,3	32%																																	
3-Pôle de proximité	35,6	6,7	7	49,8	15%																																	
4-Village	11,6	1,9	3	16,1	16%																																	

-Mobiliser le potentiel d'urbanisation en renforcement des enveloppes urbaines existantes (EUE)

	Besoin en logement total 2021-2041	Potentiel de surface de densification des EUE à vocation d'habitat (ha)	Nombre de logements à produire dans les EUE (incluant les vacants)	Nombre total de lgt à produire en extension urbaine	Surface en extension urbaine pour la production résidentielle (logements et équipements associés) (ha)	Densité minimale brute moyenne (en lgt/ha)	Surface totale à vocation d'habitat (ha)	Part de la production de logement dans les EUE
PROJECTION AU SEIN DES EPCI								
CCVD	3 990	118	2 700	1 280	51		169	68%
1-Pôle Structurant	2 090	42	1 370	710	24	30	66	66%
2-Pôle relais	890	29	630	260	10	25	39	71%
3-Pôle de proximité	600	36	460	140	7	20	42	77%
4-Village	410	12	240	170	10	18	21	58%

Greffer le développement urbain sur les EUE de niveau 1

- Pôles structurants : 30 logements à l'hectare ;
- Pôles relais : 25 logements à l'hectare ;
- Pôles de proximité : 20 logements à l'hectare ;
- Villages : 18 logements à l'hectare.

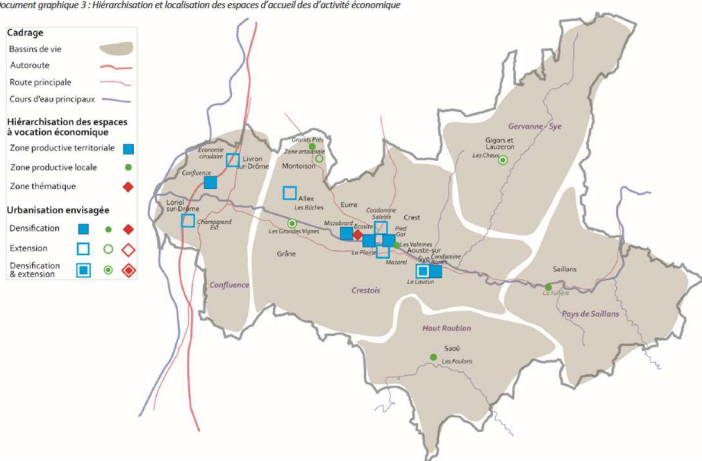
Le développement d'une stratégie foncière, garante d'un développement maîtrisant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constitue la première orientation du PADD. La lutte contre l'étalement constitue un objectif central, avec un objectif de limitation de l'artificialisation **de 66 hectares entre 2024 et 2036**,

Par ailleurs, en ce qui concerne le potentiel foncier, l'analyse des capacités de densification et de mutation du territoire a été réalisée au sein des présentes justifications. Elle fait ressortir un potentiel foncier mobilisable de 62 ha pour le développement résidentiel / mixte, et de 11 hectares pour le développement économique.

Projet PLUI	Potentiel Foncier « Résidentiel »* A l'intérieur de l'EUE		RAPPEL PF Résidentiel SCoT
	Dents creuses	Parcelles divisibles	
Pôle Structurant	23.6	5.78	25
Pole Relais	13	3.18	17
Pôle Proximité	9.3	1.84	21
Village	3.22	1.73	7
TOTAL	49.12	12.53	
	61.65 Hectares		70 Hectares

		<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les EUE de tous niveaux englobent les zones U des communes : lorsque les conditions d'équipements et de desserte par les réseaux ne sont pas réunies, les élus n'ont pas souhaité classer ces secteurs en U et identifier des espaces de densification potentiels. La traduction réglementaire du PLUi respecte bien la distinction entre EUE de niveau 1 et de niveau 2 : les zones AU ne se situent bien qu'en continuité d'EUE de niveau 1. Pour leur définition, les élus ont considéré le développement à l'échéance du PLUi, mais aussi à plus long terme pour correspondre au pas de temps du SCoT. Concernant le potentiel foncier, un taux de mobilisation des dents creuses de l'ordre de 100% a été appliqué sur demande de la DDT. Cependant, des espaces non constructibles ont été parallèlement identifiés au sein des zones U, afin de conserver des espaces de respiration au sein de l'enveloppe, qui participe à cet objectif de résilience urbaine. Afin d'encadrer l'évolution des zones U, le PLUi comprend de nombreuses OAP en zone U : elles représentent 60% des OAP sectorielles. La formalisation des OAP s'est accompagnée de la réalisation d'un cadrage environnemental et d'une analyse du contexte d'implantation du projet, sur les thématiques suivantes : trame verte et bleue, paysage et patrimoine, déplacements, risques et nuisances, et eau et assainissement. Ce cadrage a permis de faire ressortir les enjeux prégnants du site, et d'y répondre via les aménagements proposés, inscrits dans les dispositions réglementaires des OAP et dans le schéma de principes. Concernant les densités moyennes selon l'armature, elles sont très difficiles à appréhender car la grande majorité des secteurs ont une programmation mixte, et sont inclus dans la surface des OAP les espaces de voiries, d'espaces verts, de stationnement, etc. Ainsi, si
--	--	--

		l'analyse des densités fait ressortir des densités moyennes en deçà de celles préconisées par le SCoT, elles sont clairement à nuancer. <table><tr><td></td><td>Nombre de Logements programmés</td><td>Surface des OAP Habitat(ha)</td><td>Densité moyenne</td></tr><tr><td>Pôle Structurant</td><td>792</td><td>77.92</td><td>10.16</td></tr><tr><td>Pôle Relais</td><td>319</td><td>29.61</td><td>10.77</td></tr><tr><td>Pôle Proximité</td><td>94</td><td>8.93</td><td>10.53</td></tr><tr><td>Village</td><td>122</td><td>7.89</td><td>15.46</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>1 327</td><td>124.35</td><td></td></tr></table>		Nombre de Logements programmés	Surface des OAP Habitat(ha)	Densité moyenne	Pôle Structurant	792	77.92	10.16	Pôle Relais	319	29.61	10.77	Pôle Proximité	94	8.93	10.53	Village	122	7.89	15.46	TOTAL	1 327	124.35	
	Nombre de Logements programmés	Surface des OAP Habitat(ha)	Densité moyenne																							
Pôle Structurant	792	77.92	10.16																							
Pôle Relais	319	29.61	10.77																							
Pôle Proximité	94	8.93	10.53																							
Village	122	7.89	15.46																							
TOTAL	1 327	124.35																								
Défi 2. Dynamiser le territoire en valorisant l'ensemble de ses ressources																										
2.1 Capitaliser sur le positionnement Biovallée	-Conforter une économie productive éco-compatible et renforcer l'économie présentielle -Fixer les principes d'implantation des activités économiques selon leur typologie -Fixer des exigences élevées d'aménagement des zones d'activités économiques	<u>Dans le PADD :</u> L'axe 3 du PADD est dédié au développement économique du territoire, sous toutes ses formes. Si la première orientation met l'accent sur l'aménagement des parcs d'activités, l'orientation 1.3 rappelle le rôle des centralités dans le dynamisme économique du territoire. Ainsi, sera poussé l'accueil d'activités économiques non nuisantes en zones U mixtes, mais aussi le développement d'activités génératrices de nuisances ou de flux dans des zones dédiées, parfois plus périphériques. La qualité des zones d'activités économiques est également exposée comme ambition, gage d'attractivité. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le PLUi comprend plusieurs zones Urbaines (Uc, Ur, UD...) où est encouragée la cohabitation de plusieurs activités : habitat, commerce, artisanat, et donc la mixité du foncier. Il comprend également des zones Urbaines d'Activités (UA), qui sont dédiées aux activités économiques. Les OAP sectorielles, traduisent les objectifs établis dans la charte d'aménagement des parcs d'activités de la CCVD : stationnement																								

		mutualisé, obligations de surfaces perméables permettant l’infiltration des eaux pluviales, développement des énergies renouvelables... Concernant les sous-destinations autorisées, le logement des artistes est autorisé uniquement dans l'Ecosite à Eurre, à vocation mixte, notamment : économique et culturelle, comme souligné dans l’objectif 27 du DOO du SCoT. Hors des zones U ou AU, des activités économiques <u>existantes</u> sont également autorisés via des STECAL, afin de permettre leur fonctionnement en limitant leur impact environnemental (voir atlas des STECAL en annexe).
2.2 Promouvoir une solidarité économique et modérer la consommation d’espaces	-Hiérarchiser et thématiser l’offre foncière à vocation économique pour guider les choix d’implantation Document graphique 3 : Hiérarchisation et localisation des espaces d'accueil des d'activité économique  -Mobiliser avec parcimonie le foncier à vocation économique	<u>Dans le PADD :</u> Orientation 1.3 : optimisation du foncier déjà urbanisé, mutualisation d’espaces, espaces évolutifs et réversibles, nouvel usage donné aux friches... . L’analyse des capacités de densification économique, a permis de recenser un potentiel foncier mobilisable de 11 hectares. Ce potentiel est conforme à celui identifié par le SCoT. A noter cependant que sa mobilisation peut se révéler plus complexe que sur le volet résidentiel : les besoins des entreprises varient en effet selon le type d’activités, la localisation, etc. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le PLUi comprend différents types de zones UA, en fonction du type d’activités économiques implantées, avec zonage adapté aux besoins de chacune des entreprises. Comme en témoigne les projets portés sur l'Ecosite de Eurre ou sur le des Mitonnes à Montoisson, l’optimisation du foncier passe également sur le territoire par la requalification d’anciennes friches SNCF, agricoles... Enfin, en termes d’enveloppe, les surfaces prévues en développement économiques (AUA) au PLUi correspondent aux enveloppes prévues au sein du SCoT :

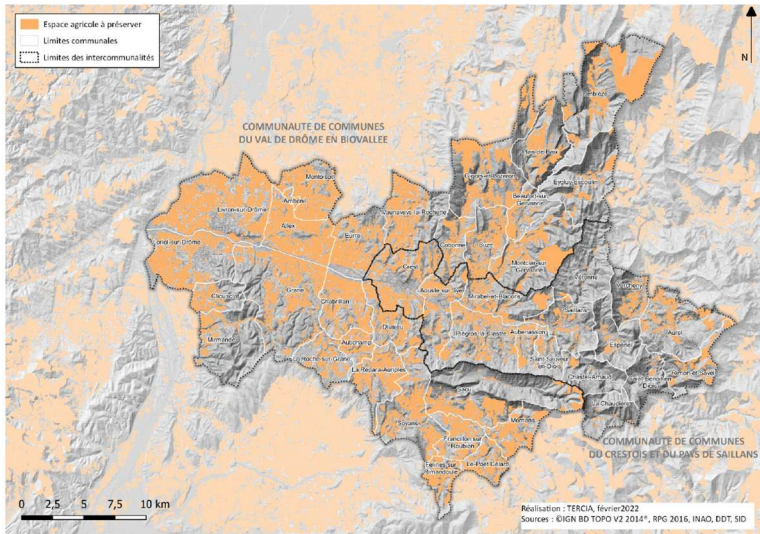
		Les OAP, traduisent les objectifs établis dans la charte d'aménagement des parcs d'activités de la CCVD: implantation, densité, stationnement mutualisé, ... Les zones AU Activités du PLUI couvrent environ 23 hectares, ce qui est compatible avec les objectifs du SCoT (30.42 hectares)
2.3 Consolider l'armature commerciale en renforçant la place des centralités	-Champ d'application et définition des fonctions commerciales -Préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal -Promouvoir les centralités comme lieux prioritaires de création de commerce -Encadrer le développement du commerce hors des centralités Les surfaces se répartiront de la façon suivante au regard de la vocation des 3 SIP ayant un potentiel ; - Parc des Crozes (Loriol-sur-Drôme): 2 ha en extension urbaine - Zone de la Condamine (Crest) : 2 ha en extension urbaine - Zone de Mi-voie (Aouste-sur-Sye) : 100% en densification L'évolution, la cession ou développement de ces activités sont admises à condition de ne pas dépasser un accroissement de 20% de la surface de plancher. Ce seuil maximum étant rattaché au bâtiment, il ne sera autorisé qu'une seule fois sur la durée d'application du SCoT. Dans le cas d'un projet de local de vente positionné sur l'exploitation, sa surface sera limitée à 35 m² afin de maîtriser l'étalement des fonctions commerciales en dehors des centralités. L'implantation de ces points de vente à la ferme devra se faire dans un rayon de moins de 50 m depuis le siège de l'exploitation. -Améliorer la qualité urbaine et environnementale des espaces	<u>Dans le PADD :</u> L'orientation 1.2 du PADD affirme la volonté des élus de renforcer les centralités des communes du territoire. Pour appuyer cette dynamique, le maintien / développement du commerce dans ces espaces de convivialité est un levier fort. La recherche de compatibilité avec le DAACL du SCoT est alors soulignée ici, via une complémentarité entre centralités, SIP, vente directe à la ferme... <u>Dans la traduction réglementaire :</u> ▪ <u>Les centralités</u> La zone UC de chaque commune du territoire est en parfaite cohérence avec les centralités définies par le SCoT de la vallée de la Drôme aval qui impose que la stratégie d'aménagement commercial du territoire soit construite sur le principe de confortement du commerce en centralité. Ainsi, en compatibilité avec le DAACL, les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct (ou dématérialisée incluant les drives) <u>sont possibles EXCLUSIVEMENT dans la zone UC.</u> Par ailleurs, le règlement graphique comprend des linéaires commerciaux à Allex, Livron-sur-Drôme, Loriol-sur-Drôme et Mirmande, visant à maintenir les locaux commerciaux existants.

		Enfin, le projet comprend de nombreux emplacements réservés dédiés à des aménagements de voiries, comprenant des actions de sécurisation entre différents modes. De même, des créations d'espaces publics ou d'espaces de stationnement sont également fléchées par cet outil. ▪ <u>Les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP)</u> Deux SIP, un à Livron-sur-Drôme et un à Loriol-sur-Drôme ont été réservés pour l'implantation des commerces dont le format ou les conditions de fonctionnement seraient incompatibles, du fait de leur taille, avec les implantations en centralité. Les SIP ont vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces et d'ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de 300 m² ou plus, de surface de vente. L'implantation de cinémas, quel que soit leur surface, est interdite en SIP. Comme pour les autres zones d'activités économiques, une qualité est également recherchée dans les aménagements : création d'espaces plantés et végétalisés, implantation de panneaux photovoltaïques en toiture, gestion des eaux pluviales à l'aide d'un bassin de rétention... ▪ <u>Hors des espaces d'implantation préférentielle du commerce</u> Hors des espaces d'implantation préférentielle du commerce, les commerces existants peuvent s'étendre de façon limitée, sans dépasser une augmentation de 20% de la surface de plancher existante. En zone A, les points de vente liés aux exploitations agricoles sont également encadrés, avec une surface de vente limitée et une implantation dans un rayon de moins de 50 mètres depuis le siège d'exploitation ou le lieu de transformation.
--	--	--

2.4 Développer une agriculture moteur de l'économie et de l'identité du territoire

-Localiser et protéger durablement les terres agricoles et l'ensemble des valeurs qu'elles portent

Document graphique 4 : la trame agricole à préserver



-Limiter l'artificialisation et sécuriser la destination du foncier nécessaire aux exploitations

-Encadrer les constructions et aménagements autorisés dans l'espace agricole

-Prendre en compte les besoins spécifiques des filières

-Préserver la diversité des fonctions et services rendus par les espaces agricoles, notamment le maintien de la biodiversité et la santé

2.5 Conforter l'identité d'un

-Affirmer une stratégie touristique en cohérence avec les ressources du territoire

Dans le PADD :

L'agriculture est abordée selon deux entrées au sein du PADD : au sein de l'orientation 1.4, les objectifs sont plutôt relatifs à la préservation des terres agricoles via une limitation des impacts de l'activité et la reconquête du bâti qui n'est plus utilisé aujourd'hui. Il s'agit notamment de préserver la trame des milieux ouverts identifiée au sein de l'EIE. Via l'orientation 3.4 met l'accent sur le rôle économique des activités agricoles, dont les pratiques peuvent aujourd'hui être réinterrogées dans un contexte de pression de plus en plus marquée sur les ressources.

Dans la traduction réglementaire :

Le PLUi comprend plusieurs types d'espaces agricoles, selon leurs vocations et les souhaits de protection associés : A, Ap (pour les espaces porteurs de fortes aménités environnementales, qui comprennent notamment les zones N2000), As (Espace Naturels sensibles : forêt de Saoû), Apat, Av relativement aux secteurs de vignes à Livron-sur-Drôme.

En zone A : Afin de limiter le mitage, l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes est autorisée sous condition et la construction des bâtiments agricoles doit se situer à proximité du siège d'exploitation.

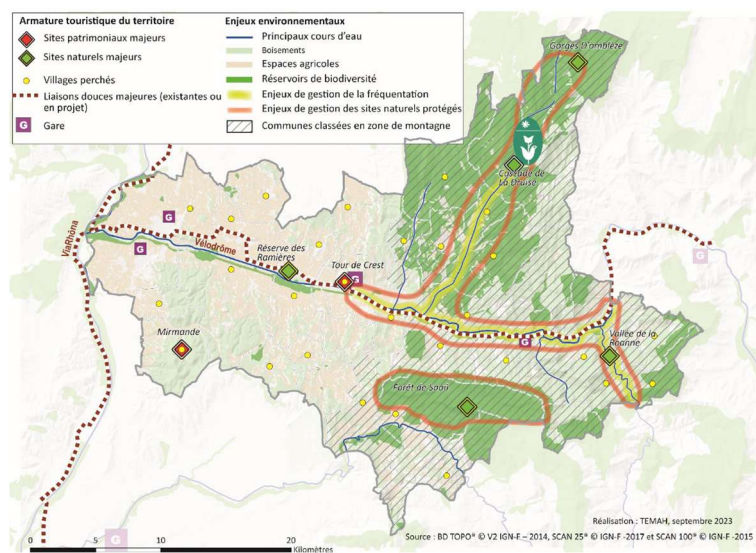
Concernant l'intégration paysagère, le règlement oblige à une recherche d'harmonie avec la construction principale, à une absence et les perspectives paysagères existantes.

De nombreux STECAL ont également été recensés en zone A : un travail a été mené avec les élus afin de resserrer les périmètres au plus près des besoins des projets (voir détails au sein de l'atlas des STECAL, annexé au PLUi).

Dans le PADD :

L'orientation 3.5 dresse des objectifs visant à concilier le renforcement de l'économie touristique et le cadre fragile dans lequel elle s'inscrit.

éco-territoire touristique



-Renforcer l'économie touristique par la diversification de l'offre d'hébergements

-Encadrer strictement le développement des campings

- Les campings de plus de 3ha ne peuvent plus s'étendre.
- Les extensions des campings existants dont la surface est inférieure à 3ha ne peuvent dépasser 50% de leur surface artificialisée, dans la limite d'1ha par camping sur la durée du SCoT.
- Une enveloppe maximum de 3ha d'artificialisation est fixée à l'échelle du SCoT pour l'ensemble de ces besoins (extensions et créations confondues).

-Intégrer les équipements touristiques situés en zone de montagne

Sur le volet patrimonial, c'est l'orientation 1.5 du PADD qui met en avant différents leviers pour préserver le patrimoine unique du territoire, et notamment les silhouettes des villages perchés.

Dans la traduction réglementaire :

Certains sites touristiques majeurs bénéficient d'un zonage ad hoc, et notamment de protection, comme les Espaces Naturels Sensibles (ENS) : forêt de Saou et plateau d'Ambel à Omblèze, exclusivement zonée Ns.

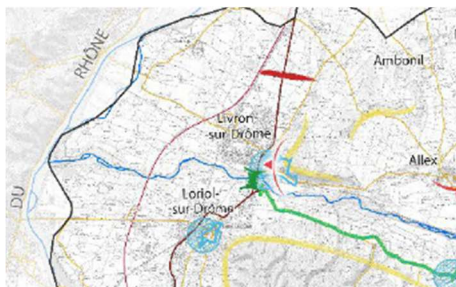
Les SPR de Mirmande, Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme ont été basculés au sein du règlement graphique du PLUi :

Afin d'encadrer les projets touristiques du territoire, des STECAL en zone A ou N ont été créés, exposant les besoins spécifiques de chaque projet. Sont ainsi portés à la fois des projets d'hébergement (dont insolites) ou de valorisation touristique, mais aussi de l'agrotourisme.

Le cyclotourisme est également un levier d'attractivité touristique pour le territoire : la Vélo route constitue l'itinéraire cyclable le plus structuré.

Les préconisations du schéma directeur cyclable de la CCVD se sont traduits par des emplacements réservés à l'exemple des emplacements prévus à Chabrillan (du village vers l'arrêt de car de la D104), Livron (aménagement de l'avenue Joseph Combier/N7 et du haut Livron vers le centre-ville) et Loriol (de la Drôme vers le centre-ville). Le plan de mobilité simplifié arrêté le 27 mai 2025 a pour ambition de proposer en 2035 aux habitants et actifs de tout le territoire au moins trois solutions de transport de qualité pour une mobilité solidaire accessible à tous.

Le projet de PLUi comprend également plusieurs cheminements doux / cyclables identifiés via des emplacements réservés, ayant notamment vocation à étoffer le maillage touristique.

		Pour le développement des structures d'hébergements touristiques, les hôtels et autres hébergements touristiques sont notamment autorisés en zone UC.
Défi 3. Consolider l'excellence environnementale du territoire		
3.1 Mettre en valeur les paysages, le patrimoine architectural et urbain	-Préserver la qualité et la spécificité des paysages ruraux -Améliorer l'inscription paysagère des villes dans les vallées de la Drôme et du Rhône  Limites à l'extension des villes - Pour Loriol sur Drôme, au sud du futur rond-point de la déviation de la RN7 de Livron-Loriol, - Pour Livron sur Drôme, au nord du futur rond-point de la même déviation, -Préparer l'évolution des paysages en cohérence avec les objectifs de transition énergétique	<u>Dans le PADD :</u> Le paysage est abordé de manière transversale au sein du PADD, via plusieurs orientations. Au sein de l'orientation 1.5, le PADD expose la diversité des paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis, qui construisent l'identité unique du territoire ; le lien entre paysages et activités agricoles en présence est ensuite souligné dans l'orientation 2.4 du PADD. Il s'agit alors de veiller à limiter l'impact des pratiques sur les espaces où elles s'inscrivent. A noter qu'au sein du diagnostic sont analysées les différentes typologies de villages perchés. La préservation des limites d'urbanisation est par ailleurs exposée comme un objectif au sein de l'orientation 1.5. En creux, elle ressort également de l'orientation 2.3, visant à maintenir la bonne perméabilité écologique du territoire via des corridors écologiques fonctionnels. Si le projet des élus comprend des ambitions énergétiques importantes (les objectifs chiffrés du PCAET sont d'ailleurs repris dans l'orientation 2.2), la nécessaire maîtrise des impacts de l'installation de dispositifs est également soulignée au sein de l'orientation 1.5. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Au sein du règlement graphique sont identifiés plusieurs cônes de vue, afin de maintenir des perspectives dégagées, que ce soit sur les

		paysages alentours ou sur les villages. Il s'agit de continuer à faire voir le territoire. L'Est du territoire étant classé en zone de montagne, les secteurs de projet situés en « discontinuité » des urbanisations existantes ont fait l'objet d'études spécifiques, qui analysaient les impacts potentiels des projets sur les paysages dans lesquels ils s'inscrivent. Concernant la protection du patrimoine bâti, les monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques ainsi que leurs périmètres de protection sont annexés au PLUi. Concernant le petit patrimoine bâti à préserver et valoriser, il a été identifié par les élus au sein du règlement graphique. Le zonage prévu entre Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme permet de préserver la coupure d'urbanisation identifiée au SCoT : zonage agricole et naturel protégé, identification de la ripisylve de la Drôme et de la zone humide associée. Pour contribuer à circonscrire les développements urbains au plus proche des bourgs, un critère de distance par rapport au bourg a été inclus dans l'évaluation environnementale des secteurs de projet. Concernant le ciblage de secteurs préférentiels pour le développement des énergies renouvelables, le territoire s'est engagé conformément à la demande de l'Etat dans l'identification de zones d'accélération des énergies renouvelables. Aucune validation n'étant à ce jour reçue, les élus n'ont pas souhaité à ce stade du projet identifier des zones correspondantes ad hoc au sein du PLUi. Il est cependant à noter que les « locaux techniques des administrations publiques et assimilés » sont autorisés dans les zones A et N, auxquels appartiennent les dispositifs d'énergies renouvelables.
3.2 Protéger et économiser la ressource en eau	-Protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau superficielle et souterraine	<u>Dans le PADD :</u> Conscients des enjeux en termes de ressources qui se présentent au territoire de manière de plus en plus marquée, les élus ont souhaité orienter la première orientation de l'axe 2 vers la préservation des ressources. La compatibilité du projet de développement avec les

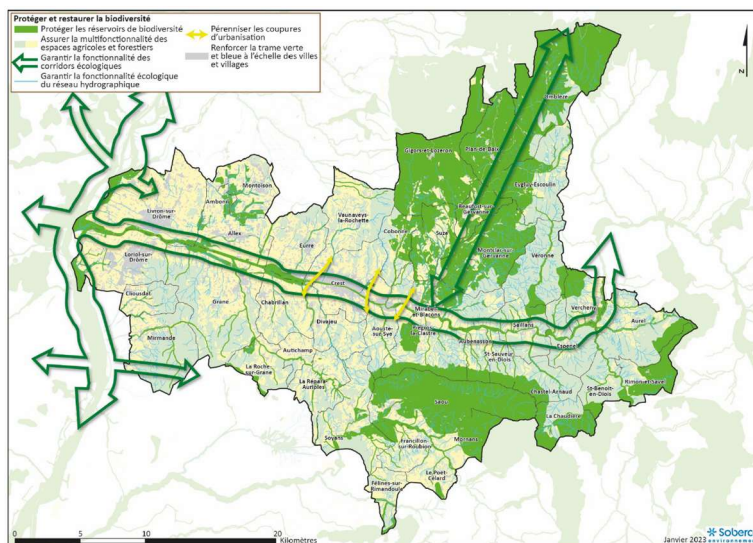
	Pour les communes de Plan de Baix, Beaufort-sur-Gervanne, Gigors-et-Lozeron, Eygluy et Omblèze, concernées par la Zone de Sauvegarde exploitée actuellement de la Gervanne, les documents d'urbanisme veillent tout particulièrement à la protection de la ressource stratégique en limitant l'extension de l'urbanisation et en renforçant les modalités de gestion de l'assainissement (imposer des performances environnementales pour les constructions à l'échelle de l'opération d'aménagement de nature à limiter les risques d'atteinte à la ressource en eau par exemple). La commune de Vaunaveys-la-Rochette est concernée par la zone de recharge de la nappe. Elle veille à préserver la fonctionnalité de cette zone et met en place les mesures nécessaires au maintien qualitatif (encadrement de l'installation d'activités à risque vis-à-vis de la ressource) comme quantitatif (impacts sur l'écoulement des eaux liés à l'imperméabilisation, à la récupération des eaux à la parcelle...) des eaux d'infiltration. -Garantir l'approvisionnement en eau sur l'ensemble du territoire -Améliorer la qualité des eaux du territoire	capacités réelles du territoire est exposée clairement comme objectif. La préservation des milieux humides du territoire, et plus particulièrement des zones humides, qui jouent un rôle écologique très important, est également soulignée au sein de l'orientation 2.3. Le PLUi, en ayant la même trajectoire de croissance démographique que le SCoT et le territoire menant les études liées à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, telles que préconisées par l'étude Bilan besoins ressources en eau potable sur de le territoire du SCoT de la Drôme aval – BRL 2022, confirme la compatibilité entre les deux documents quant à la prise en compte de la ressource en eau pour en garantir la sécurisation. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les aires de protection de captages ont été reportées au sein du règlement graphique : Le cadrage environnemental des OAP intègre la question de l'eau et de l'assainissement. En revanche, il a été décidé de ne pas retranscrire les Espaces de Bon Fonctionnement au sein du règlement graphique à ce stade. La protection des cours d'eau est assurée par l'existence d'une inscription graphique ripisylve, imposant notamment un retrait minimum de 20 mètres depuis le sommet de la berge du cours d'eau, inconstructible. La protection des zones humides identifiées par l'inventaire départemental est également assurée par la création d'une inscription graphique au règlement graphique : la constructibilité y est interdite, sauf les aménagements légers et démontables, et l'adaptation des constructions existantes. Des coefficients de pleine terre sont à respecter par type de zone, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. A noter que des dispositions pour une bonne gestion des eaux sont également exprimées au sein des OAP sectorielles.
--	---	--

		Dans le règlement écrit du PLUI, de chacune des zones, il est spécifié que construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable ET d'assainissement. Les autorisations d'urbanisme seront donc accordées sous réserve de l'accord de l'autorité compétente en matière d'eau et d'assainissement.
3.3 Transformer le modèle énergétique du territoire	-Renforcer la sobriété et l'efficacité énergétique du modèle de développement et des aménagements -Tendre vers un bilan neutre entre consommation et production locale d'énergie -S'adapter concrètement aux effets du changement climatique	<u>Dans le PADD :</u> Au sein de l'orientation 2.2, le PADD reprendre les objectifs chiffrés, du PCAET qui couvre la CCVD sur le volet énergétique, vers davantage de sobriété : réduction des consommations énergétiques, augmentation de la production d'énergies renouvelables, réhabilitation thermique des bâtiments... Les objectifs concourant au renforcement de l'armature territoriale, à même de conforter des fonctionnements en bassins de vie de proximité, réduisant les nécessités de déplacements (orientation 1.4), à la réhabilitation des logements (orientation 1.3) ou encore à la préservation de la trame noire (trame « clair de lune » au sein du DOO) via une réflexion sur la pollution lumineuse, traitent de manière transversale la question de l'énergie au sein du PADD. Par ailleurs, le contexte de dérèglement climatique et de pression sur les ressources qui en découle a alimenté l'axe 2 « Dépasser la logique de transition et organiser les ruptures pour répondre véritablement aux enjeux environnementaux, climatiques et sociaux ». La préservation des ressources (orientation 2.1), et notamment l'eau, constitue en effet un axe important du projet. Enfin, le renforcement d'un système écologique efficient intègre également la question d'un maintien des espaces de nature en ville, désimperméabilisés, s'inscrivant en relai des trames écologiques de plus large échelle qui maillent le territoire. <u>Dans la traduction réglementaire :</u>

	Au sein du règlement écrit, pour chacune des zones,des dispositions ont été rédigées afin de favoriser une bonne performance énergétique des bâtiments et l'utilisation des Energies renouvelables, notamment le photovoltaïque et le solaire thermique. Ces objectifs de performance énergétique ont également été repris au sein des OAP En zone Agricole, l'agrivoltaïsme est réglementé conformément aux préconisations du SCoT.																																																																																																			
3.4 Mobiliser la ressource en espace avec parcimonie et responsabilité	-Mettre en œuvre une sobriété foncière dans tous les champs du développement urbain <table><tr><th></th><th colspan="2">Consommation d'espace à vocation résidentielle 2021 - 2041</th><th colspan="2">Consommation d'espaces pour les ZAE 2021 - 2041</th><th colspan="2">Consommation d'espaces pour les entreprises isolées 2021 - 2041</th><th colspan="2">Consommation d'espaces équipements structurants et infrastructures</th><th colspan="2">Consommation d'espaces pour les campings 2021 - 2041</th><th colspan="4">Consommation d'espaces pour toutes les vocations (2021-2041)</th></tr><tr><th>EPCI</th><th>Potentiel de densification</th><th>ENAF</th><th>Potentiel de densification</th><th>ENAF</th><th>ENAF</th><th>ENAF</th><th>Consommation d'ENAF</th><th>Consommation d'ENAF</th><th>Total Densification</th><th>TOTAL CONSOMMATION D'ENAF*</th><th>Total Urbanisation</th><th colspan="2">Part de l'urbanisation en densification</th></tr><tr><td>CCVD</td><td>117,9</td><td>50,7</td><td>18,3</td><td>48,7</td><td>1,5</td><td>2,0</td><td>7,2</td><td>1,0</td><td>136</td><td>111,0</td><td>247,1</td><td colspan="2">55%</td></tr><tr><td>1-Pôle Structurant</td><td>42,0</td><td>23,8</td><td>7,5</td><td>36,7</td><td></td><td>2,0</td><td>4,8</td><td></td><td>50</td><td>67,2</td><td>117</td><td colspan="2">42%</td></tr><tr><td>2-Pôle relais</td><td>28,7</td><td>10,5</td><td>2,1</td><td>10,5</td><td></td><td></td><td>2,1</td><td></td><td>31</td><td>23,1</td><td>54</td><td colspan="2">57%</td></tr><tr><td>3-Pôle de proximité</td><td>35,6</td><td>6,9</td><td>6,7</td><td>0,0</td><td></td><td></td><td>0,3</td><td></td><td>42</td><td>7,2</td><td>50</td><td colspan="2">85%</td></tr><tr><td>4-Village</td><td>11,6</td><td>9,5</td><td>1,9</td><td>1,5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>13</td><td>11,0</td><td>24</td><td colspan="2">55%</td></tr></table> -Limiter très fortement la consommation d'espace agricole à vocation de production et d'espaces naturels →Une consommation de foncier agricole limitée à 76 hectares sur la période 2021-2041 à l'échelle SCoT -Mettre en œuvre des mécanismes de compensation afin d'atteindre un bilan neutre		Consommation d'espace à vocation résidentielle 2021 - 2041		Consommation d'espaces pour les ZAE 2021 - 2041		Consommation d'espaces pour les entreprises isolées 2021 - 2041		Consommation d'espaces équipements structurants et infrastructures		Consommation d'espaces pour les campings 2021 - 2041		Consommation d'espaces pour toutes les vocations (2021-2041)				EPCI	Potentiel de densification	ENAF	Potentiel de densification	ENAF	ENAF	ENAF	Consommation d'ENAF	Consommation d'ENAF	Total Densification	TOTAL CONSOMMATION D'ENAF*	Total Urbanisation	Part de l'urbanisation en densification		CCVD	117,9	50,7	18,3	48,7	1,5	2,0	7,2	1,0	136	111,0	247,1	55%		1-Pôle Structurant	42,0	23,8	7,5	36,7		2,0	4,8		50	67,2	117	42%		2-Pôle relais	28,7	10,5	2,1	10,5			2,1		31	23,1	54	57%		3-Pôle de proximité	35,6	6,9	6,7	0,0			0,3		42	7,2	50	85%		4-Village	11,6	9,5	1,9	1,5					13	11,0	24	55%	
	Consommation d'espace à vocation résidentielle 2021 - 2041		Consommation d'espaces pour les ZAE 2021 - 2041		Consommation d'espaces pour les entreprises isolées 2021 - 2041		Consommation d'espaces équipements structurants et infrastructures		Consommation d'espaces pour les campings 2021 - 2041		Consommation d'espaces pour toutes les vocations (2021-2041)																																																																																									
EPCI	Potentiel de densification	ENAF	Potentiel de densification	ENAF	ENAF	ENAF	Consommation d'ENAF	Consommation d'ENAF	Total Densification	TOTAL CONSOMMATION D'ENAF*	Total Urbanisation	Part de l'urbanisation en densification																																																																																								
CCVD	117,9	50,7	18,3	48,7	1,5	2,0	7,2	1,0	136	111,0	247,1	55%																																																																																								
1-Pôle Structurant	42,0	23,8	7,5	36,7		2,0	4,8		50	67,2	117	42%																																																																																								
2-Pôle relais	28,7	10,5	2,1	10,5			2,1		31	23,1	54	57%																																																																																								
3-Pôle de proximité	35,6	6,9	6,7	0,0			0,3		42	7,2	50	85%																																																																																								
4-Village	11,6	9,5	1,9	1,5					13	11,0	24	55%																																																																																								
	Dans le PADD : Le développement d'une stratégie foncière, garante d'un développement maîtrisant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constitue la première orientation du PADD. La lutte contre l'étalement constitue un objectif central, avec un objectif de limitation de l'artificialisation de 66 hectares entre 2024 et 2036, Cette sobriété foncière à atteindre touche tous les champs de l'aménagement, de manière transversale. Ainsi, la nécessité de limiter la consommation d'espace est réitérée comme objectif à la fois dans l'orientation 1.3 relative à l'habitat, l'orientation 3.1 relative à l'économie, et l'orientation 3.5 relative au tourisme. En parallèle, est visée la préservation des terres agricoles, et notamment productives, qui caractérisent le territoire de la CCVD et façonnent ses paysages. A ceci s'ajoute le travail réalisé sur la mobilisation des friches agricoles. Les compensations potentielles en termes d'artificialisation des sols sont abordées au sein de l'orientation 1.1 : une renaturation de certains espaces pourra en effet être envisagée pour atteindre la trajectoire ZAN à 2050, et notamment à partir de 2031, date à partir de laquelle la notion d'artificialisation est intégrée aux comptes fonciers.																																																																																																			

3.5 Restaurer et protéger la biodiversité pour garantir le fonctionnement écologique du territoire

-Protéger et restaurer les espaces naturels remarquables tout comme la nature ordinaire



-Garantir la fonctionnalité écologique du territoire

→ Une largeur minimale de 20 mètres à conserver inconstructible de part et d'autres des cours d'eau

-Inscrire le territoire dans une trajectoire de biodiversité positive

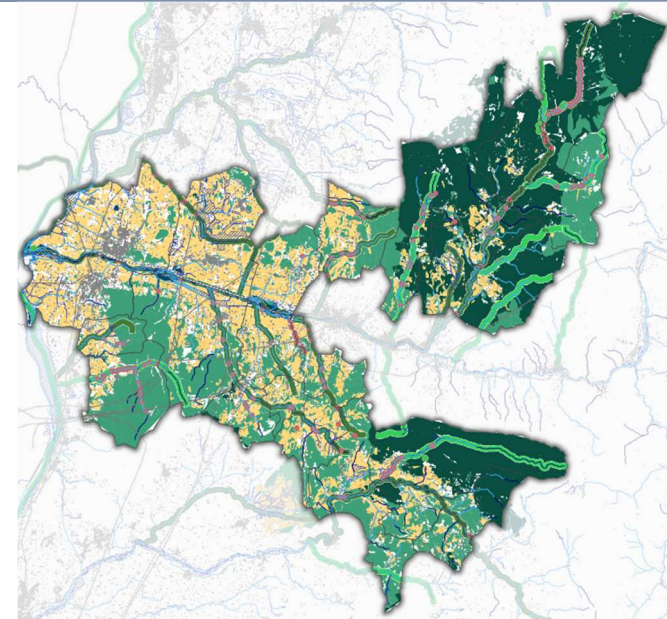
Dans la traduction réglementaire :

Les justifications du projet comprennent un chapitre dédié au foncier. le tableau ci-dessous met en avant la compatibilité PLUi / SCoT :

	AU Habitat	AU Activité	AU Equipement	AU Tourisme	TOTAL
PLUI	27.7	22.23	10.76	0	60.69
SCoT	30.42	31.32	4.32	0.6	66.6

Dans le PADD :

Dès l'état initial de l'environnement, les différentes sous-trames maillant le territoire ont été traduites dans la trame verte et bleue du territoire. Le PADD dresse ensuite des orientations visant à préserver le bon fonctionnement écologique du territoire, voire renforcer certains corridors structurants en y limitant fortement la constructibilité. L'orientation 2.3 décline ainsi plusieurs objectifs participant à cet objectif global.



La protection de la trame bleue et des milieux humides qui la composent apparaît également au sein des orientations 2.1 et 2.5. Les pelouses sèches sont aussi affirmées comme composantes essentielles des trames écologiques.

La préservation des corridors suppose par ailleurs un maintien des coupures d'urbanisation. L'orientation 1.5 aborde cet objectif d'un angle paysager, en visant l'instauration de limites à l'urbanisation.

Enfin, le renforcement d'un système écologique efficient intègre également la question d'un maintien des espaces de nature en ville, désimperméabilisés, s'inscrivant en relai des trames écologiques de plus large échelle qui maillent le territoire.

Dans la traduction réglementaire :

Les différents types de zones A et N, dont certaines permettent une protection stricte des espaces (en particulier les zones As et Ns

		correspondant aux Espaces Naturels Sensibles), participent à la préservation d'un système environnemental fonctionnel. Le découpage des zones A et N a notamment pris en compte les périmètres de protection (ZNIEFF, Natura 2000) existants sur le territoire. Par ailleurs, plusieurs inscriptions graphiques ont été créées pour compléter les protections de manière plus ponctuelles : pelouses sèches, zones humides et mares... Les haies à conforter ou à préserver, ainsi que les ripisylves, ont également été identifiées par des inscriptions graphiques, permettant de garantir les continuités écologiques du territoire. Au sein des zones U, des espaces de nature ont également été identifiés via des inscriptions graphiques : espaces remarquables,... Il s'agit en effet de garantir la présence d'espaces relai pour la biodiversité au sein des espaces urbanisés. Les dispositions du règlement écrit relatives imposant des coefficients de pleine terre participent également à cet objectif. La préservation de la TVB est également retranscrite au sein des OAP sectorielles : outre une bonne gestion des eaux pluviales, la préservation / l'aménagement d'espaces verts font également partie des dispositions que l'on retrouve sur quasiment chaque site de projet. De même, la plantation de haies en limites de site joue un rôle écologique prégnant à l'échelle locale, en participant à renforcer un maillage intercommunal.
3.6 Réduire la vulnérabilité aux risques et nuisances	-Intégrer et maîtriser les risques d'inondation -Prêter attention aux autres risques naturels et technologiques -Viser un faible niveau d'exposition aux pollutions et aux nuisances	<u>Dans le PADD :</u> L'orientation 2.5 est entièrement dédiée à la question des risques, de plus en plus prégnants sur le territoire : il s'agit en effet d'anticiper le potentiel accroissement des risques inondations, aléas gonflement-retrait des argiles, ou encore feux de forêts, en intégrant leur présence dans les aménagements prévus. A noter que les documents informant sur le risque (cartes d'aléas) sont annexés au PLUi.

		Le PADD comprend également des ambitions concernant le traitement des déchets et l'économie circulaire (orientations 2.1 et 3.1). <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Au sein du règlement graphique sont reportées les informations relatives aux risques (également annexées au PLUi). Au-delà, à l'échelle plus locale, la préservation d'espaces permettant la bonne infiltration des eaux pluviales (via les dispositions des OAP et les coefficients de pleine terre au sein des zones U), les distances par rapport aux cours d'eau, permettent de prendre en compte les risques existants et à venir au sein des aménagements. La question de l'exposition aux risques est l'une des thématiques détaillées au sein du cadrage environnemental des OAP. Également, une inscription graphique relative à la limitation de la constructibilité dans les espaces de risques identifiés permet de compléter l'information et participe à la prévention des risques. Enfin, le PLUi comprend une trame Carrières au sein du règlement graphique, autorisant uniquement les activités d'extraction dans ces secteurs. Leur localisation et délimitation permet ainsi d'éviter les nuisances potentielles.
Défi 4. Développer une mobilité durable et solidaire		
4.1 Concevoir un mode d'urbanisation favorable à la mobilité durable	-Organiser le territoire pour créer les conditions de la transformation des modes de déplacement -Mettre en œuvre les conditions de la « non-mobilité » pour limiter certains besoins de déplacements	<u>Dans le PADD :</u> Le renforcement de l'armature territoriale pour une organisation selon une logique de proximité est abordé au sein de l'orientation 1.2 : les bassins de services confortés permettront en effet de limiter les déplacements contraints. Le développement du numérique et des services associés entre également dans cette logique. S'il est abordé dans l'orientation 1.2, l'accès au numérique est également ciblé au sein de l'orientation 3.2.

		<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les préconisations du schéma directeur cyclable de la CCVD se sont traduits par des emplacements réservés à l'exemple des emplacements prévus à Chabrillan (du village vers l'arrêt de car de la D104), Livron (aménagement de l'avenue Joseph Combier/N7 et du haut Livron vers le centre-ville) et Lorient (de la Drôme vers le centre-ville).
4.2 Consolider la vallée comme un axe structurant de la mobilité durable	-Faire de la vallée un axe performant, support de toutes les mobilités -Développer une politique ambitieuse et territoriale de mobilités douces	<u>Dans le PADD :</u> Le renforcement des pôles d'intermodalité existants est clairement avancé comme objectif de l'orientation 1.4 du PADD : il s'agit d'en faire des portes d'entrée efficaces sur le territoire. Concernant les mobilités douces, elles sont abordées au sein de la même orientation, en ne les cantonnant pas à des déplacements au sein des bourgs, mais également entre les villages. La question de la sécurisation est alors ici centrale. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Le projet de PLUi comprend également plusieurs cheminements doux / cyclables identifiés via des emplacements réservés, ayant notamment vocation à étoffer le maillage touristique. Concernant l'aménagement des points d'entrée sur le territoire, et en particulier des gares, les OAP Champ de Mars à Lorient-sur-Drôme et Avenue de Provence à Livron-sur-Drôme exposent des dispositions pour qualifier les secteurs de gare, via des aménagements prévus à proximité.
4.3 Structurer le territoire autour de bassins de mobilité de proximité	-Adapter l'offre de mobilité aux différentes échelles de déplacement -Mailler le territoire de stations de mobilité adaptées à chaque niveau de polarité -Développer une offre de transport collectif performante intra-SCoT et interterritoriale	<u>Dans le PADD :</u> Le développement d'autres types de mobilités (transport en commun, covoiturage...) fait également l'objet de dispositions au sein de l'orientation 1.4 du PADD. Il s'agit en effet de proposer aux usagers un

	-Favoriser le développement du fret	panel élargi de modes de déplacement, afin d'être en mesure de se détacher de l'usage de la voiture individuelle. Le plan de mobilité simplifié arrêté le 27 mai 2025 a pour ambition de proposer en 2035 aux habitants et actifs de tout le territoire au moins trois solutions de transport de qualité pour une mobilité solidaire accessible à tous.
DAACL		
L'armature commerciale du territoire	-Les principes de localisation du commerce -Conditions d'implantation des équipements commerciaux d'importance - Parc des Crozes (Loriol-sur-Drôme) : 2 ha en extension urbaine	<u>Dans le PADD :</u> L'orientation 1.2 du PADD affirme la volonté des élus de renforcer les centralités des communes du territoire. Pour appuyer cette dynamique, le maintien / développement du commerce dans ces espaces de convivialité est un levier fort. La recherche de compatibilité avec le DAACL du SCoT est alors soulignée ici, via une complémentarité entre centralités, SIP, vente directe à la ferme... Le volet commercial doit également répondre aux exigences de sobriété foncière : les extensions liées au commerce font alors partie de l'enveloppe des 81,5 hectares exposée au sein de l'orientation 1.1. <u>Dans la traduction réglementaire :</u> Une zone UC, en parfaite cohérence avec les centralités définies par le SCoT, a été établi pour chaque commune. Il est à noter que le PLUi comprend une zone AUC (Grand Pré à Montoisson), ayant vocation à accueillir des activités commerciales. Les deux zones UAC, correspondent aux 2 Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP), de Loriol et Livron-sur-Drôme ont été zoné UAC.

Les localisations préférentielles du commerce	-Les centralités	<u>Dans la traduction réglementaire :</u> de la vallée de la Drôme aval. En effet, le SCOT de la vallée de la Drôme aval impose que la stratégie d'aménagement commercial du territoire soit construite sur le principe de confortement du commerce en centralité. Ainsi, en compatibilité avec le SCoT, il est précisé que les nouveaux commerces de détail*sont autorisés uniquement en zone UC. *défini comme « une prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct. Les SIP correspondent quant à eux aux zones UAc du PLUi, dédiées aux activités, dont commerciales, ne pouvant s'implanter en cœur de bourg. Ils n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces et d'ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales <u>de moins de 300 m²</u> de surface de vente.
Les prescriptions pour la logistique commerciale	Le DAACL favorise l'implantation des activités logistiques nécessitant des surfaces de plus de 2 000 m² et de moins de 10 000 m² sur ces espaces stratégiques afin de mutualiser les flux et de favoriser les collaborations entre opérateurs mais exclusivement en renouvellement urbain et sans consommation foncière. ● Le PA de Confluence ● Le PA de Champgrand ● L'Ecosite du Val de Drôme	<u>Dans la traduction réglementaire :</u> Les trois secteurs ciblés par le SCoT sont couverts par des OAP sectorielles. ▪ Au sein de la ZAC Confluence, sont prévues des activités industrielles, artisanales et de services. Une activité de restauration ainsi qu'une activité commerciale sont également prévues. ▪ Au sein du Parc d'activités de Champgrand, prendront place des activités industrielles, artisanales et tertiaires ainsi que des commerces associés aux activités en place. ▪ Sur la partie de l'Ecosite couverte par une OAP, il s'agit d'implanter des bâtiments d'activités.

		Au sein des trois zones d'activités, les entrepôts sont autorisés au sein du règlement écrit, sous réserve de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec les activités de la zone. Conformément au DAACL du SCoT, l'implantation des grands entrepôts (plus de 10 000 m²) n'est possible qu'en réutilisation de friches urbaines (pour réserver le foncier économique à des formes entrepreneuriales plus créatrices d'emplois), et sans que la surface du nouvel entrepôt et des aménagements associés (parkings, voiries, annexes etc....) ne puisse excéder les surfaces déjà imperméabilisées de la friche.
--	--	--

III. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2028

Objectifs	Détails	Traduction au sein du PLUi
Orientation 1. Optimiser la ressource foncière et massifier la rénovation énergétique		
1.1 Maîtriser le foncier		L'orientation 1.1 du PADD du PLUi expose la volonté des élus de mettre en place une politique foncière active, afin d'avoir les moyens d'engager le territoire dans une trajectoire réaliste de sobriété et efficacité foncière.
1.2 Remobiliser le bâti existant et revitaliser les centres-bourgs	▪ Une remobilisation de 113 logements vacants ▪ Une limitation du développement des résidences secondaires (pas d'objectifs chiffrés)	La remobilisation du bâti existant est l'un des leviers de cette sobriété foncière. : au sein de l'orientation 1.3 du PADD, un objectif de remise sur le marché de 150 logements est exposé. Ce chiffre correspond à la moitié des logements vacants recensés en 2021 dans le cadre du PLH (cf. annexe du PLH du Val de Drôme). Pour cela, la CCVD a ○ créé une subvention à la rénovation des logements vacants, privés ou communaux, complémentaires aux aides existantes ; ○ Mise en place une stratégie en lien étroit avec Service Public Intercommunal de l'Energie ○ mobilisé l'outil fiscal de la Taxe Habitation Le souhait de freiner les résidences secondaires est également exposé, afin de permettre un accès au logement plus aisé pour les résidents permanents, et endiguer la hausse des prix.

1.3 Créer des logements en renouvellement urbain	Un objectif de 190 logements en renouvellement urbain, soit 31 par an.	L'objectif de mobiliser le foncier / l'immobilier existant pour produire du logement est également partagé par le PLUi . En plus de la rénovation de 150 logements vacants, le PADD expose l'objectif de créer une centaine de logements en renouvellement urbains. De la même manière, le PLUi comprend de nombreux changements de destination (192), ce qui témoigne de la volonté des élus de mobiliser le bâti existant pour étoffer l'offre résidentielle. Enfin, Le PLUi a comptabilisé 50 ha de potentiel foncier résidentiel, à l'intérieure des enveloppes urbaines. En appliquant la densité préconisée par le SCoT pour chaque polarité, ce sont 1 284 logements qui peuvent être créés à l'intérieur des zones déjà urbanisée. Au total, si l'on ajoute • 1284 logements créés en EUE • 150 logements vacants rénovés • 192 changements de destination, En 12 ans, 1 626 logements, soit 66% de la production neuve (2444 logements) seront réalisés sans nouvelle consommation foncière.
1.4 Améliorer la densité et réduire la consommation foncière	1 133 logements neufs pour répondre au besoin en logements Une consommation foncière prévisionnelle de 49 hectares en 6 ans sur l'ensemble de la CCVD (8,2 ha par an)	L'objectif de construction exposé au sein du PADD du PLUi est d'environ 2 200 logements neufs sur les 12 ans du PLUi (orientation 1.3).

	Densité Logement/ Hectare	
Pôles	PLH	SCoT /PLUI
Structurant	30	30
Relais	25	25
Proximité	15	20
Village	12	18

	Objectif de consommation foncière pour le logement neuf 2022-2028 (ha)	Objectif de consommation foncière par an (ha)	Répartition de la consommation foncière sur le territoire
Pôles structurants (2)	20	3,3	41%
Pôles relais (5)	14	2,3	29%
Pôles de proximité (6)	8	1,3	16%
Villages (16)	7	1,2	14%
CCVD	49	8,2	100%

Il se détaille ainsi :

1 284 créés en EUE

720 créés à l'extérieur des EUE

192 changements de destination

La programmation accompagnant le scénario de développement démographique se fera en priorité, en densification du tissu urbanisé (mobilisation de dents creuses ou divisions parcellaires).

Par ailleurs, les objectifs de densité du SCoT, supérieurs à ceux du PLH, ont été repris dans le PLUI.

La consommation foncière correspondant à la création de logement est de : **78 hectares sur les 12 ans du PLUI :**

- 50 hectares en EUE
- 28 Hect en zone A Urbaniser (AUH)

Elle est compatible avec le PLH.

Par ailleurs la consommation foncière totale du PLUI de 74.7 hectares d'ENAF entre 2025 et 2037 est conforme au SCoT et à la trajectoire ZAN.

Le choix des élus de la CCVD a été de créer 85 Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP sectorielles), en zones AU mais aussi en zones U, afin de défendre un urbanisme de projet, prenant en compte les spécificités locales.

Elles permettront d'accueillir environ 1 400 logements, dont 195 logements locatifs sociaux.

Concernant les densités moyennes des OAP selon l'armature, elles sont très difficiles à appréhender car la grande majorité des secteurs ont une programmation

		mixte, et sont inclus dans la surface des OAP les espaces de voiries, d'espaces verts, de stationnement, etc. Ainsi, si l'analyse des densités fait ressortir des densités moyennes en deçà de celles préconisées par le SCoT, elles sont clairement à nuancer. <table><tr><td></td><td>Nombre de Logements programmés</td><td>Surface des OAP Habitat(ha)</td><td>Densité moyenne</td></tr><tr><td>Pôle Structurant</td><td>792</td><td>77.92</td><td>10.16</td></tr><tr><td>Pôle Relais</td><td>319</td><td>29.61</td><td>10.77</td></tr><tr><td>Pôle Proximité</td><td>94</td><td>8.93</td><td>10.53</td></tr><tr><td>Village</td><td>122</td><td>7.89</td><td>15.46</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>1 327</td><td>124.35</td><td></td></tr></table>		Nombre de Logements programmés	Surface des OAP Habitat(ha)	Densité moyenne	Pôle Structurant	792	77.92	10.16	Pôle Relais	319	29.61	10.77	Pôle Proximité	94	8.93	10.53	Village	122	7.89	15.46	TOTAL	1 327	124.35	
	Nombre de Logements programmés	Surface des OAP Habitat(ha)	Densité moyenne																							
Pôle Structurant	792	77.92	10.16																							
Pôle Relais	319	29.61	10.77																							
Pôle Proximité	94	8.93	10.53																							
Village	122	7.89	15.46																							
TOTAL	1 327	124.35																								
1.5 Massifier la rénovation énergétique des logements existants		La rénovation des logements est exposée au sein de l'orientation 1.3 comme un objectif pour améliorer la qualité du parc existant. En complément et pour souligner l'ambition des élus de la CCVD en la matière, les objectifs du PCAET sont rebasculés au sein de l'orientation 2.2 du PADD du PLUi. Au sein du règlement écrit, pour chacune des zones, des dispositions ont été rédigées afin de favoriser une bonne performance énergétique des bâtiments et l'utilisation des Energies renouvelables, notamment le photovoltaïque et le solaire thermique. Ces objectifs de performance énergétique ont également été repris au sein des OAP																								

Orientation 2. Répondre aux besoins en logement et développer des logements abordables

2.1 Objectifs démographiques :
1,25%/ an sur les 6 ans à venir du PLH, 1% sur la durée du PLUi

Le scénario démographique du PLUi s'élève bien à 1% en moyenne par an, comme exposé au sein du PLH, et en correspondance avec la trajectoire dressée par le SCoT Vallée de la Drôme Aval.

2.2 Produire 1 133 logements neufs en réponse à la demande nouvelle, aux besoins des résidents et des actifs

- Une production de 189 logements neufs / an sur du foncier non bâti

L'objectif de construction exposé au sein du PADD du PLUi est de créer 2 444 logements **dont seulement 2 200 neufs** sur les 12 ans du PLUi (orientation 1.3).

L'objectif du PLUi est compatible avec le PLH.

La volonté de rénover les logements vacants et de faire du renouvellement urbain s'inscrit dans une trajectoire foncière plus mesurée, en lien avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

2.3 Produire 180 logements abordables et renforcer la mixité

	Rappel du nombre total de logements conventionnés publics existants	Nombre de logements locatifs sociaux (PLAI-PLUS) supplémentaires à conventionner sur 2022-2028	Dont PLAI 40%	Nombre LLS à créer par an	Part de logements locatifs conventionnés publics sur le nombre total de logements créés sur la période (neufs et renouvellement urbain)
Livron-sur-Drôme	315	50	20	8	14%
Loriol-sur-Drôme	345	30	12	5	9%
Pôles structurants	660	80	32	13	12%
Allex	21	0	0	0	0%
Grane	26	0	0	0	0%
Montoisson	63	15	6	2,5	15%
Saou	15	0	0	0	0%
Beaufort-sur-Gervanne	0	5	2	1	6%
Pôles relais	125	20	8	3,5	5%
Pôles de proximité	59	38	15	6	27%
Villages	9	9	4	1,5	7%
CCVD	853	147	59	25	11%

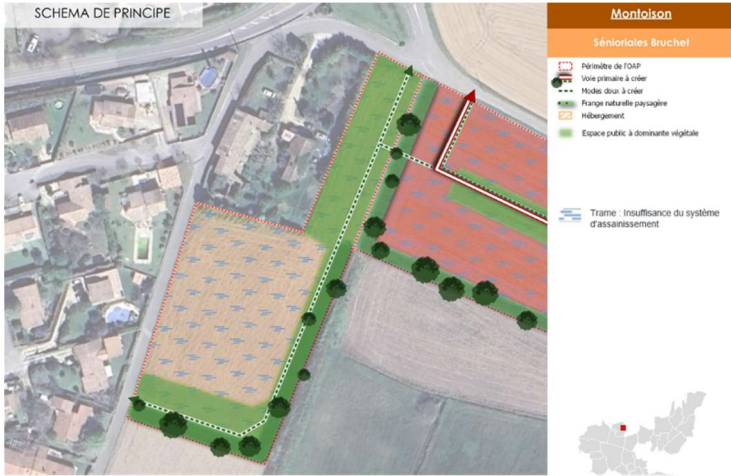
→ Environ 25 logements locatifs sociaux / an à créer

Dans son orientation 1.3, le PADD du PLUi reprend les objectifs chiffrés du PLH, en soulignant la nécessité de poursuivre cette politique de développement de l'offre abordable, mais aussi de logements communaux.

Ainsi, sur le pas de temps du PLUi, **215 logements sociaux sont prévus,**

Pôles	Logts sociaux en OAP	PLH
Struct.	166	156
Relais	25	42
Proximité	15	72
Village	6	18
TOTAL	212	288

		Les Objectifs du PLUI sont compatibles avec ceux du PLH, En effet la CCVD n'a pas pour objectif de doubler tous les 6 ans sa production de logements sociaux, d'autant que les bailleurs sociaux sont toujours réticents pour venir sur les communes rurales. On ne peut donc comparer les objectifs du PLUI avec ceux de 2 PLH. Par ailleurs, il est important de préciser que la CCVD multiplie les outils pour développer l'offre en logement social, elle a notamment : - Renforcé l'aide à la Pierre à destination des bailleurs sociaux, notamment pour les rénovations en renouvellement urbain. - Etudié la possibilité de mise en œuvre d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) afin de mettre en place des Baux réels et Solidaires (BRS), ce qui complètera l'offre locative sociale en créant une offre pérenne en accession sociale à la propriété. L'étude a montré que la création d'un OFS était trop complexe mais que s'appuyer sur des OFS existants pour mettre en place des BRS était possible. Ce travail est en cours avec un OFS existant. Règlement graphique Des objectifs en logements sociaux apparaissent clairement dans certaines OAP et s'imposeront aux constructeurs. L'outil des emplacements réservés a également été mobilisé pour sécuriser la création de logements locatifs sociaux (exemple de la commune de Saoû).
--	--	---

Orientation 3. Améliorer les conditions de vie de tous les habitants		
3.1 Lutter contre l'habitat indigne		La réhabilitation énergétique des logements avancée comme objectif au sein de l'orientation 1.3 est l'un des leviers pour lutter contre l'habitat indigne, tout comme le renouvellement urbain.
3.2 Répondre aux besoins des jeunes		La diversification du parc de logements, vers la production de typologies de logements différenciées, permettra de répondre aux besoins des plus jeunes cherchant à s'installer sur le territoire, tout comme aux besoins des seniors, qui peuvent nécessiter de plus petites surfaces. Par exemple, le projet des sénioriales Bruchet à Montoisson prévoit la création de 10 logements destinés aux seniors. 
3.3 Intégrer les besoins liés au vieillissement de la population		

3.4 Améliorer la réponse aux besoins d'accueil des ménages fragiles		En parallèle, la diversification des produits de logements, dont logements locatifs sociaux, permettra de répondre aux budgets des ménages les plus fragiles. C'est également l'un des objectifs de l'orientation 1.3 du PADD. Par exemple, l'OAP Les Crémas à Saoû prévoit la création de logements sociaux sous la forme de petits collectifs.  SCHEMA DE PRINCIPE Saoû Les Crémas - Périmètre de l'OAP - Accès principal - Aire de stationnement public - Mode d'habitat à conforter - Haie paysagère à créer ou à préserver - Frange naturelle paysagère - Gestion des eaux pluviales : noue / fossé - Habitat intermédiaire ou collectif - Équipement d'intérêt collectif et service public - Secteur de mixité sociale - Jardins privés ou collectifs - Espace à végétaliser - Zone de stationnement Éléments de repère - Bâtiments - Limites cadastrales
3.5 Améliorer les conditions d'accueil des travailleurs saisonniers		Le développement du logement pour les saisonniers est également intégré à l'objectif de diversification du parc résidentiel exposé dans l'orientation 1.3 du PADD du PLUi.
3.6 Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage		La zone UV à Loriol-sur-Drôme permet de créer un zonage spécifique pour la sédentarisation des gens du voyage.

3.7 Accompagner le développement des habitats économes		En conclusion de l'orientation 1.3, le PADD expose l'ambition des élus de la CCVD de s'orienter vers des logements plus sobres, moins impactant sur les ressources du territoire (eau, foncier...). Là aussi, un zonage ad hoc existe : il est prévu un secteur d'extension dédié à l'habitat réversible à Félines-sur-Rimandoule, zoné UHRI. De même, de l'habitat réversible est prévu dans l'OAP de Beaufort sur Gervanne, sur la parcelle située en dessous du projet de la Maison de Services. Enfin, le projet prévu dans l'OAP des Jaux sur la commune de Suze est en train de se concrétiser.
Orientation 4. Pilotage et gouvernance du PLH		
<i>Hors PLUi</i>		

IV. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Approuvé le 28 septembre 2021, le PCAET de la CCVD déploie une stratégie sur 6 ans afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, diminuer les consommations énergétiques, développer les énergies renouvelables et améliorer la qualité de l'air sur le territoire.

Le plan d'actions du PCAET, structurés en 6 orientations stratégiques et 35 actions (regroupées au sein de 24 objectifs opérationnels), permet de fournir les outils appropriés pour que la CCVD atteigne ses ambitions climatiques.

Seuls les objectifs stratégiques et opérationnels s'articulant avec le PLUi sont présentés ci-après :

Objectifs stratégiques	Actions	Traduction au sein du PLUi
OS 2. Réduire les consommations d'énergie, les émissions de polluants atmosphériques et améliorer la qualité de l'air	Action 10 : Renforcer la performance environnementale des bâtiments publics et renforcer les filières locales	<u>Dans le PADD</u> : Le PADD prévoit l'accompagnement de la réhabilitation thermique des bâtiments (Orientation 2.2), sans pour autant cibler explicitement les bâtiments publics. <u>Dans la traduction réglementaire</u> : Au sein du règlement écrit, pour chacune des zones, des dispositions ont été rédigées afin de favoriser une bonne performance énergétique des bâtiments sans viser spécifiquement les bâtiments publics.
	Action 12 : Développer la pratique du vélo	<u>Dans le PADD</u> : L'amélioration des mobilités douces, en particulier depuis et vers les bassins de services et commerces est prévue par le PADD (Orientation 1.2). Plus spécifiquement, le PADD souhaite matérialiser le Schéma Directeur Cyclable via la mise en œuvre d'outils nécessaires au déploiement de la pratique du vélo : aménagements de voies cyclables, stationnement, etc. (Orientation 1.4). Un des enjeux-clés dans le PADD résident dans la mise en place d'un système de stationnement vélo mutualisé avec d'autres modes, et s'articulant avec les enjeux de perméabilité des sols et de déploiement des EnR sur les surfaces le permettant. <u>Dans la traduction réglementaire</u> : Le règlement graphique mobilise des outils, en premier lieu des emplacements réservés, qui permettront de favoriser les modes doux, dont l'usage du vélo. Ainsi, plus d'une dizaine d'emplacements réservés et plus de 15 000m² sont dédiés aux cheminements doux sur diverses communes du territoire. En outre, le PLUi préconise également dans son règlement écrit des surfaces minimales pour les locaux à vélo pour les nouvelles habitations ou bureaux, ce qui créera des conditions favorables à l'usage du vélo pour la population de l'intercommunalité. Par ailleurs, plusieurs OAP comportent l'aménagement de cheminements cyclables dans leurs principes d'aménagement, ce qui créera des conditions favorables au déploiement de la pratique.

		C'est notamment le cas pour les OAP de l'ancienne forge, des Agapanthes et de Perrier (Livron-sur-Drôme).
	Action 15 : Transporter les marchandises autrement	Dans le PADD : Le PADD prévoit la mise en place d'un Plan de mobilité couvrant notamment le transport des marchandises. Il vise le déploiement d'aménagements « du dernier kilomètre » dont le rôle peut permettre de faciliter la logistique dans les centres urbains (Orientation 1.4). Dans la traduction règlementaire : Le PLUi ne constitue pas l'outil adapté pour répondre améliorer le transport de marchandises. Indirectement, à travers les choix d'aménagement du territoire, en rapprochant notamment les personnes des services, commerces, etc., le PLUi permettra de réduire les besoins de déplacements et encouragera peut-être le transport alternatif des marchandises.
	Action 17 : Traduire les enjeux Climat, Air, Energie dans les documents de planification	Dans le PADD : Tout au long du PADD sont traduits les enjeux Climat, Air, Energie contenus dans le PCAET. Par exemple : ▪ L'orientation 1.4 vise ainsi à déployer une mobilité durable qui permettra de diminuer les consommations énergétiques, les émissions de GES et de polluants atmosphériques. ▪ L'orientation 2.2 a pour objectif de réduire la consommation d'énergie et renforcer la production d'énergie renouvelable locale, en rappelant précisément les cibles de réduction (consommations énergétiques, GES, polluants atmosphériques, etc.) du PCAET. Concrètement, cette orientation prévoit la réhabilitation thermique des bâtiments, la spatialisation et maîtrise du foncier lié aux énergies renouvelables, la mutualisation de réseaux de chaleur, etc. Dans la traduction règlementaire : A travers les dispositions des règlements écrits et graphiques, le PLUi vient traduire les enjeux Climat, air, Energie. Pour cela, le PLUi déploie des dispositions relatives aux mobilités décarbonées, à la production des énergies renouvelables via3 STECAL notamment, l'amélioration de la qualité de l'air (rapprochement des populations et des services, commerces, activités, ..., mobilité alternative à l'autosolisme, ...), etc.
OS 3. Produire et utiliser des énergies renouvelables et de récupération	Action 19 : Doter le territoire d'un schéma directeur des énergies renouvelables Action 20 : Accompagner le déploiement des énergies	Dans le PADD : L'orientation 2.2 du PADD rappelle l'objectif d'élaboration d'un Schéma directeur des énergies renouvelables (SDER approuvé le 26 novembre 2024). Cette même orientation pose les bases pour un déploiement des énergies renouvelables maîtrisé, notamment en matière de préservation du foncier agricole, en articulation avec l'orientation 2.4 qui vise l'encadrement du développement de l'agrivoltaïsme.

	renouvelables dans le secteur agricole Action 21 : Relocaliser la production d'énergie sur le territoire Action 22 : Développer les chaufferies et réseaux de chaleur bois	Le développement d'énergie renouvelable est notamment souhaité pour le chauffage et des objectifs de mutualisation de réseaux de chaleur sont indiqués dans le PADD. Afin de déployer une énergie renouvelable locale, le PADD mentionne le déploiement de photovoltaïques pour les constructions neuves ou réhabilitation et mise également grandement sur le photovoltaïque en toiture. <u>Dans la traduction réglementaire</u> : Le règlement déploie plusieurs dispositions afin de développer les énergies renouvelables sur le territoire. En premier lieu, le règlement graphique identifie deux STECAL (Alor2 et Nbea2) dédiés au déploiement de centrales photovoltaïques au sol. Le règlement écrit détaille par ailleurs les dispositions relatives au déploiement des énergies renouvelables, en particulier : • Le photovoltaïque en toiture est également incité dans les différentes zones. Les nouveaux bâtiments devront intégrer la réglementation thermique en vigueur. • Le photovoltaïque en casquette débordant sur les voies publiques est interdit dans l'ensemble des zones du PLUi. Il est également interdit dans l'ensemble des zones UC, et toléré dans le reste des zones (débord limité à 40cm). • Dans toutes les zones urbaines, hors UE et UA, le photovoltaïque en façade est interdit. • Le photovoltaïque en ombrière est également soutenu, conformément à la loi APER. • L'éolien est uniquement autorisé, sous réserves strictes, en zone UA, UE, N et A. Enfin, plusieurs OAP contiennent des principes d'aménagement afin de permettre, lorsque compatible avec le règlement des zones associées, le déploiement de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Ces dispositions permettront de déployer les énergies renouvelables et de récupération sur le territoire tout en limitant les incidences paysagères et environnementales. En zone agricole, l'agrivoltaïsme est réglementé de manière précise, conformément aux orientations du SCoT.
--	---	--

OS 4. Réduire les émissions de GES non énergétiques et séquestrer le carbone	Action 25 : Accompagner les acteurs forestiers pour une gestion durable des forêts et promouvoir l'usage des matériaux biosourcés et du bois d'œuvre	<u>Dans le PADD</u> : Le PADD a pour but de préserver les prairies, espaces forestiers, haies, etc. afin de garantir le stockage du carbone (orientation 2.1), mais aussi de déployer la séquestration carbone agricole (orientation 2.2 et 3.4). <u>Dans la traduction réglementaire</u> : En distinguant différentes zones naturelles, le règlement favorise l'accompagnement des acteurs forestiers tout en promouvant une gestion durable des forêts. Ainsi, le PLUi distingue les zones suivantes : • En zone naturelle (N – environ 46% du territoire) : la constructibilité est limitée, puisque seuls les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation forestière ou extensions de logements sont autorisés, ainsi que des annexes, piscines ou changements de destination sous conditions strictes. • En zone naturelle protégée (Np – environ 5% du territoire) : la constructibilité est très limitée, avec aucun nouveau bâtiment autorisé. Des extensions mesurées restent autorisées, ainsi que des annexes, piscines ou changements de destination sous conditions strictes. • En zone naturelle stricte – Forêt de Saou (Ns – environ 4% du territoire) et naturelle pour jardins (Nj – <0,1% du territoire), aucune construction n'est autorisée. Ces éléments de zonage permettent à la fois de favoriser la gestion forestière du territoire, tout en sanctuarisant au passage certains espaces de l'intercommunalité.
OS 5. Favoriser l'économie circulaire	Action 27 : Accompagner les actions d'écologie industrielle et d'écoconception	<u>Dans le PADD</u> : Les orientations 2.1 et 3.1 du PADD souhaitent participer au déploiement de l'économie circulaire sur le territoire (déchets ménager et professionnels). En outre, l'orientation 2.2 vise le déploiement de matériaux biosourcés, qui permettent à la fois de réduire la quantité de déchets et peuvent aussi favoriser le stockage de carbone. <u>Dans la traduction réglementaire</u> : En incitant à l'usage de matériaux biosourcés dans les principes d'aménagement de certaines OAP, mais aussi en créant les conditions favorables au déploiement de certains dispositifs de collecte, le PLUi vient accompagner le déploiement de l'économie circulaire sur le territoire. Le PLUi ne constitue toutefois pas l'outil le plus approprié, à l'échelle intercommunale, pour favoriser le déploiement de l'économie circulaire.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le PLUi de la CCVD apparaît compatible avec le PCAET de la CCVD.