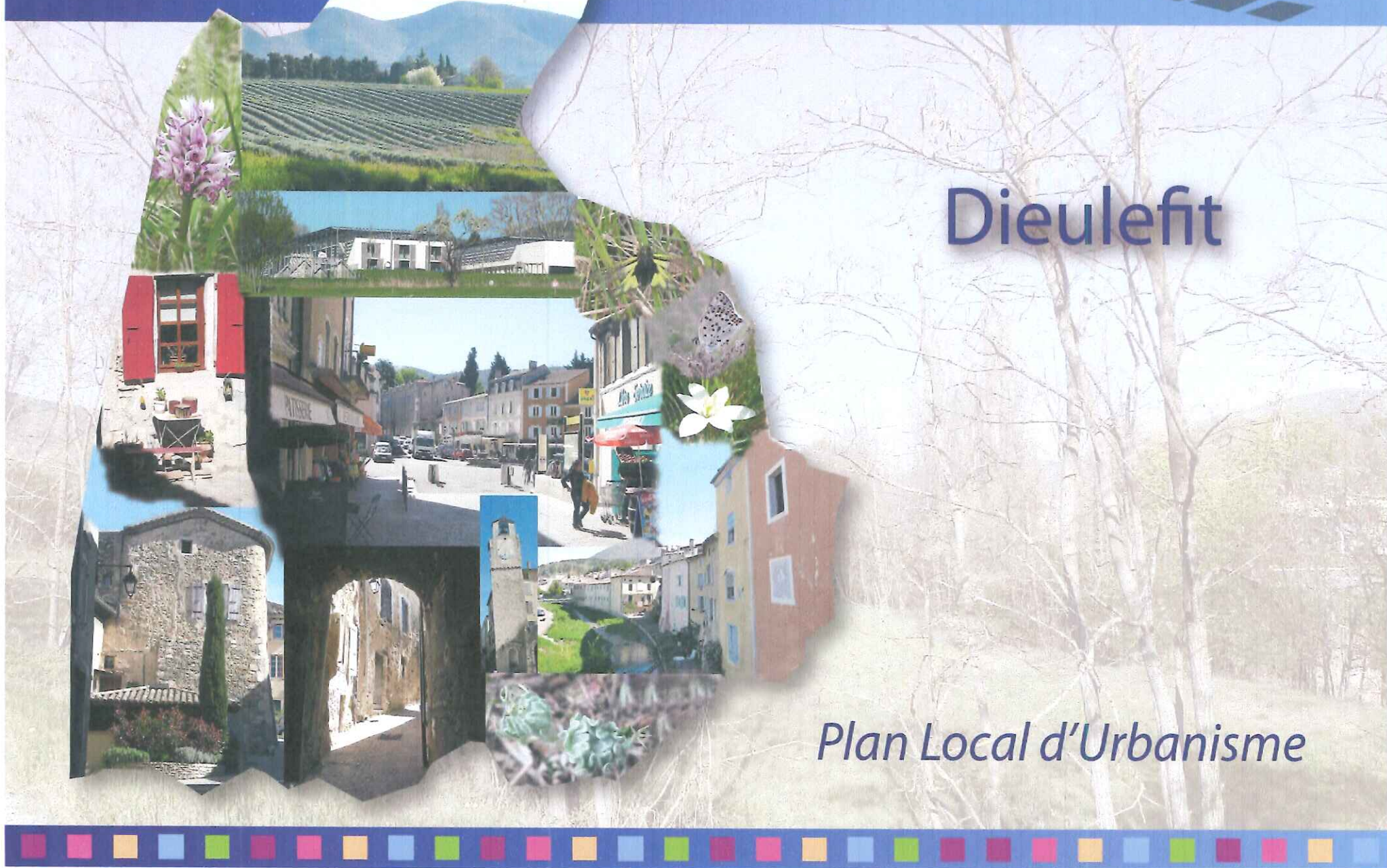


Modification simplifiée n°2

Dieulefit

Plan Local d'Urbanisme





PLU DIEULEFIT – PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

1 - INTRODUCTION

La Commune de Dieulefit est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 9 juillet 2014. Il est exécutoire depuis le 22 août 2014. Une première modification simplifiée a été approuvée le 10 décembre 2014. Elle est exécutoire depuis le 22 décembre 2014.

La Commune souhaite, via la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme :

- 1) Compléter l'article N 2 du règlement page 73
- 2) Supprimer partiellement ou en totalité certains emplacements réservés
- 3) Rectifier une erreur matérielle sur une parcelle située quartier des Bas Hubacs

Cette modification ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD.

2 - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification a pour objet de :

1) Compléter l'article N 2 du règlement page 73, comme suit :

Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1 – dans la zone Nh, sont admis :

« Pour les habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 40 m² : l'extension, limitée à 33 % de la surface de plancher dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) ».

2) Supprimer partiellement ou en totalité certains emplacements réservés :

Sur les 17 emplacements réservés délimités dans le PLU, la Commune souhaite en supprimer 6, dont 1 partiellement. En effet, suite à divers changements rappelés ci-dessous, la réservation de ces terrains pour des opérations d'intérêt général, ne se justifie plus. Les propriétaires pouvant, au demeurant, exiger qu'il soit procédé à leur acquisition par la Commune.

- R1 : la Commune, en partenariat avec la Maison de Retraite, « les Eschirous », a un projet d'aménagement d'un parc ouvert au public à proximité du Parc de la Baume. L'aménagement d'un autre parc le long du Fau n'a donc plus lieu d'être.
- R4 : l'aménagement d'un parking à proximité du réservoir des Trois Croix n'a plus lieu d'être, le Syndicat Intercommunal des Eaux et de l'Assainissement ayant entrepris des travaux pour sécuriser le site.
- R5 : la Commune ayant acquis la parcelle concernée, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être
- R7 et R10 : ces emplacements avaient été réservés pour des équipements liés à la construction du nouveau collège. Le Département et la Communauté de Communes ont précisé par écrit qu'ils n'avaient pas de projet sur ces terrains.
- R8 : pour son projet de liaison piétonne entre le parking des Rossignols et l'Allée des Rossignols, la Commune est en cours d'acquisition de la parcelle AB 517. L'emplacement réservé ne se justifie donc plus pour les parcelles AB 639 - AB 640 et AB 519

Les emplacements réservés

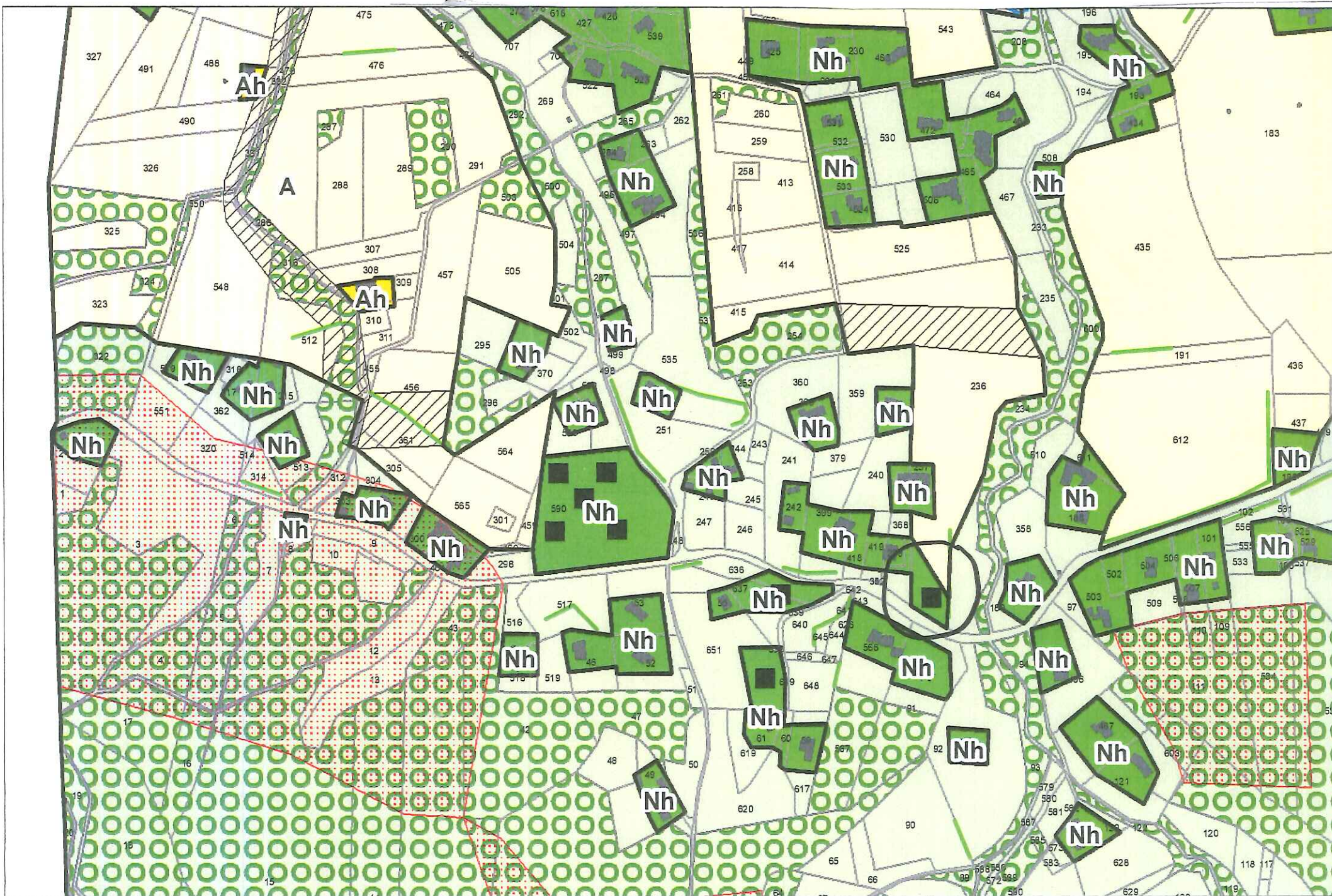
Numéro	Intitulé	Bénéficiaire	Surface (ha)
R1	<i>Aménagement d'un parc public le long du Fau</i>	<i>commune</i>	3,32
R2	Elargissement du chemin des Garennes	commune	0,33
R3	Déviaton secteur Réjaubert	Conseil Général	4,19
R4	<i>Aménagement d'un parking et sécurisation de la voirie</i>	<i>commune</i>	0,08
R5	<i>Extension école et piscine et chemin de la Pouillouse</i>	<i>commune</i>	0,57
R6	Parking et espace public place soubeyran	commune	0,04
R7	<i>Equipement à vocation socioculturelle ou sociale</i>	<i>commune</i>	0,20
R8	Equipement à vocation sociale, ou socioculturelle et les espaces de fonctionnement associés	commune	0.12
R9	Equipement sportif et socio-culturel	commune	0,52
R10	<i>Création d'un collège et stationnement</i>	<i>commune</i>	0,14
R11	Aménagement carrefour des Reymonds	commune	0,19
R12	Carrefour Reymonds HBMI	commune	0,02
R13	Accès zone AUb des Reymonds	commune	Plateforme 12m
R14	Liaison HLM des Reymonds	commune	Plateforme 8m
R15	Elargissement du chemin de la sablière	commune	Plateforme 10m
R16	Elargissement de la route des Rouvières	commune	Plateforme 8m
R17	Aménagement de la voie de desserte des Moulins	commune	0.19

3) **De modifier le plan graphique de zonage afin que l'habitation apparaissant actuellement par erreur sur la parcelle AS 724, figure sur la parcelle AS 723.**

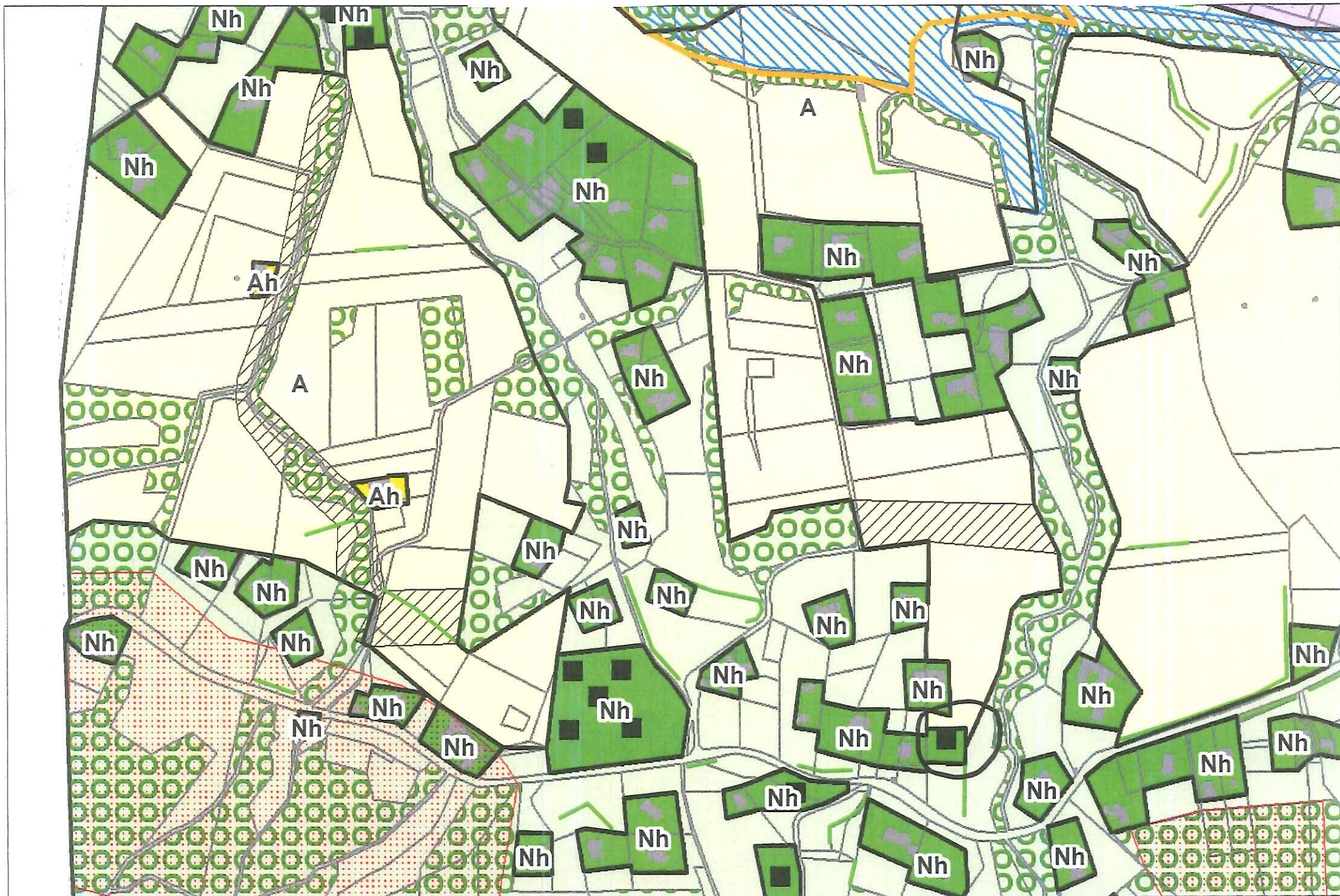
Les parcelles sont quasi identiques ; il n'est pas identifié de consommation d'espace, la prise en compte de la parcelle AS 723 en zone Nh étant compensée par la sortie de la parcelle AS 724 de cette zone.

(voir extrait plans de zonage PLU avant et après rectification de l'erreur matérielle)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

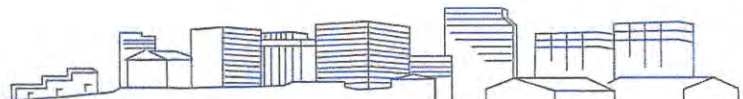


Modification simplifiée n°1

Dieulefit

Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/12/2014
Reçu en préfecture le 12/12/2014
Affiché le 
ID : 026-212601140-20141210-DEL2014_090-DE



1 Introduction

La commune de Dieulefit est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 09 juillet 2014

Le PLU a été transmis aux personnes publiques associées et validé. La préfecture a enregistré le PLU le 22 août 2014

Une erreur matérielle a depuis été détectée. La majorité des espaces boisés classés inscrits sur le plan de zonage n'apparaît pas.

Il a donc été décidé de prescrire une modification simplifiée du P.L.U pour rectifier cette erreur matérielle.

L'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que la procédure de modification simplifiée est possible « lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

2 Objet de la modification simplifiée

Le plan de zonage du PLU approuvé ne fait apparaître les Espaces Boisés Classés (EBC) que sur la partie Nord de la commune (montagne St Maurice)

Ceux-ci figurent pourtant dans les dossiers d'arrêt et d'enquête publique. De plus, le rapport de présentation approuvé indique page 140 la protection de ces boisements sur le zonage. Le PADD prévoit également la protection des boisements (p13).

Le problème provient d'une mauvaise conversion du zonage SIG en PDF. La couche des EBC a été désactivée sur la présentation principale et laissée activée sur le cadre du Nord de la commune.

La présente modification simplifiée a ainsi pour objet d'afficher correctement les EBC sur le zonage, tel qu'ils avaient été présentés et validés par le conseil municipal, les PPA lors de la consultation et le public (suite à l'enquête publique).

Envoyé en préfecture le 12/12/2014
Reçu en préfecture le 12/12/2014
Affiché le 02/01/2015
ID : 026-212601140-20141210-DEL2014_090-DE

$$F_{\text{max}} = 1.5 \times 10^6 \text{ N}$$

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2686-2692.

[illegible][illegible]

QUESTION
14. The following table shows the number of people who attended the 2010 World Cup in South Africa. The data is presented in a bar chart. The x-axis represents the number of people who attended the World Cup, and the y-axis represents the number of people who attended the World Cup. The data is as follows:

Number of people who attended the World Cup	Number of people who attended the World Cup
100,000	100,000
200,000	200,000
300,000	300,000
400,000	400,000
500,000	500,000
600,000	600,000
700,000	700,000
800,000	800,000
900,000	900,000
1,000,000	1,000,000

ANSWER
The data is presented in a bar chart. The x-axis represents the number of people who attended the World Cup, and the y-axis represents the number of people who attended the World Cup. The data is as follows:

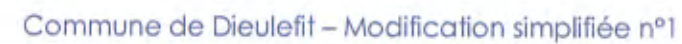
Number of people who attended the World Cup	Number of people who attended the World Cup
100,000	100,000
200,000	200,000
300,000	300,000
400,000	400,000
500,000	500,000
600,000	600,000
700,000	700,000
800,000	800,000
900,000	900,000
1,000,000	1,000,000

Les EBC sont présents sur l'encart, mais pas sur le zonage principal



Year	Population (millions)	Population (millions)	Population (millions)
1950	2.5	2.5	2.5
1960	3.0	3.0	3.0
1970	3.5	3.5	3.5
1980	4.0	4.0	4.0
1990	4.5	4.5	4.5
2000	5.0	5.0	5.0
2010	5.5	5.5	5.5
2020	6.0	6.0	6.0
2030	6.5	6.5	6.5
2040	7.0	7.0	7.0
2050	7.5	7.5	7.5
2060	8.0	8.0	8.0
2070	8.5	8.5	8.5
2080	9.0	9.0	9.0
2090	9.5	9.5	9.5
2100	10.0	10.0	10.0

Document approuvé le depuis le 09 juillet 2014



Document arrêté le 05 juin 2010

Document arrêté le 05 juin 2013

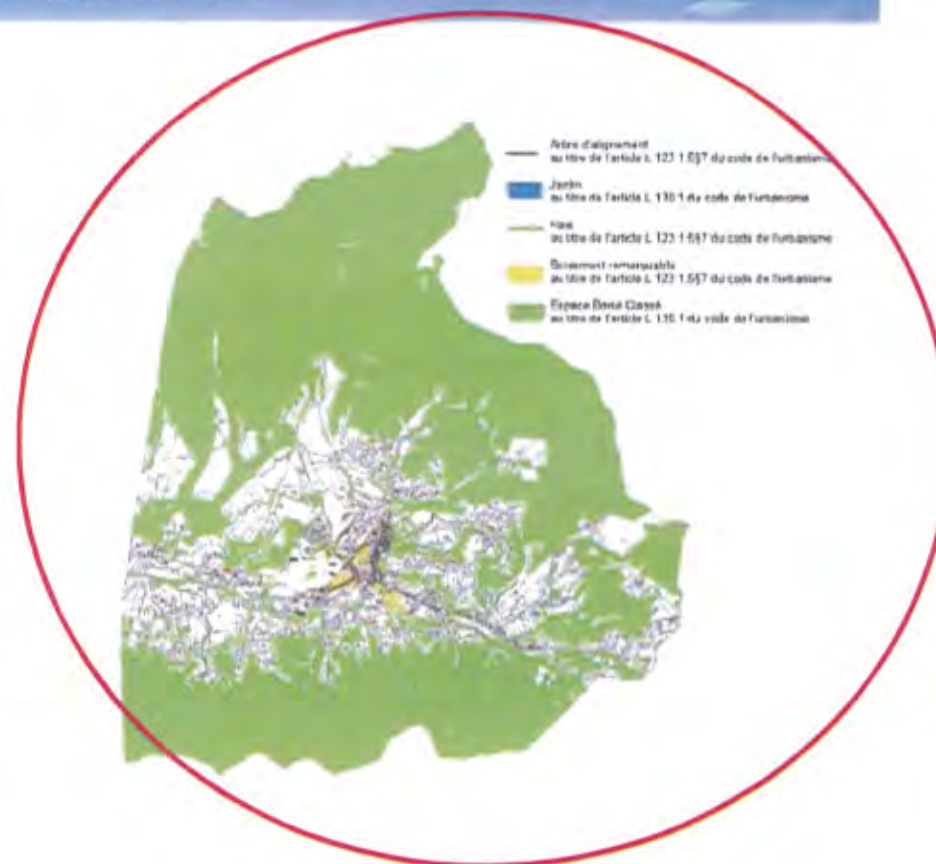
Les EBC sont présents sur toute la cartographie



PLU de la commune de Dieulefit - Rapport de présentation

- Des secteurs de protection des alignements d'activités dans les rues du centre, interdisant les changements de destination des Rez-de-chaussée vers des locaux d'habitation ou des annexes à l'habitation et imposant en cas de démolition reconstruction l'aménagement de locaux réservés à des activités (commerces, services, bureaux...) en RDC sur rue. Ces alignements sont mis en place au titre de l'article L123.1.5.16 §7 bis du code de l'urbanisme qui stipule : «*le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif*»
- Une servitude au titre de l'article L123.2a pour la zone Uba
- Des marges de recul hors zones agglomérées le long des voiries départementales. Ces marges sont mises en place par le Conseil général le long de ces voies de façon à éviter un rapprochement des constructions le long des voies fortement circulées ce qui serait source de dangers. Ces marges sont de :

RD540	Plateforme 11 m	Recul des habitations 25 m	Recul des autres constructions 15 m
RD538	Plateforme 9.5 m	Recul des habitations 25 m	Recul des autres constructions 15 m
RD547	Plateforme 9.5 m	Recul des habitations 15 m	Recul des autres constructions 10m
RD638	Plateforme 9.5 m	Recul des habitations 15 m	Recul des autres constructions 10m



Extrait du rapport de présentation approuvé

Les EBC sont bien indiqués sur les boisements protégés

Envoyé en préfecture le 12/12/2014
Rapporté en préfecture le 12/12/2014
Affiché le 12/12/2014
ID : 026-212601140-20141210-DEL2014_090-DE



3.7 La protection des boisements et des éléments végétaux

Le PLU, en application de l'objectif du PADD de protection des espaces naturels d'intérêt écologique, a protégé les principaux boisements constituant une continuité biologique et un intérêt paysager : boisements des coteaux Montagnes St Maurice et des Ventes, ripisylves aux abords du Jabron et du Fau et de leurs affluents.

Cette protection vise à empêcher les défrichements sur des espaces naturels pour :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales ;
- préserver les corridors biologiques repérés comme espaces nécessaires au fonctionnement écologique du territoire (notamment le long des vallons).

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements. Il entraîne donc de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Les EBC représentent environ 1711 ha.

Cette protection est justifiée par le caractère naturel et la valeur écologique des secteurs concernés. En effet les défrichements iraient à l'encontre de la préservation des équilibres écologiques, paysagers, et naturels des tenements concernés.

Il est rappelé que cette protection au titre des EBC n'empêche pas les coupes et abattages.

Les autres éléments végétaux remarquables participant au caractère paysager communal font l'objet des protections au titre de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme.

Ainsi les principaux alignements végétaux structurants, les arbres isolés de caractère, les parcs privés ou publics amenant une qualité paysagère de l'espace public dans la zone urbaine, sont protégés dans le PLU au titre de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme. Cette protection nécessite la reconstitution de ces alignements ou éléments végétaux en cas de destruction ou d'aménagements.

3.8 La préservation de l'activité commerciale du centre

La valorisation du centre de Dieulefit s'appuie notamment sur le maintien et le renforcement de son attractivité commerciale et de son offre en services. Pour cette raison le projet communal prévoit la mise en place de linéaires d'activités dans les principales rues du centre. Il s'agit de conserver des commerces, services, équipements et les activités artisanales en pied d'immeuble, maintenant l'animation du centre. Ainsi le PLU prévoit :

- l'interdiction du changement de destination des surfaces commerciales ou d'activités existantes vers des surfaces de logements ou d'annexes aux logements.
- l'obligation en cas de construction ou reconstruction de réserver une partie des Rez de Chaussée à des activités commerciales, de services, de bureaux, d'activités artisanales ou d'équipements.

Extrait du rapport de présentation approuvé

Les EBC sont bien indiqués et concernent 1711 ha



Dieulefit

Plan Local d'Urbanisme



Table des matières

1	Présentation du territoire.....	7
1.1	Une situation à l'écart des grands axes de passage de la vallée du Rhône mais à l'articulation de plusieurs voies locales.....	7
1.2	Une commune inscrite dans la communauté de communes du Pays de Dieulefit.....	7
1.3	Brefs repères historiques.....	8
2	Analyse paysagère et patrimoniale.....	9
2.1	Contexte général.....	9
2.2	Les fondements, entités et séquences du paysage.....	10
2.3	Paysage urbain et patrimoine.....	16
2.4	Les entrées de ville et le paysage traversé.....	20
3	Etat initial de l'environnement.....	25
3.1	Contexte physique.....	25
3.1.1	Topographie.....	25
3.1.2	Climatologie.....	25
3.1.3	Géologie et Hydrogéologie.....	25
3.1.4	Hydrologie et qualité des eaux.....	28
3.1.5	Risques naturels.....	30
3.2	Contexte naturel.....	38
3.2.1	Cadre général et réglementaire.....	38
3.2.2	Milieus naturels.....	40
3.2.3	Contexte floristique.....	41
3.2.4	Contexte faunistique.....	43
3.2.5	Les fonctionnalités écologiques.....	43
3.3	Contexte humain.....	49

3.3.1	Le réseau viaire et le déplacement automobiles.....	49
3.3.2	Les transports collectifs.....	50
3.3.3	Les déplacements en modes doux.....	50
3.3.4	Les nuisances et les risques.....	52
3.3.5	Les énergies renouvelables.....	56
3.3.6	Les déchets.....	57
3.3.7	Les réseaux.....	57
3.3.8	Les réseaux numériques.....	65
4	Les dynamiques urbaines.....	66
4.1	Histoire des développements urbains.....	66
4.2	Organisation urbaine.....	68
4.2.1	Le centre.....	68
4.2.2	Les « faubourgs ».....	69
4.2.3	Les extensions récentes.....	69
4.3	Le fonctionnement urbain.....	70
4.4	Les densités et les consommations foncières.....	72
4.4.1	La densité.....	72
4.4.2	La consommation foncière de la dernière décennie.....	75
4.5	Les alternatives au développement urbain.....	76
4.6	Les équipements.....	78
4.6.1	Les équipements existants.....	78
4.6.2	Les besoins et les projets.....	79
5	Les évolutions socio-économiques.....	81
5.1	La population.....	81
5.1.1	Un accroissement démographique régulier dû à un apport migratoire.....	81
5.1.2	Des cellules familiales de plus en plus petites.....	82
5.1.3	Une population plutôt stable.....	83

5.1.4	Un vieillissement prononcé	83
5.1.5	Un taux d'activité stable.....	84
5.1.6	Un taux de chômage élevé.....	84
5.1.7	Une dépendance des pôles d'emplois extérieurs qui s'accroît.....	84
5.1.8	Le niveau de vie de la population	85
5.2	L'habitat.....	86
5.2.1	Une commune résidentielle	86
5.2.2	Un parc ancien dominant : un enjeu de mise à niveau énergétique du parc :	86
5.2.3	Des logements globalement aux normes de confort.....	87
5.2.4	Des logements de grande taille	88
5.2.5	Une offre résidentielle majoritairement pavillonnaire... ..	88
5.2.6	Un parc locatif privé bien représenté	89
5.2.7	Le marché immobilier : des niveaux de prix élevés.....	89
5.2.8	Les dynamiques de construction	90
5.2.9	Les possibilités de parcours résidentiel	91
5.3	Les activités économiques.....	92
5.3.1	Le contexte global.....	92
5.3.2	Les localisations et les besoins.....	93
5.3.3	Un commerce dépendant de la fréquentation touristique	94
5.3.4	Le tourisme.....	94
5.4	L'agriculture	97
5.4.1	Quelques chiffres	97
5.4.2	Les productions.....	97
5.4.3	Une agriculture qui se maintient malgré une pression foncière... ..	97
5.4.4	Les exploitations actuelles de la commune	98
5.4.5	Mais avec de fortes difficultés de fonctionnement agricole.....	100
5.4.6	Les territoires agricoles et les valeurs agronomiques	102

5.4.7	Les enjeux.....	102
6	Le document d'urbanisme	105
6.1	Les caractéristiques du POS	105
6.2	Un document d'urbanisme privilégiant le mitage des espaces naturels.....	105
6.3	Les potentialités de construction du POS actuel.....	107
7	Rappel des contraintes d'aménagement	116
7.1	Les sensibilités paysagères et patrimoniales	116
7.2	Les sensibilités environnementales.....	116
7.3	Les contraintes liées aux risques.....	116
7.4	Les sensibilités agricoles	116
7.5	Les contraintes liées aux réseaux.....	116
7.6	Les servitudes d'utilité publique	117
7.7	Les contraintes liées au patrimoine et aux sites archéologiques.....	118
8	Enjeux de développement.....	121

Deuxième partie : les dispositions du PLU

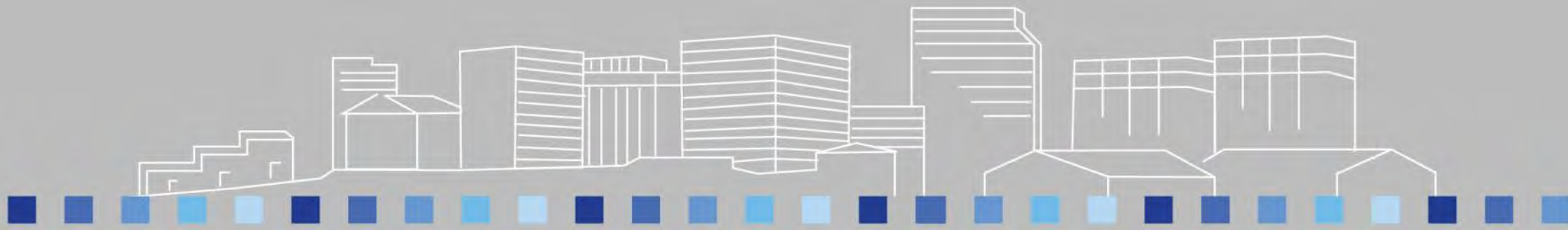
1	Le cadrage général du PLU	127
2	Le projet d'aménagement et de développement durable	128
2.1	Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD	128
2.2	Le PADD	131
2.3	Les orientations d'aménagement et de programmation	132
3	Le projet réglementaire	134
3.1	Le zonage.....	134

3.2	Les capacités du PLU	141
3.3	Le règlement.....	142
3.4	La prise en compte des risques.....	146
3.5	La servitude de projet.....	146
3.6	Les emplacements réservés.....	146
3.7	La protection des boisements et des éléments végétaux...	149
3.8	La préservation de l'activité commerciale du centre.....	149
4	La cohérence avec les orientations supra communales...	150
5	Evaluation des incidences du PLU sur l'état initial de l'environnement.....	151
5.1	Les extensions urbaines	151
5.2	La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles 152	
5.3	La préservation de la qualité des eaux.....	152
5.4	La valorisation des paysages et l'amélioration du cadre de vie 153	
5.5	La prévention des risques naturels et technologiques	153
5.6	Les déplacements et le cadre de vie.....	153

Première partie

Le Diagnostic communal

Analyse de l'état initial de l'environnement



PROFIL

Superficie : 2 700 ha

Population en 1990 : 2 924 habitants

Population en 1999 : 3 096 habitants

Population en 2008 : 3 088 habitants

Population légale au 1^{er} janvier en 2009 : 3 207 habitants

Population légale au 1^{er} janvier 2011 : 3088 habitants

Population légale au 1^{er} janvier 2012 : 3028 habitants

Densité au Km² en 2007 : 114.8 habitants/km²

Altitude : variant de 324 m à 969 m

Commune appartenant au territoire :

- De la Communauté de Communes du Pays de Dieulefit.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Truinas, Félines sur Rimandoule, Rochebaudin, au Nord ;
- Poët-Laval, à l'Ouest ;
- Vesc, Comps, à l'Est ;
- Montjoux, La Roche St Secret Béconne, au Sud.

1 Présentation du territoire

1.1 Une situation à l'écart des grands axes de passage de la vallée du Rhône mais à l'articulation de plusieurs voies locales

La commune de Dieulefit est principalement desservie par la RD 540, qui la relie à la vallée du Rhône à la Drôme provençale, mais également par la RD 538 qui relie Crest à Nyons. Elle est positionnée à un carrefour d'axes de communication de la Drôme provençale, entre le Diois et le Nyonsais.

Ainsi, Dieulefit s'inscrit :

- à une trentaine de kilomètres de Montélimar,
- à l'amorce des pré-Alpes du Sud.

Ce chef-lieu de canton, s'affirme comme un pôle d'attractivité de la vallée du Haut Jabron et du Haut Roubion, mais il est toutefois situé dans l'aire d'attractivité de Montélimar.

1.2 Une commune inscrite dans la communauté de communes du Pays de Dieulefit

Dieulefit fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Dieulefit qui regroupe 21 communes du pays du canton de Dieulefit et une commune du canton de Marsanne : Pont de Barret, Rochebaudin, Souspierre, Eyzahut, Comps, Orcinas, Vesc, La Begude, Salettes, Dieulefit, Le Poët-Laval, Aleyrac, La Roche, Teyssières, Montjoux, Bezaudun Sur Bine – Bourdeaux – Bouvieres – Cruptes – Les Tonils – Truinass

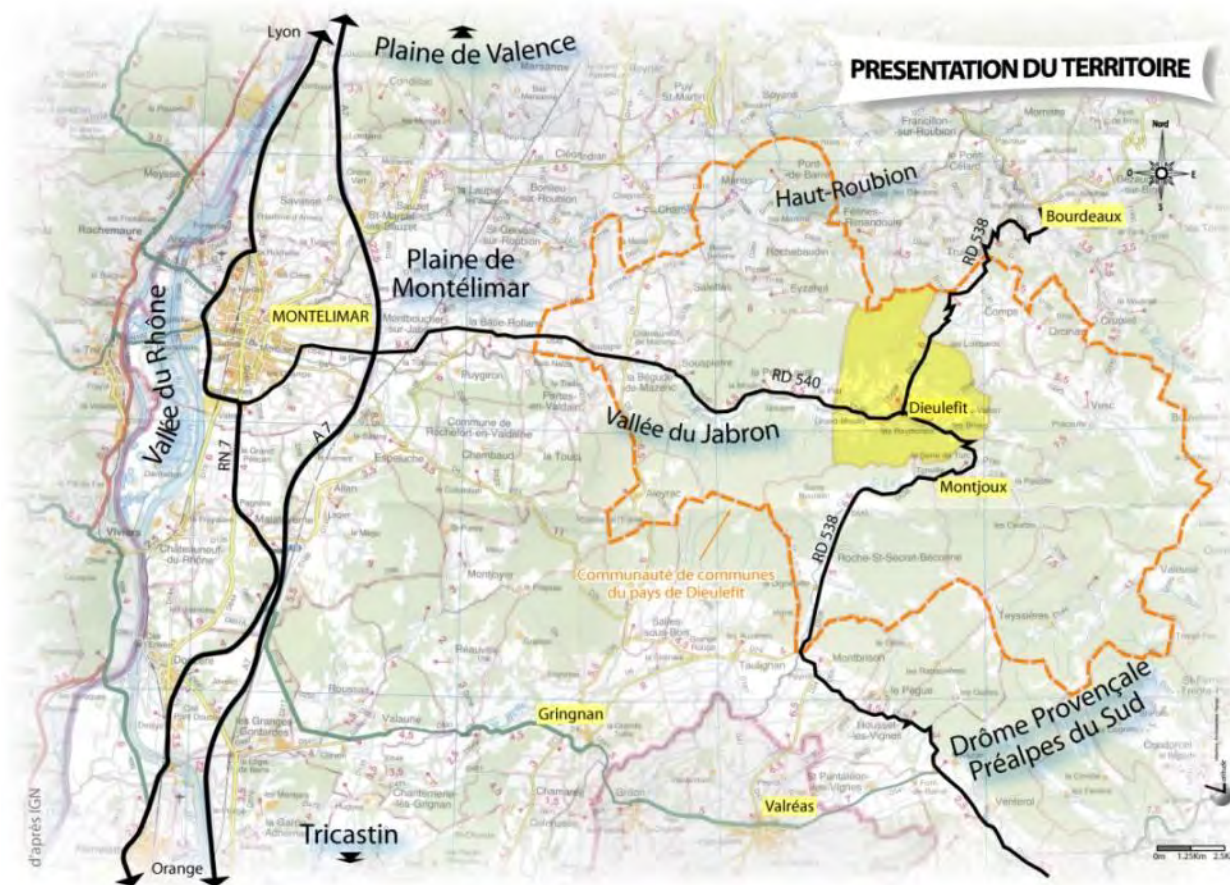
La Communauté de Communes a compétence en matière de :

- développement économique,
- aménagement de l'espace,
- gestion des déchets,
- tourisme,
- équipements petite enfance et centre aéré.

La commune n'est concernée ni par un SCOT, ni par un PLH ni par un PDU.

Parc naturel régional des Baronnies :

Dieulefit est une ville porte du parc naturel des Baronnies. Ce site recouvre un espace naturel d'environ 217 000 hectares, pour une population totale d'environ 36 000 habitants. Les deux tiers du massif se trouvent dans la Drôme, un tiers dans le département des Hautes Alpes.



1.3 Brefs repères historiques

(Extrait de l'histoire de Dieulefit par François Morin)

Le site de Dieulefit est marqué par une occupation ancienne : occupation celte au 7e et 3e siècle avant JC. Puis l'occupation romaine a marqué l'ensemble du pays de Dieulefit (des vestiges ont été mis à jour dans le bourg, à notre Dame de la Calle).

La commune devrait son origine à une congrégation religieuse à la suite d'un acte de paréage au 12e siècle, entre les seigneurs de Comps et l'ordre de St Jean de Jérusalem du Poët Laval. Deux châteaux furent édifiés, et la ville s'organisa sous leur protection.

Au moyen âge, Dieulefit fut victime de nombreux fléaux : peste en 1348, guerres entre le comte de Valentinois et l'Evêque de Valence, campagnes menées par le seigneur de la Garde Adhémar, et par Raymond de Turenne...

Au 16e siècle, avec la réforme, une large part de la population devient protestante, Notre Dame de la Calle est saccagée et vouée au culte protestant, l'église St Pierre est incendiée. L'édit de Nantes, va permettre aux deux religions de cohabiter : l'église Notre Dame de la Calle est rendue à la religion catholique et un temple est construit. La révocation de l'Edit de Nantes a conduit à de nouveaux troubles.

A partir du 15e siècle, Dieulefit va connaître une période prospère avec le développement de l'industrie du drap sur les rives du Jabron.

Au 19e siècle, une nouvelle industrie, fabrication de poteries et tuiles, se développe à partir de la terre de la colline des Plates.



2 Analyse paysagère et patrimoniale

Le contexte paysager de la commune de Dieulefit est décliné ci-après selon deux approches :

- une approche globale territoriale, afin d'appréhender le paysage dans son ensemble : fondements du paysage, grandes entités paysagères, éléments structurants, éléments repères et perceptions lointaines ;
- une approche plus localisée, avec l'analyse de chaque entité paysagère dans le détail et notamment les éléments du paysage et du patrimoine urbain : parcs, éléments du patrimoine bâti, entrées de ville,...

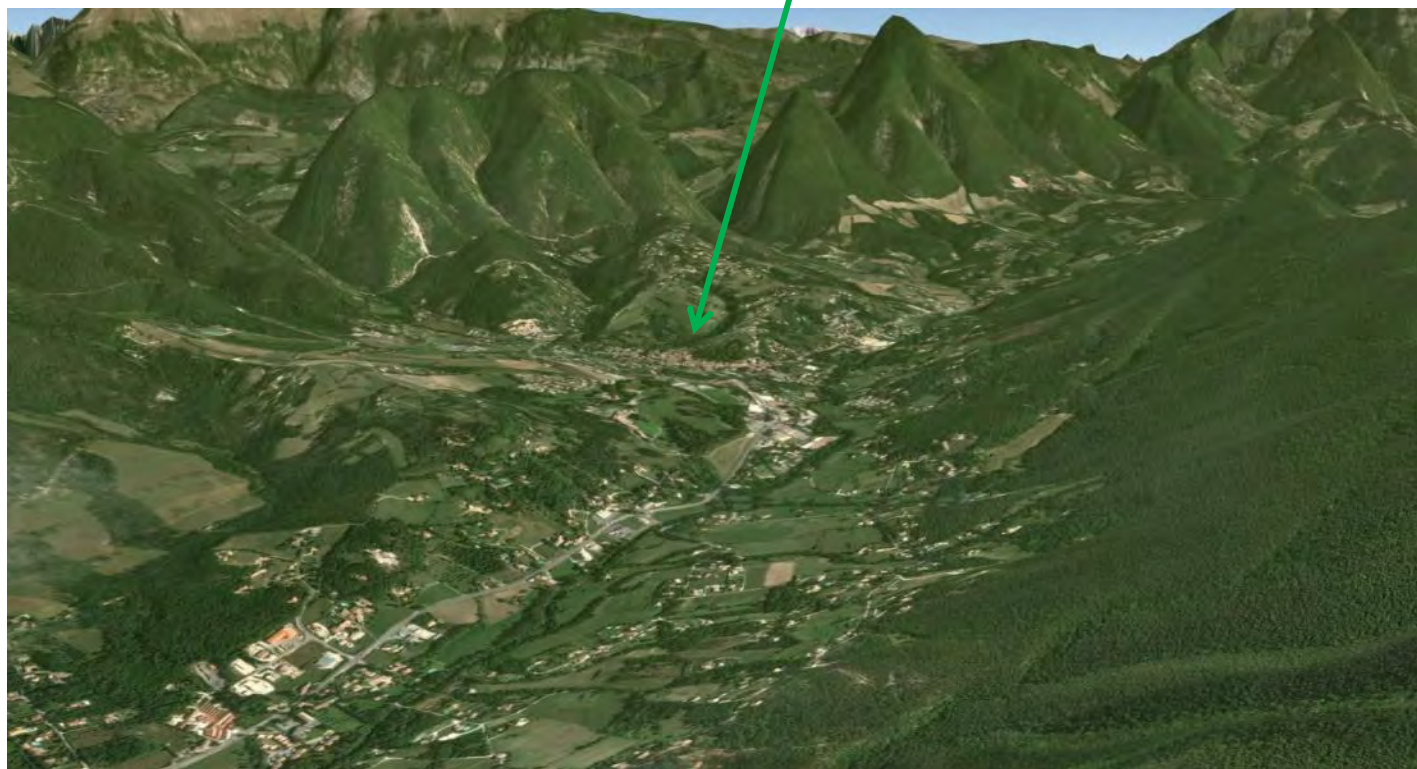
2.1 Contexte général

En arrivant à Dieulefit par la vallée du Jabron, les premiers reliefs des Préalpes du Sud sont perceptibles à partir de la Bâtie-Rolland. Puis, la Bégude-de-Mazenc, constitue la porte d'entrée sur la haute vallée du Jabron, du fait de la vallée qui se resserre (verrou paysager).

Ce grand paysage, à la fois confidentiel et grandiose, permet de découvrir le village médiéval perché de Poët-Laval et les collines Drômoises omniprésentes en arrière-plan : montagne de Saint Maurice, montagnes des Ventes.

C'est également à cet endroit que l'on pénètre dans « l'amphithéâtre » du pays de Dieulefit enserré dans un écrin verdoyant.

Dieulefit dans un amphithéâtre de verdure



2.2 Les fondements, entités et séquences du paysage

Les fondements du paysage de Dieulefit sont liés au relief, aux grands massifs boisés, à la vallée du Jabron, au centre urbain traditionnel et à l'étalement urbain périphérique. Le territoire communal se caractérise par un relief complexe, qui conditionne la présence de différentes entités paysagères contrastées :

- les collines périphériques qui forment un véritable amphithéâtre boisé et offrent de nombreux points de vues panoramiques : la montagne des Ventes qui émerge très fréquemment en arrière-plan,... Ce paysage reste marqué par les éléments naturels, l'activité de l'homme reste discrète et n'a pas encore marqué ce territoire.
- la vallée du Jabron, marquée par la coulée verte des boisements rivulaires (vue panoramique n°1) et par les zones agricoles, qui s'urbanisent progressivement. Ce secteur, dominé par le plateau des Vitrouillères, présente de fortes sensibilités paysagères* de part et d'autre de la vallée, en raison de co-visibilités importantes entre les Hubacs, au Sud et les coteaux du Grand Moulin, au Nord (vues panoramiques n° 3 et 4). La zone agricole de l'Amandier (vue panoramique n°2) contribue notamment à la grande qualité du paysage rural. Sa structure paysagère repose sur des espaces ouverts, de culture ou de prairies, soulignées par des alignements végétaux. Ce paysage agraire a été façonné par l'activité agricole, mais aujourd'hui il est menacé à la fois par l'urbanisation et par l'avancée des boisements. La valeur agricole laisse place à la valeur mobilière et laisse craindre une évolution vers un paysage sans identité. Ce paysage constitue encore par son caractère patrimonial un facteur d'attractivité.

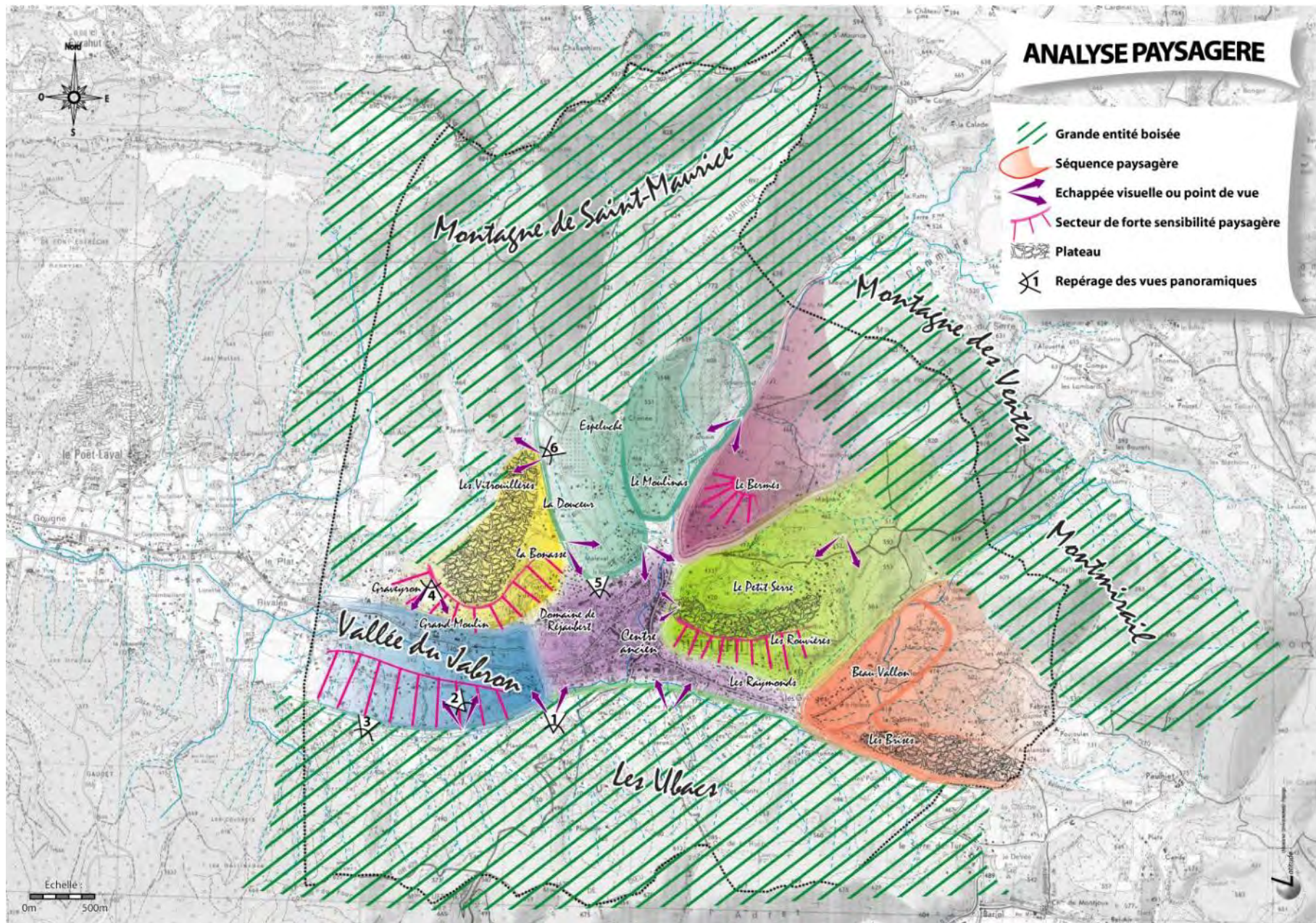
* : une zone de forte sensibilité paysagère est une zone qui est très perçue dans le grand paysage de la commune. Ainsi, en cas de mutation de l'occupation de l'espace (implantation d'une carrière, développement de l'urbanisation,...), l'impact paysager serait globalement important et quasi irréversible. Toutefois, s'ils sont bien conçus, certains aménagements peuvent s'intégrer dans le paysage.

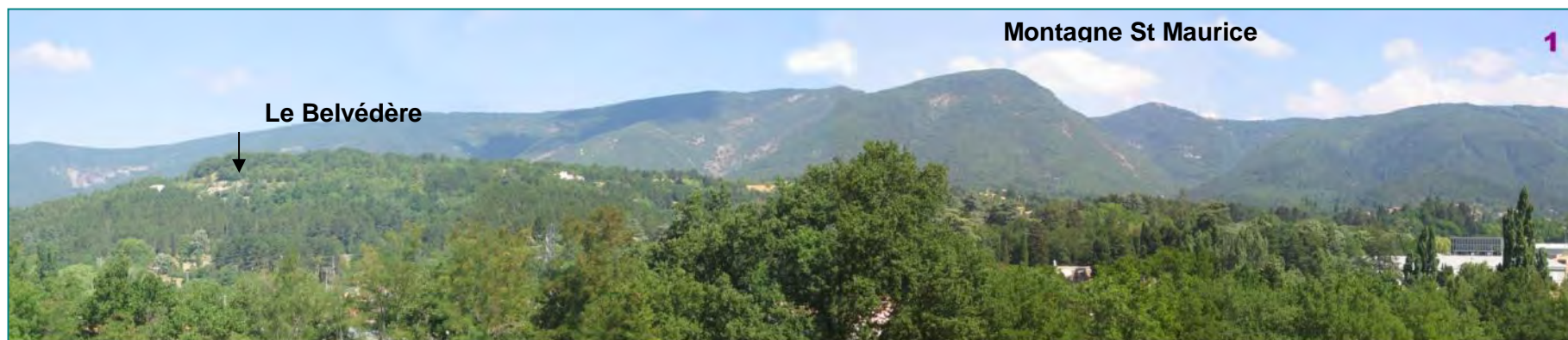
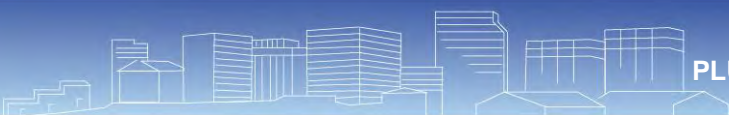
- la zone urbaine centrale, occupée par le bourg de Dieulefit (cf. «Paysage urbain et patrimoine» ci-après), est entourée de plusieurs reliefs, en dômes plus ou moins prononcés et dont les versants présentent une forte sensibilité paysagère, avec le versant du Bermès et le versant Sud du plateau des Rouvières. Cette zone s'étale au Nord contre les reliefs des Moulinas et d'Espeluche et le long de la RD 538 au niveau des Reymonds. Le domaine de Réjaubert avec ses arbres majestueux très perceptibles depuis l'entrée de ville fait partie du patrimoine végétal de la cité de Dieulefit. Les promenades constituent aussi un élément de caractère où les alignements végétaux urbains répondent aux arbres des parcs qui bordent la voie.
- Beau-Vallon et le plateau des Brises forment un ensemble à part et plus intime, en bordure Est de la commune. Beau-Vallon porte bien son nom et se caractérise par un paysage agricole diversifié par la présence de truffières, de champs de lavandes.... On remarquera une colline de sables ou « Safres », qui contribue à la qualité de ce paysage.

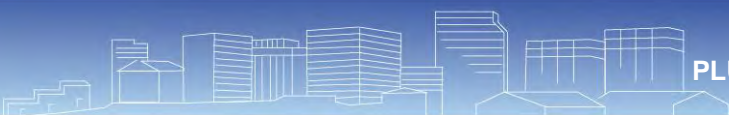
La trame verte est particulièrement bien représentée sur la commune. Elle est constituée des grandes coulées vertes boisées des montagnes qui dominent la ville. Ces coulées vertes se prolongent jusqu'à l'espace urbain à travers les vallons, les coteaux sous les Rouvières, les ripisylves qui entrent dans la ville. Enfin cette trame verte est aussi urbaine avec la présence des parcs arborés, des alignements végétaux anciens. L'ambiance verdoyante fait partie des qualités paysagères remarquables de la commune.

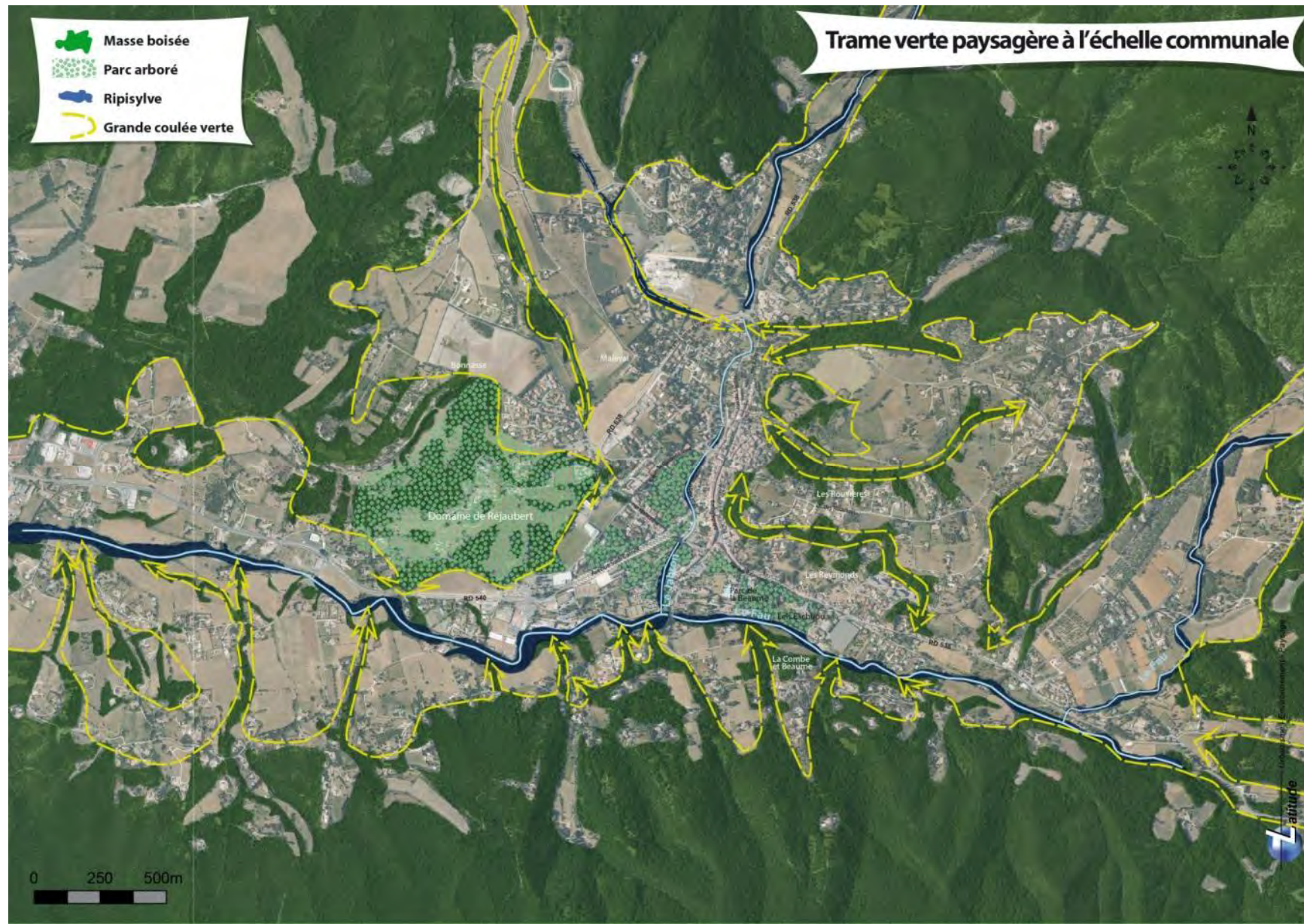
Ainsi, le paysage de Dieulefit peut se décliner à deux échelles :

- l'échelle d'un paysage assez grandiose, qui constitue un atout touristique indéniable, mais pour laquelle les sensibilités visuelles sont fortes ;
- une échelle plus fine, qui permet de décliner des ambiances plus intimes, au fil des séquences paysagères, pour laquelle les petites vallées, les truffières, les champs de lavandes,... constituent des atouts importants par la diversité des motifs paysagers. Mais les urbanisations diffuses contribuent à une dynamique de dégradation progressive de ce paysage remarquable.





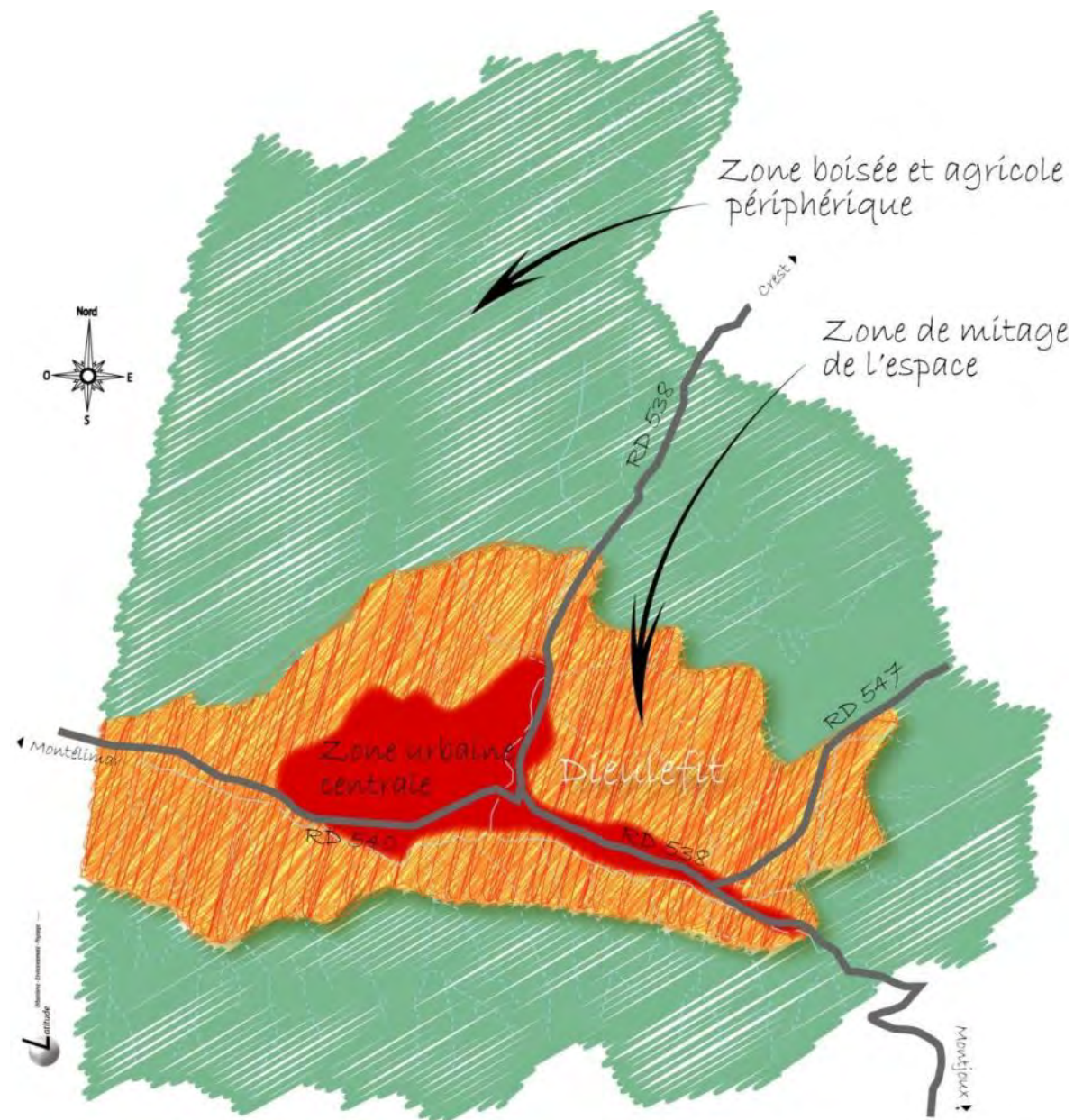




Le contexte particulier de développement d'une urbanisation très diffuse sur la commune, a conduit à la création d'un mitage* de l'espace périurbain, ce qui induit globalement trois grands types de paysages :

- les zones boisées périphériques, où la naturalité domine,
- la zone urbaine centrale, au paysage façonné par l'histoire,
- la zone de mitage de l'espace périurbain et agricole. Ce paysage émergent tend à abolir la distinction ville/campagne, et à nier la structure paysagère initiale, il en résulte une évolution vers un paysage en perte d'identité. L'image « verte » perceptible de l'intérieur de ces espaces, représente une qualité pour ceux qui l'occupent, mais elle devient une image en manque de sens quand on la perçoit de l'extérieur.

* mitage : phénomène de dégradation du paysage naturel (agricole et/ou boisé), par le développement d'une urbanisation diffuse non structurée et qui ne s'intègre pas dans la naturalité ambiante.



2.3 Paysage urbain et patrimoine

Le territoire communal dispose de différents atouts sur le plan du patrimoine bâti et paysager avec des monuments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques, un centre ancien de qualité patrimoniale, des entrées de ville marquées d'arbres remarquables, des domaines arborés,... le tout formant un ensemble patrimonial et paysager qui s'insère dans un environnement de qualité (colline boisée, truffières, vallée du Jabron,...). La persistance de perspectives ouvertes sur le grand paysage extérieur, contribue à forger l'identité paysagère (exemple de l'ouverture du paysage vers les montagnes au niveau de Maleval). La présence des perspectives lointaines depuis la zone urbanisée constitue un facteur de l'identité paysagère urbaine.



Maison 16^e s



Maison 18^e s



Maison 18^e s

L'arbre est très présent dans la ville, avec de nombreux arbres remarquables qui jalonnent la ville dont les principales essences sont : le Marronnier, le Platane, le Tilleul, le Cèdre et le Cyprès ; les principaux alignements se situant le long des entrées de ville. Les places publiques sont, pour la plupart, bien arborées comme la place des Tilleuls et la place de l'Hôpital. La rue E. Chalamel est également bien arborée avec des marronniers et cèdres remarquables.

La qualité du paysage urbain tient aussi à la présence de parcs plantés liés aux demeures du 19^e siècle. Les arbres souvent remarquables de ces espaces participent à l'ambiance générale du bourg et méritent une protection, en particulier le long de l'entrée de ville principale de part et d'autre des promenades.

Cette qualité paysagère contraste assez fortement avec l'uniformisation en cours des paysages urbains plus récents des développements résidentiels : standardisation architecturale, haies monospécifiques...

Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti du bourg occupe une place très prégnante dans le paysage urbain, il présente une grande richesse architecturale et historique, avec trois principales formations :

- le bourg médiéval de Dieulefit, entouré des anciens remparts de la ville,
- le bourg ancien au bâti datant du 16^e au 18^e siècle, qui s'étend le long de la rue du bourg, avec des maisons de « Maîtres » côté Jabron,
- le bourg ancien du 19^e siècle, qui s'étale le long de la rue Justin Jouve et au niveau de la place Chateauras.

Les monuments inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques :

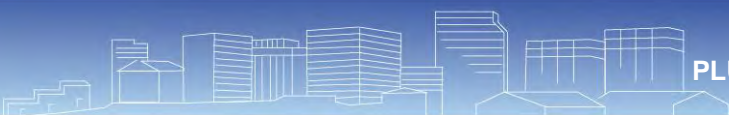
La qualité paysagère de la zone urbanisée est aussi très liée à la présence d'un bâti historique, identitaire :

- le Beffroi (inscription du 13 juillet 1926), situé en face de la Mairie ;
- la porte renaissance de l'ancienne ville du 15^{ème} siècle (inscription du 13 juillet 1926) ;
- la Maison Roux, ainsi que son jardin (inscription du 24 mai 1988) et un papier peint par l'Atelier Dufour et Leroy (arrêté du 30 novembre 1987).
- Le temple protestant place Chateauras





Les arbres dans la ville



2.4 Les entrées de ville et le paysage traversé

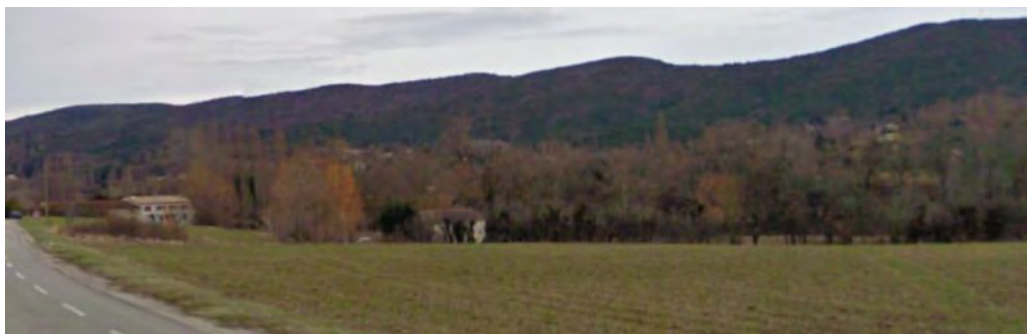
Les entrées de ville sont assez contrastées en fonction de la provenance des usagers de la route. En effet, les principales entrées sur le centre urbain sont les suivantes :

- l'entrée Ouest, en provenance de Montélimar, par la RD 540.

Une première séquence traverse un paysage banalisé par la zone d'activités et une urbanisation diffuse au niveau de Graveyron. Toutefois les perspectives sur les montagnes alentours dominent les axes de perception lointaine.



Elle est suivie d'une très courte séquence au paysage agraire dans lequel la ripisylve du Jabron en rive Sud de la voie structure les perceptions rapprochées et répond à la grande coulée verte des Montagnes qui dominent



La séquence suivante jusqu'au giratoire est banalisée par des implantations d'activités qui n'ont pas traité la transition avec la voie.



A partir du giratoire et jusqu'à Réjaubert, le paysage traversé est marqué par une ambiance à dominante verdoyante (prairies soulignées par des éléments verticaux des haies et de grands sujets arborés) malgré la présence de quelques constructions disséminées.

Cette séquence bénéficie ensuite d'une grande ouverture paysagère avant le parc de Réjaubert dont les éléments arborés signalent l'entrée de ville. Cette ouverture constitue l'aspect le plus qualitatif de cette entrée sur Dieulefit.



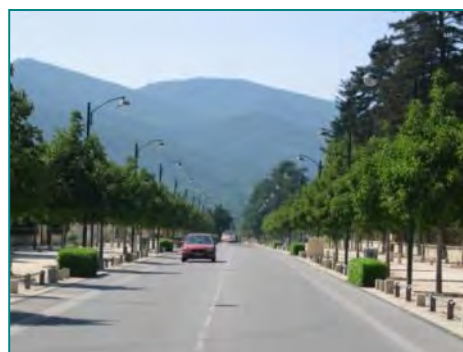
Puis à partir de Réjaubert l'entrée paysagère devient d'une grande qualité, marquée par la présence du cimetière jalonné de cyprès et de cèdres, de la grande coulée verte du parc Réjaubert et des boisements alentours et par « les promenades », qui annoncent bien l'omniprésence du végétal dans la ville et offrent des perspectives lointaines sur les montagnes alentours. Toutefois la présence de bâtiments industriels en amont des promenades et leur faible intégration banalise cette entrée.

- **l'entrée Nord, en provenance de Crest par la RD 538.**

Après un passage dans une combe étroite entre la montagne des Ventes et la montagne de Saint-Maurice, elle débouche sur un carrefour giratoire qui permet soit de contourner la ville par le début de déviation Nord, soit de pénétrer dans le bourg de Dieulefit au fil d'une allée étroite, arborée de platanes en alignement. L'entrée, elle-même marque encore assez clairement la limite ville/campagne. En revanche les perspectives qu'elle offre sur les alentours tendent à se banaliser par des constructions diffuses ;



L'entrée Nord aux platanes



Les promenades en entrée ouest

- **l'entrée Est, en provenance de Nyons, par la RD 538.**

Cette entrée offre une première séquence assez diffuse où la limite ville campagne est peu marquée en raison d'un développement disséminé de l'habitat.

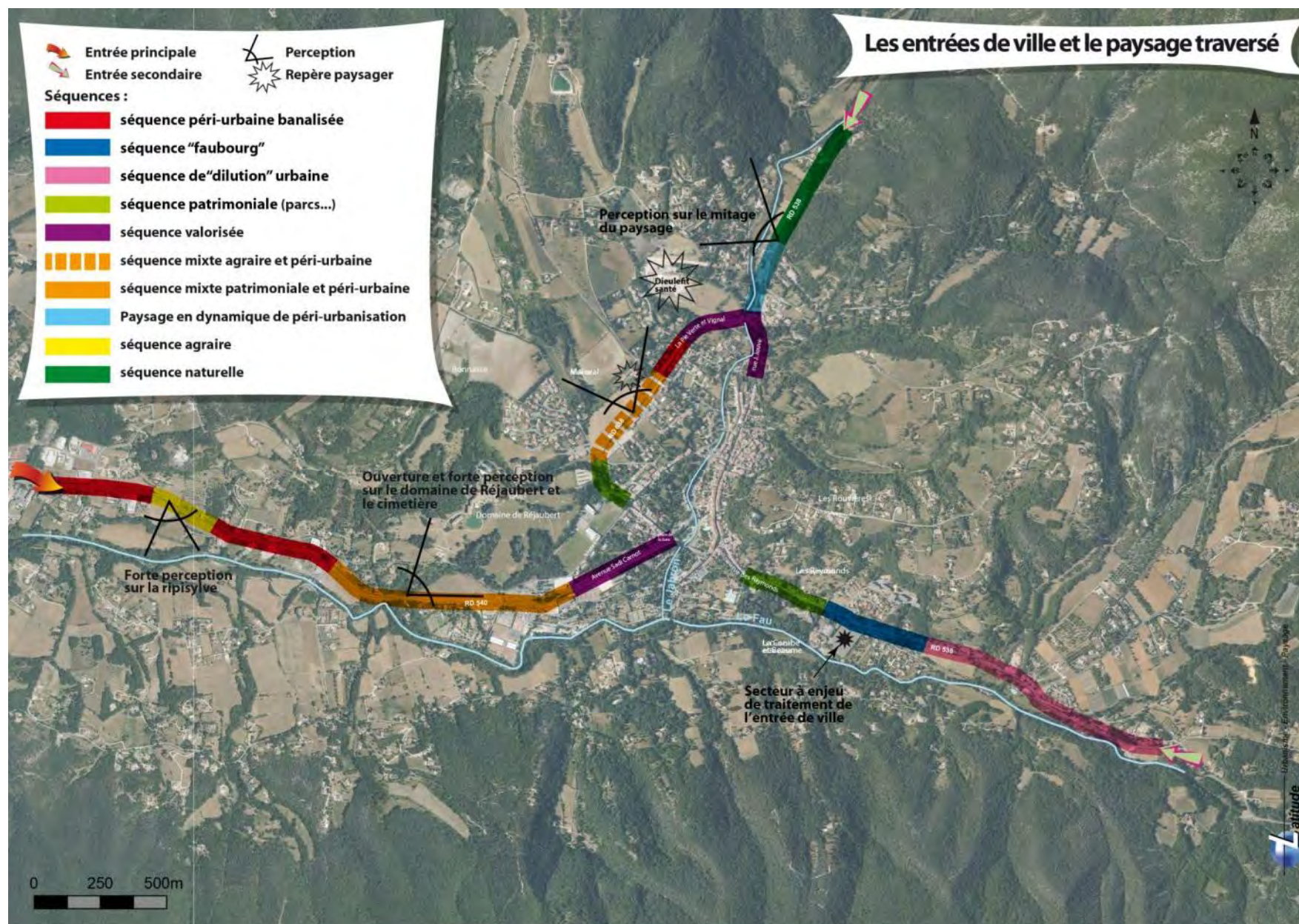
L'arrivée sur le quartier des Reymonds, est caractérisée par une ambiance d'ancien faubourg. Les perceptions sont resserrées par les fronts bâtis en bordure de voie.



La dernière séquence est marquée par des parcs arborés (parc des Eschirous, de la maison de la Terre, maison Roux,...) : l'ambiance devient plus majestueuse.

Le secteur de la friche HBMI représente un enjeu important en termes de paysage à construire. En effet son aménagement constitue une opportunité à saisir pour valoriser une porte d'entrée sur Dieulefit.





- L'entrée Nord-Ouest, par la place de l'Europe

Cette entrée apparaît plus secondaire, mais elle est toutefois caractérisée par une ambiance très végétale, avec les cèdres du parc de Réjaubert et les alignements de platanes le long de la voie.



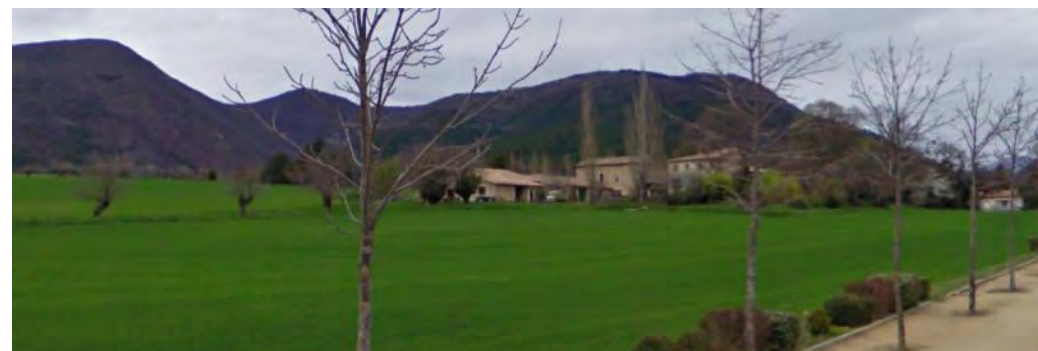
La traversée par la RD 638

Entre Réjaubert et l'entrée Nord, la RD 638 marque la limite de la ville. Le paysage traversé présente des ambiances aux qualités variables :

- au niveau de Maleval le paysage est marqué par le contraste entre une rive urbanisée (grands équipements) et la très belle perspective paysagère dégagée de l'autre rive (ouverture visuelle sur un champ, structurée par le mas et les alignements végétaux qui l'accompagnent).
- Au niveau du croisement avec l'entrée sur le centre le paysage devient plus périurbain : habitat diffus en premier plan
- La troisième séquence présente une meilleure qualité paysagère : perceptions dégagées sur un pré dominé par le bâtiment de belle qualité architecturale de Dieulefit santé.



Le face à face paysager contrasté des rives de la RD 638 au niveau de Maleval



Le repère paysager de Dieulefit Santé

Ce qu'il faut retenir du paysage à Dieulefit

Les points forts et les opportunités

- la présence du végétal dans la ville, et notamment les parcs arborés du centre
- la présence de demeures et de parcs du 19^e siècle en particulier ceux présents le long des promenades, de la rue des Reymonds, celui de la maison Roux,...),
- les promenades,
- le parc de Réjaubert et les parcs en entrée de ville le long des promenades qui représentent un facteur identitaire important,
- les arbres remarquables isolés ou en alignement et les entrées de villes (promenades, cimetière,...),
- le bourg médiéval et la dimension historique de son paysage,

Les points de vigilance

- l'entrée Ouest de la commune, avant le cimetière, marquée par la faiblesse de traitement de la zone d'activités et la dilution des urbanisations aux abords de la route départementale,
- le traitement paysager des espaces économiques, actuellement de faible qualité,
- la qualité de certains espaces publics d'ambiance très routière (place Chateauras,)
- la banalisation paysagère des lotissements et la dynamique de banalisation paysagère liée au développement résidentiel diffus

Les enjeux et mesures à débattre

- La diversité paysagère dans 10 ans, et le devenir du paysage traditionnel des plateaux (problème des limites entre paysages urbains et naturels),
- La protection des éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière (parcs, petit patrimoine, alignements végétaux...),
- La valorisation des points de connexion entre le paysage urbain et les coulées vertes des coteaux et des vallées
- la requalification du paysage banalisé des zones d'activités et sa réintégration dans la cité
- la requalification de l'entrée de ville principale venant de la vallée du Rhône avant les promenades,
- la qualité et l'attractivité des ambiances urbaines de proximité et leur appropriation sociale (la végétalisation de la ville : renforcement des parcs, intégration des parcours piétonniers et cyclistes dans des espaces aménagés ...).

3 Etat initial de l'environnement

3.1 Contexte physique

3.1.1 Topographie

Le territoire communal présente un relief contrasté lié aux montagnes qui l'entourent et aux multiples cours d'eau qui les entaillent et forment des combes et ravins d'orientation Nord-Sud et Est-Ouest. Les ruisseaux du Jabron et du Fau ont façonné deux brèches étroites dans les montagnes situées en bordure Est de la commune.

A la périphérie, les montagnes culminent entre 800 et 970 m d'altitude au Nord et à l'Est (montagne de Saint-Maurice, montagne des Ventes et de Montmirail) et à environ 670 m au Sud (montagne de Dieu-Grâce, col de la Ruche,...).

Les plateaux périphériques à la ville se situent à des altitudes supérieures à 400 m, tandis que la ville se situe à environ 375 m.

Le Jabron s'écoule dans la vallée jusqu'à une altitude d'environ 330 m, en bordure Ouest de la commune.

3.1.2 Climatologie

Premier relief des Préalpes du Sud, la commune de Dieulefit bénéficie d'un climat méditerranéen avec une légère influence climatique de moyenne montagne.

Les précipitations générées par les perturbations d'Ouest et de Nord-Ouest sont peu importantes ; l'essentiel des précipitations provient des régimes de Sud-Ouest et du Sud, mais ceux-ci sont beaucoup moins pluvieux que de l'autre côté du Rhône (Source : Quelques aspects du climat de la région Rhône-Alpes - Guy Blanchet et Philippe Richoux -1999 - Société linéenne de Lyon).

D'après les données climatologiques de la commune de Bourdeaux, les précipitations annuelles moyennes sont de l'ordre de 870 mm d'eau, avec une trentaine de jours de pluie par an.

La température moyenne est de 12°C. En hiver, les mois de décembre et de janvier présentent les températures les plus froides. Toutefois, les températures sont plus douces, dans la vallée du Jabron.

Les gelées débutent en octobre et se terminent en avril. La neige est présente sur les parties sommitales quelques jours par an.

Le territoire protégé par les montagnes au Sud, au Nord et Nord-Est subit peu le Mistral qui souffle du Nord au Sud.

(Source : Flore de la Drôme/ Atlas écologique et floristique - Octobre 2003 - Conservatoire Botanique National Alpin de Gap-Charance).

Notons que l'air sec favorable au repos et au sommeil, a fait de Dieulefit, un lieu réputé pour le traitement des affections respiratoires et cardiaques.

Précisons d'autre part, que « la variabilité des précipitations et des températures, la sécheresse estivale et la douceur relative de l'hiver » ont été à l'origine du classement du canton en « zone sèche » en 1985.

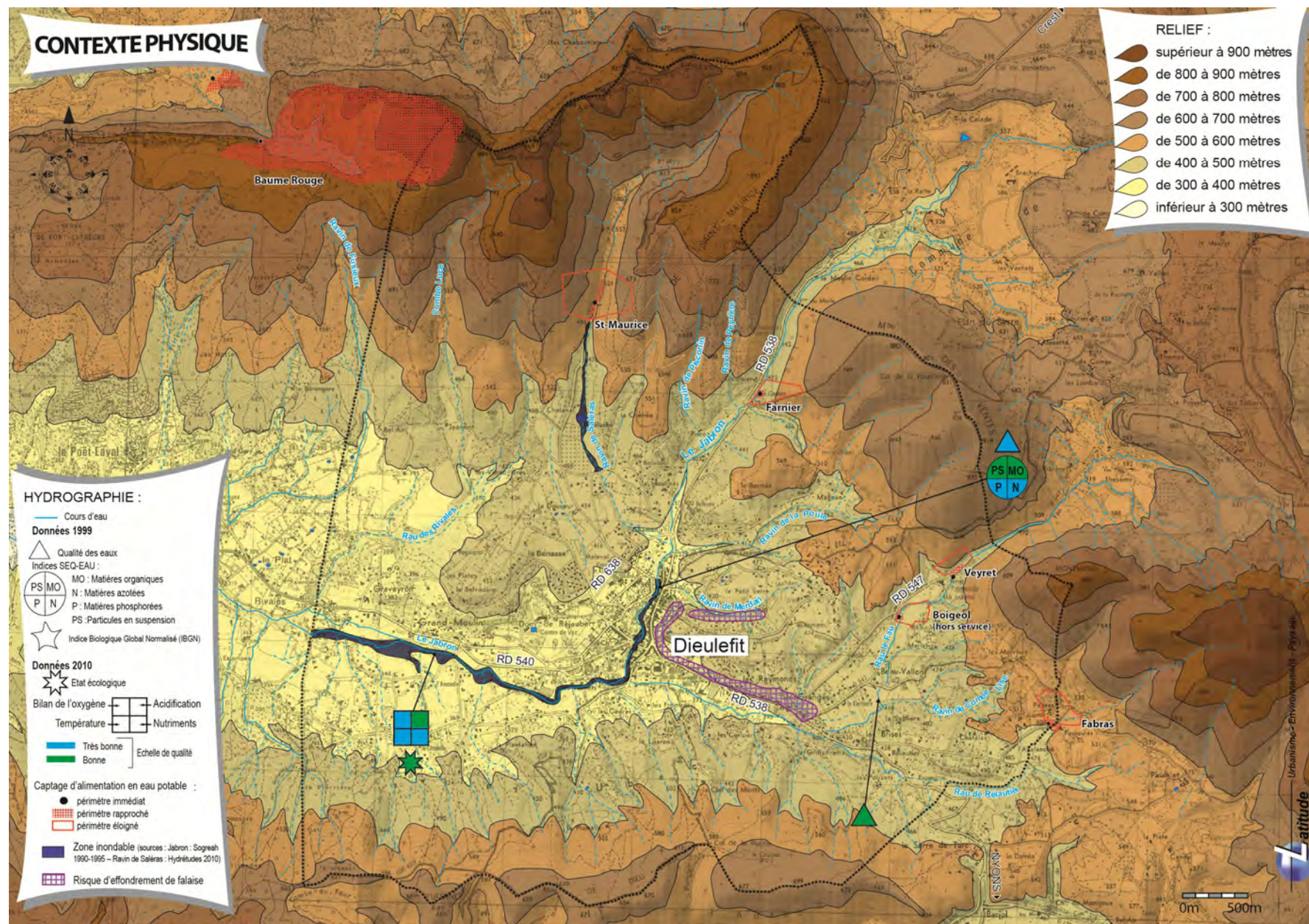
3.1.3 Géologie et Hydrogéologie

3.1.3.1 Géologie

Le sol de Dieulefit est composé en grande partie de terrains sédimentaires issus des dépôts marins de la période du Crétacé : massif calcaire et marneux préalpin.

Ainsi, sur les reliefs, entaillés par une succession de talwegs abrupts, apparaissent successivement les calcaires marneux sur les pentes et les calcaires durs au niveau des plateaux.

Sur les pentes, entre les cailloux calcaires, le sol laisse apparaître de l'argile rouge ou « Terre rouge ».



Aux pieds de ces masses calcaires, se sont déposés des formations gréseuses et sableuses :

- les « grès verts de Dieulefit » sont présents sur différentes parties du territoire, notamment au Nord-Est, au niveau du lieu-dit « Les Rouvières », « Bellevue », « Le Bermès » ainsi qu'au niveau du lieu-dit « Espeluche » ;
- le village de Dieulefit est adossé à des falaises grès-sableuses « grès et sables des Reymonds » ou « Safres* » ; Les Safres sont des sables fins de rivage, peu fossilifères, à peine consolidés par un ciment calcaire, très sensibles à l'érosion par l'eau et le vent car mal protégés par une végétation qui ne peut s'y enraciner solidement.
- les sables des Vitrouillères, où les couches d'argiles grises ou blanches riches en kaolinite sont exploitées pour la poterie. Ils sont recouverts au niveau du « Belvédère » par des calcaires éocènes ;
- la vallée du Jabron est constituée par des alluvions silico-argileuse et des calcaires ;
- les basses terrasses des cours d'eau sont composées d'alluvions fluviales issues de petits cônes de déjections torrentiels ou des alluvions actuelles du Jabron ;
- précisons que certains endroits, notamment le quartier des Reymonds, présentent des risques d'effondrement de falaises (cf. « risques naturels ci-après).



3.1.3.2 Hydrogéologie

Les caractéristiques géomorphologiques et géologiques du territoire favorisent la présence de sources ou captages pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) :

- le captage de Baume Rouge, situé sur la commune d'Eyzahut dont le périmètre de protection rapproché vient jusqu'à Dieulefit, en bordure Nord-Ouest de la commune. Il a fait l'objet d'une DUP en date du 9/02/1998.
- le captage de St-Maurice, situé le long du ravin de Saléras ;
- le captage de Farnier, situé le long du Jabron, en bordure de la RD 538 ;
- le captage de Fabras, situé en bordure Est du territoire communal.

Ces trois captages ont fait l'objet d'une DUP fixant des périmètres de protection en date du 17/10/1994.

- le captage de Veyret, situé le long du Faux, en bordure de la RD 54. La DUP fixant les périmètres de protection date du 9/09/1999 et du 21/03/2000.

Des périmètres de protection rapprochés et éloignés entourent ces captages, ce qui permet de réduire les risques de pollution. Toutefois, en raison de la présence de ces captages, de la perméabilité des sols et d'un aquifère important (bassin de Dieulefit), la vulnérabilité et la sensibilité des eaux souterraines sont importantes.

On précisera à ce titre que la ressource en eau constitue un enjeu important à Dieulefit, en raison notamment, du développement d'une utilisation non contrôlée de cette ressource par la multiplication des puits privés. Cette utilisation, peut générer des problèmes sanitaires importants.

Cette ressource a tendance à se raréfier, certaines constructions alimentées par des sources ou des forages ont vu cette alimentation disparaître dans les années 1990.

Notions de sensibilité et de vulnérabilité des aquifères

La **sensibilité** d'un aquifère est définie d'après la qualité de l'eau souterraine, l'utilisation de la nappe (actuelle ou potentielle), l'importance des réserves et des ouvrages de captages réalisés ou en projet.

La **vulnérabilité** d'un aquifère dépend, quant à elle, de la perméabilité du milieu et du degré de protection qui lui assure la couverture superficielle en fonction de sa nature et de son épaisseur.

Le Fau au niveau de Beauvallon



Le Jabron



3.1.4 Hydrologie et qualité des eaux

Le territoire de Dieulefit se situe dans le bassin versant du Jabron. Il est irrigué de petits cours d'eau qui s'écoulent sur les versants Nord et Est de la commune et dont le plus important est le ruisseau du Fau, qui converge vers le Jabron au niveau du camping de Dieulefit. Sur le versant Sud, les ruisseaux sont nombreux mais peu importants.

Ces petits ruisseaux présentent des ruissellements torrentiels qui peuvent entraîner des dégâts lors des forts épisodes pluvieux (voir chapitre sur les risques naturels).

Le **Jabron** prend sa source sur la commune de Comps et rejoint le Roubion et le Rhône à Montélimar.

Des points d'analyse de la qualité des eaux ont été réalisés en 2008, 2009 et 2010 sur le Jabron à Dieulefit, en aval du centre au niveau du pont au lieu-dit l'Amandier. Ce point de mesure montre une amélioration de la qualité des eaux du Jabron : en 2010 l'état écologique du Jabron est « bon ».

D'après les données SEQ Eau de l'année 1999 (Source : Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse), le Jabron présente une bonne qualité des eaux, notamment en ce qui concerne les matières azotées, les nitrates, les matières phosphorées et les particules en suspension. La qualité hydrobiologique des eaux, révélée par l'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN), est également très bonne.

Le Jabron est géré par le Syndicat Mixte des Bassins du Roubion et du Jabron (SMBRJ).

Rappel sur le Système d'Evaluation de la Qualité de l'eau des cours d'eau

Cette méthode est fondée sur la notion d'altération de la qualité de l'eau (présence de pesticides, de nitrates, de matières phosphorées...).

La qualité de l'eau est appréciée au travers de la mesure de nombreux paramètres dont les unités d'expression sont différentes et dont les seuils d'effet sur le milieu, exprimés en concentration, sont également différents.

Ainsi, le SEQ-EAU, afin de rendre ces notions comparables entre elles, transforme les concentrations en indices de qualité variant entre 100 (eau de très bonne qualité) et 0 (eau de mauvaise qualité).

Enfin, pour des facilités de lecture et de cartographie, l'indice de qualité est fractionné en 5 classes de qualité aux couleurs suivantes :

	Très bonne
	Bonne
	Moyenne
	Médiocre
	Mauvaise

Ainsi, pour chaque élément mesuré (MES, NH4...), une couleur correspond à une classe de concentration de référence pour cet élément (cf. tableau des valeurs de référence de l'Agence de l'eau).

On précisera que dans cette analyse, la DCO (Demande Chimique en Oxygène) et les chlorures ne sont pas pris en compte.

Réglementation

Le territoire communal appartient aux bassins versants du Jabron, à une plus grande échelle celui du Rhône. Le territoire communal est donc concerné par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône-Méditerranée-Corse.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin fluvial Rhône-Méditerranée-Corse

Le SDAGE détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Ces orientations sont déclinées en objectifs et règles de gestion précises. Elles sont l'expression politique de la volonté de tous les acteurs et gestionnaires de l'eau. Les huit orientations fondamentales du SDAGE Rhône - Méditerranée approuvées par le Préfet le 20 novembre 2009 pour la période 2010 - 2015 sont:

- prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;

On notera que l'Agence du Bassin RMC a initié une vaste opération de recensement et d'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire; ces zones sensibles étant de véritables "infrastructures naturelles" qui assurent notamment une fonction de régulation du débit des cours d'eau et permettent une valorisation touristique.

On précisera à ce titre que plusieurs zones humides sont présentes le long du Jabron et de quelques petits ruisseaux de la commune.

SDAGE

Créés par la Loi sur l'Eau de 1992, les SDAGE fixent "pour chaque bassin les orientations fondamentales de gestion équilibrée de la ressource en eau". Les SDAGE sont organisés autour de grands territoires hydrogéographiques cohérents correspondant aux grands bassins versants. Au total il y a 10 SDAGE en France dont 6 en métropole. Le territoire communal de Dieulefit est situé sur le territoire du SDAGE Rhône Méditerranée Corse.

Contrat de rivière

Le contrat de rivière est un instrument d'intervention à l'échelle d'un bassin versant. Le contrat de rivière fixe des objectifs à atteindre et les modalités pour y parvenir par l'élaboration d'un programme d'action sur 5 ans. Les objectifs du contrat de rivière n'ont pas de portée juridique.

La commune fait partie des contrats de rivière Roubion/Jabron.

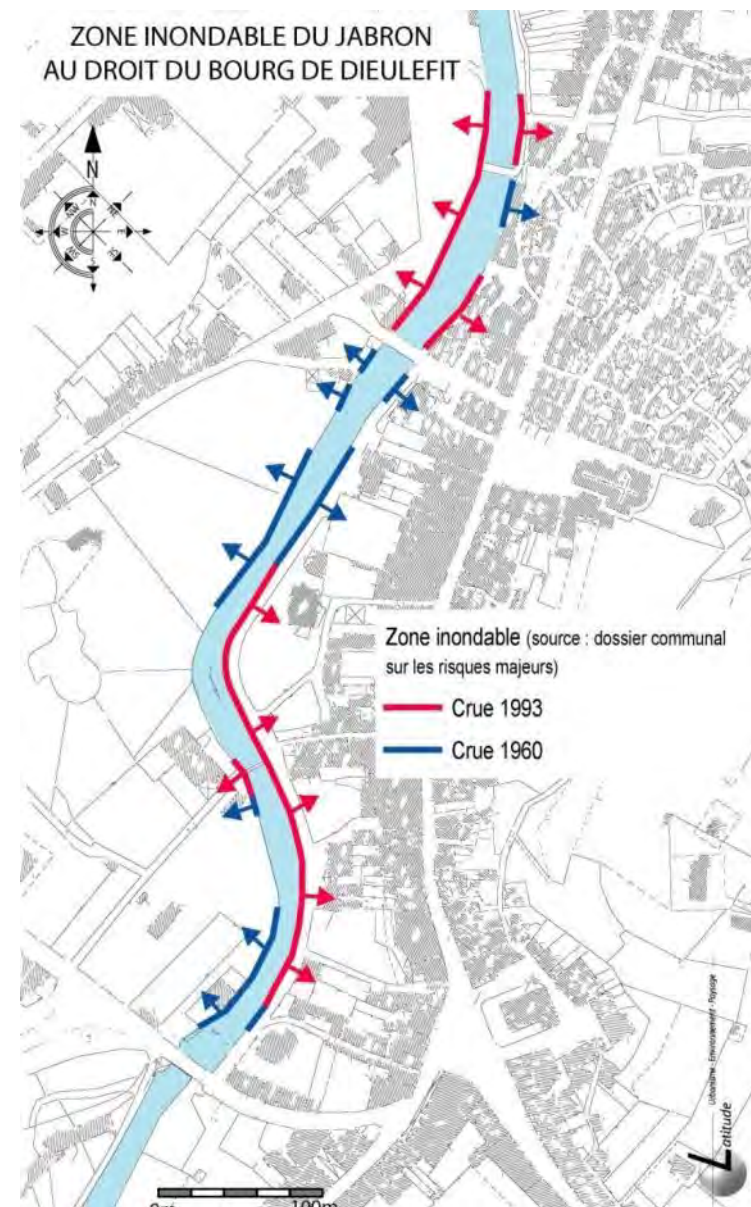
3.1.5 Risques naturels

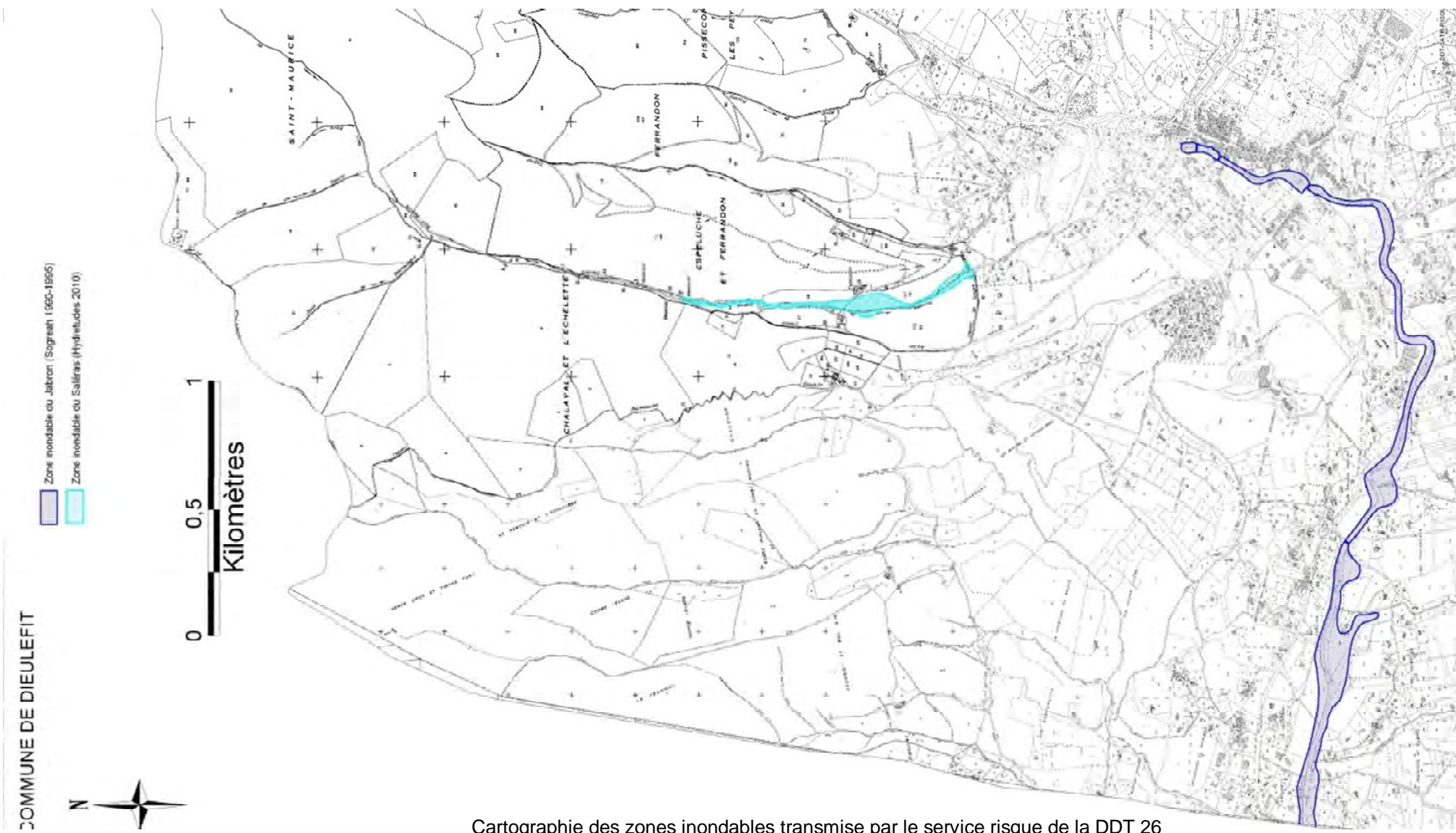
- Crues et inondation

Une zone d'inondation a été identifiée le long du Jabron à l'aval de Dieulefit. Dans ce secteur la zone inondable n'est pas très large de part et d'autre du cours d'eau.

Le risque d'inondation concerne aussi les affluents du Jabron, notamment le Fau et le Saléras. Il faut noter que le camping Huttopia est concerné par la zone inondable du Saléras et a fait l'objet d'une étude spécifique (étude Hydrétudes) de 2010).

Le centre de Dieulefit est également exposé à un risque de crue torrentielle. En effet, des débordements importants du Jabron ont été constatés en 1960 et 1993, le long du bourg ancien, de part et d'autre du cours d'eau (cf. carte ci-après). Au moment de ces inondations, des crues torrentielles se sont également étalées le long du Fau et du Relautier.





En dehors du Jabron et de son principal affluent le Fau, le territoire communal comporte également de nombreux axes d'écoulement (ravins, combes, talwegs et vallats), qui peuvent s'avérer dangereux lors d'événements pluvieux intenses et prolongés. En l'absence d'une étude hydraulique spécifique, une distance de 20 mètres, par rapport à l'axe de chaque cours d'eau doit être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges.

- Risque d'effondrement de falaise

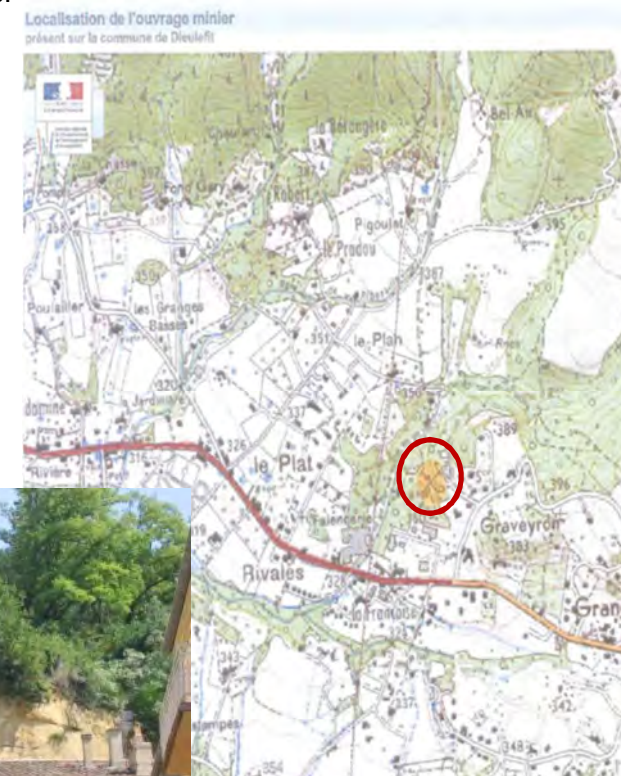
Le bourg de Dieulefit est implanté sur des « Safres » dont la faible cohésion peut occasionner après de fortes pluies des éboulements de terrain. Cette roche a par ailleurs été abondamment exploitée aux siècles passés, et l'on trouve sur toute la commune des caves (ou bories) en pied des versants qui constituent un facteur aggravant ou déclenchant pour les éboulements de terrains : le 20 décembre 1996, la falaise située dans le secteur des Reymonds s'est effondrée sur deux maisons. Suite à cette catastrophe naturelle, des études de repérage des zones exposées ont été menées par le Bureau d'études Géo+ et le CETE de Lyon ainsi que par le BRGM en février 2003 et des travaux de prévention ont été réalisés : suppression des masses instables, drainage et collecte des eaux de ruissellement pouvant aggraver le phénomène d'éboulement.

Toutefois, la stabilité des sous-sols de la ville est encore incertaine et le risque d'effondrement de falaise demeure sur toute la partie supérieure de la ville depuis les Reymonds jusqu'au bourg médiéval, ainsi que le long de la combe de Merdari.

Concernant les effondrements de terrains, les études ou constats existants sont les suivants :

- mesures d'urgence falaise les Reymonds GEO+ janv 1997
- étude géologique arrière du temple GEO+ juillet 1997
- estimation coût confortement falaise arrière du temple GEO+ octobre 1997
- compte rendu visite secteurs d'effondrements RD 538 BRGM février 2003 (étude en annexe du PLU à titre d'information)

Un ancien ouvrage minier présent sur la commune (voir plan ci-après) est également susceptible d'occasionner des mouvements de terrains. Il est préconisé d'interdire toute nouvelle construction sous cet ouvrage et aux abords immédiats d'occasionner des mouvements de terrains. Il est préconisé d'interdire toute nouvelle construction sous cet ouvrage et aux abords immédiats. Cet ouvrage est localisé à Graveyron, derrière la zone d'activités actuelle. Toutefois aucune étude géotechnique existante ne permet de préciser ce risque à l'échelle parcellaire.

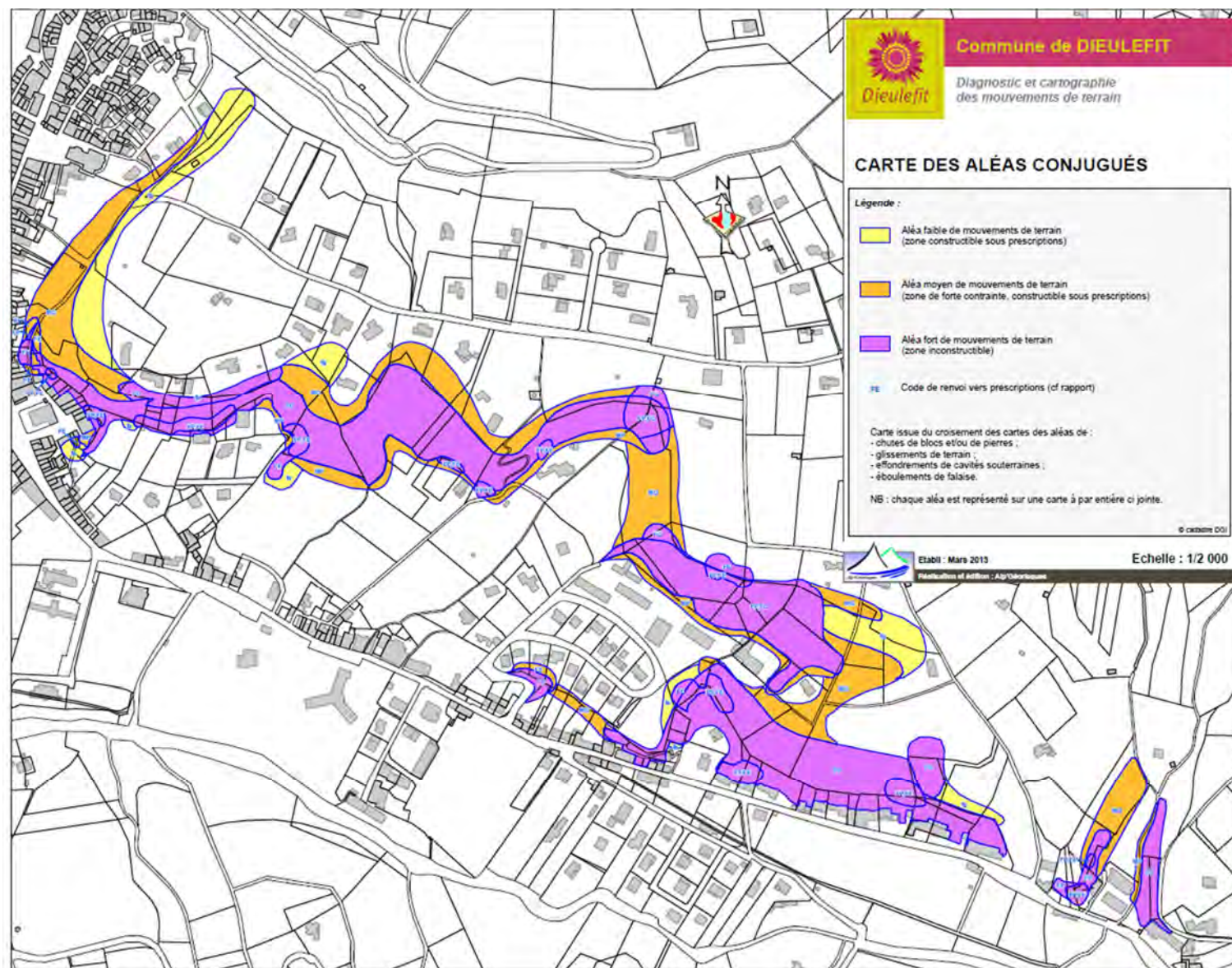


Falaise de Safre au-dessus des habitations du centre

La commune de Dieulefit a engagé en mars 2013 une étude géotechnique visant à mieux apprécier la nature et le niveau des aléas liés aux falaises. L'étude réalisée par le BE Alpgéorisques, est annexée au PLU, elle prend en compte les phénomènes suivants :

- Les chutes de blocs et/ou de pierres ;
- Les éboulements de matériaux de la falaise ;
- Les effondrements de cavités souterraines ;
- Les glissements de terrain

Trois niveaux d'aléas sont distingués : fort, moyen et faible. Les secteurs d'aléas forts sont inconstructibles, les secteurs d'aléas faibles et moyens peuvent être constructibles sous réserve de respect des prescriptions spéciales et des recommandations.



- Retrait et gonflement des argiles

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune.

Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont dus à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de variation de leur teneur en eau. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain. Ils se manifestent par des désagréments qui affectent le bâti individuel principalement. Afin d'établir un constat à l'échelle nationale, le ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, a confié au Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM) la réalisation d'une carte d'aléas retrait-gonflement dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène.

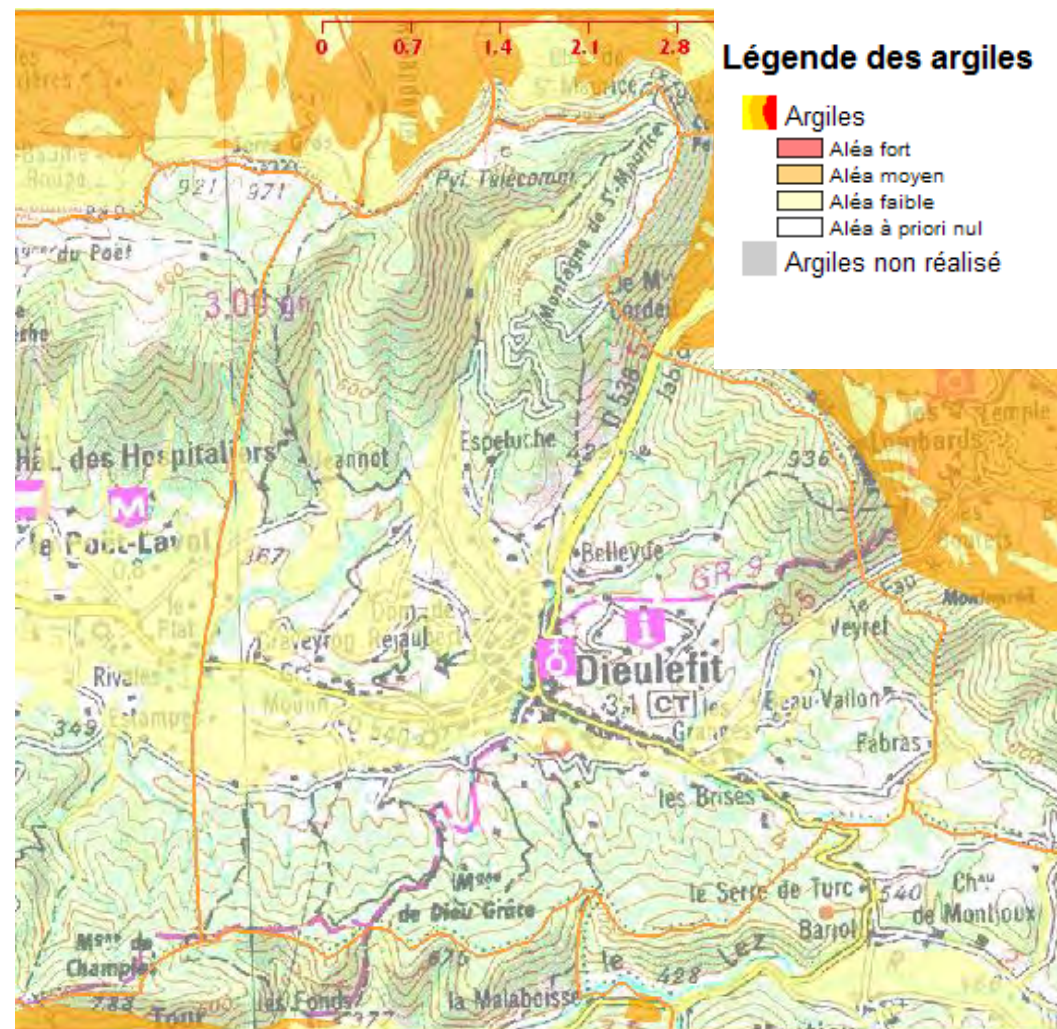
Ainsi, il apparaît que la commune de Dieulefit est concernée sur une partie de son territoire par un risque faible de mouvement de terrain lié à ce phénomène. Le BRGM indique en effet qu'un aléa faible lié au retrait-gonflement des argiles est présent essentiellement dans les vallons et vallées (Saléras, Jabron, Relautier, Fau... (Voir carte ci-après).

Les terrains concernés par ce risque restent potentiellement constructibles. Cette contrainte implique tout de même des précautions particulières en matière de construction.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent à quelques principes. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Ces principes concernent la profondeur et les ancrages des fondations, la rigidité de la structure, la régulation de la teneur hydrique du sol entourant la construction, la limitation des échanges thermiques à travers les parois de la construction etc. Des études de sols spécifiques relevant de la responsabilité du constructeur doivent être menées pour tout projet.

Ces principes ne relèvent pas des règles d'urbanisme et n'entrent pas dans le champ réglementaire de l'urbanisme du PLU



- Risque sismique

La commune est située dans la zone de sismicité 3 (sismicité modérée) où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle :

type de catastrophe	début le	fin le	arrêté du	JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	13/09/1993	14/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
Inondations et coulées de boue	22/09/1993	24/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
Inondations et coulées de boue	30/09/1993	01/10/1993	11/10/1993	12/10/1993
Eboulement de falaise	20/12/1996	20/12/1996	24/03/1997	12/04/1997
Inondations et coulées de boue	01/12/2003	02/12/2003	12/12/2003	13/12/2003

- Le risque feu de Forêt

Etant donné le taux de boisement important du territoire communal (environ 70%) et le climat sec, la commune est concernée par un risque d'incendie important dans le massif forestier. Sur les 2765 ha de la commune, 1848 ha sont des formations combustibles, notamment sur les massifs Nord et Sud, dont 330 ha à forte probabilité de départ de feux.

L'historique des feux dans la commune fait état de 5 feux de forêt depuis 1976 avec 17 ha parcourus et 31 feux de l'espace rural et périurbain. Le plus grand incendie qui date de 1985 a détruit une surface de 16 ha.

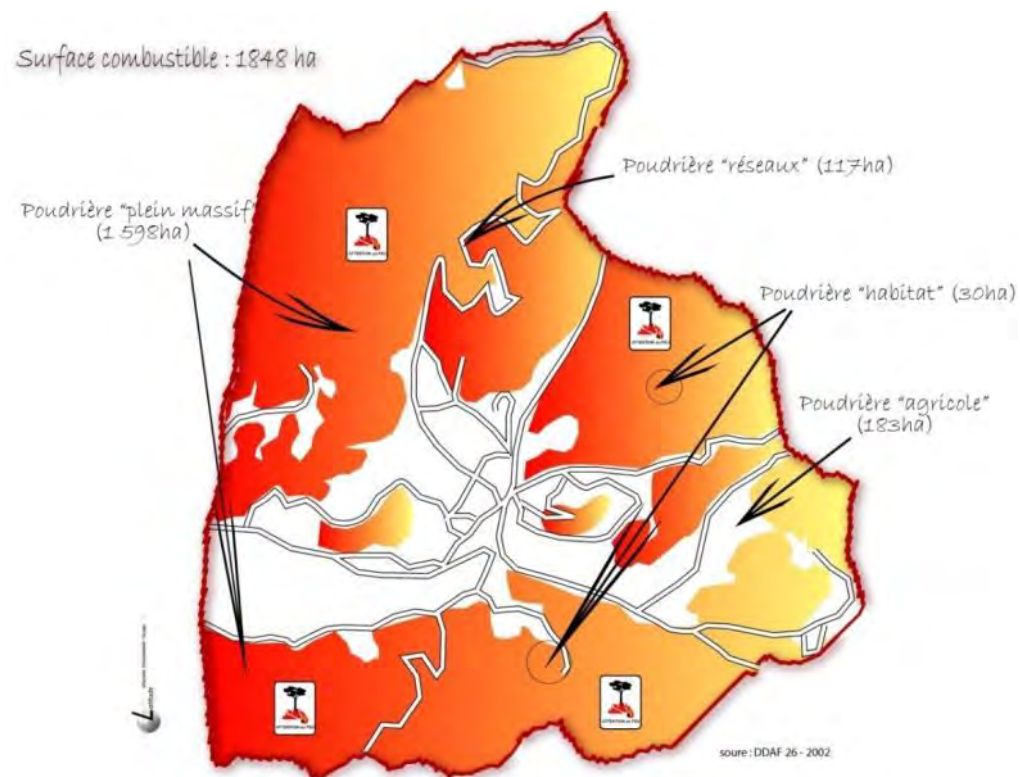
Le risque est très hétérogène, avec des situations plus sensibles notamment dans les fonds de vallée d'orientation générale Nord/Sud, en rive droite du Jabron et au niveau du Massif de la Roche St Secret.

Notons que les maisons situées en milieu forestier ne sont pas rares et peuvent être isolées, sans possibilité de fuite en cas de sinistres importants. La défense incendie dans ces secteurs est insuffisante, et il conviendrait à travers les développements urbains de ne pas renforcer l'exposition de populations supplémentaires à ce risque. Ces secteurs concernent plus particulièrement les Rouvières et l'ensemble des Hubacs où l'alimentation en eau de la défense incendie est très insuffisante.

Pour faire face aux feux de forêts des mesures de prévention ont été prises pour la commune de Dieulefit et l'emploi du feu est soumis à une réglementation particulière.

Précisons qu'un Schéma Départemental de Protection des Forêts contre l'incendie a été élaboré et diffusé en avril 1996. Il détermine la carte du risque feux de forêts dans le département et un Schéma d'Evaluation du Risque d'Incendie de Forêts pour la vallée du Rhône et les collines rhodaniennes a été réalisé pour le compte du Conseil Général de la Drôme en mai 1996 : Dieulefit a été recensée comme une des 22 communes prioritaires face au risque feu de forêt ; le phénomène de déprise agricole et de développement des broussailles entraînant une augmentation de ce risque.

Il faut rappeler que dans les secteurs à risque d'incendie, il est fait obligation de débroussailler en application des articles L321-5-3 et L322-3 du code forestier



Ainsi, les principales contraintes naturelles du territoire communal sont liées à une topographie marquée et à une situation géologique particulière, qui conditionnent divers risques naturels (effondrements de terrains et crues torrentielles). Le risque de feu de forêt, lié à une végétation de type méditerranéen, constitue également une contrainte importante, notamment en ce qui concerne les habitations isolées.

Enfin, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles est également un paramètre important à prendre en compte.

Toutefois malgré la présence de ces risques il n'existe pour l'instant aucun plan de prévention des risques qui pourrait permettre de mieux apprécier la nature de ce risque et de mettre en place une protection.



Cartographie aléa feux de forêt : source service eaux forêt et espaces naturels DDT 26

3.2 Contexte naturel

3.2.1 Cadre général et réglementaire

Le territoire communal comporte divers types de milieux naturels, agricoles et boisés.

Le territoire communal est concerné par une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) de type 1 intitulée « Montagnes de Saint Maurice et du Poët » (n°26000029). Cette ZNIEFF s'étend sur 765 hectares sur les communes de Comps, Dieulefit, Eyzahut et Truinas.

La végétation est principalement constituée de chênaies pubescentes, de garrigues et de landes. Les pelouses sèches des crêtes abritent des espèces végétales rares comme la Pulsatile rouge (espèce protégée en Rhône-Alpes). Les pelouses sommitales présentent ainsi un grand intérêt botanique.

Cette zone présente également un grand intérêt pour l'avifaune avec la présence de l'Accenteur alpin et du Monticole de Roche.

Il est également à noter la présence d'une population de Chamois.

Un **Espace Naturel Sensible** (ENS) concerne la montagne Saint Maurice. Les ENS sont issus de la politique du Conseil Général.



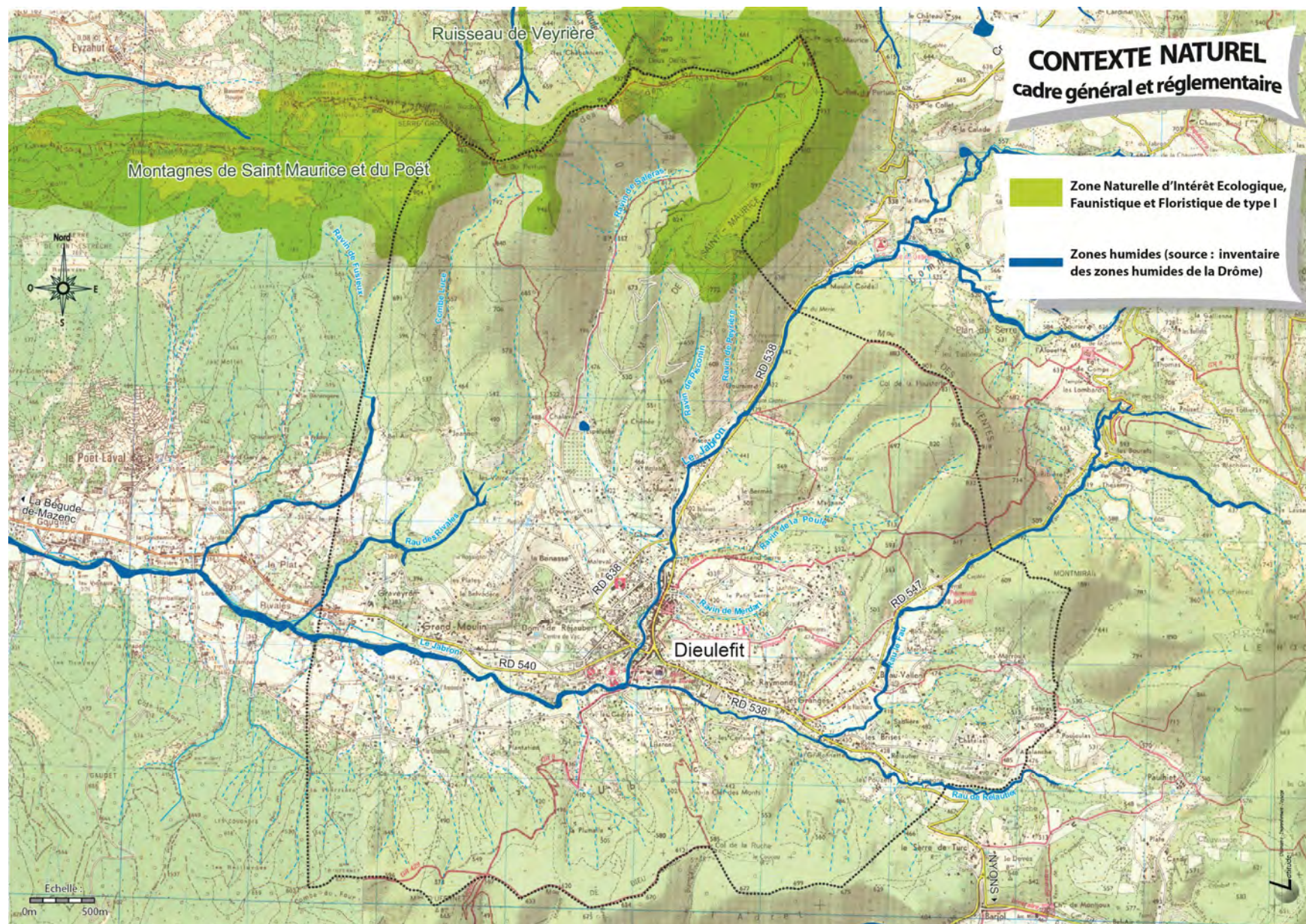
Extrait de la carte des ENS de la Drôme

ENS de la Montagne St Maurice

L'inventaire des zones humides de la Drôme a permis de recenser 9 zones humides sur le territoire communal :

- le Jabron amont (réf : 26FRAPNA001) d'une surface de 7,9 hectares,
- le Jabron dans la synclinale de Dieulefit (réf : 26FRAPNA0109) d'une surface de 34,5 hectares,
- le Lac collinaire de Chalaval (réf : 26FRAPNA0109) d'une surface de 0,4 hectares,
- le Fau amont (réf : 26FRAPNA0012) d'une surface de 8,4 hectares,
- le Fau aval - Reloutier (réf : 26FRAPNA0013) d'une surface de 3,8 hectares,
- la mare de Chamonix (réf : 26FRAPNA0014) d'une surface de 0,1 hectares,
- le Ravin de Ribesaille (réf : 26FRAPNA0004) d'une surface de 4,2 hectares,
- le ruisseau de la Faiancerie (réf : 26FRAPNA0005) d'une surface de 1,7 hectares,
- la tête de bassin des Rivalets (réf : 26FRAPNA0006) d'une surface de 2,69 hectares.

Les zones humides inventoriées dans le cadre de cette étude concernent principalement les zones humides se situant le long des cours d'eau.



3.2.2 Milieux naturels

Le contexte floristique de Dieulefit présente de nombreuses particularités en raison de la présence de formations géologiques et pédologiques originales (telle la présence de sables décalcifiés, ...), d'une amplitude altitudinale de plus de 600 mètres avec des sommets qui culminent à près de 970 mètres, et de la position à un carrefour géographique entre Diois et Baronnies.

Ainsi le territoire communal présente d'une manière générale des affinités méditerranéennes mais présente également des zones humides remarquables pour la Drôme, et différents types de pelouses.

Boisements

La végétation de Dieulefit est constituée de divers groupements forestiers avec des pinèdes à Pin sylvestre et Pin noir, des boisements de Hêtre et de Chêne pubescent (chêne blanc) :

- taillis de chêne : cette formation est bien représentée, en mélange le plus souvent avec du Pin sylvestre, mais également du hêtre, du châtaignier, de l'Alisier torminal et de l'Erable sycomore ;
- taillis de hêtre : les peuplements les plus remarquables se situent au droit des zones les plus humides, en mélange avec d'autres essences (Alisier blanc, érables, frêne,...) ;
- futaie de pins sylvestres : cette essence pionnière présente une forte aptitude à coloniser les espaces ouverts. Ces pins sont très peu valorisables, l'industrie papetière étant leur seul débouché ;
- futaie de pins noirs : ces peuplements sont issus de plantations anciennes ou de colonisations naturelles à partir de ces plantations. Le Pin noir est une espèce que l'on peut considérer comme invasive et qui a été massivement plantée.

Ces boisements sont bien représentés dans les parties Nord et Sud de la commune. Ce qui correspond aux zones au relief marqué.

Le taux de boisement de la commune est de l'ordre de 70 %.

Milieux ouverts

Les milieux secs arbustifs et herbacés sont également très répandus, avec des zones de garrigues et des pelouses arides et semi-arides, pour la plupart en cours d'enfrichement, comme sur le plateau des Rouvières par exemple.

Ainsi, la commune abrite une végétation méditerranéenne avec un cortège floristique diversifié et caractéristique : Catananche bleue, Aphyllanthe de Montpellier,...

Les pelouses sèches abritent également une diversité d'espèces d'orchidées remarquables. Ainsi certaines espèces protégées ou patrimoniales sont présentes sur la commune.

Des pelouses sur sables sont également présentes sur le territoire communal, elles abritent une flore particulière, ce type de milieu est particulièrement rare et remarquable à l'échelle de la Drôme.

Sur les plateaux et dans la vallée, l'espace est principalement occupé par des prairies et des cultures, avec des cultures propres à la Provence comme les champs de lavandes et les truffières.



Pelouse sableuse



Pelouse sèche

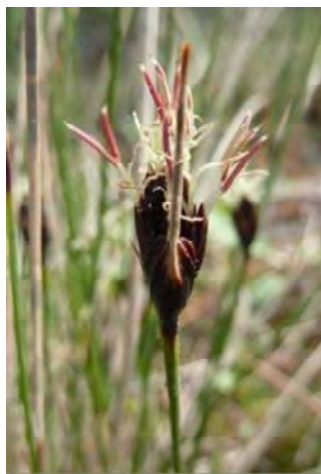
Zones humides

Plusieurs zones humides ont été recensées à Dieulefit dans le cadre de l'inventaire des zones humides de la Drôme et dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ces zones humides jouent un rôle écologique important. Parmi les zones humides de la commune, on peut distinguer deux grands types de milieux :

- les boisements alluviaux d'aulnes et de frênes bien développés le long des cours d'eau et notamment le long du Jabron., Ces zones humides jouent un rôle important de corridor écologique. Les ripisylves d'Aulne et de Frêne sont un habitat naturel d'intérêt communautaire de la Directive Habitats Faune Flore ;
- des marais à Schoin noirâtre (*Schoenus nigricans*) et Parnassie des marais (*Parnassia palustris*) sont présents dans le secteur des Vitrouillères sous un couvert de Pin maritime. Cette formation très originale pour la région de Dieulefit abrite des espèces peu communes à l'échelle de la Drôme et constitue un milieu naturel remarquable.



Marais à Schoin noirâtre et Parnassie des marais



Schoin noirâtre

3.2.3 Contexte floristique

La diversité des milieux naturels et leur originalité permet le développement de nombreuses espèces, dont un certain nombre sont patrimoniales et bénéficient parfois d'un statut de protection.

Parmi les espèces protégées présentes sur la commune, citons :

- le Daphné thymélé (*Daphne cneorum*),
- le Micrope dressé (*Bombycilaena erecta*), espèce des milieux secs et ouverts,
- la Pulsatile rouge (*Pulsatilla rubra*), présente parmi les pelouses sommitales de la montagne Saint Maurice,
- la Gymnadénie odorante (*Gymnadenia odoratissima*).



Daphné thymélé

Ainsi concernant la flore et les milieux naturels, les zones humides, les pelouses sèches, les pelouses sableuses et les nombreuses espèces patrimoniales présentes sur le territoire communal constituent un enjeu de préservation important.

Rappel sur les zones humides et leur espace de fonctionnalité

En occupant une position particulière entre terre et eau, les zones humides sont source de qualité et diversité biologique et elles jouent un rôle essentiel dans le cycle de l'eau (régulation hydrologique, écrêtement des crues, épuration des eaux,...). Ainsi, une zone humide peut être définie comme une «infrastructure naturelle» en raison des fonctions hydrologiques et écologiques assurées, des valeurs ou services rendus estimés et par les avantages économiques et culturels dont bénéficient les populations locales.

L'arrêté du 24 juin 2008 (MEEDDAT) précise les critères de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Cet arrêté reprend les deux premiers critères :

Art. 1^{er} : « Un espace peut être considéré comme zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivants :

1 - Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;

2 - sa végétation, si elle existe est caractérisée :

- soit par des espèces indicatrices de zones humides identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 ;
- soit par des communautés d'espèces végétales dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides, identifiées selon la méthode et la liste figurant à l'annexe 2.2. »

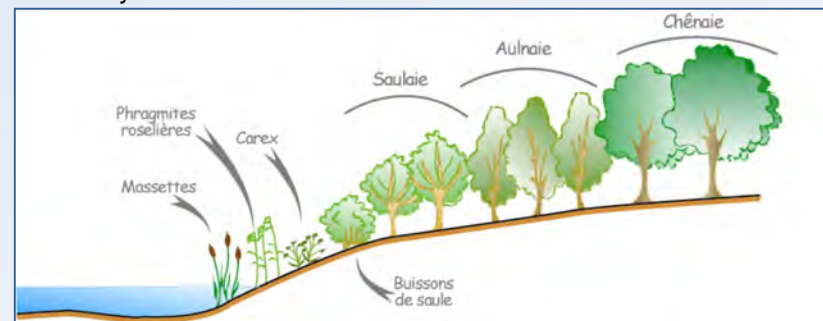
L'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 modifie la liste des sols de zone humide, mais ne remet pas en cause la méthode de définition.

D'après la note technique du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse N° 5 "Agir pour les zones humides en RMC", une zone humide peut être doublement délimitée :

- délimitation de la zone humide au sens strict (selon l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- identification de l'espace de fonctionnalité de la zone humide qui est défini à une échelle spatiale beaucoup plus importante. Cet espace prend en compte les relations hydrologiques, physiques ou biologiques entre la zone humide et les autres écosystèmes de son bassin versant.

Le maintien des zones humides passe par la prise en compte de l'espace de fonctionnalité où des mesures de précaution doivent être prises pour garantir le bon fonctionnement de la zone humide.

Les différents groupements végétaux des zones humides se développent en fonction du degré d'hydromorphie, c'est-à-dire le long d'un gradient hydrique.



3.2.4 Contexte faunistique

Du fait de la diversité des milieux naturels et du caractère rural marqué de la commune, cette dernière abrite une faune assez diversifiée avec des espèces méditerranéennes d'amphibiens et d'oiseaux : Fauvette Orphée, Fauvette passerinette, Hibou petit duc,...

D'après des naturalistes locaux (membres de la FRAPNA et du CORA Drôme), le territoire communal abrite un patrimoine écologique très riche avec notamment :

- au niveau des milieux rupestres de la montagne Saint Maurice : des pelouses sèches d'altitude à orchidées et une avifaune caractéristique de ce milieu dont des espèces nicheuses : le Faucon pèlerin, le Traquet motteux, le Merle de roche (ou Monticole de roche) et des espèces hivernantes : l'Accenteur alpin et le Tichodrome échelette ;
- au niveau des boisements : le Pic noir (inscrit à l'annexe I de la Directive Oiseaux), ainsi que diverses espèces forestières (Mésanges huppée, nonnette et noire, Chouette hulotte, Pouillot de Bonelli,...) ainsi que des insectes patrimoniaux tel le Lucane cerf-volant et le Grand capricorne ;
- au niveau des espaces prairiaux plus ouverts (secteur des Vitrouillères : la Pie-grièche écorcheur (espèce inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux et indicatrice de la présence de milieux prairiaux de qualité), l'Alouette lulu, l'Hypolaïs polyglotte,...
- le long de la ripisylve du Jabron, parmi les espèces les plus remarquables citons : la présence de 1 à 2 familles de Castor d'Europe (espèce patrimoniale inscrite à l'Annexe II de la Directive Habitats), le Martin pêcheur d'Europe (inscrit à l'annexe I de la Directive Oiseaux) et le Cincle plongeur. Parmi les espèces plus communes citons la Bergeronnette des ruisseaux, le Pic épeichette, la Couleuvre à collier, la Couleuvre vipérine, le Crapaud commun, l'Alyte accoucheur (crapaud) et diverses libellules : *Calopteryx splendens*, *C. virgo meridionalis*, *C. hemoroidalis*, *Anax imperator*, *Orthetrum cancellatum*, *Onychogomphus forcipatus* et *Aeschna cyanea*.
- le Jabron abrite également une population de Truite fario, avec des zones de frayères dans la partie amont du cours d'eau. Sur la partie amont du ruisseau du Faux, l'Ecrevisse à pieds blancs a été signalée.

3.2.5 Les fonctionnalités écologiques

D'après la cartographie des réseaux écologiques de Rhône-Alpes (RERA) l'ensemble du territoire communal se situe dans l'espace remarquable du Diois, formant une entité importante sur le plan des connectivités écologiques.

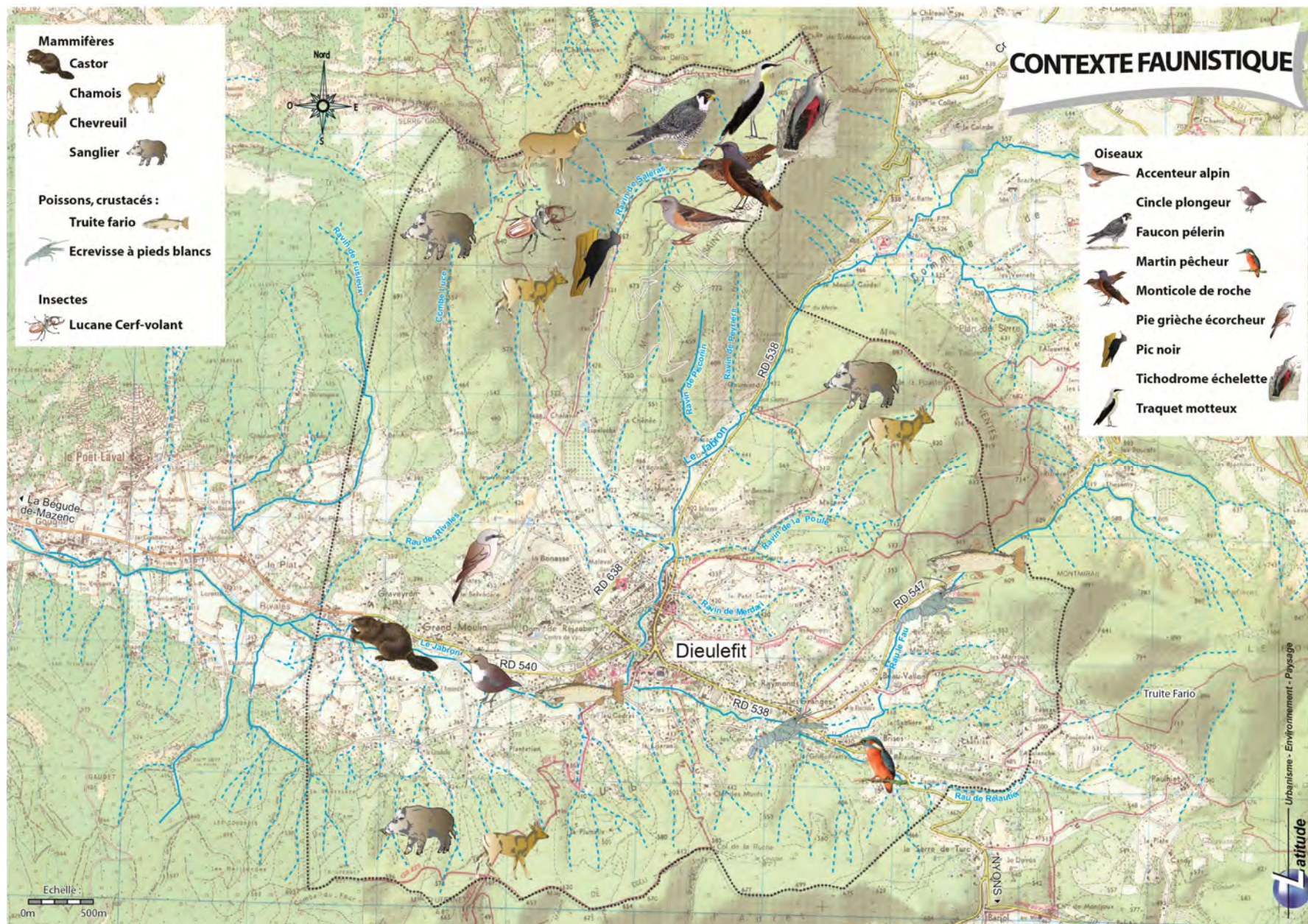
On rencontre deux grands types de corridors écologiques (zone ou voie de transfert pour les organismes vivants : haies bocagères, cours d'eau...) sur le territoire communal, qui permettent le déplacement de la faune et de la flore d'un écosystème à un autre ou d'un secteur à un autre :

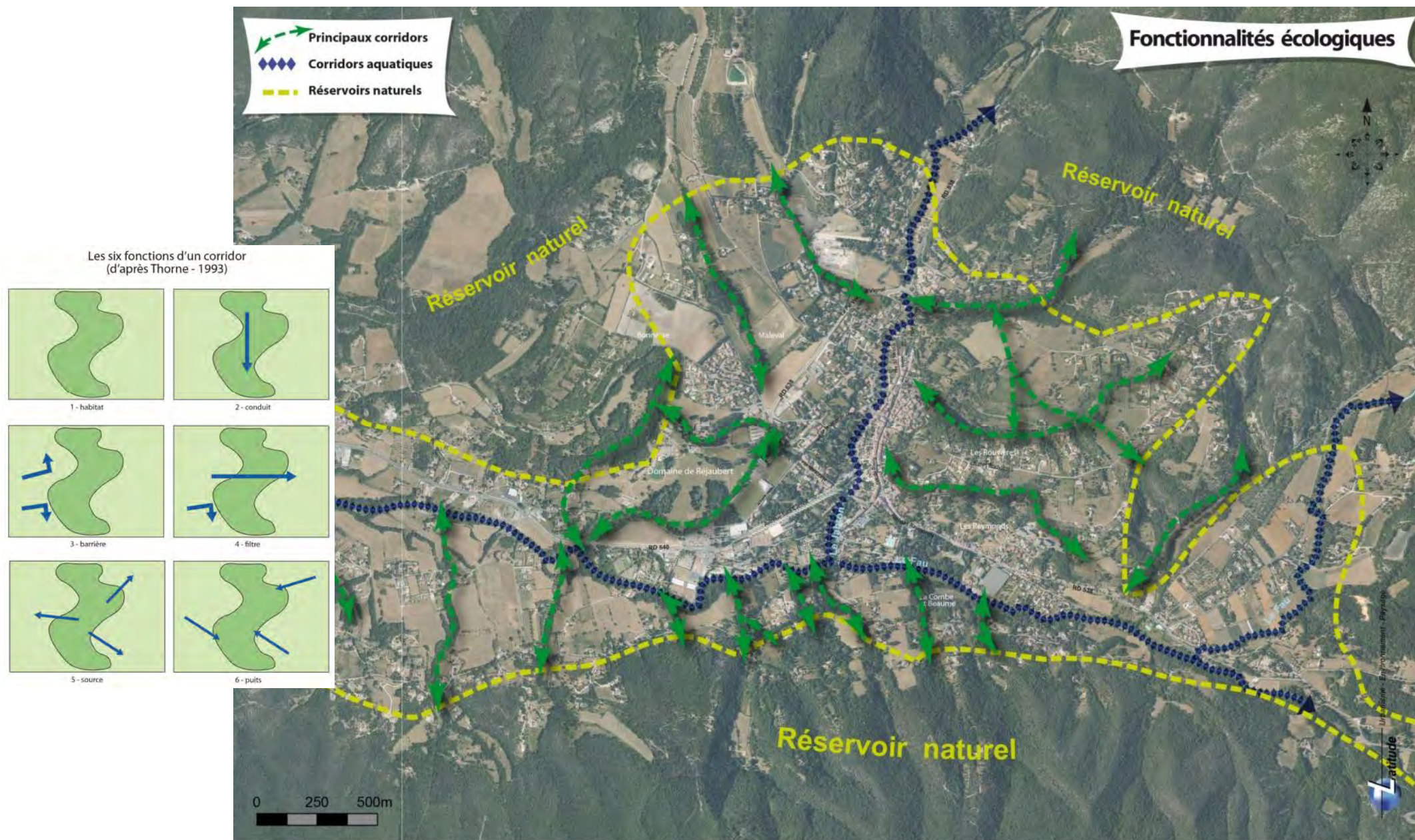
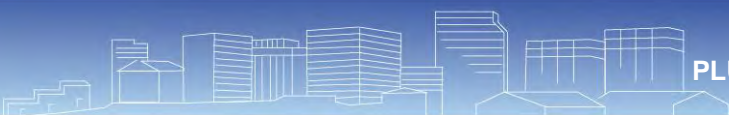
- les **corridors terrestres** qui se situent au niveau des continuums boisés (boisement, haie, ...) qui permettent le passage de la grande et de la petite faune ;
- les **corridors aquatiques** qui se situent au niveau des cours d'eau et des zones humides de la commune et qui permettent le déplacement des espèces aquatiques, mais également des espèces terrestres liées au milieu aquatique (oiseau, amphibiens, végétation hydrophile,...).

Ainsi sur la commune de Dieulefit on peut distinguer deux grands types de corridors :

- des grands massifs boisés constituant des « réservoirs naturels » ; les chevreuils et sangliers utilisent notamment ce corridor pour se déplacer ;
- des boisements situés le long des cours d'eau : le Jabron et le Fau, mais également les boisements linéaires situés le long des autres petits cours d'eau et des combes qui forment à la fois des corridors pour la faune aquatique (Ecrevisse à pieds blancs, Truite fario, ...) et pour la faune terrestre.

Ainsi le maintien des corridors apparaît comme un élément important à l'échelle du territoire. En particulier, le maintien des connexions entre les massifs boisés est un élément à prendre en compte.





- **Les Secteurs à forts enjeux écologiques identifiés**

La montagne Saint Maurice

La montagne Saint Maurice présente des enjeux faunistiques et floristiques. Ainsi parmi les éléments les plus remarquables citons la présence d'une population de Chamois et de pelouses sommitales accueillant de nombreuses plantes patrimoniales.

Les Vitrouillères

Le secteur des Vitrouillères est intéressant du point de vue écologiques pour ses zones humides de bas-marais qui sont remarquables et qui abritent des plantes très rares à l'échelle de la Drôme. Ce secteur est également intéressant pour les chauves-souris, rappelons que toutes les espèces de chauves-souris sont protégées en France.



Secteur remarquable des Vitrouillères

Entre Grand Serre et Petit Serre

Ce secteur forme une entité agro-pastorale constituée de pelouses sèches riches en orchidées. Ce secteur est très intéressant du point de vue floristique.



Ophrys insecte
Ophrys insectifera



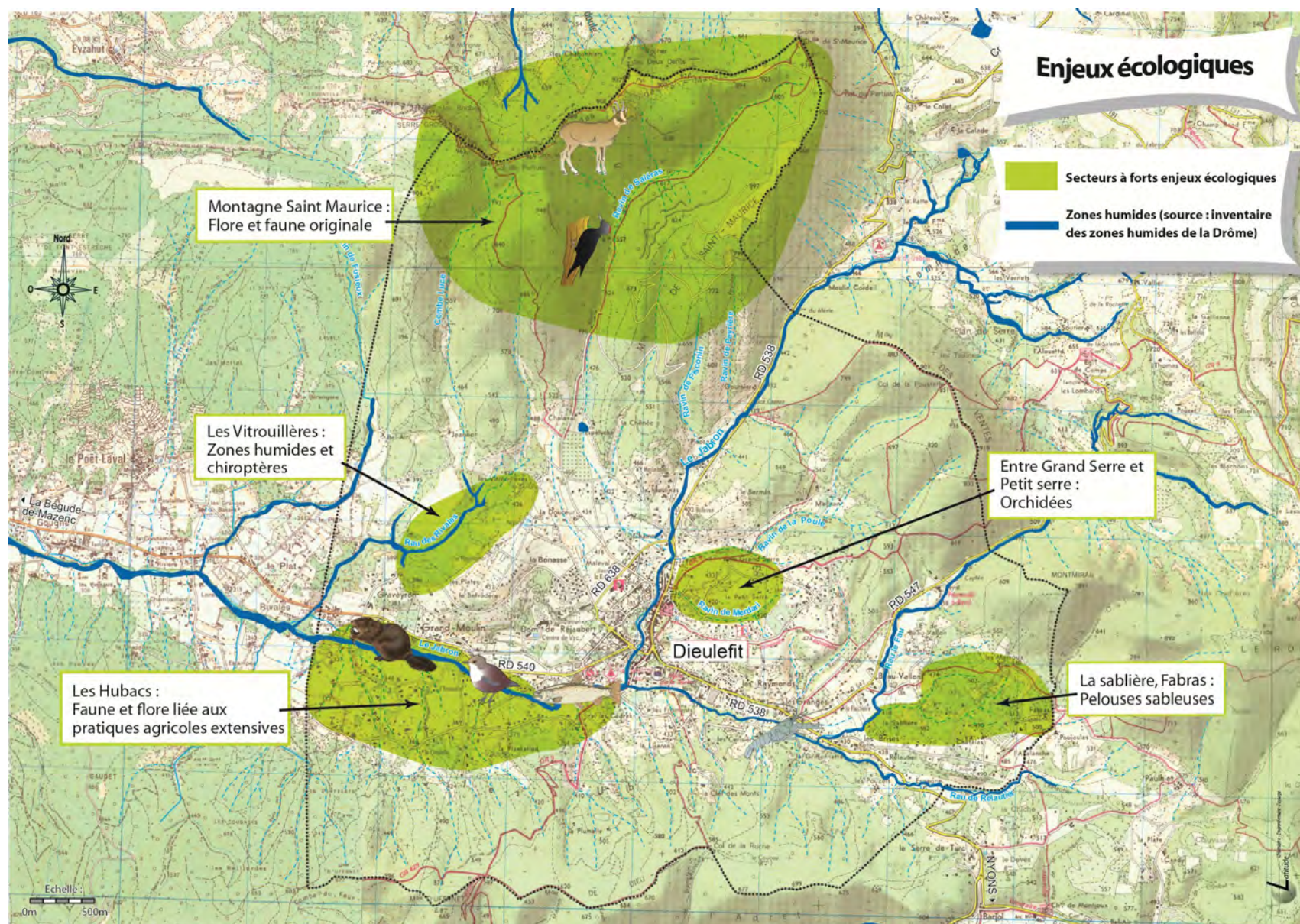
Orchis singe
Orchis simia

Secteur de la Sablière - Fabras

Ce secteur sableux présente des pelouses des sables qui très originaux pour le département, la flore très particulière qui s'y développe présente un grand intérêt écologique.

Le secteur des Hubacs, depuis le Poët jusqu'aux Cèdres

Cette entité agricole est constituée d'une mosaïque de prairies et de cultures. Les pratiques agricoles relativement extensives permettent le développement de plantes messicoles (liées aux moissons), dans les secteurs les plus secs des plantes de pelouses ouvertes, comme le Micrope dressé (*Bombycilaena erecta*) (espèce protégée), peuvent se développer.



Ce qu'il faut retenir des contextes physiques et naturels à Dieulefit-

Les points de vigilance :

- Un territoire vulnérable au regard des risques naturels (inondations, effondrements, retraits/gonflements d'argile, feux de forêt).
- Un territoire à fort mitage où les dynamiques d'extension urbaine sur les coteaux et les plateaux conduisent peu à peu à la raréfaction des milieux favorables à la biodiversité.

Des atouts à valoriser :

- Des ressources naturelles très présentes avec des milieux naturels diversifiés et de grande qualité (grande variété floristique et faunistique)
- Un territoire traversé par des grands corridors biologiques (trames vertes et bleues),
- La proximité entre les espaces naturels et la ville : notamment avec deux grands corridors d'eau traversant la ville,
- Une très grande richesse et une exceptionnelle diversité écologique avec la présence de nombreux habitats d'espèces patrimoniales et protégées : en particulier aux Vitrouillères, Montagne St Maurice, Hubacs, Sablière, Les Rouvières... ;

Les enjeux et les mesures à débattre

- La gestion du risque dans les urbanisations à venir,
- La conservation de la biodiversité sur la commune (protection des réservoirs de biodiversité) : le PLU devra trancher sur la protection à long terme des boisements, des haies encore présentes, des zones humides, des habitats des chiroptères, des espaces agricoles favorables à la présence d'espèces protégées,
- Le maintien du fonctionnement écologique du territoire en lien avec les communes voisines : quelle protection des continuités naturelles (arrêt de la fragmentation par les urbanisations) ?
- La biodiversité urbaine ou la nature en ville : donner toute sa place à la « nature ordinaire » et la rendre accessible par une valorisation de l'écologie urbaine dans le nouveau mode d'organisation et de développement de la commune. A ce titre le PLU devra se positionner sur les modes de protection et de valorisation des rives du Jabron et du Fau.

3.3 Contexte humain

3.3.1 Le réseau viaire et le déplacement automobiles

3.3.1.1 Le réseau de voiries

L'accès de la commune s'organise à partir de :

- la RD 540, d'orientation Ouest-Est, qui permet l'accès à partir de la vallée du Rhône et de Montélimar,
- la RD 538, d'orientation Nord-Sud, qui permet de relier Crest au Nord, et Valréas, au Sud.

La RD 547 qui permet d'accéder à Comps, complète le réseau de voiries départementales, mais reste secondaire dans le maillage viaire communal et d'un dimensionnement étroit.

On précisera également que la RD 638, qui doit se prolonger jusqu'à l'entrée Ouest, constitue un début de déviation Nord de la commune, permet de désenclaver la ville, au moins dans sa partie Nord.

Ces deux voies structurantes se rencontrent dans le centre de Dieulefit ce qui génère quelques difficultés de circulation en particulier en période estivale. Ces voies supportent deux types de circulations : des circulations de transit à l'échelle départementale, et des circulations locales de desserte des différents quartiers de la commune.

Un réseau de voiries secondaires assure la desserte des nombreux quartiers. Ce réseau secondaire est hérité des anciens chemins ruraux, il en conserve les tracés étroits et sinueux et ne permet pas de desservir de façon satisfaisante les différents quartiers.

Ce réseau nécessiterait des aménagements importants pour répondre aux circulations supplémentaires qui seraient engendrées par la poursuite d'urbanisations périphériques. Ce type d'aménagement s'avère très coûteux au regard de la population desservie. Il n'entre pas dans les capacités financières de la commune de remédier à l'étroitesse des voies actuelles.

Certains quartiers disposent d'accès très difficiles, avec des « passages obligés » fonctionnant comme des goulets d'étranglement dans la circulation :

- le plateau des Rouvières : deux accès par le centre ancien de Dieulefit, et un par une route très étroite et en forte pente à partir des Reymonds,
- les Ubacs : accès par des ponts très étroits ou des gués sur le Fau.

3.3.1.2 Le Schéma Régional Climat-Air-Energie

Il faut noter que la Région Rhône Alpes établit actuellement un schéma régional Climat-Air- Energie. Celui-ci prévoit à 2020 la réduction de 30% par rapport à 2005 de la consommation d'énergie finale, la réduction de 32% par rapport à 2005 des émissions de gaz à effet de serre et l'augmentation de 29% de la production des EnR dans la consommation d'énergie finale.

Pour cela différentes actions sont développées comme la réduction des trafics routiers, la promotion des transports en commun, l'amélioration de l'efficacité énergétique des constructions etc.

Ce schéma n'est pas encore adopté.

3.3.1.3 Les stationnements en centre-ville

Le centre de Dieulefit dispose d'une capacité de stationnements importante : en effet, les principales aires de stationnement pour l'accès piéton au centre se situent :

- au niveau de la place Brun,
- au niveau de la place du Champ de Mars,
- au niveau de l'ancienne gare,
- à proximité de la piscine et de la Maison de la Terre.

Divers emplacements sont également présents le long des voiries. L'ensemble de ces stationnements est localisé à proximité du cœur central (temps de parcours inférieur à 5mn à pieds). Malgré cette proximité, ils ne sont pas toujours utilisés « à plein » hors période estivale.

Les principaux dysfonctionnements dans les circulations et les difficultés de stationnement sont liés aux pics de fréquentations de la période estivale et des jours de marchés.

3.3.2 Les transports collectifs

La ligne 35 couverte alternativement par la régie Voyages Drôme et Carians Drôme dessert la commune de Dieulefit et permet l'accès à Montjoux, la Roche St-Secret, Taulignan et Valréas, ainsi que Poët-Laval, Souspierre, La-Begude-de-Mazenc, Portes-en-Valdaine, La-Batie-Rolland, Puygiron, Montboucher-sur-Jabron et Montélimar.

Une correspondance avec la ligne 36 (Nyons-Grignan-Montélimar) est possible à la Roche-Saint-Secret.

Cette ligne permet de relier Dieulefit à la gare routière de Montélimar en 40 minutes environ avec 13 allers/retours par jour en semaine. Une mise en cohérence entre la desserte bus et les correspondances avec le train est à l'essai.

Une navette est mise en place sur la commune les jours de marché.

Un espace de stationnement est dédié au covoiturage à l'entrée ouest de Dieulefit.

3.3.3 Les déplacements en modes doux

3.3.3.1 Les parcours pédestres

Dans les usages quotidiens, la dissémination de l'habitat sur le territoire communal ne favorise pas les déplacements piétonniers. En particulier la desserte des écoles pourrait être améliorée. La rue des écoles en particulier pose des difficultés en matière de sécurisation des accès des scolaires. Des parcours pédibus sont en cours de réflexion.

La commune envisage la mise en place d'un parcours piétonnier d'accès aux écoles depuis le quartier de la Pouilleuse.

Divers cheminements piétonniers sont également présents en centre-ville mais ceux-ci terminent souvent en impasse. Ces discontinuités ne permettent pas toujours de relier les différents quartiers, et les différents parcours. Le renforcement du maillage de ces chemins permettrait de favoriser les parcours quotidiens.

Pour des usages de loisirs, la commune est traversée par plusieurs chemins de randonnées :

- Un sentier de grande randonnée (GR 9) est inscrit au plan des sentiers de randonnée balisés. Ce chemin effectue une traversée de la montagne des Ventes, reliant l'Eglise de Comps au centre du village de Dieulefit puis traverse le Sud du village pour prendre soit la direction de la Montagne d'Ufernet il croise le GR 429, au sommet de la montagne à 567 mètres d'altitude soit, la direction du lieu-dit « Chalaval » pour rejoindre deux sentiers de petite randonnée.
- Le GRP « tour du pays de Dieulefit » permet de découvrir les espaces naturels et patrimoniaux des plusieurs communes de la CCPD.
- Dieulefit est concernée par le projet d'itinéraire européen de sentier « sur les pas des Huguenots » part du Poët-Laval dans la Drôme pour atteindre Genève puis Francfort-sur-le-Main et se termine à Bad Karlshafen au nord de la Hesse en Allemagne. Il est long de 1400 km.

Trois sentiers de petite randonnée sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) :

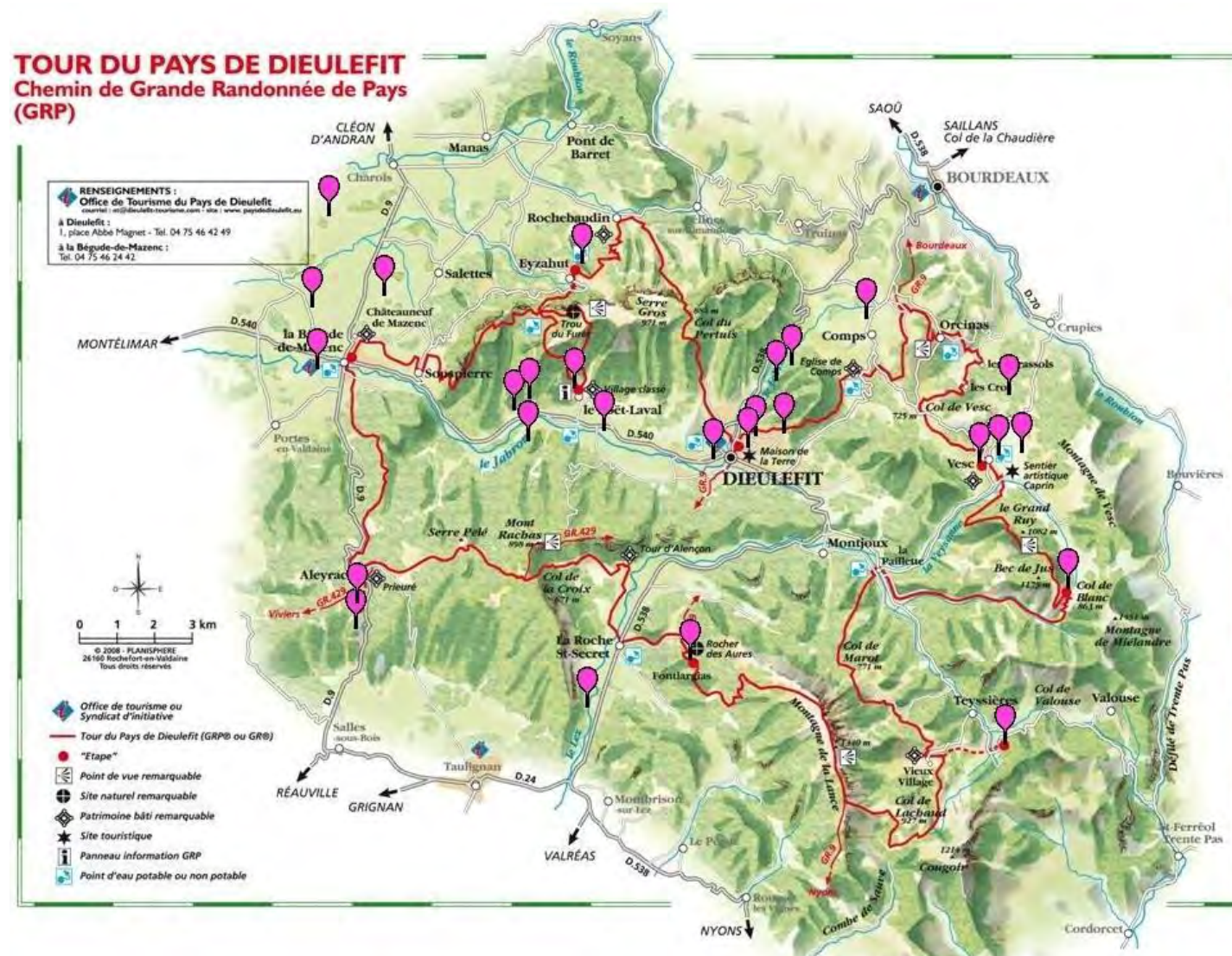
- le premier sentier relie le Col de Pertuis, au niveau du « Gros Moure », à Chalaval et remonte jusqu'à la chapelle de Saint Maurice, située au Nord-Est de la Montagne Saint Maurice.
- le deuxième relie le centre du village de Dieulefit au Col de la Ruche au sommet de la Montagne de Dieu, pour rejoindre le croisement du GR 9 et 429 sur la Montagne d'Ufernet ;
- le troisième sentier effectue une large boucle à l'Est du territoire : il part du Grand Serre pour rejoindre le lieu-dit « Gournier », traverse le plateau de Berlan, suit les crêtes de la Montagne des Ventes pour redescendre à la jonction avec le GR 9 au niveau du lieu-dit « Malemort ».

Le territoire de Dieulefit dispose également d'itinéraires équestres balisés par l'association La Drôme à cheval, notamment le chemin qui relie le centre du village au lieu-dit Beauvallon.

Des sentiers pour VTT sont également présents sur le territoire :

- un sentier qui emprunte une partie du GR 9 au niveau du lieu-dit « le Grand Serre » pour rejoindre l'église de Comps,
- un deuxième sentier qui part du bourg, au niveau du château de la Baume, passe dans le quartier des Reymonds et effectue une large boucle depuis le lieu-dit « les granges », et passe aux lieux dits « Beau-Vallon », « Les Marroux », « Fabras », « Paulhiet » et revient aux granges par le « Relautier » puis « les Brises » ;
- un projet de sentier pour VTT est prévu à l'Ouest du territoire, au niveau des Vitrouillères, du lieu-dit « la Bonasse » et du Belvédère. Il emprunterait d'autre part, le GR9 qui relie le centre du village à la Montagne d'Ufernet au Sud-Ouest du territoire.
- La véloroute voie verte doit permettre de relier la vallée du Rhône.

Ces parcours permettent de découvrir la diversité des paysages de la commune. La tendance à la privatisation des espaces naturels, interrompt certains parcours.



3.3.4 Les nuisances et les risques

3.3.4.1 Les nuisances sonores

La commune de Dieulefit est traversée par plusieurs voiries départementales. Celles-ci ne sont pas concernées par un classement sonore des infrastructures.

3.3.4.2 La qualité de l'air et les trafics

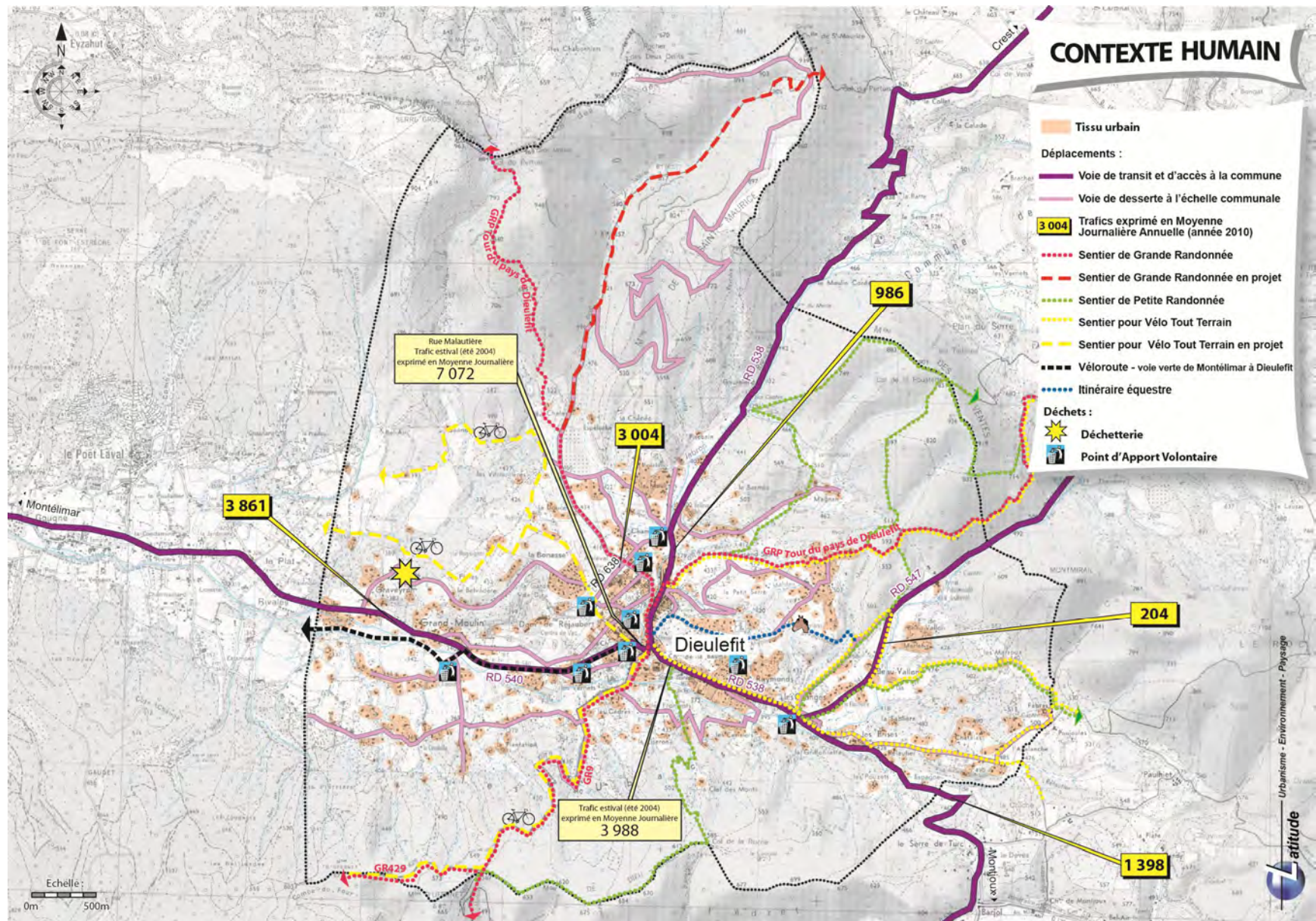
Cadre général et réglementaire

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, est considérée comme pollution atmosphérique : "l'introduction par l'homme, directement ou indirectement dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives".

Les différentes directives de l'union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de soufre : SO₂, Oxydes d'azote : NO_x, Poussières en suspension : PS, Ozone : O₃, Oxyde de Carbone : CO, Composés Organiques Volatiles : COV). Ces normes ont été établies en tenant compte des normes de l'Organisation Mondiale pour la Santé (O.M.S.). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, et, à la définition des objectifs de qualité de l'air, des seuils d'alerte et des valeurs limites.

Pollution et météorologie : on rappellera l'importance de la météorologie sur la pollution globale. Certains phénomènes météorologiques peuvent contribuer à l'augmentation de la pollution atmosphérique : augmentation de la pression atmosphérique, atmosphère stable entraînant une moindre dispersion des polluants. Au contraire, les vents, lorsqu'ils ont une certaine intensité, permettent la dispersion de la pollution tandis que les pluies, en lessivant l'atmosphère, induisent une chute de la pollution. Ainsi, combinés à d'autres facteurs (saison froide avec les émissions liées au chauffage urbain, variation de l'intensité de la circulation,...), les taux des différents polluants relevés sont souvent sujets à de fortes variations.

Rappel important sur les notions d'émission et de concentration : les valeurs d'émission ne peuvent être directement comparées à des valeurs de concentration qui font appel aux principes de dispersion et de diffusion dans l'atmosphère.



Notions générales

Le dioxyde de soufre (SO₂) : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15 %) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon et des fuels-oils : en brûlant, ces combustibles libèrent le soufre qu'ils contiennent et celui-ci se combine avec l'oxygène de l'air pour former le dioxyde de soufre.

Les oxydes d'azote (NO_x) : les émissions d'oxydes d'azote sont, pour l'essentiel, imputables à la circulation automobile et notamment aux poids lourds. Une part de ces émissions est également émise par le chauffage urbain, par les entreprises productrices d'énergie et par certaines activités agricoles (élevage, épandage d'engrais).

L'ozone (O₃) : ce polluant est produit, dans l'atmosphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photochimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des hydrocarbures. Ainsi les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent assez loin des sources de pollution.

Le monoxyde de carbone (CO) : ce gaz, issu d'une combustion incomplète de produits carbonés, est essentiellement produit par la circulation automobile.

Les poussières (PS) : ce sont des particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (les moteurs diesels en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.

Les composés organiques volatiles (COV) et hydrocarbures (HC) : ils trouvent leur origine dans les foyers de combustion domestiques ou industriels ainsi que par les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés dans les gaz d'échappement des automobiles.

Le plomb (Pb) : Ce polluant est d'origine automobile (additifs des carburants) et industriel.

En ce qui concerne le **dioxyde de carbone (CO₂)**, ce gaz, naturellement présent dans l'atmosphère, diffère des polluants précédemment analysés par le type d'incidence qu'il engendre vis-à-vis de l'environnement. En effet, ce gaz, qui est produit lors des processus de respiration des organismes vivants et lors de tout processus de combustion (notamment celles des combustibles fossiles, tels que le fuel, le charbon et le gaz), intervient dans des phénomènes à plus long terme et induit des perturbations à une échelle plus vaste (échelle planétaire : "effet de serre"). En outre, la nocivité biologique du dioxyde de carbone (CO₂) n'apparaît qu'à de très fortes concentrations et par conséquent dans des conditions particulières (lieu confiné,...).

Les principales émissions de polluants sur le territoire communal

La circulation automobile constitue la principale source de pollution rencontrée au droit du territoire communal. Les quantités de polluants émises par le chauffage des bâtiments d'habitation ou d'activités dépendent du mode chauffage (électricité, fuel, gaz ou charbon) et sont difficilement quantifiables.

Les trafics les plus importants sont localisés sur la RD 540 où le tissu est assez ouvert ce qui permet une dispersion des polluants, et sur la RD538 en tissu urbain plus fermé.

A partir des données de trafics de l'année 2010, il est possible d'estimer la quantité de polluants émise par la circulation automobile sur les principales voiries du secteur.

Ce calcul d'émissions a été effectué à partir de la « Méthode de quantification de la consommation et des polluants émis par la circulation routière » (ADEME), en prenant comme hypothèses : trafic routier et vitesse des véhicules constants, moteur de chaque véhicule supposé avoir atteint sa température de fonctionnement stabilisée, etc.

Les valeurs, ainsi estimées, sont présentées dans le tableau ci-dessous et ont été calculées pour l'année 2010 :

Cette simulation met en évidence la prédominance des rejets engendrés par la circulation automobile au droit des voies les plus circulées.

On précisera que ces taux d'émission ne peuvent être directement comparés à la concentration de polluants résultante de l'air ambiant.

En raison de l'importance des trafics et d'un tissu urbain au droit des voies circulées ayant tendance à concentrer les polluants, une partie des espaces résidentiels est fortement exposé aux pollutions (particules, oxyde d'Azote..).

Voirie	Longueur approximative	Emission journalière de polluants (en kg)		
		CO	COV	NO _x
RD540 (moy de 3861 véhicules/j)	2.6	10.4	0.9	2.8
RD538 (moy 1398 véhicules/j)	6	3.8	0.3	1

3.3.4.3 Les risques technologiques

Transport de matières dangereuses (TMD).

La commune de Dieulefit est concernée par le transport de matières dangereuses par voie routière ;

En revanche elle n'est concernée par aucune canalisation de transport de matière dangereuse.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Aucune ICPE n'est présente sur le territoire communal d'après les données fournies par les services de la DDT.

Rappel sur les installations classées pour la protection de l'environnement :

Certaines installations, publiques ou privées, pouvant entraîner des risques, nuisances ou pollutions sont soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), conformément au décret d'application N° 77-1133 du 21 septembre 1977 de la loi N° 76-663 du 19 juillet 1976.

Les différentes activités concernées sont répertoriées au sein d'une nomenclature qui définit, en fonction de différents critères de classement, si les installations sont soumises simplement à Déclaration ou relèvent du régime d'Autorisation. Les installations particulièrement dangereuses peuvent également faire l'objet de servitudes d'utilité publique.

3.3.4.4 Les carrières

Il n'existe pas de carrière sur la commune de Dieulefit.

Le schéma Départemental des Carrières de la Drôme qui définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département a été approuvé par arrêté n° 3991 en date du 17 juillet 1998.

Concernant la commune de Dieulefit les classes 2 et 3 sont présentes sur le territoire.

Le territoire communal s'inscrit en classe 2 au vu de la ZNIEFF de type 1 et des abords de monuments historiques.

Le territoire s'inscrit également en classe 3 au vu de la nappe à valeur patrimoniale.

Rappel sur les classes de contraintes du schéma départemental des carrières

Classe 1 : interdiction réglementaire ou découlant de règlements particuliers. Cette classe comprend les espaces bénéficiant d'une protection juridique forte, au sein desquels l'exploitation des carrières est interdite. Cette interdiction pourra être explicite dans le texte juridique portant protection (interdiction réglementaire à caractère national ou interdiction découlant de règlements particuliers), ou se déduire de celui-ci (interdiction indirecte).

Classe 2 : sensibilité très forte. Cette classe comprend les espaces présentant un intérêt et une fragilité environnementale très importante, concernés par des mesures de protection, des inventaires scientifiques, ou d'autres démarches visant à signaler leur valeur patrimoniale. Des ouvertures de carrières peuvent y être autorisées sous réserve que l'étude d'impact démontre que le projet n'obère en rien l'intérêt du site : en particulier des prescriptions particulières très strictes pourront y être demandées.

Classe 3 : zones particulières. Cette classe comprend des espaces de grande sensibilité environnementale, les autorisations d'ouverture de carrières dans ces zones feront l'objet de prescriptions particulières adaptées au niveau d'intérêt et de fragilité du site

3.3.5 Les énergies renouvelables

3.3.5.1 L'énergie éolienne

Depuis le 12 juillet 2007, le département de la Drôme est doté d'un schéma éolien approuvé. Celui-ci permet aux décideurs, en amont de toute démarche, d'apprécier par unités paysagères identifiées, les principales contraintes et opportunités de ces territoires.

L'ensemble du territoire communal est classé en zone peu propice au regard de fortes contraintes techniques et environnementales. Le PLU doit prendre en compte ces contraintes dans ses orientations réglementaires.

3.3.5.2 L'énergie photovoltaïque

Élaboré par les services de l'État courant 2010 en étroite collaboration avec d'autres organismes (institutionnels, collectivités locales, associations), le document-cadre photovoltaïque a pour objectif de donner, pour l'ensemble du territoire drômois :

- les éléments de contexte territoriaux relatifs à l'implantation de centrales photovoltaïques ;
- des recommandations et méthodes pour accompagner les projets dès leur genèse et les procédures à respecter ;
- une évaluation des risques et opportunités, en particulier pour l'économie locale, induits par le développement du photovoltaïque et les actions à mettre en œuvre, pour que l'économie locale et l'emploi puissent pleinement en profiter.

En particulier le PLU doit veiller à ce que la rente financière amenée par le photovoltaïque n'aille pas à l'encontre du maintien des terres agricoles, des qualités paysagères et environnementales, thématiques particulièrement sensibles sur le territoire communal.

3.3.6 Les déchets

3.3.6.1 La déchèterie

Situé dans le quartier Graveyron, elle permet aux particuliers et aux professionnels d'évacuer les déchets encombrants, gravats, déchets verts, ferrailles diverses, les Déchets Ménagers Spéciaux ...

La déchèterie intercommunale du Pays de Dieulefit est ouverte le lundi, mercredi, vendredi et samedi de 10h à 12h et de 14h à 17h30.

Des bennes sont mises à disposition et les déchets acceptés sont les suivants :

Le tout-venant-encombrants, la ferraille, les déchets de bricolage et de démolition, gravats et terres, déchets de jardins, bois, cartons, Déchets ménagers spéciaux (néons, aérosols, diluants, piles, vernis, peintures, Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (DEEE), les désherbants, fongicides, Les batteries de voiture, huiles de vidange

Il existe également trois colonnes pour le tri et une borne Textile.

Le Plan interdépartemental d'élimination des déchets (PIED) de la Drôme a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 21 décembre 1995 et sa révision approuvée par arrêté du 9 novembre 2005.

Le Plan interdépartemental d'élimination des déchets du BTP a été approuvé par arrêté des 14 et 30 juin 2004.

3.3.6.2 La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est effectuée par les services de la Communauté de Communes du Pays de Dieulefit. La communauté de communes pour rationaliser le service de collecte a modifié son schéma de collecte des déchets effectuée jusqu'alors en bacs roulants dispersés sur le territoire. Désormais :

- Les Ordures Ménagères doivent être déposées dans les colonnes semi-enterrées implantées sur l'ensemble du territoire. Le dépôt de ces nouvelles colonnes est limité à des sacs de 80 Litres.
- Le tri sélectif présent sur chaque point de dépôt
- La déchèterie est ouverte pour les déchets volumineux (encombrants, bois, cartons), les déchets végétaux, les gravats, les déchets dangereux (produits chimiques, piles, néons, déchets électronique)...



3.3.7 Les réseaux

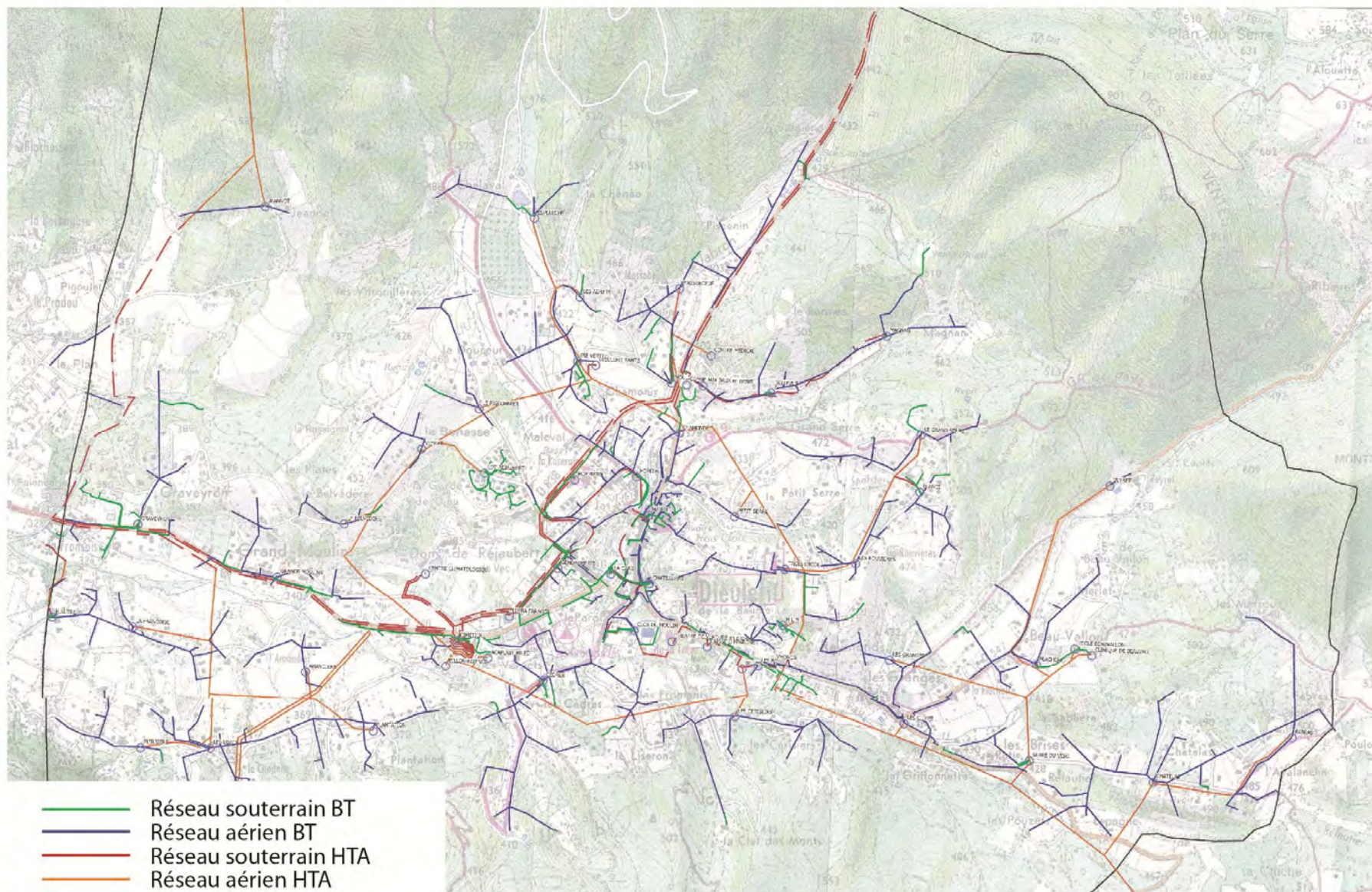
3.3.7.1 Le réseau électrique

Le centre-ville est bien alimenté. Dans les secteurs périphériques de nombreux travaux ont été réalisés. Ces secteurs peuvent recevoir quelques constructions, mais les réseaux sont en contrainte et ne peuvent supporter un développement de plus de 10 logements.

Le SDED n'a pas souhaité transmettre les capacités disponibles des transformateurs.

Un poste source de 60 000 volts est installé en entrée de ville.

Réseau électrique d'après ERDF



3.3.7.2 Le réseau d'eau et de défense incendie

La commune de Dieulefit est alimentée en eau potable par le SIEA de Dieulefit-Poët Laval. Sont présents sur la commune les captages de Saint Maurice, Farnier, Fabras, Veyret et en parties par le périmètre de protection du captage de la Beaume Rouge situé sur la commune d'Eyzahut.

La procédure de DUP fixant les périmètres de protection des captages de Saint Maurice, Farnier, Fabras est achevée (arrêté de DUP n°3803 du 17/10/1994).

Le captage du Veyret a fait l'objet de la même procédure (DUP 712 du 09/02/1998) et de la même façon pour celui du Veyret (DUP 712 du 09/02/1998).

Un diagnostic sur le réseau a été mené. Il montre des fuites sur la canalisation de Veyret. Des travaux de remise en état sont envisagés.

Ce diagnostic montre aussi des difficultés dans plusieurs quartiers :

L'ensemble des Hubacs, Moulinas, Graveyron, le secteur des Rouvières disposent d'un réseau faiblement dimensionné. Il n'est pas envisagé à court terme de le renforcer. Les distances concernées sont importantes en raison de la dispersion de l'habitat et les coûts engendrés par une mise à niveau du réseau sont très élevés. Les extensions et renforcements apparaissent, économiquement non viables pour la collectivité en termes d'investissements.

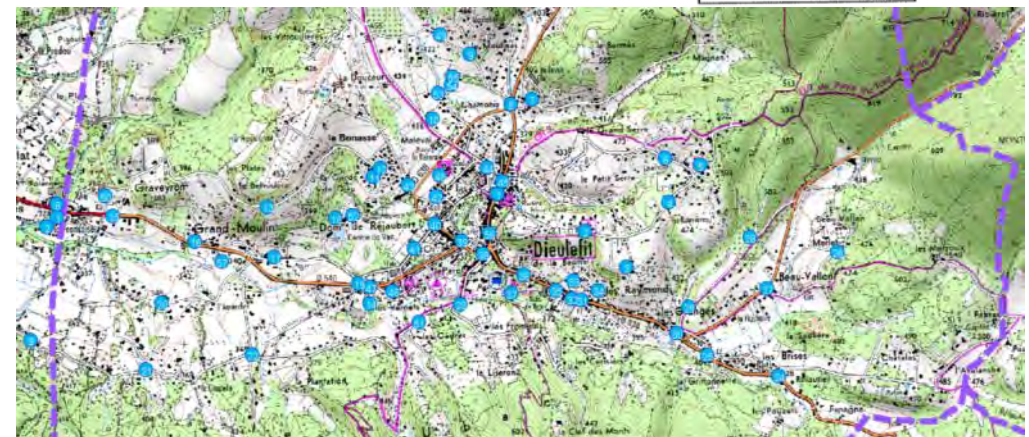
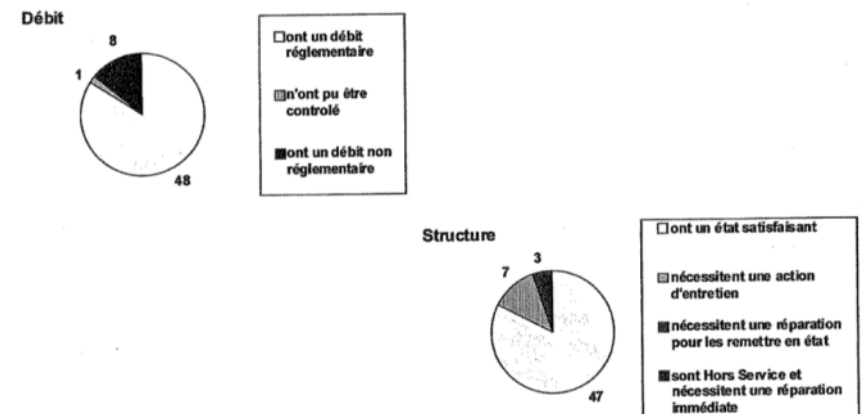
Il avait été constaté une baisse importante des sources en période d'étiage. La multiplication des forages privés est aussi un problème croissant. La rareté de la ressource en eau représente aussi une contrainte en matière d'urbanisation.

L'état de la ressource en eau et surtout la capacité actuelle du réseau doivent amener à renforcer le réseau et mettre en cohérence les développements urbains avec les capacités actuelles. Ils doivent aussi conduire à limiter l'alimentation des nouvelles constructions par des forages ou des captages.

La défense incendie

Le risque incendie est en enjeu fort sur Dieulefit. 57 poteaux incendies sont recensés, la grande majorité est conforme à la législation.

Bilan des 57 hydrants de la commune de Dieulefit Contrôle 2009



3.3.7.3 L'assainissement

L'assainissement collectif

Sur la commune, le réseau d'assainissement est de deux types :

- le réseau séparatif : eaux pluviales et eaux usées, sur les extensions urbaines plus récentes comme le secteur des Moulins, le lotissement de la Garde de Dieu et le long des Reymonds. Ainsi que sur le bourg et le quai du Jabron dont les travaux se sont achevée en 2012.
- Le réseau unitaire sur encore quelques secteurs desservis

Un collecteur intercommunal longe le Jabron et les eaux usées sont traitées par lagunage (capacité de 3600 équivalents-habitants) à l'aval de Poët-Laval.

Cette station d'épuration a une capacité résiduelle de 250 eq/hab (soit environ une centaine de foyers) à répartir dans les développements des deux communes de Poët-Laval et de Dieulefit. Cette capacité apparait faible : le développement urbain des deux communes passe par une extension des capacités d'épuration. Une extension des capacités à 5000eq/hab est envisagée.

L'analyse en entrée de lagune montrait la présence de 1200 m3/j d'eaux claires parasites ramenées aujourd'hui à 400m3. La lagune fonctionnait à 60% de sa charge organique nominale et à 300 % de sa charge hydraulique. Cette surcharge en eaux claires parasites était issue essentiellement du réseau ancien, parfois détérioré. Le SIEA gestionnaire du réseau a réalisé des travaux pour résoudre ces dysfonctionnements. La mise en séparatif du réseau du centre et le remplacement du collecteur du Jabron constituent une première étape qui a été achevée en 2012. De plus des opérations réalisées courant 2011 (réfection d'un tronçon de canalisation drainant une partie des eaux du Jabron, vidange des boues) permettent de respecter la qualité minimale requise. Mais se pose le problème de la capacité de traitement qui ne permet pas d'accueillir de nouvelles constructions et de cohérence de la qualité de rejet, même si la qualité minimale est atteinte, avec l'objectif de bon état chimique et écologique de la masse d'eau réceptrice.

En effet les derniers contrôles montrent que la lagune est conforme à la réglementation.

Un programme d'assainissement est envisagé parallèlement à la révision du PLU permettant d'aboutir à un calendrier visant à concilier le développement de l'urbanisation et la qualité des eaux.

L'amélioration du rendement de la station d'épuration représente une priorité avant des extensions éventuelles du réseau.

La lagune a traité dans les dernières années:

2005 : 3 201 EH

2006 : 3 467 EH

2007 : 3 037 EH

2008 : 1 815 EH

2009 : 4 767 EH

2010 : 2 098 EH

2011 : 2 027 EH

2012 : 1 929 EH

Elle est classée en non-conformité en « performance », mais elle est en conformité en « équipements ». Un programme de travaux a été réalisé avec le curage de la lagune, la réfection du collecteur du Jabron. Aujourd'hui des études sont lancées pour la restructuration de la lagune pour porter ses capacités d'épuration jusqu'à 5000 équivalents/habitants.

Le comité syndical a délibéré le 28 février 2012, afin de lancer une étude, pour augmenter la capacité de la lagune et améliorer son rendement. Actuellement dimensionnée pour 3600 EH, la capacité devrait atteindre 5 000 équivalents/habitants. Il est prévu de conserver le système actuel de lagunage et lui adjoindre un dispositif complémentaire qui pourrait être un filtre planté de roseaux (en amont des bassins existants). L'intérêt serait d'associer les capacités hydrauliques du lagunage et les performances des filtres sur la nitrification et les matières organiques.

Les performances attendues et rendements seraient les suivants :

- DCO entre 80 et 90% (<125 mg/L)
- DBO5 entre 80 et 90% (<25mg/L)
- MES entre 80 et 90%
- NTK et Pt entre 50 et 60%

Le calendrier prévu est le suivant :

- janvier 2013 : désignation d'un AMO
- Juin 2013 désignation d'un maître d'œuvre
- 3^e trimestre 2013 : engagement des études
- 1^{er} trimestre 2014 : choix d'une solution par le comité syndical, et procédure et attribution des marchés
- 2^e trimestre 2014 travaux
- 3^e trimestre 2015 : mise en service de la lagune redimensionnée.

L'assainissement non collectif (ANC)

Un schéma d'assainissement a été élaboré les résultats montrent en divers secteurs de la commune une inaptitude des sols à l'assainissement autonome soit en raison des fortes pentes, soit en raison d'une faible perméabilité liée à la présence d'argile, soit en raison de la présence du rocher à faible profondeur : Fabras, Serre de Vesc, la Colonne et Hubacs, Les Froments, Dieu Grâce et Chavagnats, Les Plattes, Saleras et Moulins, Le Grand Serre, La Combe aux Beaux, Les Arlauds, une partie des Blancs, Les Rouvières Sud etc.

Le SIEA compétent en matière d'assainissement non collectif a mis en révision le zonage d'assainissement de la commune et détermine des filières pour les secteurs constructibles en ANC.

LE POET-LAVAL - DIEULEFIT

Description de la station

Nom de la station : LE POET-LAVAL - DIEULEFIT (Zoom sur la station)
Code de la station : 060926243001
Région : RHONE-ALPES
Département : 26
Date de mise en service : 31/12/1993
Service instructeur : DDAF
Maître d'ouvrage : Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement
Exploitant : Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement
Commune d'implantation : LE POET-LAVAL
- Industriels raccordés :
 Poteries
Capacité nominale : 3600.00 EH
Débit de référence : 600 m3/j
Autosurveillance validée : Non
Traitement requis : traitement secondaire
- Traitement existant :
 lagunage naturel

Agglomération d'assainissement

Code de l'agglomération : 060000126114
Nom de l'agglomération : DIEULEFIT
Commune principale : DIEULEFIT
Taille de l'agglomération : 3000 EH
Somme des charges entrantes : 3000 EH
Somme des capacités nominales : 3600 EH
- Liste des communes de l'agglomération :
 DIEULEFIT
 POET-LAVAL

Chiffres clefs en 2009

Charge maximale en entrée : 3000 EH
Débit entrant : 1483 m3/j
Production de boues : 0 tMS/an

Destinations des boues en 2009 (en tonnes de matières sèches par an) :



Chiffres clefs en 2008

Source : MEDDTL - BDERU
 Voir la fiche SANDRE de la STEP

Milieu récepteur

Bassin hydrographique : RMC
Type : eau douce
Nom : le Jabron
Nom du bassin versant : IV4450500

Zone Sensible : Hors zone sensible
Date de l'arrêt : Sans objet
Critère de sensibilité : Sans objet

Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer)

Conformité équipement (31/12/2010 : prévisionnel) : Non

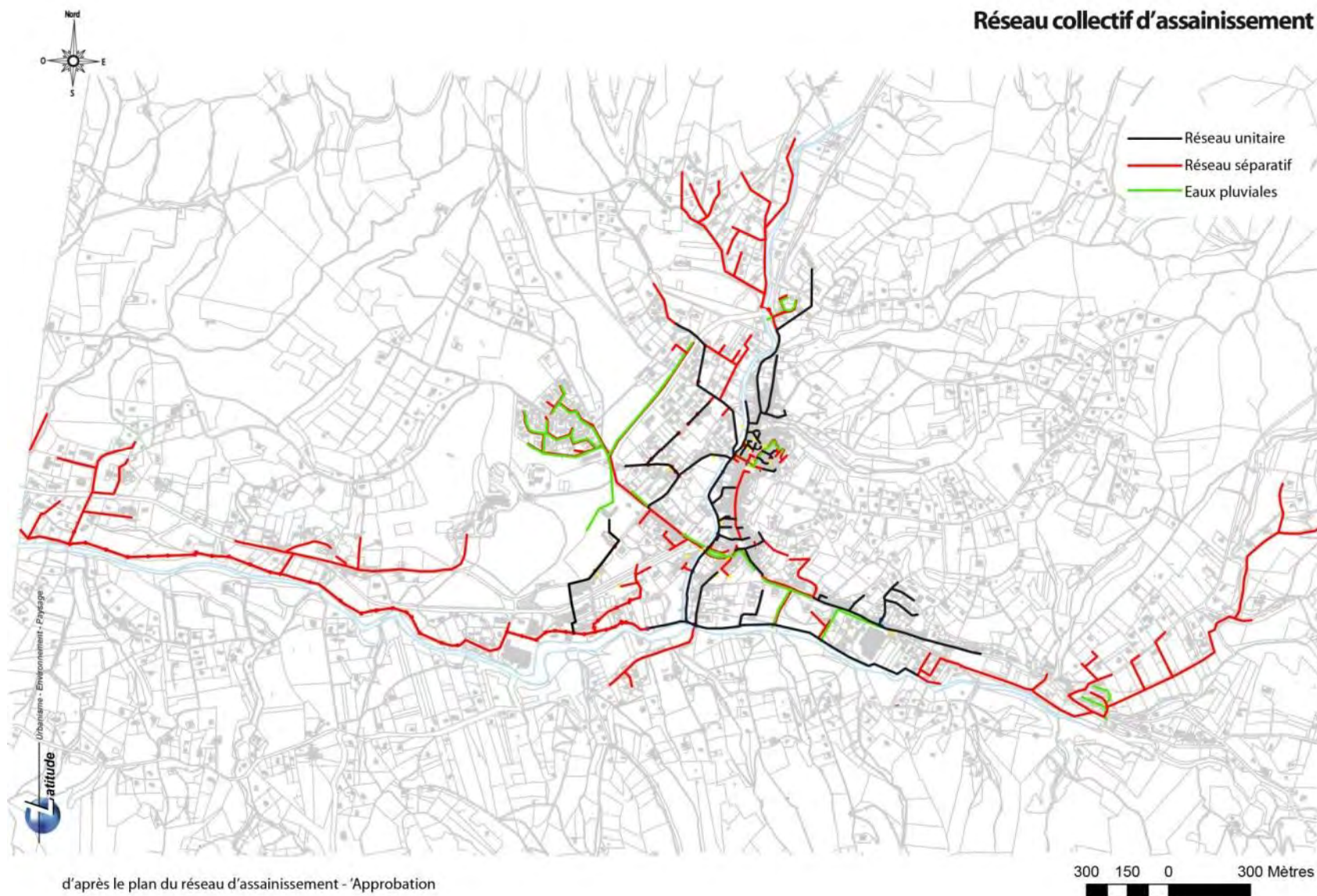
Respect de la réglementation en 2009

Conforme en équipement au 31/12/2009 : Non
Date de mise en conformité : 31/12/2011
Abattement DBO5 atteint : Non
Abattement DCO atteint : Non
Abattement Ngl atteint : Sans objet
Abattement Pt atteint : Sans objet
Conforme en performance en 2009 : Non

Réseau de collecte conforme : Oui
Date de mise en conformité : 31/12/2003

Respect de la réglementation en 2008

précédent | suivant | accueil

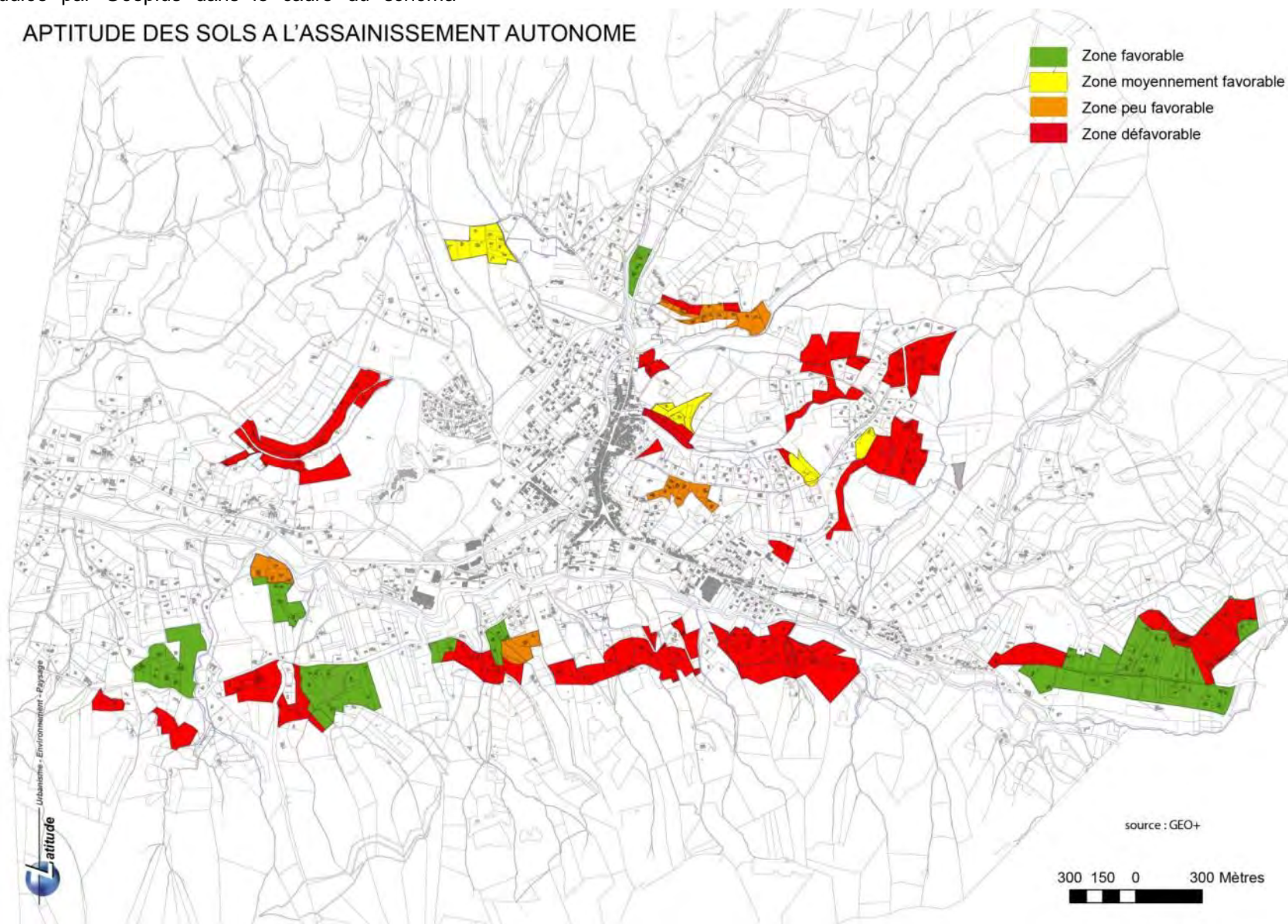


Zonage d'assainissement révisé



Aptitude des sols étudiée par Géoplus dans le cadre du schéma d'assainissement

APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME



3.3.8 Les réseaux numériques

3.3.8.1 La TNT :

La commune est entièrement couverte par la TNT mais la réception peut être délicate voire impossible sur certaines zones. La réception de la TNT via le satellite ne pose pas de problème.

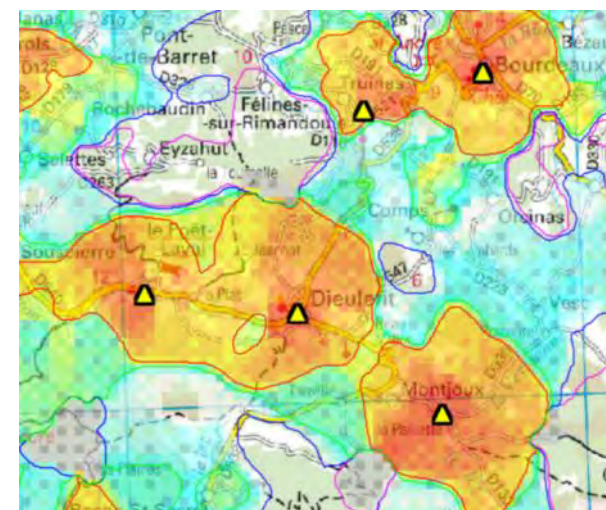
3.3.8.2 Les antennes relais :

Plusieurs antennes se situent sur la commune (voir carte ci-contre, issue de <http://www.cartoradio.fr/>).

3.3.8.3 Accès à internet (ADSL et fibre optique) :

La commune de Dieulefit est couverte par le haut débit. Quelques zones avec de faibles débits subsistent néanmoins sur le territoire.

Le syndicat mixte ADN (Ardèche Drôme Numérique), délégation du service public, déploie actuellement la fibre optique pour les équipements d'intérêts collectifs et les entreprises. Les principales structures publiques ou collectives sont raccordées : hôpital, collège, mairie, centre médico-social...). Les particuliers n'ont pas encore accès à ce service.



Carte du CETE 2009

Plus le débit ADSL est élevé, plus celui-ci est élevé.

4 Les dynamiques urbaines

4.1 Histoire des développements urbains

Au moyen âge, la commune était constituée d'un noyau urbain resserré, éloigné du Jabron et de ses débordements, adossé aux falaises de Safres. Le bâti regroupé autour d'un des deux châteaux fut ceinturé de remparts au 13e siècle. Cette phase de l'histoire urbaine de la commune est encore très lisible dans le paysage urbain, à travers le quartier de la Viale.

La ville sort de ses remparts à partir du 16e siècle, s'étend au-delà du Jabron, et les premiers faubourgs sont construits le long des voies :

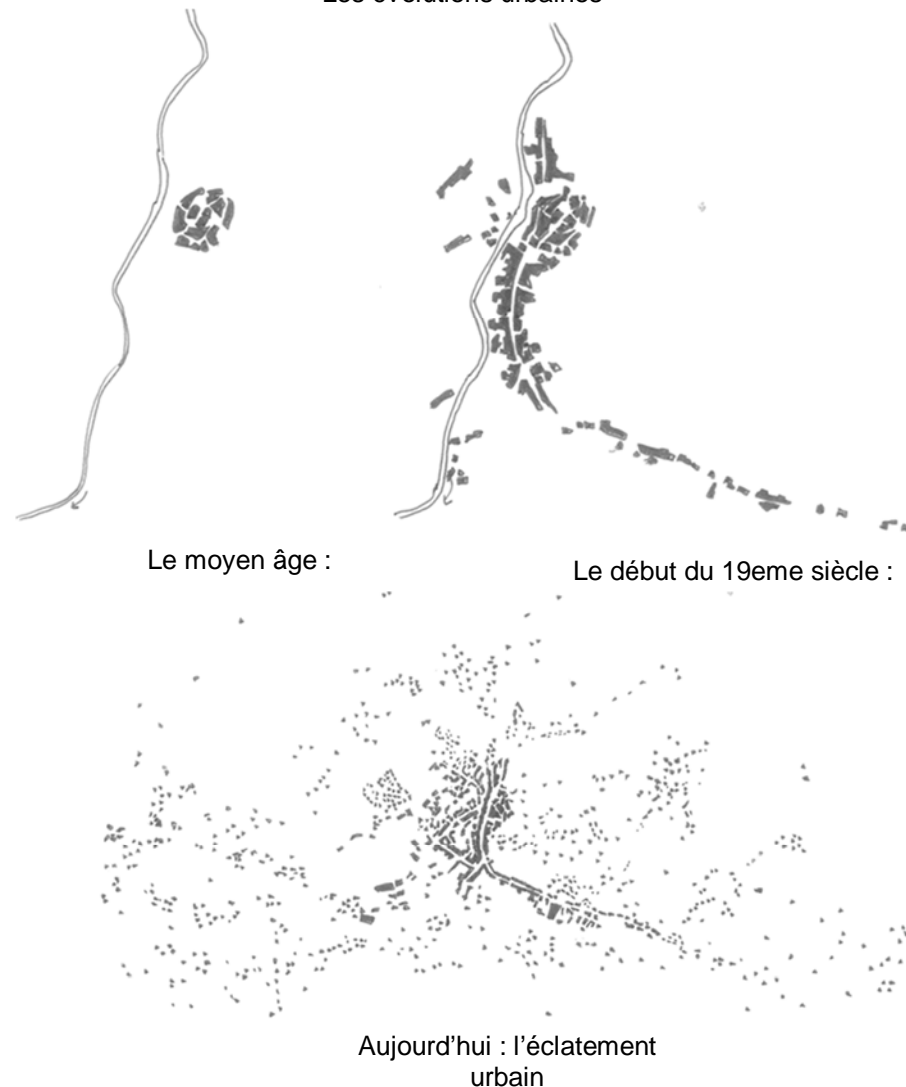
- La Garde de Dieu, à l'Ouest, le long de la voie menant à Montélimar,
- le faubourg de Fontète qui suit la route de Comps,
- le bourg, au sud.

A partir du 19e siècle, la ville connaît ses premières grandes mutations urbaines, avec la construction d'un nouveau pont sur le Jabron (pont de l'horloge) et de deux ponts sur le Fau, le percement de la rue Neuve à travers le bâti médiéval, l'aménagement des promenades, l'aménagement de la route de Bourdeaux.

La ville, n'a plus connu de mutations urbaines significatives jusque dans les années 1960.

A partir de cette époque, la commune a commencé à voir les premières grandes expansions hors du site d'origine avec la construction d'un habitat individuel diffus dominant sur les piémonts et les plateaux. Les développements des dernières décennies ont conduit à un éclatement urbain, à une forte consommation d'espace, et à un mitage important des espaces agro-naturels.

Les évolutions urbaines





4.2 Organisation urbaine

La commune est marquée par un éclatement de la structure urbaine, et un important contraste entre le secteur central ancien dense et la périphérie constituée d'une urbanisation disséminée sur le territoire.

4.2.1 Le centre

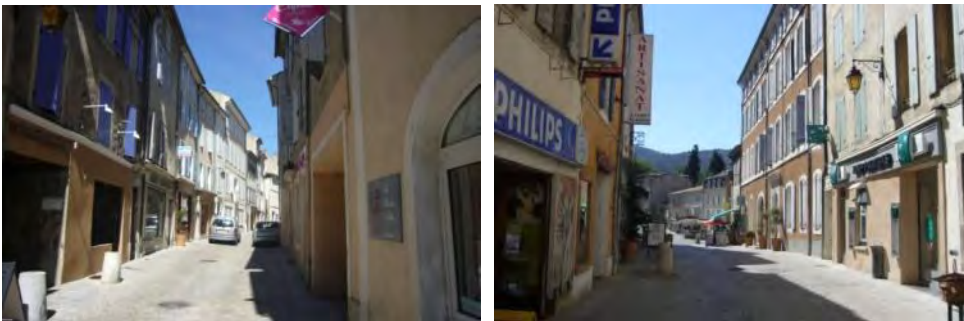
4.2.1.1 Le centre historique

Il s'organise à partir de plusieurs quartiers dont la typologie urbaine et architecturale est caractéristique des différentes époques de construction : Les densités sont importantes : 35 à 45 logements à l'hectare jusqu'à 70 logements/hectare dans la rue centrale.

- le quartier historique médiéval de la Viale : le bâti resserré, dense, s'organise à partir d'un parcellaire de petite taille, très imbriqué. Les voies sont étroites et sinueuses. Le quartier est limité par le tracé des anciens remparts (rue et chemin des Boulevards, rue du Calvaire) ;
- l'urbanisation linéaire le long de la rue centrale : le bâti est dense à l'alignement des voies, le parcellaire s'organise perpendiculairement à la voie, les hauteurs sont limitées à R+2 ou R+3.

La rue du bourg constitue « l'épine dorsale » de ce tissu urbain. Elle irrigue les zones bâties par des ruelles ou des passages étroits. La forte densité de construction est ponctuée par trois « respirations » importantes : la place Chateauras au traitement routier, la place abbé Magnet d'ambiance plus confidentielle, et la place des Tilleuls.

Ce secteur concentre la majorité des commerces et des services et représente le pôle d'animation majeur de la commune.



4.2.1.2 Les extensions du centre :

Le centre, trop à l'étroit, a investi la rive droite du Jabron. Ce secteur comporte deux typologies urbaines juxtaposées :

- un secteur issu du 19^e siècle : limité par les promenades et le Jabron, cet ancien faubourg s'organise autour des rues Péri et Garde de Dieu. La trame parcellaire plus large accueille une urbanisation mixte avec un habitat ancien à l'alignement le long des voies, et des constructions récentes peu denses en retrait des voies. Il est surtout marqué par un large tènement arboré (parc privé) qui constitue une véritable enclave, et instaure une coupure avec le centre historique,
- un secteur d'urbanisation récente : désenclavé par l'amorce de la déviation Nord, ce quartier accueille principalement, un habitat récent et des équipements publics (SDIS, SIEA, locaux techniques, plateaux sportifs, gymnase, collège etc.). Il dispose encore de larges tènements non construits. Il constitue un potentiel important pour des développements futurs en raison de sa proximité du centre, de sa desserte, de la présence des réseaux, et de l'absence de risques naturels.

Les atouts et contraintes du centre

Le centre de Dieulefit bénéficie d'un patrimoine architectural de qualité et relativement bien préservé. Il concentre, notamment rue du bourg, des linéaires commerciaux continus qui permettent son animation, particulièrement en période touristique.

Toutefois, il supporte des circulations de transit génératrices d'importantes nuisances (engorgement des rues, difficultés de stationnement), qui nuisent à la qualité du cadre de vie mais aussi à son animation. Par ailleurs son site est très contraint par la topographie qui ne permet pas son développement.

Il conserve des potentialités de développement dans les secteurs d'extensions récentes, mais qui sont actuellement encore mal reliées au centre historique et commercial.

4.2.2 Les « faubourgs »

La proche périphérie du centre est constituée des anciens faubourgs qui s'étirent le long des voies (rue des Reymonds, rue Justin Jouve, rue Brun Larochette). Le bâti ancien est majoritairement implanté à l'alignement des voies en ordre continu ou semi-continu. Les densités sont moindres avec 20 à 30 logements à l'hectare pour le bâti ancien et 10 à 12 logements à l'hectare pour le bâti récent.

Cette typologie traditionnelle est souvent doublée d'une seconde épaisseur de bâti plus récent et plus hétérogène :

- lotissements (Réjaubert, les Reymonds, lotissement du Fau),
- maisons individuelles,
- petits collectifs de différentes époques (HLM des Reymonds, les résidences de Réjaubert),
- bâtiments d'activités anciens, dont certains ont été démolis (HBMI) et constituent de véritables opportunités de développement urbain.

Dans cet ensemble, les promenades constituent un espace public d'une qualité urbaine et paysagère particulière, renforcée par la présence du parc de Réjaubert et par le cimetière.

Ces quartiers sont aussi caractérisés par la présence de maisons de caractère et de parcs, notamment du 18^e et du 19^e siècle, qui représentent une qualité patrimoniale remarquable.

Ces espaces disposent encore de tènements inscrits dans l'enveloppe urbaine ou en continuité (aux Reymonds) pouvant servir de support à un développement urbain. La mobilisation de ces sites pour un renforcement du centre moins coûteux en infrastructures et en équipements représente un enjeu important du PLU.



HLM des Reymonds

4.2.3 Les extensions récentes

Dieulefit est caractérisée par l'ampleur de « l'étalement urbain » lié aux extensions de puis les années 1970/1980. Une urbanisation sous forme d'habitat individuel dispersé a investi les espaces agricoles et naturels périphériques de plus en plus éloignés du centre : Les Rouvières, Les Blancs, Les Arliauds, les Hubacs, Les Flachères, Les Plates, Satelas, Le pied de Dieu Grâce, les Chavagnats, Les Jourdans, La Rochette etc.

Ces développements résidentiels se sont généralement réalisés sans accroche urbaine ancienne et présentent de très faibles densités (moins de 5 logements à l'hectare), en rupture avec le tissu urbain traditionnel.

Ce type d'urbanisation très consommatrice d'espace n'a pas permis de structurer ces quartiers qui sont pour leur majorité d'accès difficiles et desservis par des voies étroites et sinueuses, peu structurantes. Ce tissu se caractérise par :

- le recours systématique aux voies existantes pour la desserte des constructions,
- l'absence d'espaces collectifs,
- une croissance progressive qui transforme les lieux durablement, et une absence de limites à priori.

Enfin dans ces quartiers, les implantations du bâti nient très souvent la topographie du site, les constructions présentent souvent une architecture standardisée et des couleurs vives ou très claires, très perceptibles et s'intégrant mal au paysage. Les maisons d'architecture pastiche néo-provençale ont aussi tendance à se développer.



Secteurs de mitage et habitat diffus



Ce type d'urbanisation réalisée au coup par coup et sans maîtrise pose aujourd'hui différents problèmes :

- Des difficultés de liaisons avec le centre : leur éloignement implique des circulations automobiles sur des voiries insuffisamment dimensionnées (les Flachères, Serre de Vesc, Les Plattes ...). Le plateau des Rouvières notamment est difficilement accessible avec deux passages très étroits dans le centre ancien et une route à forte pente et très étroite à partir des Reymonds.
- Des expositions aux risques d'incendie avec des constructions dans des secteurs de boisements peu accessibles aux secours (notamment des constructions dans des pinèdes aux Rouvières, le Blanc, le Serre, Les Hubacs...).
- Des difficultés d'assainissement : aucun de ces secteurs n'est desservi en assainissement collectif. Selon l'étude menée dans le cadre du schéma général d'assainissement, l'assainissement non collectif, fonctionne mal dans plusieurs quartiers en raison d'une faible aptitude des sols (rochers et pentes défavorables à l'infiltration).
- Une faible intégration paysagère qui banalise très fortement le paysage communal. La partie Ouest de la commune est confrontée à une continuité d'urbanisation avec Poët Laval. Les limites urbaines se diluent.
- Un morcellement des espaces agricoles : de nombreuses parcelles encore agricoles sont insérées entre des parcelles urbanisées (Les Flachères, les Hubacs, Les Froments, Les Chavagnats etc.).
- Une fragilisation des espaces naturels et des continuités écologiques.
- Des coûts collectifs accrus (services, réseaux, etc.).

4.3 Le fonctionnement urbain

Le fonctionnement urbain est marqué par plusieurs polarités :

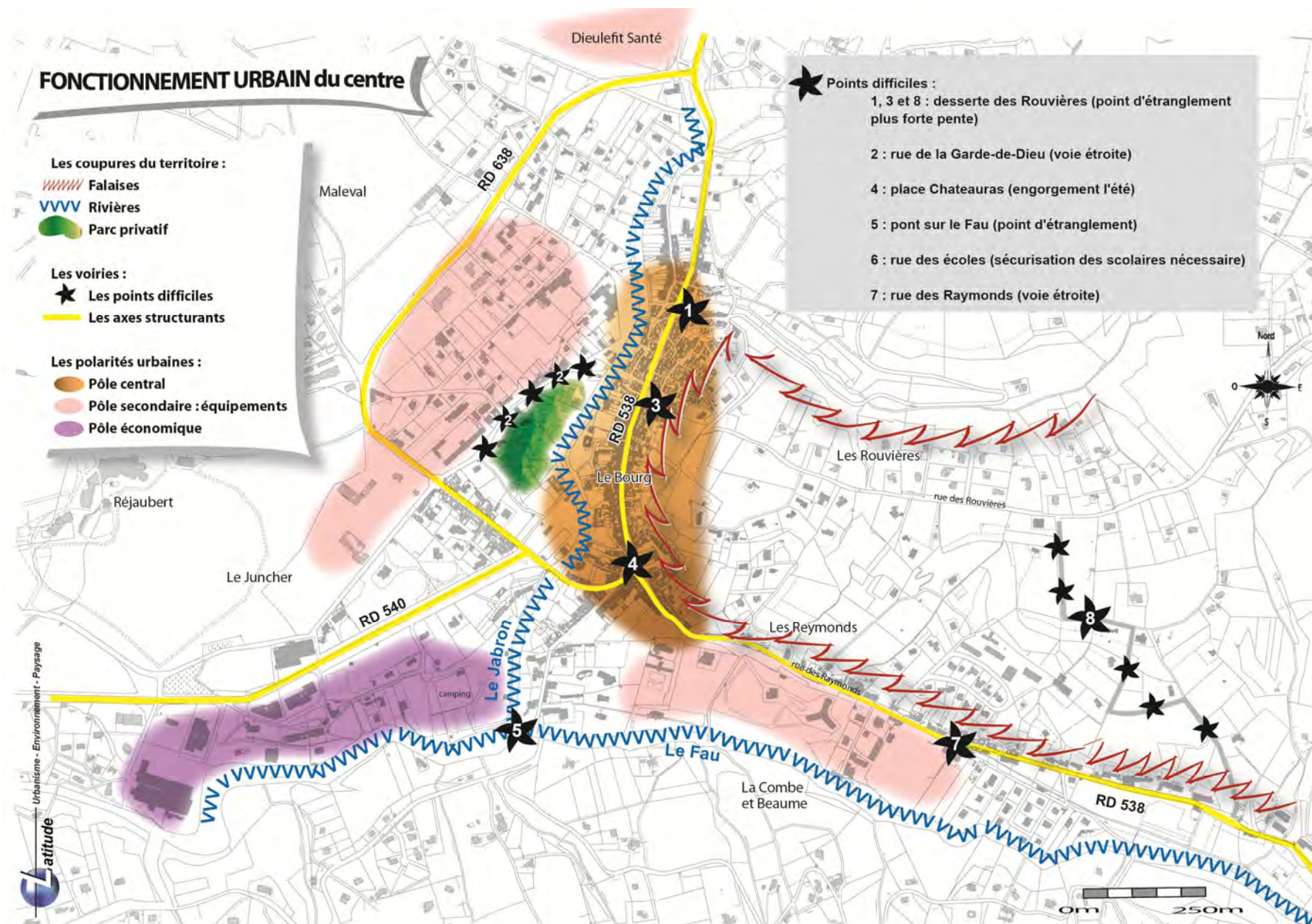
- un pôle central, multifonctionnel, qui regroupe l'essentiel des commerces et services de proximité, et qui reste en raison de son caractère historique, un pôle d'attractivité touristique et culturel ;
- deux pôles secondaires qui regroupent l'essentiel des équipements de rayonnement communal et intercommunal : le secteur Juncher-Maleval et le secteur de la Pouilleuse – Les Combes et Baumes ; Il faut ajouter le pôle de Dieulefit santé qui est un point attractif de flux.
- un pôle qui s'étire en entrée Ouest le long de la voie départementale qui concentre l'essentiel des activités économiques et commerciales.

Cette organisation urbaine est aussi caractérisée par des effets de « coupures » induits par :

- des tènements importants imperméables aux flux : parc de Réjaubert, Parc privé entre la rue Morin et la rue Chalamel ;
- des éléments naturels : le Jabron, le Faux, les Falaises avec des points de franchissement très limités.

Enfin, le manque de hiérarchisation entre les circulations de passage et les circulations induites par ces différentes polarités, provoque des difficultés importantes dans le centre, renforcées par le manque de liaisons inter-quartiers. Plusieurs secteurs sont sujets à des difficultés de circulation renforcées en période estivale : place Chateauras, chemin des Rouvières, axe Garde de Dieu et Chalamel, rue Brun Larochette.

Toutefois, les rues du bourg, Justin Jouve, des Reymonds et la rue Sadi Carnot ainsi que l'amorce de la déviation Nord, représentent des axes structurants du tissu urbain, dont il manque encore un barreau pour assurer un maillage cohérent des déplacements automobiles (barreau de la déviation Nord-Ouest).



4.4 Les densités et les consommations foncières

4.4.1 La densité

La question de la densité urbaine est essentielle dans un contexte de raréfaction du foncier, de préservation des espaces agricoles et naturels et de protection du paysage. Une analyse des densités sur la commune, montre que le développement urbain communal reste assez caractéristique des grandes évolutions urbaines nationales mais avec une forte orientation vers des densités très faibles pour les constructions des dernières décennies.

Les illustrations pages suivantes indiquent que pour une même surface les densités et les formes urbaines des développements urbains récents se sont souvent réalisées en déconnexion de la forme urbaine traditionnelle :


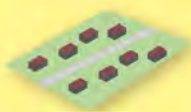

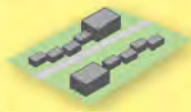


- densités assez importantes, compacité du bâti, implantation regroupée en ordre continu ou semi continu, sens des constructions parallèles ou perpendiculaires à la rue dans les formes traditionnelles anciennes, y compris à l'échelle des groupements bâtis ruraux.
- faibles densités, implantations en retrait, et sens d'implantation des constructions sans lien avec le site.

Toutefois il faut distinguer :

- les ensembles d'habitat social, caractéristiques d'un urbanisme de tours et de barres des années 60/70 (Les Reymonds), dont la restructuration ou le renouvellement se posent aujourd'hui.
- Les opérations d'habitat agrégé ou petits collectifs qui sont très peu nombreuses sur Dieulefit : Bellevue, et quelques petits collectifs plus anciens (rue Pierre Emmanuel).

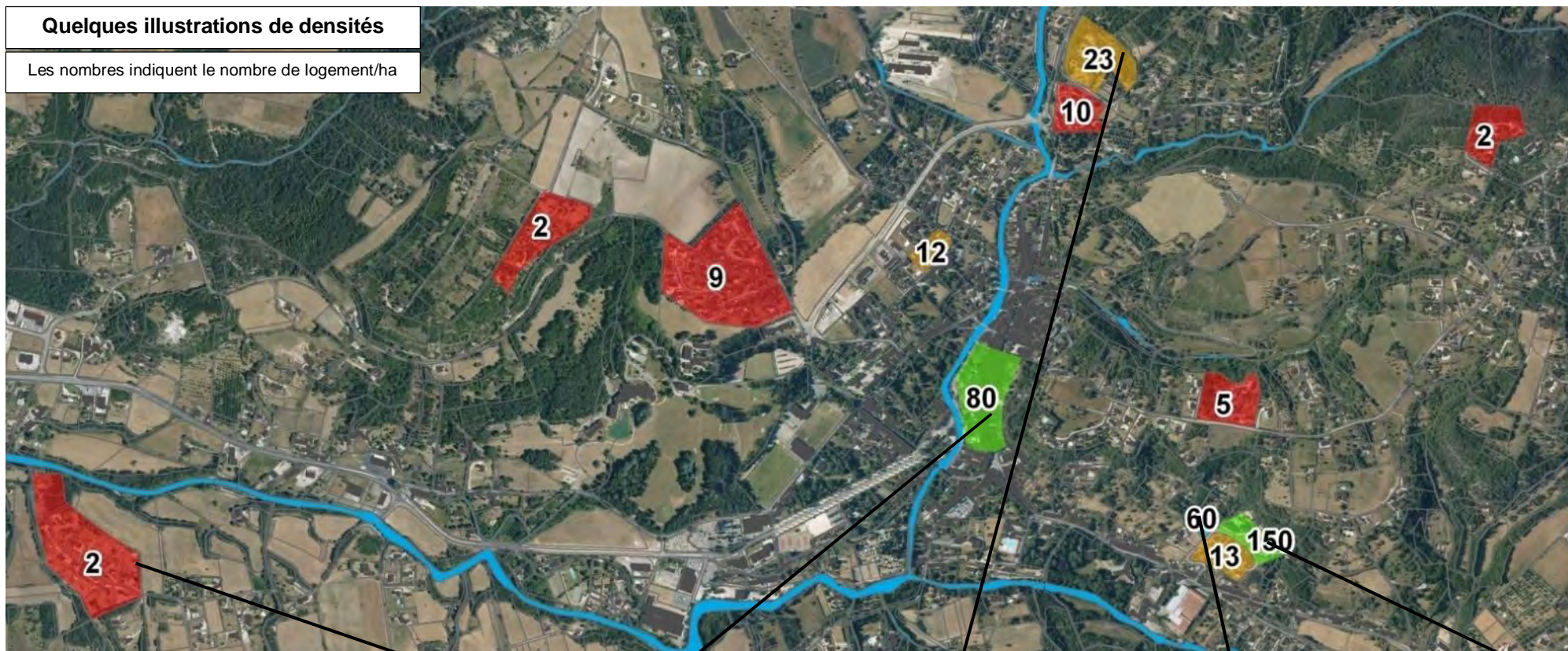
Les opérations d'habitat intermédiaire sont inexistantes sur la commune. Il manque globalement une référence en matière d'habitat qui allierait l'économie foncière de la densité urbaine, et la réponse aux souhaits, en matière d'espaces privatifs extérieurs et d'espaces collectifs de proximité.

Cette forme urbaine permettrait de renforcer l'accès au logement pour des populations jeunes, les primo-accédants, les ménages à revenus moyens, et serait moins consommatrice d'espace que les types de développement urbain produits depuis les années 1970.

Densités	Logements individuels		Logements groupés	Logements intermédiaires	Petits collectifs	Ville
						
Logements/ha	3	8	20	35	60	100
Consommation foncière/logement	3 300 m ²	1 250 m ²	500 m ²	285 m ²	166 m ²	100 m ²
Habitants/ha	7	19	45	80	130	230
Coût réseaux par logement	66 000	25 000	20 000	10 000	6 600	4 000
Coût de construction (base 100)	100	100	87	73	58	54
Coût de chauffage (base 100)	100	100	89	75	68	60

Quelques illustrations de densités

Les nombres indiquent le nombre de logement/ha



La notion d'habitat intermédiaire

Ce type d'habitat entre la maison individuelle et le collectif rompt avec la standardisation des produits logements. Il recouvre une gamme très large de constructions allant de la maison individuelle sur de petites parcelles au petit collectif bien structuré, en passant par l'habitat agrégé soit horizontalement soit verticalement. Il permet une économie de foncier, et une variété de la forme urbaine. Sa densité plus élevée que l'habitat individuel peut permettre l'implantation de services, d'équipements, et une desserte par les transports en communs.

Cette variété permet aussi une large palette d'offre résidentielle car elle s'adapte aussi bien au locatif qu'à l'accession, au social et non social.

Ces logements agrégés bénéficient généralement chacun d'une entrée privative, et d'un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) suffisamment grand pour être considéré comme un espace à vivre. La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat réserve aussi des espaces extérieurs collectifs et aménagés non dévolus à la voiture et qui sont de véritables lieux de vie appropriables par les habitants.

De plus la notion d'habitat intermédiaire se couple très souvent avec une qualité environnementale : habitat à performances énergétiques (BBC ou passif), récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, confort climatique d'été etc.

Ce type d'habitat pourrait se développer de façon plus importante à Dieulefit en particulier sur les espaces interstitiels proches du centre

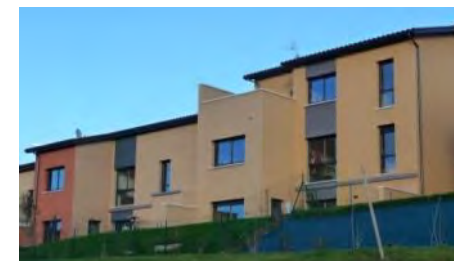
Les photos suivantes concernent plusieurs opérations situées en France permettant d'illustrer cette notion.



Eurallile : 65 à 85 logements/ha



Bagneux - 55 logements/ha



St Pierre La Palud - 45 logements/ha



La folle maison (Nantes) - 40 à 50 logements/ha



Châtillon d'Azergues - 30 logements/ha



Le Clos de l'Erdre (Nantes) - 50 logements/ha

4.4.2 La consommation foncière de la dernière décennie

Il est rappelé que la loi Engagement National pour l'Environnement impose aux PLU d'établir un bilan de consommation foncière et de définir des objectifs de maîtrise de cette consommation.

Le tableau ci-après détaille par année la consommation foncière. Il est établi à partir de l'analyse des permis de construire. Les changements de destination, les extensions d'habitations et les annexes n'ont pas été comptabilisés, ceux-ci ne représentant pas une consommation foncière.

Ainsi cette analyse des permis de construire montre une surconsommation foncière de l'habitat. Cette analyse montre que depuis 10 ans, 34 ha ont été consommés pour 83 habitations.

Ainsi, 3.4 ha sont urbanisés en moyenne chaque année pour une production inférieure à 10 logements.

La densité moyenne est de 2.4 logts/ha.

La poursuite de cette tendance outre ses conséquences en matière de surcoûts collectifs liés aux réseaux, aux déplacements, n'apparaît pas compatible avec les orientations définies par le Grenelle de l'environnement en matière :

- de maîtrise de la consommation foncière pour le développement urbain,
- et d'équilibre à instaurer avec le maintien des continuités naturelles et des espaces agricoles.

	Habitat	
	Nombre	Ha consommés
2001	7	2,6
2002	11	4,2
2003	14	8,4
2004	15	3,6
2005	5	1,5
2006	3	0,3
2007		
2008	17	1,7
2009 (en date de prise en compte)	6	0,7
2010 (en date de prise en compte)	5	11
Total	83	34

4.5 Les alternatives au développement urbain

Plusieurs options s'offrent pour le développement urbain :

4.5.1.1 La poursuite de l'urbanisation des coteaux et des terrains hors centralité de la vallée du Jabron le long de la route de Montélimar

Elle est coûteuse en termes d'extension des réseaux collectifs (assainissement, eau, électricité, voirie). Ainsi la mise à niveau des réseaux nécessaire à ce type de développement peut se chiffrer à plusieurs dizaines de millions d'euros (eau, extension des réseaux d'assainissement, réaménagement des voiries, défense incendie, renforcements électriques...). Mais elle est « facile » sur le plan du développement : espaces plats des fonds de vallée, peu de contraintes en matière de risques. Cette orientation aurait plusieurs conséquences : un effet d'emprise sur des territoires encore agricoles, la poursuite de la standardisation paysagère et une banalisation de « l'écrin vert » de Dieulefit, une pression sur les milieux naturels.

De plus elle pose la question du fonctionnement urbain de ces quartiers et de leur relation au centre et aux pôles d'animation de la commune. Elle conduira à multiplier les déplacements automobiles sur le territoire communal.

4.5.1.2 La mobilisation des interstices de l'espace urbanisé

Ces espaces sont majoritairement situés entre les opérations de lotissement. Leur urbanisation aura peu d'impact sur les territoires agricoles ou naturels. Ces secteurs sont desservis par les réseaux et présentent un coût collectif moindre. Toutefois leur situation en grande partie à l'articulation entre le centre dense et les quartiers pavillonnaires pose la question de la forme urbaine à développer en transition avec les formes urbaines avoisinantes. Sur ces sites une optimisation du foncier pourrait être recherchée par un habitat de type intermédiaire.

4.5.1.3 Le renouvellement du tissu urbain

Les friches ou le tissu urbain sous utilisé et de moindre qualité représentent un gisement foncier pour un développement urbain proche du centre. A ce titre l'ancien tènement HBMI représente une opportunité pour développer une nouvelle offre résidentielle. Ces gisements peuvent être complexes à mobiliser, nécessitant des opérations lourdes et des acquisitions foncières. Ces opérations sont souvent assez longues à mettre en œuvre. Il faut généralement miser sur le long terme pour une requalification urbaine de ces secteurs. Il faut noter que le tènement HBMI fait l'objet d'une étude en cours par le bailleur social en vue de son urbanisation.



L'extension sur les coteaux et les vallons



La mobilisation et l'optimisation des interstices urbains



Le réinvestissement urbain des friches

Les potentiels de développement repérés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine représentent environ 18 ha. Cette capacité brute intègre les parcs privés liés aux maisons patronales, mais il ne paraît pas souhaitable de les urbaniser compte tenu de la plus value paysagère et de l'intérêt patrimonial qu'ils représentent pour la commune.

Ils comptabilisent les dents creuses, le secteur de la Sablière et les espaces de renouvellement urbain (tènement HBMI par exemple) et les parcs privés.

Avec une densité moyenne de 25 logements/ha, ces capacités représentent plus de 450 logements. Ce calcul ne tient pas compte des phénomènes de rétention foncière qui sont réels sur le territoire communal, la plupart des secteurs étant actuellement constructibles.



4.6 Les équipements

La commune dispose d'un taux d'équipements important lié à sa position de ville centre du bassin de vie du Jabron.

4.6.1 Les équipements existants

Les équipements à l'échelle communale :

- sportifs : stade de football, de rugby, gymnase, tennis, plateau sportif, piscine. La piscine vient de faire l'objet d'une réhabilitation.
- administratifs : mairie, poste, centre de secours.
- scolaires : école maternelle (77 élèves répartis en 3 classes en 2012) et groupe primaire du Juncher (109 élèves répartis en 5 classes en 2012), le collège Ernest Chalamel (308 élèves en 2012), l'école Ste Marie (37 élèves pour 1 classe, Elémentaire Privée : 72 élèves pour 3 classes).
- petite enfance : crèche / halte-garderie « les Dieul'filous », un relais d'assistantes maternelles.
- socio-culturels : bibliothèque, école de musique, et local 3e âge, mille club. La salle des fêtes adjacente à la mairie est réhabilitée et transformée en espace culturel associatif polyvalent, comprenant notamment une salle de spectacles.

Les équipements à l'échelle supra communale :

- administratifs : Trésor public, le centre technique départemental des routes (ex DDE) gendarmerie, communauté de communes, SIEA.
- scolaires : collège Chalamel, écoles spécialisées de Bellevue et de Beauvallon.
- touristiques : office du tourisme, campings.
- socio-culturels : Maison de la Terre.

La majorité de ces équipements répond aujourd'hui aux besoins des habitants de la commune et des communes voisines.

Les équipements de santé

Les équipements de santé sont traditionnellement nombreux à Dieulefit, ils sont spécialisés dans les maladies respiratoires. Ces équipements intègrent :

- un hôpital local d'une capacité de 88 lits. Son extension et sa requalification sont en cours. Une partie (33 lits) est dédiée à une maison de retraite.
- La maison de retraite des Eschirous,
- Dieulefit santé qui regroupe le centre de Beauvallon, centre médical et climatique de Bellevue, le centre de pneumologie le Jas.

De nouveaux locaux ont été ouverts en 2007 sur le site de Chamonix en entrée Nord de la ville. Cet établissement est spécialisé en cardiologie et pneumologie pour adultes et enfants. C'est un établissement associatif admis à participer au service public hospitalier (PSPH), agréé pour 101 lits en hospitalisation complète répartis en 4 unités, et 5 places en hospitalisation de jour. Le centre est doté d'un plateau médico-technique moderne. Des équipes médicales et paramédicales travaillent spécialement à la réadaptation pluridisciplinaire des patients.



Dieulefit santé

4.6.2 Les besoins et les projets

Dieulefit est une commune bien dotée en équipements pour sa taille, toutefois des besoins sont relevés dans les domaines suivants :

- L'agrandissement de l'école maternelle,
- L'extension des équipements sportifs du Juncher
- Le développement de l'école de musique et de la médiathèque mais qui peut se réaliser sur place,
- Eventuellement une extension des locaux dédiés aux jeunes ;
- Une salle d'animation festive
- La restructuration du collège.

De plus les grands équipements de santé et les équipements médico-sociaux comme l'école de Beauvallon sont amenés à évoluer, le PLU doit permettre leur évolution.



Hôpital local



Maison de la Terre



Ecole maternelle

Ce qu'il faut retenir des dynamiques urbaines à Dieulefit-

Les points de vigilance :

- Une expansion urbaine sur les coteaux et les plateaux fortement consommatrice de foncier, et source de difficultés des déplacements,
- Une centralité à l'étroit dans son site,
- Un fonctionnement urbain très contraint par le relief, et surtout par l'éclatement de la structure urbaine.

Des atouts à valoriser :

- Un centre commerçant attractif,
- Une fonction de ville centre confortant les nombreux équipements et services,
- Un potentiel de reconversion urbaine et de nombreux espaces non construits dans l'enveloppe urbaine pouvant être mobilisés,
- Des espaces publics en réseau pouvant être valorisés.

Les enjeux et les mesures à débattre

- L'équilibre dans la localisation des développements résidentiels : une expansion « facile » dans l'espace rurale, mais coûteuse en infrastructures, et au détriment des espaces agro-naturels et du fonctionnement urbain ? Ou une mobilisation des espaces de renouvellement urbain et des interstices, dans des opérations de mise en œuvre complexe et longue, mais pouvant renforcer les liens urbains et la centralité ?
- La qualification et l'optimisation des espaces urbains existants : quelle densité urbaine, et quelle forme bâtie pouvant renforcer l'attrait de la ville, et la mixité urbaine et sociale ?
- La qualité du cadre urbain : au-delà de la requalification du centre historique et de ses espaces publics, quelle hiérarchisation et valorisation des espaces publics existants ? Quelle mise en réseau et quels renforcements de ces espaces ? A ce titre la question de la vocation des rives du Jabron et du Fau doit être posée.
- La pratique de la ville :

Favoriser les liaisons entre les pôles d'animation de la ville et les quartiers périphériques existants avec quels aménagements ?

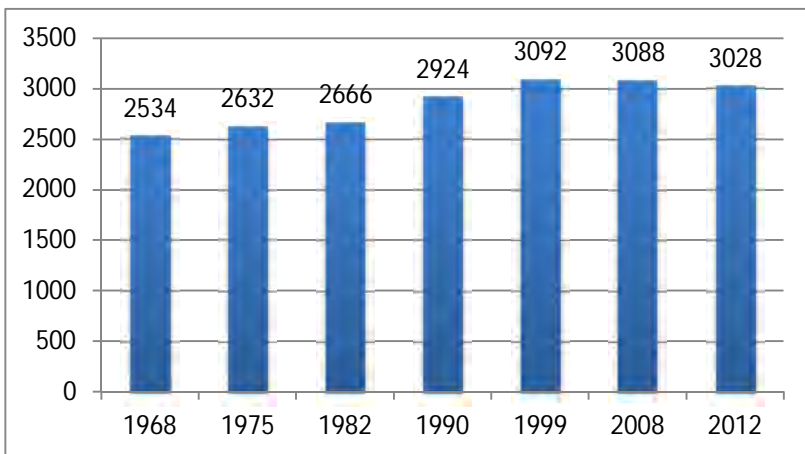
Renforcer la centralité pose la problématique de la vocation des espaces publics, et du confortement des linéaires d'animation (commerces, services équipements...), des accès à la rue centrale...

La rationalisation du stationnement en ville : quel équilibre entre les nécessaires capacités à maintenir dans le centre à proximité des commerces et la qualité de l'espace urbain.

5 Les évolutions socio-économiques

5.1 La population

5.1.1 Un accroissement démographique régulier dû à un apport migratoire



année	population	évolution de la population	variation relative	variation annuelle
1968	2534	-	-	-
1975	2632	+ 98	4%	0,5%
1982	2666	34	1%	0,2%
1990	2924	+ 258	10%	1,2%
1999	3092	+ 168	6%	0,6%
2008	3088	- 4	-0.12%	0%
2012 (population légale)	3028	- 60	- 1.94 %	- 0.3 %

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	CCPD (99/07)
Variation annuelle moyenne de la population en %	0.5	0.2	1.2	0.6	0	1
due au solde naturel en %	-0.4	-0.8	-0.3	-0.7	-0.9	-0.3
due au solde migratoire	1	1	1.4	1.3	+0.9	1.3

La commune de Dieulefit connaît depuis plus de 30 ans une évolution démographique assez régulière, hormis pour la période de 1982 à 1990 où la croissance est plus rapide (la croissance annuelle passe de 0.18% à 1.2%). Depuis 1990, la commune a connu un ralentissement de la croissance démographique.

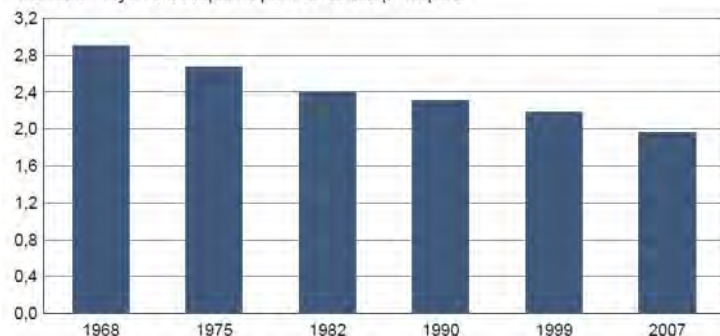
Les estimations de l'INSEE pour 2012 montrent la poursuite de la baisse démographique à un rythme plus soutenu que dans la période 1999/2008.

Le moteur démographique de la commune est lié aux apports migratoires qui d'abord positifs deviennent négatifs, alors que le solde naturel est négatif.

Cette dynamique traduit un vieillissement important de la population communale, alors que les jeunes ménages ont plutôt tendance à investir les communes périphériques plus proches de la vallée du Rhône où le foncier apparaît plus accessible car non concurrencé par la pression touristique et des pôles d'emploi.

5.1.2 Des cellules familiales de plus en plus petites

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Suivant les grandes évolutions nationales, la taille des ménages est en forte réduction en raison, d'une part du vieillissement de la population, et d'autre part du desserrement démographique.

Avec moins de deux occupants par résidence principale en moyenne, la taille des ménages sur la commune apparaît très faible. A titre de comparaison, la moyenne nationale se situe autour de 2.5 personnes par ménage et de 2.2 sur la CCPD.

Cette fragmentation des ménages sur Dieulefit est essentiellement liée au caractère âgé de la population phénomène accentué en raison de la présence des maisons de retraite. Dieulefit constitue un cas particulier, dans la CCPD.

Ainsi les ménages d'une personne constituent près de 41% des ménages, les couples avec enfants moins de 18% des ménages.

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2008	%	1999	%	2008	1999
Ensemble	1 457	100,0	1 348	100,0	2 841	2 944
Ménages d'une personne	602	41,3	484	35,9	602	484
- hommes seuls	225	15,4	180	13,4	225	180
- femmes seules	377	25,8	304	22,6	377	304
Autres ménages sans famille	29	2,0	24	1,8	57	56
Ménages avec famille(s)	827	56,7	840	62,3	2 182	2 404
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	446	30,6	408	30,3	909	828
- un couple avec enfant(s)	258	17,7	344	25,5	962	1 328
- une famille monoparentale	123	8,4	88	6,5	311	248

Ces évolutions de la cellule familiale faite à la fois d'une fragmentation de la famille traditionnelle et d'une vie de plus en plus isolée pour les ménages âgés va avoir des incidences sur :

- les besoins accrus en accompagnement (services à la personne) et en soutien dans la vie quotidienne des ménages âgés,
- la diversification de la typologie des logements pour faire face à des besoins de plus en plus singuliers. Notamment la construction pavillonnaire qui s'est fortement développée ne paraît pas forcément adaptée aux besoins à venir.

Il existe un enjeu très important à retrouver une attractivité pour les jeunes ménages.

5.1.3 Une population plutôt stable

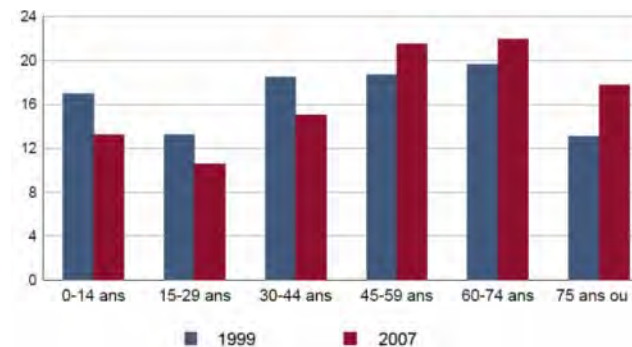
Plus de 77 % de la population recensée en 2008 habitait la commune 5 ans auparavant.

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	2 959	100,0
Le même logement	1 905	64,4
Un autre logement de la même commune	389	13,2
Une autre commune du même département	272	9,2
Un autre département de la même région	153	5,2
Une autre région de France métropolitaine	200	6,8
Un Dom	2	0,1
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	38	1,3

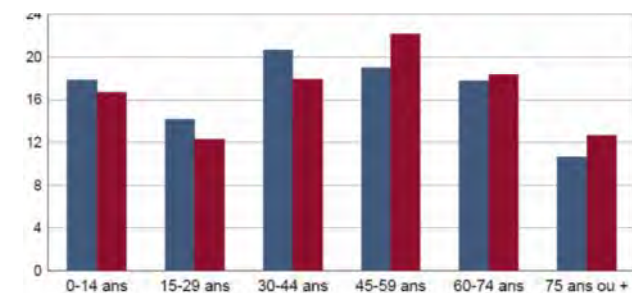
Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

5.1.4 Un vieillissement prononcé

Tranche d'âge sur Dieulefit



Tranche d'âge sur la CCPD



L'évolution démographique est caractérisée par un vieillissement de la population marqué une forte diminution des tranches d'âges des moins de 15 ans, alors que les tranches les plus âgées sont en augmentation.

Le vieillissement apparaît plus prononcé que sur la communauté de communes.

La commune de Dieulefit présente une structure par âge où la part des plus de 60 ans représente près de 40 % de la population. En comparaison cette même tranche d'âge ne représente que 23 % pour l'ensemble du département de la Drôme.

Ce vieillissement accentué de la population est la conséquence d'un apport important de population de retraités venant résider sur le territoire communal.

La poursuite du renforcement de l'offre de logements plus petits en collectif ou avec des terrains de moindre taille et proche des services est un enjeu pour la commune pour répondre aux besoins du vieillissement.

Les dynamiques démographiques montrent aussi une forte baisse des tranches des jeunes ménages (moins de 30 ans). Il existe un enjeu à fixer sur le territoire communal des populations de jeunes ménages, et jeunes actifs en développant une offre en logements de qualité résidentielle et abordables.

5.1.5 Un taux d'activité stable

	2008	1999
Ensemble	1 690	1 736
Actifs en %	68,9	68,5
dont :		
actifs ayant un emploi en %	59,9	58,8
chômeurs en %	8,9	9,7
Inactifs en %	31,1	31,5
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,9	9,2
retraités ou préretraités en %	14,3	10,6
autres inactifs en %	9,9	11,7

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

La part des actifs dans la population est identique depuis 1999. La part des actifs à Dieulefit est inférieure à celle constatée sur l'ensemble de la Communauté de communes (70.5%).

5.1.6 Un taux de chômage élevé

	2008	1999
Nombre de chômeurs	151	168
Taux de chômage en %	13,0	14,1
Taux de chômage des hommes en %	11,9	12,4
Taux de chômage des femmes en %	14,2	16,0
Part des femmes parmi les chômeurs en %	53,6	53,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le taux de chômage est de façon classique plus élevé chez les femmes.

Le taux de chômage moyen de la commune reste supérieur à celui de l'ensemble de la Communauté de communes (10.9%).

5.1.7 Une dépendance des pôles d'emplois extérieurs qui s'accroît

	1999	%	2008	%
Ensemble	1028	100	1034	100
Travaillent et résident sur la commune	743	72,3	687	66,5
dans une commune autre que la commune de résidence	285	27,7	347	33,5
située dans le département	212	20,6	285	27,5
située dans un autre département	73	7,1	62	6,0

Entre 1999 et 2007, on constate une forte baisse de 6 points du nombre d'habitants travaillant et résidant sur Dieulefit. Néanmoins, seuls 33 % des actifs de Dieulefit travaillent en dehors de la commune, ce qui montre que Dieulefit reste un pôle d'emplois dans le bassin.

Les salariés résidant dans la commune et travaillant hors de la commune vont à :

- 19.6% dans le Nyonsais-Baronnies,
- 3.1% dans le grand Valentinois
- 1.6% dans le Tricastin,
- 0.8% dans la vallée de la Drôme,
- 0.4% dans le pôle Montilien,
- 0.4% en Drôme Nord
- 0.4% en Ardèche méridionale,
- 0.4% en Ardèche vallée du Rhône

Les autres destinations représentent des proportions très faibles.

La dépendance de Dieulefit aux pôles d'emplois extérieurs est plus faible que pour l'ensemble de la Communauté de communes où plus 58% des actifs travaillent sur une commune différente de leur commune de résidence.

Mais cette dépendance s'accroît, il existe un enjeu à maintenir un pôle d'emplois sur la commune pour favoriser son attractivité vis-à-vis des ménages actifs.

5.1.8 Le niveau de vie de la population

	2008	Evolution 2006-2008 (1) en %
Ensemble des foyers fiscaux	1 980	-1,5
Revenu net déclaré (K Euros)	39 001	1,8
Revenu net déclaré moyen (Euros)	19 697	3,4
Impôt moyen (Euros)	618	0,6
Foyers fiscaux imposables	899	-1,6
Proportion	45,4 (%)	-0,1 points
Revenu net déclaré (K Euros)	28 151	3,2
Revenu net déclaré moyen (Euros)	31 314	4,9
Impôt moyen (Euros)	1 361	0,8
Foyers fiscaux non imposables	1 081	-1,4
Proportion	54,6 (%)	0,1 points
Revenu net déclaré (en K Euros)	10 849	-1,6
Revenu net déclaré moyen (Euros)	10 036	-0,2

(1) : les valeurs des années antérieures à 2008 sont exprimées en euros constants de 2008
Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

Le revenu imposable moyen des ménages à Dieulefit est équivalent à celui du canton.

5.2 L'habitat

(Source : RGP 2008 et SITADEL 2010)

5.2.1 Une commune résidentielle

	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
1968	829	170	90
1975	902	284	106
1982	1049	302	64
1990	1163	344	148
1999	1349	333	171
2008	1456 (71.5%)	400 (19.7%)	179 (9.2%)

Le parc de résidences principales s'est faiblement accru depuis 1999 (moins de 8%), parallèlement le parc de logements occasionnels ou secondaires s'est accru de 20% dans la même période.

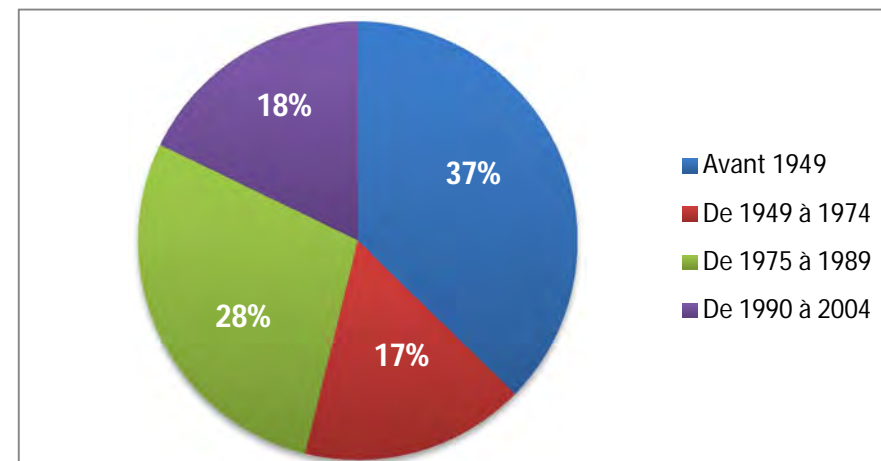
Il faut noter que le parc s'est accru de + 8% alors que la population a diminué de -2% dans la période 1999/2012.

Cela signifie que le desserrement démographique est encore bien présent sur la commune. On peut estimer qu'environ 220 logements ont servi pour ce desserrement.

La vacance est en constante augmentation et concerne selon l'INSEE, 179 logements, situés en majorité dans le parc ancien du centre. Ce parc constitue un véritable gisement à mobiliser soit par requalification soit par renouvellement.

Ces dynamiques montrent une attractivité touristique de Dieulefit qui s'accroît au détriment de la population « fixe ». Elle pose la question de la concurrence qui s'est insaturée sur le marché entre l'hébergement touristique et les résidences principales.

5.2.2 Un parc ancien dominant : un enjeu de mise à niveau énergétique du parc :



La construction récente (après 1990) est minoritaire (18 % des résidences principales).

En effet, près de 54% des résidences principales ont été construites avant 1975. Pour ces logements anciens, la mise à niveau énergétique va représenter un enjeu important des prochaines décennies. Le PLU devra favoriser cette mise à niveau :

- En facilitant les réhabilitations, en permettant notamment les isolations par l'extérieur y compris dans les zones de protection patrimoniale.
- En favorisant l'emploi des énergies renouvelables dans le parc ancien qui concentre les logements les moins performants sur le plan énergétique. Il en va de l'équité dans l'accès à l'énergie des habitants. Dans un contexte où les nouveaux logements à partir de 2012, vont devoir répondre aux critères du BBC, il semble difficile de laisser construire un parc de qualité, à côté d'un parc maintenu dans l'archaïsme énergétique, au risque de voir ce dernier se vider encore plus de ces habitants, ou se paupériser.

Le diagnostic de performance énergétique

La consommation annuelle en énergie finale n'est plus prise en compte. On s'exprime dorénavant par une consommation en énergie primaire exprimée en kWh-ep / m² / an.

- **0 - 50 classe A.** Les maisons neuves les plus performantes ; difficilement atteignable en rénovation mais accessible pour la construction neuve au logement conforme au label réglementaire « Bâtiments basse consommation »,
- **51 - 90 classe B.** Atteignable en construction neuve à condition de disposer d'un système de chauffage et d'ECS performant (pompe à chaleur, chaudière à condensation, système solaire...). Atteignable en rénovation. Concerne certaines constructions neuves conformes au label réglementaire "Bâtiments Basse Consommation",
- **91 - 150 classe C.** Standard dans la construction neuve des maisons chauffées au gaz en France (la RT 2005 impose par exemple à Paris au maximum 130 kWh-ep/m²/an).
- **151 - 230 classe D.** Standard dans la construction neuve des maisons chauffées à l'électricité en France (la RT 2005 impose par exemple à Paris au maximum 250 kWh-ep/m²/an) Standard des années 80 et 90 pour les chauffages à combustibles. Des améliorations substantielles sont facilement atteignables notamment par le remplacement de chaudière et l'isolation des combles et fenêtres, ou par le passage à une pompe à chaleur pour les systèmes électriques.
- **231 - 330 classe E.** Des logements avant le premier choc pétrolier ou des logements anciens chauffés à l'électricité.
- **331 - 450 classe F.** Des logements anciens généralement construits entre 1948 et 1975. Les économies réalisables sont très importantes, le rendement économique (retour sur investissement) est évident.
- **451 - ... classe G**

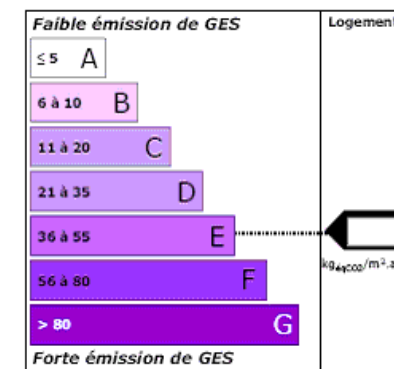
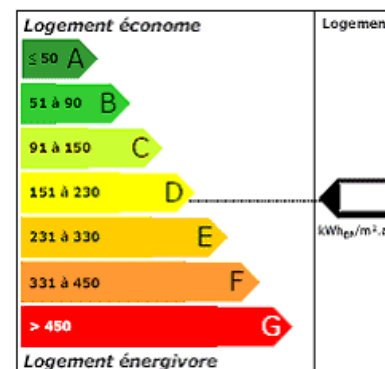
5.2.3 Des logements globalement aux normes de confort

Si les éléments de confort sont globalement présents, l'importance de la catégorie « du chauffage tout électrique » pose à nouveau la question de la performance énergétique des logements dans les prochaines années.

A titre d'indication, les coûts pour 100 kwh sont d'environ (2011) :

- 3,53 euros pour du bois
- 8,32 euros pour le gaz naturel
- 15,18 euros pour l'électricité.

	2007	%	1999	%
Ensemble	1 490	100,0	1 349	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	1 451	97,4	1 312	97,3
Chauffage central collectif	178	11,9	155	11,5
Chauffage central individuel	549	36,8	520	38,5
Chauffage individuel "tout électrique"	445	29,9	316	23,4



Etiquette de classement énergétique du logement

Etiquette de classement des émissions de gaz du logement

80% des résidences principales de Dieulefit sont dans une classe inférieure à la classe D.

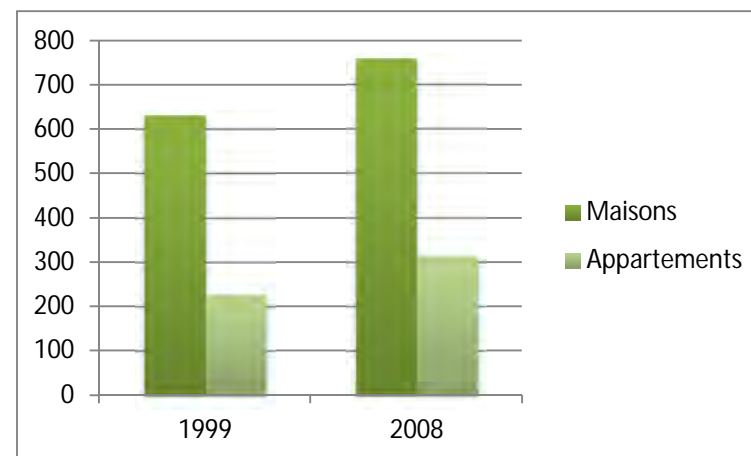
5.2.4 Des logements de grande taille

	Dieulefit	%	CCPD %
Ensemble	1456	100	100
1 pièce	40	2,7	1,6
2 pièces	177	12,2	8,7
3 pièces	283	19,5	18,1
4 pièces	402	27,6	27,4
5 pièces ou plus	554	38,0	44,1

Les logements sont majoritairement de grande taille, ce qui confirme le caractère pavillonnaire majoritaire de la commune.

Toutefois, le nombre de grands logements est plus important sur la CCPD, Dieulefit affirme ainsi son rôle de ville centre.

5.2.5 Une offre résidentielle majoritairement pavillonnaire...



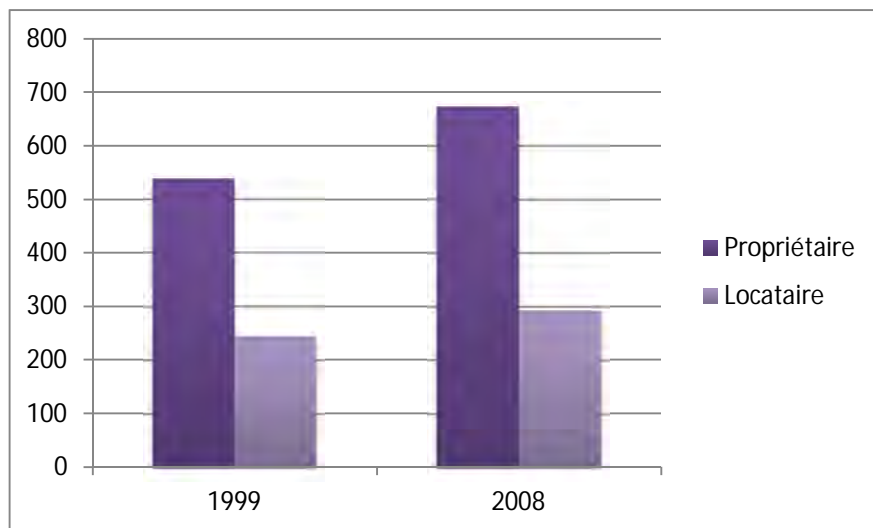
Les logements pavillonnaires représentent 69.1% des habitations contre 80% pour la CCPD. On note cependant la progression notable du nombre d'appartements sur la commune entre 1999 et 2007.

La taille des logements est importante

	2008	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,2	4,1
- maison	4,8	4,5
- appartement	2,9	2,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

5.2.6 Un parc locatif privé bien représenté



La part du logement locatif dans le parc des résidences principales est passée de 33.2 % à 34.8 % entre 1999 et 2007.

5.2.6.1 Le parc locatif social

Selon l'INSEE le parc de logement locatif aidé représente 7.3 % des logements sur Dieulefit en 2008

Drome Aménagement Habitat possède 102 logements aux Reymonds, 5 logements sont actuellement vacants (T3, T4, T5) malgré un habitat de plutôt bonne qualité. Ce type de logement n'apparaît pas attractif sur la commune bien qu'il soit de meilleure qualité que la majeure partie des logements privés. Une opération de restructuration des Reymonds est envisagée (réhabilitation, démolition/reconstruction...).

Le parc ancien est vétuste, et les loyers sont élevés. Un PIG a été mis en place et a permis de traiter une vingtaine de logements.

Une opération de 34 logements sociaux et 34 maisons en accession a récemment été réalisée à Bellevue. Ces logements ont été loués assez rapidement. La partie en accession a été plus difficile à commercialiser.

5.2.7 Le marché immobilier : des niveaux de prix élevés

Un relevé et une analyse des différentes annonces immobilières locales (plus de 170 biens mis en vente par les différentes agences immobilières locales), ont été menés courant avril et mai 2011. Cette enquête n'a pas de valeur statistique mais elle indique des niveaux moyens du marché local.

D'une façon générale les performances énergétiques sont faibles, on y trouve beaucoup de catégories D et F, c'est-à-dire que les consommations sont jusqu'à 10 fois supérieures à la norme de 2012.

5.2.7.1 Les terrains constructibles

Une quinzaine de terrains sont en vente.

Les terrains sont grands et bénéficient pour la plupart d'une viabilité et d'un CU en cours.

Il faut compter de 90 000 euros pour 3300 m², 130 000 euros pour 4000 m²

5.2.7.2 Les maisons de villes

Une trentaine est en vente. Sans gros travaux, les prix débutent autour des 130 000 euros pour 70 m², 180 000 euros pour 100 m², plus de 300 000 euros pour des surfaces supérieures à 140 m².

5.2.7.3 Les villas

Environ 70 annonces ont été relevées. Les prix pour des villas récentes se situent autour de 200 000 euros pour des T4 de 80 m², 300 000 euros pour des T5 à T7.

Les anciennes fermes en pierre traditionnelles de caractère sont estimées à plus d'un million d'euros.

5.2.7.4 Les appartements

Une vingtaine de mise en vente ont été relevées.

Pour des T2 de 30 m², les prix de vente avoisinent 35 000 dans des logements de type années 70 et 70 000 euros pour des appartements dans des maisons de village rénovées.

Un T4 est en vente à 140 000 euros pour 113 m².

5.2.8 Les dynamiques de construction

	Individuel pur	Logements groupés	Logements collectifs	Total
1999	13	4	0	17
2000	21	0	22	43
2001	22	0	9	31
2002	15	0	18	33
2003	13	0	0	13
2004	14	0	0	14
2005	15	0	0	15
2006	4	0	0	4
2007	8	0	3	11
2008	4	18	21	43
2009 (en date de prise en compte)	13	7	1	21
2010 (en date de prise en compte)	5	2	36	43
Total	147	31	110	288

Les données SITADEL de la dernière décennie confirment le retour de l'habitat collectif, même si l'habitat individuel pur reste majoritaire.

Les logements groupés, compromis entre l'habitat individuel pur et le collectif sont assez peu représentés.



Les dynamiques de construction



Le parc ancien : des enjeux de mise à niveau énergétique

5.2.9 Les possibilités de parcours résidentiel

Le parcours résidentiel des demandeurs de logement est motivé par des raisons familiales (naissances et décohabitation, vieillissement) et par des raisons professionnelles (se rapprocher du lieu de travail).

Notamment la taille du logement évolue en fonction des évolutions de la structure familiale, le mode (propriété ou location) évolue en fonction des revenus, la localisation en fonction des modes de déplacements et de l'autonomie.

L'offre actuelle en logements sur la commune ne répond pas sur certains segments aux besoins en logements et ne permet pas un parcours résidentiel continu sur la commune.

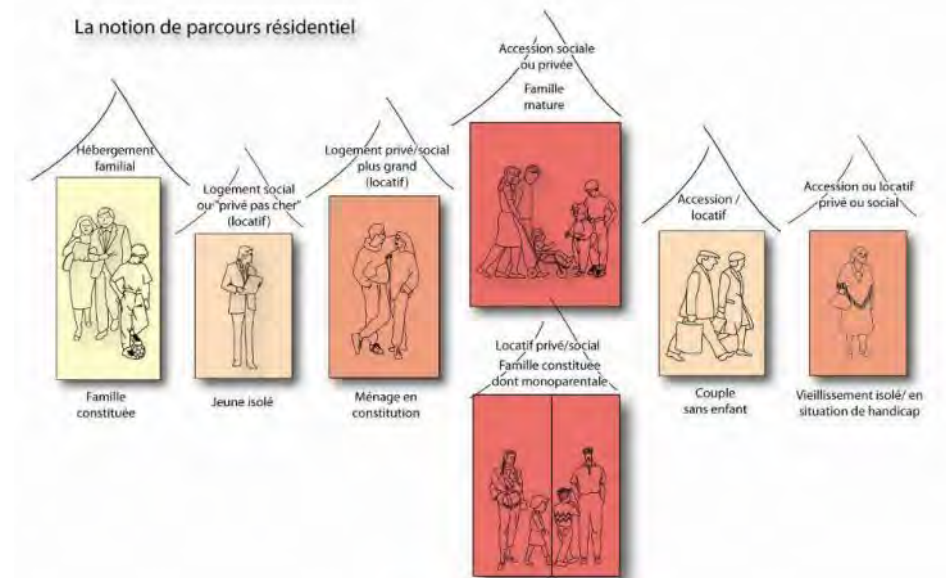
Cette situation provient à la fois du déficit :

- en petits logements locatifs de qualité résidentielle s'adressant aux jeunes isolés ou aux jeunes en entrée de vie de couple.
- en logements en accession « abordable » ou en location sur de petites parcelles (foncier accessible) s'adressant aux jeunes ménages constitués.
- en logements adaptés aux personnes âgées autonomes (petits collectifs de qualité, abordables en centre-ville).

Une diversification de l'offre devra être envisagée en vue de satisfaire une demande de logements :

- en collectif : il s'agira essentiellement de répondre aux besoins en logements spécifiques (jeunes isolés, ménages en constitution et personnes âgées).
- en habitat intermédiaire en location ou en accession.

La qualité résidentielle se manifeste par le confort donné, par l'espace disponible avec une augmentation conjuguée du nombre de pièces par logement et par la baisse du nombre de personnes par logement et par la consommation énergétique.



Les enjeux démographiques sont importants :

- Le ralentissement du vieillissement démographique se pose pour l'attractivité de la commune (freiner une « évasion » résidentielle des jeunes ménages vers les communes périphériques).
- Favoriser une reprise démographique nécessaire à l'animation de la ville.

Les enjeux en termes de logements sont eux aussi importants

- Produire une capacité en logements suffisante pour cet accroissement démographique.
- Produire une offre accessible contrebalançant les effets du marché et permettant de maintenir une mixité sur la commune.
- Assurer une variété dans l'offre produite, notamment en axant la production sur les segments manquants de la chaîne du logement : offre adaptée aux personnes vieillissantes autonomes, offre accessible pour des revenus moyens.
- Reconquérir et mettre à niveau, ou renouveler, le parc très ancien parallèlement à la production de logements et lui restituer une attractivité résidentielle. Notamment l'accès à la qualité énergétique du logement est un enjeu social.
- Produire une offre proche des centralités et des transports en commun moins coûteuse pour les ménages dans leur « budget déplacements ».

5.3 Les activités économiques

5.3.1 Le contexte global

La commune de Dieulefit possède une capacité à proposer des emplois et un profil d'activités assez diversifiées.

Néanmoins, elle se trouve en situation d'interdépendance, d'abord du fait de sa proximité avec le bassin d'activités de la vallée du Rhône et enfin du fait de la dégradation de sa tradition manufacturière initiale.

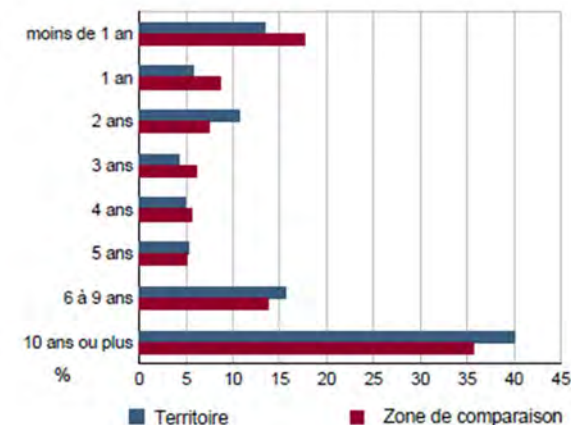
- Un secteur tertiaire dominant

	Nombre	%
Ensemble	282	100,0
Industrie	32	11,3
Construction	42	14,9
Commerce, transports, services divers	169	59,9
dont commerce et réparation auto.	57	20,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	39	13,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

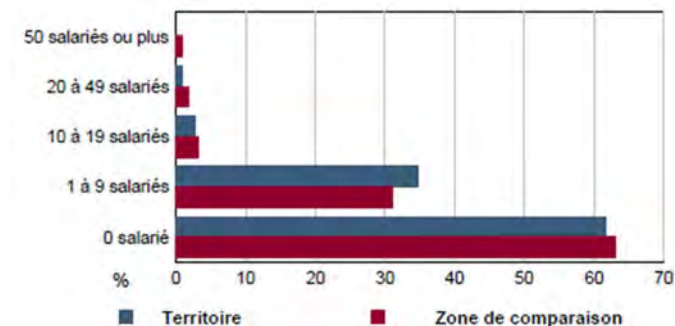
Cette structure montre la spécialisation de Dieulefit dans le commerce et les activités de santé ;

- Des entreprises bien ancrées sur la commune, mais de petites structures



Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Une grande partie des entreprises (toutes activités confondues) sont présentes depuis plus de 10 ans sur la commune. Plus de 60% des établissements n'ont pas de salariés.



Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP.

- **La prédominance du secteur de la santé et de l'administration dans l'emploi salarié**

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	1 040	100,0	335	124	299	141	141
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0,0	0	0	0	0	0
Industrie	130	12,5	43	23	64	0	0
Construction	106	10,2	60	46	0	0	0
Commerce, transports et services divers	241	23,2	187	27	27	0	0
dont commerce, réparation auto	94	9,0	67	0	27	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	563	54,1	45	28	208	141	141

Le poids des structures de santé de Dieulefit santé, de l'hôpital et des maisons de retraite est majeur dans l'offre d'emplois de la commune.

5.3.2 Les localisations et les besoins

Les activités économiques sont réparties en plusieurs secteurs :

- Les espaces urbains du centre pour les commerces, services, le secteur de la santé (hors Dieulefit santé en limite du centre),
- Les implantations le long de la route de Montélimar en plusieurs sites (Graveyron et Grands Moulins)

L'offre d'accueil des activités économiques est réduite : il reste des parcelles potentielles le long de la route de Montélimar mais qui ne sont pas accessibles en raison soit de rétention foncière, soit de prix prohibitifs.

Toutefois la CCPD développe actuellement une zone d'activités d'environ 4ha à la Bégude de Mazenc qui bénéficie d'une meilleure accessibilité depuis la vallée du Rhône. Mais la CCPD relève la nécessité de développer une nouvelle offre foncière sur le territoire.

La demande de locaux liés aux activités de la poterie sont en augmentation (la maison de la céramique a développé des formations ce qui a créé une dynamique d'implantation). La plateforme d'initiative locale qui accompagne les porteurs de projets relève aussi que les projets de création d'entreprise sont très orientés vers le bio, l'écologie, les technologies en lien avec l'environnement.



5.3.3 Un commerce dépendant de la fréquentation touristique

En matière de commerce, la commune constitue un pôle important pour l'ensemble du bassin d'habitat. L'armature commerciale est bipolaire :

- Le centre avec des linéaires continus dans la grande rue, la place Chateauras, mais qui sont très axés sur le tourisme et la poterie. A noter que le marché hebdomadaire d'une cinquantaine de forains vient conforter l'offre commerçante du centre.
- Le secteur de la route de Montélimar est marqué par des enseignes de grande distribution, et bénéficie d'une bonne accessibilité. Il faut noter le projet d'extension du supermarché jusqu'à 1600m². Cette structure participe à la limitation de l'évasion commerciale vers Montélimar.

Si la complémentarité entre ces deux pôles était claire jusqu'à récemment, l'évolution de la zone de la route de Montélimar pose question : cette zone est marquée par l'implantation récente de petits formats commerciaux qui ont plus généralement leur place dans un centre. Cette évolution si elle se renforce peut aller à l'encontre des politiques de valorisation de la centralité.

La CCI a réalisé en 2009 une étude sur la consommation des ménages et le positionnement des commerces du Pays de Dieulefit. Il en ressort les dynamiques suivantes :

- 66% des commerces du Pays de Dieulefit sont situés à Dieulefit,
- Peu de commerces de plus de 300m² sont présents : superU, Gamm vert et Point P.
- Le potentiel de consommation par ménage du pays de Dieulefit (11270€) est inférieur à celui de la Drôme (12017€), en raison de la taille réduite des ménages (sur représentation des retraités),
- 64% des achats (tous produits) sont réalisés en dehors du pays de Dieulefit (Montélimar). Cette part est de 47% pour l'alimentaire et de 80% pour le non alimentaire.
- Le chiffre d'affaires des commerces du pays de Dieulefit s'élève à 15 millions d'euros en 2007 et provient à 91% des dépenses des ménages du pays de Dieulefit

L'attractivité commerciale est généralement liée à la continuité des linéaires commerciaux et l'accessibilité du centre. Or de nombreux locaux commerciaux vacants sont présents dans le centre. Concernant le développement commercial la Communauté de Communes porte une OCMMR, de façon à lutter contre la vacance dans la rue principale.

L'offre actuelle du commerce communal montre un pourcentage équivalent du commerce alimentaire à celui de la Drôme, mais par contre un très fort pourcentage de commerces de biens de la personne ou d'équipements spécialisés (en comparaison au département de la Drôme). Cette spécificité est liée à l'attractivité touristique. La clientèle des commerces de Dieulefit est constituée de résidents et de touristes à part égale et 40% du chiffre d'affaire du commerce du pays de Dieulefit vient du tourisme.

Le commerce de Dieulefit est marqué par un fort turn-over. Les profils des commerçants ont changé : les nouveaux commerçants se lancent dans ce métier sans le connaître. Aujourd'hui il n'y a plus de FISAC, mais des actions de professionnalisation des commerçants sont mises en place.

5.3.4 Le tourisme

L'attractivité touristique de la commune s'appuie essentiellement sur les atouts liés à sa qualité paysagère, à la nature (tourisme de plein air), ainsi que sur les métiers d'art qui apparaissent très attractifs.

La Communauté de Communes porte les actions en matière de développement touristique, à ce titre elle a développé des chemins de randonnées de pays. Il existe aussi un sentier international jusqu'en Allemagne (Sur les pas des Huguenots). Un des atouts touristiques réside aussi dans la création du futur parc régional dont Dieulefit est une ville porte.

Aujourd'hui l'office du tourisme mène une politique de labellisation et recherche la qualité. Notamment, il ne fait la promotion que des hébergements qui ont été réellement contrôlés. Les locations saisonnières sont très importantes et concurrencent directement l'offre en résidences principales.

La Communauté de Communes mène également un travail sur les produits touristiques avec notamment un accueil des hébergeurs à la Maison de la céramique, de façon à valoriser les atouts de la commune.

Il existe actuellement 64 établissements d'accueil touristique sur la commune qui totalisent 21000 nuitées.

L'offre hôtelière reste restreinte avec seulement deux hôtels dont un labellisé 2 étoiles.

L'hébergement est essentiellement tourné vers le camping du Domaine des Grands Prés avec 95 emplacements.

L'offre en camping est doublée depuis de juillet 2011 avec l'ouverture du camping Huttopia et de ses 143 emplacements.

Ce camping a fait l'objet d'une autorisation au titre des UTN pour 165 emplacements. Aujourd'hui il peut encore développer 22 emplacements dans le cadre des autorisations accordées.



Les besoins en matière économique

En matière de développement économique, la Communauté de Communes a réalisé quatre opérations et envisage des opérations nouvelles.

- L'aménagement de l'espace d'activités de Boulagne à La Bégude de Mazenc, d'une superficie de 1 ha pour 4 lots (de 1530 à 3040 m²) à ce jour tous commercialisés. Un seul lot n'est pas construit. L'extension de cette zone est à l'étude depuis une dizaine d'années, la communauté de communes rencontre des difficultés pour acquérir l'assiette foncière de l'opération (problèmes d'indivisions, refus de vente des propriétaires). Il a donc été décidé d'engager une procédure de DUP et aux négociations à l'amiable. La Communauté de Communes devrait prochainement pouvoir acquérir près de 1.5 ha et engager l'étude d'aménagement. A terme sur 4.5 ha elle proposera 20 lots de 420 à 2340 m² (1 lot est destiné à un village d'entreprises 6 900 m²).
- L'aménagement d'un immobilier d'entreprises à Pont de Barret, comprenant 4 ateliers à la location (de 190 à 380 m²). Un atelier est en cours de travaux pour une location en avril 2012.
- L'aménagement de l'espace d'activités de Graveyron à Dieulefit, d'une superficie de 4ha pour 8 lots (de 2100 à 6730 m²) à ce jour tous commercialisés. Un seul lot n'est pas construit.
- L'aménagement de l'espace d'activités des Grands Moulins à Dieulefit, d'une superficie de 0.8 ha pour 2 lots (2020 et 5000 m²) à ce jour tous commercialisés. L'extension de cette zone est confrontée :
 - côté Ouest, à la prolongation du chemin de desserte, bloquée suite à un refus de vente de terrain d'une propriété privée contenant une habitation. Cette voie permettrait d'accéder au terrain Cavet, pour une installation ;
 - et côté Est au prix prohibitif de 75€/m² terrain nu, proposé par le propriétaire privé pour 3 lots mis en vente. Il n'y a donc pas d'acquéreur à ce prix.

Les besoins recensés par la communauté de communes sur le territoire depuis 2007 sont les suivants :

Recherche de terrain :

- La Bégude de Mazenc – Paysagiste (atelier et bureaux) 1500 à 2000 m² – 2007
- La Bégude de Mazenc - EMTE+ Electricité (atelier, maison de gardien) – 2007 a cessé son activité en 2011
- Dieulefit – Projet Matériaux bio et artisanat 3 000 m² - 2007
- La Bégude de Mazenc - Sté Soleidad (entrepôt, bureaux, logement de gardien) – 1 500 à 2 000 m² - 2007
- La Bégude de Mazenc - Maçonnerie à 5 000 m² (2 entrepôts, stockage, 2 maisons de gardien) - 2007
- Dieulefit - Energie France – Plomberie chauffage 2007
- La Bégude de Mazenc - Multi service habitation et piscines (1000 à 1500 m²) – 2009 et 2011
- Projet de reprise d'une entreprise vers Dieulefit (Bureaux et véhicules). 2008
- Dieulefit - ACAPLAST Plasturgie - 2009
- La Bégude de Mazenc – Cabinet médecin - 2010

Recherche de locaux

- Informatique, Internet (actuellement à Taulignan) – 1 500 à 2 000 m² - 2009
- Potier recherche foncier + cuisson extérieure 2009
- Dieulefit – Service aux propriétaires forestiers pour gestion Internet petites parcelles – Bureaux de 30 à 40 m² - 2010
- Potière recherche local pour installation (2 demandes) - 2010
- Dieulefit – Potières recherchent local commercial – 50 à 70 m² - 2010, 2011
- Tourneur sur bois – Atelier 50 m² - 2010
- Dieulefit ou Le Poët Laval – Menuisier – Local 200 m² et habitation - 2010

5.4 L'agriculture

5.4.1 Quelques chiffres

La Surface Agricole Utilisée (SAU) de la commune était d'environ 384 hectares en 2000 ; contre 368 ha en 1988 et 659 ha en 1979. La SAU communale étant de 338 ha. Les résultats du recensement 2010 sont partiellement disponibles.

Ils montrent les éléments suivants :

Nombre d'exploitations	Surface agricole utilisée des exploitations (hectare)	Potentiel économique (Produit Brut Standard en millier d'€)	Quantité de travail (en équivalent temps plein)	Cheptels (en UGB TA = unité de gros bétail, tous aliments)	Orientation technico-économique dominante de la commune
16	214	171	16,8	96	Exploitations de polyculture et polyélevage

Toutefois le nombre d'exploitations ne parait pas exact. En effet l'étude du PLU a permis de recenser avec les acteurs du monde agricole les exploitations existantes sur la commune (Cf. données ci-après).

5.4.2 Les productions

Les superficies fourragères sont dominantes avec environ 330 ha en 2000, les élevages d'ovins et de caprins étant bien représentés. Ces élevages permettent la production du Picodon, fromage de chèvre bénéficiant d'une Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.), depuis 1983.

Les terres labourables représentent, quant à elles, environ 60 ha.

Les petites cultures à forte valeur ajoutée sont également nombreuses sur la commune, mais pas forcément exploités par des agriculteurs : truffières, lavandes, maraîchage,...

D'après l'INAO, l'intégralité de la commune est intégrée dans les aires géographiques des IGP : Agneau de Sisteron, Pintadeau de la Drôme, Volailles de la Drôme, Miel de Provence, et des IGP viticoles Drôme, Méditerranée, coteaux de Montélimar, Comtés Rhodaniens, et de l'AOP Picodon.

Ce large éventail offre des possibilités de valorisation des terres agricoles. En ce qui concerne le fromage, Dieulefit constitue un des noyaux historiques du Picodon.

D'après les données PAC 2009, 18 exploitations exploitent des terres sur la commune et 245 ha ont été déclarés dont :

- 26 ha de culture,
- plus de 178 ha en élevage
- 24 ha en plantes à parfum et médicinales,
- Près de 2 ha en légumes et maraîchage,
- 89 ha sont labellisés en bio

5.4.3 Une agriculture qui se maintient malgré une pression foncière...

Le recensement des exploitations effectué auprès des acteurs de la profession en mai 2011, montre différentes tendances :

- Si deux exploitations présentes en 2005 ont disparu, trois nouvelles exploitations les ont remplacées ;
- l'activité agricole communale évolue vers une agriculture à forte qualité axée sur les circuits courts et la labellisation de ses productions ainsi : sur les 7 exploitations recensées, trois sont bio et quasiment toutes pratiquent la vente directe.

5.4.4 Les exploitations actuelles de la commune

Exploitation n°1 :

- Nouvelle exploitation bio de 2.5 ha.
- Production : légumes et œufs. Elevage de 250 poules.
- Vente directe.
- Souhait d'extension et projet de construction d'un hangar.
- L'exploitant est propriétaire de ses terres.
- Un apprenti y travaille également.

Exploitation n°2

- Exploitation bio de 3 ha dont 2 exploités.
- Production : fruits, plantes aromatiques et légumes sur 3 endroits distincts.
- Souhaite regrouper ses terrains.
- Problème de proximité des cultures bio avec les pesticides qui peuvent être projetés sur des terres mitoyennes.
- Problème d'alimentation en eau, via un canal d'irrigation qui fonctionne d'Avril à Octobre.

Une installation en cours (3)

- Production : élevage de porc en plein air, de 5 ha.
- vente directe envisagée.

Exploitation n°4

- Elevage caprin de 36 ha,
- 43 chèvres et 15 brebis.
- Exploitant majoritairement propriétaire de ses terres.
- vente directe pratiquée.

Exploitation n°5

- Ferme communale
- 54 ha + 6 ha de pâturage. 30 ha appartiennent à la commune.
- 20 ha de terres sont mécanisables.
- Elevage d'ovins, caprins et de chevaux.
- Exploitation bio
- Vente directe.

Exploitation n°6

- Exploitation de 12 ha.
- Culture fourragères et de céréales
- Agriculteur double actif.
- 4-5 ha de terres sont potentiellement irrigables.
- Succession assurée

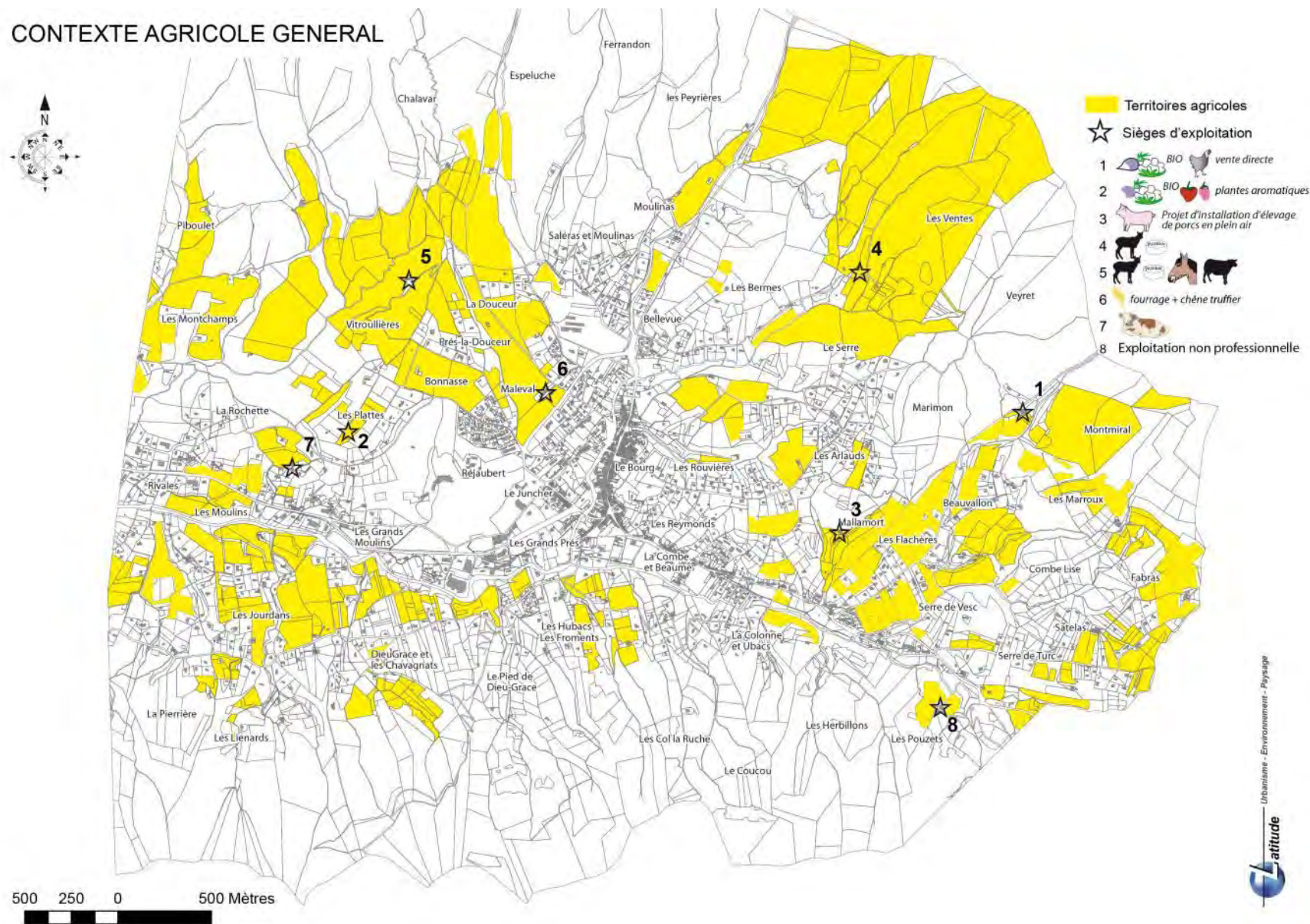
Exploitation n°7

- Le siège n'est pas situé sur la commune mais 10-12 ha sont cultivés sur Dieulefit.
- Les bovins sont localisés sur Poët-Laval.
- Production de viande.

Exploitation n°8

Cette exploitation n'est pas la principale activité de l'exploitant.

CONTEXTE AGRICOLE GENERAL



5.4.5 Mais avec de fortes difficultés de fonctionnement agricole

L'agriculture communale rencontre des difficultés générées par la rente foncière.

En effet la pression foncière actuelle liée au phénomène de périurbanisation de la commune et à la spéculation foncière qui en découle génère une fragilisation de l'activité agricole. Les terrains sont le plus souvent loués de façon précaire aux agriculteurs et ne sont pas déclarés à la MSA. Ainsi, les propriétaires peuvent facilement revendre leur terrain, ces derniers se situant souvent dans des zones constructibles au POS actuel (zones NB), ou pariant sur des constructibilités futures. Ainsi plusieurs exploitants se retrouvent avec l'impossibilité de travailler les terres agricoles à qui ont les meilleures qualités agronomiques le long du Jabron, les propriétaires des terrains pensant pouvoir vendre ces terres pour des opérations de construction. La CCPD a enregistré plusieurs demandes d'installation sur le territoire, mais qui ne peuvent se réaliser faute de terres accessibles.

Par ailleurs l'éclatement urbain a généré une urbanisation diffuse qui morcelle des entités agricoles cohérentes et les rend non viables. Les urbanisations linéaires le long des voies coupent les accès agricoles et les « corridors » de fonctionnement entre les terres agricoles. Si ce type d'urbanisation se poursuit, cela signifiera à terme la fin de l'activité agricole à Dieulefit, mais aussi la fragilisation des exploitations dont le siège est localisé sur une autre commune. Celles-ci sont nombreuses à devoir une partie de leur pérennité à la conservation du potentiel agricole de Dieulefit.



Le mitage de
l'espace agricole

UNITES FONCIERES D'EXPLOITATION

Exploitants agricoles sur la commune :

- 1
- 2
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

Entités foncières par exploitants d'autres communes :

Autres territoires agricoles (exploitants non recensés)

Sièges d'exploitation

Projet d'installation d'élevage de porcs en plein air

500 250 0 500 Mètres

Urbanisme - Environnement - Paysage

latitude

5.4.6 Les territoires agricoles et les valeurs agronomiques

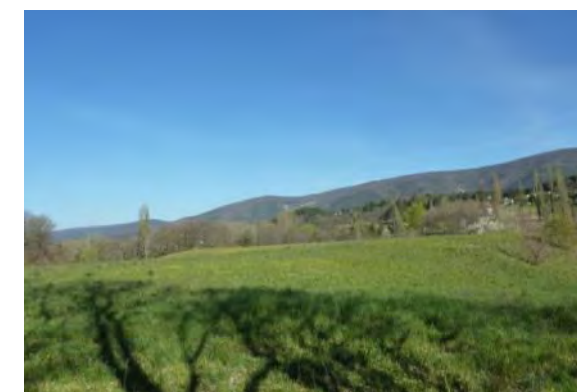
La valeur agronomique des terres agricoles peut être appréciée au regard de différents critères :

- Les secteurs irrigués ou potentiellement irrigables : à ce titre les secteurs de la vallée du Jabron, du Fau et des Flachères entrent dans ce cadre.
- Les potentiels de rendement : sont identifiées les terres de la vallée du Jabron aux sols plus profonds
- Les terres de proximité des sièges et des bâtiments d'exploitation. En particulier dans le cas d'élevage le maintien de ces terres est essentiel pour le fonctionnement de l'exploitation.
- Les grandes entités d'un seul tenant : sur la commune de Dieulefit, ces entités sont situées : au sud du Jabron entre la Françoise, et, les Cèdres, le secteur des Froments, des Flachères à Beauvallon, La Bonnasse/la Douceur/Maleval, et le secteur au nord du Ruisseau de Rivaies ;
- Les secteurs de faible pente plus facilement mécanisables. Ces secteurs sont les plus importants dans une agriculture de Montagne comme celle de Dieulefit, car ce sont eux qui permettent de maintenir la viabilité des exploitations. Sur Dieulefit les principaux territoires de ce type sont les tènements de fond de vallée (Jabron, Fau...).

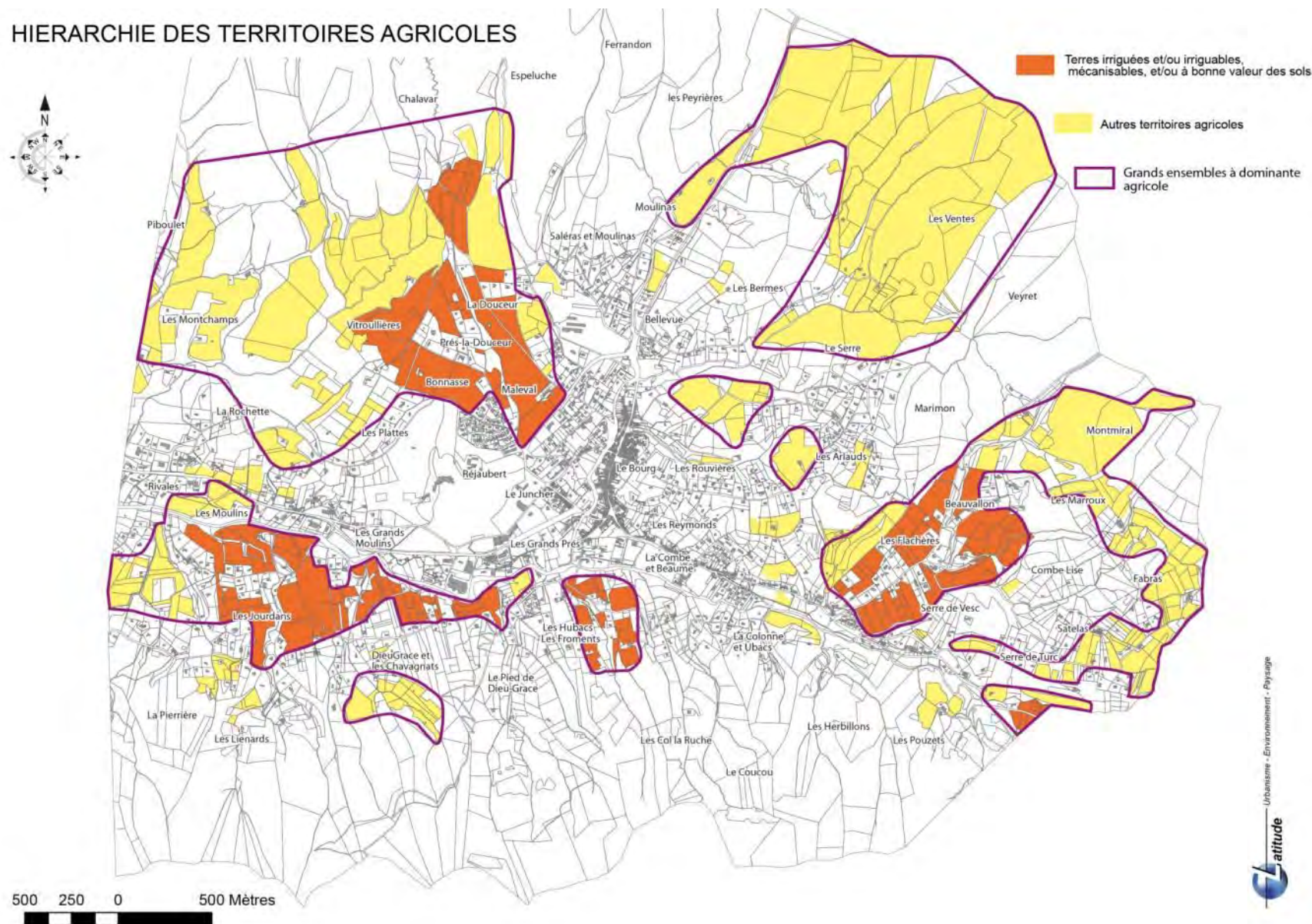
5.4.7 Les enjeux

Les enjeux agricoles sont importants sur la commune, la fragilité du territoire agricole en zone de montagne face aux pressions foncières doit être prise en compte dans le PLU. Il s'agit de donner une lisibilité à cette activité pour les années à venir :

- Clarification de la vocation des sols, en contenant les expansions urbaines,
- Maintien du potentiel de production en préservant les territoires à valeur agronomique,
- Maintien des fonctionnalités agricoles : accès agricoles, espaces de proximité des exploitations,
- Ouverture vers une diversification de la production : pastoralisme accru, extension des productions de qualité de proximité en lien avec la clientèle locale, sylviculture ...



HIERARCHIE DES TERRITOIRES AGRICOLES



Ce qu'il faut retenir des dynamiques socio-économiques à Dieulefit-

Les points de vigilance :

- Sur le plan démographique : un vieillissement accentué de la population, une croissance démographique modérée. La diversité de population a tendance à se réduire.
- Sur le plan du logement :
 Une offre très orientée vers le pavillonnaire réductrice dans l'accueil de la population, et plus particulièrement des jeunes ménages.
 Un bâti ancien qui ne répond pas à la qualité résidentielle et énergétique actuelle.
 Une forte concurrence du marché immobilier touristique qui renchérit les niveaux du marché et exclue de l'accès au logement toute une catégorie de population
- Sur le plan économique : la concurrence commerciale qui s'instaure entre le centre et la route de Montélimar est risquée pour l'activité du centre. La raréfaction du foncier d'accueil économique est réductrice des potentiels de développement et de l'emploi. Une activité agricole soumise à de fortes pressions foncières.

Des atouts à valoriser :

- Une attractivité commerciale de la commune pour les communes du bassin de vie,
- Une économie touristique et une spécialisation dans le secteur de la santé qui tirent l'économie de la commune
- Des points d'appui à forte qualité pour l'économie touristique (porte d'entrée du parc, milieux naturels et paysage de valeur patrimoniale à découvrir, chemins de randonnées, métiers d'art... Et une activité agricole tournée vers des produits du terroir reconnue pour leur qualité ;

Les enjeux et les mesures à débattre

- L'équilibre démographique et la diversité de la population : quel frein à « l'évasion » des jeunes isolés et jeunes ménages ? Cela pose évidemment la question des typologies de logements à promouvoir dans le PLU : la diversification de l'offre résidentielle vers du logement intermédiaire et la production accrue de logements neufs en centre-ville et de l'accession abordable est un enjeu du PLU,
- La qualité des logements : la production neuve, avec la montée en puissance des normes énergétiques et environnementales, devrait offrir un parc de qualité, mais son accessibilité pour des ménages aux revenus modestes n'est pas évidente. On peut craindre que se développe un parc immobilier à deux vitesses et une « fracture énergétique » entre les habitants ayant accès à un parc de qualité et les autres. Comment favoriser l'adaptation thermique de l'habitat ancien ?
- L'équilibre entre développement résidentiel et emplois : ne pas aggraver la dépendance économique vis-à-vis de la vallée du Rhône nécessite la création d'emplois et le développement d'activités parallèlement à l'accueil de nouveaux habitants. Quelles activités développer et comment l'activité à Dieulefit participe-t-elle à la politique économique de la CCPD ? Quelles activités favoriser et comment les faire participer à la structuration urbaine (localisation, mode d'implantation...)?

La vocation commerciale : le renforcement de sa fonction de pôle commercial est un enjeu pour contenir l'évasion commerciale vers la vallée du Rhône.. Mais en dehors du renforcement des linéaires commerçants du centre, comment favoriser une complémentarité et non une concurrence avec la route de Montélimar ? Renforcer la centralité pose la problématique de la vocation des espaces publics, et du confortement des linéaires d'animation (commerces, services équipements...), des accès aux commerces du centre...

6 Le document d'urbanisme

6.1 Les caractéristiques du POS

Le POS actuel révisé en 1989 n'est plus adapté aux évolutions communales. Il affichait les objectifs suivants :

- conserver à l'agriculture des terrains viables,
- maintenir les « avantages acquis » en matière de terrains constructibles,
- permettre le développement économique par la mise en place d'une zone artisanale,
- poursuivre l'équipement de la commune par la réservation de terrains pour des opérations de voiries,
- préserver l'environnement agréable de Dieulefit en protégeant les sites et paysages intéressants.

6.2 Un document d'urbanisme privilégiant le mitage des espaces naturels

Une analyse plus fine de ce document d'urbanisme, montre qu'il ne répondait pas aux objectifs affichés en matière de protection de l'agriculture, des zones naturelles, et des paysages. En revanche, ce document a largement disséminé des droits à construire sur la commune, sans répondre à une logique d'organisation du territoire communal, sans permettre une maîtrise du développement communal. Il a rendu difficile et coûteuse la réalisation des infrastructures et réseaux nécessaires.

Ainsi sur l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat :

- les zones urbaines, équipées, à vocation d'habitat représentent seulement 21% des secteurs de développement résidentiel,
- les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat : 23 %,
- Les zones NB, non équipées, (zones de mitage) : 56 %.

Ce type de zonage induit les conséquences suivantes:

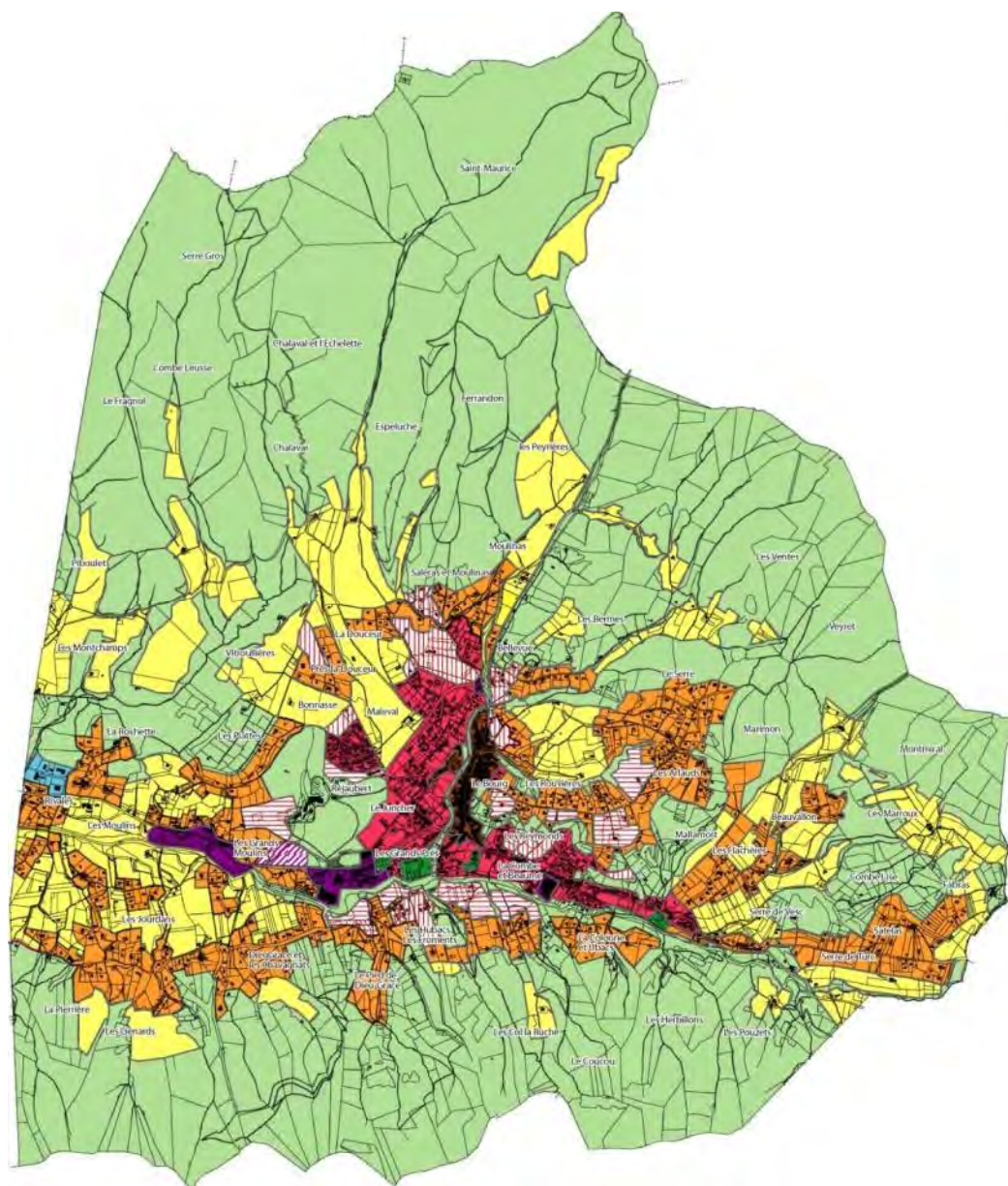
- aucune maîtrise possible des développements,
- des développements éloignés du bourg et ne participant pas à son animation,
- des urbanisations dans des secteurs difficilement accessibles ...
- ... et dans des secteurs non assainis avec de fortes incertitudes sur l'aptitude des sols à l'assainissement individuel,
- des développements destructurants du caractère paysager et des milieux naturels...
- ...et sources de morcellement des territoires agricoles.

• Des zones naturelles peu prises en compte

Le zonage de protection des zones naturelles semble important, toutefois, il n'assure pas de réelle protection, puisque la majorité de la zone ND reste constructible (les extensions, l'aménagement des bâtiments existants, les constructions à usage agricole sont possibles dans le règlement de la zone ND).

• Des zones agricoles sans réelle protection

Malgré, l'enjeu de protection de l'activité agricole, les zones protégées ne représentent que 14 % du territoire et ne correspondent pas à la réalité du territoire agricole d'aujourd'hui. De plus certaines localisations de zones NC, insérées dans des zones NA ou NB, ne sont pas protectrices de l'agriculture à long terme.



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



LEGENDE

- Zone centrale
- Zone d'extension
- Zone de loisirs
- Zone d'activités
- Zone d'Aménagement Concertée
- Urbanisation future long terme
- Urbanisation future court terme
- Urbanisation future activités
- Zone naturelle d'habitat diffus
- Zone agricole
- Zone naturelle

carte établie en Septembre 2004

6.3 Les potentialités de construction du POS actuel

Le recensement des tènements non construits et potentiellement constructibles à terme avec le POS.

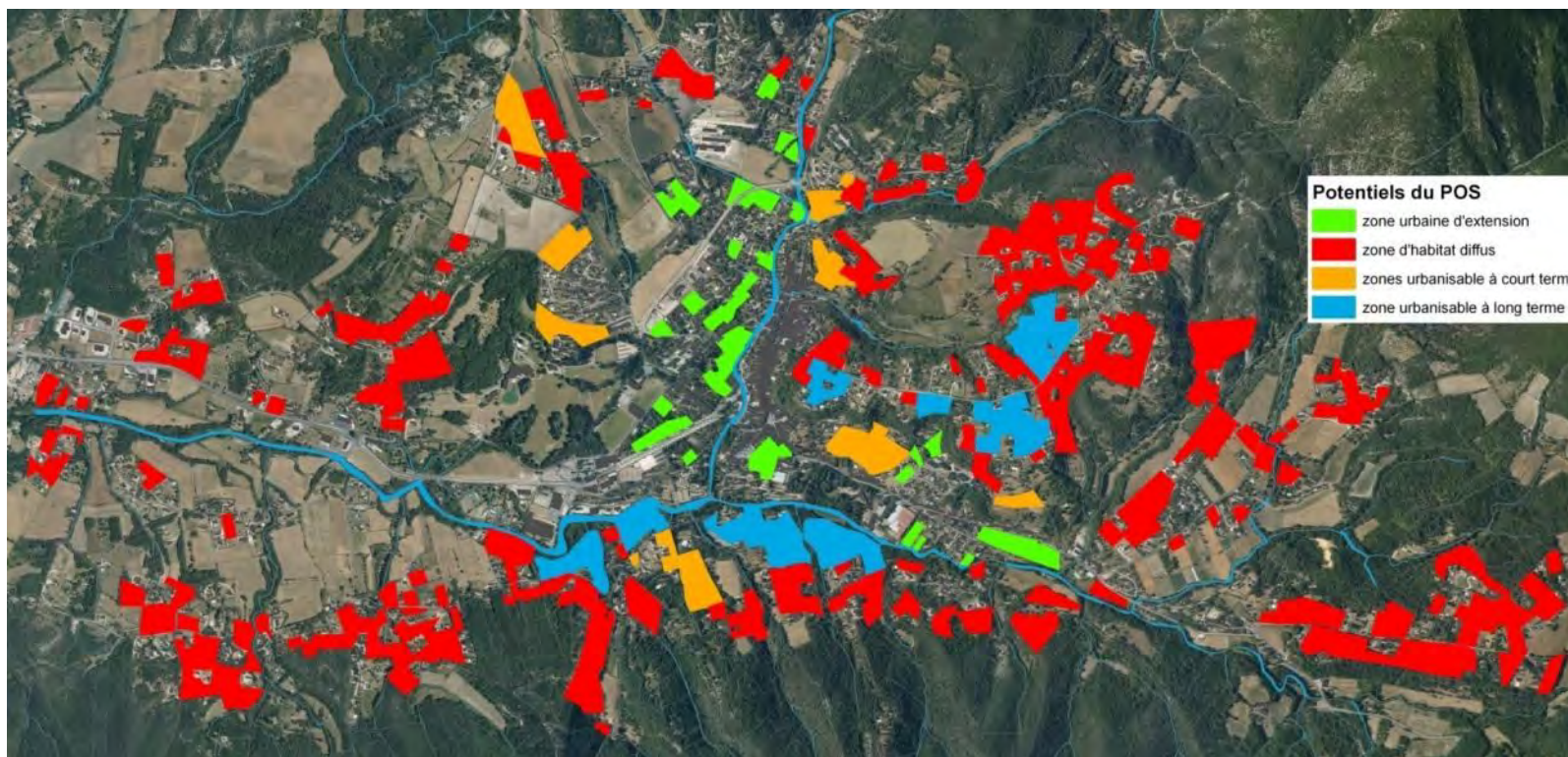
A terme le document d'urbanisme en vigueur dispose de potentiels de développement très largement dimensionnés. Les capacités totales de l'ordre de 162 hectares sont très supérieures au regard du développement démographique réel de la commune de ces dernières années.

Ainsi, si toutes les zones constructibles étaient urbanisées, plus de 6200 habitants supplémentaires pourraient être accueillis par les constructions nouvelles avec des densités moyennes de 15 à 30 logements ha (densités nettement inférieures à celles existantes dans le centre bourg).

	Surfaces Ha	Nb de logts moyen par ha	nb de logts	nb d'habitants
zone d'extension	12,0	30	360	720
zone d'habitat diffus	113,7	15	1706	3411
Total	125,7		2066	4131

urbanisation à court terme	14,7	30	441	882
urbanisation à long terme	21,3	30	639	1278
Total	36		1080	2160

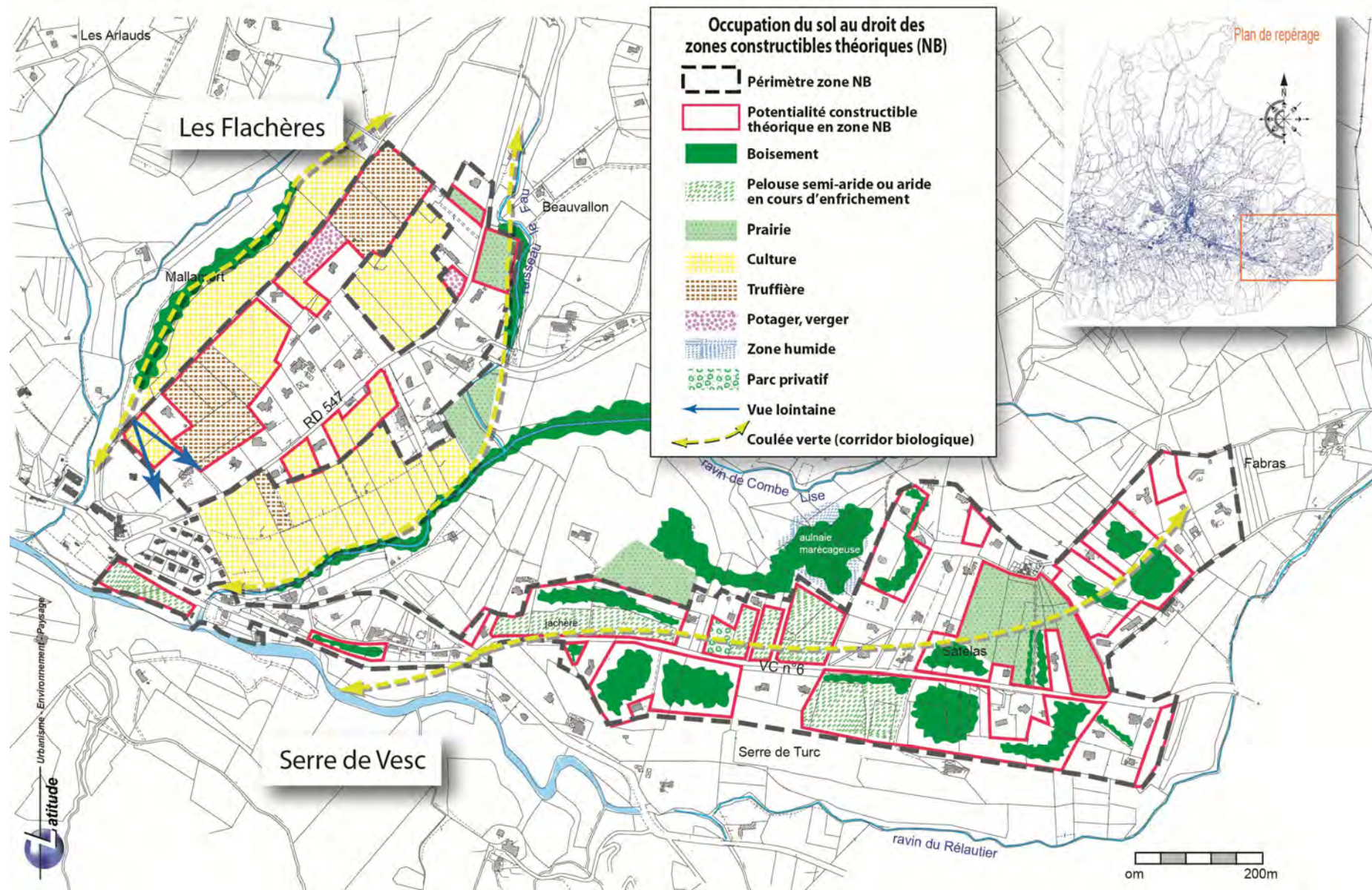
Total	161,7		3146	6291
-------	-------	--	------	------



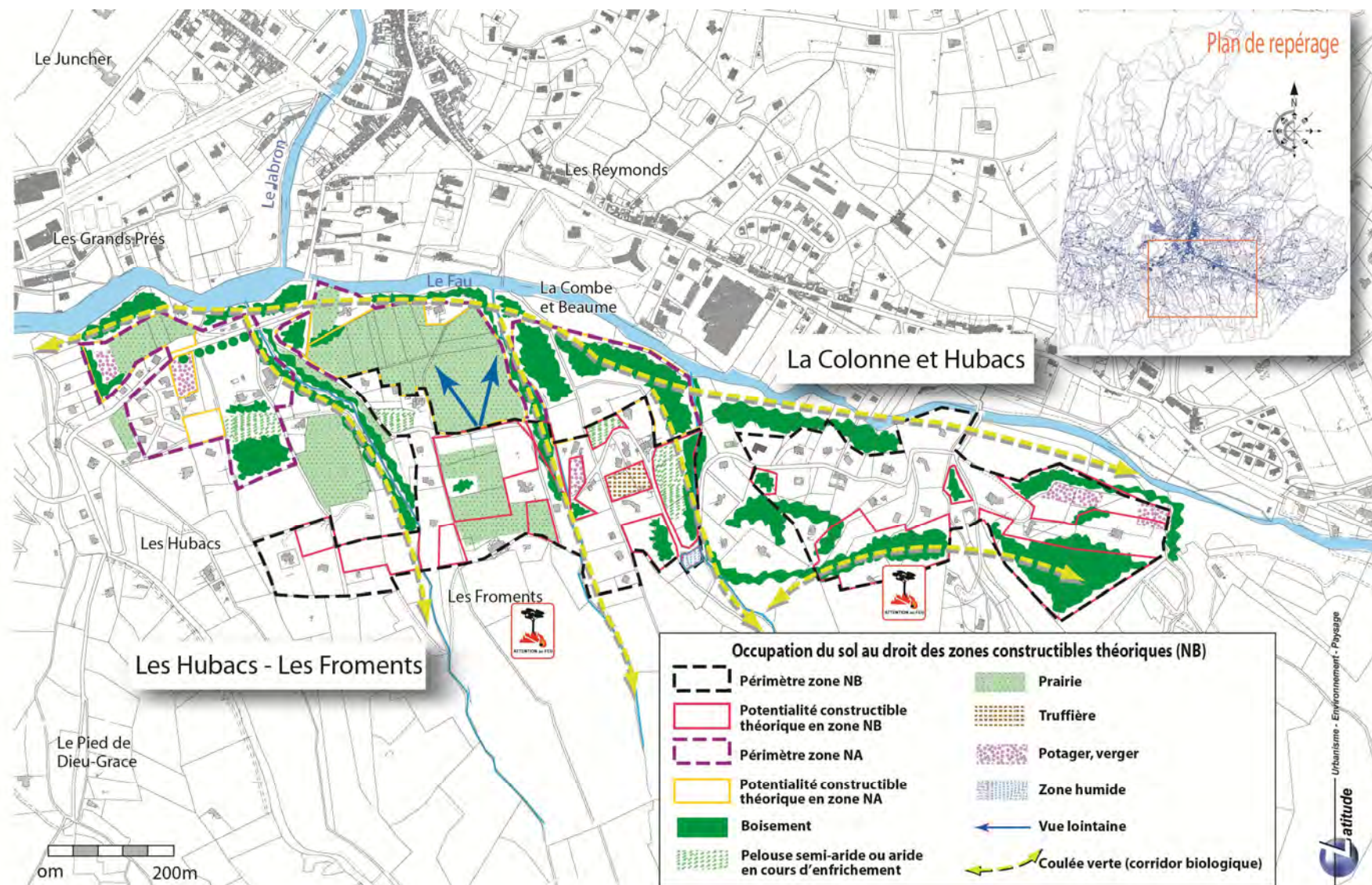
Mais surtout une analyse de ces potentialités fait apparaître que ces secteurs encore constructibles sont localisés en large majorité dans des zones présentant des contraintes fortes :

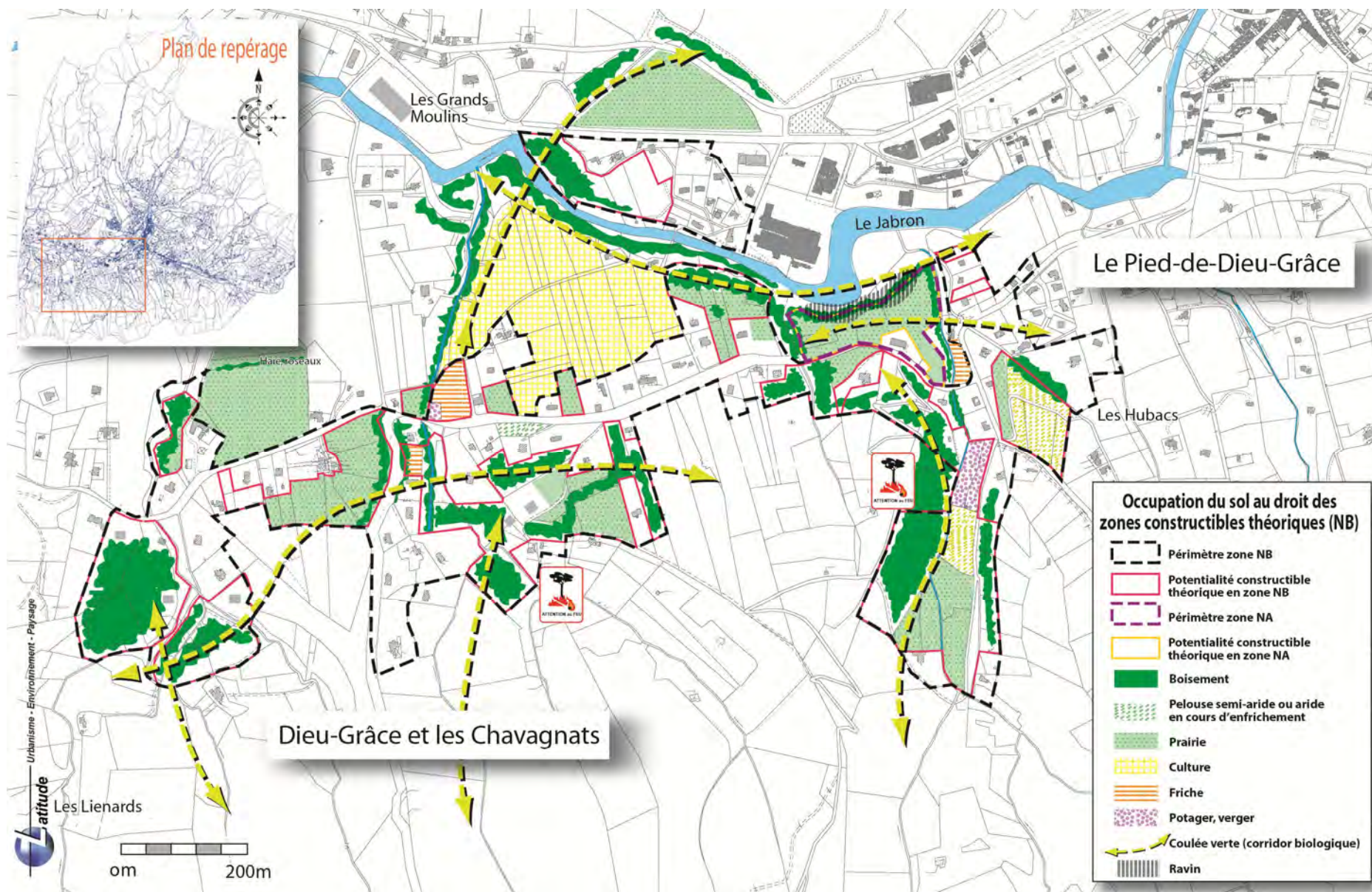
- absence d'assainissement collectif et difficultés d'assainissement autonome => des risques de pollution, et des surcouts pour les systèmes d'assainissement non collectif,
- voiries d'accès sous dimensionnées => des investissements financiers considérables à mettre en œuvre pour des élargissements de voies,
- présence à risques, notamment incendie, => des difficultés importantes pour assurer la protection civile,
- présence de sensibilité écologique => des coupures dans les corridors biologiques,
- des secteurs disséminés => un accroissement de la banalisation du paysage et du morcellement des territoires agricoles

Les cartographies suivantes font un état des sensibilités et des contraintes sur les secteurs périphériques.

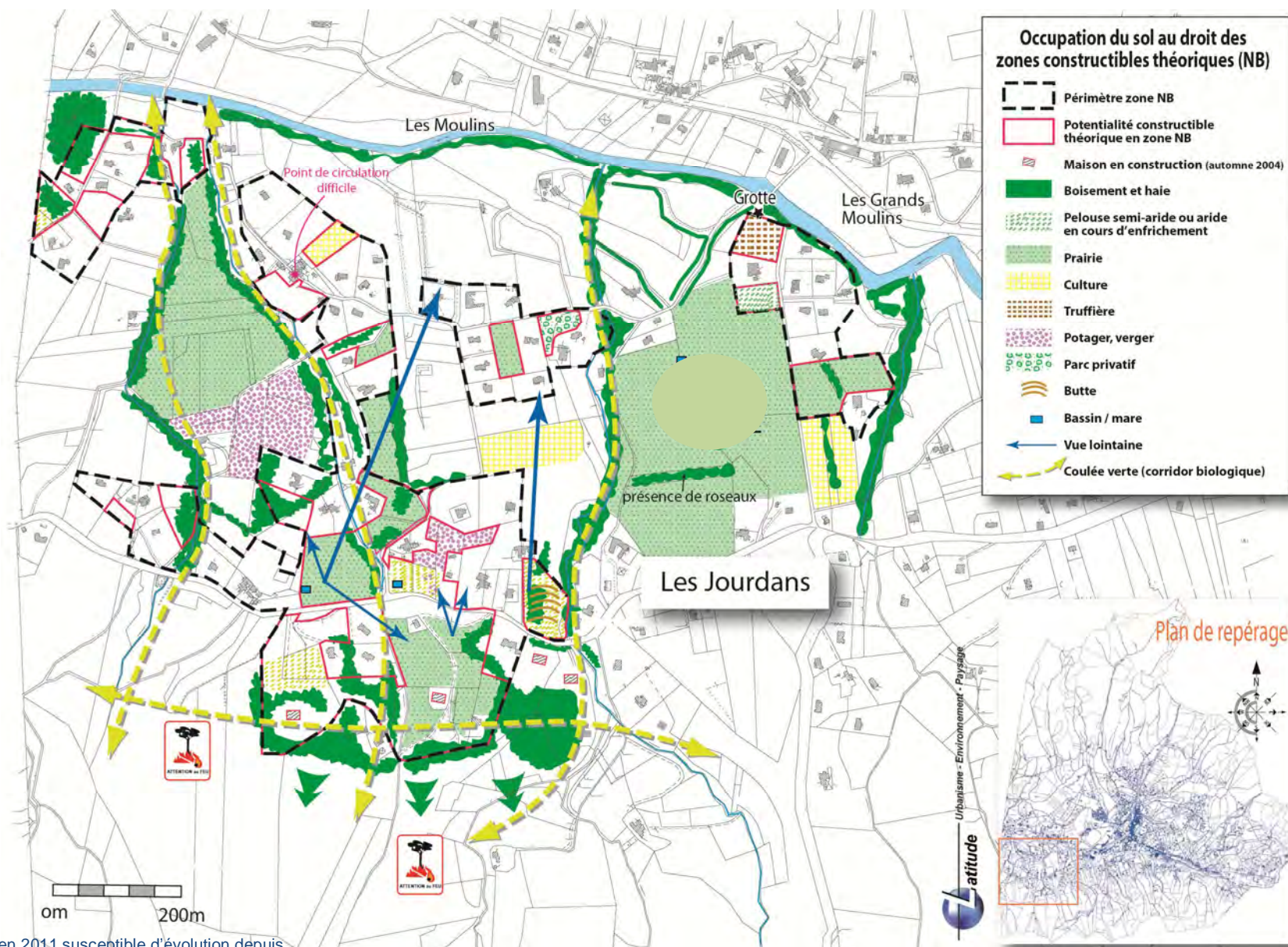


Cartographie établie en 2011 susceptible d'évolution depuis.

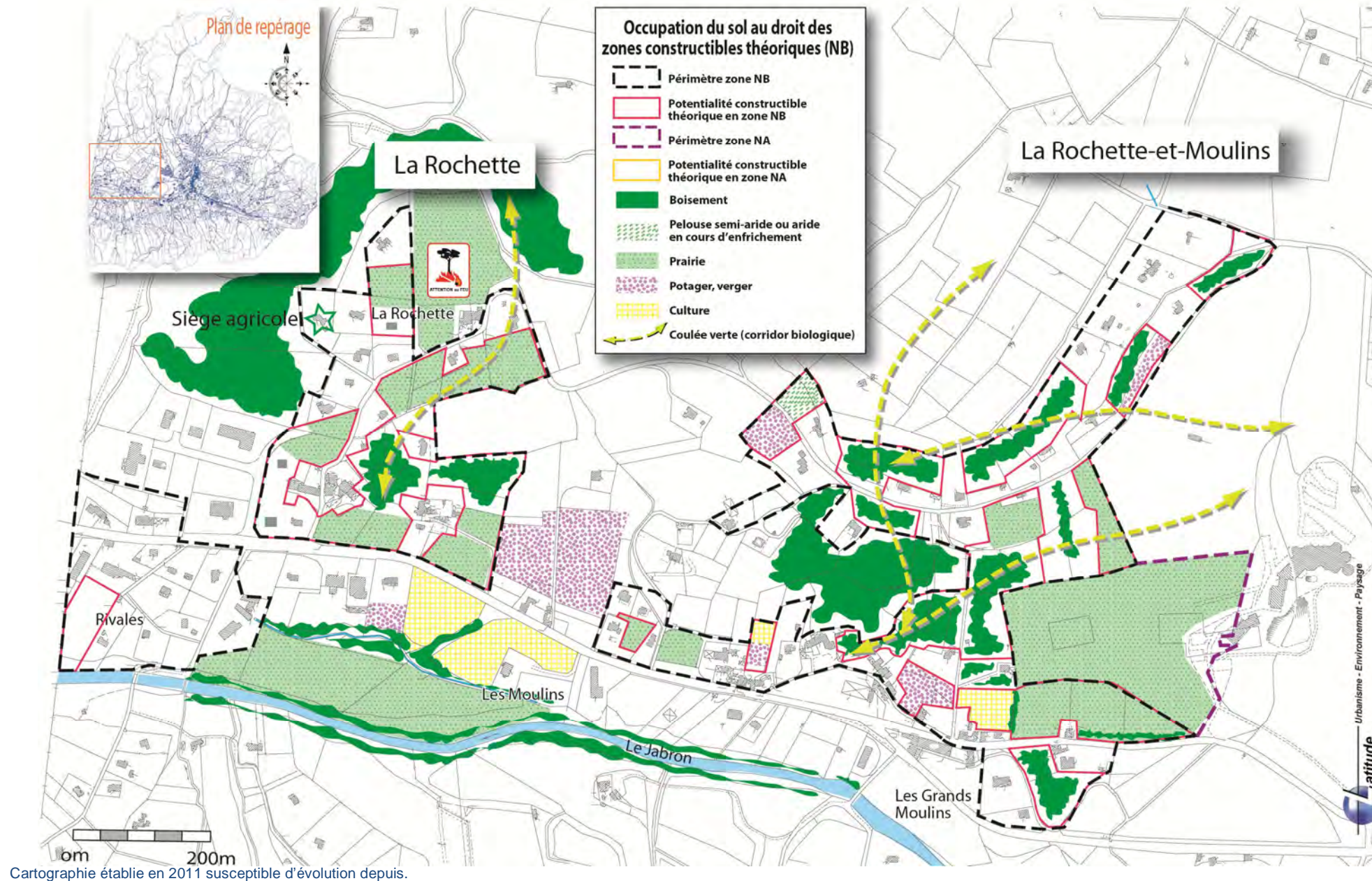


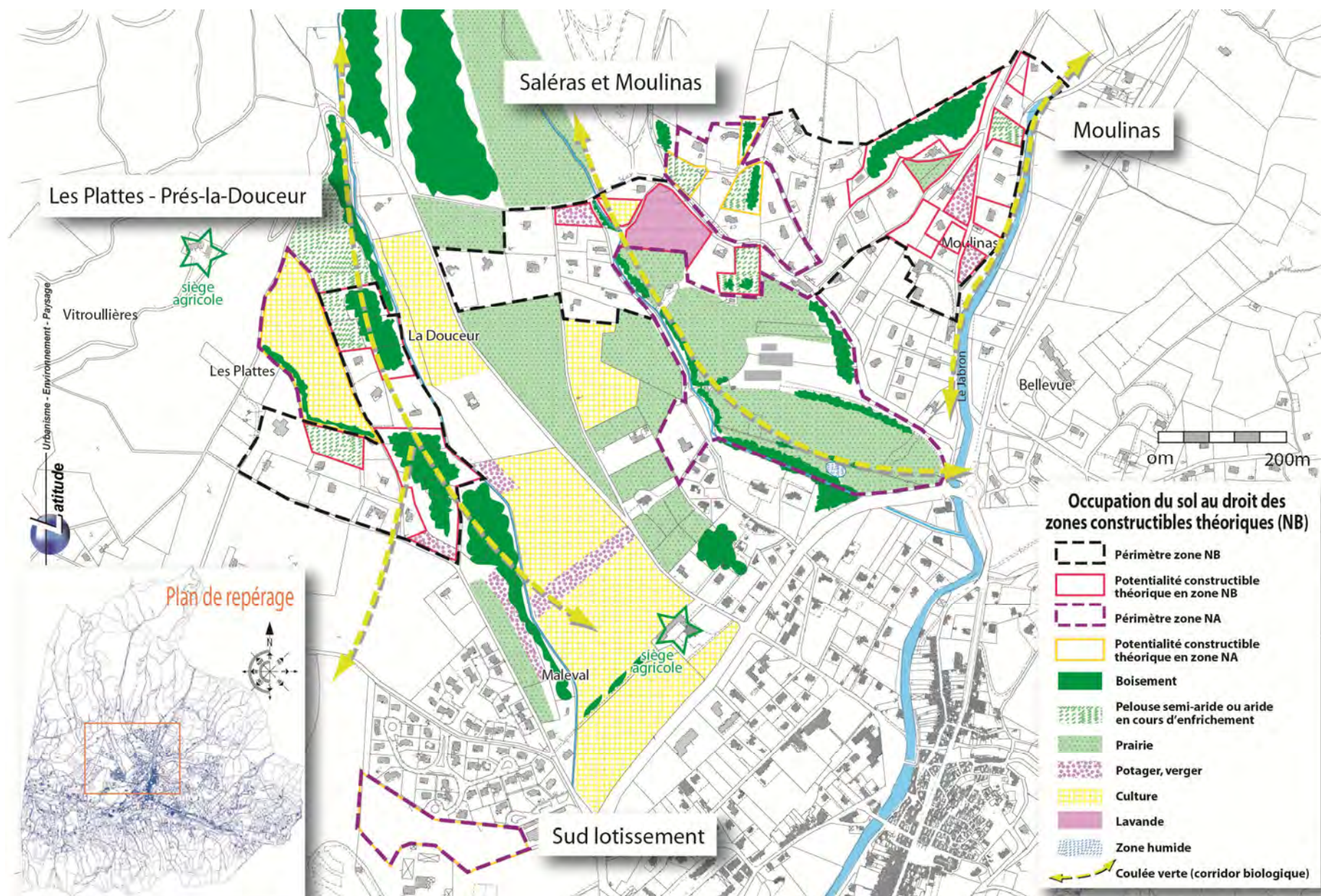


Cartographie établie en 2011 susceptible d'évolution depuis.

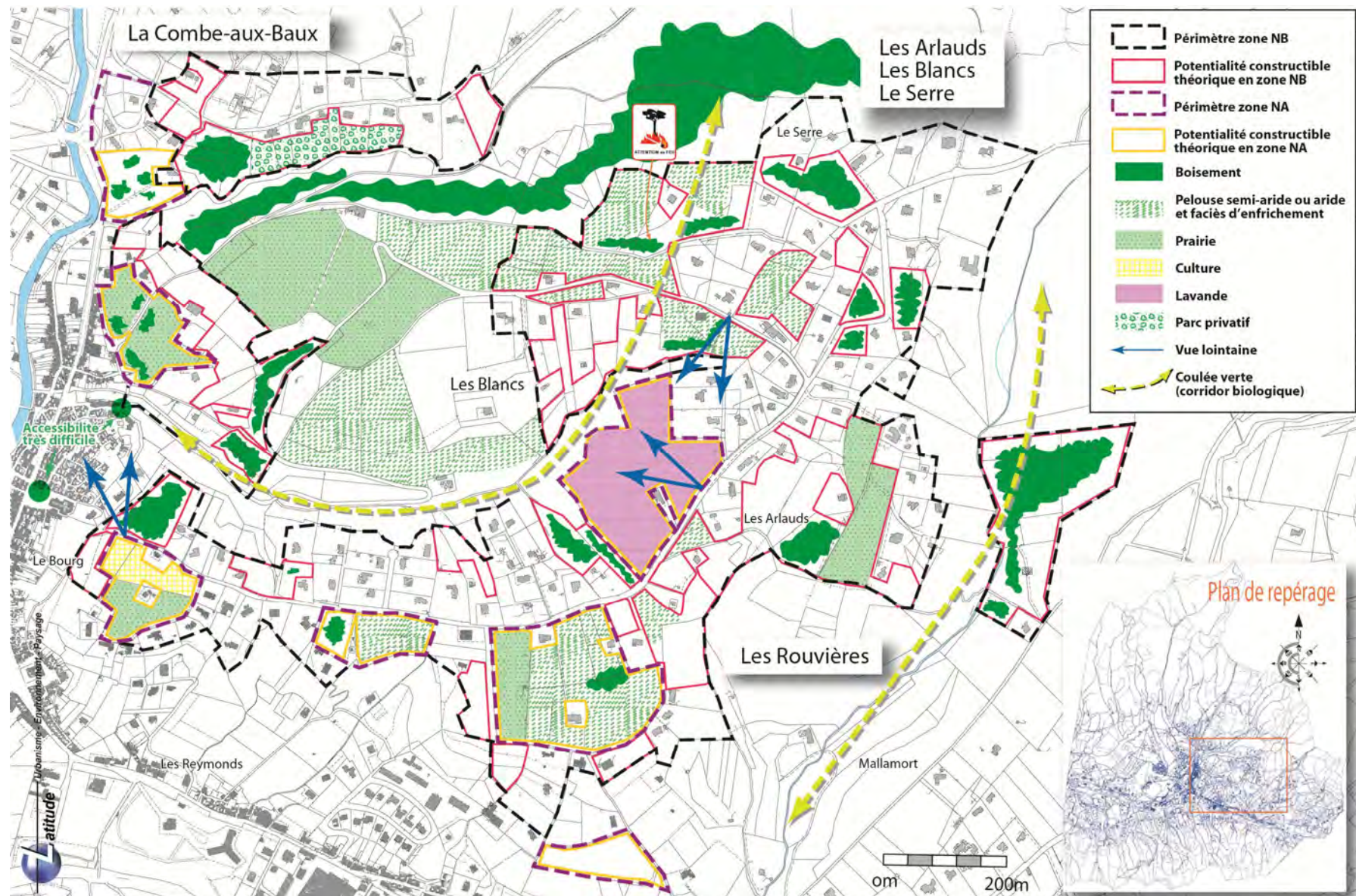


Cartographie établie en 2011 susceptible d'évolution depuis.





Cartographie établie en 2011 susceptible d'évolution depuis.



Cartographie établie en 2011 susceptible d'évolution depuis.

7 Rappel des contraintes d'aménagement

La commune de Dieulefit est soumise à différentes contraintes qui devront être prises en compte dans le projet de développement de la commune. Ces contraintes sont de divers ordres :

7.1 Les sensibilités paysagères et patrimoniales

L'étude paysagère a montré que la commune présente de fortes sensibilités paysagères dues à la topographie. Le PLU devra permettre la préservation des structures paysagères traditionnelles plus particulièrement en freinant l'étalement urbain sur les coteaux et les crêtes.

Le maintien des ouvertures paysagères identifiées (prairies agricoles...), des axes de perception sur le grand paysage ainsi que la préservation des coulées vertes structurantes du paysage communal (vallons, ripisylves...) représentent des éléments à prendre en compte.

Le PLU devra aussi participer à l'amélioration de l'intégration paysagère des nouveaux développements par la mise en place de prescriptions d'implantation, de traitement des constructions, des clôtures.

Dieulefit dispose d'un patrimoine bâti ancien de qualité avec des éléments remarquables. Une préservation de ces éléments pourra être mise en œuvre à travers le PLU

7.2 Les sensibilités environnementales

Le territoire communal, constitue un site important dans le fonctionnement des systèmes écologiques du territoire, le diagnostic montre la présence de forts enjeux écologiques, notamment avec la présence de :

- plusieurs corridors nécessaires à un fonctionnement écologique plus large que la simple échelle communale. Il s'agit essentiellement des corridors d'eau et des continuums végétaux, nécessaires au fonctionnement écologique.
- des secteurs d'habitats ou d'espèces protégés : Les Vitrouillères, la Montagne St Maurice, les zones humides...

Le PLU devra préserver cette richesse vis-à-vis des activités humaines pouvant fragiliser les équilibres existants. Notamment le PLU devra éviter les développements urbains, les infrastructures et les constructions agricoles et les aménagements, sur ces secteurs.

7.3 Les contraintes liées aux risques

Les risques d'inondation du Jabron et du Fau, induisent une limitation de l'exposition aux risques dans les secteurs de débordement.

Les risques d'effondrement des falaises nécessitent un arrêt des urbanisations dans les secteurs surplombant ces falaises (pourtours Sud et Ouest du plateau des Rouvières), limitant ainsi l'exposition de nouvelles constructions.

Les risques incendies très présents aux Rouvières et sur les différents secteurs boisés (Pied de Dieu Grâce, La Colonne et Hubacs, Satelas, Fabras, Serre de Turc...) nécessitent, outre l'entretien des boisements, la limitation des développements tant que la sécurité incendie n'est suffisamment dimensionnée.

7.4 Les sensibilités agricoles

La préservation de la ressource agricole en tant qu'espace de production est une contrainte limitative du développement urbain au sens large (logements, activités, infrastructures ...)

7.5 Les contraintes liées aux réseaux

La station d'épuration actuelle doit être renforcée pour permettre de répondre aux besoins de développement de la commune et de celle de Poët Laval.

Le réseau d'assainissement collectif actuel ne dessert pas l'ensemble de la commune, par ailleurs de nombreux secteurs sont peu favorables à l'assainissement non collectif.

Cette contrainte est importante, en effet dans ces secteurs, en l'absence de réseau collectif, les nouveaux développements sont impossibles. La mise en place d'un réseau collectif permettant le développement de ces secteurs représente un coût financier important et dépendra des capacités d'investissement de la collectivité.

Concernant le réseau d'eau, il s'avère que celui-ci est sous-dimensionné sur certains secteurs (Les Hubacs, Moulinas, Graveyron et les Rouvières), et ne permet pas des développements nouveaux sans renforcement. Notamment il ne permet pas de satisfaire correctement à la défense incendie. Le renforcement du réseau d'eau dépendra aussi des capacités financières de la collectivité à réaliser ces investissements dont le coût est multiplié par la longueur du réseau en raison de l'étalement urbain.

Les réseaux d'eau et d'assainissement nécessitent une mise à niveau et conduit à un cumul des coûts collectifs.

Le réseau électrique a fait l'objet de plusieurs renforcements, mais il ressort que des développements urbains de plus de 10 logements dans les secteurs périphériques nécessiteront là aussi des investissements collectifs.

Les contraintes liées aux déplacements

Ces contraintes sont de divers ordres :

- Le centre de Dieulefit est un carrefour entre les différents axes de la commune. Le dimensionnement des rues ne permet pas des flux trop importants de véhicules. Les nouveaux développements devront prendre en compte cette contrainte et favoriser des liaisons alternatives à la voiture, en direction du centre bourg.
- Il serait fortement nécessaire de réaliser la deuxième tranche de la déviation Nord-Ouest, afin de dévier les circulations de passage en direction du Nord, et de désenclaver des secteurs potentiels d'urbanisation proches du centre.
- Les urbanisations périphériques sont souvent mal desservies par un réseau viaire issu des anciens chemins ruraux et sous dimensionné pour des trafics supplémentaires. En l'absence de capacités d'investissement pour le réaménagement des voiries, le PLU ne devrait pas favoriser la poursuite de ce type de développement. En particulier les secteurs situés au-delà du Jabron et du Fau ne peuvent être desservis de façon satisfaisante qu'avec de nouveaux franchissements des cours d'eau. Les développements urbains dans ces secteurs exigeront des investissements collectifs conséquents.

7.6 Les servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- A4 = conservation des eaux : sur les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux, ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (concerne le Jabron, le Fau, Le Relautier)
- AC1 = monuments historiques classés ou inscrits : servitude de protection des monuments (concerne la maison Roux et son jardin, le papier peint de l'atelier Dufour et Leroy de la maison Roux, le portail Renaissance de l'ancienne église, et le Beffroi et le temple protestant et sa parcelle),
- AS1 = conservation des eaux : périmètre de protection des eaux potables ou minérales (captages de la Beaume Rouge, du Veyret, de Fabras, du St Maurice, et de Farnier)
- I4 = électricité : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (ligne 63Kv Montmartel-Nyons déviation-Dieulefit),
- PT2 = télécommunications : servitude relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception (zone secondaire de dégagement de la liaison hertzienne Lyon Marseille - station de Dieulefit),
- PT3 = télécommunications : servitude relative à la protection des communications téléphoniques et télégraphiques (câble PTT n° 1390/2).

7.7 Les contraintes liées au patrimoine et aux sites archéologiques

La commune de Dieulefit est concernée par la mise en place de zones archéologiques de saisine. Ces secteurs sont justifiés par l'importance du patrimoine archéologique. Un arrêté préfectoral (n°06.049) en date du 30 janvier 2006, prévoit que tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'installations ou travaux divers, et d'autorisation de lotir situés dans ces périmètres sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques, préalablement à la réalisation de l'opération, ou de l'aménagement. Ces périmètres délimitent 15 secteurs à partir des éléments patrimoniaux suivants :

- un secteur comprenant le quartier de la Viale, et un périmètre assez large autour de l'ancienne enceinte médiévale,
- Notre Dame de la Calle : ancienne église utilisée au moins à partir de 1031, vestiges d'une église romane, cimetière de la Calle avec des vestiges antiques, et traces d'occupation néolithique,
- Quartier des Reymonds : vestiges d'occupation gallo-romaine, et atelier de céramique à pâte kaolinitique,
- Les Cerisiers : industrie lithique du néolithique ancien à chasséen ancien,
- Fabras jusqu'à Chatelas : niveaux d'occupations chasséens, vestiges mobiliers métalliques de l'Âge du Bronze, *
- Montmirail-Beauvallon : niveaux d'occupation mésolithique à néolithique ancien,
- Le Grand Serre : traces d'occupation préhistorique,
- Les lots : trace d'industrie lithique,
- Zone de Maleval, champ du Pigeonnier : trace d'industrie lithique,
- Espeluche, Masseboeuf : trace d'industrie lithique
- Beaume-St Jaume : Grotte et habitat dominant le ravin de Séras,
- Le Plan : trace d'industrie lithique chalcolithique, néolithique ancien,
- Quartier des Rochettes : atelier de potier antique (I^{er} à III^e siècle ap J.C.),
- Graveyron : gisement du néolithique final,
- La grande terre de Réjaubert : niveaux d'occupation néolithique ancienne à Chasséen,
- Espagne : gisement du néolithique

De plus la commune est concernée par 36 entités archéologiques identifiées par la DRAC :

- Bourg : occupation, agglomération secondaire –gallo-romain-Moyen Age), château fort, enceinte urbaine (Moyen Age), église, sépulture, Tour (moyen Age) époque moderne)
- Graveyron : occupation (paléolithique, néolithique), atelier de potier (gallo-romain)
- Cimetière la Calle, Réjaubert, La Grande Terre de Réjaubert, Les Vernets : occupations (néolithique, âge du Bronze, gallo-romain), habitat, thermes (gallo-romain), église (Moyen Age)
- Espagne : (occupation néolithique
- Châtelas : occupation (néolithique, âge du bronze)
- Fabras : occupation (néolithique)
- L'amandier : occupation (néolithique)
- Le Plan, les Plates : occupation (paléolithique, préhistoire indéterminée)
- Masseboeuf, Le Moulina, Espeluche, La Milone : occupations (préhistoire indéterminée, néolithique) ?
- Bel Air : nécropole (gallo-romain)
- Nord-Ouest de Maleval, Le Pigeonnier, Champ du Pigeonnier, La Bonasse, La Douceur : occupations (paléolithique, préhistoire indéterminées), tumulus (âge du Bronze âge du fer),
- Baume St Jaume, Montagne de St Maurice : occupation (néolithique)
- Juncher, Le Jonchet, Villa Marie, le Château, réjaubert, Les Promenades, Le Parol : occupations (paléolithique, mésolithique, néolithique), autel inscription (gallo-romain)*Le Plan : occupations (néolithique, âge du bronze)
- Le vitrouillères : occupation (néolithique)
- Espeluche : occupation (néolithique)
- Mont-Mirail, Beauvallon : occupations (mésolithique, néolithique, âge du bronze)

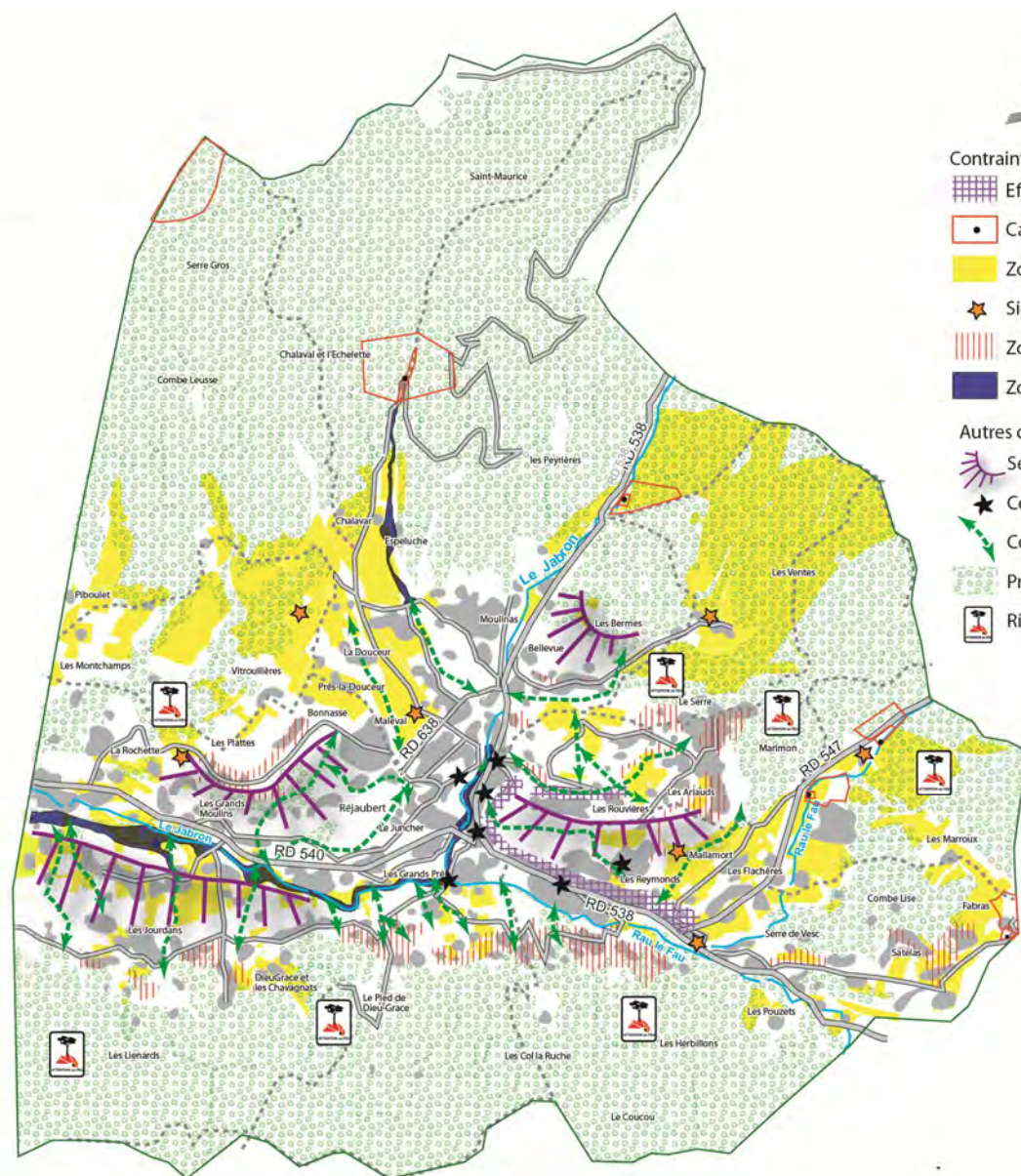
- Les Lots, Nord-Ouest de Chamonix : occupation (néolithique)
- Les cerisiers : occupations (néolithique),
- Maleval : occupations (paléolithique, mésolithique),
- Domaine de Réjaubert : occupation (paléolithique)
- La Pouilleuse, Le Parol : occupation (néolithique),
- Malemort, Les Rouvières : occupation (néolithique),
- Les Châtaigniers, Merlet : occupation (paléolithique),*
- La Flachaire : occupation (néolithique)
- Combélise, Châtelas : occupation (paléolithique)
- Fabras : occupation (âge du bronze),
- Maison de la terre, Nord des Froments : occupation (gallo-romain moyen-âge),
- Le Grand Serre : occupation (pré-histoire indéterminée),
- Col de la Ruche : occupation (néolithique)

Non localisés :

- Commanderie de Jean de Jérusalem : commanderie Moyen âge,
- Les Ubacs : sépultures (gallo-romain),
- La combe des Marais, Vaises : sépulture (âge du fer)
- Occupations (gallo-romain et néolithique)



Echelle :
0m 500m



CONTRAINTES

Contraintes majeures :

- Effondrement de falaise
- Captage d'alimentation en eau potable
- Zone à fort enjeu agricole
- Siège agricole
- Zone inapte à l'assainissement autonome
- Zone d'inondation

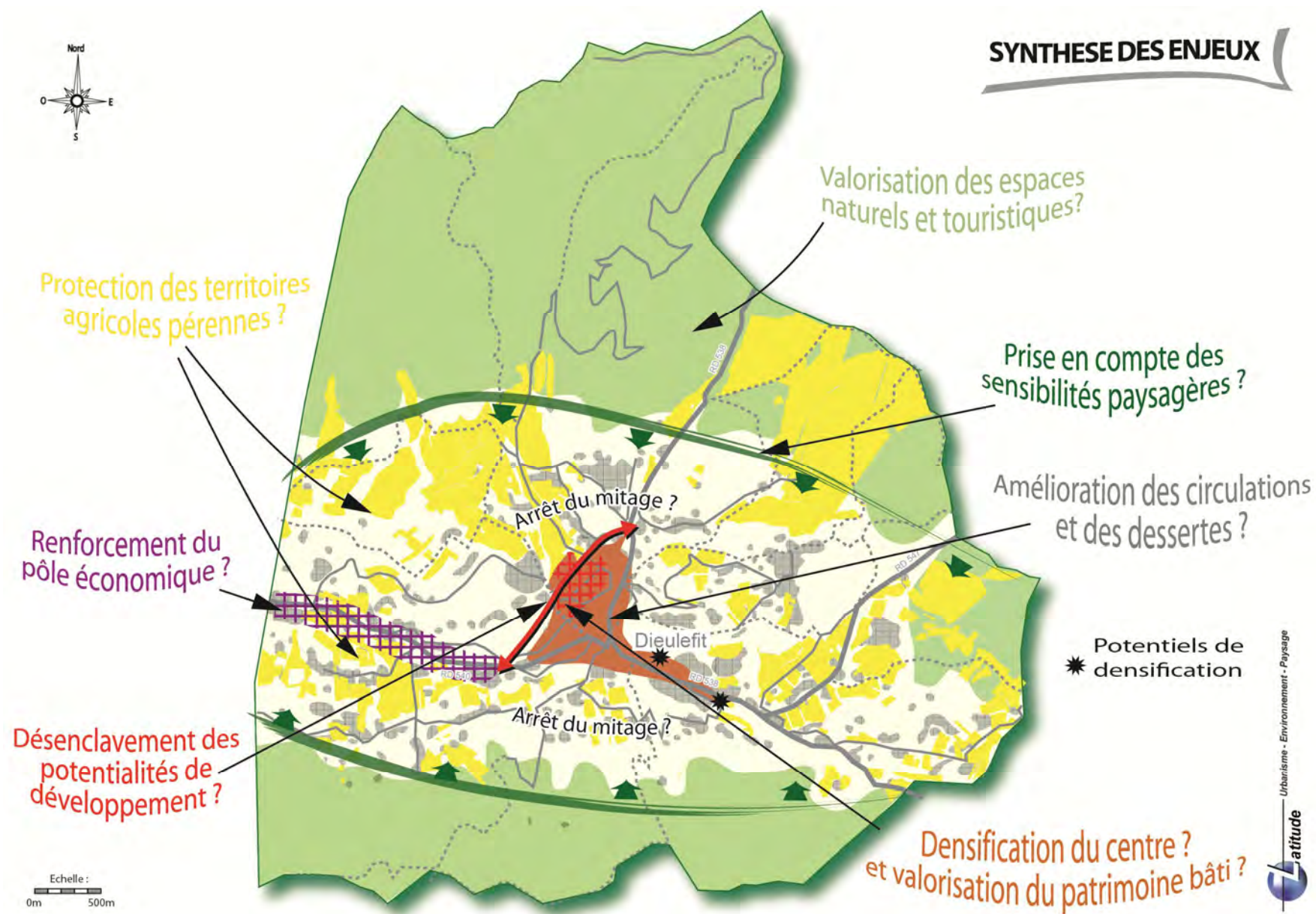
Autres contraintes :

- Secteur de forte sensibilité paysagère
- Contraintes de déplacement
- Corridors
- Principaux Boisement
- Risque d'incendie

8 Enjeux de développement

Les enjeux sur la commune sont multiples. Ils concernent à la fois des enjeux de développement et de protection, ainsi que des enjeux territoriaux.

Constat et dynamiques	Besoins et enjeux à grands traits
<p>Les dynamiques démographiques et résidentielles :</p> <p>Dieulefit est une commune attractive pour des personnes retraitées et aisées et est caractérisée par un vieillissement important de sa population et par des difficultés d'accès au foncier pour les populations à revenus moindres.</p> <p>Le marché immobilier est marqué par une concurrence entre le secteur touristique et les résidences principales qui se traduit par des dynamiques d'exclusion dans l'accès au logement de certaines catégories de la population et d'une « évasion » des jeunes ménages vers des communes de moindre pression, ou plus proches des grands pôles d'emploi.</p> <p>Les constructions récentes se sont spécialisées vers de l'individuel en accession. Cette absence de diversité ne favorise pas une mixité sociale et générationnelle.</p>	<p>Le développement communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - une commune touristique qui s'oriente vers une tendance résidentielle et un immobilier mono-orienté de type haut de gamme ? - Ou une offre en logements diversifiée qui accueille une mixité sociale et générationnelle de population (développement accru d'une offre en accession abordable et en locatif par la mise en place de réserves foncières) ?
<p>Le développement urbain</p> <p>La commune, en raison d'un document d'urbanisme largement dimensionné, a connu des développements dispersés sur le territoire, provoquant un mitage de l'espace, un accroissement des développements automobiles, et une absence de structuration urbaine des différents quartiers.</p> <p>Cette urbanisation est aussi coûteuse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la collectivité en générant une multiplication des investissements en voiries, réseaux et équipements. - pour les ménages par une sur utilisation de la voiture 	<p>Le développement des espaces périphériques</p> <p>Poursuite d'un développement par extension urbaine source d'étalement urbain et de mitage, impliquant à terme un surcoût en termes d'équipements (extensions des réseaux d'assainissement, et élargissement des voiries) et une augmentation importante des coûts collectifs ?</p> <p>De plus, la localisation de ces extensions est problématique : ces espaces présentent des enjeux agricoles et écologiques. Des urbanisations nouvelles en extension conduiraient à impacter l'activité agricole et l'équilibre écologique du territoire.</p> <p>Ou un accroissement de l'offre résidentielle ? s'appuyant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mobilisation et une densification des « dents creuses » de l'enveloppe urbaine dans une approche intégrant les sensibilités environnementales, - une diversification de la forme urbaine par la création d'une nouvelle forme d'habitat plus économe en foncier que celle de la maison individuelle au milieu de sa parcelle, - Une mobilisation des potentiels de renouvellement urbain (HBMi) - un arrêt de l'étalement urbain des espaces périphériques par une gestion des constructions existantes sans extension urbaine supplémentaire,



Constat et dynamiques	Besoins et enjeux à grands traits
<p>La centralité</p> <p>La centralité est aujourd'hui limitée géographiquement au cœur historique et administratif. Son lien aux quartiers périphériques nécessite essentiellement l'usage de la voiture.</p>	<p>La place du centre</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une centralité réduite à une centralité historique et commerçante certes attractive, mais dont la force commerciale peut être mise en danger par la mutation en cours de l'offre marchande périphérique ? - Ou un élargissement de la centralité et un renforcement des fonctions du centre intégrant la recherche d'un lien avec les autres quartiers : par une densification et une diversification de ses développements, par l'accueil de nouveaux équipements, commerces et services, renforcement des perméabilités piétonnes,
<p>Le patrimoine</p> <p>Dieulefit bénéficie d'un patrimoine bâti ancien d'une très grande richesse, mais qui reste peu réhabilité et investi. Notamment le parc ancien du centre est caractérisé par une forte vacance des logements et souffre d'un manque de qualité résidentielle.</p>	<p>Les éléments bâtis identitaires</p> <p>Les parcs et les maisons d'intérêt patrimonial peuvent-ils être considérés comme des secteurs de développement résidentiel ou leur caractère justifie-t-il des dispositions spécifiques ?</p> <p>La vocation du parc ancien</p> <p>Le parc ancien du centre peut-il participer à la diversification de l'offre résidentielle ? et à quels coûts collectifs et individuels au regard des nouveaux critères énergétiques et environnementaux ? (mise en place de nouvelles réhabilitations, mise en place d'une politique foncière d'acquisition/amélioration par des organismes publics palliant au secteur privé et maintenant l'accès à un logement de qualité pour les ménages modestes).</p>

Constat et dynamiques	Besoins et enjeux à grands traits
<p>Les déplacements</p> <p>La position de la commune sur des axes de passage, son rôle de ville centre d'un bassin de vie, et son attractivité commerciale en font un point de passage obligé des différents flux.</p> <p>Les développements urbains dispersés ont contribué à un accroissement des circulations automobiles sur des voies dont les capacités n'ont pas suivi l'urbanisation.</p> <p>Les espaces centraux sont traversés par des circulations de transit peu sécurisantes et sources de nuisances importantes.</p> <p>Les parkings en centre historique génèrent des flux journaliers pas forcément adaptés à ce type de tissu urbain. Mais la vitalité commerciale du centre nécessite le maintien de capacités de stationnements à proximité immédiate du centre</p> <p>Les parcours en modes doux sont rendus difficiles par l'importance des circulations automobiles et par le relief.</p>	<p>La maîtrise de l'accroissement des flux automobiles</p> <p>Cet enjeu dépasse largement l'échelle communale, mais sur le territoire communal la localisation des futurs développements résidentiels, peut accroître ou freiner les dynamiques actuelles du recours systématique à la voiture. : quel équilibre entre développement résidentiel, commerces et activités pour éviter la saturation automobile ?</p> <p>Le partage des usages dans l'espace urbain</p> <p>La prise en compte en amont de la problématique des déplacements par la mise en place d'un programme d'aménagement peut améliorer la pratique de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La requalification des voies en manque d'urbanité (route de Montélimar) dans un aménagement plus urbain laissant plus de place aux piétons et aux cycles pour accéder aux pôles d'activités ; - L'aménagement de stationnements en périphérie du centre permettant de favoriser l'accès aux commerces ? - La mise en place à l'échelle communale d'un réseau de «voies douces » renforçant les liaisons entre les différents quartiers et le centre et les pôles d'animation de la commune
<p>Le développement économique et touristique</p> <p>Dieulefit est une ville centre, principal pôle d'emplois de la communauté de communes, avec des spécialisations porteuses : le tourisme et le secteur médical.</p> <p>Le maintien et le renforcement d'une activité économique sur la commune est nécessaire à l'équilibre du développement communal.</p>	<p>Le positionnement de la commune</p> <p>Un développement économique « au fil de l'eau » au risque de voir une dégradation des zones d'activités périphériques et une concurrence commerciale accrue avec le centre entraînant à terme une perte d'attractivité économique ?</p> <p>Ou mise en œuvre d'une politique de renforcement et de diversification économique ? s'appuyant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le soutien au commerce de centre-ville dans ses fonctions de proximité pour les résidents, - La valorisation accrue des points d'appui touristiques (nature, paysage, patrimoine, art...) - La recherche de nouvelles capacités d'offres foncière à destination des activités économiques.

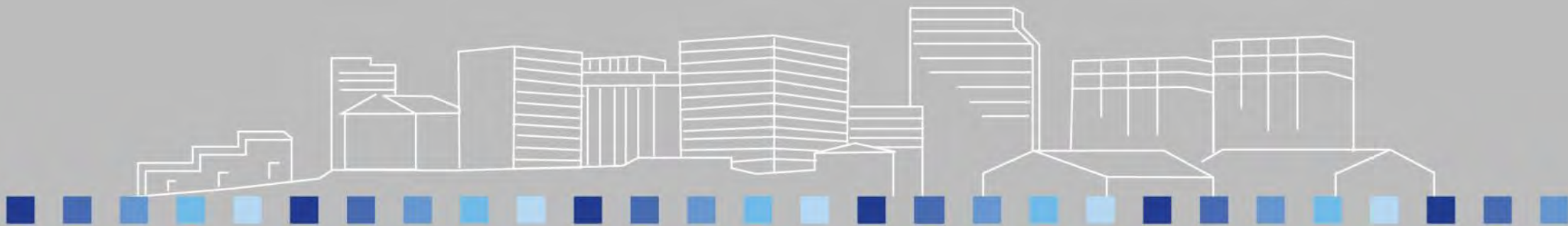
Constat et dynamiques	Besoins et enjeux à grands traits
<p>La préservation de l'activité agricole Une activité agricole encore présente mais fragilisée par les pressions urbaines : les territoires agricoles sont fragilisés par les orientations du POS en vigueur.</p>	<p>Le maintien des sièges agricoles et des territoires de valeur agronomique Quelle préservation des sièges et bâtiments agricoles inscrits dans l'espace rural et quelle protection des territoires agricoles de valeur ? terrains plats, irrigables (vallée du Jabron, Les Flachères, Fabras, Satelas, La Douceur, Les Vitrouillères, Les Jourdans, Dieu Grâce et Chavagnats ...)</p>
<p>Les paysages et espaces naturels Le paysage communal est très contrasté entre une « urbanité » un peu austère du centre et une « naturalité » aux marges de la commune et qui traverse la ville par ses cours d'eau. Il présente une forte sensibilité (coteaux, périmètres de co-visibilités ...), des secteurs de mutation paysagère annihilant les structures d'origines (les coteaux, le plateau des Rouvières, les urbanisations linéaires le long des voies rurales...) et des points de banalisation comme les zones d'activités en entrée de ville. Une trame verte urbaine et périurbaine bien présente et de grande qualité paysagère. Les espaces naturels présentent de forts enjeux écologiques grâce à la diversité et à la qualité des milieux présents. Plusieurs corridors écologiques sont présents et sont nécessaires au fonctionnement écologique d'un territoire plus vaste.</p>	<p>La protection des espaces paysagers et naturels Développement des discontinuités par l'avancée des fronts urbains sur les espaces agro-naturels des plateaux ? Quelle préservation des continuités biologiques et valorisation touristique des espaces naturels ? Poursuite de la dynamique de banalisation des paysages périurbains? Quelle préservation de l'identité paysagère de la commune (limitation des développements périphériques, mise en place de prescriptions d'intégration paysagère pour tout nouveau développement...) ? -Poursuite d'un développement étalé sans lien avec le site, sans caractère urbain ni espaces fédérateurs ? Ou hiérarchisation des espaces dans les futurs secteurs développement urbain et de renouvellement urbain en accroche paysagère avec le centre ? -Poursuite de l'avancée des fronts urbains sur les paysages agro naturels? Ou définition claire des limites urbaine et traitement des transitions ?</p>

Deuxième partie

Les dispositions du PLU

Justification des choix retenus

Evaluation des incidences sur l'environnement



1 Le cadrage général du PLU

La présente révision du PLU de la commune de Dieulefit permet :

- la transformation technique du POS en PLU,
- une mise à jour du règlement et des emplacements réservés,
- une adaptation du nouveau projet réglementaire aux objectifs de développement économique et résidentiel de la commune,
- la prise en compte du nouveau contexte communal sur les plans des déplacements et du fonctionnement urbain, les plans économiques et résidentiels.

Elle permet de tenir compte des contraintes d'aménagement liées aux dispositions réglementaires notamment :

- **La Loi SRU du 13 décembre 2000**, dont le but est de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable. A ce titre l'article L121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

Principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles ou d'intérêt général ainsi que les équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de gestion des eaux ;

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances (sonores notamment,...), la sauvegarde des ensembles urbains remarquables, et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, et des risques technologiques.

- **La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003**, modifiant la loi SRU.
- **La loi ENL du 13 juillet 2006** : instituant des outils nouveaux en matière de production de logements.
- **Loi DALO du 5 mars 2007**
- **Loi du 25 mars 2009**
- **La loi du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- **La loi sur l'eau du 3 juillet 1992**, en intégrant notamment les orientations du zonage d'assainissement.
- **La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durables** du territoire du 16 juin 1999 (Loi Voynet).
- **La loi engagement national pour l'environnement du 13 juillet 2010.**
- **La loi Montagne** qui s'applique sur la commune de Dieulefit et notamment son article L145-3 traitant de la préservation des espaces montagnards

2 Le projet d'aménagement et de développement durable

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement nécessaire à une ville bénéficiant de services, activités, et infrastructures en transport en commun, mais ce développement doit être respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles en favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs.

Ce projet doit aussi servir une qualité de vie des habitants.

Il s'agit par le PLU de préserver l'identité de la commune et de valoriser les fondements de cette identité tout en permettant une diversification résidentielle et économique source d'équilibre et de mixité sociale.

La construction du projet de PLU a dû rechercher une harmonie entre les sensibilités, les contraintes du territoire et les dynamiques de développement induites par son rôle de ville centre. Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence de fortes sensibilités paysagères et naturelles. La préservation de la ressource agricole en secteur de montagne représente aussi un enjeu important dans un contexte de pression foncière allant croissant.

Les choix politiques sont marqués par une volonté de développement communal équilibré entre développement démographique, maintien d'un potentiel d'emplois et protection des espaces naturels et des paysages.

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable.

2.1 Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont :

Les principes de protection des espaces naturels et des milieux écologiques: ils sont majeurs sur le territoire communal. Ils concernent particulièrement :

- Les différents cours d'eau représentent des corridors écologiques à une échelle supra communale, ainsi que les zones humides qui leur sont liées. Ces secteurs constituent des milieux d'intérêt écologique dont l'équilibre est fragile.
- Les espèces protégées identifiées sur plusieurs secteurs du territoire communal et plus particulièrement sur la Montagne St Maurice.
- La présence de ZNIEFF, d'ENS, qui témoignent de l'importance de ces enjeux à une échelle qui dépasse le territoire communal.

Cette richesse écologique fait partie intégrante de l'identité communale et sa préservation est un des fondements du PADD.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont aussi été pris en compte dans le PADD. En effet la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains notamment par la mise en place d'une charte d'intégration urbaine et paysagère applicable à l'ensemble du territoire et de prescriptions de renforcement de la trame verte urbaine par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Elle a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial constituant des éléments d'identité de la commune (éléments végétaux constituant un patrimoine remarquable comme les parcs, arbres isolés, alignements végétaux, bosquets, continuums boisés etc.). Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité communale et de préservation de la qualité de vie des habitants.

Les principes de protection de la ressource agricole: le diagnostic agricole a montré que la commune reste un secteur potentiel de production agricole, malgré une pression foncière très importante liée au développement résidentiel qui conduit à un morcellement des espaces de production. Cette activité conserve un potentiel de développement et une viabilité à l'échéance du PLU. L'attrait touristique de la commune peut servir de point d'appui pour une valorisation des productions de qualité existantes.

La commune de Dieulefit a donc choisi de préserver les conditions de la pérennité de cette activité tout en recherchant le maintien d'un équilibre avec la protection des milieux naturels. En particulier le pastoralisme peut constituer une voie pour l'avenir de cette activité.

Les enjeux de développement et des modes d'urbanisation sont tout aussi importants: en effet, Dieulefit s'inscrit comme une commune attractive : cadre de vie de qualité, commerces et services de proximité, équipements... Il s'agit à travers le PADD de renforcer cette position en assurant une croissance diversifiée et en conservant une maîtrise dans le rythme et la forme de l'urbanisation. Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement.

Sur le plan démographique le projet de développement recherche une reprise de la croissance à l'échelle d'une ville centre, sur un rythme démographique accru. L'objectif de population est d'environ 3800 habitants d'ici une douzaine d'années. Soit environ, 800 habitants supplémentaires ; Pour les accueillir il va falloir accroître la production de logement : nécessité d'environ 400 logements auxquels il faut ajouter ceux nécessaires au desserrement démographique.

Sur le plan résidentiel le PLU recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir à Dieulefit des jeunes ménages qui ne trouvent pas une offre adaptée à leurs besoins en termes de produit logement et de coût et à destination des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et des commerces. Il s'agit d'assurer une diversification vers du logement aidé ou abordable par son coût.

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des zones déjà construites et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries et...) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité, ou programmés. Ainsi la plupart des zones de développement potentiel (Zones AU) sont fermées à l'urbanisation jusqu'à la réalisation des infrastructures d'assainissement adaptées et en particulier jusqu'à la réalisation de l'extension de la lagune.

Cette diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, proximité des services et des commerces limitant les déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière etc.). Pour cela il est nécessaire de développer des logements plus compacts sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

- Sur le plan de la consommation foncière, il s'agit de densifier raisonnablement les secteurs de développement. Ainsi, la commune de Dieulefit souhaite mobiliser en priorité les espaces non construits situés dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour renforcer l'offre résidentielle sous réserve d'une urbanisation plus dense (habitat intermédiaire, petits collectifs, habitat dense individualisé etc.).

Toutefois cette mobilisation est complexe : la plupart de ces secteurs constructibles depuis plusieurs décennies, ne sont pas mis sur le marché. C'est pourquoi la commune a défini en limite de l'enveloppe urbaine des secteurs de développement (zones AUb et 1AU) qui à travers une organisation d'ensemble permettront de répondre aux besoins en logements liés aux objectifs démographiques.

- Sur le plan économique, le projet communal s'appuie sur une volonté de renforcer les pôles d'emplois sur la commune à la fois pour le maintien des activités présentes qui n'ont plus l'espace nécessaire à leur évolution, et pour l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. Une offre foncière nouvelle à destination des activités économiques est indispensable pour permettre à la population de travailler sur place. La situation la plus adaptée pour les activités est le long de la route de Montélimar (accessibilité plus facile depuis la vallée du Rhône, et nuisances nulles pour le centre de Dieulefit en évitant sa traversée par des Poids Lourds). De plus ce secteur est déjà occupé par deux zones d'activités (Graveyron et Grands Moulins).

L'extension de Graveyron n'est guère possible dans sa partie Nord, en raison de la présence de risques géologiques, l'extension des Grands Moulins se heurte aux problématiques de maintien de la qualité des paysages en entrée de ville.

La commune n'a pas pu retenir de site dans le zonage du PLU pour permettre ce développement économique. Il est encore nécessaire d'étudier les possibilités de positionnement géographique de nouveaux secteurs d'accueil en vérifiant les impacts éventuels sur les activités agricoles et les milieux naturels. L'inscription de secteurs d'accueil économiques reste présente dans la volonté communale mais nécessitera une évolution du PLU.

Le site de Réjaubert, constitue un enjeu économique important.

La commune souhaite qu'un projet cohérent puisse émerger. Le projet communal prévoit à l'intérieur du site des secteurs potentiels de développement favorisant la valorisation de cet espace. Toutefois ces secteurs ne sont pas desservis par les réseaux et ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

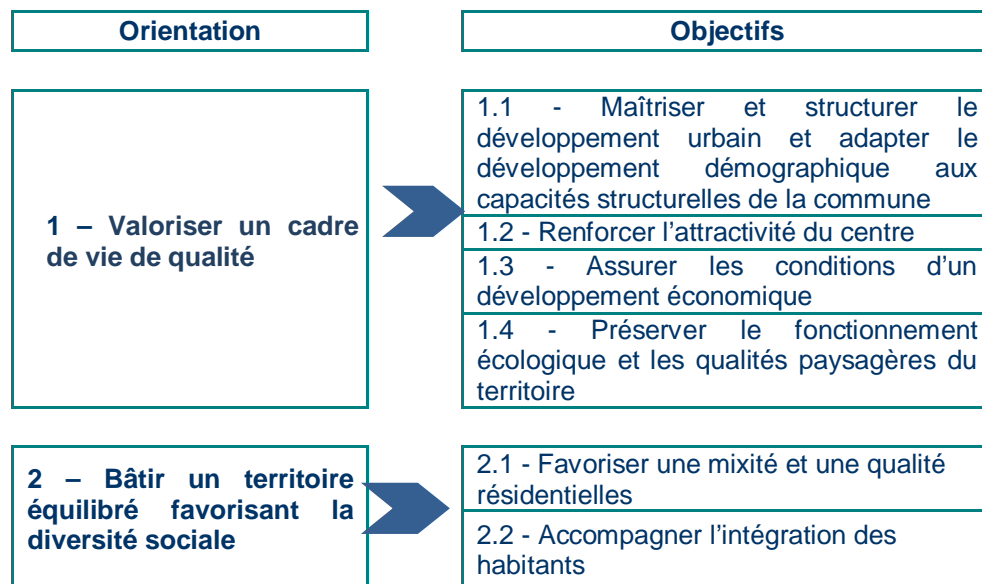
Par ailleurs la commune souhaite favoriser les activités touristiques à travers le renforcement des capacités d'hébergement et l'accueil des activités touristiques diversifiées.

- **Les enjeux de maîtrise des déplacements** : ils sont importants à Dieulefit qui se trouve confrontée à des difficultés de circulation dans son centre en raison de la traversée par plusieurs axes de passage des voies départementales. Ces flux se confrontent à la desserte locale de la commune (accessibilité des commerces etc.).

Le PADD s'appuie en particulier sur la poursuite de la déviation du centre sur le site de Réjaubert, et sur le développement des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée dans le projet communal doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les espaces centraux, les pôles d'équipements. Ainsi les modes doux de déplacement sont favorisés par les aménagements qui seront mis en œuvre. En particulier le secteur de la Pouilleuse devra permettre d'aménager un accès en mode doux sécurisé à l'école et à la piscine évitant la rue des Reymonds.

2.2 Le PADD

A partir de ces différentes problématiques, et des choix réalisés par la municipalité, le projet d'aménagement et de développement durable a été établi et repose sur deux grands axes, eux même déclinés en objectifs



Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune

Cet axe inscrit une ambition démographique importante tout en maîtrisant l'expansion urbaine. Le projet communal recherche une plus grande densification et un recentrage du développement dans l'enveloppe urbaine ou en continuité.

Les secteurs périphériques insuffisamment desservis en réseaux ou en voiries ne sont pas destinés à se développer en raison des coûts collectifs hors d'échelle que leurs équipements représenteraient.

Renforcer l'attractivité du centre

Ce renforcement de la centralité est un objectif communal qui passe par une densification des potentiels fonciers existants dans l'enveloppe urbaine en lien avec le développement de nouvelles capacités de stationnement en périphérie du centre et par le rééquilibrage des déplacements vers plus de modes doux. L'aménagement de la déviation fait partie des actions à mettre en œuvre pour permettre le réinvestissement des espaces publics du centre.

Assurer les conditions du développement économique

Il est essentiel dans le projet communal de pouvoir maintenir d'un pôle d'emplois complémentairement à l'ambition démographique. Les zones d'activités actuelles ne permettent pas de remplir cet objectif, le foncier disponible étant de faible capacité et non mobilisable. La mise en œuvre de cet objectif passera par l'extension des capacités d'accueil économique.

La vocation touristique du site de Réjaubert est maintenue, mais cet espace compte tenu de son caractère patrimonial devra faire l'objet d'une opération de qualité correspondant aux besoins économiques touristiques de la commune. Ce site pourra se développer ultérieurement lorsqu'un projet répondra à ces exigences, et lorsque le site sera desservi par les réseaux en capacité suffisante.

De plus le développement des hébergements touristiques et des activités de loisirs est un objectif de la commune.

Sur le plan agricole, le projet communal affiche une protection des espaces agricoles y compris ceux qui pourraient être repris sur les boisements dans le cadre de projets d'agropastoralisme.

Préserver le fonctionnement écologique et les qualités paysagères du territoire

Le diagnostic a démontré l'importance des enjeux naturels, paysagers et patrimoniaux présents sur la commune. Le PADD les reprend en fixant les orientations suivantes :

- La préservation des grandes entités naturelles et des corridors biologiques permettant de les relier (Montagnes St Maurice et des Ventes, les principales trames vertes et bleues).
- La protection du grand paysage naturel et en particulier ses coulées vertes, ses motifs structurants (haies, parcs arborés dans l'espace urbain ...)

Enfin il s'agit aussi :

- de promouvoir une forme urbaine plus compacte qui s'insère mieux dans le caractère villageois,
- de développer des espaces verts et des espaces publics de proximité permettant de renforcer la trame verte urbaine.

Favoriser une mixité et une qualité résidentielles

L'objectif de diversification de l'offre en logements inscrite dans le PADD est essentiel au maintien d'une diversité sociale sur la commune : les dynamiques immobilières à l'œuvre depuis plusieurs années sont exclusives d'une partie de la population.

Il s'agit par cette orientation de développer une offre en logements locatifs, et en logements sociaux plus importante permettant à des jeunes décohabitants ou isolés, des ménages en constitution, et des personnes âgées en perte d'autonomie de rester sur la commune en trouvant une offre en logements adaptée à leur besoin. Le développement d'un habitat intermédiaire est aussi envisagé pour répondre aux besoins des ménages souhaitant un espace privatif extérieur sans pour autant avoir les moyens d'accéder à de grandes parcelles.

La mise en application de cet axe du PADD doit permettre de mettre en œuvre une continuité du parcours résidentiel sur la commune.

De plus le PADD affiche un souhait de développement d'un habitat de qualité répondant aux nouveaux enjeux énergétiques et environnementaux.

Accompagner l'intégration des habitants

Il s'agit d'accompagner le développement résidentiel par des équipements collectifs et des services en inscrivant dans le PLU une programmation d'équipements structurants (écoles, équipements sportifs, périscolaires ...).

De plus il s'agit de maintenir sur la commune les grands équipements sources de richesse dans l'économie locale : les équipements de santé, les écoles spécialisées ... Le PLU doit permettre à ces structures d'évoluer sur place dans les années à venir.

2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Dieulefit met en place plusieurs secteurs d'urbanisation future, y compris des sites de renouvellement urbain, dont les modes d'urbanisation à venir sont essentiels pour limiter la consommation foncière et maintenir un cadre de vie.

Il est donc apparu essentiel de mettre en place des orientations d'aménagement pour encadrer les nouveaux développements, assurer leur intégration paysagère et urbaine, et permettre une densification et une diversification de l'habitat. Il s'agit de mettre en œuvre les différentes orientations du PADD en matière de mixité sociale, de développement d'une forme urbaine respectueuse du site, et de hiérarchisation des déplacements. Par ailleurs ces espaces disponibles doivent permettre la mise en œuvre d'une densification et d'une forme de construction plus urbaine plus assurant ainsi une continuité urbaine et non une déconnection comme l'ont souvent été les développements de la commune depuis les années 70. Il s'agit d'éviter une urbanisation trop consommatrice d'espace.

Les typologies résidentielles et de formes urbaines ont été envisagées sur l'ensemble des espaces proches du centre qui à terme pourront s'urbaniser (y compris dans les secteurs qui seront constructibles plus tard mais qui ne sont pas nécessaires à court et moyen terme au développement de la commune). Il s'agissait d'avoir une vision à long terme du fonctionnement urbain en matière de déplacements (mobilités douces en particulier).

Ces orientations d'aménagement sont très axées sur le développement d'un «habitat intermédiaire », qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant les qualités d'espaces individualisés.

Sur l'ensemble de ces secteurs les principes qui ont prévalu à l'élaboration des préconisations d'aménagement sont :

- La prise en compte de la topographie, plus particulièrement pour les secteurs inscrits dans les pentes (secteurs Les Garennes et Reymonds). Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse ;
- La qualité énergétique des constructions : pour chaque secteur il s'agit de favoriser la construction passive par une orientation dominante des constructions au Sud favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires (possibilité de mise en place de serres, d'utilisation optimale de panneaux solaires),
- Le positionnement des constructions et le travail des hauteurs du bâti de façon à éviter les masques solaires entre les constructions ;
- la gestion des eaux pluviales : tous les secteurs devront compenser l'imperméabilisation induite par les constructions par des systèmes de rétention et d'infiltration sur le tènement de l'opération. Les aménagements par des matériaux perméables sont encouragés.
- la compacité bâtie et la diversité de l'offre résidentielle : chaque secteur devra participer à la diversification résidentielle dans un objectif de moindre consommation foncière. Des densités minimales sont imposées, des gradations de hauteurs et de formes bâties sont imposées allant de l'individuel, au collectif en passant par l'habitat intermédiaire.
- Le développement d'une trame verte de proximité permettant d'assurer les transitions paysagères avec les quartiers pavillonnaires et/ou les zones agro-naturelles et adjacentes. Cette trame dans chacune des orientations d'aménagement doit s'envisager comme un espace aménagé (aires de jeux pour les enfants, cheminements piétons et vélos.. ;) et non comme un espace délaissé qui ne pourrait être approprié par les habitants,
- Le développement de parcours piétons et cyclistes et leur maillage vers les polarités attractives de la commune (centre, espaces verts communaux.. ;)

3 Le projet réglementaire

3.1 Le zonage

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

- **les zones U**, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones AU**, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **les zones A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- **les zones N**, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les deux zonages du PLU et du POS sont difficilement comparables, en effet le zonage du PLU a remodelé les limites entre zones agricoles et naturelles pour mieux prendre en compte les spécificités du territoire communal et les objectifs de développement de la commune.

Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet donc en cause une grande partie du zonage du POS dont il se distingue fortement à la fois dans les périmètres des zones et dans la vocation des zones. En effet, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement de son territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le zonage traduit un équilibre entre :

- un développement résidentiel respectueux du territoire et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part,
- de la préservation des milieux naturels et agricoles pouvant être fragilisés par une expansion urbaine déstructurée d'autre part,

• Les zones U (urbaines)

Afin de prendre en compte les différentes morphologies urbaines, les densités, et les fonctions présentes sur le territoire communal, le PLU distingue plusieurs types de zones urbaines.

- la zone Ua

La zone Ua correspond au bâti traditionnel du bourg. Cette zone présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir. La forme bâtie de ce secteur est relativement homogène : les constructions sont majoritairement anciennes, denses, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi continu. Les hauteurs du bâti en moyenne sont de type R+2 à R+4. La zone Ua correspond essentiellement au centre historique. Cet espace ne dispose plus de disponibilités foncières. Le développement dans la zone Ua se traduira essentiellement par des réhabilitations d'habitat ancien ou des opérations de démolition/reconstruction (peu probables compte tenu du caractère patrimonial du bâti). Un secteur Uav correspondant au quartier de la Viale a été mis en place pour prendre en compte les typicités du quartier médiéval.

- la zone Ub

Cette zone correspond à la première périphérie du centre historique. Ces secteurs ont une occupation mixte et de forme bâtie hétérogène : ils regroupent à la fois un habitat individuel, collectif, des équipements publics intégrés dans le tissu urbain et des activités économiques dont des commerces. Ce secteur intègre quelques potentialités foncières. Elle intègre un secteur Uba de renouvellement du tissu urbain sur le tènement HBMI. Ce secteur est mis en place pour développer un projet global.

- la zone Uc

Elle correspond à l'enveloppe actuelle des extensions urbaines à dominante pavillonnaire: lotissements et groupements urbanisés peu denses de seconde périphérie. Il s'agit par la mise en place de cette zone de respecter la morphologie de ce tissu urbain, en favorisant un peu plus de densité moins consommatrice d'espace (type habitat groupé de hauteur équivalent à l'existant). Elle comporte un secteur Ucc en assainissement non collectif.

- la zone Ue

Elle correspond aux grands secteurs d'équipements collectifs (et services) formant des entités de taille importante ayant une homogénéité d'occupation. Elle est mise en place essentiellement sur plusieurs secteurs:

- Les grands équipements autour du collège et leurs secteurs potentiels d'extension,
- Le pôle autour de l'école et de la piscine à la Pouilleuse. Dans ce secteur la zone Ue prévoit des capacités d'extension des équipements présents. Un secteur Uel mixte (habitat/logements) est mis en place de façon à organiser entre le pôle d'équipements et la place Brun Larochette une transition urbaine à partir d'un nouvel accès à aménager
- les équipements structurants : Dieulefit Santé, Les Eschirous, l'école de Beauvallon.

Les autres équipements insérés dans des espaces urbanisés multifonctionnels sont intégrés au zonage des quartiers où ils se situent.

- la zone Up

Cette zone n'existait pas dans le POS, elle a été mise en place pour préserver les sites de taille importante des maisons patronales et leurs parcs qui sont situés dans l'espace urbain du bourg : la maison Roux, les parcs en bordure du Jabron, les parcs et maisons patronales en entrée de ville de part et d'autre des promenades.



Parcs en entrée de ville



Parc en bordure du Jabron



Parc de la Maison Roux

- **la zone UL**

La zone UL est dédiée aux activités de camping. Elle est mise en place sur les deux campings existants Utopia et le camping du Jabron.

Le périmètre du camping Huttopia correspond à la zone UTN qui avait été validée. En effet ce camping a fait l'objet d'une autorisation UTN pour 165 emplacements, aujourd'hui il en développe 143. Il s'agit de permettre à cette activité économique de développer les 22 emplacements manquants.

- **La zone Ut**

La zone Ut a été mise en place sur la partie construite de Réjaubert, elle est destinée à permettre l'évolution des infrastructures hôtelière et touristiques existantes.

- **La zone Ui**

Elle correspond aux zones d'activités existantes de Grands Moulins et de Graveyron.

Elle comprend un secteur Uic à vocation majoritaire commerciale autour de SuperU.

• **Les zones AU (à urbaniser)**

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant, plusieurs zones AU ont été validées. Le phasage du développement de la commune se traduira par un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en fonction des capacités d'investissement en matière de renforcement des réseaux d'assainissement, d'eau, électriques de défense incendie et d'amélioration des accessibilités. En particulier plusieurs zones AU d'habitat sont fermées en raison du sous dimensionnement de la lagune actuelle. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'une fois les travaux réalisés pour une extension de la lagune.

Deux types de zone AU ont été définis : la zone « AU stricte » non ouverte à l'urbanisation et la zone « AU indicée », ouverte à l'urbanisation sous conditions.

- **La zone AU stricte**

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation avec le PLU actuel. Les secteurs AU constituent des réserves à moyen et long terme pour le développement de la commune et seront ouvertes à l'urbanisation par une modification du PLU une fois que les réseaux (extension des capacités de la STEP, eau, assainissement et électricité) et les voiries seront suffisants pour desservir l'ensemble des constructions à venir dans la zone à urbaniser.

Deux grands types de zones AU ont été mises en place :

♦ **la zone 1AU**

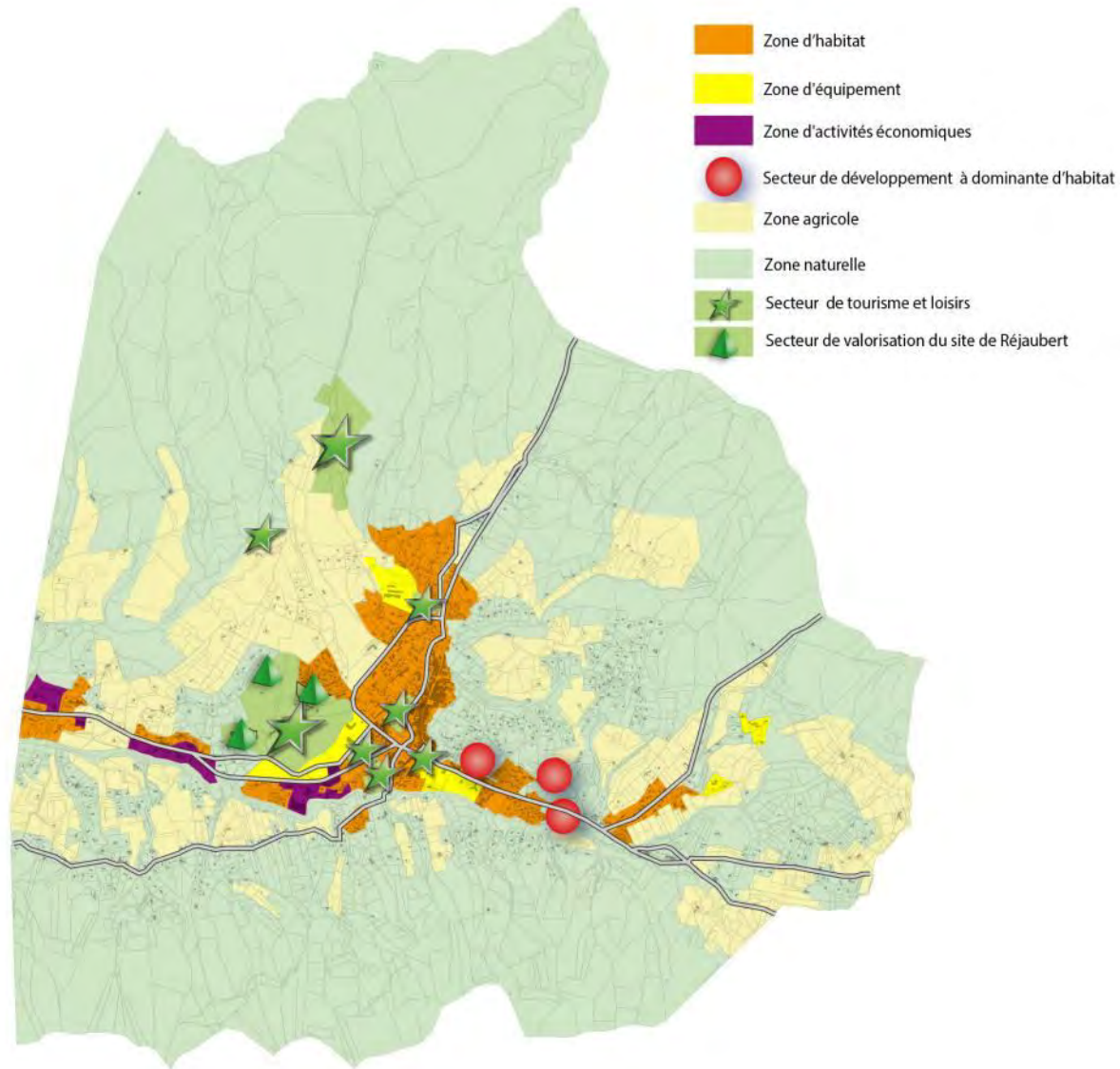
Elle correspond aux secteurs de développement futur à dominante d'habitat. Ces secteurs concernent :

- Beaume et Reymonds
- Garennes et Reymonds

♦ **la zone 2AU**

Elle correspond aux secteurs de valorisation du site de Réjaubert. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation, elle le sera avec un projet global cohérent et une fois les réseaux mis en place, en capacité suffisante.

Schéma simplifié du zonage



- Les zones AU ouvertes à l'urbanisation :

Ces zones AU disposent des réseaux en périphérie immédiate de la zone et sont ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLU sous réserve de respecter une organisation d'ensemble qui est encadrée pour chacune par des orientations d'aménagement.

Le PLU de Dieulefit met en place une zone AUb ouverte à l'urbanisation à vocation dominante résidentielle (mais non exclusive des activités compatibles avec un voisinage résidentiel). Elle concerne Les Reymonds,

Ces espaces sont nécessaires au développement de la commune en raison des capacités qu'ils offrent. C'est pourquoi l'urbanisation de ces secteurs ne peut se faire que dans le cadre d'une organisation d'ensemble comprenant des espaces collectifs aménagés et une densité suffisante pour constituer un espace urbain. Ils ne devront pas constituer des enclaves déconnectées des quartiers environnants, ou des urbanisations diffuses consommatrices d'espaces et peu structurantes qui seraient contraires aux orientations du PADD.

• Les zones A (agricoles)

La zone A remplace la zone NC du POS. Son périmètre a été remodelé par rapport au POS, pour mieux correspondre à l'équilibre entre zones naturelles et territoires agricoles et répondre aux objectifs du PADD de préserver le potentiel productif économique de l'agriculture locale tout en préservant les ressources écologiques.

L'activité agricole est donc préservée sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par cette activité.

Ainsi la délimitation de la zone agricole intègre :

- l'ensemble des sièges d'exploitation présents sur la commune pour assurer leur pérennité,
- les grands tènements d'intérêt agronomique ou de cohérence fonctionnelle pour l'activité agricole
- les secteurs potentiels de reconquête agricole par du pastoralisme.

Le PLU met en place :

- Un secteur Ah de taille et de capacité limitée permettant la construction (extension, annexes aux habitations) sur les tènements occupés par des habitations sans lien avec l'activité agricole. Cette disposition a été introduite avec la loi dite grenelle (article L123.1.5§14 du code de l'urbanisme). Dans ces secteurs figurés sur le document graphique, seuls les tènements intégrés à l'unité foncière de la maison d'habitation pourront faire l'objet des constructions et aménagements autorisés par le règlement. Cette gestion des habitations dans l'espace à dominante agricole, ne remet pas en cause les activités des exploitations agricoles, celles-ci étant éloignées des exploitations présentes sur la commune.

Le code de l'urbanisme permet d'identifier d'anciens bâtiments agricoles, situés dans la zone agricole, n'ayant plus d'usage agricole présentant une valeur patrimoniale. Dans ce cas le PLU pourrait sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole les autoriser à changer de destination. Sur la commune, les constructions anciennement agricoles ont déjà en grande partie muté vers de l'habitat. Seuls les cabanons pourraient éventuellement constituer des potentiels mais leur transformation en logements contribuerait à renforcer le mitage de l'espace rural dans des secteurs où les réseaux, les voiries ne sont pas en capacité suffisante pour autoriser la création de nouveaux logements. Le renforcement de ce mitage conduirait par ailleurs à un renforcement des circulations automobiles sur les chemins ruraux et des voiries qui ne sont pas destinées à être élargies. Les cabanons pourront être réhabilités sans changement de destination.

Le PLU ne prévoit donc aucun changement de destination dans la zone agricole.

• - La zone N (naturelle)

La zone N remplace la zone ND du POS.

Cette zone de protection des espaces naturels interdit toute constructibilité pour assurer une préservation des milieux naturels et des paysages. Elle concerne :

- les secteurs à enjeux écologiques et l'ensemble des secteurs intégrés à de grands ensembles naturels : Montagne St Maurice...
- les abords de l'ensemble des cours d'eau (Jabron, Fau et leurs affluents). L'enjeu écologique de préservation des milieux rivulaires et de préservation des secteurs d'écoulement des eaux nécessite cette protection. Ces corridors et les espaces riverains constituent des continuités biologiques.

La zone N mise en place dans le PLU recherche le maintien des continuités des espaces naturels entre les coteaux, les continuums boisés, et les cours d'eau de façon à préserver les grandes continuités biologiques du territoire. Elle traduit ainsi l'objectif du PADD de préserver les équilibres naturels et écologiques du territoire.

La zone N comprend :

- un secteur Nt permettant des aménagements et installations liés aux activités touristiques et de loisirs sans hébergement. Ce zonage est mis en place sur le parc non construit du site touristique de Réjaubert pour permettre la valorisation touristique du site et sur un secteur des Vitrouillères pour favoriser des activités de plein air de type parc aventure, accrobranche etc.
- un secteur Nh de taille et de capacité limitée permettant la construction (extension, annexes aux habitations) sur les tenements occupés par des habitations situées dans les espaces à dominante naturelle. Cette disposition a été introduite avec la loi dite grenelle (article L123.1.5§14 du code de l'urbanisme).

Concernant le secteur Nt des Vitrouillères, ce secteur est destiné à recevoir des installations légères et démontables, sans bâtiments. Il ne relève donc pas de la procédure UTN.

• Les autres éléments du zonage

Le document graphique fait aussi apparaître :

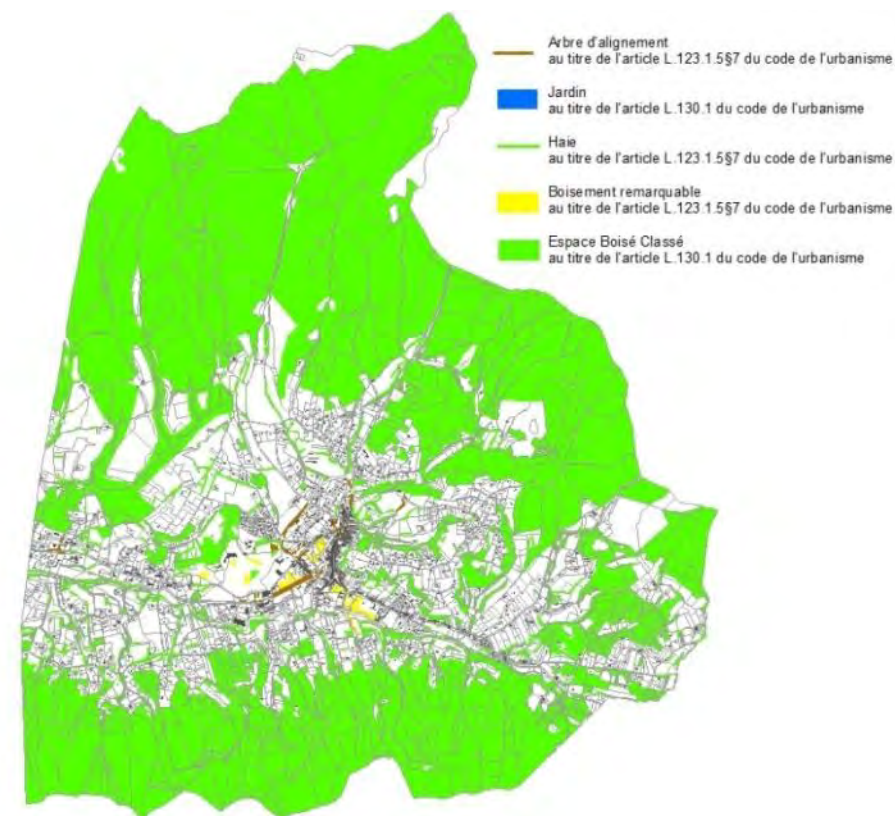
- des Espaces Boisés Classés (cf. § 7). Ils concernent les grands ensembles boisés et les ripisylves,
- des éléments remarquables protégés au titre de l'article L123.1.5.§7 du code de l'urbanisme. Ils sont constitués, de plusieurs éléments :
 - des ensembles végétaux remarquables : essentiellement les alignements végétaux soit naturels (haies dans l'espace rural), soit urbains (alignements d'arbres et parcs privés et publics constituant des motifs paysagers), et jardins de caractère.
- des ensembles bâtis patrimoniaux soit pour leur intérêt architectural (certaines constructions, ou éléments bâtis de constructions), soit pour leur intérêt historique lié aux anciennes activités ou occupations de la commune (cabanons, puits, ponts, calvaires),

Il s'agit par cette protection de répondre à l'objectif du PADD de préservation des éléments identitaires de la commune.

- Les secteurs soumis à des risques naturels tels qu'ils sont connus au moment de l'établissement du PLU :
 - les risques d'inondation issus des cartes d'aléa transmises par la DDT dans le cadre du porter à connaissance.
 - Les risques liés aux falaises selon l'étude réalisée en 2013 par le BE Alpgéorisques.
- Des emplacements réservés (Cf chapitres suivants).

- Des secteurs de protection des alignements d'activités dans les rues du centre, interdisant les changements de destination des Rez-de-chaussée vers des locaux d'habitation ou des annexes à l'habitation et imposant en cas de démolition reconstruction l'aménagement de locaux réservés à des activités (commerces, services, bureaux..) en RDC sur rue. Ces alignements sont mis en place au titre de l'article L123.1.5.16 §7 bis du code de l'urbanisme qui stipule : «*le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* »
- Une servitude au titre de l'article L123.2a pour la zone Uba
- Des marges de recul hors zones agglomérées le long des voiries départementales. Ces marges sont mises en place par le Conseil général le long de ces voies de façon à éviter un rapprochement des constructions le long des voies fortement circulées ce qui serait source de dangers. Ces marges sont de :

RD540	Plateforme 11 m	Recul des habitations 25 m	Recul des autres constructions 15 m
RD538	Plateforme 9.5 m	Recul des habitations 25 m	Recul des autres constructions 15 m
RD547	Plateforme 9.5 m	Recul des habitations 15 m	Recul des autres constructions 10m
RD638	Plateforme 9.5 m	Recul des habitations 15 m	Recul des autres constructions 10m



3.2 Les capacités du PLU

- La superficie des zones (calcul informatique SIG)

zones	Surfaces en Ha
Ua (+Uav)	11,74 (+2.05)
Ub	48,45
Uba	1,33
Uc	58,06
Ue	26,25
UeL	0,54
UL	21,07
Up	8,23
Ut	4,41
Total U	182,14
1AU	6.8
AUb	3,2
Total AU	10
Ui	10,82
Uic	5,84
2AU (Réjaubert)	3.6
Total activités et tourisme	20.26
N	1896.76
Nt	30
Nh	86
Total N	2012.76
A	462
Ah	13
Total A	475

- Les capacités théoriques du PLU

Le potentiel en matière de développement résidentiel

Le total des surfaces non construites potentiellement constructibles avec le PLU (intégrant les divisions parcellaires potentielles sur les grandes parcelles) représentent environ 29 ha

zones	Surfaces en Ha
1AU	6.8
AUb	3.2
Ub	3.8
Uba	1,49
Uc	12
Total	27.29

Le PADD affiche une densité minimale de 25 à 30 logements/ha. Si toutes ces capacités sont utilisées avec cette densité, le PLU permettrait en théorie la construction d'environ 700 logements. Toutefois, les espaces disponibles en zones U (dents creuses) sont constitués de jardins privés pour leur majorité. Ils ne sont pas mobilisables, la collectivité n'ayant aucune maîtrise foncière de ces espaces.

Les seules réelles capacités sont:

- A court et moyen terme : la zone Uba et la zone AUb
- A plus long terme les zones 1AU fermées.

Ces secteurs représentent :

- A court et moyen terme : 4.69 ha soit environ 120 logements
- A plus long terme : 6.8 ha soit environ 200 logements.

Le potentiel en matière de développement économique

Le PLU n'inscrit pas de potentiel d'accueil économique. Une évolution du PLU sera nécessaire pour développer de nouveaux secteurs d'accueil d'activités artisanales ou industrielles.

3.3 Le règlement

• La zone U

Les zones à vocation résidentielle majoritaire (Ua, Ub, Uc)

Les articles 1 et 2 déterminent les occupations et utilisations du sol admises. Dans ces secteurs majoritairement résidentiels, ont été interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ces installations peuvent présenter des potentialités de danger ou de nuisances pour un voisinage résidentiel ;
- les occupations de nature à créer des nuisances, ou pouvant aller à l'encontre des objectifs d'intégration urbaine et paysagère: parcs d'attraction, dépôts, garages collectifs de caravanes, stationnements construits sans lien avec les constructions de la zone, carrières, et entrepôts, activités industrielles ;
- les bâtiments à usage d'activités économiques sont autorisés, à condition d'être compatibles avec le voisinage résidentiel et de ne pas générer des nuisances. Les activités ont été limitées dans leur format. En effet il s'agit de privilégier des activités de proximité (services, artisanats, petits commerces de proximité). Les activités de taille plus importante trouveront leur place dans des zones d'activités.

L'article 3 définit les conditions, d'accès et de voirie, il est similaire pour toutes les zones U à dominante d'habitat, il rappelle que les voiries doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la desserte par les véhicules de services et de secours. Seule la zone Ua à dominante de bâti ancien diffère : afin de ne pas détruire la structure traditionnelle à l'alignement, il n'est pas exigé de retrait pour les accès.

L'article 4 détermine les conditions de desserte par les réseaux. Les constructions doivent être raccordées aux différents réseaux (eau et assainissement).

De plus la problématique des eaux pluviales est importante. Afin de ne pas renforcer les problèmes de ruissellement pluvial, les nouvelles constructions non desservies par un réseau collectif d'eaux pluviales devront obligatoirement infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (infiltration, stockage, épandage). Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

L'article 5 ne réglemente pas de surface minimale pour la constructibilité des terrains.

Les articles 6 et 7 réglementent les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Selon les secteurs le règlement ne prévoit pas les mêmes types d'implantation afin de respecter les formes urbaines existantes et de promouvoir des formes urbaines plus denses et diversifiées.

Ainsi en Ua, les constructions en bordure de voie, doivent s'implanter à l'alignement et sur les limites séparatives latérales de façon à respecter l'ordonnancement en ordre continu ou semi continu du centre ancien.

Dans les secteurs Ub, Uc, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit avec un recul, dans une organisation cohérente globale sur rue. Par rapport aux limites latérales ou de fond, l'implantation des constructions est autorisée soit sur limites séparatives, soit avec un retrait. Ces dispositions doivent permettre la mise en œuvre d'une nouvelle référence en matière d'habitat, autre que la maison individuelle au milieu de la parcelle. Il s'agit de répondre ainsi à l'objectif du PADD de favoriser des opérations de constructions d'habitat intermédiaire pour une diversification dans l'offre résidentielle communale. Ces règles permettront une variété architecturale, et une insertion dans l'environnement et favorisent un habitat équivalent à l'habitat traditionnel du centre.

L'article 8 et l'article 9 ne sont pas réglementés (emprise au sol et distance entre les constructions). En effet leur réglementation serait limitative des objectifs de diversification résidentielle et ne créerait pas pour autant une qualité urbaine.

L'article 10 détermine les hauteurs maximales en fonction des différents secteurs de la zone U. Ainsi cet article limite la hauteur à 12 m dans les zones Ua et Ub et à 9m en Uc.. Il s'agit de traduire la diversité des formes urbaines et des hauteurs présentes dans ces quartiers en périphérie du centre traditionnel.

L'article 12 : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération

L'article 13 doit permettre de développer des espaces de meilleure qualité paysagère, il impose la plantation des stationnements. Il impose une densité d'espaces verts collectifs pour les ensembles d'habitation. Ces densités sont variables selon les secteurs en fonctions des typologies des formes urbaines.

L'article 14 fixe le coefficient d'occupation du sol. Aucun COS n'est imposé dans l'ensemble des zones U.

Le règlement intègre aussi les articles 15 et 16 prévus par le code de l'urbanisme à son article R123.9, mais ne les réglemente pas. Ces articles concernent les points suivants:

- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

En effet la commune ne réglemente pas le n° 15 en raison des nouvelles normes thermiques BBC qui s'imposent à toute construction à partir de 2013.

La zone à vocation d'équipements (Ue)

La zone Ue doit permettre d'accueillir des équipements et des services publics ou privés qui sont d'intérêt collectif. Elle admet les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration uniquement si elles sont liées aux équipements et services admis dans la zone.

Le secteur Uel est plus large dans les occupations possibles mais toujours en lien avec des équipements, pour permettre une transitions fonctionnelle entre la zone Ub et les équipements à la Pouilleuse.

Les règles en matière de réseaux, d'accès et d'implantations sont identiques à celles des autres zones U, dans la recherche d'une cohérence sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine.

La zone de protection du patrimoine (Up)

Cette zone correspond aux secteurs de protection des sites d'intérêt patrimonial (parcs et maisons patronales,) inscrits dans le tissu urbain du bourg. L'objectif étant de préserver le caractère de ces sites, seuls les changements de destination sont autorisés (logements, hôtels, bureaux...). Des extensions limitées, ainsi que les annexes aux habitations sont autorisées à condition de préserver les arbres remarquables des parcs qui sont inscrits dans ces propriétés ;

Les règles en matière de réseaux, d'accès et d'implantations sont identiques à celles des autres zones U, dans la recherche d'une cohérence sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine

Les secteurs à vocation économique (Ui)

Cette zone ayant une vocation économique, elle autorise l'implantation de l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales de services etc. (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors des activités entrant dans la réglementation SEVESO). En revanche elle interdit ou réduit certains types d'implantations :

- les constructions à usage agricole et résidentiel, qui n'entrent pas dans la vocation de la zone sont interdites,
- les dépôts, garages collectifs de caravanes etc. qui nuisent à la qualité paysagère et qui par leur présence seraient contraires à l'amélioration du cadre paysager des zones d'activités de la commune.

La zone Ui est destinée avant tout aux activités artisanales, industrielles et aux bureaux. Elle limite donc les surfaces commerciales à 150m² de surface de plancher qui restent possibles s'ils sont nécessaires aux activités présentes (Showroom).

La zone Uic correspond au secteur commercial le long de la route de Montélimar. La vocation commerciale du secteur est affirmée par le règlement.

Ces règles doivent aussi permettre de traduire l'orientation du PADD de maîtriser le développement commercial périphérique.

Le règlement impose des implantations avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies. Il impose un retrait de 5 m par rapport aux limites de zones Ui. Ces retraits sont motivés par la taille généralement importante des bâtiments d'activités.

Les espaces extérieurs devront faire l'objet d'un traitement paysager avec : une densité de plantation importante, la plantation des stationnements, l'aménagement de bandes plantées en bordure des voies, le masquage des stockages par des plantations. Il s'agit par ces mesures de requalifier les zones d'activités souvent peu traitées, et de les inscrire comme les autres secteurs dans une cohérence paysagère à la hauteur de la valeur du paysage communal. Les activités qui développeront une performance énergétique par végétalisation des toitures et/ou des façades pourront bénéficier d'une plus forte densité de construction.

Les secteurs à vocation touristique (UL et Ut)

La zone UL est destinée aux activités de camping alors que la zone Ut est une zone hôtelière.

Les règles d'implantation sont en cohérence avec celles des autres zones U.

• La zone AU

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'avec une modification du PLU.

Les zones AU n'admettent aucune construction jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

La zone 1AU est à vocation principale d'habitat.

La zone 2AU est réservée à la valorisation du parc de Réjaubert.

Ces zones jusqu'à leur ouverture n'autorisent que les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics.

Il est rappelé que ces zones étant fermées à l'urbanisation, elles nécessiteront une modification du PLU pour être ouvertes. La collectivité maîtrisera donc le rythme de développement. Il apparaît superfétatoire de programmer ces zones.

- **Les zones AUb**

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLU. Ces zones disposent à leur périphérie immédiate des équipements (voiries, réseaux d'eau et assainissement et réseau électrique) suffisants pour desservir les constructions à venir dans chaque zone. Elles sont constructibles au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans la zone. Ces zones sont destinées à terme à devenir des zones urbaines mixtes, le règlement est donc celui des zones urbaines dans lesquelles elles vont s'insérer à terme (Ub)

De plus les implantations doivent correspondre aux orientations d'aménagement mises en place.

- **La zone A**

La zone agricole est strictement réservée à cette activité. Le règlement n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées à l'exploitation agricole.

Les secteurs Ah de taille et de capacités limités définis par l'article L123.1.5 (§14) autorisent les extensions modérées des habitations et autres constructions existantes, et leurs locaux annexes limités en nombre en taille et situées à proximité de l'habitation. Cette gestion des constructions existantes reste limitée car elle n'implique pas de nouvelle construction d'habitation, ni de changement de destination.

Ainsi sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)

Comme pour les zones urbaines, en l'absence de réseaux de collecte des eaux pluviales, une infiltration sur la parcelle doit permettre de prendre en compte les problèmes liés aux ruissellements torrentiels.

Les articles 6 et 7 imposent un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement et une implantation possible sur limites séparatives ou avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 m pour permettre la construction des bâtiments techniques nécessaires à cette activité. En revanche les autres bâtiments sont limités à 9 m en cohérence avec les hauteurs maximales du bâti existant.

Aucun changement de destination au titre de l'article L123.3.1 n'est autorisé dans la zone agricole.

- **La zone N**

Cette zone correspond aux espaces naturels à protéger. Mais elle comporte des constructions dont la gestion est nécessaire. C'est pourquoi le règlement des zones Nh autorise :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension
- Les changements de destination pour création de logement, dans le volume bâti existant et sans modification de volume dans les mêmes limites de surface que les extensions. Toutefois cette possibilité s'exerce à partir d'une taille minimale de la construction de façon à éviter la création de maisons à partir de petites constructions (cabanons par exemple) par l'utilisation cumulée des changements de destination et des extensions possibles. Il s'agit d'éviter le mitage de l'espace naturel.
- Les annexes à l'habitation
- l'aménagement et l'extension de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension). Il s'agit de gérer les activités économiques existantes hors zone d'activités et hors zone urbaine.

La zone Nt

Cette zone ne permet pas de nouvelles constructions. Mais les aménagements et les installations restent possibles pour les activités touristiques dans le parc de Réjaubert, ainsi que pour des activités de loisir de plein air aux Vitrouillères.

Dans l'ensemble des zones N :

Comme pour les zones urbaines, en l'absence de réseaux de collecte des eaux pluviales, une infiltration sur la parcelle doit permettre de prendre en compte les problèmes liés aux ruissellements torrentiels.

Les articles 6 et 7 imposent un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement et une implantation possible sur limites séparatives ou avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m en cohérence avec la majorité des hauteurs du bâti existant.

Comme pour toutes les autres zones la hauteur des clôtures est limitée. Il s'agit de mettre en œuvre une intégration urbaine et paysagère, y compris dans la zone rurale, afin de préserver son caractère.

Le règlement du PLU traduit les objectifs du PADD d'une part et des différentes réglementations :

- d'intégration urbaine et paysagère par des règles concernant les types d'implantation des constructions,
- de densification des nouveaux développements urbains, ainsi moins consommateurs d'espaces mais en respectant la forme urbaine compacte et groupée traditionnelle,
- de protection des espaces naturels en réduisant les facteurs de mitage par des constructions individuelles,
- de mixité sociale par la mise en œuvre d'une mixité résidentielle en imposant la réalisation de logements locatifs aidés.

3.4 La prise en compte des risques

Le PLU intègre les contraintes imposées en matière de risques naturels. Il affiche dans le zonage la présence de l'ensemble des risques naturels tels qu'ils ont été portés à la connaissance de la commune lors de l'établissement du document d'urbanisme soit :

- un risque d'inondation. Le règlement est limitatif de la construction.
- un risque d'instabilité de terrain lié aux falaises. Le règlement interdit ou autorise avec prescriptions, les constructions dans secteurs soumis aux risques d'instabilité.

3.5 La servitude de projet

Le PLU de Dieulefit utilise la possibilité offerte par l'article L123.2a sur le tènement HBMI. En effet celui-ci fait l'objet d'une étude (en cours) en vue de son urbanisation. Les enjeux sont importants pour la commune en raison de la position de ce tènement en entrée de centre. La réflexion n'étant pas aboutie, le PLU interdit pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions, installations, les changements de destinations. La réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

3.6 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU de Dieulefit a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune.

Ces emplacements réservés concernent :

- **des réaménagements de voiries et nouvelles voiries :**

Les réaménagements de voiries sont inscrits essentiellement sur les voies de liaison entre les quartiers périphériques et le bourg ou les pôles d'équipements.

Des voies nouvelles sont prévues en particulier pour desservir les futurs quartiers de développement ou pour préserver les perméabilités des déplacements dans ces secteurs de développement. Ces voies nouvelles permettront d'assurer l'intégration de ces secteurs dans le fonctionnement urbain de la commune.

Cela concerne principalement les aménagements suivants :

- Nouvelle voie d'accès aux Rouvières depuis le chemin des Garennes
- Déviation(Réjaubert)
- Aménagement du carrefour des Reymonds
- Aménagement du carrefour entre la voie départementale et le tènement HBMI
- Poursuite de l'aménagement de la voie des Grands Moulins.
- Elargissement du chemin de la Sablière
- Création de chemins (modes doux) pour la desserte de l'école et de la piscine de la Pouilleuse, des Hlm des Reymonds, et une liaison entre les Reymonds et le centre.

- **des stationnements**

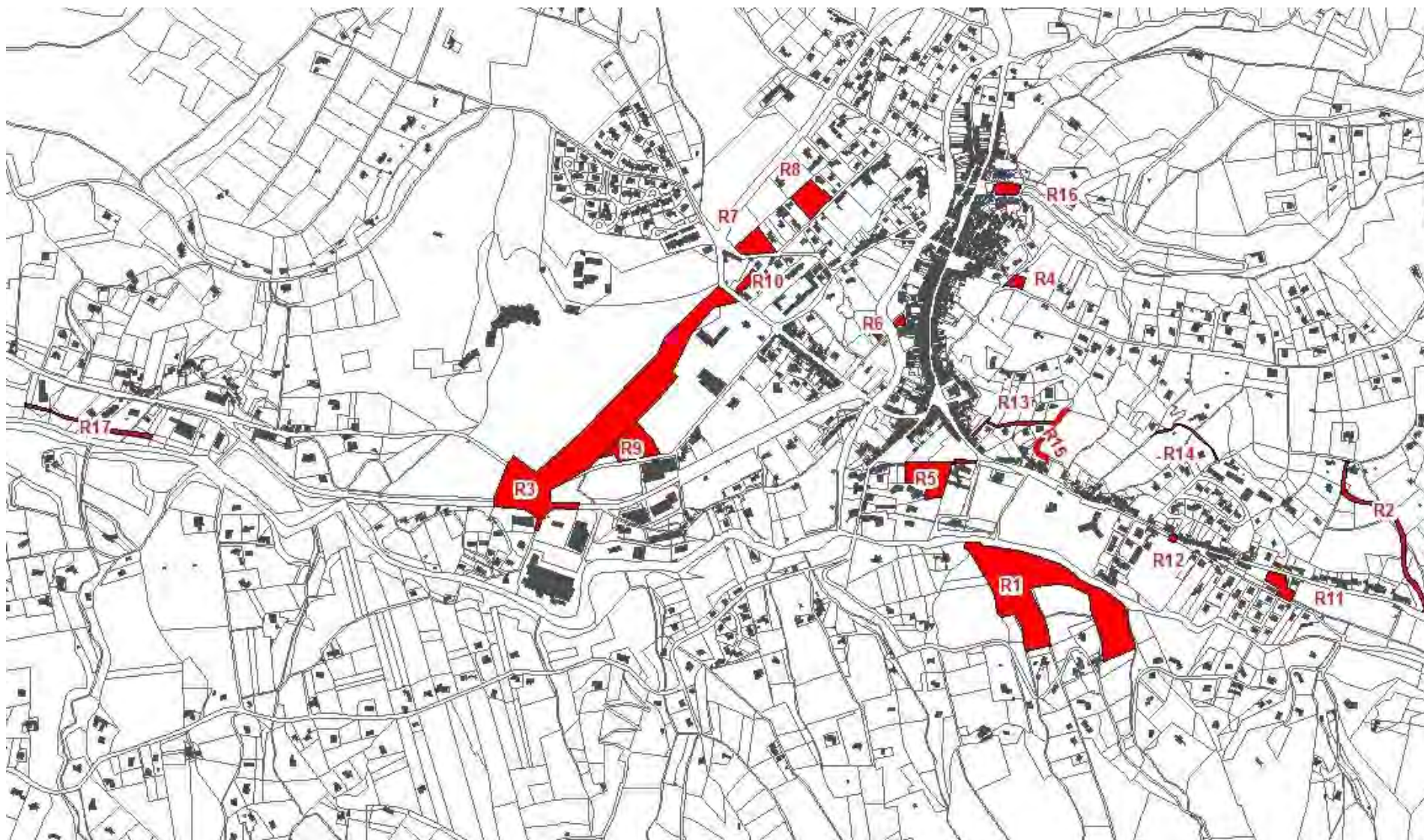
Dans le cadre de l'organisation des déplacements sur la commune et de l'accès aux commerces, services, équipements, la commune met en place quatre emplacements réservés pour des stationnements publics. Ces emplacements réservés vont permettre d'augmenter les capacités d'accueil dans le bourg..

- **des espaces publics et les équipements**

Le développement démographique doit s'accompagner d'un renforcement des équipements publics. A ce titre le PLU met en place des emplacements réservés pour plusieurs équipements publics (collège, équipements socio-culturels , sociaux, parc public...)

Numéro	Intitulé
R1	Aménagement d'un parc public le long du Fau
R2	Elargissement du chemin des Garennes
R3	Déviation secteur Réjaubert
R4	Aménagement d'un parking et sécurisation de la voirie
R5	Extension école et piscine et chemin de la Pouilleuse
R6	Parking et espace public place soubeyran
R7	Equipement à vocation socioculturelle ou sociale
R8	Equipement à vocation sociale, ou socioculturelle et les espaces de fonctionnement associés
R9	Equipement sportif et socio-culturel
R10	Création d'un collège et stationnement
R11	Aménagement carrefour des Reymonds
R12	Carrefour Reymonds HBMI
R13	Accès zone AUb des Reymonds
R14	Liaison HLM des Reymonds
R15	Elargissement du chemin de la sablière
R16	Elargissement de la route des Rouvières
R17	Aménagement de la voie de desserte des Moulins

Localisation des emplacements réservés.



3.7 La protection des boisements et des éléments végétaux

Le PLU, en application de l'objectif du PADD de protection des espaces naturels d'intérêt écologique, a protégé les principaux boisements constituant une continuité biologique et un intérêt paysager : boisements des coteaux Montagnes St Maurice et des Ventes, ripisylves aux abords du Jabron et du Fau et de leurs affluents.

Cette protection vise à empêcher les défrichements sur des espaces naturels pour :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales ;
- préserver les corridors biologiques repérés comme espaces nécessaires au fonctionnement écologique du territoire (notamment le long des vallons).

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements. Il entraîne donc de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Les EBC représentent environ 1711 ha.

Cette protection est justifiée par le caractère naturel et la valeur écologique des secteurs concernés. En effet les défrichements iraient à l'encontre de la préservation des équilibres écologiques, paysagers, et naturels des tènements concernés.

Il est rappelé que cette protection au titre des EBC n'empêche pas les coupes et abattages.

Les autres éléments végétaux remarquables participant au caractère paysager communal font l'objet des protections au titre de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme.

Ainsi les principaux alignements végétaux structurants, les arbres isolés de caractère, les parcs privés ou publics amenant une qualité paysagère de l'espace public dans la zone urbaine, sont protégés dans le PLU au titre de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme. Cette protection nécessite la reconstitution de ces alignements ou éléments végétaux en cas de destruction ou d'aménagements.

3.8 La préservation de l'activité commerciale du centre

La valorisation du centre de Dieulefit s'appuie notamment sur le maintien et le renforcement de son attractivité commerciale et de son offre en services. Pour cette raison le projet communal prévoit la mise en place de linéaires d'activités dans les principales rues du centre. Il s'agit de conserver des commerces, services, équipements et les activités artisanales en pied d'immeuble, maintenant l'animation du centre. Ainsi le PLU prévoit :

- l'interdiction du changement de destination des surfaces commerciales ou d'activités existantes vers des surfaces de logements ou d'annexes aux logements.
- l'obligation en cas de construction ou reconstruction de réserver une partie des Rez de Chaussée à des activités commerciales, de services, de bureaux, d'activités artisanales ou d'équipements.

4 La cohérence avec les orientations supra communales

La commune de Dieulefit n'est pas couverte par un SCOT, un PLH ou un PDU qui pourraient s'imposer au PLU.

• La cohérence avec le SDAGE

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Le PLU de Dieulefit prévoit la préservation de la qualité des eaux, et des milieux naturels associés par :

- la protection en zone naturelle de l'ensemble des cours d'eau de la commune,
- la protection des ripisylves en espaces boisés classés,
- la protection des zones humides
- la réduction des rejets dans les milieux naturels et notamment les cours d'eau (La majorité des urbanisations nouvelles sont raccordées à un assainissement collectif),

• La cohérence avec le schéma général d'assainissement

Le Schéma d'assainissement et ses études préalables, a été réalisé en 2005. Il a été révisé parallèlement à la révision du PLU.

Par ailleurs, les capacités de traitement de la station d'épuration sont limitées, c'est pourquoi les zones 1AU et 2AU ne pourront être ouvertes qu'après la réalisation de l'extension des capacités de la STEP. Cette extension est prévue pour 5000 eq/ha à l'échéance 2015.

• La cohérence avec les autres documents

Aucun plan climat énergie territorial n'est mis en place au moment de la mise en place du PLU de Dieulefit.

Le territoire communal n'est pas concerné par un **schéma régional de cohérence écologique**. Toutefois le RERA (réseau écologique Rhône Alpes) qui préfigure ce futur schéma a identifié Dieulefit comme un noyau à dominante naturelle. Il faut rappeler que le PLU de Dieulefit classe 70 % du territoire communal en zone naturelle et 20 % en zone agricole.

Aucun plan de protection de l'atmosphère n'a été mis en place sur le territoire.

5 Evaluation des incidences du PLU sur l'état initial de l'environnement

Ces incidences sont appréciées ci-après tant sur le plan des effets positifs du nouveau plan, que de ces effets négatifs sur l'environnement.

La commune n'est pas concernée par des zones Natura 2000, t.

5.1 Les extensions urbaines

De façon générale, les différentes extensions urbaines ont pour conséquence :

- une augmentation de l'imperméabilisation des sols,
- une augmentation des rejets d'effluents,
- un effet d'emprise sur l'espace agricole,
- une transformation paysagère,
- une augmentation des déplacements (trafic routier et nuisances associées),
- une augmentation des besoins en termes d'équipements, de services et de commerces.

Les opérations de densification et de renouvellement urbain permettent de limiter l'ensemble de ces effets.

- **Les zones à vocation d'habitat**

Le plan de zonage du PLU prévoit l'aménagement sur le plan résidentiel de plusieurs zones AU à court terme et des secteurs de zone 1AU à long terme..

Globalement le PLU par rapport au POS a réduit les secteurs d'étalement urbain plus particulièrement sur les secteurs périphériques en supprimant les secteurs de mitage des zones NB.

Les zones Aub, et 1AU

Les sites actuels

Toutes ces zones constituent des espaces à dominante naturelle mais localisées dans l'enveloppe urbaine du bourg ou à proximité immédiate. Elles sont constituées soit de friches, soit d'espaces de prairies soit encore de boisements.

Toutefois elles ne sont pas situées dans des secteurs à fort enjeu écologique.

Les conséquences de l'urbanisation

Leur urbanisation aura pour conséquences un effet d'extension des enveloppes urbaines en même temps qu'une densification.

Les orientations d'aménagement incitent à la mise en œuvre d'une forme urbaine plus compacte et moins consommatrice d'espace.

De plus le PLU exige une gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération en rendant obligatoire la rétention ou l'infiltration. Les nouvelles opérations devraient être neutres au regard du ruissellement pluvial.

La densité, la forme urbaine agrégée et l'exposition au Sud des constructions, préconisées par les orientations d'aménagement devraient contribuer à limiter les déperditions énergétiques et favoriser l'emploi de l'énergie solaire.

De plus par rapport au POS les extensions urbaines sur les espaces agricoles ou naturels sont fortement réduites.

- **Les zones à vocation économique et d'équipements**

Les zones d'activités

Le PLU prévoit :

- des zones d'activités économiques sur les zones existantes et déjà occupées. Le PLU n'induit pas d'impact supplémentaire (Zones des Grands Moulins, de Graveyron et zone commerciale).
- de nouvelles zones d'extension touristique. Ainsi la zone 2AU des de Réjaubert est situé dans un parc urbain intégré à l'enveloppe urbaine de la commune, et ne constitue aucun prélèvement sur des sites à enjeux écologiques ou agricoles.

5.2 La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles

Les surfaces naturelles et agricoles représentent près de 2500 ha (90 % du territoire communal). Le PLU préserve donc le cadre de vie de l'espace communal.

Les espaces agricoles (zones A du PLU) totalisent 473 ha ce qui est supérieur à la SAU communale.

Les espaces agricoles du territoire sont préservés dans leur cohérence et leurs fonctionnalités. En effet, les sièges d'exploitation « professionnels » recensés lors du diagnostic sont localisés en zone agricole (A) et ne seront pas encadrés par l'urbanisation. La pression foncière sur les espaces agricoles induite par les anciennes zones NB et NA du POS sera réduite par la clarification des limites de l'enveloppe urbaine.

Les espaces protégés au titre de la zone naturelle représentent 2012 ha (toutes zones N). Les zones à enjeux écologiques, identifiées précisément dans le cadre du diagnostic communal, bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N).

Globalement, les différents corridors écologiques recensés le long des cours d'eau et coulées vertes sont respectés (cours d'eau et leurs ripisylves, continuum boisés, et zones humides associées sont dans les zones naturelles et petits corridors). Les secteurs à forts enjeux écologiques seront préservés : secteurs de ZNIEFF et d'ENS de la Montagne St Maurice ;

Ainsi, le PLU aura globalement des effets positifs vis-à-vis de la biodiversité locale, en stoppant le mitage amorcé du territoire et en protégeant les espaces d'intérêt écologique majeur.

5.3 La préservation de la qualité des eaux

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif pour la très large majorité des secteurs construits et sur la totalité des espaces de confort urbain.

L'ensemble du réseau d'assainissement draine les eaux vers la station d'épuration dont les capacités devraient être confortées en 2015, jusqu'à cette extension une partie des zones AU est fermée.

En application de la loi sur l'eau de 1992, un zonage d'assainissement a été mis en place en 2005 et révisé en 2012.

Les rejets des nouvelles urbanisations devraient être absorbés par la nouvelle STEP.

5.4 La valorisation des paysages et l'amélioration du cadre de vie

Les grands équilibres paysagers seront respectés, en particulier par la limitation du mitage de l'espace périurbain, du fait de la préservation des zones naturelles

Le PLU inscrit :

- la préservation des grandes perspectives visuelles en particulier aux entrées de ville avec le maintien des cônes de vue d'intérêt à l'échelle communale : entrée depuis la route de Montélimar
- la préservation des parcs arborés et des alignements végétaux structurants dans la zone urbaine (en particulier préservation des parcs arborés qui constituent une plus-value paysagère depuis l'espace public.

Ces protections devraient contribuer à maintenir une qualité dans le paysage communal, par le maintien des « respirations vertes ».

Les aménagements paysagers prévus par les orientations d'aménagement dans les secteurs en développement et d'une façon générale pour toute nouvelle construction renforceront l'identité paysagère et patrimoniale de la commune.

Le patrimoine bâti ancien occupe une place importante dans le paysage communal, il présente une richesse architecturale et historique. Cette richesse est préservée dans le PLU qui identifie ces éléments au titre de l'article L123.1.5§7 ou par un zonage spécifique (Uav pour le secteur de la Viale).

5.5 La prévention des risques naturels et technologiques

Les zones d'inondation ont été reportées sur le plan de zonage du PLU et sont limitées en termes de développement urbain. Le règlement du PLU reprend ces dispositions et réduit l'exposition aux risques.

Les zones de glissements de terrain ont été identifiées de façon précise par une étude menée en 2013 sur les secteurs des falaises et ont été traduites sur le document réglementaire.

Aucun risque technologique n'a été identifié sur la commune.

5.6 Les déplacements et le cadre de vie

Le maintien et le renforcement des pôles commerciaux et des services de proximité, le réaménagement des espaces publics et surtout la densification urbaine à partir des espaces urbanisés ouverte par le règlement du PLU, contribueront à la réduction des déplacements automobiles. Le PLU, par rapport au POS inscrit un rapprochement des poids démographiques des centralités et devrait contribuer à freiner l'emploi systématique de la voiture.

Plusieurs parcours en modes doux sont inscrits par le PLU pour valoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens, la mise en place de stationnements en périphérie du centre devraient participer à la maîtrise des déplacements automobiles.

Ce développement des liaisons douces aura pour effet de réduire les nuisances vis-à-vis des riverains et donc d'améliorer la qualité de l'air, l'environnement sonore.

Globalement, le PLU pourra générer des effets positifs par :

- l'amélioration des déplacements et le renforcement des modes doux de circulation,
- la préservation des grands ensembles naturels,
- l'amélioration du cadre de vie et le renforcement de l'accessibilité aux équipements et services,
- la prévention vis à vis des risques.

Les effets négatifs du PLU liés aux emprises des zones AU pourront être compensés dans les aménagements à venir en veillant à la qualité des opérations et à la préservation des sensibilités environnementales.