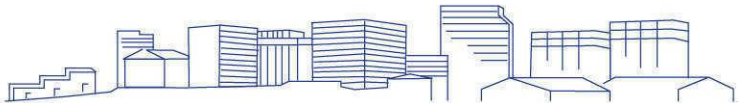


Dieulefit

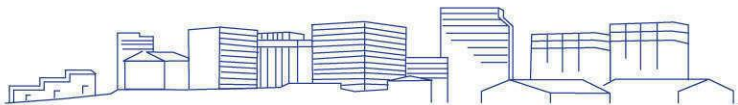
REVISION ALLEGEE n°1

Plan Local d'Urbanisme

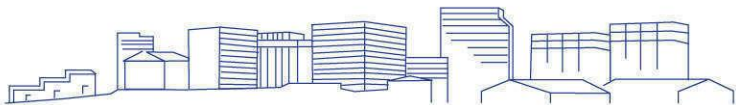


Sommaire

1	PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE	3
1.1	Profil communal.....	4
1.2	Rappel des orientations du PLU approuvé :.....	5
2	DEUXIEME PARTIE : LA REVISION ALLEGEE	6
2.1	Objets de la révision allégée	7
2.2	Les impacts de la révision sur les surfaces des zones ..	16
2.3	Impact sur l'environnement	16



PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE



1.1 Profil communal

Superficie : 2 700 ha

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

Population légale au 1^{er} janvier 2011 : 3 088 habitants

Population légale au 1^{er} janvier 2019 : 3 276 habitants

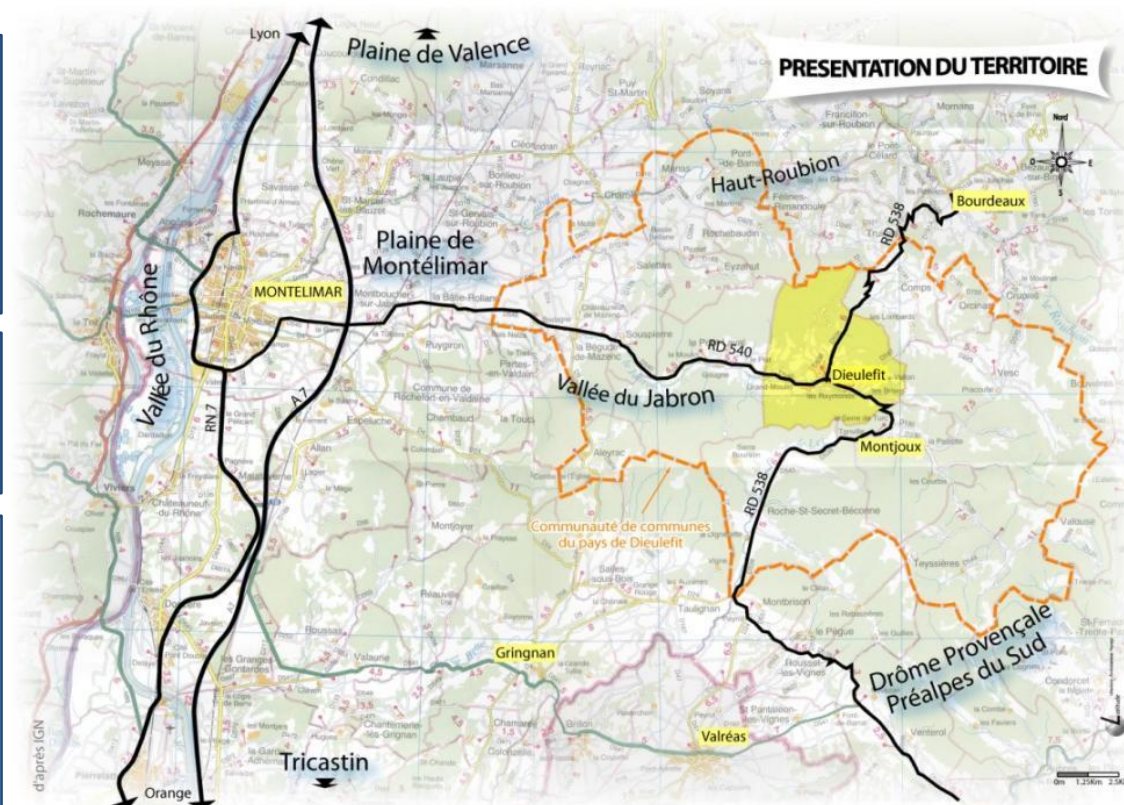
Altitude : variant de 324 m à 969 m

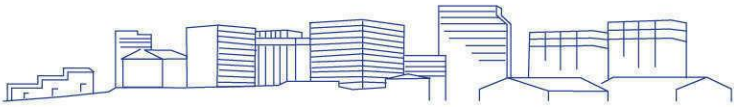
Commune appartenant au territoire :

- De la Communauté de Communes Dieulefit-Bourdeaux.

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.





1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

Le PADD et les zones du PLU

Le parti d'aménagement de la commune est exprimé à travers les orientations du PADD qui s'organise autour des axes suivants :

- Valoriser un cadre de vie de qualité ;
- Bâtir un territoire équilibré favorisant la diversité sociale

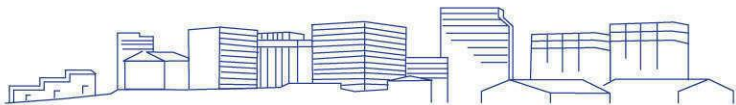
Le PADD du PLU définit 6 objectifs prioritaires :

- Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune ;
- Renforcer l'attractivité du centre ;
- Assurer les conditions d'un développement économique ;
- Préserver le fonctionnement écologique et les qualités paysagères du territoire ;
- Favoriser une mixité et une qualité résidentielles ;
- Accompagner l'intégration des habitants.

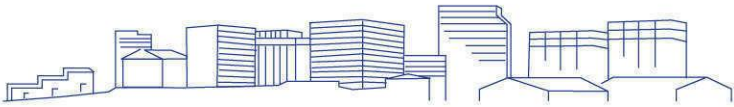
Ces orientations sont traduites dans le projet réglementaire par les zones mentionnées dans le tableau ci-contre.

La superficie des zones (avant la présente révision n°1 du PLU)

Zone	Surface (ha arrondi) avant Révision n°1
Ua (+Uav)	11,74 (+2,05)
Ub	48,45
Uba	1,33
Uc	58,06
Ue	26,25
UeL	0,54
UL	13
Up	8,23
Ut	4,41
Total U	174,06
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



DEUXIEME PARTIE : LA REVISION ALLEGEE



2.1 Objets de la révision allégée

La procédure de révision a trois objets :

- Intégration de loi la MACRON (suppression des zones Ah et Nh)
- Agrandissement de la zone UL d'huttopia
- Suppression de deux emplacements réservés

RAPPEL : La procédure de révision

EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME. CHAMPS D'APPLICATION (L. 143-37 à L. 143-39)

1-Révision avec examen conjoint (L.153-31)

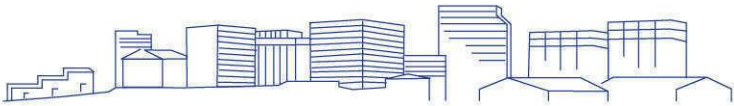
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Note sur le document graphique version CNIG

NB : la présente révision est réalisée sur un document graphique fourni à la norme CNIG, il peut donc y avoir des différences de couleurs, de représentation graphique ou de légende par rapport à la version approuvée en 2014.



Modification du règlement des zones A et N

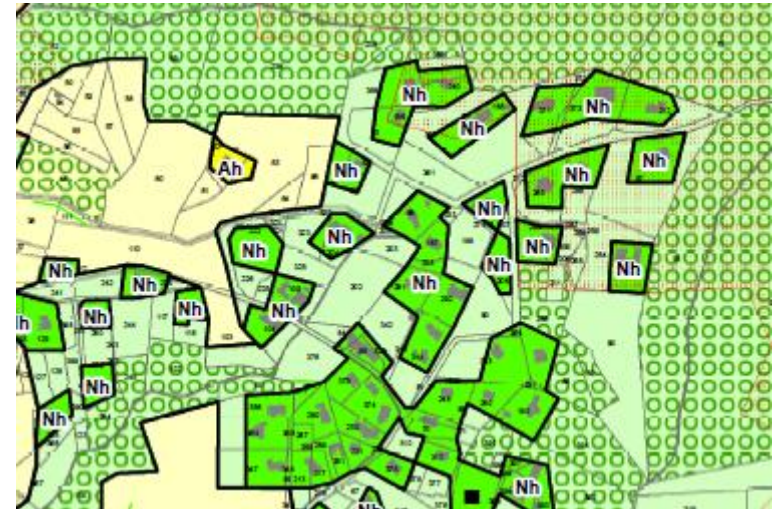
Objet de la révision :

Modification du règlement des zones A et N en prenant notamment en compte la loi MACRON (suppression des zones Ah et Nh).

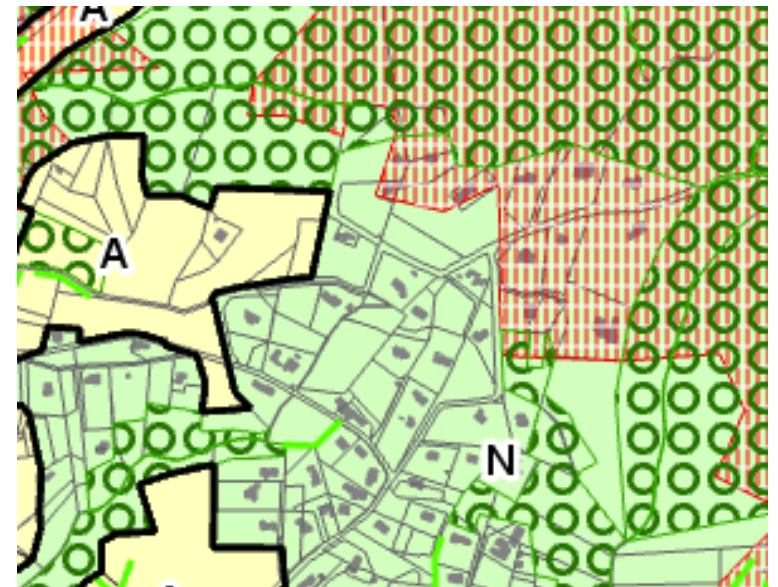
Les zones Nt correspondant aux activités touristiques et de loisirs sans hébergement sont conservées.

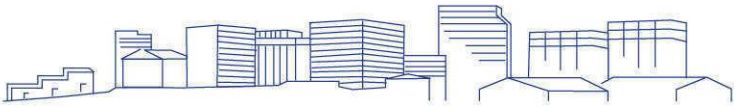
Les points modifiés sur le document graphique

- Toutes les zones Ah passent en zone A.
Cela correspond à 13 ha.
- Toutes les zones Nh passent en zone N.
Cela correspond à 86 ha.



Extrait du zonage avant révision (ci-dessus) et après révision (ci-dessous)





Modification du règlement des zones A et N

Le règlement est modifié pour les zones A et N

Les abris pour animaux parqués sont supprimés en zone N, ceux-ci ne pouvant pas être autorisés ou les changements de destination autorisés par défaut sur les bâtiments de moins de 40m² en zone N.

En effet, ils doivent être identifiés au cas par cas comme en zone A.

En zone A, sont admis

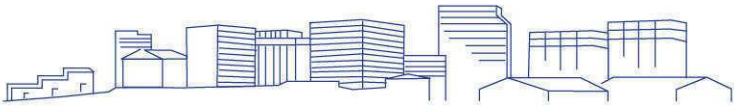
- Pour les habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 40m² : l'extension, limitée à 33% de la surface de plancher, dans la limite de 250 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)~~
- Deux annexes (hors piscine) -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclut les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à 20m maximum de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Une piscine si elle est implantée à moins de 20m de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures,
- La restauration des cabanons sans changement de destination
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.

Modification du règlement des zones A et N

Dans le secteur Ah

- ~~— Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- ~~— Les constructions (y compris les logements des exploitants et les gîtes), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural.~~
- ~~— Les constructions (y compris les logements des exploitants et les gîtes) doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié.~~
- ~~— Les piscines~~

~~Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau~~



Modification du règlement des zones A et N

1-Dans la zone Nh

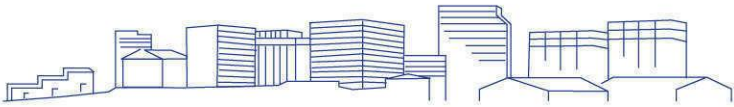
Sont admis :

- ~~— Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et forestiers et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~
- ~~— Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.~~
- ~~— Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants lorsqu'ils existent.~~
- ~~— Pour les constructions 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 si la construction à une emprise au sol avant travaux d'au moins 40m² : les changements de destination~~
- ~~— les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation.~~
- ~~— Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe du cours d'eau~~

Modification du règlement des zones A et N

En zone N sont admis

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- ~~— Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants lorsqu'ils existent.~~
- Pour les constructions existantes et 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 : l'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- 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 40m² : l'extension, limitée à 33% de la surface de plancher, 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)~~
- Deux annexes (hors piscine) -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclut les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à 20m maximum de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Une piscine si elle est implantée à moins de 20m de la construction principale.



Modification du règlement des zones A et N

Dans les articles A6 et N6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 m.

Sauf indication contraire portée au plan, les autres constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 5m, l'extension pourra être réalisée jusqu'à l'alignement du bâti existant.

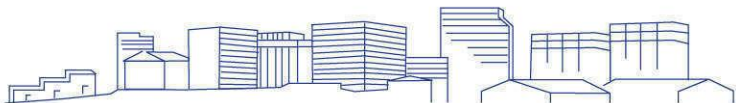
Dans l'article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

~~— La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) —~~



Modification de la zone UL

Objet de la révision :

Modification de la zone UL dédiée au camping Huttopia. Le projet d'extension du camping a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale sous le numéro 2018-ARA-DP001077. Par décision du 29/03/2018, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale. La zone UL peut donc être agrandie.

Description du projet :

La commune de Dieulefit a confié en 2011 à Huttopia la création, l'aménagement et la gestion d'un hébergement écotouristique. Le contrat est formalisé sous la forme d'un bail emphytéotique. La commune de Dieulefit étant classée en Loi Montagne, le projet a fait l'objet d'une demande de création d'Unité Touristique Nouvelle. Le permis d'aménager déposé par Huttopia prévoyait la création de 165 emplacements.

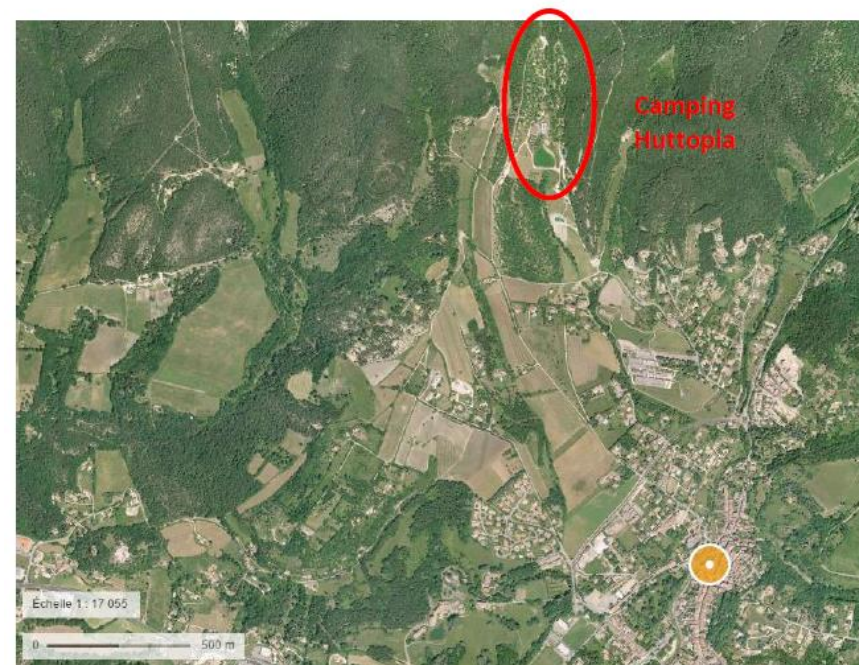
Toutefois, seuls 142 emplacements ont pu être aménagés du fait des contraintes topographiques.

Il a donc été décidé, en accord avec la commune de Dieulefit, de procéder à une extension de la surface du camping pour permettre la création de 13 emplacements supplémentaires portant à 155 le nombre total d'emplacements. Cette extension reste donc conforme à l'autorisation d'U.T.N. de 2011. Elle est prévue en continuité du camping actuel sur des terrains communaux.

Le projet prévoit donc le défrichement de 13 zones d'environ 80m² (soit 1040m² de défrichement).

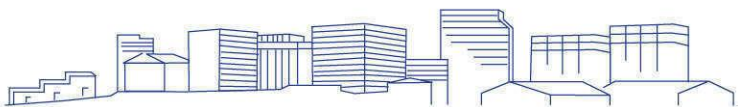
En rouge sur la carte suivante, la localisation des 13 nouveaux emplacements. Les « points rouges » sont à l'échelle et ont une surface de 80m².

EXTENSION DU CAMPING HUTTOPIA DE DIEULEFIT



SITUATION DU SITE EN VUE AÉRIENNE

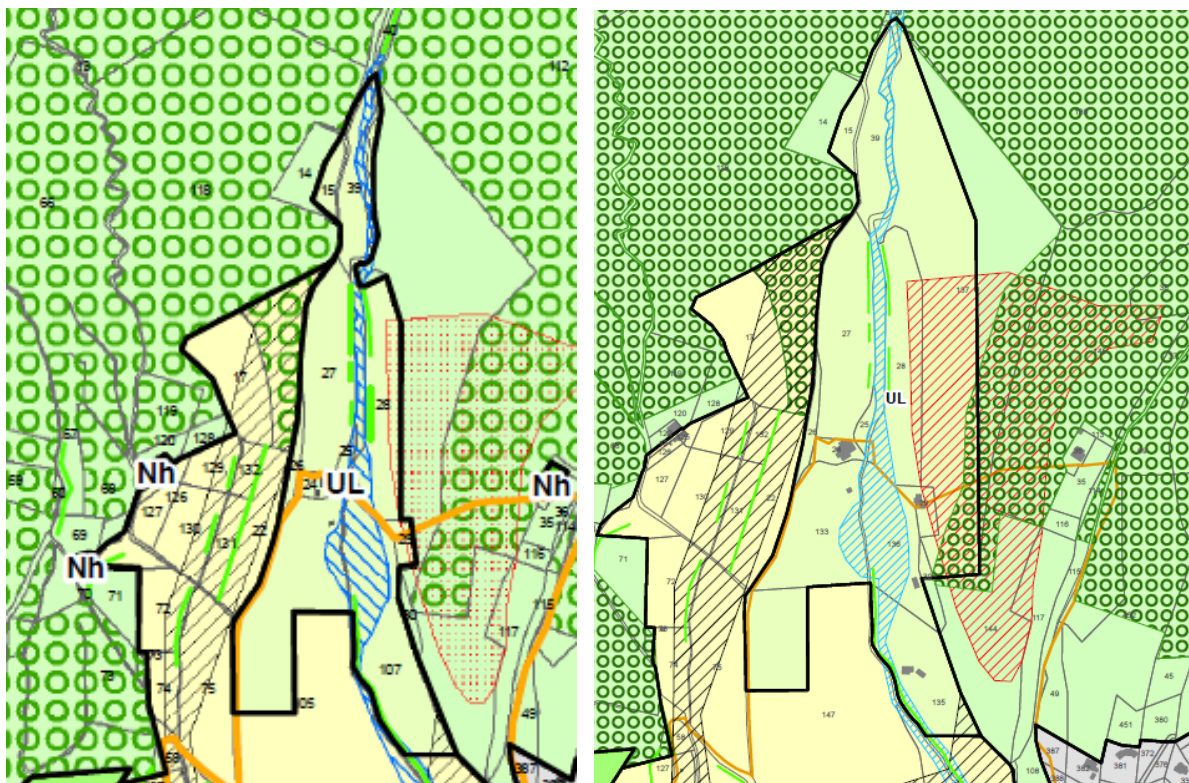
*Extrait de l'étude cas par cas réalisée par MDP consulting,
février 2018*



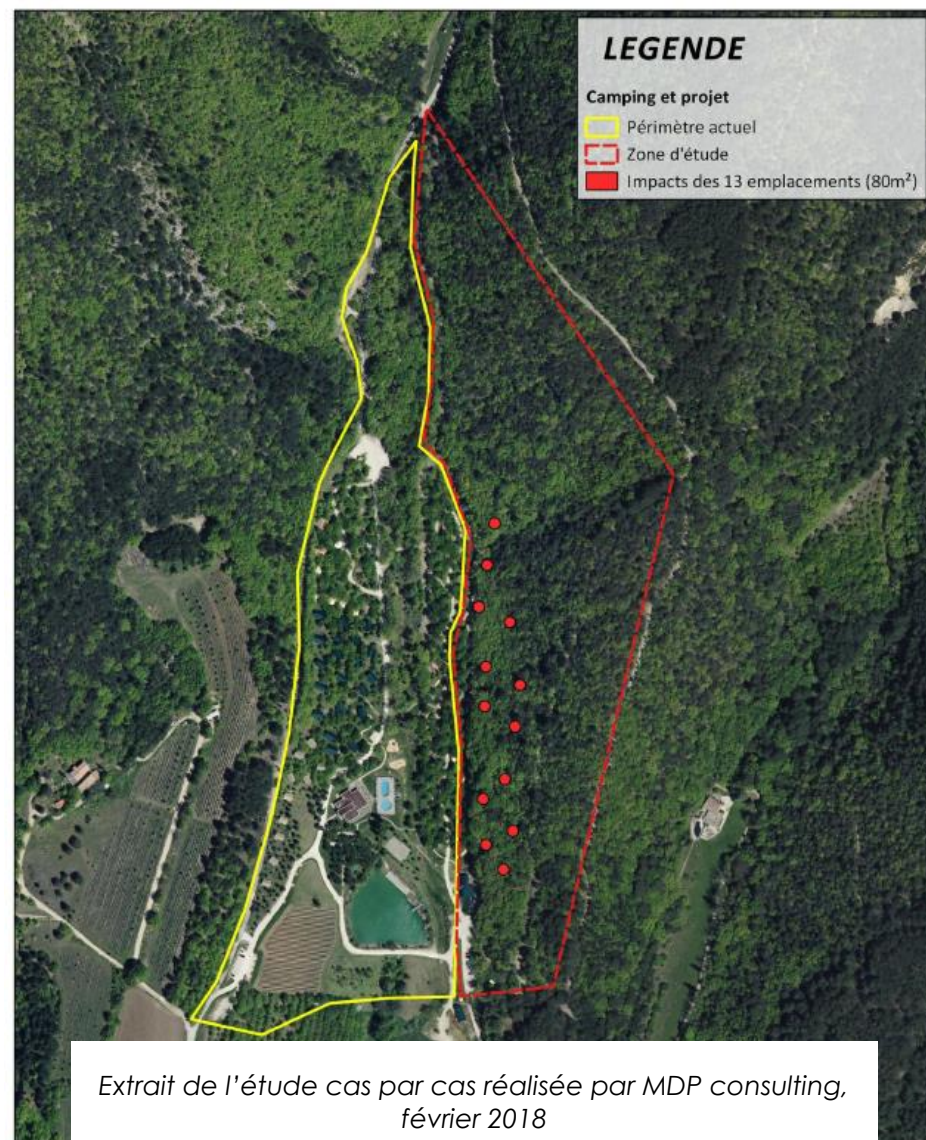
Modification de la zone UL

Les points modifiés sur le document graphique

- Extension de la zone UL de 5.55 ha.



Zonage avant révision(à gauche) et après révision(à droite)

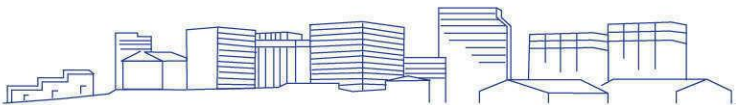


Plan projet à l'échelle

N° AFFAIRE: 20171268

DATE: 02/2018

SOURCE: IGN, MDP, ALP'PAGES



Suppression de l'emplacement réservé R8

Objet de la révision :

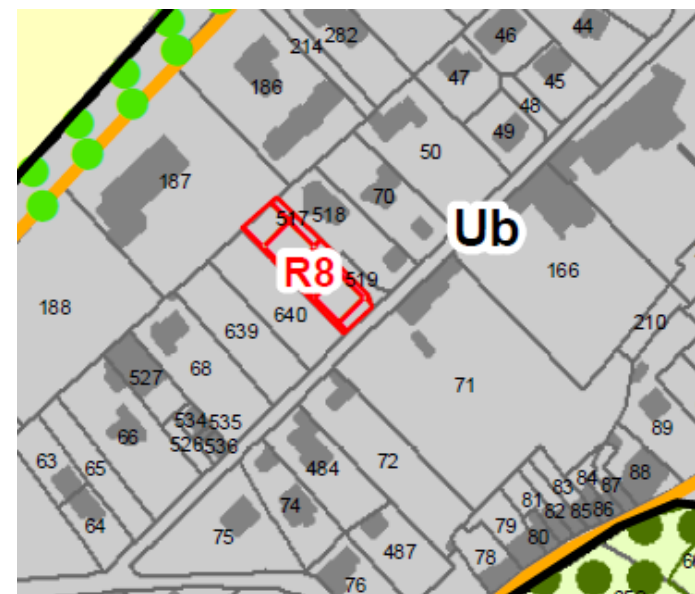
Suppression de l'emplacement réservé R8.

Les motivations de la révision

La commune a acquis et aménagé la parcelle AB0517

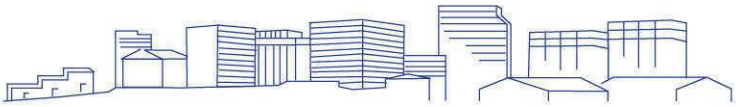
Les points modifiés sur le document graphique

Suppression de l'entité représentant l'emplacement réservé R8.



Zonage avant révision (ci-dessus) et avec révision (ci-dessous)





Suppression de l'emplacement réservé R11

Objet de la révision :

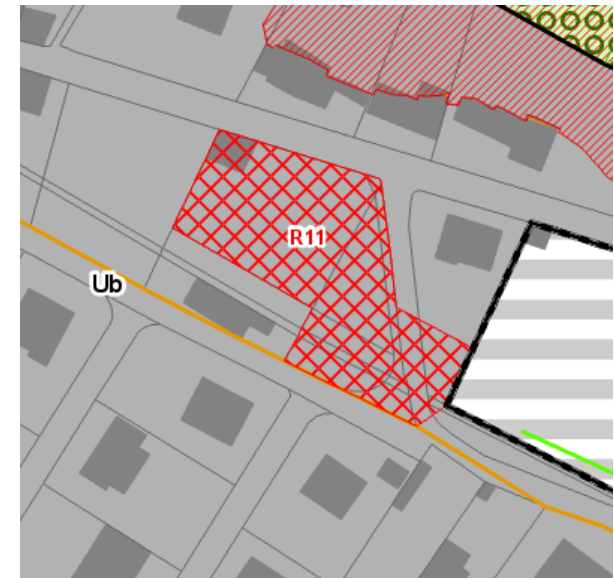
Suppression de l'emplacement réservé R11.

Les motivations de la révision

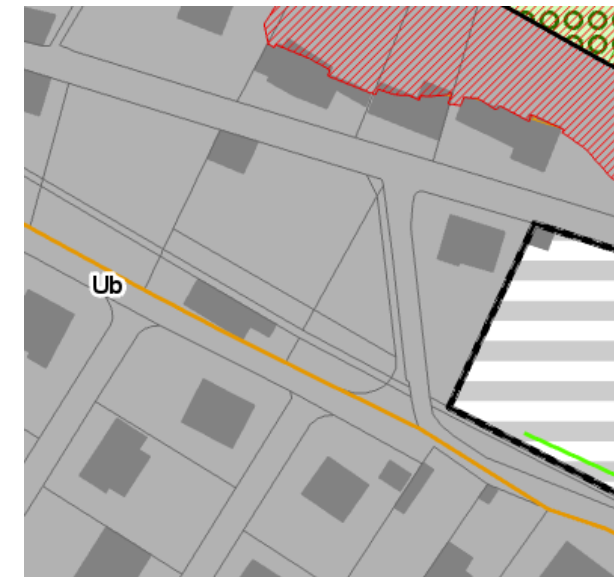
La commune renonce à cet aménagement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU « Beaume et Raymonds » ne pouvant se réaliser, le propriétaire n'étant pas vendeur.

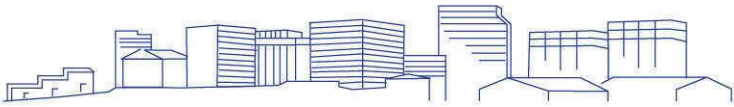
Les points modifiés sur le document graphique

Suppression de l'entité représentant l'emplacement réservé R11.



Zonage avant révision (ci-dessus) et avec révision (ci-dessous)





2.2 Les impacts de la révision sur les surfaces des zones

Zone	Surface (ha arrondi) avant Révision°1	Surface (ha arrondi) après la Révision°1
Ua (+Uav)	11,74 (+2,05)	11,74 (+2,05)
Ub	48,45	48,45
Uba	1,33	1,33
Uc	58,06	58,06
Ue	26,25	26,25
UeL	0,54	0,54
UL	13	18.55
Up	8,23	8,23
Ut	4,41	4,41
Total U	174.06	179.61
1AU	6,8	6,8
AUb	3,2	3,2
Total AU	10	10
Ui	10,82	10,82
Uic	5,84	5,84
2AU (Réjaubert)	3,6	3,6
Total activités et tourisme	20,26	20,26
N	1896,76	1977.21
Nt	30	30
Nh	86	0
Total N	2012,76	2007.21
A	462	475
Ah	13	0
Total A	475	475

2.3 Impact sur l'environnement

Concernant la zone UL :

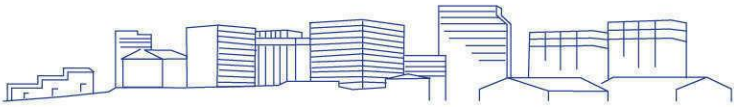
La présente révision induit une évolution du zonage sur des espaces naturels (extension de la zone UL). Toutefois, le projet a fait l'objet d'une étude au cas par cas afin de vérifier les impacts du projet de camping.

Cette étude apporte la conclusion suivante (extrait p 91 de l'étude cas par cas) :

« Ce projet a été adapté pour la bonne prise en compte des enjeux relevés par les inventaires réalisés sur la zone d'extension du Camping Huttopia de Dieulefit.

Les enjeux sont donc précisés et des mesures seront mises en place pour réduire les effets :

- Réduction du nombre d'emplacements (de 25 à 13 emplacements dans le projet retenu),
- Calendrier adapté avec un début de chantier à la fin de l'automne 2018 après les cycles sensibles des espèces faunistiques et garantir une exploitation du camping lors de ses dates d'ouverture,
- Gestion des déambulations et limitation horaire des activités du chantier,
- Revégétalisation des zones défrichées ou terrassées et non construites avec un mélange de graines adapté,
- Réduction de la pollution lumineuse grâce aux balises solaires équipées de réflecteurs orientés vers le bas,
- Installation des nouveaux logements sur pilotis afin d'éviter tout terrassement important.



Le projet n'est soumis à aucune contrainte vis-à-vis des zonages environnementaux et n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La commune engage une révision simplifiée du PLU afin de pouvoir réaliser l'extension du camping Huttopia. Cette révision sera effective avant la phase des travaux.

Au vu de cette analyse, il est estimé qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire ».

Concernant les autres modifications effectuées

Il s'agit uniquement de l'application de la loi MACRON qui autorise la suppression des STECAL. Le règlement n'évolue pas. Aucune consommation foncière n'est induite par la présente révision. Les zones modifiées étaient classées en zones A ou N dans le zonage du PLU en vigueur, et sont bâties. L'état initial de l'environnement réalisé au moment du PLU n'avait pas démontré la présence d'enjeux écologiques particuliers : ni habitat, ni espèces, ni corridors écologiques.

En conclusion

La présente révision du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.