

Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 18/11/2014 et 12/12/2016 - Arrêt : 31/05/2021

Approbation : 07/02/2022

8. Autres annexes

- Bois soumis au régime forestier
- Étude d'urbanisation en discontinuité
- Défense incendie et obligation de débroussaillage
- Zone à risque d'exposition au plomb

BEAUR

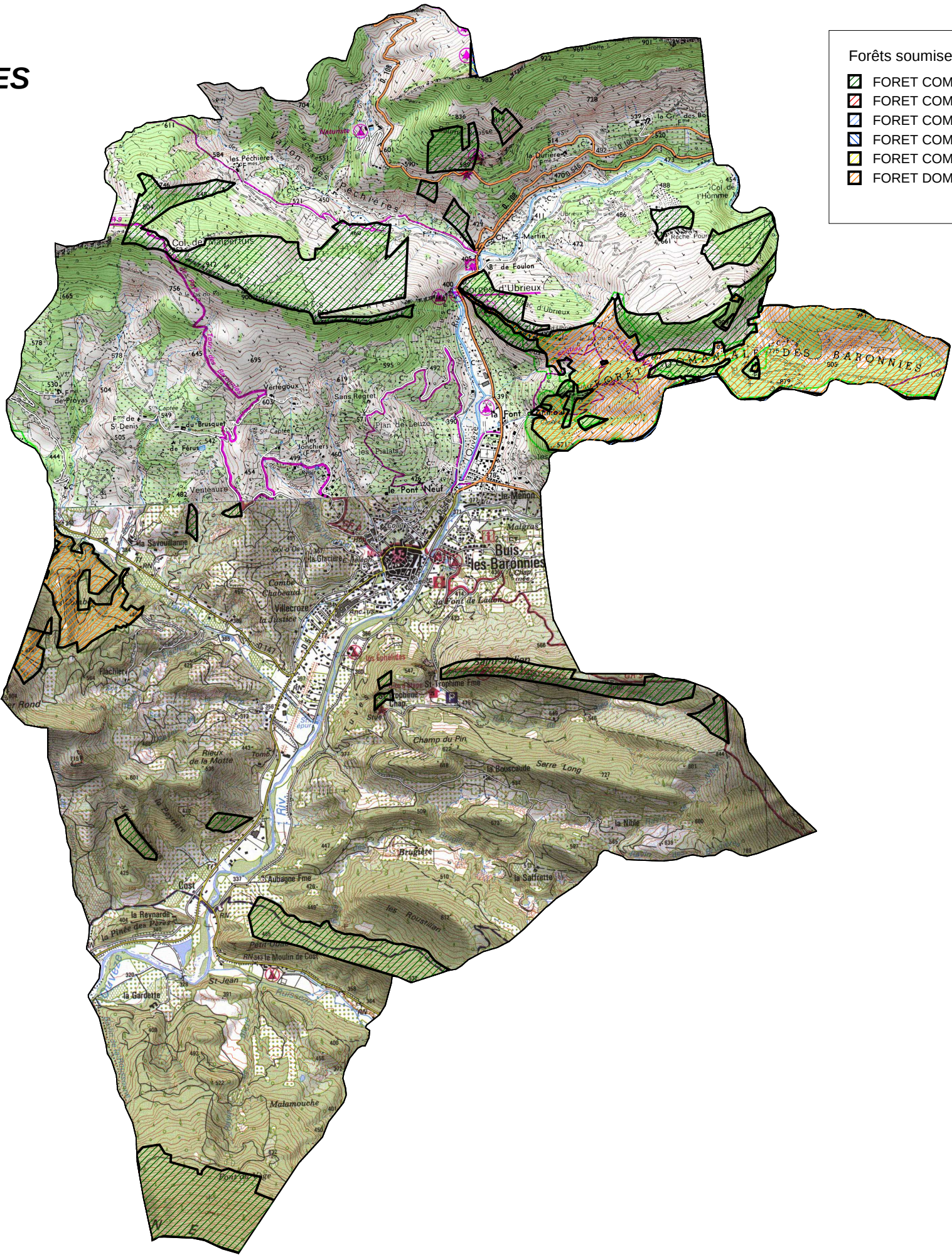
Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

février 22
5.16.107

FORETS SOUMISES GESTION ONF

COMMUNE DE : BUIS LES BARONNIES



Forêts soumises ONF

FORET COMMUNALE DE BUIS LES BARONNIES

FORET COMMUNALE DE LA PENNE SUR L'OUVEZE

Echelle : 1cm=0,35Km

Sources :
©IGN - Scan 25© mise à jour 2005,
©ONF - Agence Drôme-Ardèche
Réalisation : DDT de la Drôme - MOP - Novembre 2010



Département de la Drôme

**Commune de
B U I S - L E S - B A R O N N I E S**

Plan Local d'Urbanisme

**Dérogation à la Loi Montagne
Étude d'urbanisation en discontinuité**

Juin 2019



10 rue Condorcet
26100 ROMANS-SUR-ISERE

5.18.120
juin-19

SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
MAIS UN TERRITOIRE FRAGILE SOCIO-ÉCONOMIQUEMENT	5
UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE INTERCOMMUNALE	6
3. LE PROJET DE PLU ET LE CHOIX DU SITE.....	8
LE CHOIX DU SITE :	8
4. UN PROJET D'AMENAGEMENT INTÉGRÉ AU SITE :	16
UNE ZONE A URBANISER ASSORTIES D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	16
ASSURER L'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET	16
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUi	17
5. LES IMPACTS DU PROJET	19
SUR LES TERRES AGRICOLES :	19
SUR LE PATRIMOINE NATUREL	19
SUR LE PAYSAGE	20

La commune de BUIS-LES-BARONNIES a décidé d'engager une démarche de dérogation à la Loi Montagne, afin d'inscrire une zone à urbaniser à vocation d'activités dans le P.L.U. en cours de révision. Cette zone se situe le long de la route départementale n°5 au sud du territoire, en discontinuité avec les zones déjà urbanisées.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la Loi Montagne qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ;

*L'article L.122-7 du code de l'urbanisme permet des exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante lorsque le **PLU comporte une étude justifiant**, en fonction des spécificités locales, **qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.***

L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) de la Drôme.

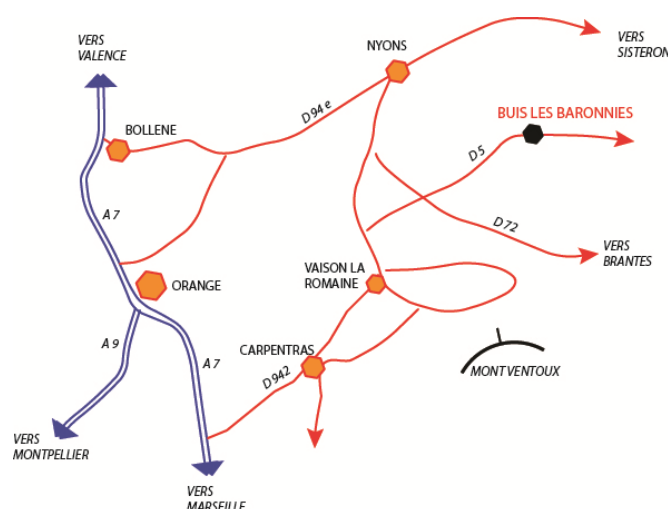
Le PLU délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

BUIS-LES-BARONNIES, UN PÔLE DE CENTRALITÉ DES BARONNIES

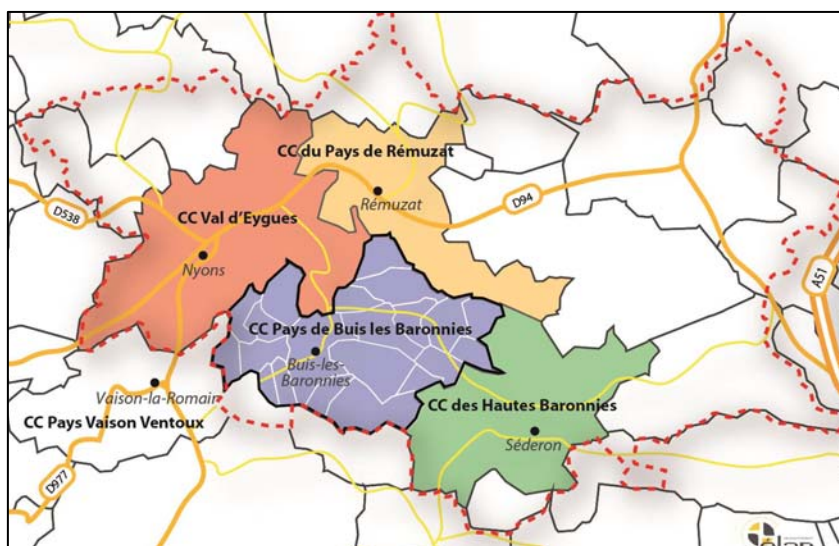
Autrefois chef-lieu de canton et ville principale de la communauté de communes du Pays de Buis, Buis-les-Baronnies reste un pôle de centralité pour ce « Pays de Buis ».

La commune est à l'écart des grands axes de la Vallée du Rhône (environ 1 heure pour rejoindre l'autoroute A7).



Depuis le 1er janvier 2017, Buis-les-Baronnies fait partie du territoire de la **Communauté de communes des Baronniees en Drôme Provençale**, issue de la fusion de 4 Communautés de communes (Pays de Buis, Pays de Rémuzat, Val d'Eygues, Hautes Baronniees).

Cette nouvelle intercommunalité regroupe 67 communes pour une population totale de 21 082 habitants.



Après **Nyons** (6 690 habitants), **Buis-les Baronniees** (2 287 habitants) est la 2^{ème} commune de cette nouvelle intercommunalité, en termes démographique, comme de nombre d'emplois. 30 Km séparent ces 2 communes, pour un temps de trajet de l'ordre de 35 minutes.

Nombre d'emplois par commune en 2015 :

En rouge :
**Périmètre de la
Communauté de communes des
Baronnies en Drôme Provençale**

Nyons : 3017 emplois
Buis-les-Baronnies : 1033 emplois

Source : INSEE

**MAIS UN TERRITOIRE FRAGILE SOCIO-ÉCONOMIQUEMENT ...**

Même si la croissance démographique reste légèrement positive à Buis-les-Baronnies, depuis 2010 elle est en stagnation à l'échelle de la communauté de communes.

L'accentuation du vieillissement de la population est également notable : 39% de plus de 60 ans à l'échelle de la communauté de communes contre seulement 25% de moins de 20 ans. Cet écart est encore plus sensible pour la commune de Buis-les-Baronnies (44% de plus de 60 ans et 24% de moins de 20 ans) : la présence d'une structure d'accueil spécifique pour les personnes âgées (EHPAD) peut expliquer en partie cet écart.

Le nombre d'emplois à l'échelle de la commune a suivi la même évolution que pour la communauté de communes : une forte progression dans les années 1990 à 2010, mais depuis 2010, le nombre d'emplois est en légère régression.

Il est à noter que la structure de l'emploi s'est transformée durant cette période et que la forte attractivité touristique et de villégiature s'est accompagnée d'une structuration forte de l'économie dite résidentielle. Cette évolution a permis de compenser la disparition d'emplois industriels et le territoire redevient dynamique sur ce type d'activités.

On peut noter que 73% des actifs résidant à Buis-les-Baronnies travaillent dans la commune.

La création d'emploi localement est donc primordiale pour le territoire.

UN TISSU ÉCONOMIQUE A MAINTENIR ET DÉVELOPPER

Les emplois sur la commune se répartissent comme suit, avec comme principaux employeurs :

- les services publics et assimilés (enseignement, santé, social, ...) : 42 % des emplois,
- les commerces, transports et services privés : 36 % des emplois.

Les activités commerciales et touristiques sont à mentionner, avec un commerce de centre-ville encore actif et une offre importante en matière d'hébergement touristique.

L'agriculture représente aujourd'hui moins de 5% des emplois, malgré la présence de productions à bonne valeur ajoutée comme les olives (la commune fait partie de l'aire de l'AOC olive de Nyons), l'abricot et les plantes à parfum. Un certain nombre d'entreprises artisanales ou industrielles sont issues de la filière agricole avec la transformation des productions locales (huile d'olive, plantes à parfum....)

L'ensemble du territoire de la communauté de communes des Baronnie en Drôme Provençale est classée comme Zone de Revitalisation Rurale.

UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE INTERCOMMUNALE

La communauté de communes des Baronnie en Drôme Provençale exerce désormais les compétences en matière de développement économique et notamment d'aménagement de zones d'activités.

Elle a missionné le CAUE pour réaliser un état des lieux du foncier économique potentiellement mobilisable dans les documents d'urbanisme communaux. Cette étude réalisée en 2018 est un préalable à l'élaboration d'un schéma directeur d'implantation des futures zones d'activités économiques (ZAE) à l'échelle de l'intercommunalité.

Cette étude met en évidence que les zones d'activités et friches industrielles sont majoritairement situées le long de la RD94, qui est l'axe reliant la vallée du Rhône à Gap et qui dessert notamment la ville de Nyons (5 ZAE).

Sur la partie sud du territoire, seules 2 ZAE et une friche d'activités sont recensées :

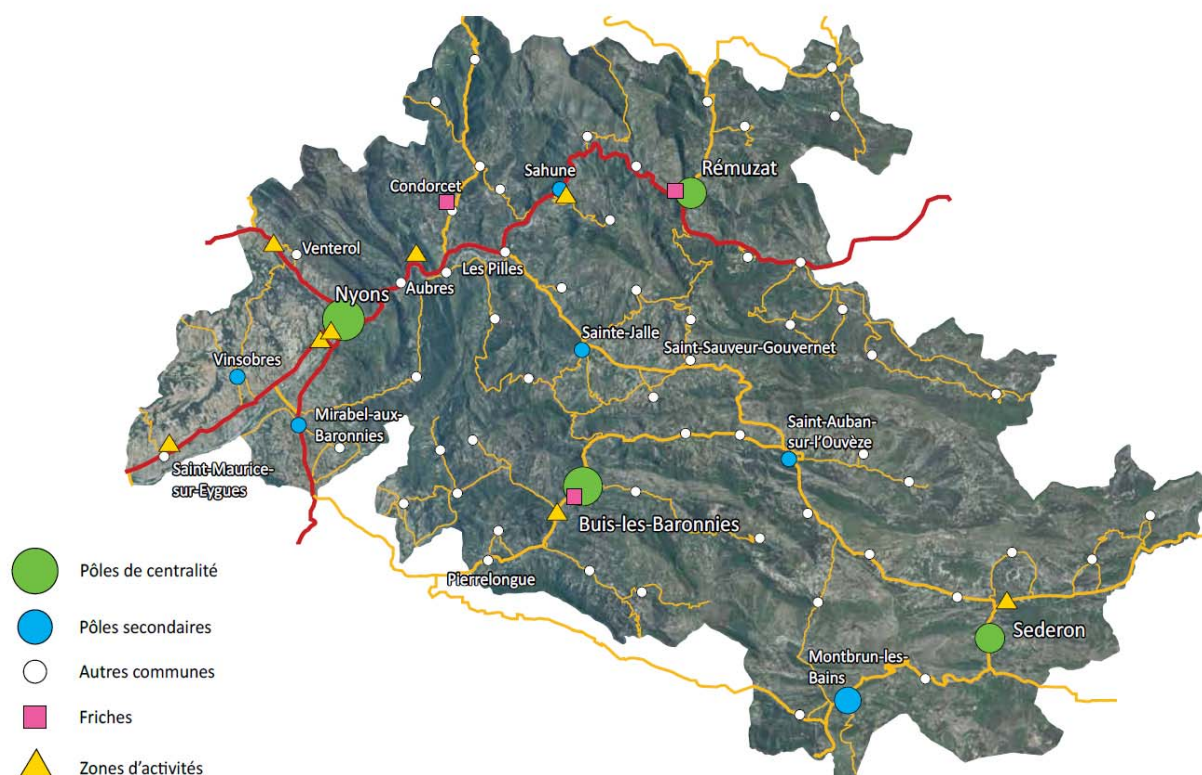
- pour le Pays de Buis : une ZAE et un ancien site industriel (anciennement tènement « Ducros ») à Buis les Baronnie
- pour les Hautes-Baronnie : une ZAE intercommunale à Séderon à l'extrême Sud-Est du territoire (à 33 Km de Buis les Baronnie).

Au final, le bilan quantitatif des surfaces disponibles pour le secteur du Pays de Buis est le suivant :

- en ZAE : un seul tènement d'environ 5700 m², dont une partie vient d'être cédée et fait l'objet d'un projet d'implantation d'entreprise (permis de construire en cours + une autre entreprise sans compromis). Il restera environ **2000 m² disponibles**.

- sur l'ancien site d'activité industrielle situé quasiment en centre-bourg : le projet de PLU prévoit la requalification et la mutation de ce secteur pour un quartier mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. En effet, cet ancien site est aujourd'hui au cœur d'un quartier d'habitat, principalement de type pavillonnaire, qui subit directement les nuisances sonores, olfactives pouvant être générées par les activités qui occupent une partie des anciens bâtiments. La circulation des poids-lourds constitue également une nuisance pour les riverains et la desserte du site n'est pas adaptée à cette circulation.

Cartographie des zones d'activités économiques et friches d'activités sur la communauté de communes des Baronnie en Drôme Provençale.



Source : Réflexions préalables à la mise en place d'un schéma intercommunal des espaces dédiés aux activités économiques - CAUE de la Drôme - Septembre 2018

En l'absence de surface à vocation d'activités permettant d'offrir des solutions d'implantation pour les entreprises (en dehors de 2000 m² résiduels), la commune, en collaboration avec la communauté de communes, a donc étudié les sites pouvant accueillir une zone réservée aux activités économiques sur le pays des Baronnie.

Cette réflexion s'adosse sur les besoins identifiés en matière de foncier à vocation économique par l'étude conduite à l'échelle intercommunale.

3.

LE PROJET DE PLU ET LE CHOIX DU SITE

Dans le cadre de la révision du PLU, l'objectif de la commune est de proposer des perspectives en termes de développement démographique et, en lien avec l'intercommunalité, économique.

Le projet démographique de la commune :

L'objectif est de relancer la dynamique démographique, en diversifiant l'offre de logements pour toucher aussi bien les jeunes qui s'installent et les familles modestes.

Par rapport au PLU actuel, le développement urbain est recentré autour du centre, sur l'utilisation des dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés. Aucun développement sur des terres à forte valeur agronomique n'est prévu, ni sur des coteaux.

Le projet économique de la commune :

Comme l'a montré l'étude réalisée par le CAUE, l'offre de foncier pour l'accueil d'activités économiques est tout à fait insuffisante sur le Pays de Buis pour permettre à de nouvelles entreprises de s'installer, voire à des entreprises existantes de s'étendre. Or la présence d'activités et donc d'emplois est vitale pour le territoire.

Il est donc nécessaire de prévoir l'aménagement d'une zone intercommunale réservée à l'implantation d'activités économiques.

LE CHOIX DU SITE :

> La question de la délimitation d'une zone sur une autre commune a été posée, les critères étant de rester sur le bassin de Buis, à proximité de l'axe principal (la RD5) et en aval de la commune de Buis-les-Baronnies, afin de limiter les traversées de son centre bourg. Mais les communes concernées présentent les mêmes contraintes de relief et de risque que Buis-les-Baronnies et aucun secteur en continuité d'une zone existante n'a pu être repéré.

Ainsi plusieurs activités sont implantées de manière isolée à proximité de la RD5 sur la commune de Le Penne-sur-l'Ouvèze : mais deux de ces sites et leurs abords sont entièrement situés en zone inconstructible du PPRN de l'Ouvèze. Pour le dernier site, compte-tenu du relief, la seule extension possible est trop réduite (5000 m² environ).

L'étude du CAUE montre que sur le secteur du Pays de Buis, en dehors de Buis les Baronnie, seul un site est à l'étude : la création d'une zone à vocation économique à Pierrelongue sur une surface de 7400 m² qui aurait pour objectif de proposer de petits lots pour l'implantation de locaux de stockage à destination des artisans. Ce projet reste à confirmer.

> Sur la commune de Buis-les-Baronnies, le développement d'une zone d'activités en continuité de sites déjà urbanisés s'avère impossible compte tenu des contraintes de relief, de risques naturels et de la nécessité de préserver les paysages et terrains agricoles à forte valeur. Le PPRN (Plan de prévention des risques naturels) adopté en 2012 pour tenir compte des risques inondation et mouvement de terrain, délimite de nombreuses zones inconstructibles.

La recherche d'un site adapté, non situé en continuité de l'urbanisation existante, s'est avérée la seule solution.

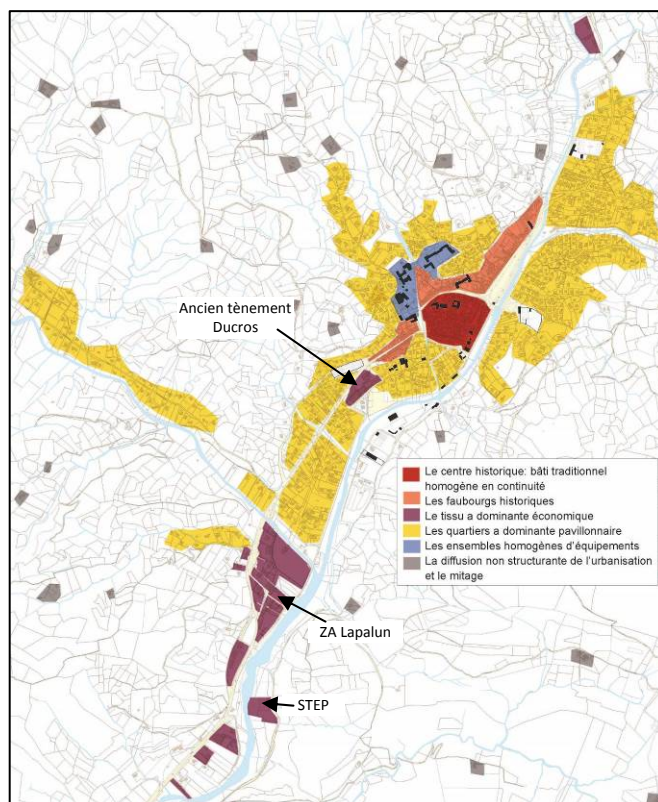
L'organisation du bâti sur le territoire communal :

L'urbanisation s'est développée le long de la RD5, dans la vallée de l'Ouvèze, en occupant le fond de vallée, puis les coteaux et s'est également étendue le long de la Savoillane vers l'Ouest, comme le montre la carte ci-contre.

Les **secteurs à dominante économique** (en violet sur la carte) correspondent à :

- la zone d'activités économiques de Lapalun, à l'entrée sud du bourg, le long de la RD5, aménagée par la commune.
- des tènements occupés par des entreprises le long de la RD5 encore plus au sud.
- deux entreprises existantes au Nord du Bourg.
- l'ancien tènement Ducros, dont une partie est en friche et une partie occupée par 3 entreprises.

Tous ces secteurs sont classés en zones réservées aux activités économiques dans le PLU actuel.

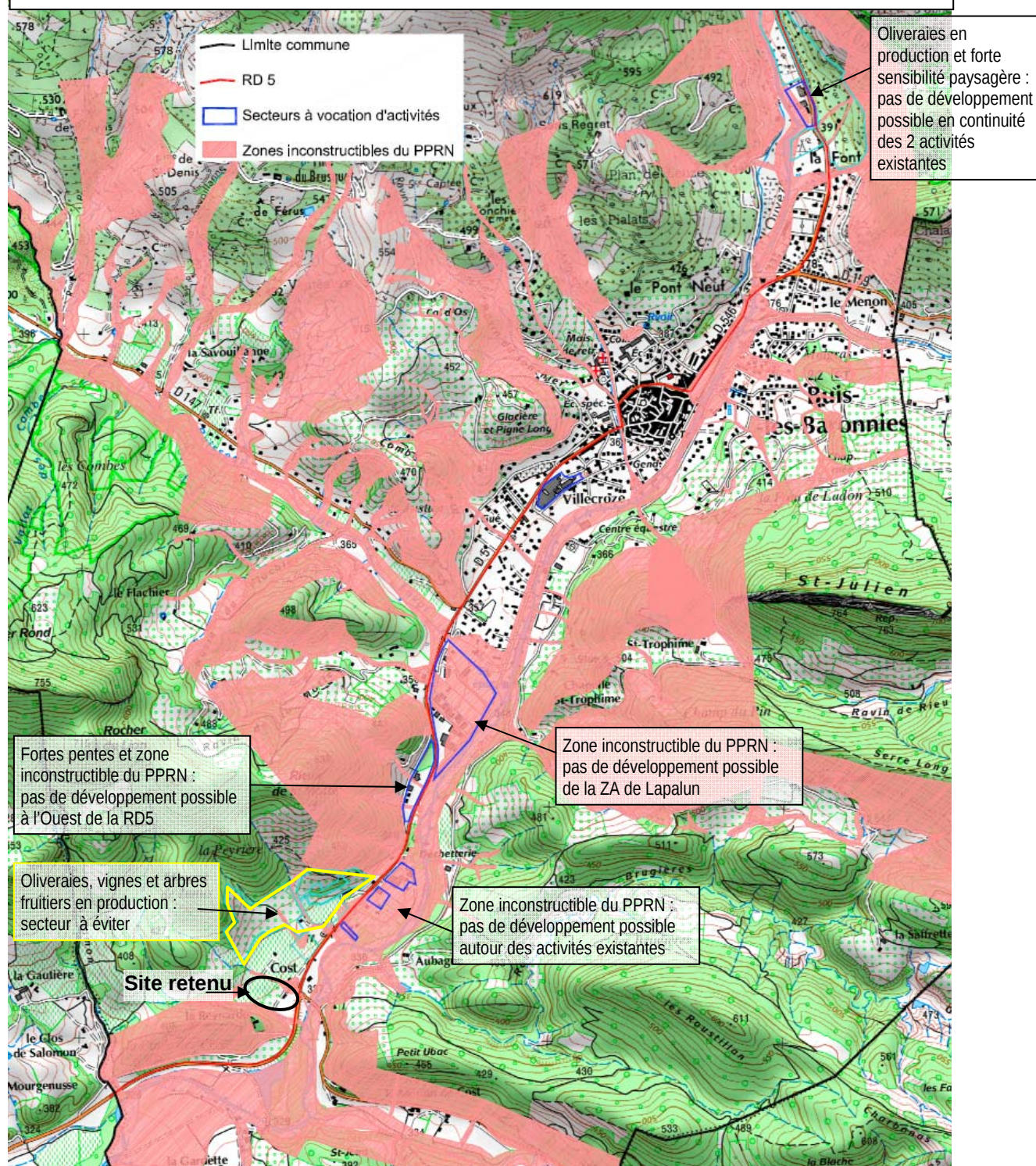


On notera que la station d'épuration communale, située en rive gauche de l'Ouvèze, est également classée en zone économique dans le PLU actuel.

Un développement en continuité des secteurs à vocation d'activités est impossible :

- **Pour des motifs liés aux risques naturels** : la plupart des terrains classés en zone d'activités au sud du Bourg, ainsi que les parcelles voisines, sont situés en zone rouge inconstructible du Plan de Prévention des Risques Naturels, adopté le 03/08/2012. Ainsi, toute densification ou extension de ces secteurs situés au sud du Bourg, est impossible.
- **Pour des motifs liés à la préservation des terres agricoles** : le secteur économique situé au nord du Bourg est entouré d'oliveraies en production à préserver. En outre, le développement d'une zone d'activités au nord du bourg ne serait pas très pertinent au regard de la circulation des poids lourds. Une grande partie du trafic poids-lourd étant tournée vers la vallée du Rhône, il est plus opportun de développer une zone au sud du bourg, pour limiter le trafic de poids-lourd dans le centre. De plus, du point de vue du paysage, l'entrée nord présente une unité et une qualité à préserver.
- **Pour des motifs topographiques et paysager** : une création de zone économique en continuité de secteurs à vocation d'habitat est impossible, pour des motifs liés aux risques naturels, à la topographie, au paysage et à l'agriculture.

Cartographie des contraintes à l'urbanisation en continuité des secteurs d'activité existants

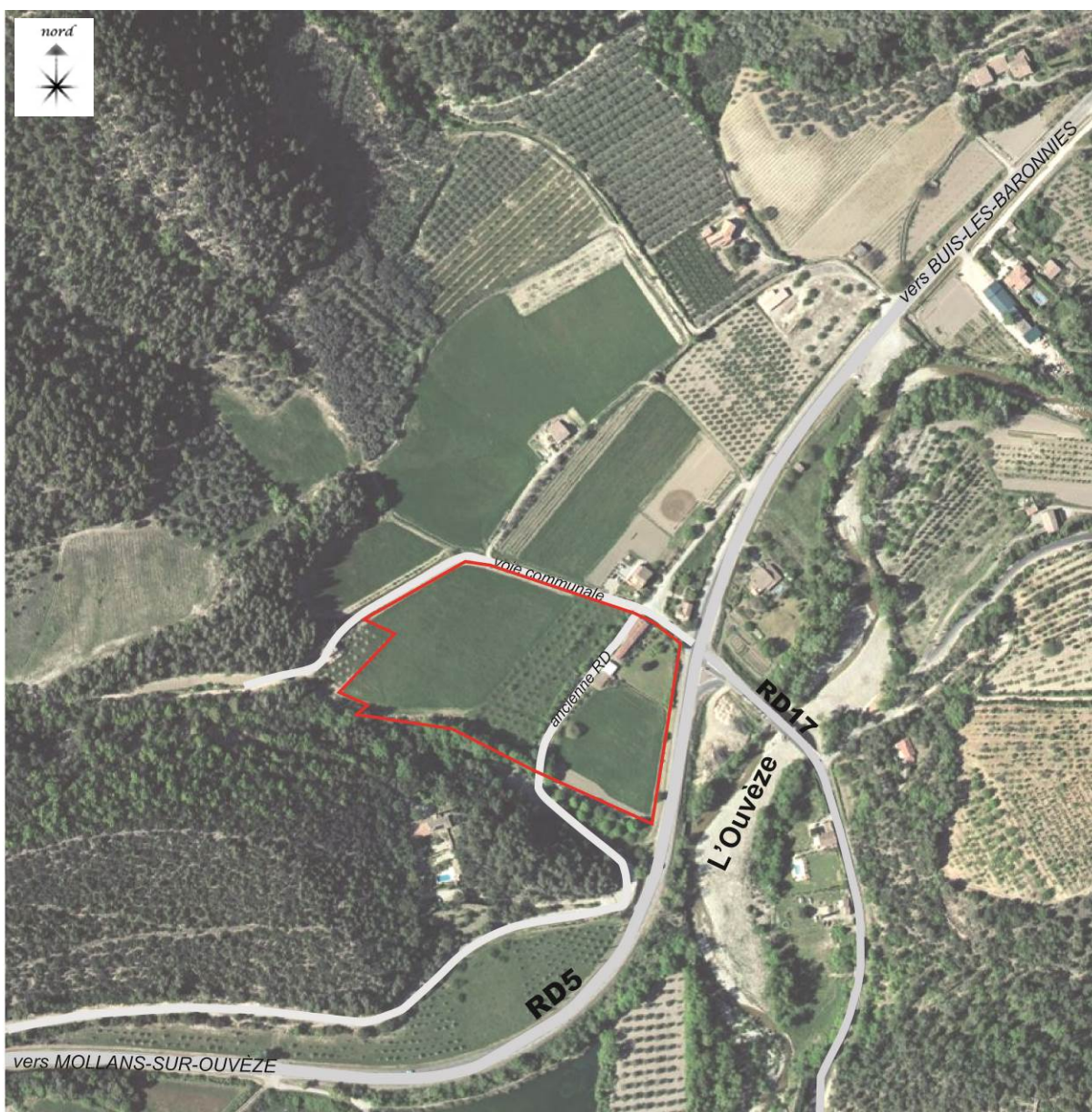


Le site retenu est situé le long de la RD5, au quartier de Cost, au sud du territoire

Une desserte aisée par un axe de circulation existant

Le site est bordé par la RD5 et il est actuellement desservi par une voie communale (non revêtue) dite « chemin des Mérindolets au Buis », qui le longe par le Nord et l'Ouest.

Un chemin d'exploitation le traverse du Nord au Sud et franchit le ruisseau (non permanent) au Sud. Ce chemin correspond à l'ancien tracé de la voie départementale et il rejoint ensuite l'actuelle RD5, à moins d'un kilomètre en aval.

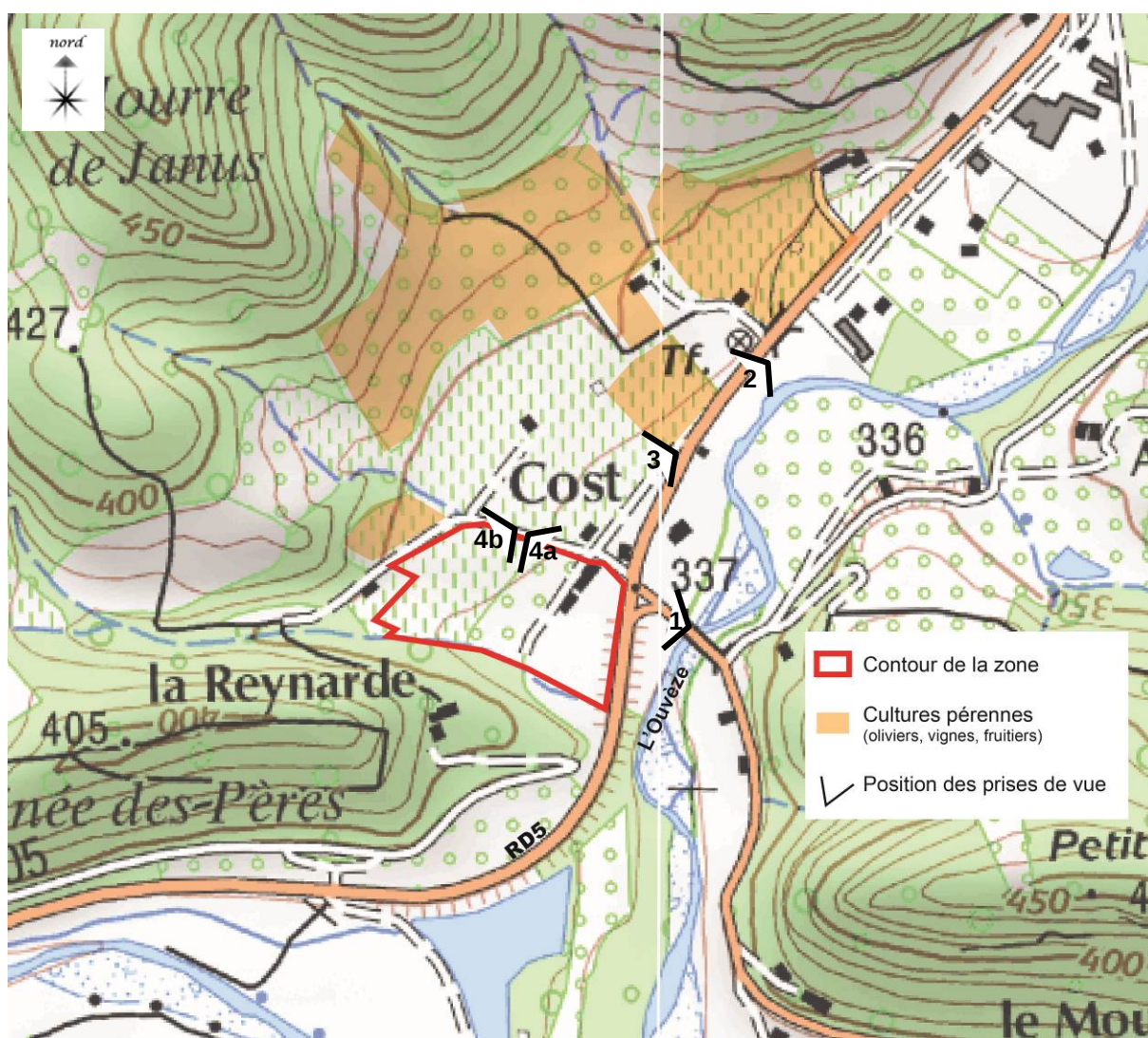


Une sensibilité visuelle très limitée

Depuis la RD5, le site n'est pas visible depuis le Sud, car il est occulté par un relief boisé.

Le long du site à l'Est et depuis le Nord, la présence de plantations et de haies le long de la RD5, atténue très fortement sa visibilité.

En outre, la partie du site la plus proche de la RD5 est nettement en contrebas de la voie, ce qui limite également sa perception visuelle.



Le site étant situé complètement en fond de vallée et cerné par des reliefs boisés très proches au Sud et à l'Ouest et d'autres reliefs à l'Est, il n'est pas visible en vues lointaines, sauf depuis le Nord-Est.

Vue 1 : depuis le carrefour RD5-RD72 à l'Est au droit du site : visibilité limitée sur le site, très largement dissimulé par la végétation le long de la RD5 et le bâti.



Vue 2 : depuis le Nord sur la RD5 : le site n'est que très peu visible au pied du relief, en raison de la végétation, des bâtiments et des plantations le long de la RD.



Vues 3 : depuis l'un des chemins qui dessert le quartier de Cost au Nord du site



*Vues 4 : depuis le chemin qui longe le site au Nord
4a vue vers l'Est*



4b vue vers l'Ouest



Un secteur peu impacté par les risques naturels

Comme le montre la cartographie en page 10, la plupart des secteurs qui seraient potentiellement propice à l'implantation d'une zone d'activités sont concernés par des zones inconstructibles du Plan de prévention des risques naturels. Le choix était donc limité et le site retenu, en plus de sa faible sensibilité paysagère et de sa desserte facile, est peu impacté par les risques.

Extrait zonage réglementaire du PPRN



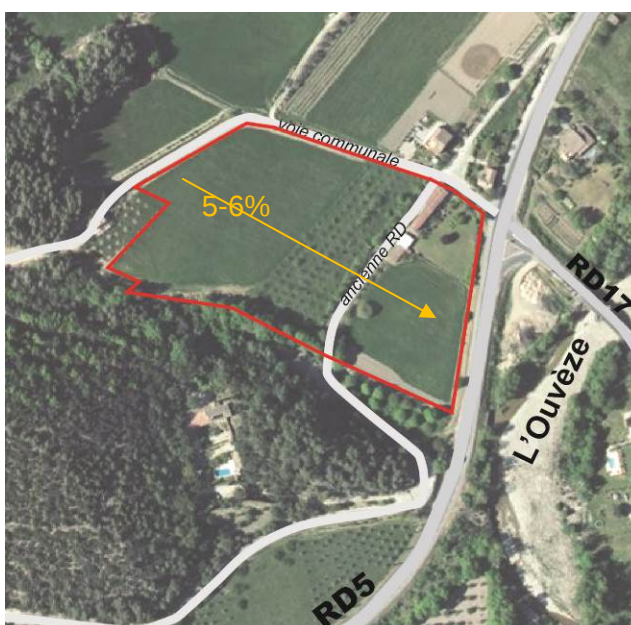
La partie haute du site (à l'ouest) est concernée par la **zone bleu hachurée** du risque mouvement de terrain (risque faible de ravinement, ruissellement, instabilité) : les constructions sont soumises à des prescriptions concernant la gestion des eaux superficielles et les déblais et fondations.

La partie basse du site est concernée par la **zone verte** du risque inondation : les sous-sols y sont interdits et les planchers utiles doivent être réalisés à +0,3 m au dessus du terrain naturel.

Le petit secteur concerné par la **zone orange** autour du bâtiment existant au Nord est inconstructible mais les évolutions du bâti existant sont possibles sous condition et au-dessus de la cote de référence.

Un secteur très peu pentu

La pente moyenne du terrain est douce, entre 5 et 6 % environ.



Un secteur sans production agricole pérenne

Le secteur retenu est un secteur agricole, mais sans culture pérenne exploitée. Il représente 2,6 ha au total, composés :

- d'une parcelle en luzerne à l'Ouest,
- d'un verger abandonné (arbres morts) au centre
- d'une prairie dans la partie Est, où est également implantée une bâtisse non habitée actuellement.

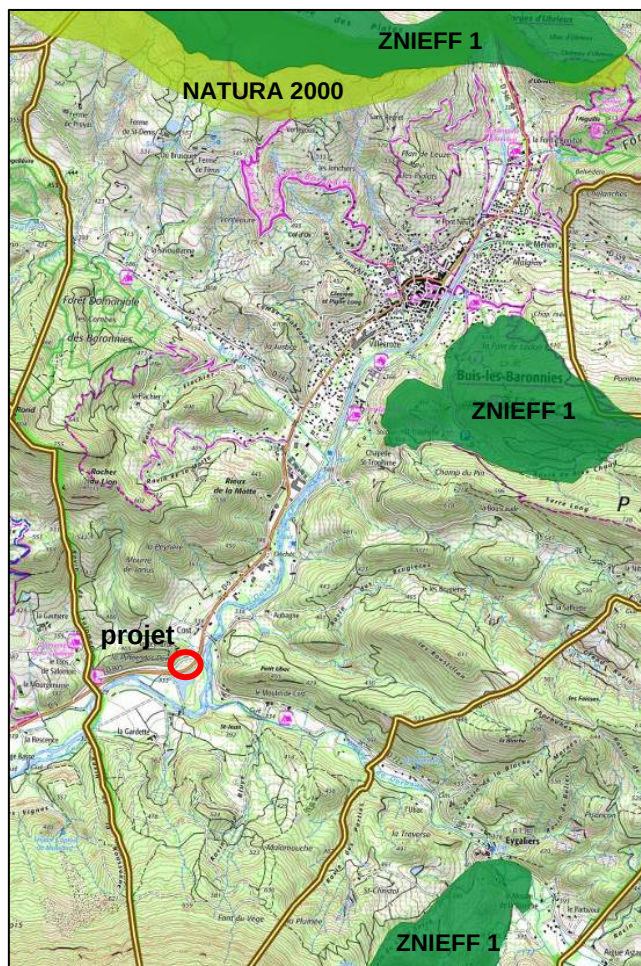
Ces terrains ne sont pas desservis par un réseau d'irrigation.

Un secteur en dehors des zones à enjeu écologique fort

Le secteur retenu est à l'écart des sites Natura 2000 (3,8 Km à vol d'oiseau) et des ZNIEFF de type 1 les plus proches (2 Km à vol d'oiseau).

La zone humide de l'Ouvèze est située de l'autre côté de la RD5.

Le seul enjeu notable est le ruisseau (non permanent) et sa ripisylve, qui bordent le site au sud.



4. UN PROJET D'AMENAGEMENT INTÉGRÉ AU SITE :

UNE ZONE A URBANISER ASSORTIES D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Sur le site retenu, le projet de PLU délimite une zone à urbaniser AUi de 2,6 ha. Il s'agit d'une zone à urbaniser réservée aux activités économiques qui pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, après son raccordement au réseau collectif d'assainissement.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont également définies pour la zone, afin d'assurer la meilleure intégration de la zone au site et l'optimisation des terrains.

L'aménagement de cette future zone intercommunale sera assuré par la communauté de communes.

ASSURER L'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Un aménagement qui respecte la trame paysagère et du lieu

La zone est délimitée à l'Est et au Nord par des voies, au sud par un ruisseau non permanent au pied d'un relief boisé.

Le projet prévoit :

- de respecter la trame parcellaire et des voies pour composer la zone.
- de conserver et/ou de recomposer autant que possible la trame verte qui marque les bords de chemin et le ruisseau au sud, à la fois pour conserver des continuités écologiques locales et pour favoriser l'intégration paysagère de la zone.
- d'imposer un recul des constructions vis-à-vis du cours d'eau au Sud.

Un projet qui prend en compte les conditions d'une desserte sécurisée

La desserte de la zone sera assurée à partir de la voie communale existante qui devra être aménagée et recalibrée. Le carrefour sur la RD5 sera aménagé, si nécessaire, en concertation avec le Département.

La desserte réseaux du site

Le projet sera raccordé :

- au réseau électrique présent au niveau de la RD5 (en souterrain),
- au réseau d'Eau Potable existant sous la RD5,
- au réseau d'Assainissement existant sous la RD5 plus en amont, après extension de ce réseau,

Le projet assurera la gestion des eaux pluviales dans son emprise.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUI

Principes de desserte :



- Traitement du carrefour sur la RD5 en concertation avec le Département
- Desserte principale : aménagement des voies existantes:
 - Voie communale au Nord
 - Chemin d'exploitation
- Dessertes secondaires perpendiculaires aux voies principales (figurées à titre indicatif car dépendront du découpage et de la taille des lots)

Principes d'aménagement paysager et Prise en compte de l'environnement :



- Préservation intégrale de la ripisylve au sud
- Recul des constructions d'au moins 10 m des berges du ruisseau
- Maintien de la haie le long du chemin et végétalisation des limites de la zone (haies vives et/ou alignements)
- Espace vert de gestion des eaux pluviales à l'Est.

Principes d'organisation des lots et du bâti :

- Limites de lots parallèles ou perpendiculaires au chemin
- Découpage modulable pour des tailles de lots de 1000 à 5300 m² environ
- Sens du bâti parallèle au chemin (et aux courbes de niveau)
- Les bâtiments au nord-ouest des lots
- Un recul minimal des constructions vis à vis de la RD5

Schéma de principe d'aménagement :

- Carrefour à traiter
- Voie à aménager
- Voies/accès à créer (position et longueur indicatives selon besoins)
- Sens de faitage principal
- Plantations essences locales
- Espace vert paysager / gestion eaux pluviales
- Recul minimum des constructions (10 m des berges)
- Végétation bord de ruisseau à conserver

5. LES IMPACTS DU PROJET

SUR LES TERRES AGRICOLES :

L'aménagement d'une zone d'activités sur un territoire de montagne comme Buis-les-Baronnies se fait nécessairement aux dépens de terrains agricoles, puisque dans les deux cas des terrains les moins pentus et les plus accessibles sont recherchés.

L'impact de la zone sur les exploitations locales devrait cependant être modéré puisque :

- seule une partie des terrains concernés sont exploités, soit 1,4 ha sur 2 parcelles, pour la production de fourrage;
- ils ne sont pas desservis par un réseau d'irrigation ;

En outre la zone retenue est délimitée par des voies sur 3 de ses côtés et par un ruisseau et un espace boisé au sud : elle n'aura donc aucune interface directe avec les autres terrains agricoles, ce qui limite les risques de conflit d'usage. Seul un petit verger d'oliviers « d'agrément » autour d'une habitation au nord de la zone sera limitrophe avec la zone.

Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité de la zone.

En termes de surface, sur les 2,6 ha de la zone, en dehors de la voie et des terrains bâtis, les terres agricoles (cultivées et non cultivées) prélevées représentent 2,3 ha.

Il est à noter que la révision du PLU dans sa globalité prévoit de rendre plus de terres au milieu agricole qu'elle n'en soustrait.

SUR LE PATRIMOINE NATUREL

La zone est à l'écart des réservoirs biologiques identifiés sur la commune et aux alentours :

- la ZNIEFF de type I la plus proche est à près de 2 Km à vol d'oiseau au Nord-Est,
- le site Natura 2000 le plus proche est à près de 4 Km à vol d'oiseau au Nord.

L'Ouvèze, et la zone humide qui lui est associée, représentent un important corridor écologique: il est situé à proximité du site, mais en est séparé par la RD5.

Le ruisseau et sa ripisylve qui longent la zone au sud, constituent un corridor écologique local : c'est pourquoi ils sont exclus de la zone AUi et l'orientation d'aménagement impose la préservation stricte de cet espace, ainsi qu'un recul minimum de 10 des constructions vis-à-vis des berges.

SUR LE PAYSAGE

Il a été montré que le site est peu visible depuis les voies de circulation dans la vallée. Seules des vues lointaines depuis des points hauts seront possibles, mais à une distance telles que l'impact paysager sera négligeable.

En outre les orientations d'aménagement prévoient le renforcement de la végétation en bordure du site, ainsi qu'une organisation des bâtiments qui respecte les orientations des quelques bâtis alentours et la trame parcellaire.

Le règlement de la zone fixera des règles limitant la hauteur des bâtiments et proposera des prescriptions architecturales, afin de favoriser leur intégration dans le paysage proche.

L'impact paysager de la zone d'activités sera donc extrêmement limité, du fait de la configuration du site et des mesures d'intégration qui seront mises en œuvre.

SUR LES RISQUES NATURELS

Comme il l'a été montré précédemment, c'est la prise en compte des risques naturels, via l'application du plan de prévention des risques adopté en 2012, qui a nécessité de rechercher des terrains en discontinuité de l'urbanisation pour développer un secteur à vocation économique sur la commune.

Le secteur retenu n'est concerné que par des risques de niveau faible pour partie (en dehors d'une faible surface de risque fort au niveau du bâti existant). Une partie des terrains devra donc respecter les prescriptions fixées par le PPR (voir plus haut).

La gestion des eaux pluviales du secteur, pour laquelle est notamment prévu un espace vert en partie basse de la zone, sera assurée sur le terrain du projet de manière à ne pas augmenter le débit de rejet vers l'aval par rapport à la situation actuelle.

CONCLUSION

On peut donc conclure que le projet de zone d'activités quartier Cost :

- est indispensable pour répondre aux besoins en matière de développement économique du bassin d'emploi de Buis les Baronnies.
- est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.



PREFET DE LA DRÔME

ANNEXE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Obligation de débroussaillage



Novembre 2015

1. LES OBJECTIFS ET L'ESPRIT DES MESURES REGLEMENTAIRES

Dans l'ensemble du midi méditerranéen (Département de la Drôme inclus), le développement d'un feu de forêt peut se solder par de véritables catastrophes tant écologiques que financières et humaines.

Partant de ce constat, le législateur a décidé un certain nombre de dispositions réglementaires dont l'expression en termes juridiques peut paraître un peu abrupte, elles reposent néanmoins sur des considérations pratiques que chacun peut apprécier.

L'objectif est double :

- Diminuer le nombre de feux imputables aux accidents et imprudences.
- Contenir les incendies de forêt en deçà d'une certaine intensité qui permettra de les maîtriser dans de bonnes conditions.

Le débroussaillage, en diminuant la masse de végétation combustible présente, permet d'abaisser la probabilité de départ de feux vers les massifs forestiers et aussi de mieux protéger les habitations à l'arrivée d'un feu.

2. QUI DOIT DEBROUSSAILLER ?

Lorsque les terrains concernés ne sont pas classés dans une zone urbaine du document d'urbanisme, le débroussaillage incombe au propriétaire de l'installation.

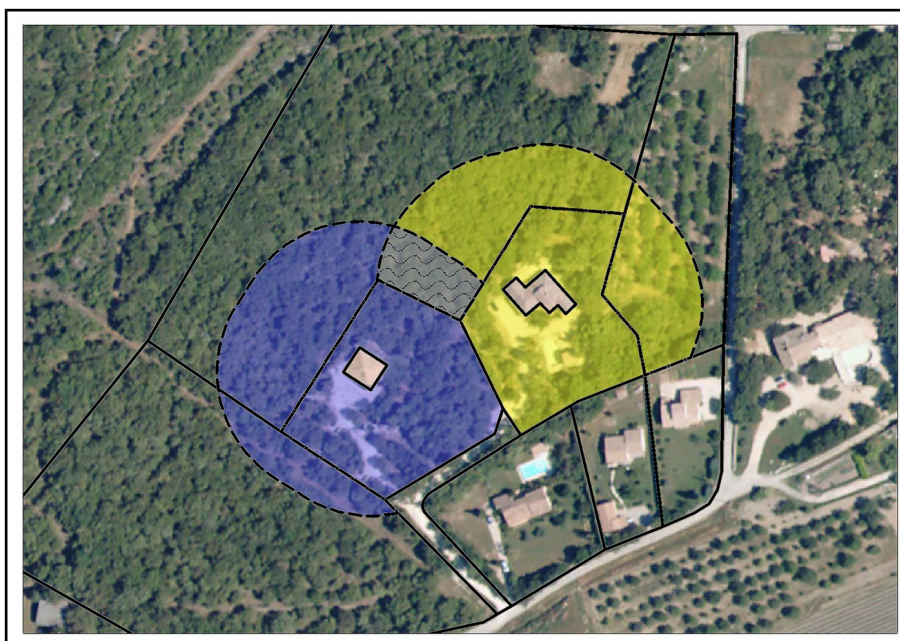


Cette disposition implique très souvent un débroussaillage sur une propriété voisine. Le propriétaire voisin ne peut légalement s'y opposer. S'il refuse l'accès à sa propriété, il devient responsable de l'exécution du débroussaillage (articles L131-12 et R131-14 du code forestier). Le maire de la commune doit alors en être informé.

Lorsque les terrains concernés sont classés dans une zone urbaine du document d'urbanisme, chaque propriétaire est tenu de débroussailler l'ensemble de sa parcelle, quelque soit sa superficie, même dépourvue de construction.



Les obligations de débroussaillage dans un rayon de 50 mètres, relatives à deux constructions différentes, se superposent souvent.



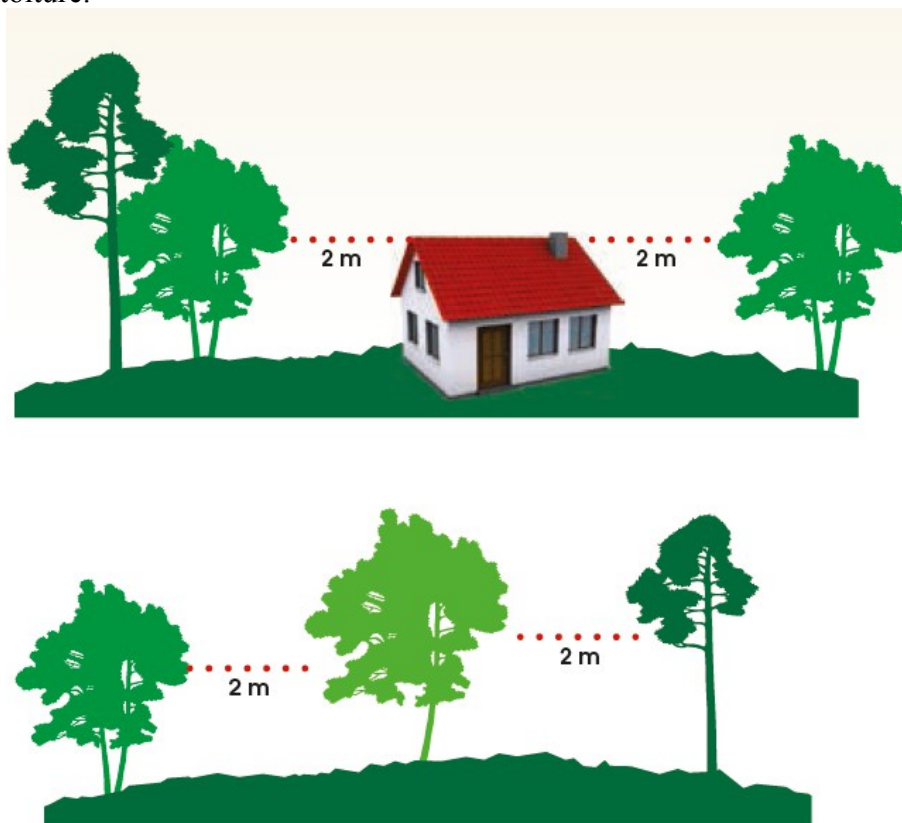
Il est conseillé aux propriétaires devant débroussailler la même zone de trouver un accord et de s'entendre pour la réalisation des travaux.

A défaut d'accord, l'article L131-13 du code forestier prévoit que l'obligation incombe au propriétaire de la construction la plus proche d'une limite de cette parcelle.

3. AUTOUR DES CONSTRUCTIONS

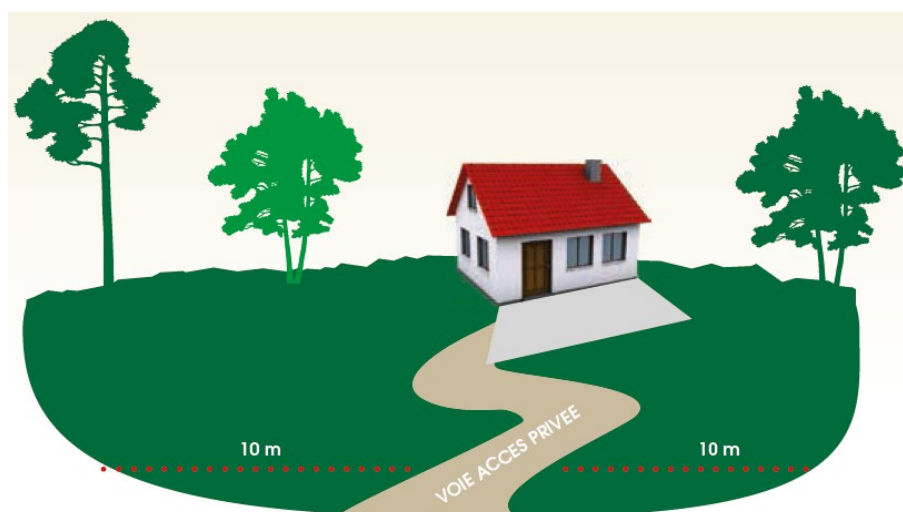
Une attention particulière est apportée dans le rayon de 10 mètres autour des constructions :

Il faut supprimer les arbres en densité excessive pour mettre à distance les houppiers (cimes et branchages) à au moins 2 mètres des constructions. Aucune branche ou partie d'arbre ne doit surplomber une toiture.



4. LES VOIES D'ACCES

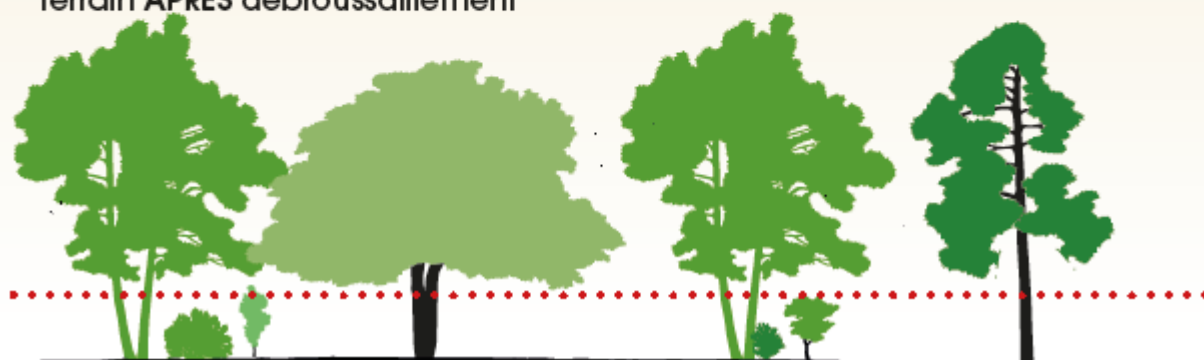
Le long des voies d'accès privées à des constructions, le débroussaillage se fait sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voirie.



Terrain NON débroussaillé



Terrain APRÈS débroussaillage



Plan des zones à risque d'exposition au plomb

L'ensemble du département de la Drôme est déclaré zone à risque d'exposition au plomb.