

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de DIE

Cocause (règlement Ui et limite zone Ui)



PREAMBULE

La commune de Die a approuvé le 28 octobre 2009 son Plan Local d'Urbanisme.

La commune souhaite, aujourd'hui, modifier le règlement de la zone Ui vis-à-vis du type de toitures et étendre le zonage sur 2 parcelles situées dans la zone Uc.

Cette modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme respecte les dispositions de :

- L'article L153-36 du code de l'urbanisme puisque seules certaines dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme sont modifiées.
- L'article L 153-31 du code de l'urbanisme puisque qu'elle ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduit pas un Espace de Bois Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

SOMMAIRE

1^{ère} partie : LE CONTEXTE 3

2^{ème} partie : LA MODIFICATION 8

1. Objet de la modification 9

2. La traduction dans le dossier réglementaire 9

3. Impact sur l'environnement 10

4. Répartition des surfaces du PLU après la modification 10

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Die est principalement desservie par la RD 93, qui la relie à la vallée du Rhône Via Crest et Valence d'une part et à Gap d'autre part. Elle est également desservie par un réseau secondaire d'échelle locale, essentiellement en direction du Nord et qui la relie au Royans et à Grenoble par la RD 518.

Elle est positionnée sur un axe de passage transversal des Alpes à la fois routier et ferroviaire.

Ainsi, Die s'inscrit :

- à 68 km de Valence, 99 km de Grenoble et de Sisteron, et à 93 km de Gap,
- à l'extrémité du Département de la Drome, dans un élargissement de la vallée de la Drôme, elle est dans une position de contact entre vallée et montagnes du Vercors et du Diois.

Ce chef-lieu de canton s'affirme par son rôle économique et administratif dans la haute vallée de la Drôme et représente un véritable pôle d'attractivité dans l'armature urbaine locale.

PROFIL DE LA COMMUNE

Superficie : **5 499 ha**

Population en 2006 : **4 387 habitants**

Population en 2010 : **4 357 habitants**

Population en 2016 : **4 455 habitants**

Densité au km²: **77 habitants**

Altitude : **s'étageant de 400 m à 1 060 m**

Rythme annuel de la construction : **199 logements construits entre 2000 et 2009, soit une moyenne de 22 logements/an depuis 2000.**

Historique du document d'urbanisme :

PLU approuvé le 28 octobre 2009

1^{ère} révision simplifiée : approuvé le 30 juin 2011

2^{ème} révision simplifiée : approuvé le 30 juin 2011

3^{ème} révision simplifiée : approuvé le 30 janvier 2013

4^{ème} révision simplifiée : approuvé le 30 août 2013

1^{ère} modification simplifiée : approuvé le 26 mai 2010

2^{ème} modification simplifiée : approuvé le 24 avril 2013

1^{ère} modification : approuvé le 30 juin 2011

2^{ème} modification : approuvé le 01 juillet 2015

Commune appartenant au territoire de la Communauté de Communes du Diois (CCD)

Ses limites territoriales sont définies par :

- **Chamaloc, Romeyer, Marniac en Diois, au Nord ;**
- **Ponnet et St Auban, Barsac à l'Ouest ;**
- **Laval d'Aix, à l'Est ;**
- **Aix en Diois, Molières Glandaz au Sud.**

Rappels :

- **Un territoire où s'applique la loi Montagne**

La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite loi Montagne relative au développement et à la protection de la montagne à un caractère de loi d'aménagement et d'urbanisme. Elle tente d'établir un équilibre entre le développement et la protection de la montagne. Elle prévoit au titre des dispositions de l'article L145.3 relatif à l'aménagement en zone de montagne :

- La préservation et développement des activités agricoles.
- Une urbanisation en continuité des bourgs et des hameaux.

Cette loi s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

Le PADD expose les objectifs politiques qui seront traduits dans le document réglementaire du PLU.

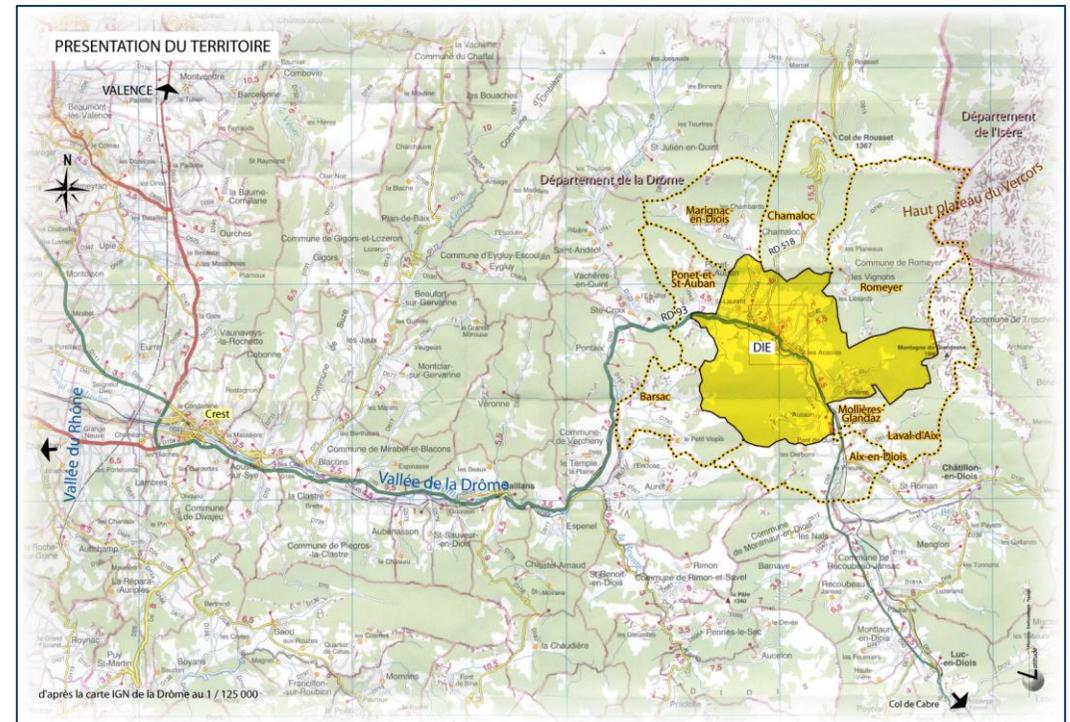
Son ambition se décline en trois axes présentant de façon transversale, les enjeux du projet de territoire de la commune.

Ces trois axes sont :

1 - L'attractivité : dynamiser le développement économique et le développement urbain pour affirmer Die comme une ville centre attractive pour son environnement.

2 - Le cadre de vie : préserver et valoriser le cadre de vie, un enjeu pour l'identité Dioise.

3 - Le dynamisme et la solidarité: bâtir un territoire équilibré entre développements économique, résidentiel et diversité sociale.

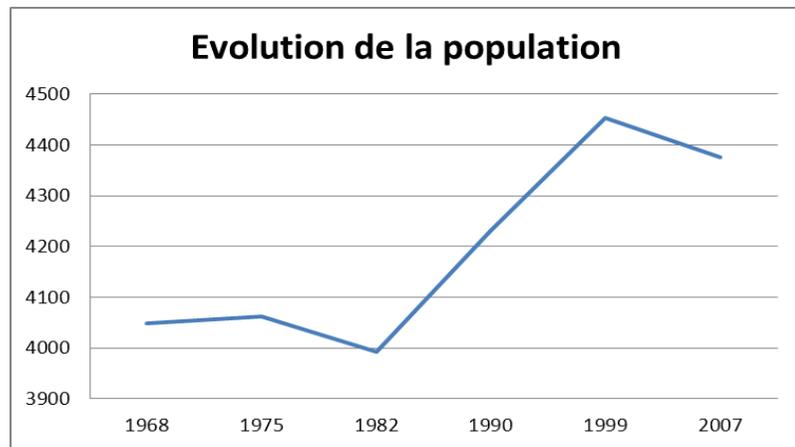


1- Les dynamiques résidentielles

- **Une croissance démographique récente**

Sur une longue période de 30 ans la population totale de Die a peu augmenté (+7.7%). La dernière période intercensitaire montre même une légère augmentation de la population communale qui atteint le niveau de 1999. Les fluctuations démographiques de la commune sont dépendantes du solde migratoire. En effet, le solde naturel est négatif depuis 30 ans. Il a été compensé par un solde migratoire positif qui a permis une croissance modérée. Mais depuis 1999 le solde migratoire est devenu négatif. Cette évolution place Die dans une situation particulière dans son bassin d'habitat : ville centre, elle est en décroissance, alors que les communes de la CCD et plus particulièrement celles de la vallée connaissent une croissance à des degrés divers (environ + 6% pour le canton de Die).

Cette évolution peut être la conséquence de plusieurs causes : une baisse de l'attractivité communale (ce qui semble peu probable compte tenu de la concentration des services et commerces sur Die), soit une raréfaction du foncier (coût trop élevé, rétention foncière, pénurie de foncier constructible...). Cela pose le problème du maintien des ménages actifs avec enfants sur le territoire communal. En 2016 la ville de Die a atteint le même niveau de population de 1999.



2- Les dynamiques économiques

- **Le taux de chômage**

	2007	1999
Nombre de chômeurs	264	240
Taux de chômage en %	14,2	13,2
Taux de chômage des hommes en %	13,7	11,8
Taux de chômage des femmes en %	14,8	14,8
Part des femmes parmi les chômeurs en %	50,2	51,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

- **Les activités**

Compte tenu de sa position en retrait des pôles d'emplois de la vallée du Rhône et de son rôle de ville centre d'un bassin de vie, Die reste un pôle d'emploi attractif dans la vallée de la Drôme.

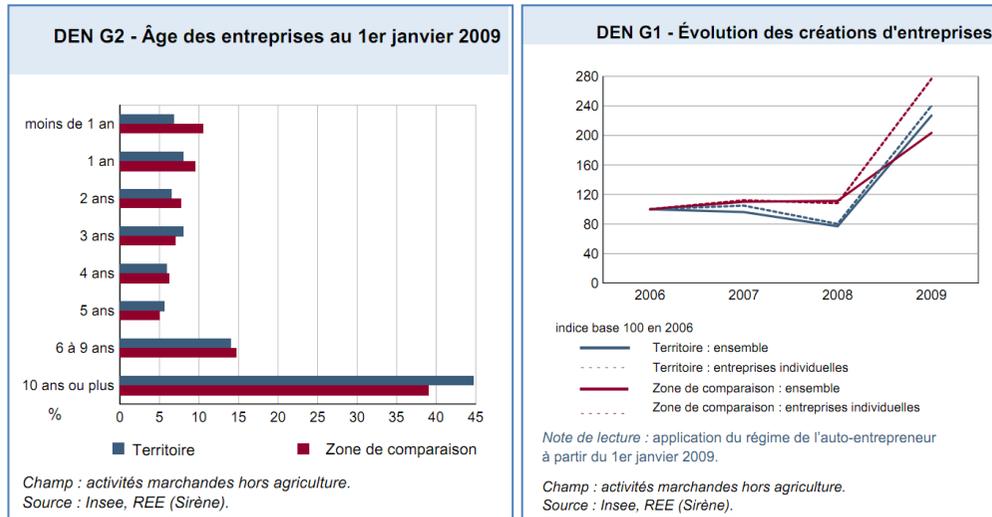
La commune concentre selon l'INSEE environ 2 226 emplois. Die concentre plus de la moitié des emplois de la Communauté de Communes.

La répartition des emplois est la suivante :

Agriculture	5,2 %
Industrie	7.1 %
Construction	4.7%
Tertiaire	83%

858 emplois salariés sont recensés par les Assedic en 2008. Cette armature économique couvre une diversité d'activités mais reste très orientée vers le commerce de détail et l'hôtellerie en lien avec le tourisme. Les secteurs de la construction et de la santé représentent aussi des activités importantes sur la commune.

PLU de DIE - Modification n°3 PLU



• Les zones d'activités

Les sites d'accueil des activités économiques sont essentiellement concentrés à l'entrée Ouest de la commune :

- avenue de la Clairette,
- zone d'activités de Cocause,
- secteur de Chandillon.

Les activités commerciales se sont développées le long de l'avenue de la Clairette et de la rue Sadi Carnot pour les emprises les plus importantes. Les commerces de centre-ville sont quant à eux localisés essentiellement rue Buffardel, place de la République, place du marché où ils constituent des linéaires assez denses.

Des besoins en foncier existent pour répondre en premier lieu aux besoins d'extension des entreprises existantes souvent à l'étroit dans les locaux actuels, et pour permettre l'accueil de nouvelles activités. Une étude menée en 2005 pour la Communauté de Communes montre que le développement économique nécessiterait de dégager à court terme entre 6 ha et 10 ha sur l'ensemble du territoire communautaire et de conforter les pôles actuels, dont ceux de Die qui représentent un véritable facteur d'attractivité. La CCD a livré une première tranche de l'extension de la ZAE de Cocause pour redynamiser l'offre d'accueil économique.

Par ailleurs, les espaces d'accueil actuels des zones économiques sont assez banalisés, et ne permettent pas de développer une attractivité pour des entreprises soucieuses de leur image et de leur environnement.

L'amélioration de la qualité des zones d'activités et le confortement de l'offre d'accueil constituent un enjeu important sur le plan du développement économique.

• Les commerces de centre

Les dynamiques récentes montrent un « turn over » assez important dans les commerces du centre en raison à la fois d'un renouvellement de génération des commerçants, mais aussi de nouvelles installations qui ne se pérennisent pas. Il faut noter que la Communauté de Communes travaille actuellement sur une opération de revitalisation du commerce (ORC), qui devrait permettre de requalifier l'image et l'offre structurelle des commerces du centre. La piétonisation du centre dans la période estivale permet de renforcer l'attractivité de l'espace public et conforte les usages de la clientèle, notamment touristique.

DEUXIEME PARTIE :
LA MODIFICATION

1- Objet de la modification

La procédure de modification a pour objet :

- De modifier le règlement de la zone Ui afin d'autoriser les toitures « plates ».
- D'étendre sur 2 parcelles (0.3 ha) la zone Ui pour faciliter le réaménagement du centre commercial existant. Le centre commercial est propriétaire des deux parcelles concernées situées actuellement en zone Uc. Ce qui permettra de présenter un projet cohérent en lien avec le zonage du Plan Local d'Urbanisme.

La zone Uc serait ainsi réduite d'environ 0.3 ha au profit de la zone Ui.

2- La traduction dans le dossier réglementaire

• Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

• Les orientations d'aménagement

Aucune modification n'est apportée.

• Le document graphique

La zone Uc est réduite de 2 740 m² sur les parcelles BD 209 et 211 au profit de la zone Ui.

• Les emplacements réservés

Aucune modification n'est apportée.

• Les annexes

Aucune modification n'est apportée.

• Le règlement

Règlement actuel :

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions – Article 11 s'appliquant dans les zones Ue et Ui

Art 11.3 : Les Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume.

Les toitures à trois ou quatre pans ou les toits terrasse peuvent être autorisés si des considérations architecturales le justifient.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 35 %, sauf impératif, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures bac acier laqué de couleur neutre ou d'aspect terre cuite sont autorisées si l'architecture du bâtiment le justifie.

Règlement projeté :

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions – Article 11 s'appliquant dans les zones Ue et Ui

Art 11.3 : Les Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume.

Les toitures à trois ou quatre pans ou les toits terrasse peuvent être autorisés si des considérations architecturales le justifient. **Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont admises sur les équipements autorisés dans la zone, de part leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induise des types de toitures spécifiques et adaptés.**

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 35 %, sauf impératif, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures bac acier laqué de couleur neutre ou d'aspect terre cuite sont autorisées si l'architecture du bâtiment le justifie.

Les zones Ui et Uc avant



Et après la modification



3- Impact sur l'environnement

Les secteurs concernés par la modification ne sont pas concernés par un corridor écologique, ni par une ZNIEFF, ni par des AOC. Les zones concernées se situent à l'intérieur du tissu urbain.

4- Répartition des surfaces après la modification

Les surfaces des zones Ui et Uc sont modifiées par la présente modification.

Zone	Surface (ha) Avant la modification	Surface (ha) Après la modification
Ua	23.8	23.8
Ub	47.78	47.78
Uc	95	94.73
Uca	28	28
Ud	12.34	12.34
Total U habitat	206.92	206.92
Ue	2	2
Ui	29.64	29.91
Up (inconstructible)	2.62	2.62
Ut	6	6
Total U	247.18	247.18
AUa	8.7	8.7
1AU (habitat)	15.09	15.09
Total AU habitat	23.79	23.79
2 AU (activités)	24	24
A (agricole)	685	685
N (dont Ni et Nj)	4519.03	4519.03
Total	5 499 ha	5 499 ha