



# DIVAJEU

## Carte Communale

### Dossier d'approbation



**I - RAPPORT DE PRESENTATION**



# Sommaire

<i>Principes d'aménagement et contexte juridique associé .....</i>	<i>1</i>
<i>Analyse de l'état initial de l'environnement et prévisions de développement.....</i>	<i>3</i>
<b>I. Géographie.....</b>	<b>3</b>
A. Localisation .....	3
B. Infrastructures routières.....	4
C. Géologie .....	5
D. Hydrologie .....	6
<b>II. Démographie.....</b>	<b>7</b>
A. Repères historiques.....	7
B. Evolution récente .....	8
<b>III. Le logement.....</b>	<b>17</b>
A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction.....	17
B. Répartition entre logements collectifs et individuels .....	21
C. Statut d'occupation des logements.....	23
<b>IV. Activités économiques.....</b>	<b>24</b>
A. Le commerce .....	24
B. Les activités artisanales.....	25
C. Les entreprises liées à l'agriculture .....	25
D. Divers .....	25
E. Le Tourisme .....	26
<b>V. L'activité agricole .....</b>	<b>27</b>
A. S.A.U. et nombre d'exploitations en 2000 .....	27
B. Les exploitations agricoles recensées en 2004 .....	27
C. Nature de l'activité agricole.....	28
D. Age des Chefs d'exploitation .....	31
E. Les bâtiments agricoles générateurs de périmètres inconstructibles .....	33

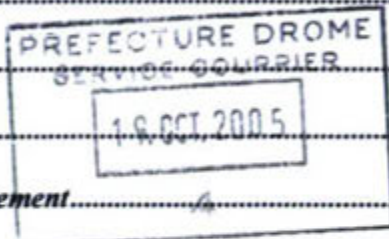




<b>VI.</b>	<b>Environnement naturel .....</b>	<b>34</b>
A.	Le profil environnemental de la commune .....	34
B.	Les zones de protections identifiées .....	36
C.	Les ripisylves .....	40
<b>VII.</b>	<b>Le paysage communal .....</b>	<b>41</b>
A.	Le contexte paysager .....	41
B.	La structure du paysage .....	41
C.	Unités de paysage et enjeux .....	42
D.	Les espaces bâtis .....	47
<b>VIII.</b>	<b>Risques .....</b>	<b>49</b>
A.	Risques d'inondations .....	49
B.	Les risques de glissement de terrains.....	50
C.	Risque sismique.....	50
D.	Risque technologique.....	50
<b>IX.</b>	<b>Prévisions de développement à l'horizon 2014.....</b>	<b>51</b>
A.	Hypothèses de croissance démographique .....	51
B.	Le rythme de la construction prévisible .....	51
C.	Le rapport « croissance démographique – Logements créés.....	52
D.	Densité moyenne prévisible de l'urbanisation à venir .....	53
<b>X.</b>	<b>Les réseaux.....</b>	<b>55</b>
A.	L'eau potable et la défense incendie .....	55
B.	L'assainissement .....	56
<b>XI.</b>	<b>La question des réseaux et des accès .....</b>	<b>58</b>
	<b>Synthèse du diagnostic en quelques lignes.....</b>	<b>59</b>
<b>I.</b>	<b>Le contexte général.....</b>	<b>59</b>
<b>II.</b>	<b>La démographie et l'habitat .....</b>	<b>59</b>
<b>III.</b>	<b>L'agriculture .....</b>	<b>60</b>



IV.	<i>L'environnement naturel</i> .....	60
V.	<i>Le paysage</i> .....	60
VI.	<i>L'espace bâti</i> .....	61
VII.	<i>Les projections de développement</i> .....	61
<i>Choix retenus, notamment au regard des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme</i> .....		62
I.	<i>Rappel de l'article L 110 du code de l'urbanisme</i> .....	62
II.	<i>Rappel de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme</i> .....	62
III.	<i>Les Choix de la commune</i> .....	63
A.	<i>Une capacité d'accueil mesurée</i> .....	64
B.	<i>Le choix d'une maîtrise de l'organisation urbaine via le découpage des zones constructibles</i> .....	66
C.	<i>Le choix d'une adéquation entre réseaux et zonage</i> .....	67
D.	<i>La composition urbaine du territoire et les paysages</i> .....	69
E.	<i>L'intégration des risques naturels</i> .....	70
<i>Incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur</i> .....		71
IV.	<i>Démographie</i> .....	71
V.	<i>Identité rurale</i> .....	71
VI.	<i>activité agricole</i> .....	72
VII.	<i>les paysages</i> .....	73
VIII.	<i>L'environnement naturel</i> .....	74
A.	<i>Interaction habitat / espaces naturels remarquables</i> .....	74
<i>Informations sur les différentes zones de la Carte Communale</i> .....		75
IX.	<i>LES ZONES U</i> .....	75
X.	<i>LES ZONES N</i> .....	75





## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONTEXTE JURIDIQUE ASSOCIE

PREFECTURE DROME  
SERVICE COURRIER

19.OCT.2005

La Carte Communale traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine dans un souci de développement durable, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités locales et des enjeux définis par la loi, notamment au travers des articles L110 et 121-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit pour la commune (en particulier au regard de l'article L 121-1), d'assurer :

- l'équilibre dans le renouvellement urbain, en laissant l'opportunité, lorsque cela est possible, de réhabiliter le bâti ancien, notamment à des fins d'habitat,
- un développement urbain maîtrisé, proscrivant le « saupoudrage » de constructions dans les espaces naturels et agricoles,
- la protection du paysage, en préservant les équilibres entre ses différentes composantes, en protégeant sa trame et en renforçant sa lisibilité,
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- la protection des espaces naturels, notamment ceux qui ont été identifiés comme étant des écosystèmes abritant une faune ou une flore particulière.

La Carte Communale sera établie dans un souci de développement durable.

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».



Conformément à l'article R 124-2 du code de l'urbanisme, le présent rapport :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement,
- explique les choix retenus par la Carte Communale,
- évalue l'incidence des choix retenus sur l'environnement et expose la manière dont la Carte Communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise valeur.





---

## **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT**

---

---

### **I. GEOGRAPHIE**

---

#### **A. Localisation**

---

Divajeu se situe dans le Val de Drôme, au Sud de Crest, ville qui forme le seul véritable pôle urbain en amont de Livron (c'est-à-dire en amont de la confluence entre la Drôme et le Rhône). La commune est distante d'une quinzaine de kilomètres de la vallée du Rhône et bénéficie d'un accès facile aux principaux pôles urbains de Livron-Loriol (via la R.D. 104), de Valence et avant tout de Crest, dont Divajeu est limitrophe.

La commune, d'une superficie de 1 360 hectares, s'étend au sud de la rivière Drôme. Avec 556 hectares de superficie agricole utilisée, (soit 42 % environ de la surface totale de la commune), un espace bâti éclaté en plusieurs hameaux très ténus et de vastes espaces de forêts, Divajeu a jusqu'à aujourd'hui conservé une large dominante naturelle et rurale, qui combinée avec sa proximité avec plusieurs pôles urbains, la soumet à une pression foncière importante.

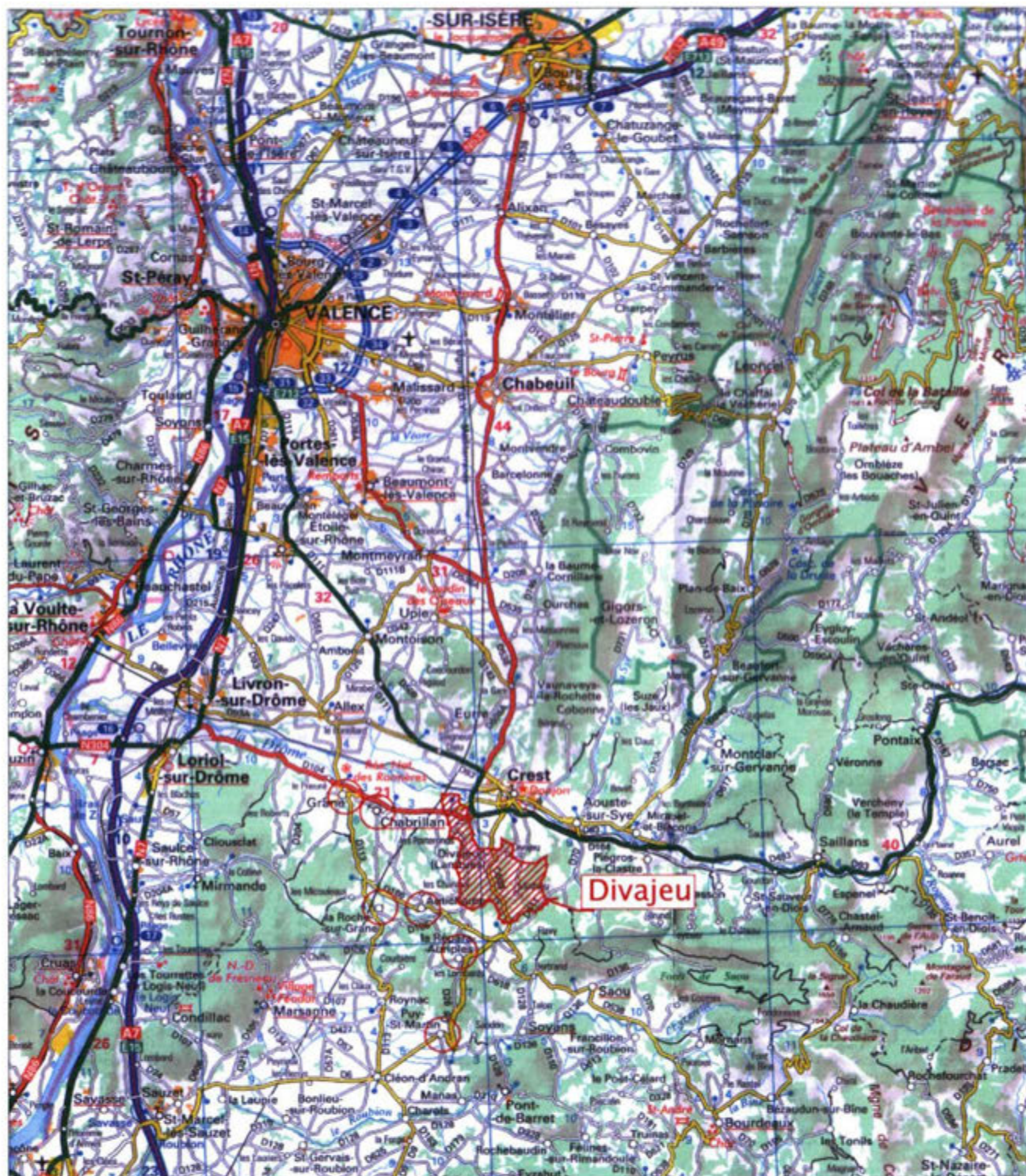
Le territoire communal résulte de la fusion de 3 entités anciennement distinctes : les Porteronds, Lambres et le haut Divajeu, matérialisées par trois hameaux. Cette fusion explique la géographie originale de la commune, qui englobe deux vallons et atteint la plaine alluviale de la Drôme à l'Ouest. Elle explique également l'organisation bicéphale de l'espace urbanisé, qui s'est dans un premier temps réparti entre le hameau de Lambres (aujourd'hui le village) et le hameau des Porteronds (le Haut Divajeu ayant été en grande partie abandonné assez tôt), puis a connu l'essentiel de son développement dans le quartier résidentiel des Noyeries.

Historiquement, la commune ne s'inscrit donc pas dans un schéma de développement classique, avec un village centre bien identifiable, mais selon une configuration morcelée, avec peu de dialogue entre les espaces bâtis principaux.





# LOCALISATION



Emprise du territoire communal



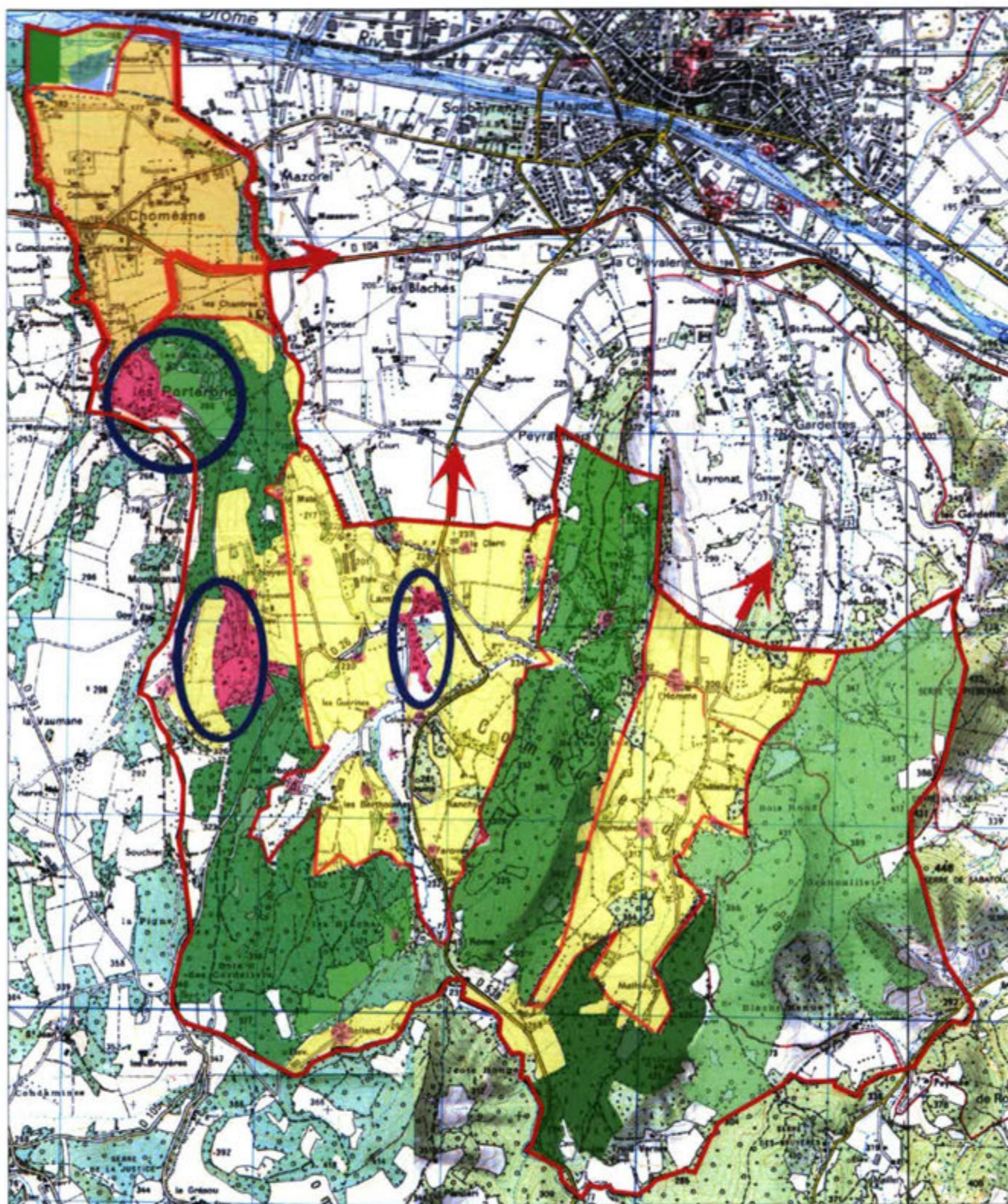
Autres communes du canton de Crest-Sud

Echelle 1 / 280 000°  
Extrait de la carte I.G.N. Rhône-Alpes





# SITUATION



Secteurs Bâtis



Espaces à large dominante agricole



Espaces à large dominante naturelle



Principaux accès vers Crest

Echelle 1 / 30 000°

Extrait de la carte I.G.N. 3432 OT





## **B. Infrastructures routières**

---

Les principales infrastructures routières dont bénéficie la commune sont la R.D.104, qui permet de rallier rapidement la vallée du Rhône (au niveau de Loriol) et la R.D. 538, qui donne accès à Crest. La R.D. 538 traverse la commune sur un axe Nord-Sud et relie le val de Drôme à la plaine de Marsanne, puis à Montélimar. Cet axe de circulation s'avère toutefois secondaire par rapport à la R.D. 104 : les relations entre Montélimar et le Val de Drôme restent plus faibles que les échanges « Val de Drôme - pôle valentinois ».

Crest	3 Km	5 min
Valence	30 Km	29 min
Livron-Loriol	17 Km	15 min



## C. Géologie

*(Extrait du S.G.A)*

Le sud de Divajeu est structuré par des formations calcaires ou gréseuses très accidentées présentant une succession de petits sommets et reliefs entaillés par des combes. Les pentes sont généralement élevées sur ces reliefs (> 15%).

En descendant vers le Nord, la morphologie s'adoucit et laisse place à des petits vallons puis à la plaine de la Drôme, cette rivière matérialisant l'extrême limite Nord du territoire communal.

Le substratum géologique local est constitué par des formations datant du Crétacé (Secondaire) et du Miocène ou de l'Oligocène (Tertiaire).

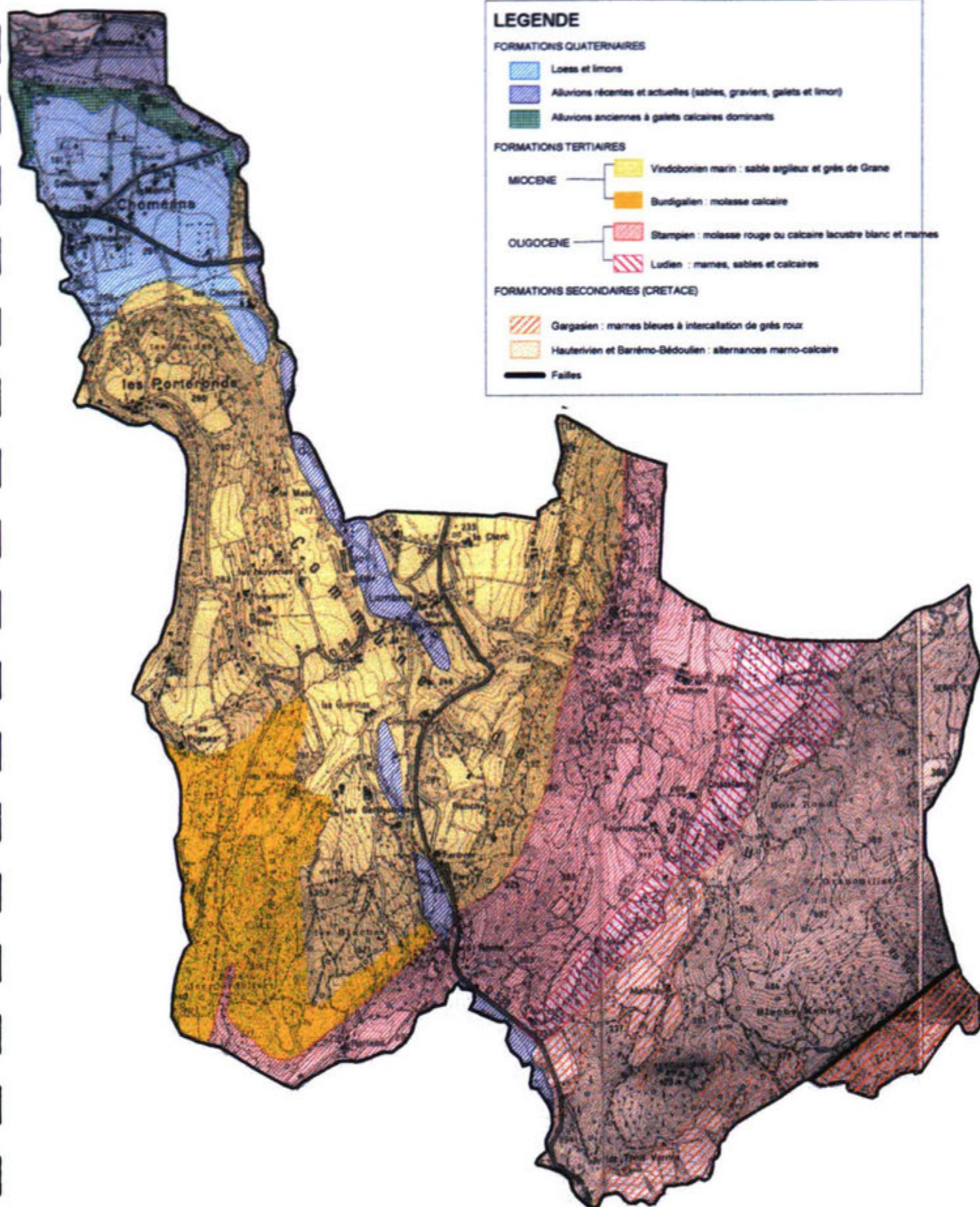
Le Crétacé, représenté par des alternances marno-calcaires ou très localement des grès, constitue le substratum de la partie Sud-Est de la commune.

Les terrains tertiaires sont majoritaires sur le territoire communal, on observe du Sud-Est vers le Nord-Ouest :

- de l'Oligocène : molasse rouge, calcaires lacustres blancs ainsi que des marnes et sables,
- du Miocène, représenté en partie par de la molasse calcaire et en grande majorité par des sables argileux dits sables de Chabrillan ou les grès de Grane.

Ces formations, largement représentées sur la commune, sont masquées à l'extrémité Nord de la commune et localement à proximité des cours d'eau par des terrains quaternaires : alluvions anciennes, récentes ou actuelles, ainsi que par des loess et limons. (Réf. Carte Géologique de la France au 1/50 000: "CREST")



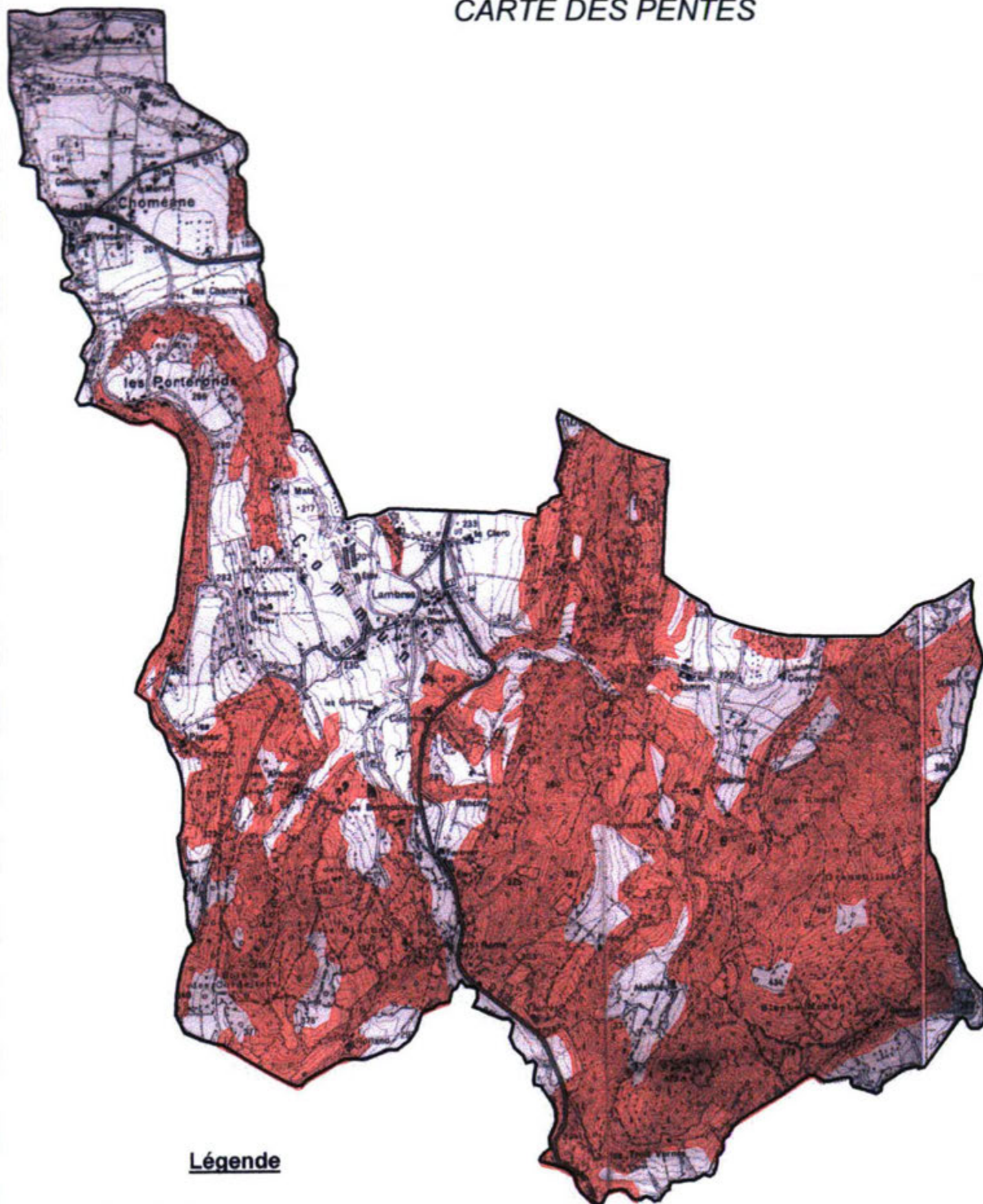


*Carte géologique simplifiée*

Source : GEO+



## CARTE DES PENTES



### Légende



Pente > 15 %

Source : Géo+

## **D. Hydrologie**

---

*(Extrait du S.G.A)*

Le principal cours d'eau pérenne est le ruisseau de Lambres qui traverse tout le territoire communal du sud vers le Nord avant de se jeter dans la Drôme.

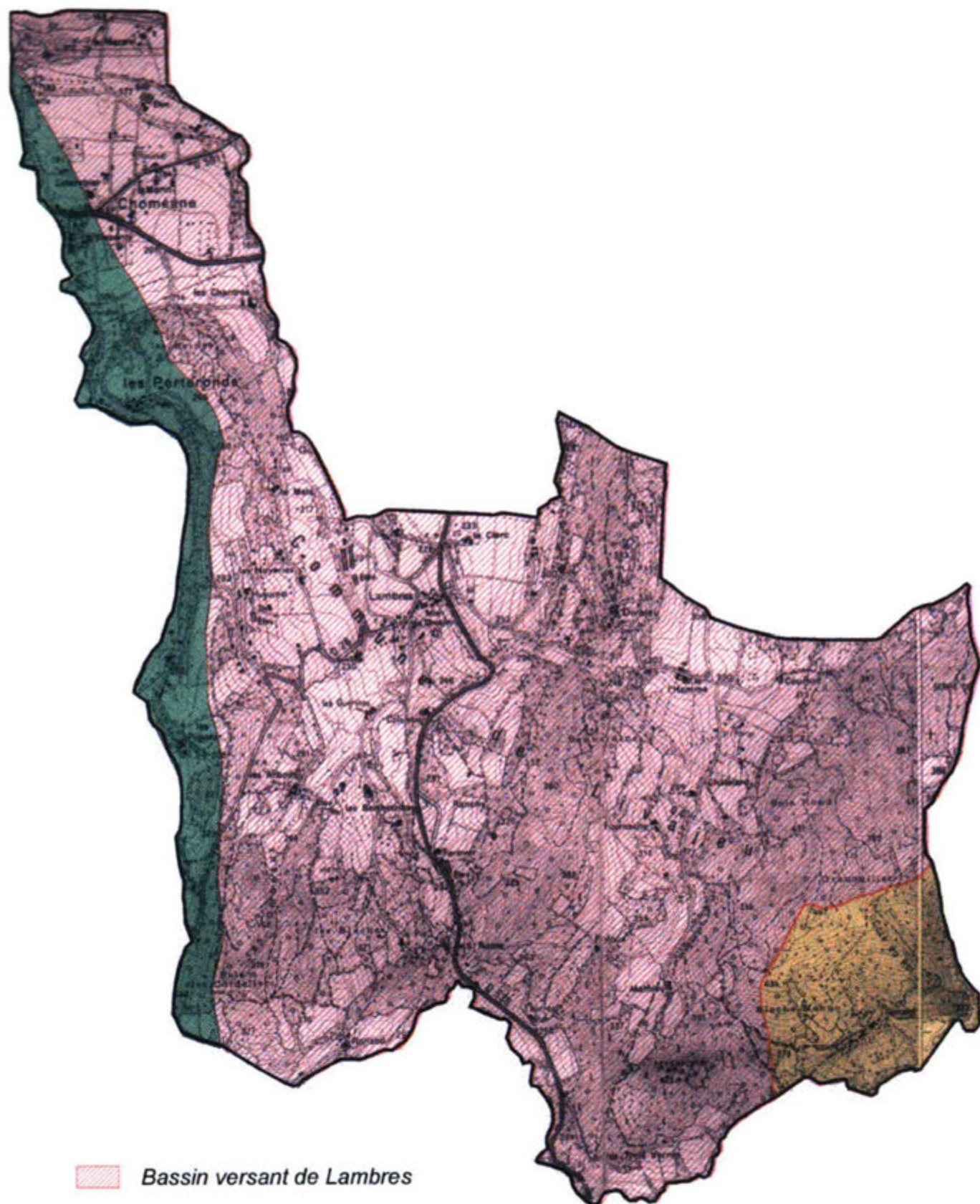
Autre cours d'eau pérennes, le ruisseau du Rif Noir, limite la commune à l'Ouest et se jette dans La Drôme au Nord de la commune.

Au sud, quelques petits ruisseaux non permanents circulent dans les combes.





# CARTE DES BASSINS VERSANTS



 Bassin versant de Lambres

 Bassin versant du Rif Noir

 Bassin versant de Beaunes

Source : GEO+



## II. DEMOGRAPHIE

---

### A. Repères historiques

---

L'histoire ancienne de la commune est celle d'un territoire exclusivement rural. La plaine alluviale de la Drôme ainsi que les vallons qui forment le territoire « utile » pour l'activité humaine (et notamment agricole), ont constitué les premiers points d'ancrage de l'urbanisation qui est restée jusque dans les années soixante-dix intimement et directement liée à l'agriculture, avec des corps de ferme éparses et trois noyaux bâtis de très faible emprise : Le haut Divajeu, Le hameau de Lambres (aujourd'hui le village) et le hameau des Porteronds.

Dans la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, la mise en route des grands travaux publics, le développement du chemin de fer, l'appel à la main d'oeuvre vers l'industrie et le phénomène urbain qui en a découlé, amorcent un exode massif des ruraux vers les villes. Divajeu n'a pas échappé à ce phénomène d'échelle nationale.

En 1880, des fléaux naturels, comme le phylloxera et l'invasion du marché par des produits venus des pays d'outre-mer, frappent l'agriculture française et accentuent le déclin de la population agricole.

Le déclin démographique, lié à l'exode rural, va se poursuivre sans interruption pendant un siècle. En 1962, la commune comptait 306 habitants.

A partir de 1968, on constate la première évolution démographique positive qui traduit à Divajeu les prémices d'un phénomène socio-économique qui ira en s'accroissant : le développement de l'habitat résidentiel, caractérisé par une fonctionnalisation croissante de l'espace, avec des pôles urbains qui concentrent les emplois, les fonctions commerciales et de services, l'habitat dense et social et des communes rurales (dont Divajeu), qui accueillent d'anciens citadins, qui continuent de travailler en ville, ou sur les pôles industriels de la vallée du Rhône, mais qui choisissent un cadre naturel et rural pour y établir leur résidence principale, sous la forme d'une maison individuelle dans la quasi-totalité des cas.

## **B. Evolution récente**

---

Le Val de Drôme, dans lequel s'inscrit Divajeu, a fait l'objet d'un Plan Local de l'Habitat (en 2000). Ce document précise le contexte socio-économique et démographique du Val de Drôme et répertorie les besoins en habitat associés à ce contexte. Les éléments ci-après compilent et analyse les données du P.L.H et les autres sources statistiques disponibles (notamment INSEE). Ils précisent également la situation particulière de Divajeu au sein du Val de Drôme, l'objectif étant de pouvoir, dans un premier temps, définir des capacités à bâtir dans le cadre de la Carte Communale qui permette de satisfaire une partie des besoins mis en évidence pour le Val de Drôme tout en maintenant une croissante démographique graduée, compatible avec le niveau d'équipement de la commune et les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles définis par la loi.



1. EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999
PSDC* de la commune	313	341	354	400	544
Unité urbaine de Crest	9 693	10 319	10 680	11 054	11 561

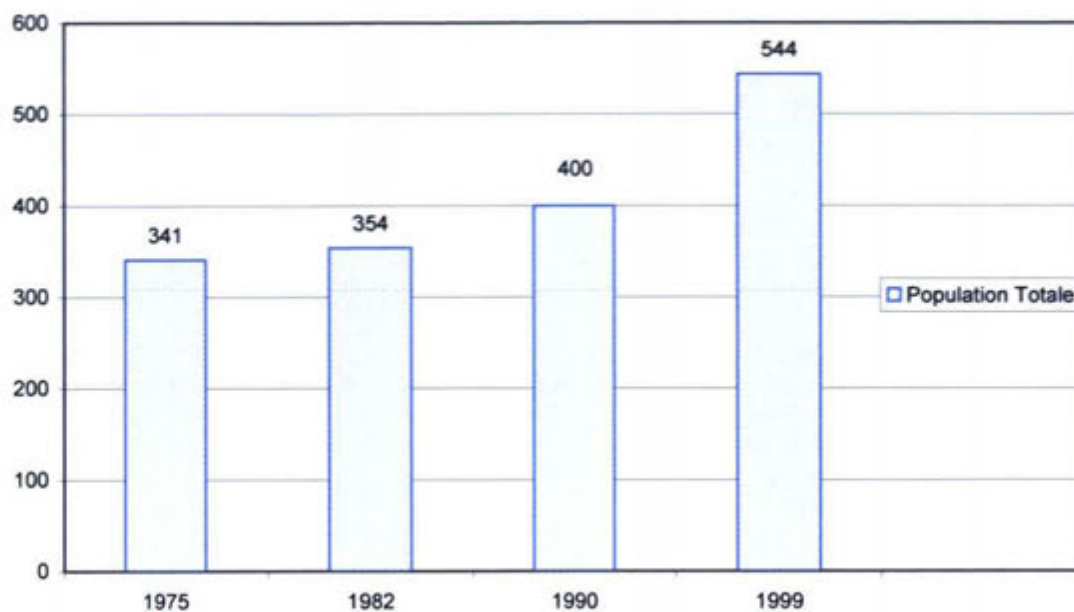
Source : INSEE, \*Population Sans Double Compte

2. TAUX DE VARIATION ANNUELS MOYENS

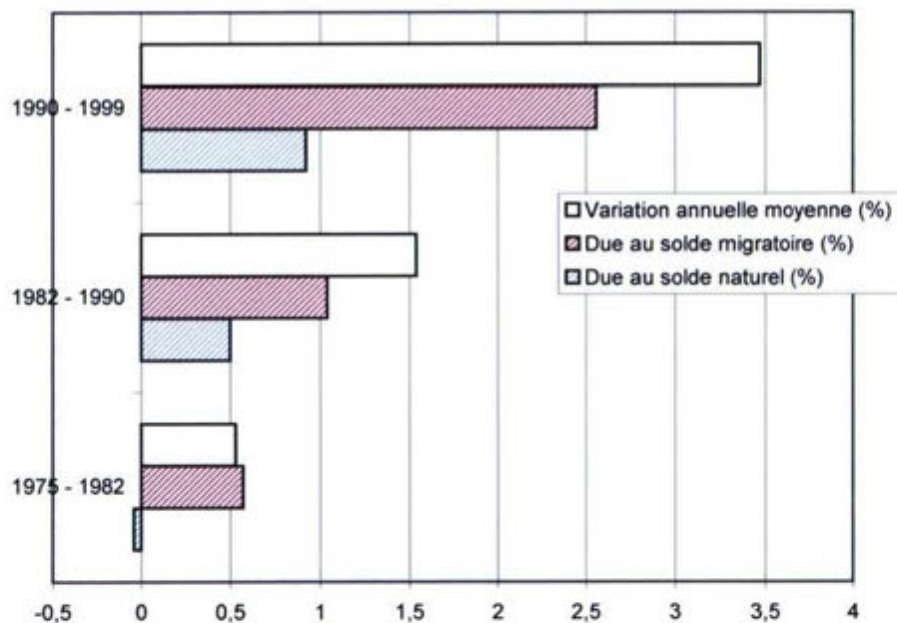
DIVAJEU	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)		-0,04	+0,50	+0,92
Dû au solde migratoire (%)	/	+0,57	+1,04	+2,56
Variations annuelles moyennes (%)		+0,53	+1,54	+3,47
Variations absolues	+8,9%	+3,8%	+13%	+36%
UNITE URBAINE DE CREST		1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)		+0,07	+0,16	+0,01
Dû au solde migratoire (%)	/	+0,42	+0,27	+0,49
Variations annuelles moyennes (%)		+0,49	+0,43	+0,50
Variations absolues	+6,5%	+3,5%	+3,5%	+4,6%
VILLE DE CREST		1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)		+0,16	+0,23	-0,06
Dû au solde migratoire (%)	/	-0,16	-0,12	+0,28
Variations annuelles moyennes (%)		-0,00	+0,11	+0,23
Variations absolues	+5,3%	-0,01%	+0,86%	+2,05%

Source : INSEE

Evolution de la population totale de 1975 à 2003



Evolutions des soldes naturels et migratoires de 1975 à 1999





**A partir de 1975 et jusqu'en 1990**, l'évolution démographique du bassin d'emploi de Crest met en évidence une stagnation démographique du pôle urbain central (la ville de Crest subit même un solde migratoire négatif entre 1975 et 1990) et parallèlement un développement démographique des communes plus rurales qui lui sont directement attenantes, en particulier celles du Val de Drôme qui sont situées à l'Est de Crest, c'est-à-dire géographiquement ouvertes sur la vallée du Rhône et ses pôles urbains. Les autres communes du secteur, dont Divajeu, connaissent un développement moins marqué. Ces évolutions démographiques : un solde migratoire négatif de la commune centre, fortement urbanisée et conjointement, une solde migratoire des communes rurales périphériques qui monte en puissance, (selon un niveau qui a dépendu de leur accessibilité à la vallée du Rhône et de leur capacité technique à accueillir des logements supplémentaires), traduisent un phénomène de résidentialisation. Les citadins qui ont acquis un certain niveau de vie, continuent de travailler à Crest ou dans la vallée du Rhône, mais fuient la promiscuité urbaine et vont rechercher dans les communes avoisinantes un cadre de vie plus rural, pour y faire construire une maison individuelle, avec des coûts d'acquisition des terrains moindres.

**A partir de 1990**, la commune connaît une croissance démographique très importante. Si dans les période précédentes, la croissance démographique était plutôt concentrée dans les communes proches de Crest les plus peuplées, les autres communes, plus petites, dont Divajeu, s'insèrent aussi pleinement dans la dynamique de développement démographique généralisé du Val de Drôme, qui résulte de mouvements migratoires internes au pôle cretois, mais aussi d'une forte demande provenant des pôles urbains de la vallée du Rhône. Non seulement des habitants de Crest migrent vers les communes rurales voisines, mais ces dernières accueillent en plus un afflux migratoire dépendant des pôles urbains de la vallée du Rhône.

Divajeu devient logiquement une des communes les plus concernées par ces phénomènes migratoires : elle offre à la fois une coupure franche avec le milieu urbain et une grande facilité d'accès à la ville centre. Elle est dès lors un secteur à enjeux pour la construction de maisons individuelles.

L'apport migratoire porte la croissance démographique, même si le solde naturel, avec l'effet induit de l'apport migratoire des périodes précédentes, participe de manière non négligeable à l'essor. Par ailleurs, outre le développement de l'habitat résidentiel, essentiellement

localisé au hameau des Porteronds, la commune a pris l'initiative réaliser 10 logements H.L.M au Sud du hameau de Lambres (qui constitue aujourd'hui le village, même si historiquement, cette vocation est relativement récente). Ces logements nouveaux ont contribué au fort développement démographique mesuré entre 1990 et 1999.

L'évolution récente à la hausse de la demande et la localisation des secteurs privilégiés d'implantation des habitations montrent que :

- la demande en terrains à bâtir existe. Il n'est donc pas nécessaire d'élargir au maximum l'offre pour « attirer » de nouveaux habitants, comme on peut parfois le pratiquer dans des communes de montagne trop éloignées des pôles urbains. Il s'agira au contraire, par le biais du zonage, de réguler au mieux l'offre par rapport à une demande relativement importante,
- la pression foncière va aller croissante sur les espaces agricoles périphériques aux secteurs d'habitat diffus ou isolés, comme la Noyerie ou les Porterons : ces hameaux sont aujourd'hui relativement faciles d'accès tout en étant « très tranquilles », donc prisés.

### 3. AGE DE LA POPULATION

Age	1982	1990	1999	
			Commune -	Agglo. de Crest
<b>0-19 ans</b>	33,7%	26,5%	<b>29,6%</b>	29,0%
<b>20-39 ans</b>	25,1%	<b>25,8%</b>	24,6%	26,1%
<b>40-59 ans</b>	24,2%	<b>28,0%</b>	<b>28,1%</b>	22,2%
<b>60-74 ans</b>	11,4%	<b>16,0%</b>	11,6%	14,0%
<b>75 ou plus</b>	5,6%	3,8%	<b>6,1%</b>	8,6%

Source : INSEE

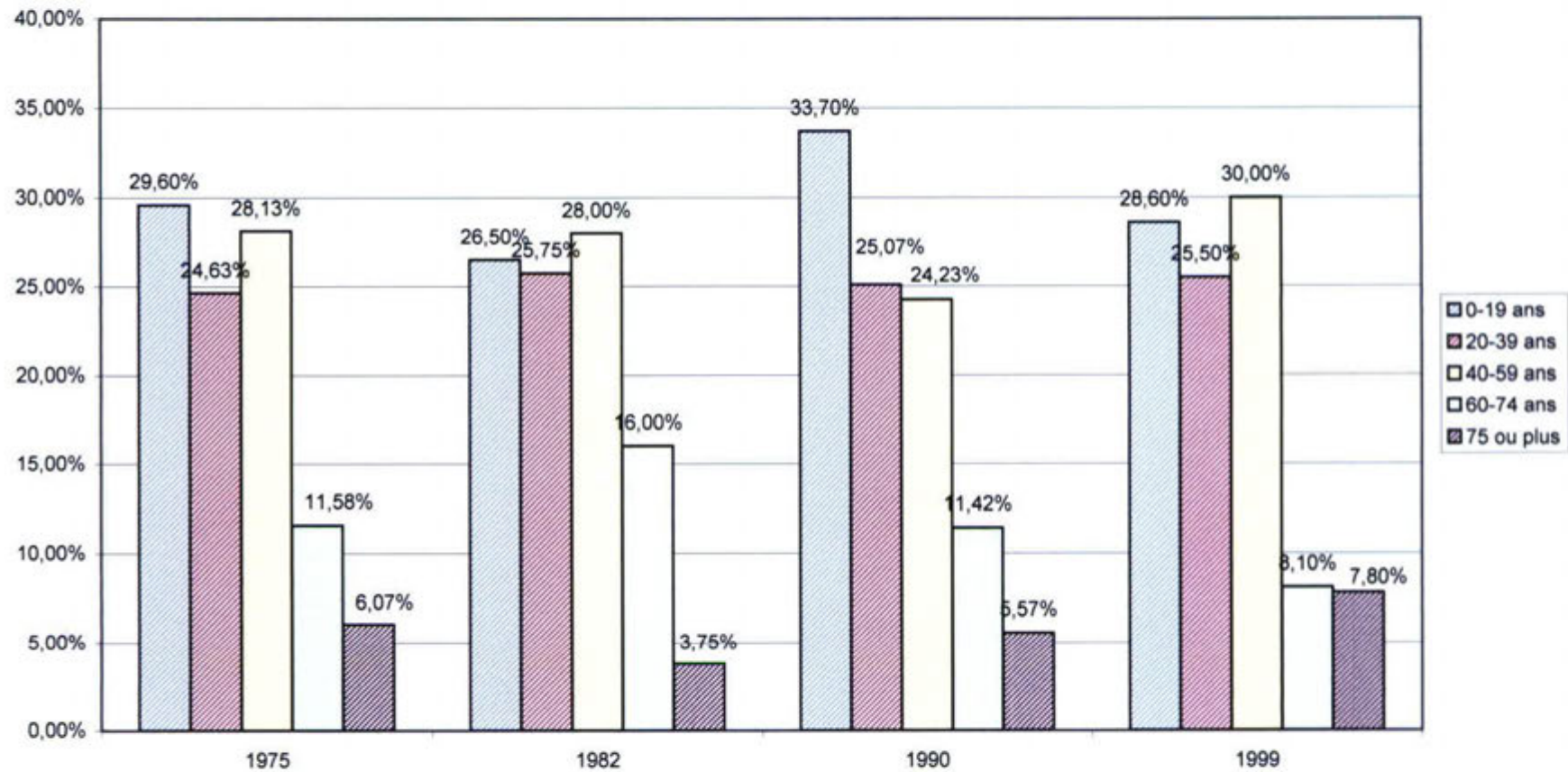
Naissances, décès à DIVAJEU	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Naissances	26	40	66
Décès	27	25	28
Variation abs pop	+13	+46	+144

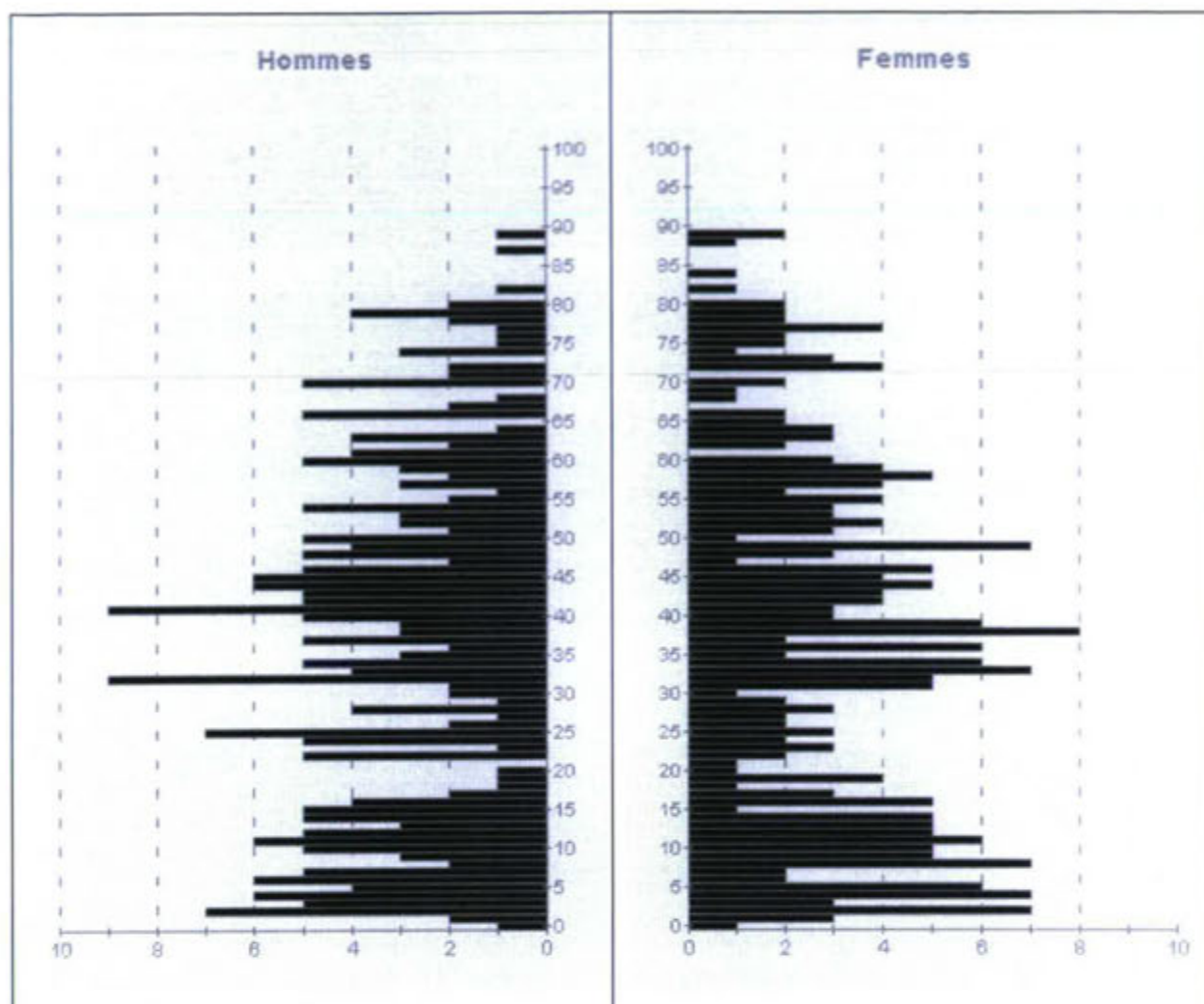
Source : INSEE





## Evolution de l'âge de la population de 1975 à 1999





Entre 1990 et 1999, on constate une relative stabilité de la répartition par classes d'âge dans la commune, avec un très léger rajeunissement. On ne note toutefois pas d'évolution bien marquée. La relative stabilité dans la répartition par classe d'âge est très vraisemblablement liée au développement important de la construction entre 1990 et 1999 et notamment à la création des 10 logements H.L.M au Sud du village (réalisés en 1993) : dans la dernière vague migratoire, les nouveaux arrivants, en dehors de ceux qui ont habité les H.L.M. (plus jeunes), ont été le plus souvent des familles à peu près équivalentes dans leur composition et leur âge moyen (ménages dans la tranche d'âge 35 – 45 ans, avec enfant(s)). Les logements sociaux, en accueillant dans un premier temps des jeunes ménages, ont aussi sensiblement contribué à l'équilibre de la pyramide des âges.



#### 4. L'EVOLUTION DE L'AGE DE LA POPULATION A MOYEN TERME

Avec une extension des zones d'habitat résidentiel, la commune connaîtra naturellement un développement démographique qui permettra de renouveler la population et de rentabiliser les équipements publics par un apport migratoire modéré, qui stimulera par ailleurs le solde naturel. Les nouveaux arrivants risquent toutefois de se situer dans des classes d'âges supérieures à celles des nouveaux habitants de la période 1990-1999 : l'inflation du foncier dans le Val de Drôme exclut de manière croissante de l'accession à la propriété les ménages les moins aisés et donc souvent les jeunes. En outre, faute de terrain dans la commune, où à cause de prix trop importants, les logements sociaux de Divajeu jouent de moins en moins leur rôle de renouvellement de la population. Quand auparavant, ils constituaient une étape préalable à l'accession à la propriété, le prix croissant des terrains rend captif une partie des habitants de ces logements.

Dans ce contexte, à long terme, si se développe uniquement de l'habitat résidentiel via l'extension des zones constructibles, on pourrait voir un léger vieillissement de la population, qui sera cependant très vraisemblablement partiellement tempéré par le solde naturel positif (résultant de 20 ans de solde migratoire positif).

5. POPULATION ACTIVE**Population selon la catégorie socio-professionnelle**

	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
<u>Agriculteurs</u>	40 10%	12 3%	8 2%
<u>Artisans, commerçants</u>	0 0%	20 5%	28 5%
<u>Cadres, prof. Intel.</u>	12 3%	12 3%	24 5%
<u>Professions inter.</u>	16 4%	28 7%	40 8%
<u>Employés</u>	36 9%	32 8%	56 11%
<u>Ouvriers</u>	60 15%	44 11%	88 17%
<u>Retraités</u>	32 8%	96 25%	64 12%
<u>Autres inactifs</u>	200 51%	140 36%	208 40%
<b>Total</b>	<b>396</b>	<b>384</b>	<b>516</b>

L'évolution des catégories socioprofessionnelles dans la commune met essentiellement en évidence la division par 5 du nombre des agriculteurs, la diminution significative entre 1990 et 1999, après une envolée entre 1982 et 1990, du nombre de retraités et la progression généralisée de toutes les autres catégories socio-professionnelles, alors que paradoxalement, la commune n'a pas développé ces dix dernières années de structure industrielle ou artisanale significative. Cette évolution met en évidence un développement de l'habitat résidentiel dans la commune : après avoir vécu en ville, les catégories sociales moyennes et élevées tendent naturellement à faire construire une maison individuelle, sur une grande parcelle, en milieu rural, mais pas trop éloignée des pôles urbains où ils continuent de travailler et ont leur vie sociale. La croissance très significative de la part des ouvriers résulte très vraisemblablement de la création du parc de logement social en 1993.



## 6. LES TRAJETS DOMICILE TRAVAIL

### Lieu de résidence - lieu de travail : évolution 90/99

Actifs ayant un emploi	<b>223</b> <b>+39,4 %</b>
Travaillent et résident :	22,9 %
* dans la même commune	Evolution 90/99 : -33,1 %
* dans 2 communes différentes :	77,1 % Evolution 90/99 : +24,4 %
- du même département	73,4 % Evolution 90/99 : +28,2 %
- de départements différents	3,7 % Evolution 90/99 : +0,0 %

Source : INSEE

Si le nombre d'actifs agricoles est passé de 12 à 8 entre 1990 et 1999, cette baisse est loin d'expliquer les évolutions en pourcentages du tableau ci-dessus, qui montrent, au-delà de la baisse malheureusement récurrente du nombre d'actifs agricoles, une forte tendance à la résidentialisation : si la population active a augmenté de plus d'un cinquième entre 1990 et 1999, la part de ceux vivant et travaillant dans la commune a chuté d'un tiers : on habite à Divajeu mais on travaille ailleurs. La tendance lourde est donc l'évolution vers le « village dortoir ». A Divajeu, cette notion ne revêt toutefois pas le caractère péjoratif qu'on lui associe généralement. Dans le contexte du Val de Drôme, où le P.L.H a mis en évidence un besoin important en logements et par la proximité immédiate de Divajeu avec Crest, le rôle de développement de l'habitat dans la commune, associé avec le développement de l'activité économique et commerciale du pôle Eure – Crest – Aouste, possède une logique incontestable et est de toute manière difficilement infléchissement. Il s'agit toutefois, parallèlement à l'affirmation de la vocation d'habitat de la commune, d'assurer la préservation de son identité agricole. Le développement de l'habitat, sans qu'il soit forcément accompagné de l'essor d'une structure industrielle ou artisanale, devra s'inscrire dans une problématique compatible avec la loi S.R.U., à savoir la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles. L'enjeu de diversité des fonctions ne pouvant quant à lui se comprendre qu'à l'échelle du Pôle cretois.



## 7. LES TRANSPORTS

### Modes de transport domicile-travail

Actifs ayant un emploi



\* Autres : marche à pied, deux roues, plusieurs modes de transport

L'automobile reste le vecteur ultra dominant des trajets domicile-travail et trahit, à Divajeu comme dans les autres communes rurales, le déphasage important entre le développement de l'urbanisation et son accompagnement par des infrastructures suffisamment dimensionnées, notamment de transport, car l'éclatement de l'espace bâti rend quasi impossible la création de dessertes régulières rentables pour les transports en commun.



### III. LE LOGEMENT

#### A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction

##### 1. LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT

	Commune		Canton de Crest	
Epoque d'achèvement	1999		1999	
Ensemble	<b>191</b>	<b>100,0 %</b>	<b>3 236</b>	<b>100,0 %</b>
avant 1949	82	42,9 %	1 176	36,3 %
1949 à 1974	19	9,9 %	1 132	35,0 %
1975 à 1989	43	22,5 %	706	21,8 %
1990 ou après	47	24,6 %	222	6,9 %

Source : INSEE

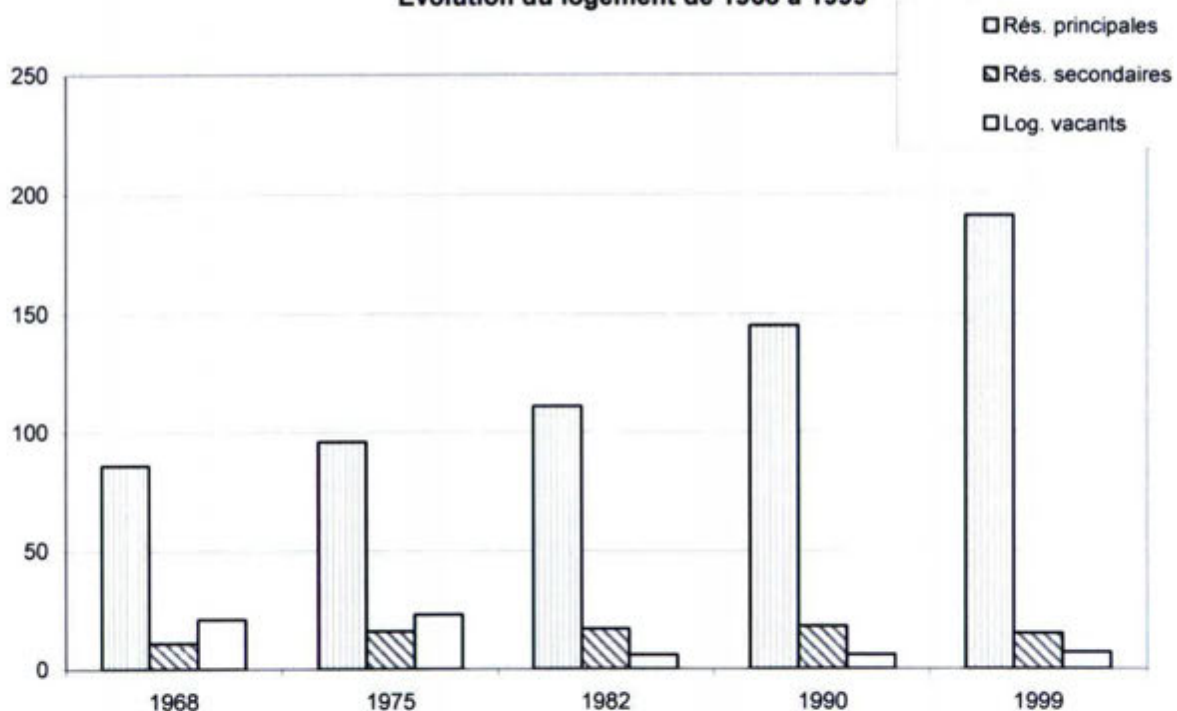
En 1999, la commune comptait 213 logements : 191 résidences principales et 15 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 7 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est relativement récent. 109 logements ont été construits entre 1949 et 1999, soit une proportion de 57,1%. Cette proportion, de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 53,0% dans le canton et de 66,5% dans le département.

Après une longue période de stagnation ou de croissance faible entre 1945 et 1982, le développement de l'habitat résidentiel ne s'est véritablement amorcé dans le canton de Crest Sud (et donc à Divajeu), que récemment et la proportion de logements anciens reste forte au regard des chiffres pour le département.

## 2. LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION

	1968	1975	1982	1990	1999
<b>Ensemble des logements</b>	<b>118</b>	<b>135</b>	<b>134</b>	<b>169</b>	<b>213</b>
Résidences principales	86 72,9%	96 71,1%	111 82,8%	145 85,8%	191 89,7%
Nbre moy d'occupants par rés. principales	3,6	3,5	3,2	2,8	2,8
Résidences secondaires	11 9,3%	16 11,9%	17 12,7%	18 10,7%	15 7,0%
Logements vacants	21 17,8%	23 17,0%	6 4,5%	6 3,6%	7 3,3%

Evolution du logement de 1968 à 1999





### 3. LES RESIDENCES PRINCIPALES

Entre 1975 et 1999, le parc de résidences principales a suivi une évolution en paliers, avec une croissance assez régulière et mesurée entre 1968 et 1982, puis une accélération du rythme de la construction, avec 34 résidences principales réalisées entre 1982 et 1990, puis 46 entre 1990 et 1999. On remarque par ailleurs la faible corrélation entre rythme de la construction de logements et croissance de population. Ce manque de corrélation peut s'expliquer par la succession de facteurs différents comme cause du développement urbain dans la commune :

- de 1975 à 1990, la décohabitation joue un rôle important dans la construction de logements (même si le phénomène de résidentialisation est déjà présent) : Les enfants des ménages résidents ont eu peu de raisons de quitter la commune, car elle offre un cadre de vie qui correspond aux attentes de la majorité et est à la fois très proche des emplois et des fonctions urbaines. En outre, les enfants d'agriculteurs ont souvent disposé d'un morceau de terrain issu du découpage familial, sur lequel ils ont pu construire leur maison en limitant ainsi leur investissement pour accéder à la propriété. Du fait de la décohabitation, la croissance de population est très faible par rapport au nombre de logements construits.
- à partir de 1990, le moteur du développement de l'habitat dans la commune devient la résidentialisation, c'est-à-dire l'installation d'habitants nouveaux qui viennent à Divajeu pour son cadre de vie rural et sa proximité avec Crest ou la vallée du Rhône. Si des retraités viennent s'installer dans la commune, des familles arrivent également. Le nombre moyen d'habitants par résidence principale créée augmente sensiblement.
- au milieu des années quatre vingt dix, la résidentialisation s'affirme et la commune crée 10 logements HLM, dont l'impact est facilement mesurable dans la croissance démographique et l'occupation des logements, avec un nombre moyen d'habitant par résidence principale qui monte à 3,13, soit un chiffre très supérieur à ceux des périodes intercensitaires précédentes.

#### 4. LES RESIDENCES SECONDAIRES

L'effectif de résidences secondaires, depuis 1975, n'a jamais été très important dans la commune (entre 7 et 13% des logements environ). Divajeu, à la différence d'autres communes plus en amont dans le Val de Drôme, n'a jamais véritablement eu de vocation touristique. Son développement s'est axé essentiellement sur l'activité agricole et plus récemment sur l'habitat résidentiel permanent. L'activité touristique n'a eu qu'un caractère confidentiel. Le quasi maintien de l'effectif des résidences secondaires depuis 1982 est *a priori* dû au souhait d'un certain nombre d'anciens habitants de Divajeu, partis lors de l'exode rural, de posséder un pied-à-terre dans leur commune d'origine. Pied-à-terre qu'ils ont d'ailleurs transformé ou transformeront en résidence principale une fois retraités.

#### 5. LES LOGEMENTS VACANTS

Il s'agit de constructions anciennes (vieilles fermes), disséminées dans l'espace agricole pour la plupart. Si jusqu'en 1975, le nombre de logements vacants représentait presque un cinquième du parc totale de logements, ce chiffre a ensuite évolué très sensiblement à la baisse. A partir de 1982, beaucoup ont été réhabilités et l'augmentation du nombre d'habitations neuves a mécaniquement réduit leur part dans le total de logements. Leur faible effectif dans la commune en 1999 (7), n'ouvre pas véritablement d'alternative à la construction de logements neufs.

#### 6. TENDANCES DEPUIS 2000

Année	Permis délivrés pour une maison individuelle
2000	5
2001	1
2002	1
2003	4



A partir de 2000, le rythme de la construction de maisons individuelles est tombé à un niveau relativement bas compte tenu de l'attractivité de la commune, qui combine proximité immédiate avec Crest et cadre de vie rural recherché. Cette chute du rythme de la construction doit toutefois être vu comme le résultat de la carence en terrains à bâtir dans la commune, avec la saturation des zones constructibles de la Carte Communale existante. Il s'agit plutôt d'une situation résultant d'une pénurie de l'offre plutôt que d'une chute de la demande.

## B. Répartition entre logements collectifs et individuels

### Ensemble des logements par type :

<b>Divajeu</b>	1999	Evolution de 1990 à 1999
Logements individuels	85,0 %	+10,4 %
Logements dans un immeuble collectif	15,0 %	+540,0 %
<b>Crest</b>	1999	Evolution de 1990 à 1999
Logements individuels	54,7 %	+1,6 %
Logements dans un immeuble collectif	45,3 %	+15,4 %
<b>Canton de Crest Sud</b>	1999	Evolution de 1990 à 1999
Logements individuels	95,0 %	+6,5 %
Logements dans un immeuble collectif	5,0 %	+131,0 %

Avec son opération H.L.M démarrée en 1993, Divajeu a rééquilibré la répartition entre logements collectifs et logements individuels. Elle se distingue ainsi des autres communes rurales du canton de Crest Sud avec un taux de logements collectifs de 15 % (pour 5 % dans le canton). La diversité de l'habitat est donc bien présente actuellement dans la commune et singularise Divajeu par rapport à ses voisines. On peut toutefois penser qu'en l'absence de nouveau programme HLM (même de taille modeste), l'actuelle diversité de l'habitat ira en s'appauvrissant, le marché privé ne produisant bien souvent, dans des communes rurales comme Divajeu, qu'une seule forme d'habitat stéréotypée : la maison individuelle au milieu de sa parcelle de 1500 m<sup>2</sup> (voire plus).

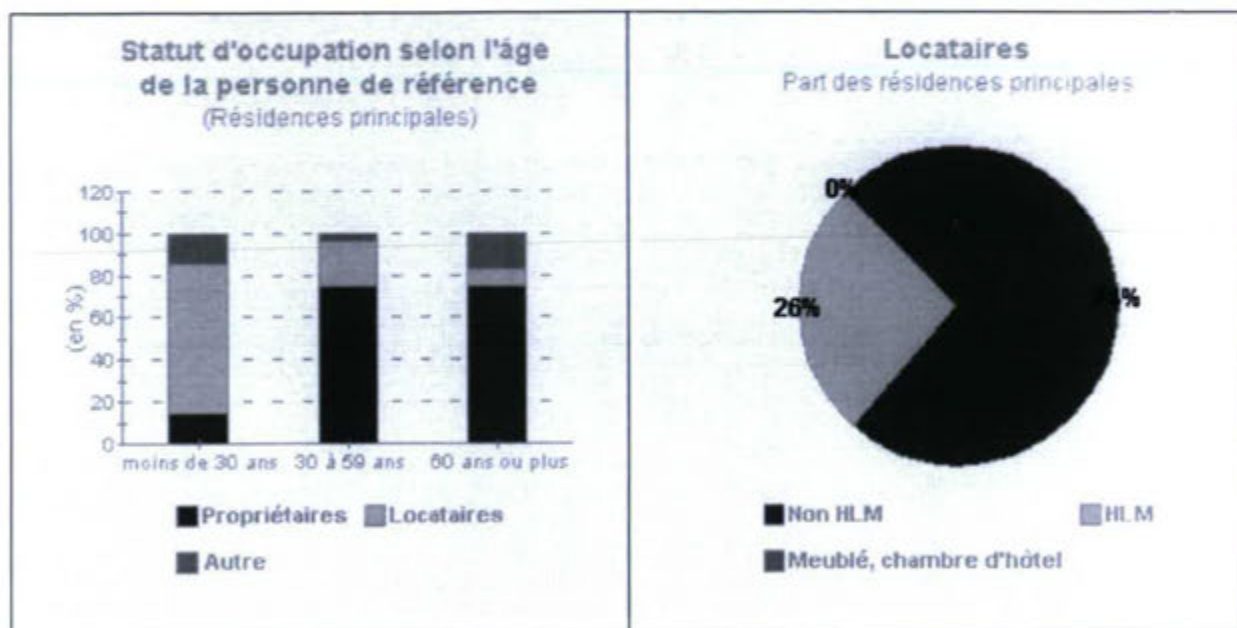
**Résidences principales selon le statut d'occupation**

DIVAJEU	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	191	100,0 %	31,7 %	543
Propriétaires	135	70,7 %	18,4 %	389
Locataires	39	20,4 %	143,8 %	125
dont :				
Logement non HLM	29	15,2 %	81,3 %	89
Logement HLM	10	5,2 %	///	36
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	///	0
Logés gratuitement	17	8,9 %	13,3 %	29
CANTON DE CREST SUD	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	2 044	100,0 %	15,5 %	5 409
Propriétaires	1 487	72,7 %	10,4 %	4 032
Locataires	389	19,0 %	55,6 %	1 051
dont :				
Logement non HLM	350	17,1 %	49,6 %	935
Logement HLM	23	1,1 %	130,0 %	83
Meublé, chambre d'hôtel	16	0,8 %	166,7 %	33
Logés gratuitement	168	8,2 %	-2,9 %	326

Le statut d'occupation des logements montre dans le canton une part importante de logements locatifs, (près de 20 %), supérieure aux chiffres moyens que l'on trouve dans des cantons ruraux. Toutefois, si l'offre privée est assez importante, le parc de logements H.L.M est très faible. On en compte seulement 23, dont 10 à Divajeu. Le statut d'occupation des logements dans le canton trahit, à l'instar de ce qui a été vu dans les autres chapitres de l'analyse socio-économique, une tendance à la sectorisation des fonctions entre Crest d'une part, ville centre et le canton de Crest Sud, composé pour l'essentiel de petites communes rurales, en rive gauche de la Drôme : Crest tend à concentrer les fonctions de service et les fonction économiques au sens large, mais aussi le logement social, alors que les petites communes voient se développer un habitat à vocation résidentielle, qui s'appuie sur la maison individuelle. Dans ce contexte général, Divajeu, avec 10 logements H.L.M constitue aujourd'hui une exception qu'il conviendrait de pérenniser, dans un souci de diversité de l'habitat et de mixité sociale. La Carte Communale seule n'a toutefois pas les moyens de préserver cette diversité de l'habitat, qui passe par une intervention publique forte, à l'instar de l'action qui a été menée pour la réalisation du programme H.L.M. existant.



## C. Statut d'occupation des logements



Le graphique de gauche met en évidence la corrélation entre âge des ménages et mode d'habitat : les logements locatifs sont occupés quasi exclusivement par des moins de 30 ans. La relation entre part du locatif dans la commune et maintien des jeunes est donc très forte.

---

## IV. ACTIVITES ECONOMIQUES

---

### A. Le commerce

---

Divajeu ne possède pas de structure commerciale. La proximité immédiate de Crest, qui propose toutes les fonctions urbaines permet toutefois aux habitants de disposer d'un très large éventail de services. Le revers de cette situation est un manque sensible de centralité du Chef-lieu, aggravé par l'éclatement dans le territoire de l'espace urbanisé et par la faible emprise du village.

Un restaurant est cependant implanté dans le village. Il sert essentiellement des repas à midi, pour une clientèle en grande partie composée de salariés qui y passent leur pause déjeuner.

Si l'offre commerciale est inexistante pour l'instant, elle résulte de la situation locale et de la construction historique du village plutôt que d'une carence conjoncturelle qu'il s'agirait de combler. Il serait utopique de vouloir développer de manière volontariste une offre commerciale à Divajeu pour raviver une centralité qui a toujours été défaillante, compte tenu de l'éclatement de l'espace bâti en hameaux, sans d'abord chercher, par le développement de l'habitat à proximité du village, à créer les conditions favorables de l'éventuelle apparition d'un commerce de proximité, dans une deuxième phase.



## B. Les activités artisanales

Plusieurs artisans sont installés à Divajeu. L'essentiel de l'activité économique gravite autour du bâtiment et des travaux publics. Quelques artisans sont également liés à l'activité agricole.

Les entreprises du bâtiment

1 artisan polyvalent (1 emploi)	1 artisan plaqueur (1 emploi)
1 artisan électricien (1 emploi)	1 artisan plâtrier-peintre (1 emploi)
1 artisan de maçonnerie (1 emploi)	1 centrale à béton (3 emplois)

## C. Les entreprises liées à l'agriculture

1 entreprise de semences (2 emplois)	1 entreprise travaux agricoles (1 emploi)
--------------------------------------	---

## D. Divers

1 artisan ébéniste (1 emploi)
-------------------------------

## E. Le Tourisme

---

Le Tourisme s'est peu développé à Divajeu. Même si le Val de Drôme exerce une forte attractivité dans ce domaine. La commune se situe en partie médiane du val, dans un espace de transit vers le Diois plus que de villégiature. En face de Crest, la commune n'a pas pu véritablement mettre en valeur son accès à la rivière, à la différence des communes plus en amont, comme Saillans. D'un point de vue architectural, si plusieurs bâtiments relèvent d'un intérêt particulier, ils sont disséminés et/ou privés (le château du haut Divajeu notamment), et restent sans commune mesure avec l'aura de la tour de Crest.

En dehors des 15 résidences secondaires que compte la commune, la capacité d'hébergement touristique de Divajeu est faible :

- un camping de 6 emplacements est installé sur le hameau de Haut Divajeu,
- 2 chambres d'hôtes à Lambres,
- 2 gîtes aux Noyeries et un gîte aux Gonards.

Malgré la faible structure d'accueil touristique, le territoire communal, de piémont, invite naturellement à la promenade. On peut citer le chemin de Grande Randonnée qui traverse longitudinalement la moitié Est de la commune, qui passe par le château du Haut Divajeu et emprunte au Sud le massif boisé du Granouillet.



## V. L'ACTIVITE AGRICOLE

### A. S.A.U. et nombre d'exploitations en 2000

Les chiffres du recensement agricole montrent entre 1979 et 2000, une grande stabilité dans l'effectif des exploitations professionnelles et leur superficie moyenne. A contrario, les exploitations non professionnelles connaissent une baisse importante durant cette même période, avec un effectif quasiment divisé par 3. Parallèlement la S.A.U., après une baisse très significative entre 1979 et 1988, augmente de 10 % entre 1988 et 2000.

Entre 1982 et 2000, La commune ne s'inscrit pas dans la tendance du canton, où le nombre d'exploitations professionnelles, comme la S.A.U. totale, ont connu une baisse significative. Le faible développement de l'urbanisation, dans des secteurs de faibles enjeux agricoles (dans des prés de fauche autour des Porteronds, dans des espaces naturels boisés pour le quartier résidentiel de La Noyerie), ont contribué au maintien de l'activité agricole dans la commune, malgré l'absence de production de haute valeur ajoutée (vigne, fruitiers...) et la large dominante des cultures annuelles.

### B. Les exploitations agricoles recensées en 2004

Nombre d'exploitations agricoles par quartiers	Localisation
2 exploitations agricoles	Haut Divajeu
2 exploitations agricoles	Lambres/Peyrambert
2 exploitations agricoles	Les Noyeries
1 exploitation agricole	Les Berthouins
1 exploitation agricole	Les Blaches
1 exploitation agricole	Choméane

Le recensement effectué par la commune en 2004 a permis de mettre en évidence une forte évolution à la baisse du nombre d'exploitations professionnelles. On compte aujourd'hui 9 sièges d'exploitations qui se répartissent de manière assez homogène sur tout le territoire communal, de la plaine alluviale de la Drôme au hameau de Rolland, à l'extrême Sud de la commune, à l'étage collinéen.

## C. Nature de l'activité agricole

---

L'activité agricole dans la commune est concentrée sur la production de céréales et dans une moindre mesure, d'oléagineux (colza pour l'essentiel). Ces productions se sont développées dans le fond des deux vallons principaux de la commune (parallèles et orientés Nord-Sud) et en pieds de coteaux, les parties sommitales des coteaux étant restées boisées pour l'essentiel. On note aussi une superficie fourragère assez importante, avec des prés autour du hameau des Porteronds et des parcelles de fauche qui s'intercalent entre les parcelles en cultures annuelles. Les autres productions ne sont présentes qu'à titre anecdotique (quelques vergers disséminés dans le territoire communal, le plus souvent à proximité des sièges d'exploitations et une petite production de légumes frais).

L'espace agricole est donc relativement homogène, avec une répartition et un type de culture commun à tout le territoire communal, depuis la plaine de la Drôme, au Nord, jusqu'en limite d'Autichamp, au Sud, à l'étage collinéen.



# Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 82 - RHONE-ALPES

Département : 26 - DROME

Canton : 08 - CREST-SUD

Commune : 115 - DIVAJEU

Région agricole : 243 - PAYS DE BOURDEAUX

Zone défavorisée : 9 - Zone défavorisée simple

Massif : 0 - Hors zone

## 1. Généralités

Population totale en 1990*	452	Superficie totale*	1 325 ha
en 1999*	628	Superficie agricole utilisée communale (7)	556 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	591 ha

\* Source : INSEE, DGI

## 2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	17	16	16	28	27	33
Autres exploitations	21	16	8	8	6	7
Toutes exploitations	38	32	24	17	17	25
Exploitations de 20 ha et plus	13	10	11	36	41	47

## 3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	38	32	24	639	539	591
Terres labourables	37	29	21	529	501	548
dont céréales	34	22	17	351	305	285
Superficie fourragère principale (3)	31	24	14	240	95	69
dont superficie toujours en herbe	19	11	9	90	22	36
Oléagineux	0	15	14	0	81	98
Plantes à parfum, aromatisant, médicinale, condiment	c	c	0	c	c	0
Légumes frais et pommes de terre	29	7	4	8	3	8
Vignes	19	7	c	6	2	0
Vergers 6 espèces	3	c	3	5	c	4
Jachères	3	3	15	6	6	68

## 4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	6	c	0	107	c	0
dont total vaches	6	0	0	47	0	0
Total volailles	28	24	3	56 093	63 444	22 500
Vaches laitières	6	0	0	47	0	0
Total équidés	c	3	c	c	6	c
Chèvres	12	7	0	204	123	0
Brebis mères	8	8	c	750	502	c
Total porcins	4	5	c	448	1 148	c
Poules pondeuses	—	22	3	—	36 921	22 500
Poulets de chair et coqs	3	5	0	4 710	12 930	0
Dindes et dindons	0	0	0	0	0	0

## 5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	19	15	13	334	292	401
Tracteurs	35	25	19	45	44	34
dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	0	6	9	0	6	11
Superficie irrigable	10	9	13	50	63	225
Superficie irriguée	10	7	13	20	37	210
dont maïs-grain et semence irriguée	c	3	7	c	13	92
dont verger irriguée	—	—	3	—	—	4

## 6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	10	9	6
40 à moins de 55 ans	16	10	11
55 ans et plus	13	15	8
Total	39	34	25

## 7. Population - Main d'œuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	23	18	12
Pop. familiale active sur les expl. (5)	69	56	41
UTA familiales (4)	44	34	26
UTA salariés (4) (6)	4	5	7
UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	48	40	34
UTA main d'œuvre occasionnelle	1	5	7

## 8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	35	29	23

## 9. Divers

	S1 ou S2 ou C		
	1979	1988	2000
S1 : superficie (ha)	—	—	—
S2 : superficie (m2)	—	—	—
C : capacité (place)	—	—	—
Abricotier (S1)	0	0	2
Pêcher et nectarinier (S1)	0	c	0
Noyer (S1)	—	—	c
Bâtiments volailles de chair (S2)	—	1 860	0
Capacité en poules pondeuses (C)	—	—	22 500

## Précisions méthodologiques

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.

(7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune.

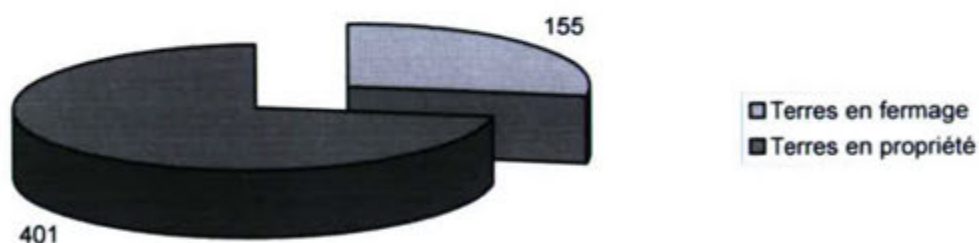
## Signes conventionnels

— Résultat non disponible

c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

## 1. LE FONCIER

### Répartition de la S.A.U. entre terres agricoles et terres en propriété en 2000

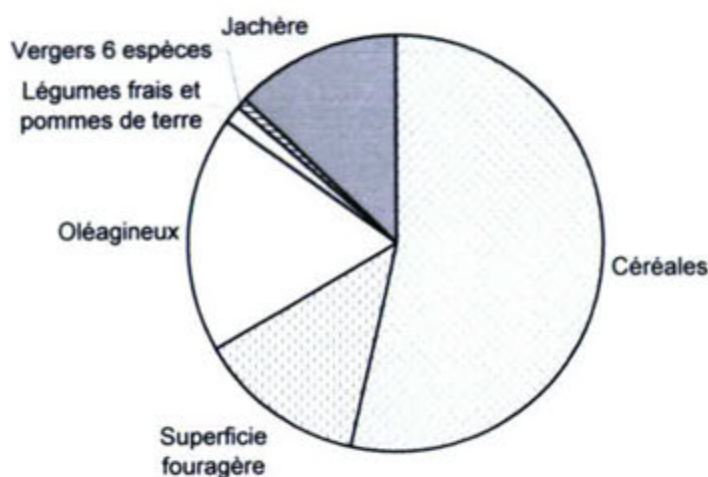


Moins d'un tiers de la Superficie Agricole Utilisée est en fermage. L'essentiel des terres agricoles est exploité par leurs propriétaires, ce qui donne une bonne stabilité à l'activité agricole et limite les conflits d'usage potentiels qui pourraient résulter de l'affectation des sols liée à la Carte Communale.



## 2. LES PRODUCTIONS VEGETALES

LES PRODUCTIONS VEGETALES EN 2000



L'évolution 1979-1988-2000 montre une continuité dans la nature de l'activité agricole à Divajeu. Elle se distingue assez peu de ce que l'on a l'habitude de rencontrer dans les communes de vallée, même si une bonne partie du territoire agricole se situe dans une zone de piémont : les cultures annuelles dominent largement (céréales et oléagineux), complétées de manière très locale et sur de faibles emprises par les cultures maraîchères et quelques vergers. Depuis 1979, on note toutefois des évolutions des volumes de productions principales : -6,5 % pour les céréales, -27,4 % pour la production de fourrage. Les oléagineux augmentent sensiblement (+21 %). Les surfaces en jachère sont quant à elles passées de 6 à 68 hectares. Il s'agit essentiellement de terres anciennement destinées à la production de fourrage, qui n'ont plus de raison d'être, compte tenu de l'évolution de l'élevage, qui se caractérise essentiellement par des productions hors sol de porcs ou de volailles et ne nécessitent plus la production de fourrage.

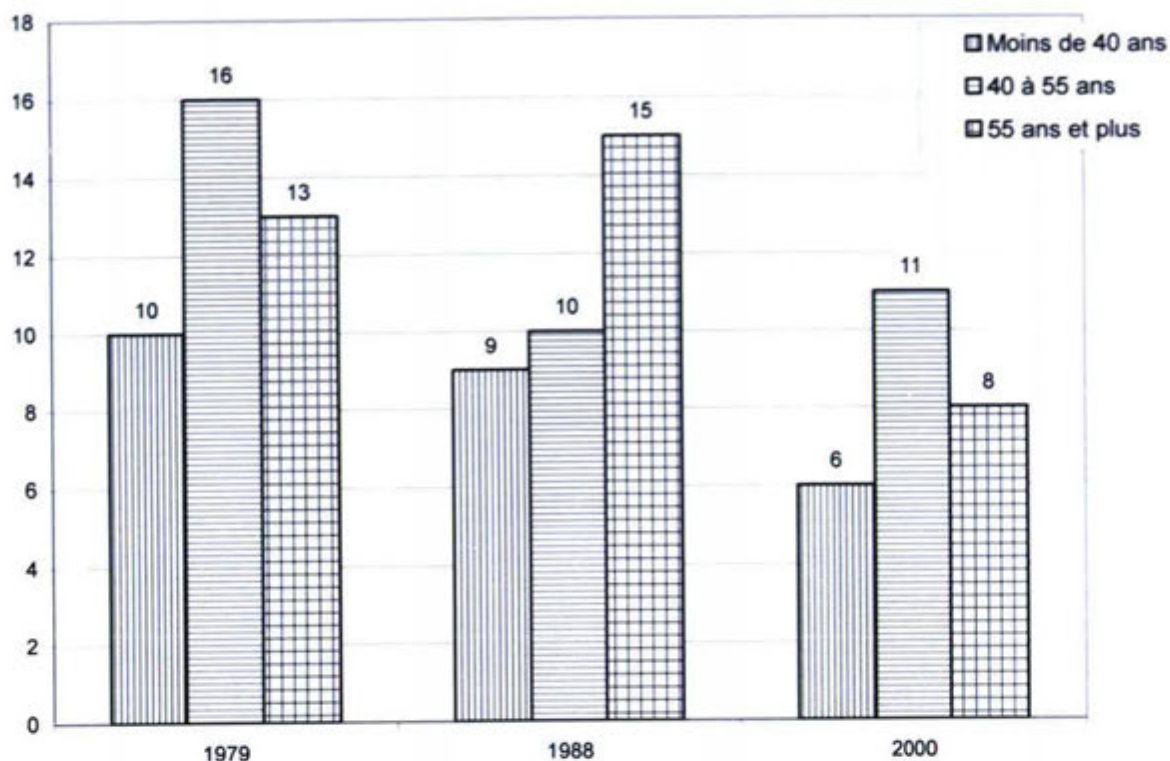
En l'absence d'AOC sur les productions végétales, la valeur vénale des terres agricoles est faible et les rend d'autant plus vulnérable à l'urbanisation.

## D. Age des Chefs d'exploitation

Divajeu (en %)	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	25,6%	26,5%	24,0%
40 à moins de 55 ans	41,0%	29,4%	44,0%
55 ans et plus	33,3%	44,1%	32,0%
Divajeu (en effectifs)	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	10	9	6
40 à moins de 55 ans	16	10	11
55 ans et plus	13	15	8
Canton de Crest Sud (en %)	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	22,4%	28,0%	27,9%
40 à moins de 55 ans	40,4%	35,0%	40,0%
55 ans et plus	37,2%	37,0%	32,1%
Canton de Crest Sud (en effectifs)	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	103	124	78
40 à moins de 55 ans	186	155	112
55 ans et plus	171	164	90



## Evolution de l'âge des chefs d'exploitation de 1979 à 2000



L'évolution de l'âge moyen et de l'effectif des chefs d'exploitations entre 1979 et 2000 montre une augmentation du nombre d'exploitations professionnelles, même si l'effectif total des exploitations baisse. La répartition par classes d'âge met en évidence un rééquilibrage par rapport à 1988, où les exploitants et coexploitants de plus de 55 ans constituaient presque la moitié du total. En 2000, la pyramide des âges est moins déséquilibrée et laisse présager de la pérennité de l'activité agricole à moyen terme. Toutefois, en 2000, le recensement des sièges d'exploitations a montré une division par presque 4 de leur effectif, avec un agrandissement important de la surface moyenne par exploitation, qui a permis de maintenir de la S.A.U. sensiblement à son niveau de 2000. Cette restructuration, qui a vu la baisse importante du nombre d'exploitations et l'augmentation de la S.A.U. moyenne par exploitation a permis de donner une meilleure assise aux exploitations mais a aussi fragilisé l'activité agricole dans la commune : si une seule des 9 exploitations recensées venait à disparaître, c'est une superficie agricole importante qui serait redistribuée. Si les meilleures terres trouvaient facilement preneur, les superficies en herbe pourraient par contre partir en friche, avec des conséquences visibles dans le paysage.

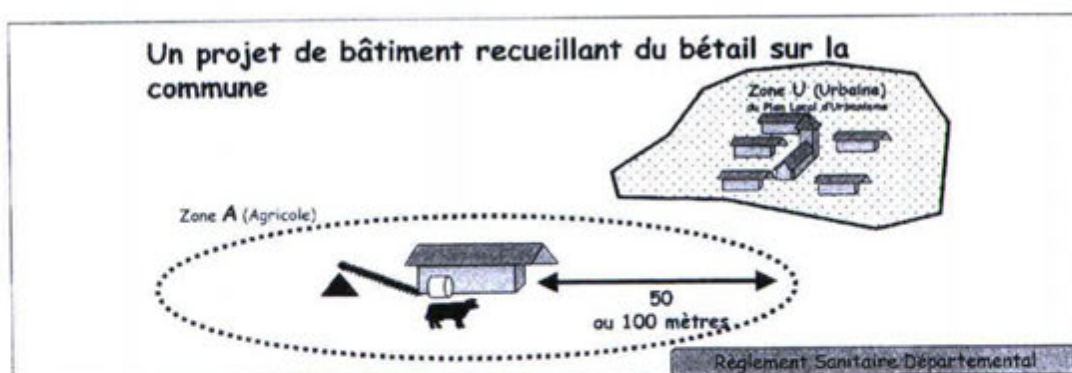
## E. Les bâtiments agricoles générateurs de périmètres inconstructibles

Ces bâtiments sont répartis de manière assez homogène dans la commune. On en dénombre six, dont un seul se situe à la frange d'une zone construite (à la Noyerie) : il s'agit d'un élevage de faisans.

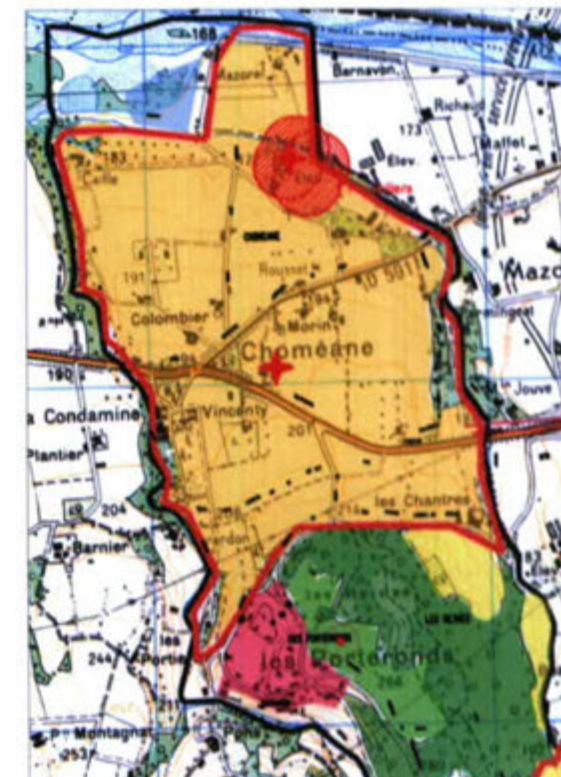
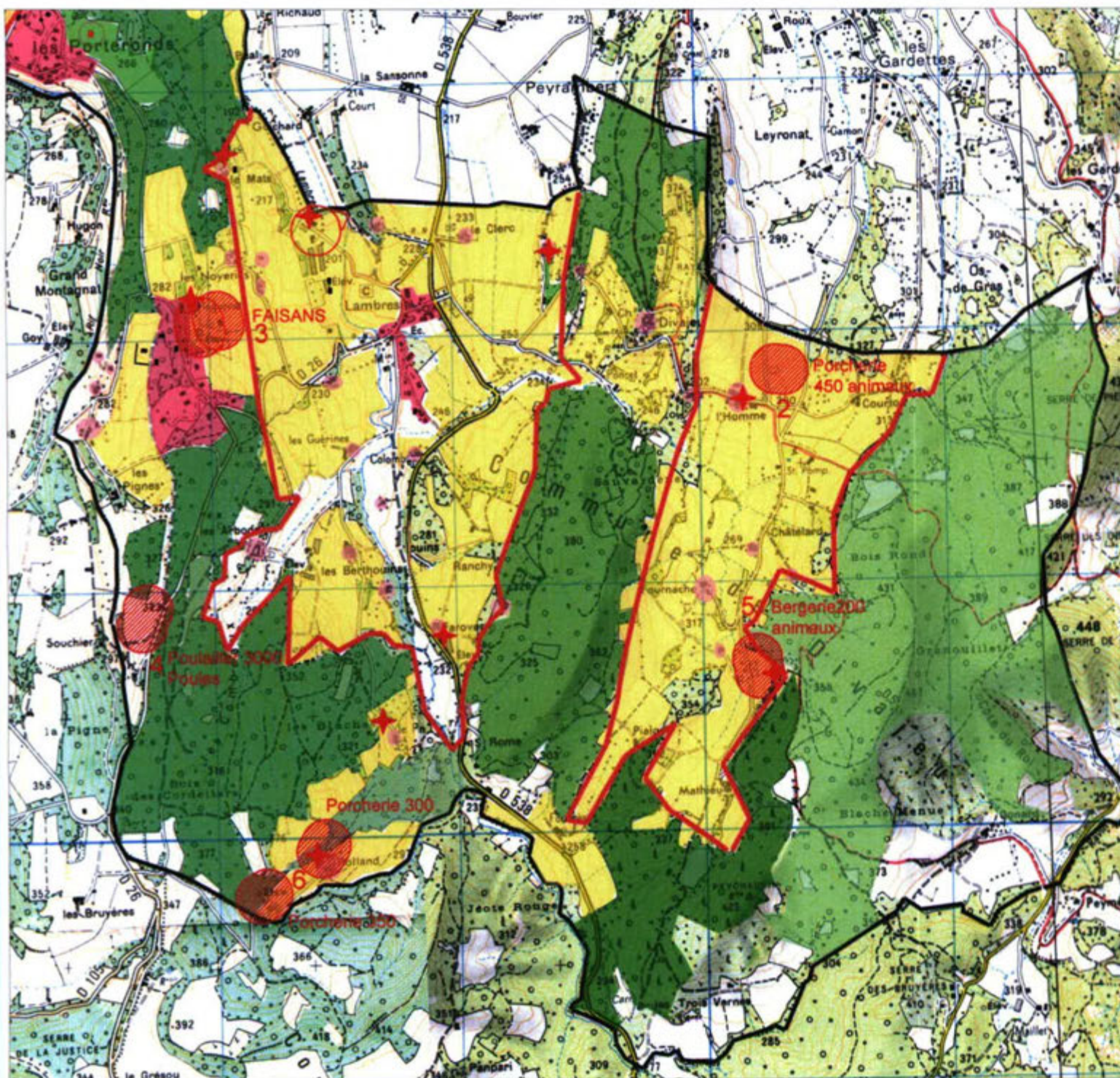
<i>Inventaire des bâtiments d'élevage</i>	<i>Localisation</i>
Deux poulaillers (1)	La plaine
Une porcherie (450 cochons) (2)	Courton
2 bâtiments d'élevage de faisans (3)	La Noyerie
1 poulailler (3000 poulets) (4)	La Combe des Vernes
1 Bergerie (200 berbis) (5)	Charbonnière
Deux porcherie (650 cochons en tout) (6)	Les Blaches

### **Rappel de l'article L111-3 du code rural :**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers







Les Porteronds - La Plaine

### Carte agricole

- Principaux secteurs agricoles
- Les vallons : production de céréales (blé essentiellement) et de colza
  - La plaine : production de céréales (blé, maïs...) et colza
  - Sièges d'exploitations agricoles
  - Bâtiments d'élevage et périmètres inconstructibles associés





## VI. ENVIRONNEMENT NATUREL

### A. Le profil environnemental de la commune

D'un point de vue environnemental, la commune peut être scindée en plusieurs entités :

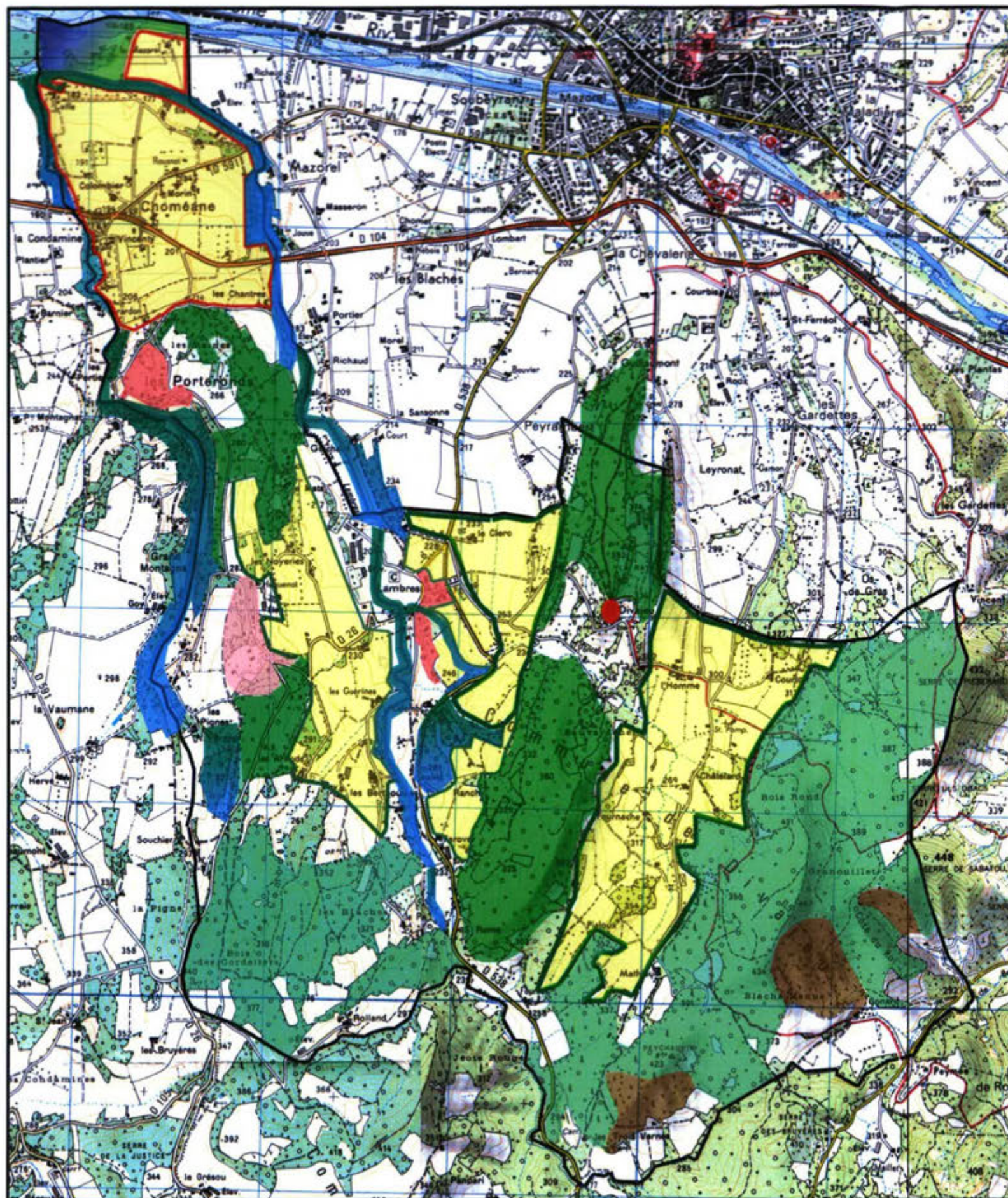
- la plaine alluviale de la Drôme, où l'agriculture intensive a confiné les espaces naturels endémiques à quelques bandes boisées ou bosquets d'arbres. La raréfaction des milieux propices à la reproduction de la faune et le paysage très ouvert, composé de grandes parcelles agricoles exploitées en cultures annuelles a beaucoup appauvri les écosystèmes,
- l'extrême Nord-Ouest du territoire communal, qui fait partie de l'espace naturel des Ramières (ripisylve de la Drôme), qui présente une très grande diversité faunistique et floristique, protégée par un périmètre de Z.N.I.E.F.F. de type 1, de zone Natura 2000, de Z.I.C.O. et de zone de protection spéciale (Z.P.S.),
- les vallons : perpendiculaires à la Drôme, ces vallons ont été en très grande partie anthropisés. A l'instar de la plaine, l'essentiel de l'espace est agricole, composé de grandes parcelles de céréales. On note toutefois la présence de reliquats d'espaces boisés plus importants, suffisamment vastes pour constituer des refuges pour la faune. En outre, plusieurs haies ont été préservées et des bandes boisées accompagnent les lits des ruisseaux non permanents qui drainent les vallons. Ces bandes boisées jouent un rôle de couloir de passage pour la faune entre les hauteurs des serres boisées et la ripisylve de la Drôme,
- les serres : ils constituent l'étage collinéen du territoire communal. Si en pied de coteau, sur les pentes les plus faibles, les terrains ont été défrichés et sont cultivés, en partie sommitale, l'espace est resté boisé, avec des essences typiques des zones de Piémont de la basse vallée de la Drôme : chênes blancs et plus localement, pins sylvestres, qui deviennent l'essence dominante sur les versants les plus élevés et exposés au Nord de la partie Sud de la commune. On trouve plus localement, à la limite entre espaces ouverts de prés et forêt, des plantations en timbre poste de résineux (sapins). Le robinier est aussi largement présent au bord des routes et chemins,



- localement, en limite Sud de la commune, on trouve quelques landes à genets qui alternent avec les espaces de pins,
- les ripisylves des ruisseaux : deux ripisylves sont facilement identifiables dans la commune : la ripisylve du ruisseau de Lambres, qui s’étire dans un vallon agricole ouvert, sur une largeur faible et la ripisylve du ruisseau du Rif Noir, en limite Ouest de la commune. Ce ruisseau, encaissé, a conservé une nature plus sauvage et le ravin frais qui l’accompagne abrite une flore plus spécifique de ce milieu,
- Les prés de fauche : Ils se composent d’une association de graminées et de légumineuses. Les prés de fauche de Divajeu ne présentent pas de particularités spécifiques. On doit toutefois noter que les prés à la transition avec les espaces boisés des parties sommitales des serres présentent une biodiversité supérieure à celle des milieux homogènes (forêt ou espaces agricoles), notamment sur un plan entomologique.

Globalement, d’un point de vue environnemental, les secteurs les plus intéressants restent les Ramières, puis à un niveau inférieur, l’étage collinéen du Nord de la commune, avec ses espaces boisés vallonnés. La plaine, très agricole, constituant une coupure environnementale plus qu’un lien. De ce point de vue, les couloirs écologiques encore présents, qui permettent la jonction entre les Ramières et l’étage collinéen revêtent un intérêt tout particulier. Malgré la coupure forte formée par la R.D. 104, les ripisylves du ruisseau de Lambres et du ruisseau du Rif Noir, un peu plus à l’Ouest, constituent les deux seuls véritables couloirs. Il paraît donc nécessaire de les préserver.





## LES ESPACES NATURELS



Espace naturel des Ramières (ripisylve de la Drôme).  
Très grande diversité faunistique et floristique,  
protégée par un périmètre de Z.N.I.E.F.F. de type 1,  
de zone Natura 2000, de Z.I.C.O et de zone de protection spéciale (Z.P.S.).  
On note la présence d'un plan d'eau (lône de la Drôme)



Les vallons secs : perpendiculaires à la Drôme, ces vallons ont  
été en très grande partie anthropisés et présentent une faible bio-diversité



Bandes boisées jouant un rôle de couloir de passage pour la faune  
entre les hauteurs des serres, boisées et la ripisylve de la Drôme,



Les serres : en partie sommitale, l'espace est resté fortement boisé,  
avec des essences typiques des zones de Piémont dans la basse vallée  
de la Drôme : chêne blanc et plus localement le pin sylvestre,  
qui devient l'essence dominante sur les versants les plus élevés  
et exposés au Nord de la partie Sud de la commune.



Espaces boisés Est et Sud : essences dominantes : chêne blanc, puis  
pins sylvestres en partie Sud de l'étage collinéen



Landes à genets qui alternent avec les espaces de pins,



La plaine de la Drôme : l'agriculture intensive a  
beaucoup appauvri les écosystèmes

### Espaces bâtis





## **B. Les zones de protections identifiées**

---

Les zones de protections environnementales spécifiques comprises dans le territoire communal se concentrent sur une très faible superficie, en limite Nord de la commune, là où Divajeu vient tangenter la Drôme et sa ripisylve. Cette espace fait partie de la zone naturelle des Ramières, qui fait l’objet de protections spécifiques au regard de la grande diversité faunistique et floristique qu’elle abrite, typique des milieux humides.

### **1. LES Z.N.I.E.F.F.**

Les Z.N.I.E.F.F. ont le caractère d’un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu’elles recensent constituent un enjeu d’environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l’élaboration de la Carte Communale. Les Z.N.I.E.F.F. de type 1, sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

Une seule Z.N.I.E.F.F. de type 1 a été inventoriée sur le territoire communal. Elle englobe le site des Ramières. D’un point de vue formel, cette Z.N.I.E.F.F. s’affiche à un second plan par rapport au périmètre de la réserve naturelle des Ramières et du site Natura 2000, qui présentent sensiblement les mêmes contours.

## 2. LA ZONE NATURA 2000 DES RAMIERES



Taille de la carte : 45 Km par 29 Km

### **Identification**

Code : FR8201678

Appellation : MILIEUX AQUATIQUES ET ALLUVIAUX DE LA BASSE VALLEE DE LA DROME

Date de compilation : 12/1995

Mise à jour : 09/1998

Historique : Date de proposition comme SIC : 12/1998

Superficie : 396 ha

Altitude minimale : 120 m. Altitude maximale : 180 m

Région biogéographique : Méditerranéenne

La surface de ce site intersecte la Zone de Protection Spéciale suivante : FR8210041 Val de Drôme les Ramiers



**Description**

Rivière dynamique préservée. Partie de la Drôme non canalisée.

**Composition du site :**

Forêts mixtes	44 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	42 %
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	6 %
Pelouses sèches, Steppes	3 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	3 %
Autres terres arables	2 %

Types d'habitats présents	% couv.	SR <sup>(1)</sup>
<b><u>Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)</u></b>	43 %	C
<u>Rivières alpines avec végétation ripicole ligneuse à <i>Salix elaeagnos</i></u>	42 %	B
<b><u>Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco Brometalia</i>) ('sites d'orchidées remarquables)</u></b>	2 %	C
<u>Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculus fluitantis</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i></u>	1 %	C
<u>Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)</u>	1 %	C
<u>Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i></u>	1 %	C
<b>Espèces présentes : Invertébrés</b>		PR <sup>(2)</sup>
<u>Agrion de Mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>)</u>		C
<b>Espèces présentes : Mammifères</b>		PR <sup>(2)</sup>
<u>Castor d'Europe (<i>Castor fiber</i>)</u>		C
<b>Espèces présentes : Poissons</b>		PR <sup>(2)</sup>
<u>Apron (<i>Zingel asper</i>)</u>		C
<u>Barbeau méridional (<i>Barbus meridionalis</i>)</u>		C
<u>Blageon (<i>Leuciscus souffia</i>)</u>		C
<u>Chabot (<i>Cottus gobio</i>)</u>		C
<u>Toxostome (<i>Chondrostoma toxostoma</i>)</u>		C

<sup>(1)</sup> Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

<sup>(2)</sup> Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

**Habitats ou espèces prioritaires (en gras) :** habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

### 3. LA RESERVE NATURELLE DES RAMIERES

#### Identification

Code :	FR8210041
Appellation :	Val de Drôme : les Ramières
Date de compilation :	06/1988
Historique :	Date de classement comme ZPS : 06/1988
Superficie :	346 ha
Altitude minimale :	150 m
Altitude maximale :	160 m
Région biogéographique :	Méditerranéenne

La surface de ce site intersecte la proposition de Site d'Importance Communautaire suivante :  
FR8201678 MILIEUX AQUATIQUES ET ALLUVIAUX DE LA BASSE VALLEE DE LA DROME

#### Description

##### Composition du site :

Forêts (en général)	60 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	30 %
Pelouses sèches, Steppes	5 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5 %

##### Espèces présentes : Oiseaux

<u>Aigrette garzette</u> ( <i>Egretta garzetta</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Alouette lulu</u> ( <i>Lullula arborea</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction. Hivernage.
<u>Balbuzard pêcheur</u> ( <i>Pandion haliaetus</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Bihoreau gris</u> ( <i>Nycticorax nycticorax</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction.
<u>Bondrée apivore</u> ( <i>Pernis apivorus</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Bruant ortolan</u> ( <i>Emberiza hortulana</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction.
<u>Busard cendré</u> ( <i>Circus pygargus</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction.
<u>Busard des roseaux</u> ( <i>Circus aeruginosus</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Busard Saint-Martin</u> ( <i>Circus cyaneus</i> ) <sup>(3)</sup>	Hivernage. Etape migratoire.
<u>Butor étoilé</u> ( <i>Botaurus stellaris</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Chevalier sylvain</u> ( <i>Tringa glareola</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Cigogne blanche</u> ( <i>Ciconia ciconia</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Cigogne noire</u> ( <i>Ciconia nigra</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Circaète Jean-le-blanc</u> ( <i>Circaetus gallicus</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction. Etape migratoire.
<u>Combattant varié</u> ( <i>Philomachus pugnax</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Crabier chevelu</u> ( <i>Ardeola ralloides</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Echasse blanche</u> ( <i>Himantopus himantopus</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Engoulevent d'Europe</u> ( <i>Caprimulgus europaeus</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction. Etape migratoire.
<u>Faucon émerillon</u> ( <i>Falco columbarius</i> ) <sup>(3)</sup>	Hivernage.
<u>Faucon pèlerin</u> ( <i>Falco peregrinus</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.





<u>Grand Cormoran</u> ( <i>Phalacrocorax carbo</i> )	Hivernage. Etape migratoire.
<u>Grand-duc d'Europe</u> ( <i>Bubo bubo</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction. Hivernage.
<u>Grue cendrée</u> ( <i>Grus grus</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Guifette moustac</u> ( <i>Chlidonias hybridus</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Héron cendré</u> ( <i>Ardea cinerea</i> )	Reproduction.
<u>Martin-pêcheur d'Europe</u> ( <i>Alcedo atthis</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction. Hivernage.
<u>Milan noir</u> ( <i>Milvus migrans</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction. Etape migratoire.
<u>Milan royal</u> ( <i>Milvus milvus</i> ) <sup>(3)</sup>	Reproduction. Etape migratoire.
<u>Pie-grièche écorcheur</u> ( <i>Lanius collurio</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Spatule blanche</u> ( <i>Platalea leucorodia</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.
<u>Sterne caugek</u> ( <i>Sterna sandvicensis</i> ) <sup>(3)</sup>	Hivernage.
<u>Sterne pierregarin</u> ( <i>Sterna hirundo</i> ) <sup>(3)</sup>	Etape migratoire.

<sup>(3)</sup> Espèces inscrites à l'annexe I : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

La réserve naturelle des Ramières revêt un intérêt tout particulier, car elle constitue un milieu propice à la station et à la reproduction d'un nombre très important d'espèces d'oiseaux faisant l'objet de mesures de conservation spéciale, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

## C. Les ripisylves

Les bandes boisées qui accompagnent les ruisseaux se composent d'essences typiques des milieux humides : on y trouve l'Aulne glutineux et le Frêne commun ; l'Orme, le Cerisier à grappes, localement le Chêne pédonculé, le bouleau.

## **VII. LE PAYSAGE COMMUNAL**

---

### **A. Le contexte paysager**

---

Divajeu s'inscrit dans le contexte paysager de la partie médiane du Val de Drôme, en rive gauche de la rivière, dans un site de piémont, entre le val de Drôme et la plaine de Marsanne.

### **B. La structure du paysage**

---

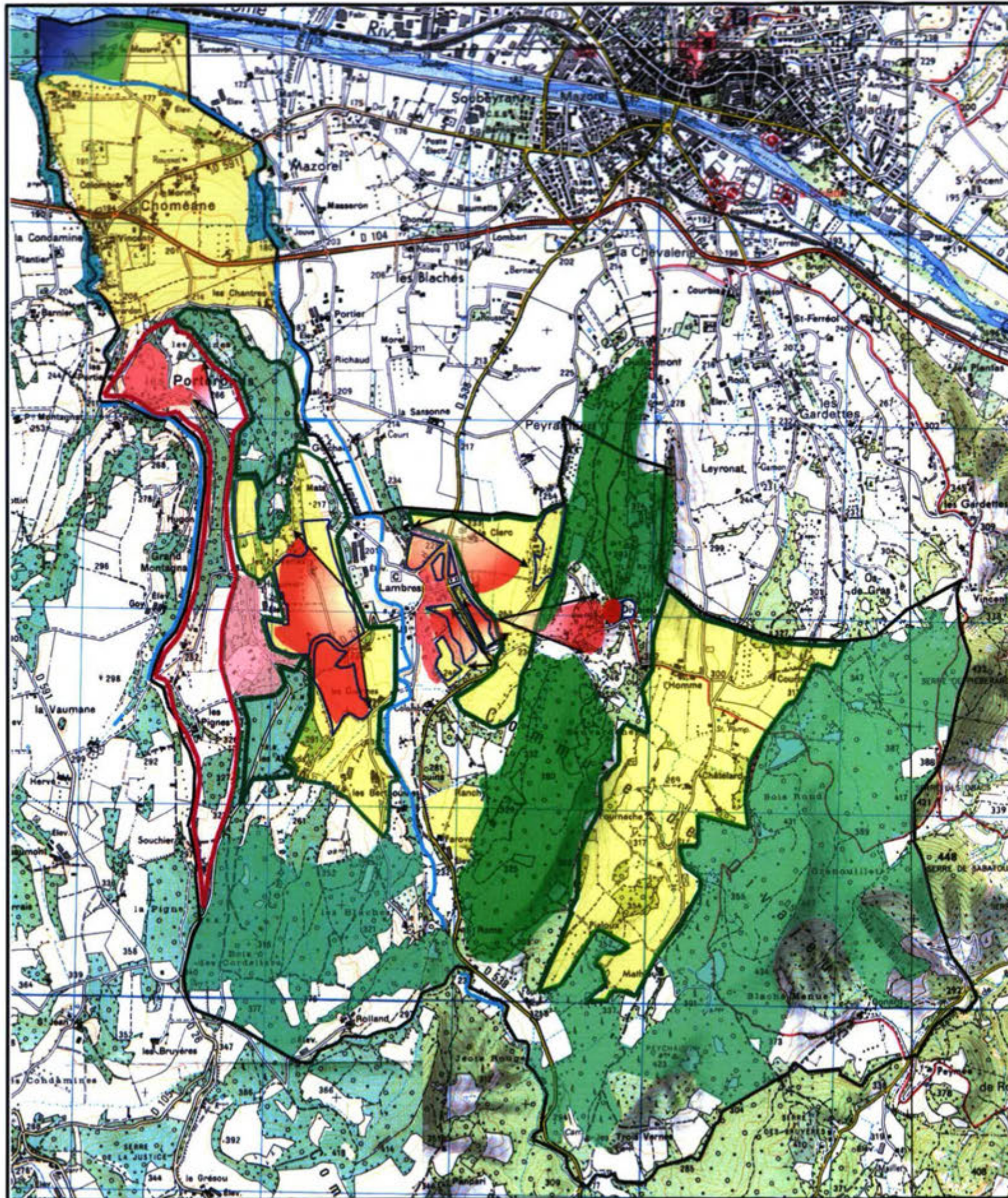
Un paysage est la résultante des multiples interactions des composantes physiques, biologiques et humaines dans un territoire donné. Le relief, qui constitue l'ossature initiale sur laquelle se plaquent ensuite les trames végétales puis d'origine humaine est la première synthèse visible des interactions des composantes physiques (géologie, hydrologie, climat). A l'échelle de la commune de Divajeu, ces interactions conditionnent la morphologie du paysage matérialisé par une topographie dominée par une alternance de serres et de vallons orientés Nord-Sud, avec une altitude qui augmente graduellement en allant vers le Sud. A la pointe Nord-Ouest du territoire communal, le relief des serres marno-calcaires cède la place à la plaine alluviale de la Drôme.

Les potentialités et les contraintes induites par la topographie (valeur des pentes, exposition des versants, altitudes, nature des sols...) influencent ensuite la nature de l'occupation humaine des sols et la distribution des formes de végétation naturelle : les terrains plats de la plaine alluviale et les vallons, jusqu'à mi-pente des coteaux sont utilisés pour les activités agricoles et dans une bien moindre mesure, par l'habitat. les terrains pentus sont colonisés par la végétation spontanée qui peut être dans sa composition influencée par certaines activités humaines (plantations locales de résineux en « timbre poste », à la limite entre prés et forêt endémique).



## LES ENTITES PAYSAGERES

-  La ripisylve de la Drôme : espace naturel fermé, qui tranche avec l'ouverture de la plaine agricole
-  La plaine alluviale de la Drôme : espace agricole très ouvert, émaillé de corps de fermes et rythmé par quelques bandes boisées.
-  Les vallons secs : espace agricole ouvert, émaillé de corps de fermes et rythmé par la ripisylve du ruisseau de Lambres
-  Le plateau des Porteronds : secteur où alternent bois et espaces agricoles. Le hameau proprement dit est masqué par la végétation en vision éloignée.
-  Les ripisylves du ruisseau du Rif Noir et du ruisseau de Lambres.
-  Le haut divajeu : espace bâti ancien, dont seul le château a véritablement subsisté.
-  Lambres : le village actuel, très peu étendu, l'espace bâti pourrait y être affirmé.
-  La Noyerie : espace bâti diffus, noyé dans les bois. La faible densité a permis de préserver le caractère boisé du site.
-  Espaces particulièrement sensibles autour de Lambres : toute urbanisation réduirait la lisibilité du paysage. D'un point de vue paysager, il faut protéger de l'urbanisation ces terrains, sauf, pour ceux qui sont attenants au village, à produire une urbanisation dense, en greffe du bâti ancien.
-  Coteaux boisés de part et d'autre de la Noyerie
-  Forêts de l'étage collinéen
-  Le Serre boisé qui scinde en deux le territoire communal
-  Principaux cônes de vues à préserver (depuis les axes routiers majeurs)





## C. Unités de paysage et enjeux

---

### 1. LES VALLONS SECS ET LEURS COTEAUX

Excepté l'orientation et la topographie, le paysage des vallons, assez larges et aux pentes faibles jusqu'à mi coteaux, se distingue assez peu du paysage de plaine : il se compose de vastes parcelles agricoles très ouvertes. Les espaces boisés ont été fortement réduits, avec des haies qui longent les chemins ou des bandes boisées qui suivent le cours des petits ruisseaux affluents du ruisseau de Lambres. Ces vallons constituent l'élément dominant du paysage de proximité et forgent l'identité rurale de la commune. Leur ouverture, les pentes douces des coteaux, les rendent très sensible au mitage.

### 2. LE SERRE DU HAUT DIVAJEU ET LE SERRE DES PORTERONDS

Ils constituent les éléments topographiques qui animent le paysage de proximité. Ces serres délimitent les vallons agricoles. Leurs parties sommitales boisées tranchent avec les espaces agricoles de fond de vallon et de pied coteau. Le contraste entre les champs et les bois de feuillus, contribue à la lisibilité et donc à la qualité du paysage d'ensemble.

### 3. LA PLAINE ALLUVIALE

La plaine alluviale constitue un ensemble de faible emprise à Divajeu, mais à l'échelle du Val de Drôme forme l'entité paysagère fédératrice entre toutes les communes qui bordent la rivière.

Le paysage de la plaine alluviale est formé par une alternance de grandes parcelles agricoles plantées de céréales ou d'oléagineux (blé, maïs, colza...). Il se distingue par la disparition quasi-totale des bois. Seules quelques haies ont subsisté. La topographie, ici peu contraignante, a permis une exploitation agricole intensive qui s'accommode mal des obstacles naturels au passage des engins mécaniques et a donc supprimés les bosquets trop importants. Les principaux espaces boisés résiduels accompagnent les ruisseaux : le ruisseau du rif noir et le ruisseau de Lambres, qui amènent un peu de diversité dans le paysage très homogène de la plaine.



Les rives de la Drôme, dans une bande assez large au Nord, n'ont toutefois pas été entièrement domestiquées. Les espaces naturels humides endémiques ont subsisté et servent de refuge à une faune et une flore diversifiée (les Ramières). Un plan d'eau se situe à l'extrême Nord-Ouest de la commune.

#### 4. ENJEUX PAYSAGERS POUR LES ESPACES AGRICOLES DE LA PLAINE ET DES VALLONS

La plaine comme les vallons présentent des paysages très ouverts, qui dégagent des vues lointaines. Si l'urbanisation ne s'est pas ou peu développée dans ces secteurs, c'est avant tout par simple logique. Historiquement, l'implantation humaine a naturellement préservé les espaces les plus adaptés et les plus rentables pour l'agriculture. Cette logique a créé un paysage ouvert, d'une grande lisibilité. L'enjeu principal est donc la préservation de cette lisibilité et de cette ouverture.

Les haies et les bosquets existants jouent aussi un rôle important, en rompant la relative monotonie associée à la plaine. Il serait donc utile de préserver les bandes boisées significatives qui forment une trame et rythment le paysage, en particulier les ripisylves des ruisseaux.

L'ouverture des paysages et les grandes perspectives visuelles rendent très sensible ce paysage au mitage : quelques constructions éparses dans ces espaces conduiraient inévitablement à déstructurer durablement l'équilibre du paysage d'ensemble. Il convient donc d'être très vigilant sur l'implantation de constructions dans ces secteurs, y compris les constructions agricoles.

Concernant la ripisylve de la Drôme, incluse dans la plaine alluviale, elle forme un ensemble homogène, de forme linéaire avec une présence exclusive de milieux naturels (bois, et autres milieux rivulaires, eau). En terme de paysage, mais aussi d'environnement, il convient de préserver la nature boisée de ce secteur.

#### 5. LE PLATEAU DES PORTERONDS

Constitué d'une alternance de parcelles boisées et de terrain agricoles, il est peu ou pas perceptible depuis le vallon de Lambres et les voies principales qui traversent la commune. En terme de grand paysage, la sensibilité au mitage y est donc moindre que dans les vallons ouverts.



## 6. ENJEUX PAYSAGERS POUR LE PLATEAU DES PORTERONS

Compte tenu de l'absence de grandes perspectives visuelles sur ce plateau, Les enjeux se situent plutôt à une petite échelle, sur les modalités d'insertion des constructions autour des Porterons ou dans le prolongement vers l'Ouest de la zone construite de La Noyerie.

## 7. LE VALLON DU RIF NOIR ET LA RIPISYLVE DU RUISSEAU DE LAMBRES

### **Le Rif Noir**

Bien que marginal, par sa situation en limite Ouest de la commune, ce vallon étroit du ruisseau du Rif Noir, naturel et peu pénétrable, assure, du fait de sa transversalité la liaison entre toutes les unités paysagères de la commune, de l'étage collinéen à la plaine alluviale de La Drôme.

### **Le ruisseau de Lambres**

Il traverse la commune sur un axe Nord Sud, dans le vallon qui accueille le village. Il accompagne sur une bonne partie de son tracé la R.D.538, axe qui supporte le plus de trafic automobile. Très lisible dans le paysage d'ensemble, il joue un rôle de fil conducteur vers la plaine alluviale de la Drôme.

## 8. ENJEUX PAYSAGERS SUR LES RIPISYLVES DE CES DEUX RUISSEAUX

Ces ripisylves introduisent de la diversité dans un paysage très ouvert. Les bandes boisées qui accompagnent les ruisseaux doivent donc être préservées.

## 9. L'ETAGE COLLINEEN

On peut le scinder en deux sous-entités paysagères :

- le Serre du haut-Divajeu, qui sépare les deux vallons agricoles et fait partie du paysage de proximité. Il entre dans la composition du paysage le plus et le mieux perçu, notamment depuis le village,
- L'extrême Est de la commune et tout son quart Sud, qui constitue un espace qu'on pourrait assimiler à la moyenne montagne, largement dominée par la forêt, où l'activité humaine est peu présente, en dehors de rares corps de fermes, bâtiments d'élevage ou parcelles cultivées. Cette entité boisée ne s'inscrit pas ou peu dans le paysage de proximité, le paysage « vécu ». Les bois, parfois entrecoupés de parcelles agricoles ne sont véritablement perceptibles qu'en vision très éloignée, ou de part et d'autre de la R.D. 538, qui traverse sur un axe Nord-Sud la commune.

## 10. ENJEUX LIES A L'ETAGE COLLINEEN

Il s'agit ici de préserver l'homogénéité des parties boisées et les lignes de crête. A priori, l'urbanisation doit y être proscrite, sauf à produire une densité bâtie faible, qui préserve les espaces boisés, à l'instar du quartier de la Noyerie. Toutefois, l'urbanisation faiblement dense pose d'autres problèmes, comme la surconsommation de foncier ou la création de grands linéaires de réseaux, forcément coûteux pour la commune.



## D. Les espaces bâtis

---

### 1. LES TROIS HAMEAUX

L'espace bâti de la commune ne se présente pas sous la forme d'un village bien identifié, au contraire, en dehors des corps de fermes qui émaillent la plaine agricole et des vallons secs, l'espace bâti prend corps sous la forme de plusieurs entités distinctes de faible emprise, complétées le plus souvent par un habitat assez diffus :

- **Le hameau de Lambres**, (aujourd'hui le « village »), implanté dans le vallon du ruisseau de Lambres, il forme la principale « forme immergée » de l'espace bâti de la commune, par ailleurs très ténue.
- **Le Haut-Divajeu** : implanté en partie haute du coteau Ouest du serre du même nom. Ce hameau est dominé par un château qui demeure la seule véritable entité bâtie qui ait survécu à l'épreuve du temps. La superposition de maisons nouvelles en contre-bas de cet édifice poserait à l'évidence des problèmes d'insertion paysagère.
- **Le hameau des Porteronds** : Il possède une structure bâtie ancienne de faible emprise, même si elle est à peu près comparable à celle du hameau de Lambres. Une urbanisation sous forme de maisons individuelles, de faible densité, s'est développée sur les terrains plats au Nord du hameau initial. L'ensemble bâti, surélevé sur un plateau mais entouré par la forêt est très peu perceptible en vision éloignée et son développement aurait un impact quasi-nul sur le paysage d'ensemble,
- **le quartier de la Noyerie** : secteur récent du développement urbain, il se caractérise par un habitat sous forme de maisons individuelles, très diffus, il est noyé dans les bois. La sensation de mitage y est donc encore faible.

## CLICHES AERIENS REPRESENTATIFS

### « L'EXEMPLE A NE PAS SUIVRE »



Sur cette vue aérienne de l'extrême Est de Divajeu, on distingue un quartier d'habitation situé sur une commune voisine. Ce secteur bâti est critiquable à plusieurs égards et constitue un exemple à ne pas reproduire, notamment parce qu'il prend le contre-pied des principes définis par la loi S.R.U. avec laquelle la Carte Communale doit être compatible :

- la densité y est trop faible, (de grandes superficies de terres agricoles ont été sacrifiées pour peu de maisons construites),
- il n'y a pas de séparation claire entre espaces urbains d'une part, espaces naturels et agricoles d'autre part,
- l'urbanisation en bandes a conduit à la création d'un grand linéaire de réseaux,
- les lignes de force du paysage et sa lisibilité ont été sérieusement mises à mal par l'urbanisation diffuse.

La photo permet de saisir la consommation gigantesque de terrain dans le cadre d'une urbanisation diffuse, de type résidentielle : l'espace de coteau est « tartiné » de maisons qui se développent sans cohérence d'ensemble, le long des chemins. Les constructions ne forment pas de structure urbaine véritablement identifiable. Au contraire, elles s'insèrent linéairement dans des espaces naturels et agricoles et perturbent très visiblement, par le mitage de l'espace, la lisibilité du paysage. Ici, il est impossible de distinguer clairement ce qui est urbain de ce qui est naturel ou agricole. Ces entités s'interpénètrent et la lisibilité du paysage en est brouillée, le contraste entre les entités paysagères est très affaibli. L'urbanisation a ici substitué à un paysage agricole clairement identifiable un mélange hétéroclite qui a banalisé l'espace et lui a ôté sa spécificité.

D'un point de vue organisationnel, on constate aussi l'alternance entre parcelles agricoles et habitat. Cette promiscuité entre deux formes d'occupation du sol, pas toujours compatibles entre elles, peut aussi favoriser les conflits d'usages entre habitants et agriculteurs.



CROUZET URBANISME



La Noyerie

Malgré un espace bien préservé du mitage, avec un regroupement des constructions autour du village (Lambres) et du hameau des Porteronds, en limite Nord-Ouest du territoire communal, Divajeu possède aussi son quartier d'urbanisation diffuse de coteau, au-dessus du village, au lieu-dit « La Noyerie ». Toutefois, à la différence du quartier d'urbanisation diffuse de Crest, les superficies concernées sont encore faibles et surtout, la végétation de coteau a été préservée, de sorte que l'espace naturel boisé en partie supérieure du coteau, là où se sont développées les maisons, continue de former une entité paysagère lisible et facilement identifiable. Par ailleurs, l'urbanisation n'a pas ou a peu entamé le coteau agricole. L'ouverture des paysages n'a donc pas été atteinte par l'urbanisation diffuse. Afin de préserver l'entité boisée et le contraste qu'elle génère avec la partie cultivée très ouverte du coteau, il faudra préserver une faible densité de constructions dans les espaces interstitiels autour des maisons existantes, si la zone constructible de la Noyerie venait à s'étendre.



---

## LE VILLAGE

---



En vue aérienne, le village se réduit à un noyau bâti formé par l'église, la mairie, qui lui est quasi attenant, la salle polyvalente, de facture récente et quelques bâtiments anciens, au croisement entre la route départementale et le chemin communal qui traverse le village. Autour de ce noyau bâti ténu, l'espace est ouvert, dominé par des terrains cultivés, parfois séparés de haies vives qui segmentent l'espace agricole en rive gauche du ruisseau de Lambres. Quelques vieilles bâtisses témoignent de l'architecture traditionnelle locale, auxquelles sont venues se rajouter quelques constructions récentes et notamment l'opération H.L.M au Sud du village, qui constitue, avec le bâti autour de l'église, le seul véritable pôle d'habitat bien identifiable.



En vision éloignée, il est très difficile de distinguer le village des autres groupes de constructions, tant son emprise est faible et sa forme urbaine assez linéaire et éloignée de l'image du village telle qu'elle est véhiculée dans l'imaginaire collectif (c'est-à-dire un bâti dense et organisé de manière radioconcentrique).

## LES PORTERONS



Si d'un point de vue organisationnel, le hameau des Porterons présente les caractéristiques de l'habitat résidentiel : éloigné du village, sans véritable lien socio-économique avec ce dernier et constitué essentiellement de maisons individuelles qui ont produit un espace bâti de faible densité, d'un point de vue paysager, les principaux défauts de l'habitat résidentiel ont été évités jusqu'à aujourd'hui. Le quartier des Porterons s'inscrit comme un îlot résidentiel au sein de l'espace agricole. Si des constructions récentes apparaissent comme « décalées » par rapport à l'architecture locale traditionnelle, leur confinement au cœur de ce hameau résidentiel protège le grand paysage.

D'un point de vue paysager, toute la question du développement de ce hameau se pose sur les terrains situés à son entrée principale, lorsqu'on arrive depuis le village de Divajeu.



L'entrée des Porterons a été préservée jusqu'à aujourd'hui : ici, pas de maison qui s'égrènent le long de la route, mais une coupure encore franche entre le hameau proprement dit et l'espace agricole, (en l'occurrence des pâtures). Seule la maison au premier plan, à gauche sur la photo, constitue une amorce de mitage dans un paysage qui a conservé son contraste. La rupture franche entre habitat et zones agricoles ouvertes doit être préservée.



---

## LA PLAINE ALLUVIALE DE LA DROME

---



Une petite partie du territoire communal s'inscrit dans la plaine alluviale de la Drôme. L'agriculture y est très présente, sous la forme de grandes parcelles cultivées en céréales ou en colza la plupart du temps. Les ruisseaux, accompagnés de leurs bandes boisées trament un espace géométrique. Au second plan, on distingue la rivière Drôme, qui a conservé son caractère naturel.

---

## LE HAUT DIVAJEU

---



Perché sur le Serre du Haut Divajeu, s'est développée une structure bâtie organisée autour du château et de ses dépendances. Noyé dans la végétation, l'édifice principal est assez peu visible. C'est encore plus vrai pour les constructions situées en contre-bas, dont une partie est en ruine.

## LE VILLAGE VU DU SOL



Le village est ici séparé de l'espace agricole par une limite franche (la route), qui souligne le contraste entre le bâti dense et le champ. Si l'urbanisation venait à franchir la route, il faudra impérativement produire une organisation dense, pour ne pas intercaler entre le village et la zone agricole un espace bâti diffus, qui, ni urbain ni agricole, troublerait inévitablement la composition actuelle du paysage.



Il s'agit ici de l'unique point de vue qui renvoie une image de densité pour le village. Le terrain faisant face à l'espace bâti revêt donc une importance toute particulière. Quelques maisons, qui viendraient s'insérer au premier plan détruiraient la perspective actuelle. Si le terrain au premier plan de la photo devait s'urbaniser, il sera nécessaire de mettre en place une opération d'ensemble capable de renvoyer l'image d'une extension naturelle du village.



Sur ce panorama, le clocher de l'église est le seul véritable élément qui permet d'identifier le village. Si on distingue quelques bâtiments aux pieds de l'église, l'omniprésence de la végétation brouille la lecture de l'espace bâti. A droite sur la photo, ce sont les H.L.M. et les maisons récentes qui sont les plus visibles. Entre le village proprement dit, dominé par l'église et les H.L.M., il y a peu de constructions et l'ensemble s'avère insuffisamment dense pour structurer le paysage.



Les H.L.M., étagés le long de la ligne de pente, forment une structure organisée qui s'insère dans le paysage d'ensemble sans étioiler sa lisibilité. A contrario, le hangar vert en ligne de crête « s'impose » dans le paysage et crée un point d'appel visuel qui déstructure la principale ligne de force du paysage, c'est-à-dire la juxtaposition entre le bâti dense d'une part (les HLM) et les espaces boisés d'autre part.



## 2. LES SECTEURS LES PLUS SENSIBLES AUTOUR DU VILLAGE

Malgré sa faible emprise, le paysage très ouvert permet de souligner l'église. Ici le paysage de proximité présente un intérêt particulier lié à la mise en valeur mutuelle entre l'église, les principaux bâtiments qui lui sont attenants et les espaces de prés, les champs alentours. Dans ces espaces, toute urbanisation sur un modèle diffus aurait de lourdes conséquences : les maisons nouvelles étoufferaient la lisibilité du paysage, en atténuant la position centrale de l'église et donc la position du village dans la composition globale. Dans ce cas de figure, il est très vraisemblable que des constructions nouvelles, d'une manière un peu paradoxale, contribueraient plus à diluer la présence du village dans le paysage d'ensemble qu'à la renforcer.

*Les espaces particulièrement sensibles au mitage  
autour du village*



*L'urbanisation de ces secteurs, sans projet d'ensemble et sur un modèle diffus serait particulièrement préjudiciable au paysage*



*Secteur d'urbanisation diffuse, mais dont l'implantation en zone boisée, sur un modèle peu dense, atténue de beaucoup l'impact*



---

## VIII. RISQUES

---

Le territoire communal n'est pas soumis à des risques naturels importants dans les secteurs de l'activité humaine (habitat en particulier). Toutefois, localement, des débordements de ruisseaux, des glissements de terrains bien circonscrits, des chutes de blocs ou autres, ont produit quelques dégâts.

Dans la Carte Communale, la prise en compte des risques naturels s'est traduite par l'application du principe de précaution : dans les secteurs où un risque a été répertorié, il n'a pas été créé de nouvelle zone constructible, notamment parce que le territoire communal permet de dégager suffisamment de zones constructibles hors secteurs soumis aux risques.

### A. Risques d'inondations

---

#### 1. LA DRÔME

La Drôme forme une petite partie de la limite Nord de la commune. Elle a généré une zone inondable qui occupe une bonne partie de la plaine, jusqu'au lit du ruisseau de Lambres, au Sud.

Par ailleurs, la partie du territoire communal située entre la Drôme et le ruisseau de Lambre a subi une inondation en 1998.

#### 2. LE RUISSEAU DE LAMBRES

Ce ruisseau longe le village sur sa rive droite. Relativement encaissé, les risques de débordements sont limités. Les archives n'ont pas mis en évidence de débordement ayant entraîné l'inondation du village, assez largement surélevé par rapport au lit du ruisseau. Par principe de précaution, il faudra définir toutefois une bande inconstructible de part et d'autre du ruisseau, dont la largeur sera définie en concertation avec les services de l'Etat.

### 3. LE RISQUE D'INONDATION NON LIÉ AUX COURS D'EAU

La commune a fait état d'évènements pluvieux de forte intensité en 1993, qui ont conduit à la dégradation de chemins et à des glissements de terrain. Les habitations n'ont toutefois pas subi de dégâts suite à ces inondations.

## **B. Les risques de glissement de terrains**

---

L'essentiel des glissements de terrains qu'a connus la commune, (surtout des départs de talus), était lié à des évènements pluvieux de forte intensité. Toutefois, plusieurs secteurs en partie bâtis présentent des instabilités du sol :

- Mouvement de terrain Section B n°22
- Mouvement de terrain Haut Divajeu (argile), maisons endommagées suite à la sécheresse de 2003.
- Mouvement de terrain à la propriété « Les Arbods » suite à la pluie de décembre 2003 (Section B n°250-282)
- Parcelle A n°389 (Sous-sol instable). Une étude technique a conduit à l'inconstructibilité de la parcelle.

## **C. Risque sismique**

---

L'ensemble du territoire de la commune est classé en zone 1b (sismicité faible).

## **D. Risque technologique**

---

Un seul risque technologique a été recensé sur la commune, il s'agit du transport de matières Dangereuses.



---

## **IX. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 2014**

---

### **A. Hypothèses de croissance démographique**

---

Le marché du logement sera en constante progression dans le Val de Drôme au moins à moyen terme. Avec l'installation d'anciens citadins des pôles urbains de la vallée du Rhône et l'essor économique prévisible propre au Val de Drôme, via notamment l'ouverture de l'immense zone d'activités d'Eurre, on peut penser que les zones ouvertes à l'urbanisation trouveront facilement preneur. Dans un futur proche, la rétention foncière sur les terrains constructibles risque donc d'être faible.

### **B. Le rythme de la construction prévisible**

---

La pression foncière laisse penser que le développement urbain de la commune dépend avant tout de l'offre, car l'attractivité est bien là et seule la saturation des zones constructibles de l'ancienne Carte Communale a fait que le rythme de la construction a notablement chuté depuis 1999. De ce point de vue, il est donc difficile d'estimer quantitativement les besoins, sachant qu'ils se mesurent à l'échelle du Val de Drôme, voire de la vallée du Rhône.

## C. Le rapport « croissance démographique – Logements créés »

	75-82	82-90	90-99
<b>Habitants en plus</b>	56	58	62
<b>Résidences principales construites</b>	+15	+34	+46
<b>Hab. en plus à Divajeu par log. créé</b>	3,7	1,7	1,3

	1982	1990	1999
<u>Pop des ménages</u>	359	400	543
<u>Nombre de ménages</u>	111	145	191
<b>Nbre moyen de personnes par ménage</b>	3,2	2,8	2,8

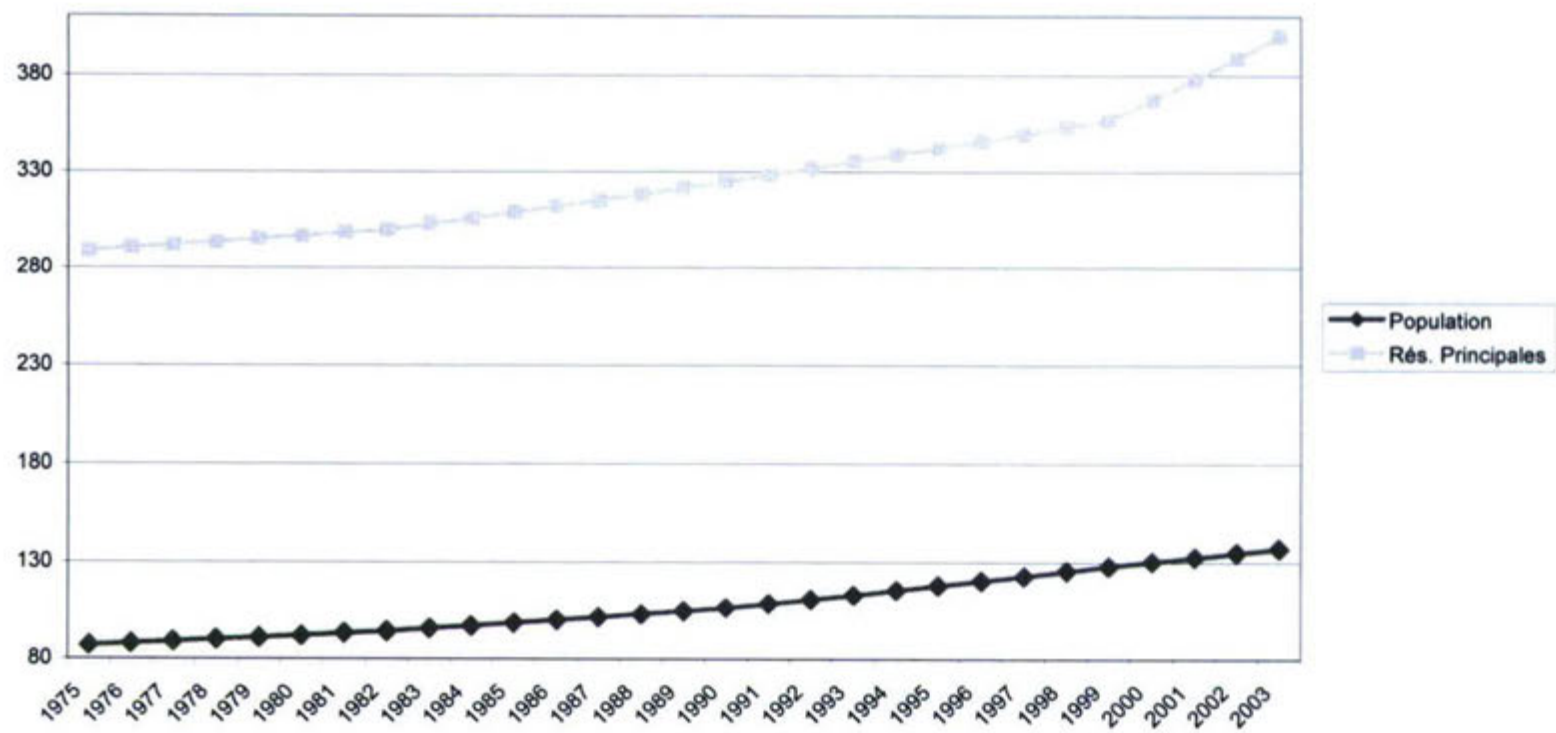
Le rythme de la construction de résidences principales et la croissance de population ont progressivement perdu leur corrélation. Si entre 1975 et 1982, la population augmentait en moyenne de plus de 3 habitants par logement créé, ce chiffre tombe à 1,3 entre 1990 et 1999. Sur cette dernière période, il faut donc relativiser le lien direct et *a priori* logique entre création de logements permanents et croissance démographique. Si le ratio « nombre d'habitants supplémentaires divisé par le nombre de résidences principales créées » n'a pas de réalité en terme d'occupation effective des logements (la moyenne communale est de 2,8 personnes par habitation, soit un chiffre supérieur aux 2,4 de la moyenne nationale), il traduit cependant des mouvements internes, comme la décohabitation : quand par exemple, un foyer de 4 personnes (parents + deux enfants), se scinde (les enfants se mettent en ménage et construisent). On a alors 3 logements pour 6 personnes. Compte tenu des évolutions récentes, cette décohabitation interne à la commune a toutefois des chances de s'étioler avec le temps. A moyen terme, les logements individuels qui seront créés, apporteront globalement une croissance démographique plus importante qu'actuellement, du fait de la réduction de l'influence de la décohabitation dans la construction de résidences principales (en partie due à l'augmentation conséquente du coût des terrains dans tout le Val de Drôme).

On peut donc estimer la croissance démographique par logement créé dans une fourchette qui oscille entre 1,6 et 1,9.





Evolution comparée population - résidences principales



## D. Densité moyenne prévisible de l'urbanisation à venir

Densités actuelles mesurées	Superficie des terrains	Nbre de logements	Nbre de Log. par hectare
Les H.L.M (Lambres)	0,6 ha	10	17
La Noyerie	7,7	12	1,5
Les Porteronds (hab. récent)	3,8	17	4,5

La densité des logements créés se situe à des niveaux très éloignés suivant les secteurs de la commune :

- dans le bâti ancien, c'est-à-dire au cœur du village ou du hameau des Porteronds, la densité est très forte. Il est très vraisemblable que quels que soient les modes d'urbanisation future, elle ne sera pas reproduite.
- l'opération H.L.M a produit, sur le modèle du petit collectif, dix logements sur 6 000 m<sup>2</sup> de terrain, soit une densité importante au regard des autres formes d'urbanisation récente qu'a connu la commune,
- le secteur de la Noyerie et les abords des Porteronds, urbanisés sur initiative privée, ont produit un habitat diffus, avec des densités qui n'excèdent pas 4,5 logements à l'hectare, voire 1,5 logements à l'hectare. Toutefois, après la première vague d'urbanisation du quartier de la Noyerie, où les superficies des parcelles étaient très importantes, 10 ans après les premières constructions, on constate des redivisions foncières qui font progressivement augmenter la densité. Il est probable qu'à terme, on se rapproche d'une densité de 3 à 4 logements à l'hectare, à l'instar de la densité mesurée aux Porteronds.

Sans opérations d'ensemble de type logements individuels groupés, la densité de l'habitat produite « naturellement » par le marché reste faible et oscillera vraisemblablement entre 4 et 5 logements à l'hectare. En considérant l'approche démographique, qui a estimé la croissance globale de population par logement créé à 1,6 à 1,9 habitants, cela veut dire, que hors rétention foncière (qui sera faible au regard de la pression actuelle), la commune



## Approche de la capacité d'accueil dégagée par la Carte Communale

Secteurs	Superficie des terrains constructibles et non bâtis (m²)	Capacité d'accueil (estimation basse)	Capacité d'accueil (estimation haute)
<b>LAMBRES (Ass. Collectif)</b>			
Z2 parcelle communale	6800	6	8
Z3 Sud HLM	4400	3	4
Z4 Sud Ouest HLM	2800	2	2
Z13 Abords église	1900	1	2
<b>LES NOYERIES (Ass. Autonome)</b>			
Z6 parcelle déjà constructible	2500	1	1
Z7 nouvelle zone	17000	5	10
<b>LES PORTERONDS (Ass. Collectif projeté)</b>			
Z8 Enclave	11000	5	7
Z9 sous enclave	1100	1	1
Z 11 Entrée Porterond 1	11000	5	7
Z 12 Entrée Porterond 2	4500	3	4
<b>TOTAL (m²)</b>	<b>63000</b>	<b>32</b>	<b>46</b>

Rappel : entre 1990 et 1999 : +4,4 log/an en moyenne

connaîtra une croissance démographique qui oscillera entre 7 et 10 habitants en plus par hectare de terrain construit. Ces ratios mettent en évidence la faible croissance démographique par hectare de terrain urbanisé. Ils montrent aussi que si ne sont construites que des maisons individuelles sur initiative privée, hors lotissement, on aura consommé beaucoup de terrain pour peu de croissance démographique, ce qui en terme de développement durable est critiquable. Parallèlement à la Carte Communale, il serait donc souhaitable, afin d'économiser le terrain, sur des secteurs bien définis, de favoriser quelques lotissements ou opérations d'habitat en petit collectif ou individuel groupé. Ces actions auraient par ailleurs le mérite de préserver la mixité de l'habitat dans le village et de renforcer sa centralité et sa position dans le paysage d'ensemble.



---

## X. LES RESEAUX

---

### A. L'eau potable et la défense incendie

---

Aucun captage A.E.P. n'est en service sur la commune. Le pompage alimentant Divajeu en eau potable est situé sur la commune de Crest.

Le réseau se distingue en plusieurs antennes :

refoulement alimentation réservoir: Ø 75/90

- antenne Haut Divajeu d. 75/90 Ø 53/63
- antenne les Porteronds d. 100 Ø 75/90
- antenne Choméane: Ø 75/90
- antenne Les berthouins : Ø 75/90 et Ø 56/63
- antenne Lambres / Noyeries : Ø 75/90
- antenne Combe des Vernes/ Rif Noir: 2 fois Ø 53/63 dans la 1 partie et Ø 53/63.
- canalisation Ø 100 fonte du réservoir aux Porteronds

Recensement des poteaux incendie:

- 1 Haut Divajeu
- 1 centre village
- 1 La Cascade HLM
- 1 les Porteronds
- 1 Maison Familiale
- 1 Les Noyeries (en cours de réalisation)

c) Réservoir communal :

- 300 m<sup>3</sup> dont 100 m<sup>3</sup> réservoir incendie
- 1 lac collinaire au Haut Divajeu

## B. L'assainissement

L'ensemble des données ci-après est issu du Schéma Général d'Assainissement réalisé par le bureau d'études Géo+.

### 1. ETAT INITIAL

#### **Assainissement collectif**

La commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif qui compte 32 branchements. Ce réseau, datant de 1993, dessert les habitations de Lambres (chef-lieu). Les effluents sont traités par une station d'épuration communale implantée en bordure du ruisseau de Lambres à l'aval du village. La station d'épuration est dimensionnée pour 100 Equivalent Habitants et date de 1993. Une visite de contrôle de la station a été effectuée en mars 1999. Le fonctionnement général avait été jugé satisfaisant. On ne dispose toutefois d'aucune mesure permettant d'estimer le rendement de la station, toutefois celle-ci étant récente et bien entretenue, le niveau de rejet D4 devrait normalement être atteint.

**Estimation de la capacité résiduelle de la STEP basée sur les consommations d'eau réelles** : d'après le volume d'eau consommé annuellement par les foyers raccordés au réseau, ce sont 3813 m<sup>3</sup>/an qui arrivent à la station. Ceci correspond à environ 70 EH., soit :

- volume = 10,44 m<sup>3</sup>/jour,
- charge polluante = 4,2 kg/j de DB05.

Sur la base de ces chiffres, la station peut encore traiter une trentaine d'Equivalents-Habitants supplémentaires.

Remarque : en l'absence de mesure, la charge polluante a été estimée à partir des volumes d'eau consommés.



### **Assainissement non collectif**

L'enquête sur les dispositifs d'assainissement individuels existants montre que le nombre de rejets dans le milieu naturel, sans traitement préalable où même sans pré-traitement, est important (environ 64% des habitations).

Sur les 173 questionnaires portant sur les systèmes d'assainissement individuel existants, 118 réponses sont parvenues en mairie, soit un taux de retour d'environ 68%.

L'enquête sur les équipements d'assainissement individuel a donné les résultats suivants :

- environ 26 % des habitations possèdent une filière d'assainissement individuel récente et conforme à la législation en vigueur,
- 6 % ont un dispositif de traitement par épandage souterrain ancien qui ne répond pas aux normes actuelles,
- environ 61 % des habitations rejettent leurs effluents au sortir d'un prétraitement (fosse septique, fosse septique toutes eaux, bac à graisse et/ou filtre à pouzzolane), dans le milieu naturel, dont la grande majorité dans un puits perdu, le reste des rejets se faisant dans un fossé, un champ ou un ruisseau,

Les études de sols menées dans le cadre du Schéma Général d'Assainissement ont montré dans l'ensemble que les horizons testés (généralement sableux), permettent la mise en place d'assainissement autonome classique (tranchées filtrantes) dans la mesure où le substratum rocheux n'est pas sub-affleurant et où la pente du terrain est inférieure à 15%.

### **Eaux de ruissellement**

Les eaux de ruissellements ne créent pas de problème particulier au niveau des zones urbanisées. Sur le chef-lieu il existe un réseau collectant les eaux pluviales.

La commune ne compte pas de zone inondable, en dehors de celle de la Drôme. Le ruisseau de Lambres déborde quelquefois dans la partie aval de son cours, mais en rive droite sur la commune voisine.



## XI. LA QUESTION DES RESEAUX ET DES ACCES

---

Divajeu est une vaste commune rurale aux moyens financiers limités, sa problématique générale de développement est donc intrinsèquement liée à la question de l'accompagnement technique par les réseaux du développement de l'urbanisation.

Les dispositions de la loi S.R.U. ont modifié profondément les conditions de financement des réseaux. Il n'existe aujourd'hui, (en dehors des cas particuliers des Programmes d'Aménagement d'Ensemble et des procédures de lotissements), plus que la procédure de la Participation pour création de Voirie et Réseaux (P.V.R.), pour faire financer pour tout ou partie la création de réseaux publics par les propriétaires fonciers bénéficiaires. Cette procédure est toutefois inapplicable pour les parcelles isolées. Dans ce cas, la commune n'a que deux possibilités : soit refuser le permis de construire, soit payer elle-même les antennes de réseaux nécessaires à la desserte des terrains. Dans un souci de transparence et de cohérence, il serait donc inutile de classer en zone constructible des terrains insuffisamment desservis par les réseaux, pour devoir ensuite refuser le permis de construire, où devoir amener les réseaux nécessaires aux frais de la commune.

On comprendra donc aisément, que dans la problématique de définition du zonage, dans un souci de préservation des ressources financières de la commune, les terrains qui feront partie des zones constructibles seront :

- soit déjà desservis par les réseaux de voirie, d'eau et d'électricité, (lorsqu'un assainissement autonome est possible le réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire), ou le seront à très court terme, via une extension modeste du réseau,
- soit inclus dans une P.V.R., procédure de financement qui ne peut s'appliquer en pratique que sur de vastes zones et en aucun cas pour desservir quelques constructions seulement.



---

## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC EN QUELQUES LIGNES

---

---

### I. LE CONTEXTE GENERAL

---

Divajeu s'inscrit dans le Val de Drôme, qui subit une pression foncière croissante pour l'habitat :

- pression foncière interne au Val de Drôme, avec un déficit actuel d'environ 800 logements (mis en évidence par le P.L.H),
- pression foncière pour l'habitat résidentiel provenant du pôle valentinois, liée au souhait d'habitants de l'agglomération de Valence de vivre dans un cadre rural et naturel tout en restant proches de leur lieu de travail,
- l'essor économique du val de Drôme, en devenir, notamment avec le développement de la très vaste zone d'activités sur l'ancienne base T.G.V. d'Eurre va encore accroître les besoins en logements.

---

### II. LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT

---

La commune a connu un fort essor démographique ces 15 dernières années. La stabilisation actuelle du développement est due à la carence en terrains à bâtir et non à une chute de l'attractivité. Au regard du contexte général, on peut au contraire penser que les terrains à bâtir qui seront mis sur le marché trouveront preneur très rapidement.

La commune dispose de 10 logements H.L.M au village. Ces logements ont apporté une diversité et une mixité de l'habitat remarquables pour une petite commune rurale. Il serait intéressant, parallèlement au développement de l'habitat via l'extension des zones constructibles, de réserver des terrains à un habitat groupé, qui permettrait de prolonger la diversité et la mixité actuelle.

---

### III. L'AGRICULTURE

---

9 à 10 exploitations agricoles ont été répertoriées sur le territoire communal. L'agriculture constitue l'activité économique principale de Divajeu. Garante de la préservation des paysages, elle s'est développée dans la plaine de la Drôme et dans les vallons peu encaissés. Afin de la protéger et d'éviter les conflits d'usage, il conviendrait de préserver de l'urbanisation les grandes entités agricoles.

---

### IV. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

---

Les espaces identifiés comme présentant un intérêt environnemental particulier sont concentrés à la pointe Nord Ouest de la commune, dans les Ramières. Ce secteur ne fera pas l'objet de projet d'urbanisation. Ailleurs dans la commune, il faudra veiller à préserver :

- les vastes espaces boisés au Sud de la commune et en partie sommitale des serres,
- les ripisylves des ruisseaux qui assurent la liaison entre ces espaces boisés et la Drôme
- les secteurs à l'interface entre les espaces agricoles cultivés et les secteurs boisés, ces derniers présentant une bio diversité plus riche.

---

### V. LE PAYSAGE

---

Il ressort du volet paysager que le développement d'une urbanisation diffuse dans les vallons très ouverts (notamment en coteau) serait très préjudiciable à la lisibilité (et donc à la qualité) du paysage d'ensemble.

Les parties sommitales en forêt des serres doivent conserver leur aspect boisé, y compris dans le secteur bâti de la Noyerie, pour atténuer l'effet de mitage. Ceci implique une faible densité de construction à la Noyerie, y compris dans les éventuelles extensions de la zone constructible. A contrario, au village comme aux Porteronds, pour préserver la coupure franche entre habitat et espaces agricoles et naturels, c'est la densité qu'il faudra rechercher, notamment par l'urbanisation préférentielle des « dents creuses » et des terrains situés à la continuité de l'urbanisation existante.



---

## VI. L'ESPACE BATI

---

L'espace bâti de la commune est éclaté en trois entités principales :

- le village (hameau de Lambres),
- le hameau des Porteronds,
- le quartier d'habitat diffus de La Noyerie.

Le reste du territoire communal n'est occupé que par des corps de fermes et quelques maisons éparses, exception faite du hameau du Haut Divajeu, dominé par le château.

Au regard des impératifs liés au financement des réseaux, à la préservation des espaces agricoles, à l'utilisation économe de l'espace, à la limitation des déplacements et au respect des paysages, définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, le développement de l'urbanisation ne pourra très vraisemblablement se réaliser qu'en continuité du village, de La Noyerie (sur un modèle peu dense) et du hameau des Porteronds.

---

## VII. LES PROJECTIONS DE DEVELOPPEMENT

---

L'approche qualitative sur le mode de développement prévisible de l'urbanisation et la croissance démographique a montré que la population de Divajeu augmenterait probablement de 7 à 10 habitants par hectare de terrain constructible. Ce ratio a mis en évidence une consommation de foncier importante pour peu d'habitants en plus et renforce l'idée de développer, sur initiative communale et sur un terrain qu'elle détient ou pourrait acquérir, une forme d'habitat plus dense que l'habitat individuel pur, en accompagnement de ce dernier.

## CHOIX RETENUS, NOTAMMENT AU REGARD DES ARTICLES L 110 ET L 121-1 DU CODE DE L’URBANISME

### I. RAPPEL DE L’ARTICLE L 110 DU CODE DE L’URBANISME

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

### II. RAPPEL DE L’ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L’URBANISME

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

- *L'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 et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eau,*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement 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, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*



Les articles L 110 et L 121-1 s'appliquent aux S.Co.T., P.L.U. et Cartes Communales. Ces documents d'urbanisme s'appliquent toutefois à des échelles de territoires très différentes. La Carte Communale correspond au document le plus simple, dont l'objectif est d'assurer une bonne gestion du développement urbain à moyen terme, par la définition d'un zonage qui détermine les zones constructibles et les zones non constructibles. On comprend donc que certains objectifs énoncés dans les articles L 110 et L 121-1 sortent quelque peu du champ de compétence de la Carte Communale.

---

### III. LES CHOIX DE LA COMMUNE

---

Les choix de la commune présentés ci-après ont été établis à la suite de l'analyse de l'état initial. ils traduisent la prise en compte des articles L 110 et L 121-1 au niveau de ce qui peut être raisonnablement intégré par une Carte Communale. En outre, au-delà des principes généraux des articles L 110 et L 121-1 et en cohérence avec ces derniers, la commune a choisi, au travers de son document d'urbanisme :

- d'assurer une croissance démographique contrôlée,
- de privilégier l'activité agricole, l'environnement naturel et de préserver son identité rurale, quitte à ralentir le rythme de la construction dans la commune, dans un objectif de préservation des équilibres, (entre habitat résidentiel et agriculture notamment),
- d'assurer la cohérence entre organisation du développement et niveau d'équipement (situation des réseaux en particulier),
- de favoriser la mixité urbaine,
- de développer l'urbanisation en continuité des pôles bâtis existants,
- d'éviter, par un découpage adapté des zones constructibles, qui ne suit pas toujours les limites de parcelles, le « gâchis » de terrain, ou *a contrario* d'éviter la surdensification, avec, par exemple, une opération d'ensemble de plusieurs dizaines de lots sur une seule grande parcelle,
- de minimiser les voies à créer.
-

## A. Une capacité d'accueil mesurée

---

### 1. PRINCIPE DE REPARTITION ET DE DEFINITION DE LA CAPACITE A CONSTRUIRE

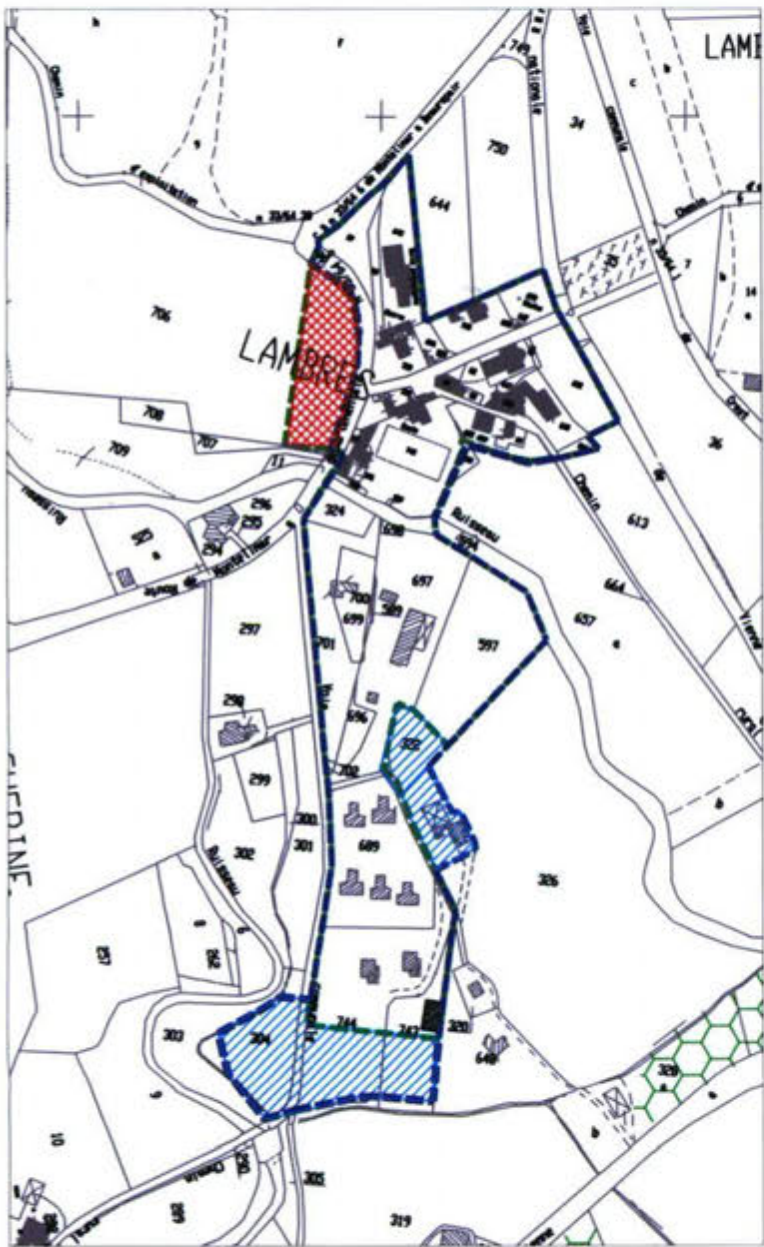
La définition des zones constructibles s'est focalisée sur deux secteurs : Le Village et Les Porteronds, qui correspondent aux deux principales unités bâties dans la commune. Ailleurs, l'urbanisation est restée très ténue. On note toutefois la présence de deux zones d'habitat résidentiel récentes : les Noyeries, dans le coteau boisé entre Lambres et le plateau des Porteronds et un petit groupe de constructions à quelques centaines de mètres à l'Ouest de Lambres, le long du ruisseau du même nom.

La définition systématique de terrains à bâtir autour de chaque groupe de constructions n'a pas paru à la commune en cohérence avec son souhait de préserver son identité rurale, qui passe plutôt par une centralité (qui reste à construire en grande partie pour le village de Lambres). A Divajeu, Face au risque d'éparpillement qui aurait été couru en multipliant les zones constructibles, le regroupement des secteurs d'urbanisation apparaît comme un moyen incontournable d'éviter l'éclatement de l'entité « commune » et sa transformation en « territoire dortoir », par une fonctionnalisation outrancière, qui ferait que l'espace vécu par les habitants ne se situerait plus qu'à deux échelles extrêmes, la parcelle support la maison d'habitation et la région et les villes voisines, où l'on développerait sa vie sociale. Une organisation de la construction qui tempère l'effet « commune dortoir », est le premier élément de la préservation de l'identité rurale de Divajeu.

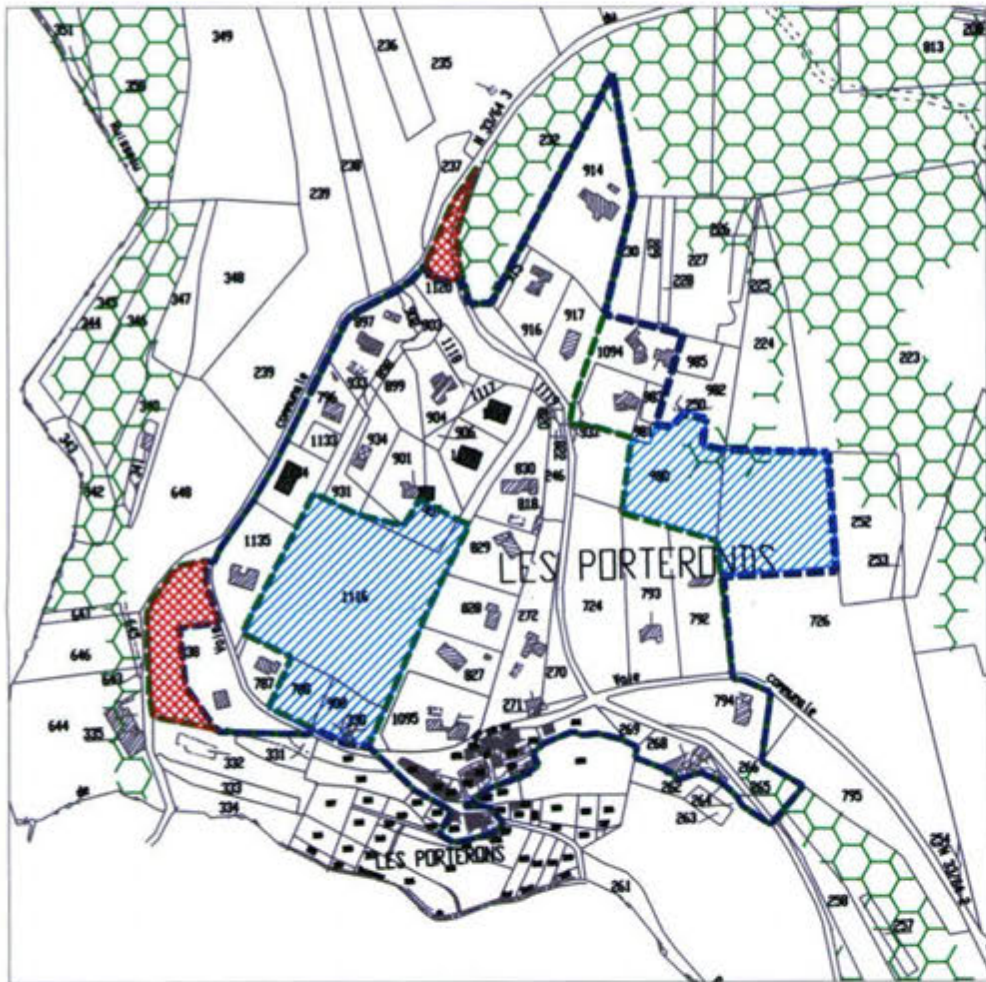


EXTENSION DES ZONES CONSTRUCTIBLES PAR RAPPORT A  
L'ANCIENNE CARTE COMMUNALE

LE VILLAGE



LES NOYERIES

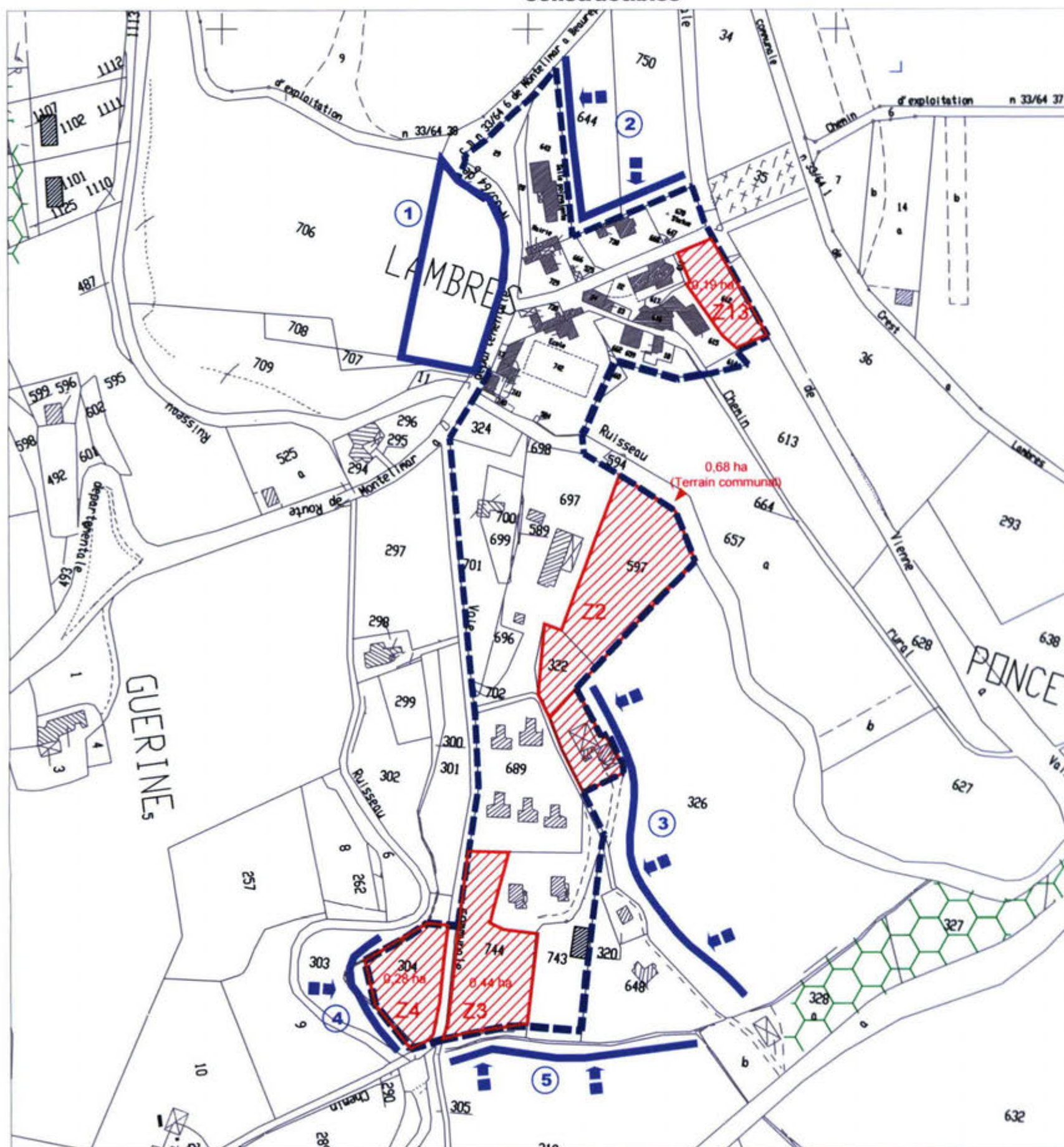


LES PORTERONDS

-  Zonage de l'ancienne Carte Communale
-  Nouveau zonage
-  Extension de zones constructibles
-  Suppressions de zones constructibles






# **Le Village et ses abords** **Capacité à bâtir et principales logiques de définition des zones** **constructibles**



- 1** Ce secteur revêt un intérêt tout particulier dans la logique de développement du village : son urbanisation, pour être cohérente avec l'existant ne pourra se réaliser que sur un modèle dense, ce qui n'est pas maîtrisable via la Carte Communale. Il a donc été décidé de sortir ce terrain de la zone constructible, dans l'attente d'un projet global.
- 2** Le pré en bordure de départementale est maintenu en zone naturelle : préservation du paysage (éviter le mitage d'un espace qui par son ouverture met en valeur le village) et prise en compte des nuisances liées à la salle polyvalente proche
- 3** Préservation du coteau ouvert (l'urbanisation ici romprait l'homogénéité et la lisibilité du paysage agricole)
- 4** On s'appuie ici sur les limites de la zone inondable
- 5** Limite de la zone inondable s'appuie sur la rupture paysagère formée par le ruisseau. Les terrains au Sud ne disposent pas d'accès suffisamment dimensionnés

- 6** Limite d'un secteur agricole homogène à protéger
- 7** Création d'une zone constructible proche du village, sur des terrains qui ont perdu leur vocation agricole. Une maison existe déjà au Sud de la zone. Le périmètre de la zone a été défini de manière à ne pas empiéter sur les unités agricoles voisines

-  Périmètre des zones constructibles
-  Terrains constructibles et non bâtis
-  Superficie des terrains constructibles et non bâtis

Avec un espace bâti initial très ténu, il existe finalement peu de « points d'accroche » pour la création de zones urbanisables. Elles ont dû aussi rester modestes pour préserver une proportionnalité entre espace déjà construit et espace bâti projeté. Par ailleurs, afin d'éviter la mise en œuvre de vastes opérations d'ensemble incompatibles avec une extension mesurée de l'urbanisation, ou au contraire favoriser le « gâchis » de terrain par la création de seulement une ou deux maisons sur une vaste parcelle, la plupart des terrains constructibles ont été découpés de manière à « laisser la place » pour 1 à 2 maisons, voire 3 à 4 ponctuellement. Les rares grandes parcelles sont le plus souvent entourées de maisons existantes

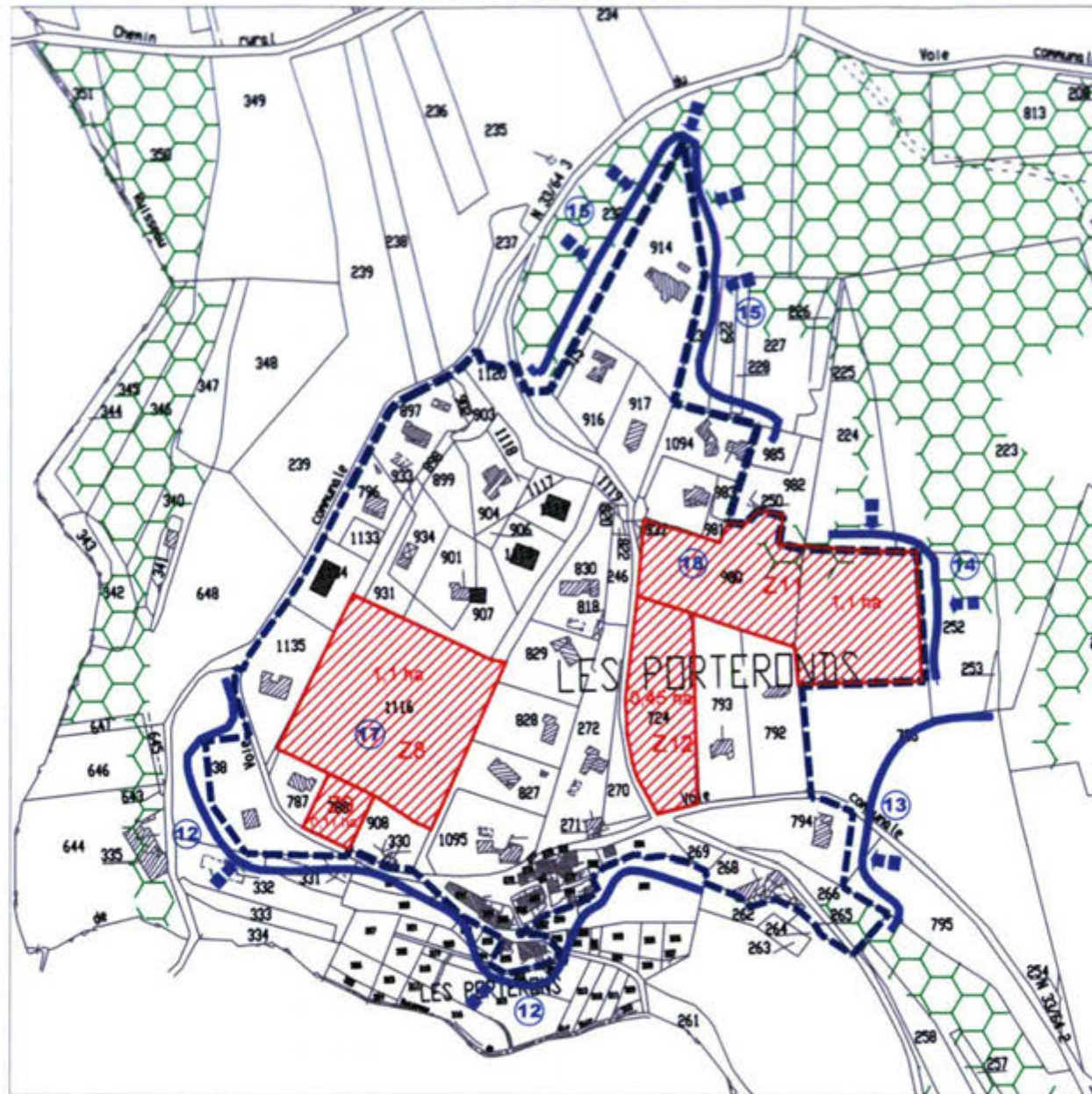


Echelle 1/4000



## Capacité à bâtir et principales logiques de définition des zones constructibles


### LES PORTERONDS




- 12** Rupture de pente : contrainte topographique, limite paysagère franche
- 13** Préservation de l'entrée de hameau (maintien de l'ouverture du paysage formé par les prés)
- 14** On s'appuie sur une limite paysagère franche : la lisière des espaces boisés
- 15** Ruptures de pentes : contraintes topographique. On n'entame pas la forêt de pins

- 17** Urbanisation de la "dent creuse" : pas d'étalement urbain

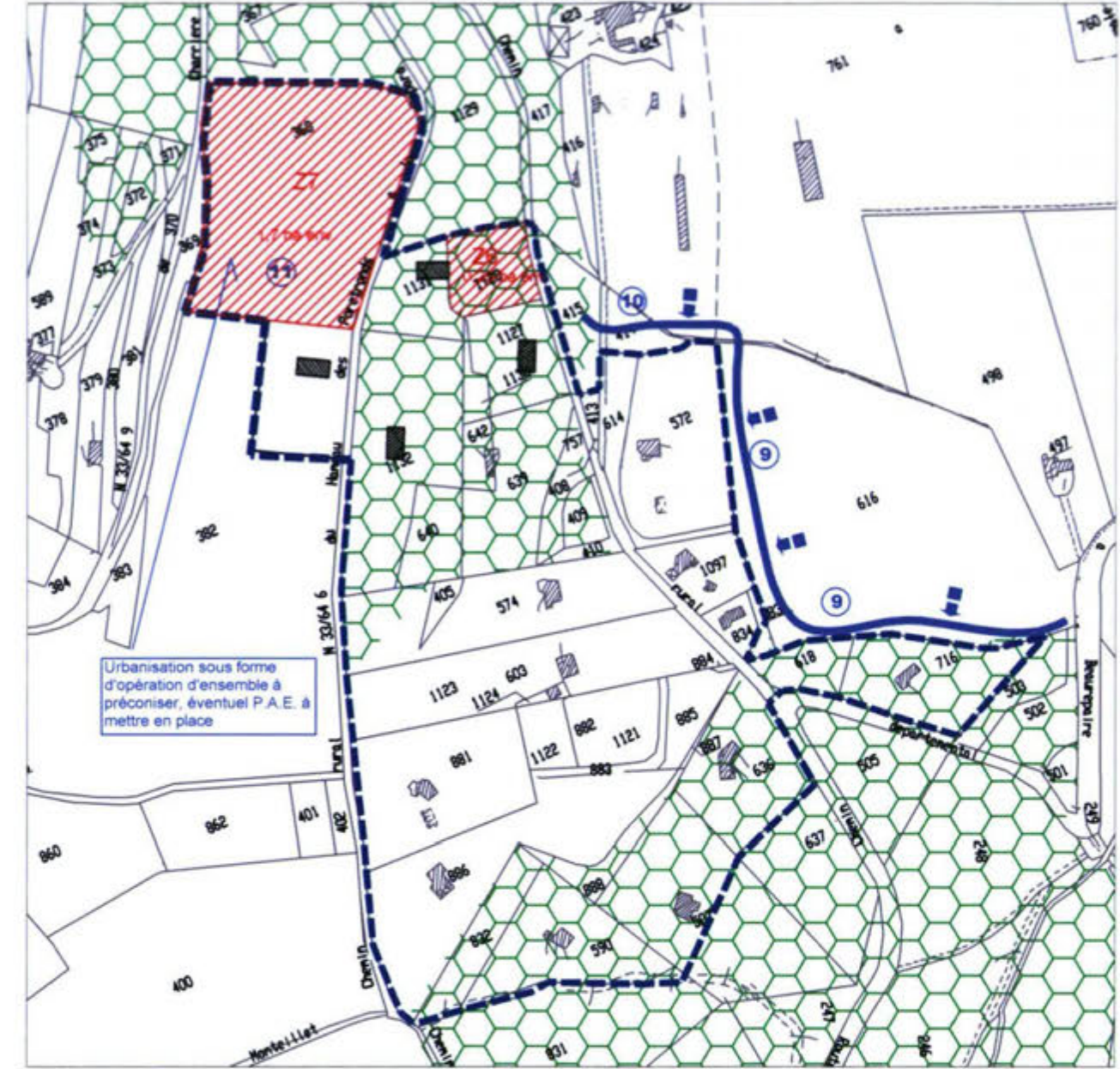
- 18** Urbanisation d'un espace largement bâti : pas d'étalement urbain

 Périmètre des zones constructibles

 Terrains constructibles et non bâtis

**0,5 ha** Superficie des terrains constructibles et non bâtis

### LES NOYERIES



- 9** Volonté de protéger le coteau : préservation d'une entité agricole homogène et conservation de la lisibilité du paysage (contraste entre zone boisée et zone bâtie)

- 10** Intégration du périmètre inconstructible lié aux bâtiments d'élevage

- 11** Extension de la zone constructible sur des terrains où existe déjà une maison, dans un secteur de faible valeur agricole et desservi par les réseaux. Il s'agit ici de produire une urbanisation organisée, qui pourrait se concrétiser par un programme d'aménagement d'ensemble



Echelle 1/4000'

Avec un espace bâti initial très ténu, il existe finalement peu de « points d'accroche » pour la création de zones urbanisables. Elles ont dû aussi rester modestes pour préserver une proportionnalité entre espace déjà construit et espace bâti projeté. Par ailleurs, afin d'éviter la mise en oeuvre de vastes opérations d'ensemble incompatibles avec une extension mesurée de l'urbanisation, ou au contraire favoriser le "gâchis" de terrain par la création de seulement une ou deux maisons sur une vaste parcelle, la plupart des terrains constructibles ont été découpés de manière à "laisser la place" pour 1 à 2 maisons, voire 3 à 4 ponctuellement. Les rares grandes parcelles sont le plus souvent entourées de maisons existantes



## 2. NIVEAU DE L'OFFRE AU REGARD DE LA DEMANDE PREVISIBLE

La superficie constructible définie est d'environ 6,3 ha, pour une capacité à construire qui oscille entre environ 32 et 46 logements, (hors rétention foncière).

Le diagnostic a mis en évidence, dans la commune comme dans l'ensemble du Val de Drôme une forte demande en logements provenant de l'extérieur et en particulier des pôles urbains de la vallée du Rhône (notamment l'agglomération valentinoise). L'objectif de la commune a été de répondre à une partie de cette forte demande, sans compromettre son identité rurale, en restant cohérente avec son niveau d'équipement. Il a donc été décidé de poursuivre le développement sur la base du rythme de la construction mesuré ces dix dernières années : le zonage de la Carte Communale propose une capacité à bâtir réelle située entre 35 et 50 logements. Sur un mode de développement linéaire, les zones créées pourraient permettre la création d'environ 3,5 à 5 logements par an en 10 ans, voire 3 à 4, en tenant compte de la rétention foncière, qui sera cependant faible au regard de l'offre. En terme de capacité, l'étendue des zones constructibles correspond donc aux souhaits de la commune.

En majorant les surfaces constructibles, la commune aurait pris le risque d'aller au-delà des limites « logiques » de l'urbanisation (en terme de paysage notamment) et de ne pas pouvoir maîtriser un emballement de la construction (risque non négligeable, compte tenu de l'évolution récente à la hausse du rythme de la construction), avec, concentré sur quelques années, un essor de l'habitat résidentiel qui aurait pu rompre l'équilibre jusqu'ici préservé entre habitat, agriculture et environnement naturel.



## **B. Le choix d'une maîtrise de l'organisation urbaine via le découpage des zones constructibles**

---

Ce choix s'est apprécié au regard des avantages et inconvénients respectifs de l'habitat sous forme d'opération d'ensemble et de l'habitat individuel isolé.

Les opérations d'ensemble permettent de rentabiliser les équipements publics, d'économiser les réserves foncières potentiellement constructibles, d'assurer des accès groupés et donc plus sûrs. Dans l'absolu, elles sont donc préférables à l'urbanisation au coup par coup, sauf si sur un grand tènement foncier, elles s'avèrent en rupture d'échelle avec l'urbanisation existante (une dizaine ou une quinzaine de lots sur une parcelle de 1 ha, par exemple), car avec la faible emprise actuelle de l'espace bâti, elles créeraient un déséquilibre, avec à la clé accroissement brutal de la population et des difficultés de réalisation dans les délais des équipements publics pour accompagner cette croissance.

A l'opposé, si sur une grande parcelle constructible, le propriétaire ne souhaite pas faire d'opération d'ensemble, on court le risque d'un vaste « gâchis de terrain » où on aura consommé 5000 ou 6000 m<sup>2</sup> pour 2 maisons.

L'ensemble de ces éléments, croisés avec l'analyse de l'état initial de l'environnement a conduit à organiser les zones constructibles de manière à éviter le gâchis de terrain ou une croissance démographique brutale par des opérations d'ensemble non maîtrisées : les terrains ouverts à la construction en extension de l'espace bâti existant constituent des emprises assez modestes.

Les zones constructibles plus importantes, au-delà de 6000 m<sup>2</sup>, ont été définies pour « boucher » des espaces laissés libres par la trame bâtie actuelle (Les Porteronds, Lambres).

## **C. Le choix d'une adéquation entre réseaux et zonage**

---

La commune s'est attachée à la cohérence entre zones constructibles et capacité des réseaux, pour éviter des coûts d'extensions de ces réseaux. On a défini les zones constructibles dans les secteurs desservis avant de penser à créer des possibilités d'urbanisation au-delà, dans un souci de bonne gestion des finances communales.

La desserte par les réseaux a donc été pour la commune une condition nécessaire (mais non suffisante), au classement en zone constructible.

### **1. L'ELECTRICITE**

L'ensemble des terrains classés en zone constructible est desservi de manière suffisamment dimensionnée par le réseau électrique.

### **2. L'EAU POTABLE**

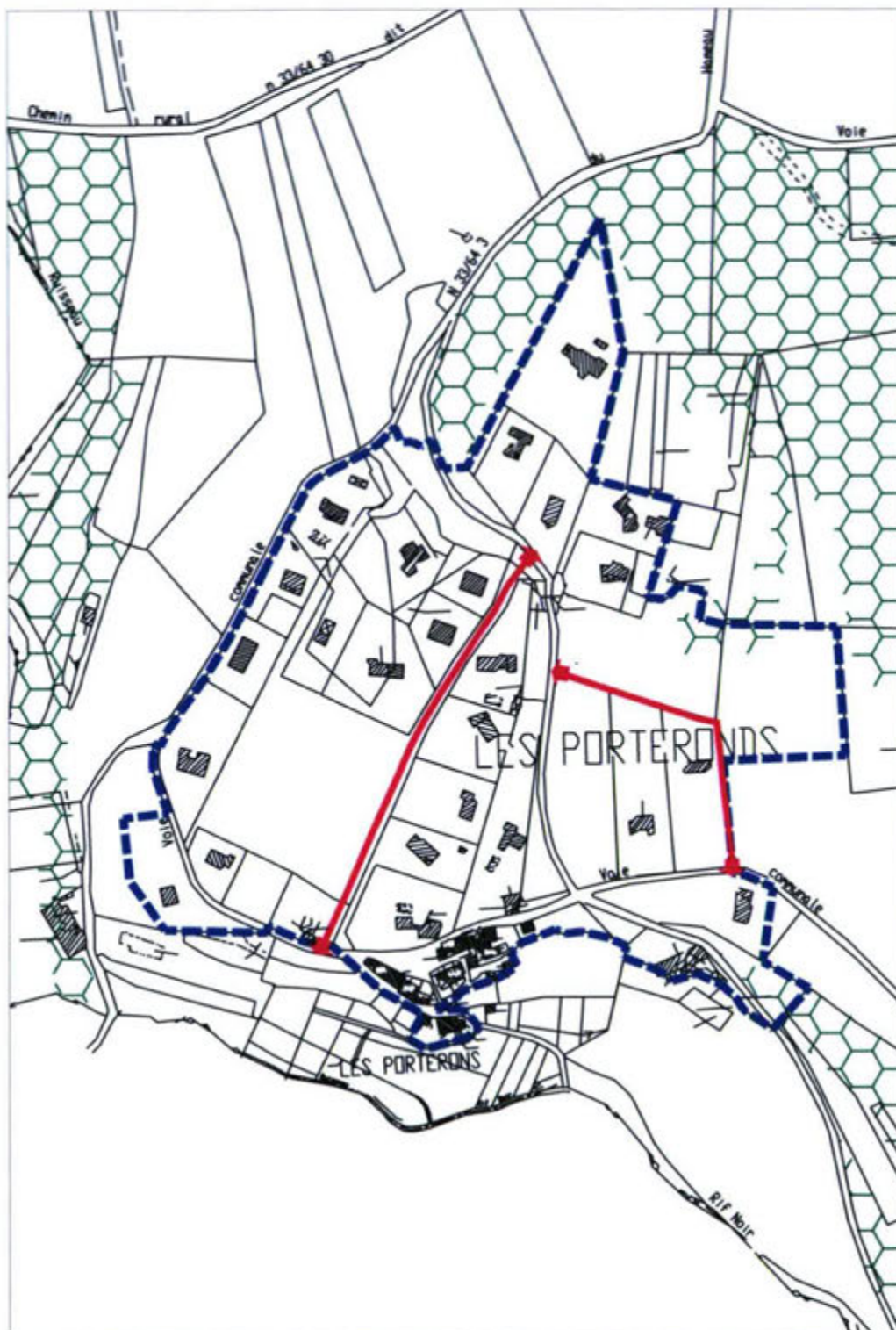
Aucun captage A.E.P. n'est en service sur la commune. Le pompage alimentant Divajeu en eau potable est situé sur la commune de Crest. L'ensemble des zones constructibles est desservi par le réseau d'eau et la capacité d'accueil dégagée par la Carte Communale peut être desservie par le réseau actuel en pression et en volume.

### **3. LA VOIRIE**

Toutes les zones sont desservies par la voie publique. Aux Porteronds, l'extension des zones à bâtir a été accompagnée de la définition de principes de desserte définis dans le plan ci-après.



## Accès à créer aux Porteronds



Représentation des accès à créer  
Il s'agit d'assurer des liaisons  
permettant un accès facile des  
zones constructibles créées sur la  
voie de desserte principale du  
hameau



Echelle 1/4000'

#### 4. L'ASSAINISSEMENT

##### **Le Village**

Le village de Lambres est actuellement desservi (31 branchements), par un réseau datant de 1993 et les effluents sont traités par une station d'épuration communale. Dans le futur, la commune serait intéressée par un raccordement de ce réseau à celui de Crest et donc à la station d'épuration intercommunale si une possibilité se présentait. L'ensemble des zones constructibles définies par la Carte Communale pour le village est raccordable au réseau d'assainissement actuel. Seule la zone à l'Est de la R.D. 538 fera l'objet d'un assainissement non collectif.

##### **Les Porteronds**

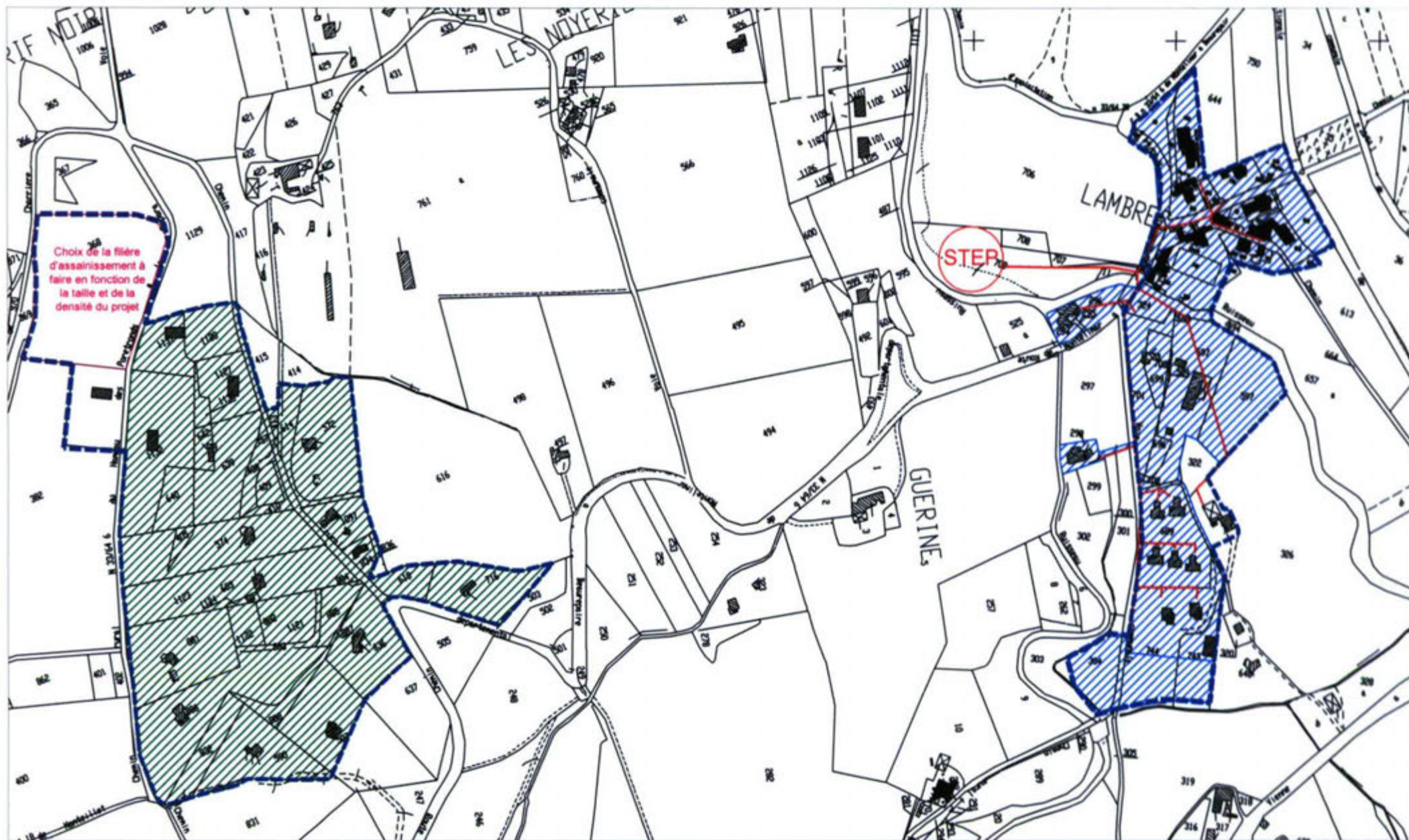
Le projet de raccordement des Porteronds sur la station d'épuration intercommunale du Crétois via le réseau d'assainissement de Crest a été retenu par la municipalité. A terme, Les Porteronds disposeront d'un réseau d'eaux usées. Compte tenu des enjeux de développement et de la logique urbaine qui font des Porteronds un secteur privilégié de développement de la construction (présence d'un hameau constitué, desservi par l'eau potable et l'électricité, qui n'empiète pas sur des zones agricoles ou naturelles importantes), il a été décidé d'y autoriser la constructions avant que le réseau d'eaux usées ne soit opérationnel. Dans l'attente du réseau, les constructions devront être accompagnées d'un système d'assainissement non collectif aux normes. **Il sera nécessaire, au préalable à toute construction nouvelle ou réhabilitation, de faire réaliser une étude complémentaire au cas par cas qui permettra de définir précisément l'aptitude du terrain à l'assainissement autonome.**

##### **Maintien en assainissement non-collectif**

Cette solution est envisagée sur le reste du territoire communal. Les filières de traitement à mettre en place seront fonction de la morphologie de la parcelle et de la nature du sol. Dans le cas de réhabilitation les équipements existants devront être pris en compte. **Il sera nécessaire, au préalable à toute construction nouvelle ou réhabilitation, de faire réaliser une étude complémentaire au cas par cas qui permettra de définir précisément l'aptitude du terrain à l'assainissement autonome.**



# ASSAINISSEMENT - LE VILLAGE / LA NOYERIE



— Zones constructibles



Secteurs desservis par le réseau d'assainissement existant



Secteurs en assainissement non collectif



Réseau d'assainissement existant



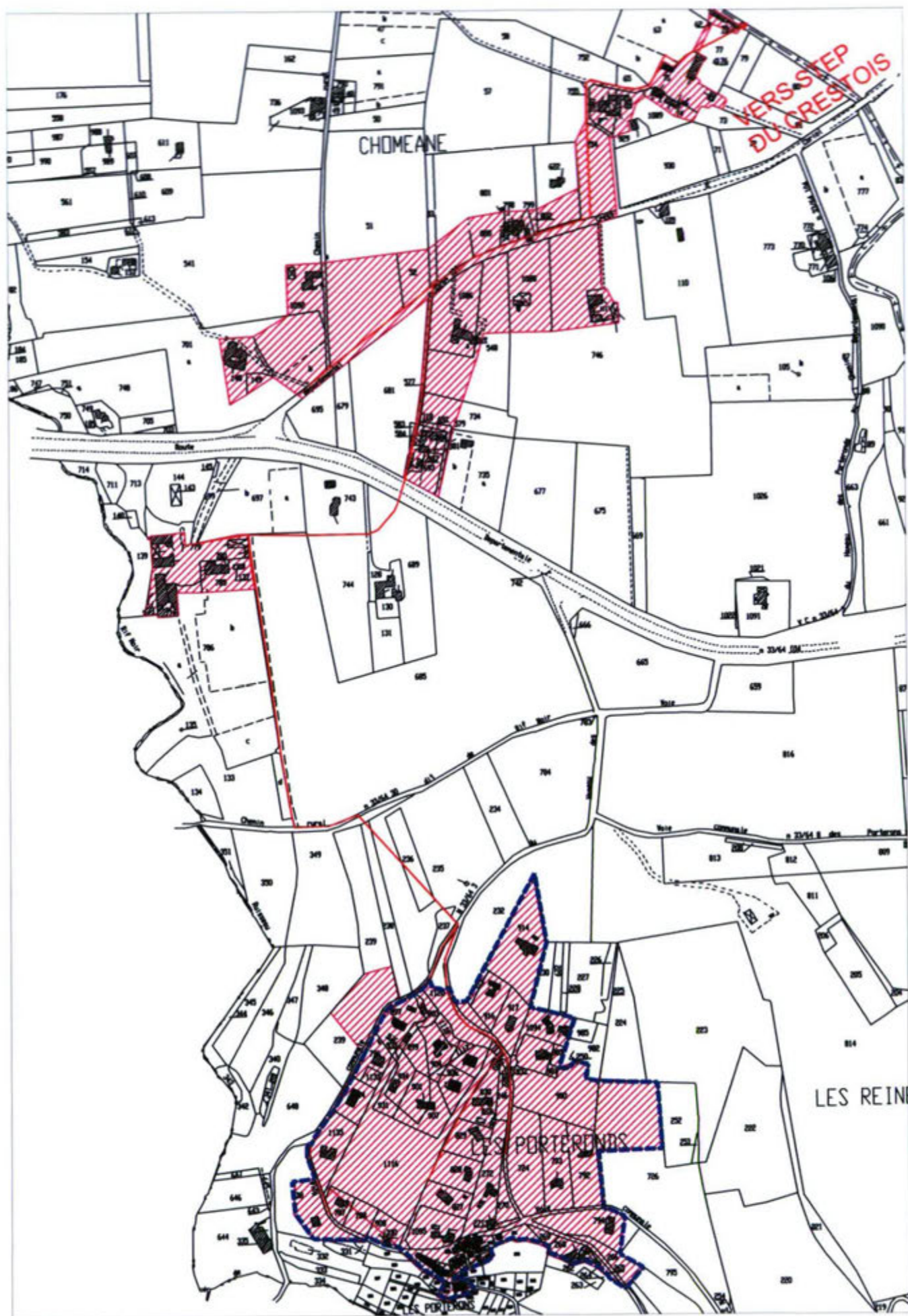
Emplacement de la station d'épuration existante

Echelle 1/5000°





# ASSAINISSEMENT - LES PORTERONDS / LA PLAINE



- Réseau d'assainissement projeté
- Zones constructibles
- Secteurs qui seront desservis par le réseau d'assainissement projeté

Echelle 1/6000'





## **D. La composition urbaine du territoire et les paysages**

---

Le choix d'un développement urbain maîtrisé a été fait : le « saupoudrage » de constructions dans les espaces naturels et agricoles a été proscrit par la définition des zones constructibles en continuité de l'existant et l'essentiel de ces zones constructibles se concentre dans les secteurs déjà les plus urbanisés de la commune. On renforce ainsi la structure bâtie du village, qui par sa faiblesse, manque de lisibilité dans le paysage d'ensemble.

Aux Porteronds, la zone à bâtir permet de renforcer le caractère « d'ilot résidentiel » existant, par le maintien de l'emprise bâtie à l'intérieur de limites franches.

## **E. L'intégration des risques naturels**

---

Les secteurs connus à risque ont été exclus des zones constructibles. Il n'a pas été défini de zone à bâtir proches des ruisseaux ou dans les pentes localement sujettes aux glissements de terrain.



---

## **INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR SA PROTECTION ET SA MISE EN VALEUR**

---

Les choix résultent de l'analyse de l'état initial, de la prise en compte des besoins mis en évidence en terme de surfaces constructibles à créer et de la répartition de ces surfaces sur le territoire au regard des souhaits en matière de démographie, d'organisation du territoire, de paysages, de capacité des réseaux. Les principales incidences de ces choix sont présentées ci-après.

---

### **IV. DEMOGRAPHIE**

---

L'offre en terrains constructibles a été évaluée à 7,5 ha, pour une capacité d'accueil de 30 à 40 logements environ, soit. L'offre en terrains constructibles devrait permettre à la commune d'évoluer graduellement vers 620 habitants à l'horizon 2014.

---

### **V. IDENTITE RURALE**

---

Les zones constructibles s'appuient sur des limites topographiques et paysagères franches, de manière à donner corps aux espaces urbains très peu denses du village et pour éviter leur dislocation. Elles n'entament pas ou peu les espaces agricoles. Le zonage aura selon toute vraisemblance un impact positif, en induisant un développement qui réaffirme l'agriculture comme moteur de la vie socio-économique, où l'habitat résidentiel ne se développera que dans les interstices du territoire qui n'ont pas ou peu de valeur stratégique pour l'activité agricole : à la Noyerie et aux Porteronds.

La pression foncière croissante, sans zonage, (l'ancienne Carte Communale étant obsolète), aurait pu conduire à un éparpillement difficilement maîtrisable de l'urbanisation. Avec le zonage tel qu'il a été défini, on a marqué lisiblement les limites entre urbanisation et espaces agricoles et naturels.

---

## VI. ACTIVITE AGRICOLE

---

L'agriculture est encore très présente à Divajeu. La Carte Communale a confirmé cette activité comme centrale.

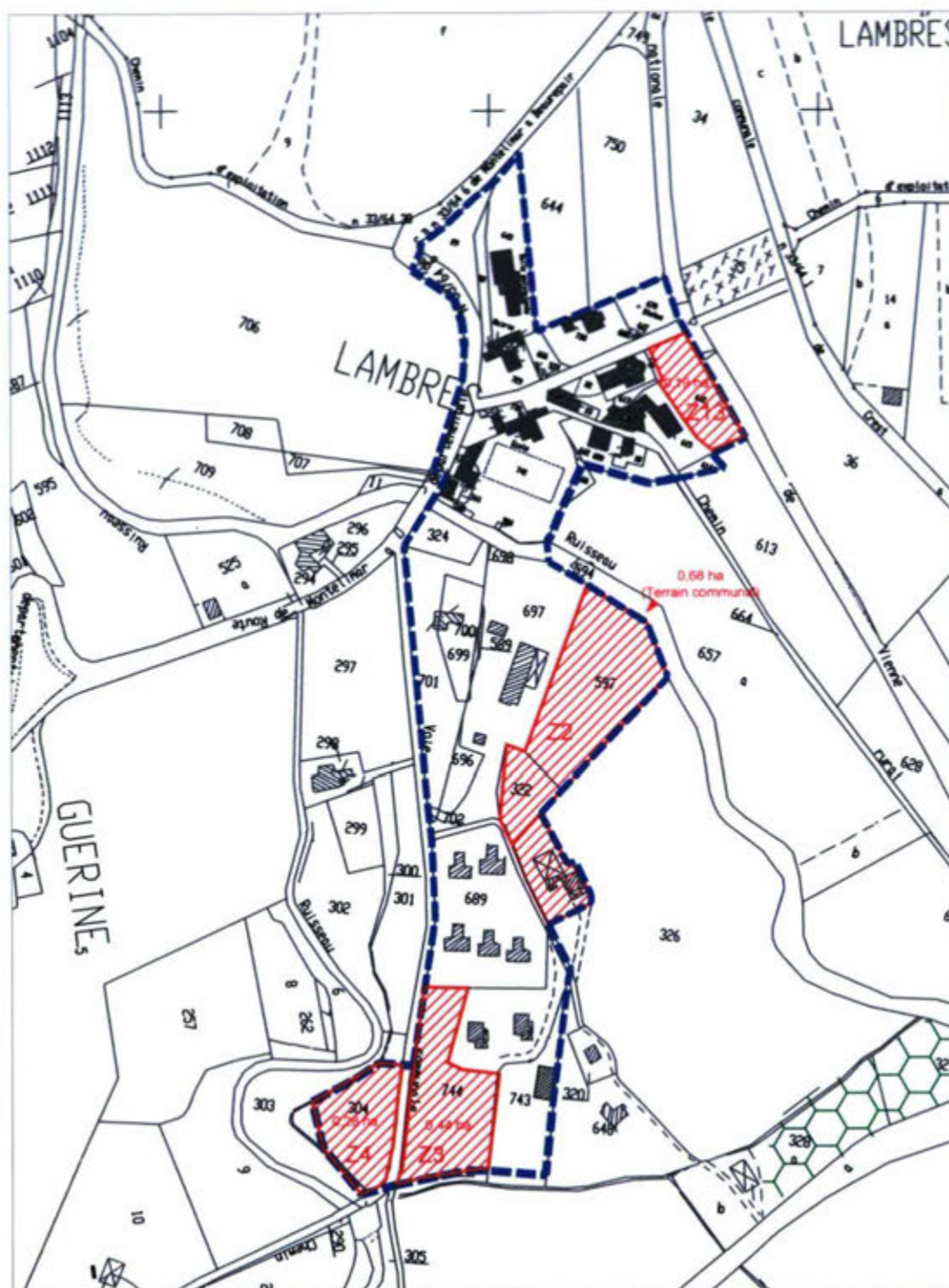
On a systématiquement donné la priorité à l'agriculture là où la dominante et la vocation des terrains étaient à l'évidence agricole (pas de définition de zone constructible). Dans les secteurs en continuité du village et des Porteronds, la priorité a au contraire été donnée au développement de la construction (affirmation de la vocation d'habitat des principaux secteurs déjà urbanisés en rive Ouest du village par exemple, malgré la présence d'un champ cultivé), dans un souci de cohérence fonctionnelle et paysagère et pour éviter de reporter la pression foncière sur les secteurs purement agricoles. L'extension de la zone constructible de la Noyerie, s'étend certes en bordure d'une unité agricole, mais sur une superficie modeste (0,5 ha), dans le prolongement d'une maison d'habitation existante et sur des terrains de faible valeur agronomique.

Les embryons de hameaux insérés dans les espaces agricoles n'ont pas fait l'objet de zone constructible. A l'échelle de la commune, il n'y a pas de remise en cause de la pérennité des exploitations au travers du zonage. L'impact de la Carte Communale sur l'agriculture sera donc positif.

On a par ailleurs évité les conflits d'usage potentiels en éloignant les zones à bâtir des principaux bâtiments d'élevage.



## Enjeux agricoles des terrains en zone constructible



**Z2**  
**Z3**  
**Z13**

Terrains insérés dans l'espace bâti actuel, sans vocation agricole

**Z4**  
**Z5**

Terrains non cultivés, en prés. Ils ne font pas partie d'une des unités agricoles de la commune

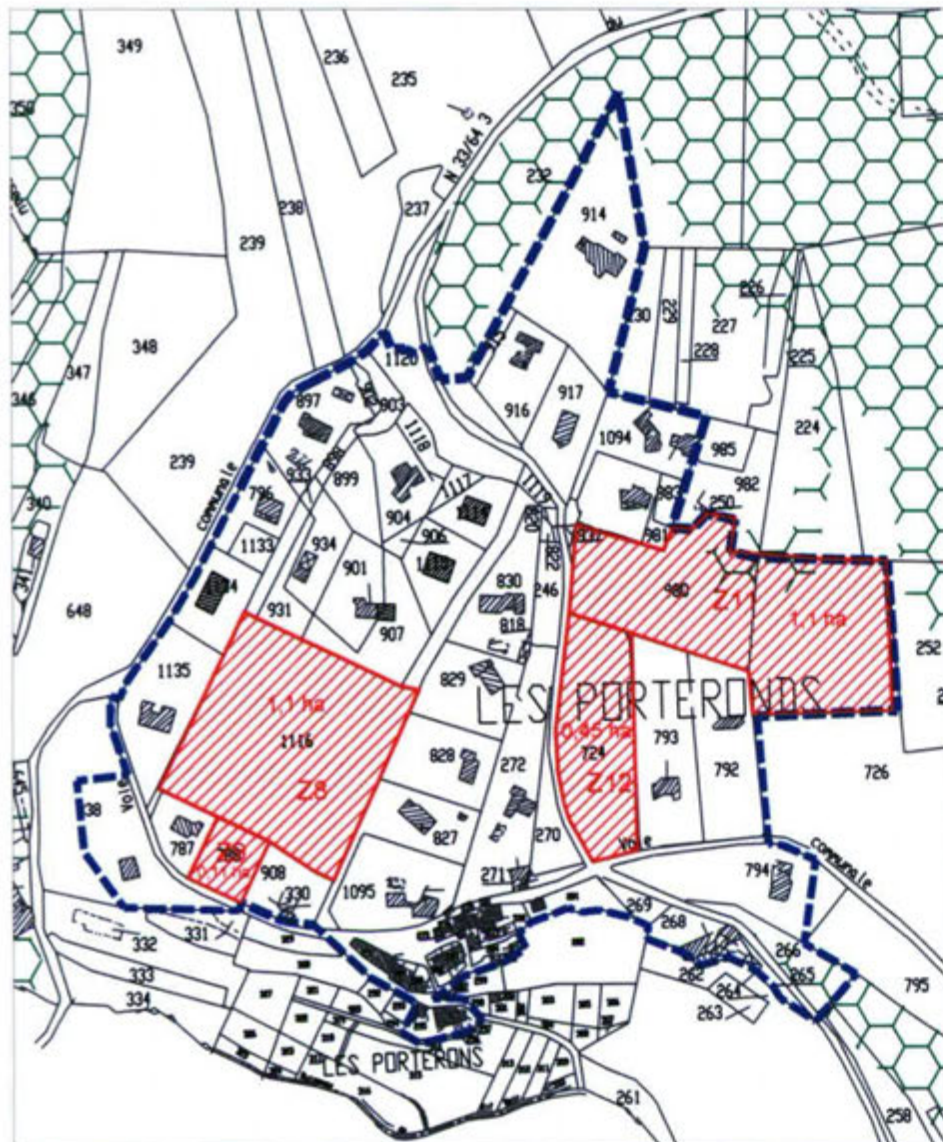


Echelle 1/4000'



# Enjeux agricoles des terrains en zone constructible

## LES PORTERONDS



**Z7**  
**Z8**

Terrains non cultivés enclavés au sein de l'espace bâti

**Z11**

Terrains en prè, non cultivés, utilisés actuellement pour la pâture de chevaux ( un tiers environ du tènement foncier en pâture est basculé en zone constructible)

## LES NOYERIES



**Z6**  
**Z7**

Terrain boisé, non agricole

Partie d'un tènement agricole cultivé. Une maison a toutefois déjà été construite dans la partie Sud de la zone. Les sols ne présentent pas une grande valeur agronomique. La zone a été découpée de telle sorte qu'elle ne constitue pas une gêne pour l'exploitation du terrain agricole au Sud



Echelle 1/4000'



---

## VII. LES PAYSAGES

---

Les zones constructibles telles qu'elles sont projetées, en s'appuyant sur des limites franches telles que les routes ou des événements topographiques, même avec une densité relativement faible, contribueront à renforcer la lisibilité du paysage.

Globalement la lecture sera plus claire entre espaces construits densifiés et espaces agricoles et naturels laissés ouverts, en particulier dans les cônes de vue les plus sensibles (représentés sur le plan des entités paysagères).

Ont noté en particulier :

- l'absence d'extension de l'urbanisation en contre-bas du secteur résidentiel de La Noyerie afin de préserver la coupure paysagère franche entre cette zone largement boisée et les terrains agricoles ouverts en contre-bas,
- l'absence de zone constructible sur les terrains en continuité du village, mais qui seraient très sensibles au mitage, observés depuis la R.D. 538,
- la définition d'une partie assez importante des zones à bâtir au hameau des Porteronds, situé sur un plateau visible seulement en vision rapprochée,
- la préservation du caractère ouvert du paysage de près à l'entrée principale des Porteronds et des limites de zones qui s'appuient sur des ruptures paysages franches (limite prés-bois, ruptures de pentes...),
- les abords du château ont été préservés de l'urbanisation, pour maintenir la position dominante de cet édifice dans le paysage d'ensemble.

*Projection sur photos aériennes des zones constructibles*



*Le Village*



*Les Porteronds*



*Les Noyeries*



---

## VIII. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

---

### A. Interaction habitat / espaces naturels remarquables

---

La partie diagnostic a montré que les secteurs identifiés comme possédant un intérêt faunistique ou floristique particulier (corridors écologiques, zones humides, ZNIEFF et zone Natura 2000 des Ramières) ne sont pas touchés par les zones à bâtir. Ces dernières respectent les ripisylves des ruisseaux.

Le zonage de la Carte Communale aura donc un impact très minime sur l'environnement naturel :

- par la limitation en surface des terrains à bâtir,
- par la localisation de ces surfaces en continuité du bâti existant et hors Z.N.I.E.F.F. ou autres secteurs identifiés comme possédant un intérêt environnemental particulier.

---

## INFORMATIONS SUR LES DIFFERENTES ZONES DE LA CARTE COMMUNALE

---

Préalablement à la définition du zonage, les éléments d'information ci-après visent à informer le public sur les deux zones que comportera la Carte Communale (zone U et zone N) et les possibilités qu'elles ouvrent respectivement en matière d'occupation du sol.

**Les documents graphiques de la Carte Communale délimitent :**

---

### IX. LES ZONES U

---

- où les constructions sont autorisées, (sans distinction dans leur nature, exception faite des installations manifestement nuisantes pour l'habitat).

---

### X. LES ZONES N

---

- où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception :
  - de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
  - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

En outre, est autorisé en zone N le changement de destination des constructions existantes (y compris par remontage des ruines), sous réserve de l'application de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».



Il va également de soi que le changement de destination des bâtiments existants n'est pas autorisé lorsqu'il s'agit de transformer en habitation des installations agricoles techniques, de type hangar en tôle, par exemple.

Le changement de destination (transformation de ruines en habitations ou de bâtiments agricoles en habitations), n'est possible, après accord de la commune, que si la construction dispose d'un accès, se trouve à moins de 100 m réseaux d'eau potable et d'électricité et si les sols permettent la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'antenne de réseau public de moins de 100 m à créer est alors financée par le pétitionnaire.