

Département de la Drôme

# BOULC

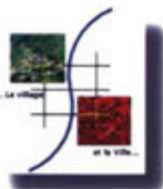
## Carte Communale



### I\_Rapport de présentation



Octobre 2009  
Approbation



**CROUZET URBANISME**

**4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux**

**Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13**

**e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)**

# Sommaire

<i>Principes d'aménagement et contexte juridique associé</i> .....	1
<i>Analyse de l'état initial de l'environnement</i> .....	4
<b>I. Géographie</b> .....	4
A. Localisation .....	4
B. Organisation du territoire .....	7
C. Espace bâti .....	7
D. Infrastructures routières.....	9
<b>II. Démographie</b> .....	11
A. Préambule à l'étude des chiffres .....	11
B. Le contexte intercommunal .....	11
1. Le Diois .....	11
2. Boulc au sein du Diois.....	11
3. Le contexte cantonal.....	12
C. Démographie de la commune / éléments de comparaisons .....	13
1. Evolution du nombre d'habitants .....	13
2. Taux de variation annuels moyens .....	14
3. Les facteurs d'évolution .....	16
D. Age de la population.....	17
1. Répartition par classes d'âges.....	17
2. L'évolution de l'âge de la population à moyen terme .....	19
E. Population selon la catégorie socio-professionnelle.....	19
1. Evolutions 1999-2005 : Boulc.....	19
2. Les trajets domicile travail en 1999.....	20
<b>III. Le logement</b> .....	21
A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction .....	21
1. Les résidences principales selon l'époque d'achèvement.....	21
2. Le rythme de la construction .....	23
3. Les résidences principales et secondaires.....	25
4. Les logements vacants .....	26



<b>B.</b>	<b>Répartition entre logements collectifs et individuels.....</b>	<b>26</b>
<b>C.</b>	<b>Taille des logements.....</b>	<b>27</b>
1.	Situation en 2004 (1999 pour le canton) .....	27
2.	Evolutions 1999 - 2004 .....	27
<b>D.</b>	<b>Logement locatif et logement social (situation en 1999).....</b>	<b>28</b>
<b>E.</b>	<b>Statut d'occupation des logements.....</b>	<b>29</b>
<b>IV.</b>	<b><i>Le commerce.....</i></b>	<b>30</b>
<b>V.</b>	<b><i>Le Tourisme.....</i></b>	<b>30</b>
A.	Nature de l'activité touristique.....	30
B.	L'offre en hébergement touristique .....	30
<b>VI.</b>	<b><i>L'activité agricole.....</i></b>	<b>31</b>
A.	Les exploitations agricoles .....	32
B.	La répartition de la SAU.....	35
C.	Les types de productions.....	35
D.	Les Appellations d'Origine Contrôlées et les Indications Géographiques protégées ....	35
1.	Les productions végétales.....	36
2.	Le cheptel ovin .....	37
3.	Le cheptel caprin .....	37
4.	Autres élevage .....	37
E.	Les secteurs sensibles .....	39
F.	L'articulation agriculture / développement de l'urbanisation .....	39
G.	Bâtiments d'élevage et périmètres inconstructibles .....	41
<b>VII.</b>	<b><i>L'environnement naturel.....</i></b>	<b>43</b>
A.	Géologie locale .....	43
B.	Le relief.....	45
C.	Hydrographie.....	45
D.	Le profil environnemental de Boulc .....	46
E.	Les espaces boisés .....	47
1.	La forêt .....	47





2.	Les ripisylve des ruisseaux de Bonneval et du Merlet .....	48
<b>F.</b>	<b>Les Z.N.I.E.F.F. ....</b>	<b>49</b>
1.	HAUT-DIOIS, MASSIF DU JOCOU : znieff de type 2 n°2610 .....	50
2.	Gorges des Gâts et Forêt du Sapet : znieff de type 1 n°26000008 .....	51
3.	Massif de la Grésière : znieff de type 1 n°26000034 .....	52
4.	Montagnes de Toussière et de la Pare, de la Varaine, Quigouret et mont Chauvet : znieff de type I n°26000003 .....	53
<b>G.</b>	<b>Les zones Natura 2000 .....</b>	<b>54</b>
<b>VIII.</b>	<b><i>Le paysage communal</i> .....</b>	<b>57</b>
<b>A.</b>	<b>Le contexte paysager .....</b>	<b>57</b>
<b>B.</b>	<b>Les unités de paysage .....</b>	<b>58</b>
1.	Les enclaves agricoles d'altitude .....	58
2.	Les vallons ouverts des ruisseaux de Bonneval et du Merlet .....	58
3.	Les coteaux boisés et la forêt .....	58
4.	La Combe .....	58
5.	L'association espaces agricoles – hameaux .....	58
<b>C.</b>	<b>Morphologie de l'espace bâti .....</b>	<b>59</b>
<b>D.</b>	<b>Modes constructifs de l'habitat ancien (maisons de village et fermes) .....</b>	<b>63</b>
1.	Maçonneries .....	63
2.	Volumes .....	64
3.	Toitures .....	64
<b>IX.</b>	<b><i>Risques naturels</i> .....</b>	<b>65</b>
<b>X.</b>	<b><i>L'eau potable</i> .....</b>	<b>66</b>
<b>XI.</b>	<b><i>L'assainissement</i> .....</b>	<b>69</b>
<b>A.</b>	<b>L'assainissement existant .....</b>	<b>69</b>
1.	Assainissement collectif .....	69
2.	Assainissement non collectif .....	69
3.	Ruissellement et imperméabilisation .....	69
<b>B.</b>	<b>L'assainissement projeté .....</b>	<b>69</b>
<b>XII.</b>	<b><i>Synthèse du diagnostic</i> .....</b>	<b>70</b>
<b>A.</b>	<b>Contexte général /Paysage .....</b>	<b>70</b>
<b>B.</b>	<b>La démographie et l'habitat .....</b>	<b>71</b>





<b>C.</b>	<b>L'agriculture.....</b>	<b>71</b>
<b>D.</b>	<b>L'environnement naturel.....</b>	<b>71</b>
<b>E.</b>	<b>Le paysage.....</b>	<b>72</b>
<b>F.</b>	<b>Les réseaux.....</b>	<b>72</b>
	<b><i>Prévisions de développement à l'horizon 2018 .....</i></b>	<b><i>73</i></b>
<b>I.</b>	<b><i>Le rapport « croissance démographique – Logements créés .....</i></b>	<b><i>73</i></b>
<b>II.</b>	<b><i>Densité moyenne prévisible de l'urbanisation à venir.....</i></b>	<b><i>74</i></b>
<b>III.</b>	<b><i>Projections démographiques.....</i></b>	<b><i>75</i></b>
<b>IV.</b>	<b><i>Superficie de terrain consommée .....</i></b>	<b><i>76</i></b>
	<b><i>Choix retenus par la commune pour établir sa Carte Communale .....</i></b>	<b><i>77</i></b>
<b>I.</b>	<b><i>Rappel de l'article L 110 du code de l'urbanisme .....</i></b>	<b><i>77</i></b>
<b>II.</b>	<b><i>Rappel de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme .....</i></b>	<b><i>77</i></b>
<b>III.</b>	<b><i>Les Choix de la commune.....</i></b>	<b><i>78</i></b>
<b>A.</b>	<b><i>Les choix au regard des contraintes et de la réglementation.....</i></b>	<b><i>79</i></b>
1.	<i>L'application de la loi Montagne.....</i>	<i>79</i>
2.	<i>L'intégration du niveau de desserte des hameaux (réseaux) .....</i>	<i>79</i>
3.	<i>L'assainissement.....</i>	<i>82</i>
4.	<i>Les risques naturels .....</i>	<i>82</i>
<b>B.</b>	<b><i>Bilan des contraintes .....</i></b>	<b><i>83</i></b>
<b>IV.</b>	<b><i>Zonage et objectifs de la commune.....</i></b>	<b><i>84</i></b>
<b>A.</b>	<b><i>Privilégier la densification et Favoriser le développement de l'habitat permanent .....</i></b>	<b><i>84</i></b>
<b>B.</b>	<b><i>Répartir les zones constructibles au regard du potentiel de développement (trajets domicile – travail).....</i></b>	<b><i>85</i></b>
<b>C.</b>	<b><i>Définir une capacité d'accueil pour une croissance démographique mesurée.....</i></b>	<b><i>87</i></b>
<b>D.</b>	<b><i>Assurer une bonne cohabitation entre exploitation agricole et habitat et préserver le territoire agricole.....</i></b>	<b><i>89</i></b>
<b>E.</b>	<b><i>La composition urbaine du territoire et les paysages.....</i></b>	<b><i>90</i></b>
<b>F.</b>	<b><i>La préservation des espaces naturels.....</i></b>	<b><i>91</i></b>



<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>	<i>92</i>
<i>I. Démographie.....</i>	<i>92</i>
<i>II. activité agricole.....</i>	<i>92</i>
<i>III. les paysages.....</i>	<i>92</i>
<i>IV. L'environnement naturel.....</i>	<i>93</i>
<i>Informations sur les différentes zones de la Carte Communale .....</i>	<i>94</i>
<i>I. LES ZONES U.....</i>	<i>94</i>
<i>II. LES ZONES N.....</i>	<i>94</i>
<i>III. Le droit de préemption .....</i>	<i>96</i>





## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONTEXTE JURIDIQUE ASSOCIE

La Carte Communale traduit une politique 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 et en renforçant sa lisibilité,
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels, en l'absence d'enjeu de développement majeur sur ces espaces,
- l'adéquation entre l'urbanisation et la capacité des réseaux existants ou en cours de réalisation.

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 ».

La commune doit également respecter les dispositions particulières liées à la loi Montagne et en particulier le principe de développement de l'urbanisation en continuité de l'existant, au titre de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme :

*I. - Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.*





Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

II. - Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

III. - Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;

b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;



*c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.*

*La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.*

*IV. - Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.*

*Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.*

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

---

---

### I. GEOGRAPHIE

---

#### A. Localisation

---

Située dans le canton de Châtillon, Boulc s'inscrit dans le Diois, territoire d'articulation entre le couloir Rhodanien et les Hautes-Alpes, les plateaux du Vercors et la Provence. Le Diois constitue un espace de transition entre la plaine, la moyenne montagne et les plus hautes montagnes. Il forme une importante partie des Préalpes Drômoises et s'étend sur une superficie de 1400 Km<sup>2</sup>.

C'est un espace délimité clairement par ses ensembles naturels :

- au Nord, par les plateaux du Vercors,
- à l'Est, par les Hautes-Alpes,
- au Sud, par les Baronnies,
- à l'Ouest, par l'ouverture de la vallée de la Drôme sur l'axe rhodanien et Valence.

La géomorphologie du Diois est relativement complexe et l'altitude varie entre 240 et 2040 m. Les vallées en "arêtes de poisson" cloisonnent le territoire et séparent les villages les uns des autres. L'importance des zones de pentes (inférieure à 8% sur 15% du territoire seulement) limite l'extension des terres utilisées par l'agriculture qui n'occupent que 10% de la superficie totale. 75% du territoire sont composés de forêts (40 000 ha).

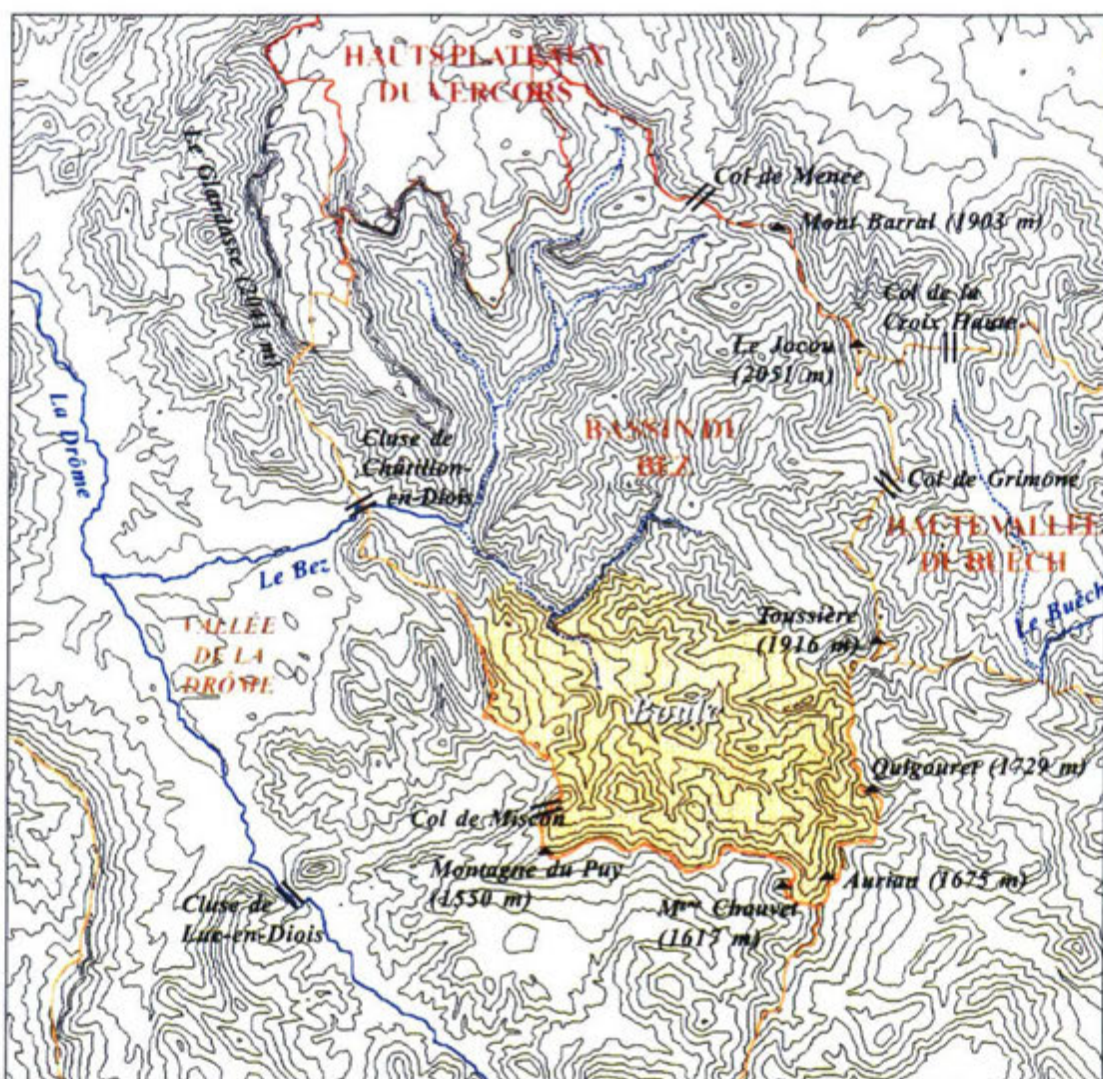
*Source : Diagnostic sur l'habitat et le foncier sur le territoire du Diois (Communauté de Communes du Diois)*

Avec une Surface agricole de 827 hectares pour une superficie totale de 5735 hectares, plusieurs vallons, des zones montagneuses, la commune est très représentative de la géomorphologie du Diois et plus particulièrement du bassin versant du Bez.





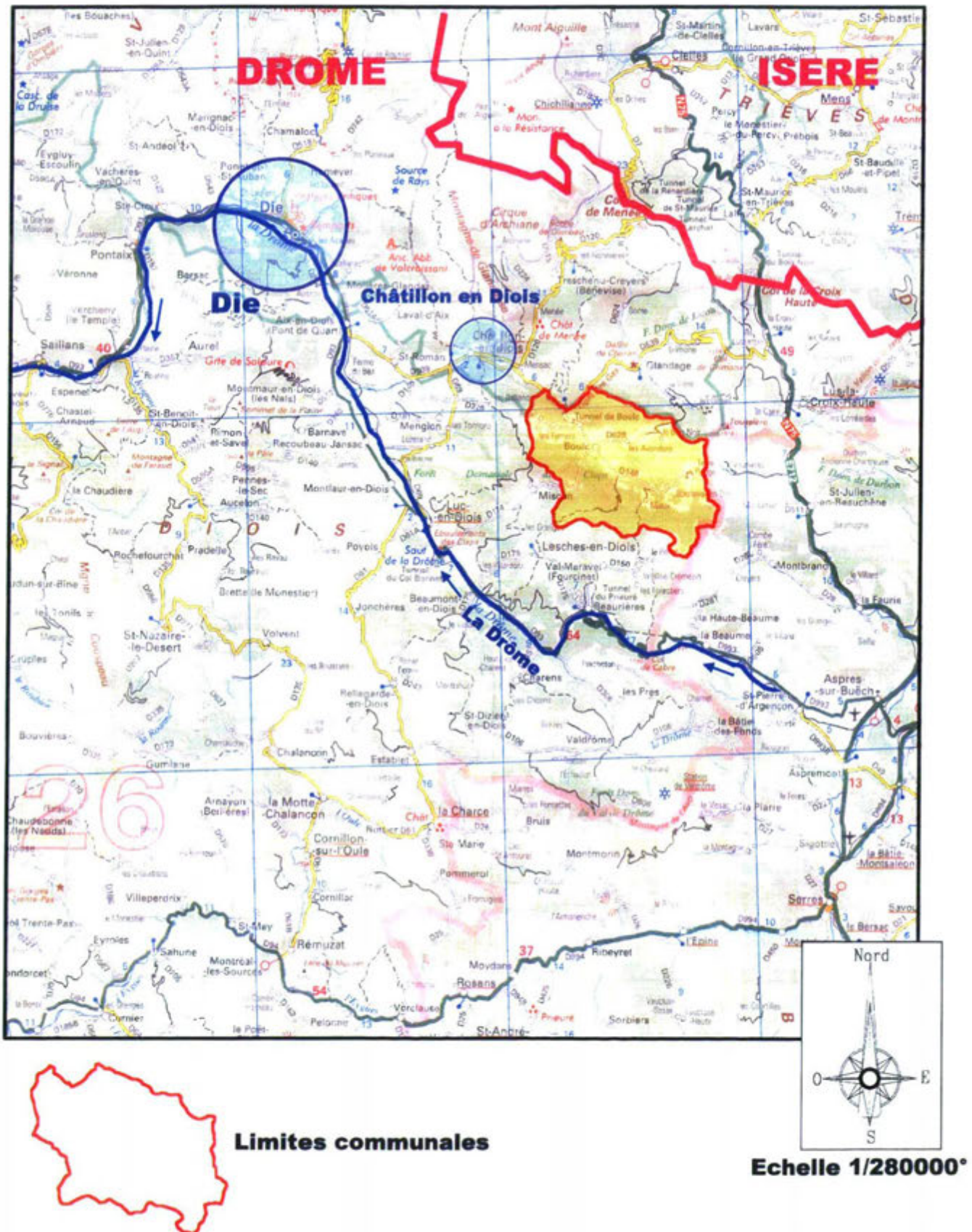
Le Diois (en rouge, les limites de communes, en noir, les limites cantonales)



La commune au sein du bassin du Bez  
Source : C.A.U.E.

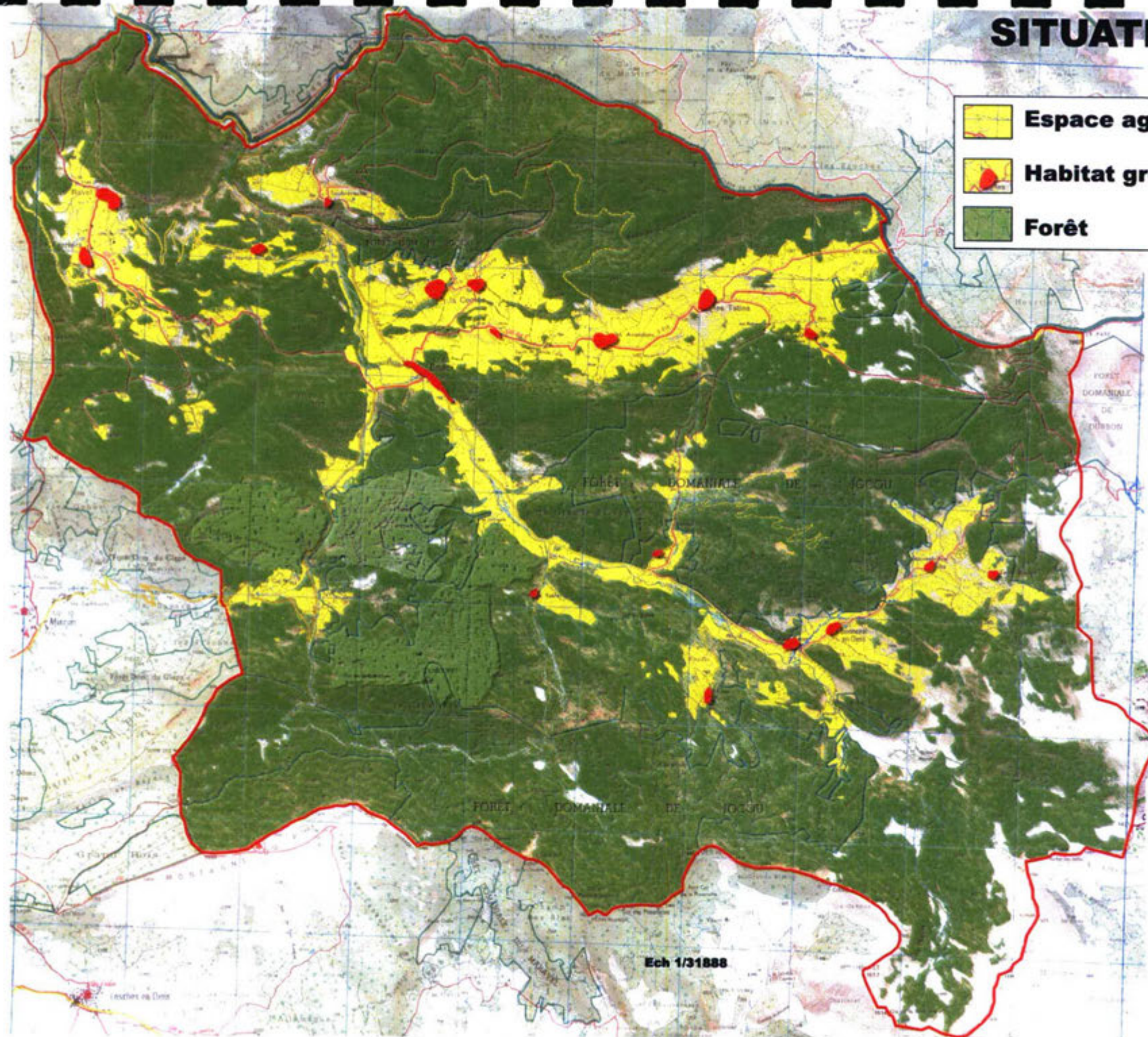


# LOCALISATION





# SITUATION





## B. Organisation du territoire

---

La topographie de Boulc est tourmentée. La forêt est omniprésente sur les hauteurs. Quelques plages agricoles ont toutefois été dégagées sur des replats et pentes douces (Ravel, Les Ferriers, Soubreroche notamment). Plus bas, dans les vallons qui sillonnent le massif montagneux, l'espace anthropisé s'affirme, en restant toutefois confiné à des bandes assez étroites de part et d'autre du ruisseau de Boulc et de la R.D.628.

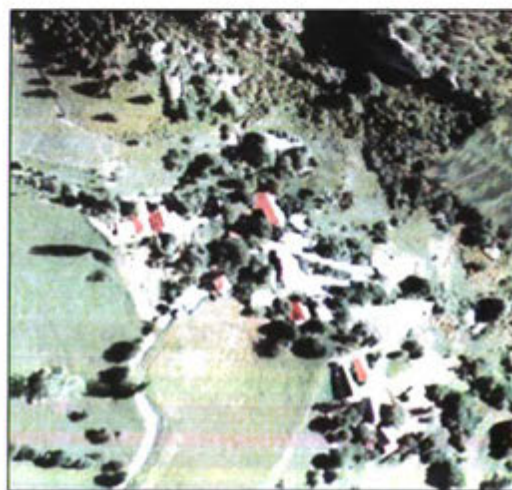
## C. Espace bâti

---

Au sein du territoire communal, l'espace bâti a conservé un caractère confidentiel. Il est très éclaté, composé de hameaux localisés soit le long des deux principaux vallons (le Village, les Tatins..) soit plus en altitude avec une implantation en coteau, au centre des prés de fauche (Les Ferriers, Ravel, Soubreroche).

L'urbanisation s'est développée sur le modèle de moyenne montagne typique du Diois, avec un quadrillage de l'espace de vallée par des hameaux, proches d'un point d'eau, des pâtures, et des voies d'accès (même si aujourd'hui une partie de ces voies d'accès sont peu praticables en voiture).

Le bâti est regroupé, mais la petite taille des hameaux n'a pas fait émerger de véritable tissu urbain, sauf dans le village et peut-être à Bonneval. A Boulc, à part quelques constructions implantées récemment dans le prolongement des hameaux, la quasi-totalité du bâti est très ancienne et les vallons sont pratiquement exempts de construction isolée.



*Deux hameaux d'origine agricole : Les Avondons et Ravel.*

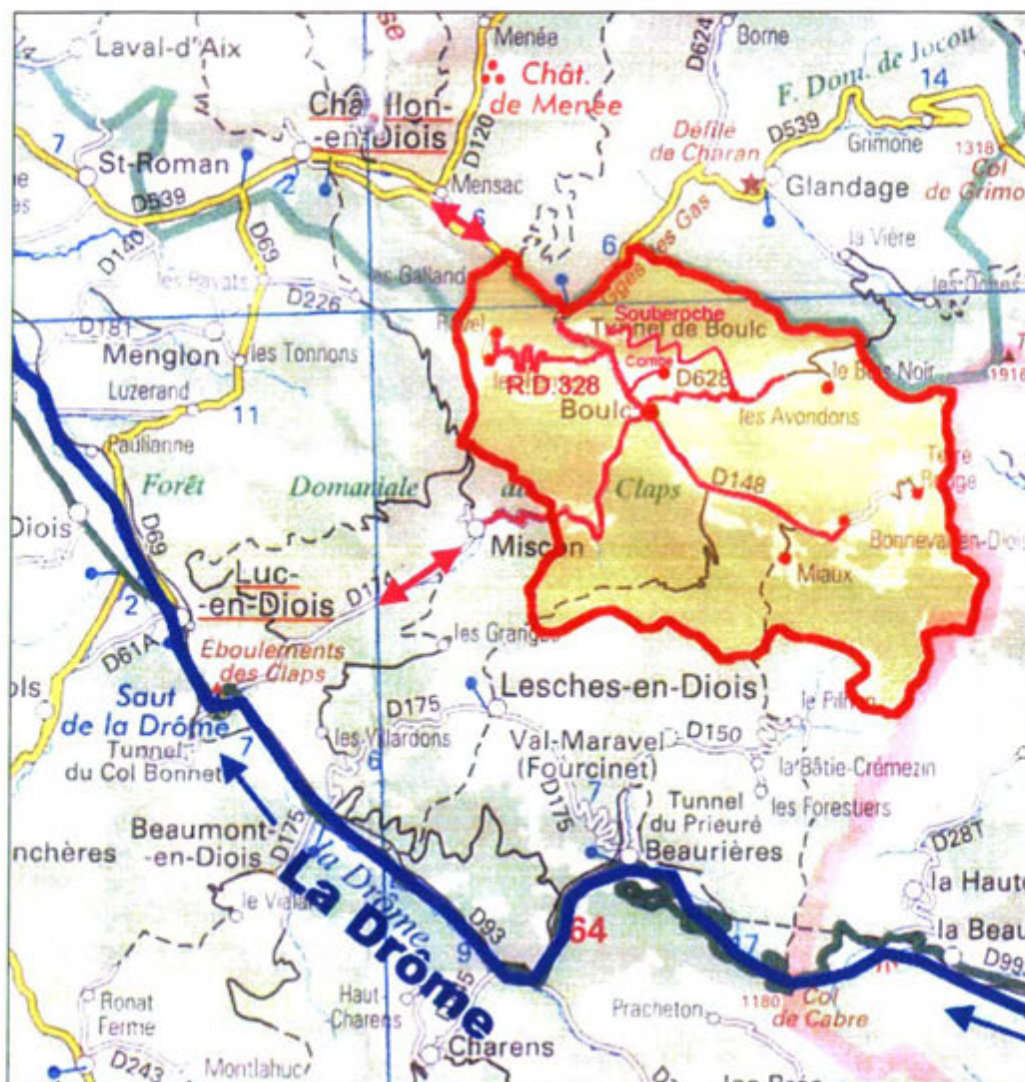




*La morphologie très longiligne du village traduit l'adaptation à l'étroitesse du vallon et le nécessaire éloignement des constructions par rapport à la zone inondable du ruisseau. Les terres fertiles et plates en bordure du ruisseau ont été épargnées par l'urbanisation. Malgré une composition « en couloir », le village reste dense, avec des bâtiments implantés en ordre continu. Ils forment un tissu urbain.*

## D. Infrastructures routières

Le village de Boulc se positionne à 9,5 Km de Châtillon en Diois (Chef lieu de canton) et à 24 Km de Die. Le pôle urbain principal reste Die, même si le chef-lieu de canton, plus proche, offre une petite structure commerciale aux habitants de Boulc.



Pôle urbain/villes proches	Distance	temps
Châtillon en Diois	9,5 Km	10 min
Die	24 Km	26 min
Crest	62 Km	1h 02 min





Compte tenu de la dispersion des hameaux, les trajets vers les pôles urbains et notamment vers Die varient assez fortement. On peut penser que le Village et les hameaux de la Combe, voire des Avondons, les plus proches de Châtillon en temps de trajet, seraient plus enclins à un développement de l'habitat permanent, alors que des hameaux comme Ravel ou les Tatins, sur les hauteurs, pourraient être plutôt concernés par l'habitat non permanent, même si l'expérience de ces dix dernières années semble contredire cette théorie. Boulc est desservie :

- Par la R.D. 148, accès principal à la commune et épine dorsale du réseau routier de la commune. Cette voie traverse le village pour rallier au Sud Est le hameau de Bonneval (et se terminer en impasse), mais surtout ouvre la commune sur la R.D.539 qui permet de rallier Châtillon en Diois puis la vallée de la Drôme, via un tunnel récent construit suite à l'effondrement de la route en 1994.
- Par la R.D. 174, l'autre route de désenclavement via le col de Miscon. la R.D. 174 assure un lien direct entre Boulc et la vallée de la Drôme, mais secondaire par rapport à la R.D.148. Ce lien s'est toutefois avéré précieux lors de l'effondrement de la route d'accès principal.

Les R.D.348 et 628 jouent un rôle de desserte interne et de lien entre les hameaux. Elles desservent notamment Ravel, les Ferriers et les Tatins.

Temps de parcours mesurés (même conducteur, même voiture), par bonnes conditions (beau temps sec) pour joindre le centre de chaque hameau au centre du chef-lieu et au point commun de sortie vers Chatillon (carrefour Ravel)

Hameau	Temps de trajet jusqu'au village	Temps de trajet jusqu'au carrefour Ravel
Moulin de Ravel	1'40	0'20
Boulc	0'00	1'30
Basse Combe	1'50	1'40
Pré Martal	3'50	2'00
Haute Combe	2'35	2'25
Le Coteau	2'00	3'30
Le Vabre	3'20	4'50
Allex	3'20	4'50
Les Avondons (2)	4'30	6'00
Ville Basse	4'40	6'10
Bonneval	5'40	7'10
Les Tatins (2)	7'00	8'30
Ravel et Ferriers (2)	10'20	8'50
Souvestrière (2)	8'20	9'50
Les Miaux (1)	8'50	10'20
Les Bois Noirs (2)	9'00	10'30
Terre Rouge (1)	13'40	15'10
Souberoches (1)	18'30	20'00

SOURCE : Commune de BOULC

1 – sur une trentaine de jours, considérer que les hameaux – 1 – peuvent avoir des délais très rallongés

2 – sur une dizaine de jours, dans des conditions particulières et irrégulières l'hiver, les délais sont aussi rallongés



## II. DEMOGRAPHIE

---

### A. Préambule à l'étude des chiffres

---

Avant toute analyse des chiffres, Il faut noter (et cette remarque est valable pour l'ensemble des indicateurs démographiques), que la population initiale de la commune étant faible (109 habitants en 2004), les plus petites fluctuations peuvent avoir des répercussions importantes sur les évolutions en pourcentages et donner l'impression de forts mouvements démographiques, qui en réalité ne portent que sur l'arrivée ou le départ de 5 à 10 habitants. C'est pourquoi, pour les indicateurs principaux, les évolutions en pourcentages mais aussi en nombre d'habitants sont représentées.

### B. Le contexte intercommunal

---

#### 1. LE DIOIS

Globalement, le Diois est un territoire attractif, avec :

- une augmentation de la population de la zone de montagne de 3,5%,
- une croissance de la démographie en zone de la vallée de 5,6%.

Toutefois, il faut noter qu'entre 1999 et 2004, la population de la commune de Die est en baisse, au profit des communes limitrophes.

A l'échelle du Diois, la tendance à la hausse de la population est due essentiellement au flux de migrants sur le territoire. Ce flux a pu être absorbé dans l'ensemble grâce aux différentes OPAH qui ont permis à certains propriétaires de réhabiliter des logements afin de les intégrer dans le marché locatif et locatif social.

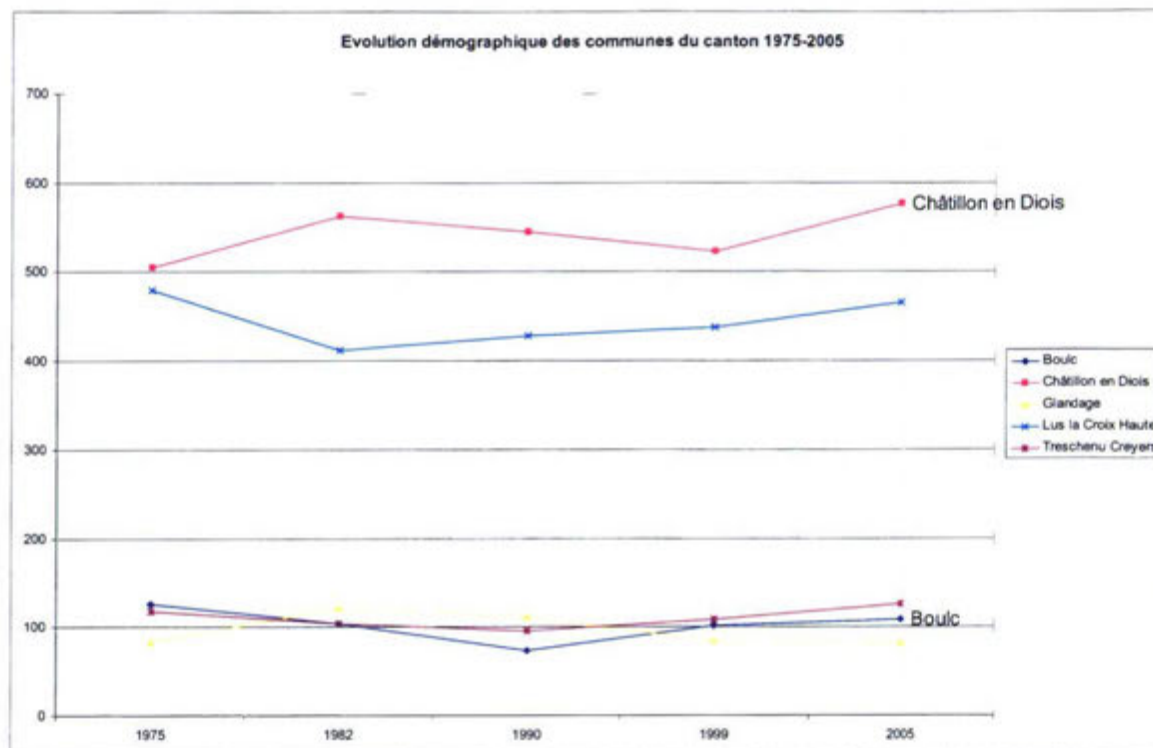
Source : Communauté de Communes du Diois

#### 2. BOULC AU SEIN DU DIOIS

Dans le Diois, la commune s'inscrit à la transition entre le vallon du Bez, proche de Châtillon, de la vallée de la Drôme et l'étage montagnard. Elle fait donc partie des communes qui ne sont concernées que partiellement par l'influence du pôle urbain principal et donc par la pression pour l'habitat résidentiel qu'il exerce. Les mouvements démographiques et socio économiques de la commune s'inscrivent, outre une attractivité frémissante pour l'habitat résidentiel, dans des évolutions internes et dans le regain d'intérêt général pour l'habitat dans des secteurs de montagne assez isolés qui restent globalement attractifs par leur cadre de vie en conservant des conditions d'accès vers Die acceptables sans être très faciles.



### 3. LE CONTEXTE CANTONAL



	1975	1982	1990	1999	Dernier recensement.	Croissance moyenne annuelle de 1999 au dernier recensement
<b>Boulc</b>	<b>126</b>	<b>104</b>	<b>74</b>	<b>101</b>	<b>109 (2004)</b>	<b>1,54%</b>
Châtillon en Diois	505	562	545	523	576 (2004)	1,95%
Glandage	83	121	111	84	82 (2005)	-0,40%
Lus la Croix Haute	479	412	428	437	466 (2005)	1,08%
Treschenu Creyers	118	104	96	108	126 (2005)	2,60%
Saint Roman	119	145	160	136	159 (2007)	1,97%
Menglon	317	287	332	355	Non publié	?

**Croissance annuelle moyenne du canton : 1,46 %**

La commune fait partie d'un canton très rural, composé de petites communes (la population du chef-lieu de canton est inférieure à 600 habitants). Cette entité administrative est donc assez homogène d'un point de vue socio-économique. Elle regroupe des communes qui bien que s'organisant autour de plusieurs vallées, s'orientent pour la plupart vers Die, seul véritable pôle urbain.

Cet ensemble de petites communes a connu globalement des évolutions démographiques hétérogènes entre 1975 et 1999, avec successivement, des périodes de hausses et de baisses. A partir de 1999 toutefois, une tendance à la croissance démographique se dégage assez nettement, avec une seule commune sur 5 qui continue (très faiblement), à perdre des habitants et 4 communes où l'augmentation de population est très notable.

On semble donc s'orienter vers une attractivité croissante des communes de l'étage montagnard, malgré la quasi-absence de structure commerciale et des conditions d'accès au pôle urbain pas toujours évidentes.

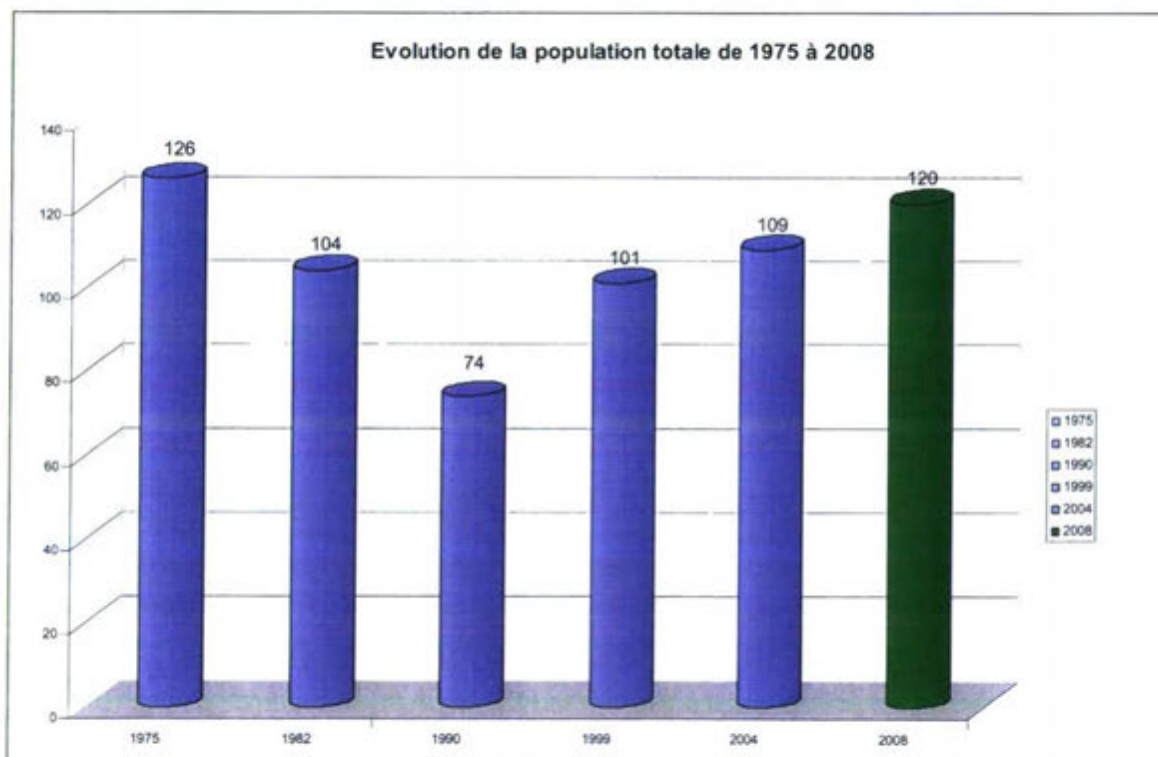
## C. Démographie de la commune / éléments de comparaisons

### 1. EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

Année de recensement	1975	1982	1990	1999	2004	2008
PSDC* de la commune	126	104	74	101	109	120**

Source : INSEE, \*Population Sans Double Compte

\*\*Estimation communale



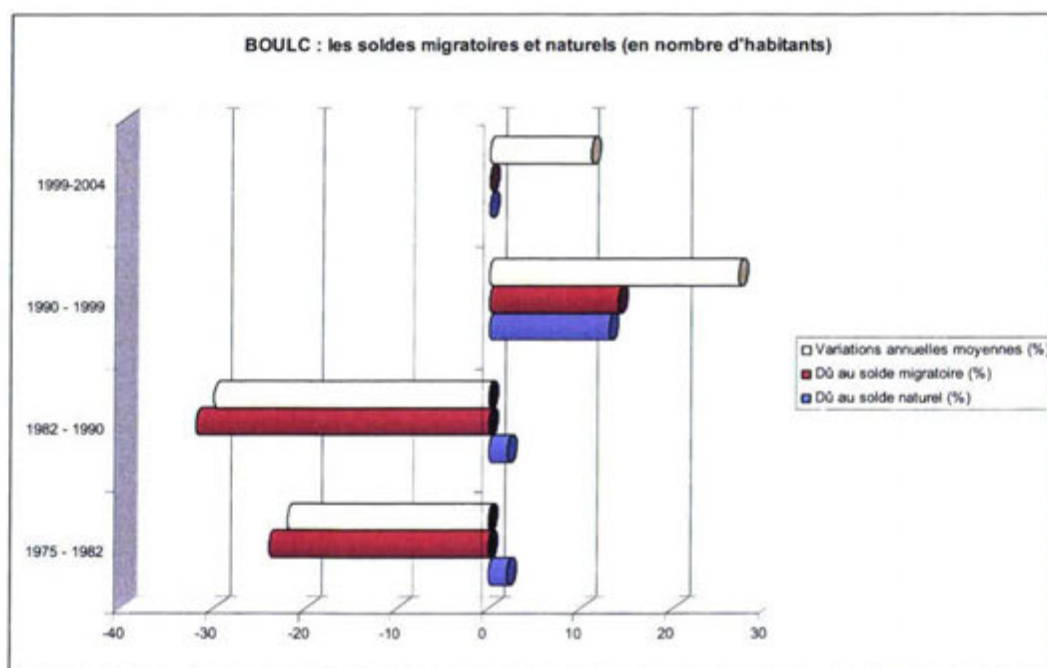


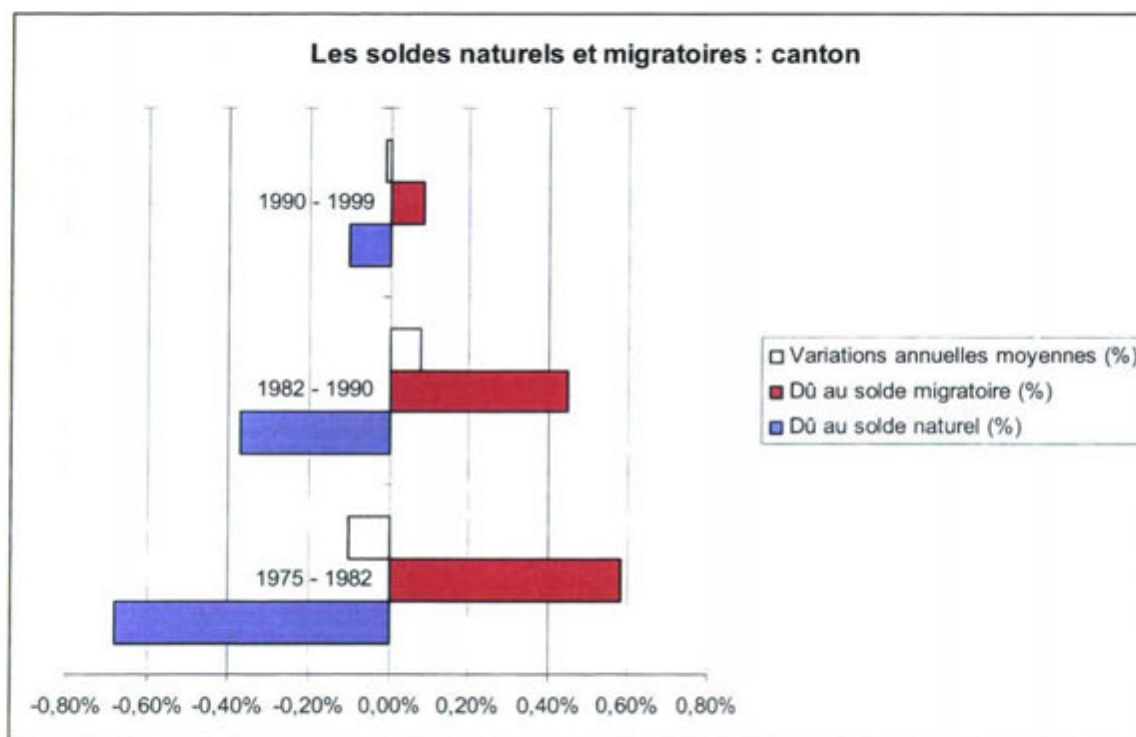
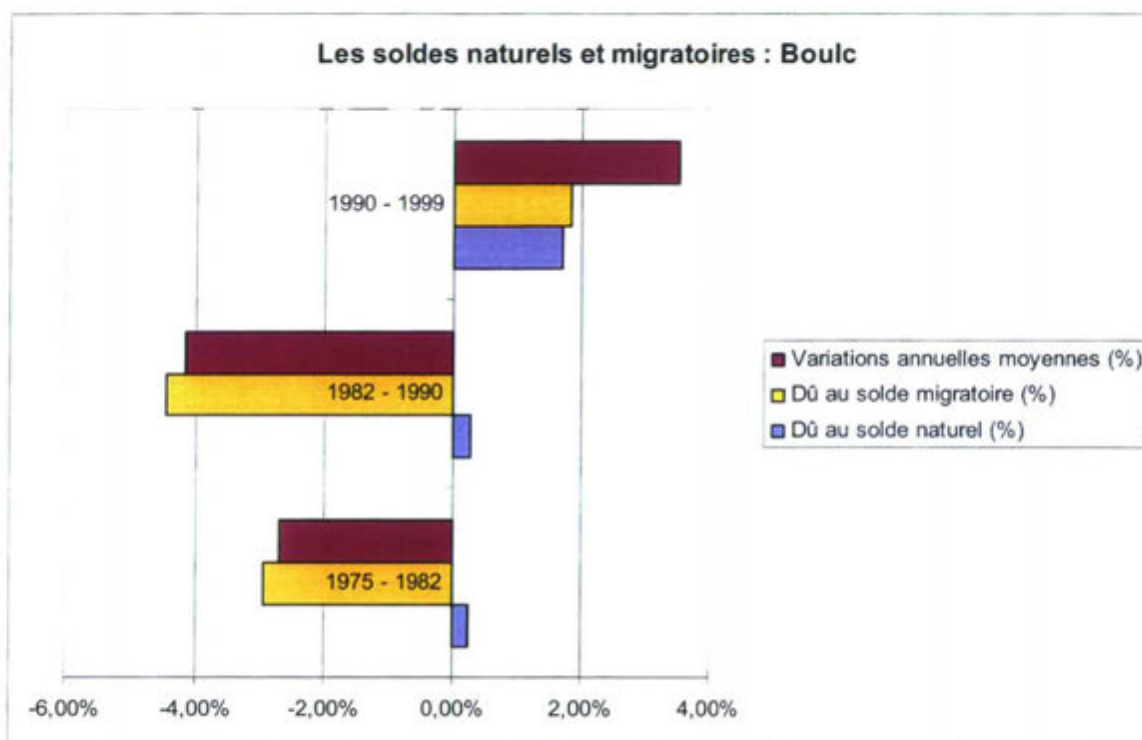
## 2. TAUX DE VARIATION ANNUELS MOYENS

<b>BOULC</b>	<b>1975 - 1982</b>	<b>1982 - 1990</b>	<b>1990 - 1999</b>	<b>1999-2004</b>
Dû au solde naturel (%)	0,24%	0,28%	1,69%	?
Dû au solde migratoire (%)	-2,94%	-4,44%	1,82%	?
Variations annuelles moyennes (%)	-2,69%	-4,16%	3,51%	1,54%
<b>Canton de Châtillon</b>	<b>1975 - 1982</b>	<b>1982 - 1990</b>	<b>1990 - 1999</b>	<b>1999-2005</b>
Dû au solde naturel (%)	-0,68 %	-0,37 %	-0,10 %	?
Dû au solde migratoire (%)	0,58 %	0,45 %	0,09 %	?
Variations annuelles moyennes (%)	-0,10 %	0,08 %	-0,01 %	?

Source : INSEE

<b>BOULC (en nombre d'habitants)</b>	<b>1975 - 1982</b>	<b>1982 - 1990</b>	<b>1990 - 1999</b>	<b>1999-2004</b>
Dû au solde naturel (%)	2	2	13	?
Dû au solde migratoire (%)	-24	-32	14	?
Variations annuelles moyennes (%)	-22	-30	+27	+11







### 3. LES FACTEURS D'ÉVOLUTION

Jusqu'en 1990, malgré un solde naturel légèrement supérieur à zéro, la commune connaît une baisse de population nette avec un solde migratoire nettement négatif pour arriver en 1990 à une population communale de 74 habitants (soit -52 habitants entre 1975 et 1990). Dans le canton, *a contrario*, le solde naturel est nettement négatif, alors que le solde migratoire est lui positif et compense quasiment le déficit entre naissance et décès.

La divergence dans l'évolution démographique entre la commune et le canton peut s'expliquer par la situation géographique de Boulc, qui a peu bénéficié de l'apport migratoire qu'ont connu des communes moins excentrées par rapport à Die, en liaison avec le développement de l'habitat résidentiel.

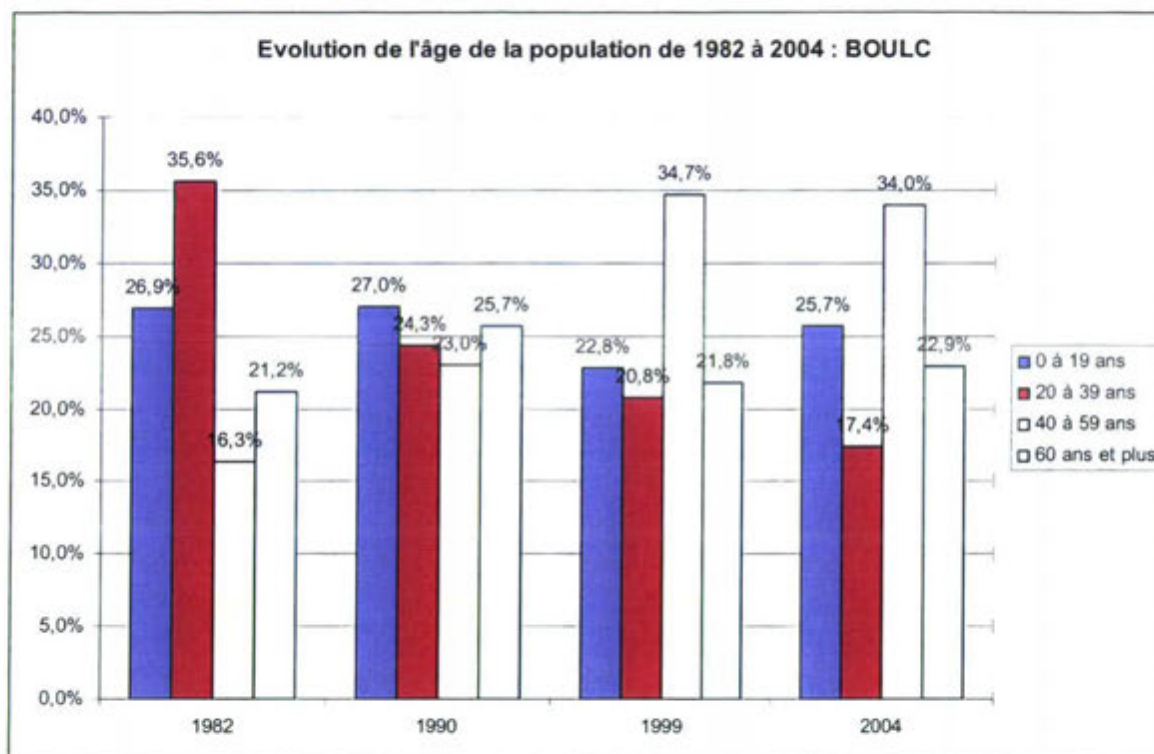
Entre 1990 et 1999, alors que dans le canton (et d'une manière assez générale dans les communes rurales du département), l'urbanisation tend à ralentir, Boulc connaît au contraire une variation positive importante de son solde migratoire, associée à une croissance notable du solde naturel. Cette évolution discordante avec celle du canton traduit le relatif isolement de la commune, moins sensible aux grandes variations démographiques, tant positives que négatives qu'ont connu les communes rurales plus proches des pôles urbains. Jusqu'en 1999, Boulc a vécu des mouvements naturels et migratoires liés essentiellement aux évolutions socio-économiques propres à son territoire.

A contrario, entre 1999 et 2008, la commune semble s'inscrire dans une dynamique démographique en liaison avec le regain d'attractivité de l'ensemble du Diois. Si le Pôle centre a perdu des habitants durant cette période, c'est en partie au profit des communes rurales du Diois, dans la vallée de la Drôme et jusqu'à Chatillon. L'association entre un site naturel exceptionnel, un climat relativement clément par rapport au Nord du Vercors et l'allongement des distances de trajets domicile-travail acceptables rapproche la commune, de la sphère d'influence de Die. Il en résulte une croissance démographique marquée, cohérente avec celle mesurée dans les communes du canton.

On peut penser qu'au moins à court terme, cette tendance va se prolonger, laissant apparaître des perspectives de développement démographique pour la commune, après une longue période de baisse du nombre d'habitants.

## D. Age de la population

### 1. REPARTITION PAR CLASSES D'AGES



#### BOULC

Age	1982	1990	1999	2004
0-19 ans	26,9%	27,0%	22,8%	25,7%
20-39 ans	35,6%	24,3%	20,8%	17,4%
40-59 ans	16,3%	23,0%	34,7%	34,0%
60 ans ou plus	21,2%	25,7%	21,8%	22,9%

Source : INSEE

Age (en nbre d'hab.)	1982	1990	1999	2004
0-19 ans	28	20	23	28
20-39 ans	37	18	21	19
40-59 ans	17	17	35	37
60 ans ou plus	22	19	22	25

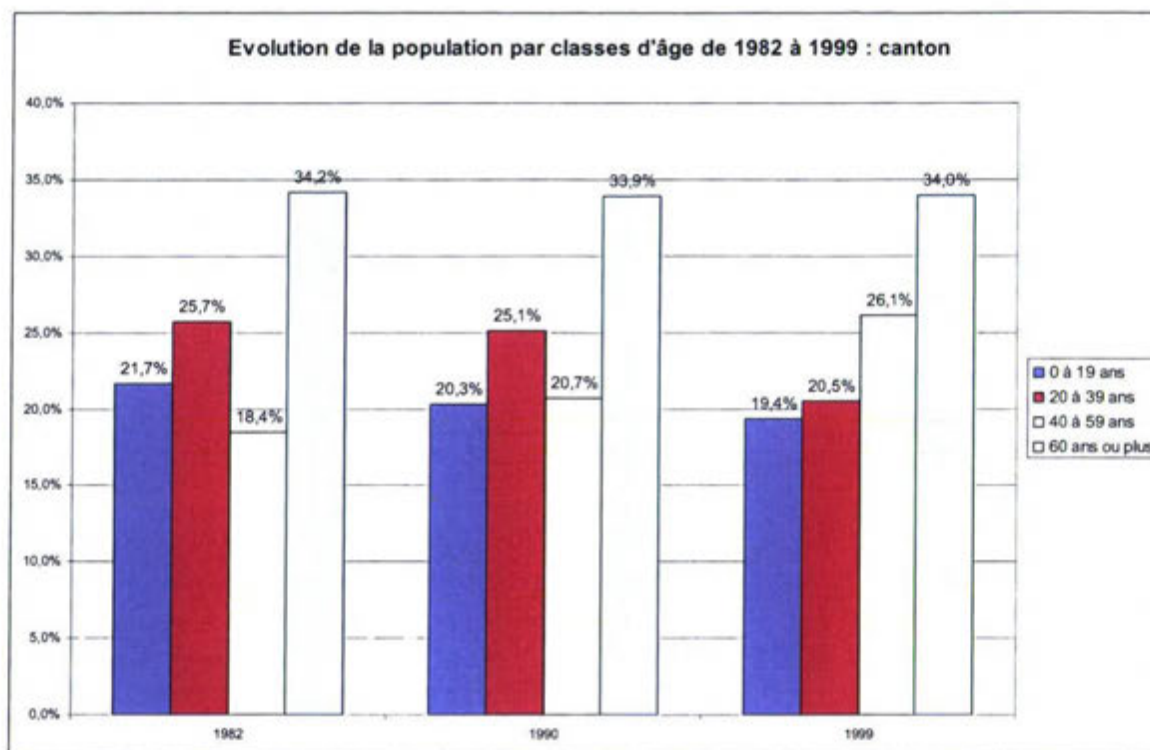




## Canton de Châtillon

Age	1982	1990	1999
0-19 ans	21,7%	20,3%	19,4%
20-39 ans	25,7%	25,1%	20,5%
40-59 ans	18,4%	20,7%	26,1%
60 ans ou plus	34,2%	33,9%	34,0%

Source : INSEE



Après un vieillissement significatif de la population entre 1982 et 1990, causé par un solde migratoire nettement négatif, le renouveau s'est engagé dans la commune à partir de 1990. Associé à un solde naturel positif depuis 1975, le solde migratoire a partiellement assuré le renouvellement des générations dans la commune, de sorte que malgré l'arrivée de retraités depuis quelques années, Boulc apparaît en 2004 comme une commune jeune à l'échelle du canton, même si entre 1999 et 2004, la part des 60 ans et plus a légèrement augmenté.

Par rapport au canton, on note des divergences importantes dans la répartition par classes d'âge : la proportion des plus de 60 ans dans la commune en 2004 est très nettement inférieure à celle du canton, mais les 40-59 ans représentent un tiers de la population à Boulc, pour seulement un quart dans le canton, de sorte que l'âge moyen dans la commune et dans le canton sont proches.

## 2. L'ÉVOLUTION DE L'ÂGE DE LA POPULATION A MOYEN TERME

De l'étude de l'évolution de l'âge de la population des dernières années, il ressort que si le renouvellement du solde migratoire a permis une croissance démographique en valeur absolue, cette croissance ne s'est pas traduite par une baisse notable de l'âge moyen, « absorbée » par le vieillissement de la population totale. Il s'agit donc de réfléchir aux moyens de maintenir ou de favoriser l'arrivée des 20-39 ans, dans un souci d'équilibre. Une typologie d'habitat plus dense, qui abaisse les coûts d'acquisition ou le développement de l'habitat locatif constituerait probablement une forme de réponse.

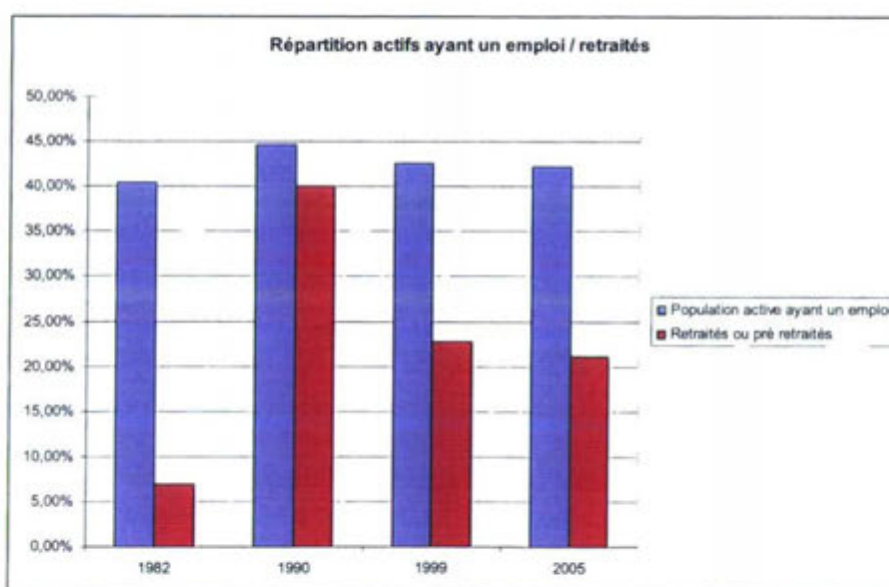
## E. Population selon la catégorie socio-professionnelle

### 1. ÉVOLUTIONS 1999-2005 : BOULIC

	1982	1990	1999	2004
Population active ayant un emploi	42 / 40,4%	33 / 44,6%	43 / 42,6%	46 / 42,2%
Retraités ou pré retraités	6,9%	40,0%	22,8%	21,1%

Source : INSEE

Entre 1982 et 1999, L'évolution des catégories socioprofessionnelles dans la commune met en évidence le maintien de la proportion des actifs agricoles, qui est passée « seulement » de 13,8 % à 10,7 % en 17 ans, pour une division par 2,5 de la proportion des actifs agricoles dans le canton durant la même période. Entre 1990 et 2004, la croissance de la population active (+40%), a été très proche de celle de la population totale (+47,3%) et au regard de la croissance très nette de la part des tranches d'âge 40-59 ans dans la pyramide des âges, on peut penser qu'une partie non négligeable des nouveaux arrivants dans la commune a été composée d'actifs qui travaillent en dehors de la commune.



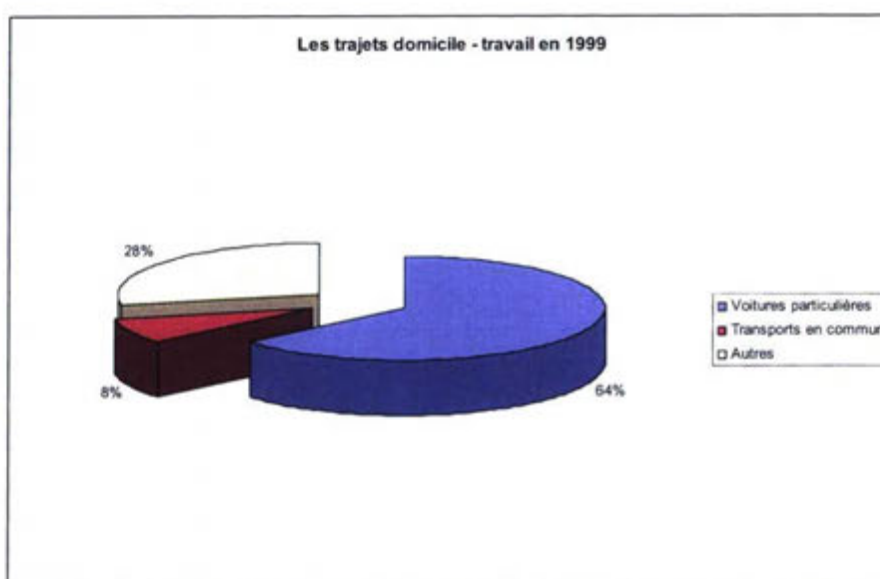


## 2. LES TRAJETS DOMICILE TRAVAIL EN 1999

Actifs ayant un emploi	<b>46</b> <b>42,2 % de la pop. totale</b>
Travaillent et résident : dans la même commune	53,5 %
dans 2 communes différentes :	46,5 %
- du même département	65,0 %
- de départements différents	35,0 %

Source : INSEE

En 1999, plus de la moitié des actifs travaillent dans la commune. Ce chiffre met en évidence la prépondérance de l'agriculture, qui continue de dominer l'activité économique, soulignée par la relative stabilité de la population active agricole (qui reste forte en proportion, notamment par rapport au canton).



Autres : marche à pieds ou voiture + marche à pieds

L'automobile reste le vecteur ultra dominant des trajets domicile-travail et trahit, à Boulc comme dans les autres communes rurales, le déphasage important entre urbanisation et accompagnement par des infrastructures suffisamment dimensionnées, notamment de transport. On peut concevoir toutefois que l'éclatement de l'espace bâti et la très faible densité de population rendent difficile la mise en place de lignes régulières et fréquentes de 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 Châtillon	
Epoque d'achèvement	2004		1999	
<b>Ensemble</b>	<b>50</b>	<b>100,0 %</b>	<b>832</b>	<b>100,0 %</b>
avant 1949	37	74%	434	52,2 %
1949 à 1974	0	0%	134	16,1 %
1975 à 1989	7	14%	132	15,9 %
1990 à 1999	2	4%	132	15,9 %
1999 à 2004	4	8%		/

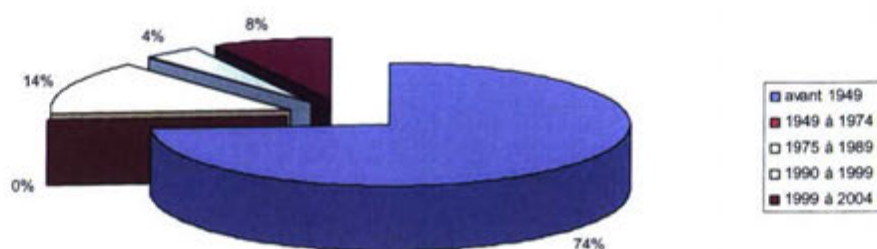
Source : INSEE

En 2004, la commune comptait 127 logements : 50 résidences principales et 73 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 4 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est très ancien, en 2004, 74% sont antérieurs à 1949 (contre moins de 50% dans le canton).

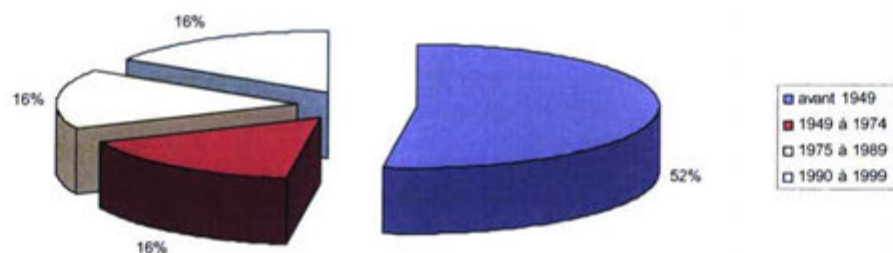




L'époque d'achèvement des résidences principales



L'époque d'achèvement des résidences principales : canton

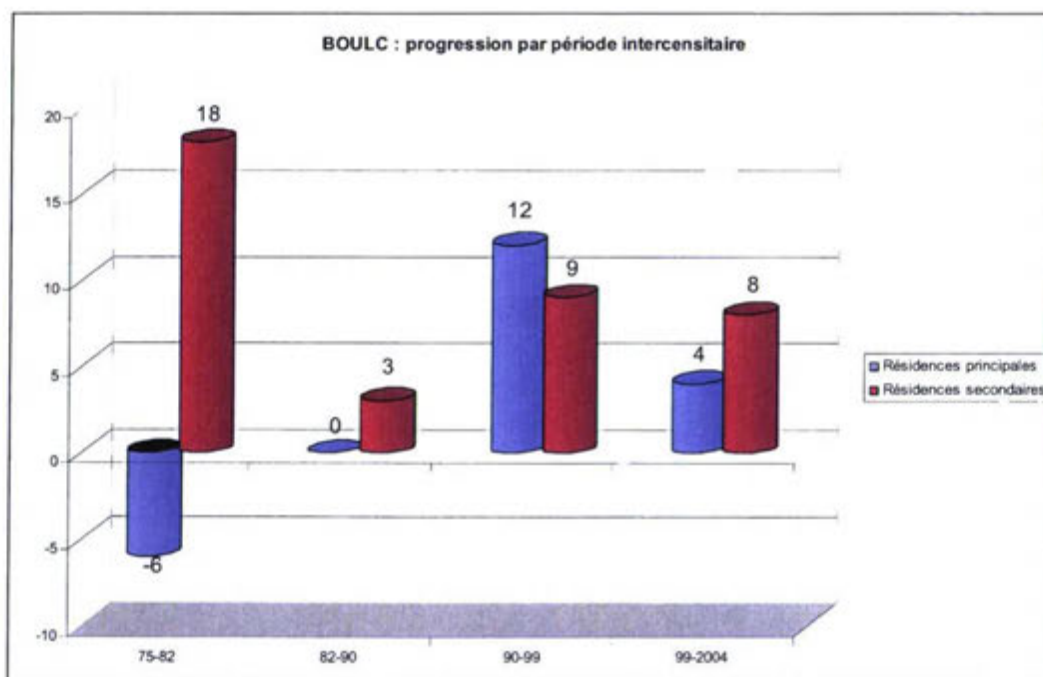
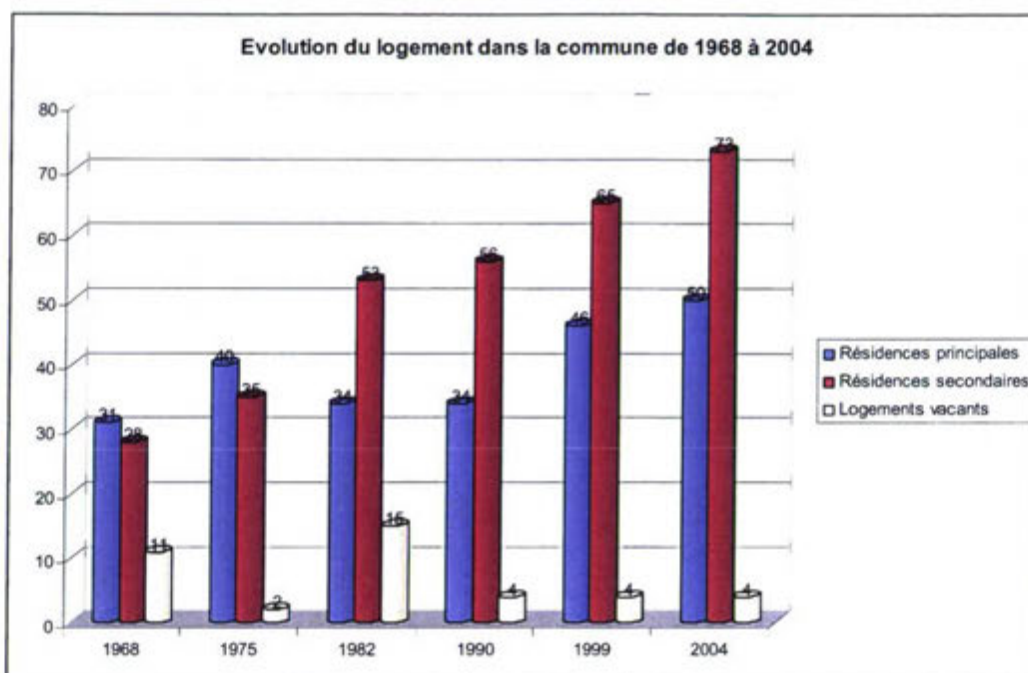


## 2. LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION

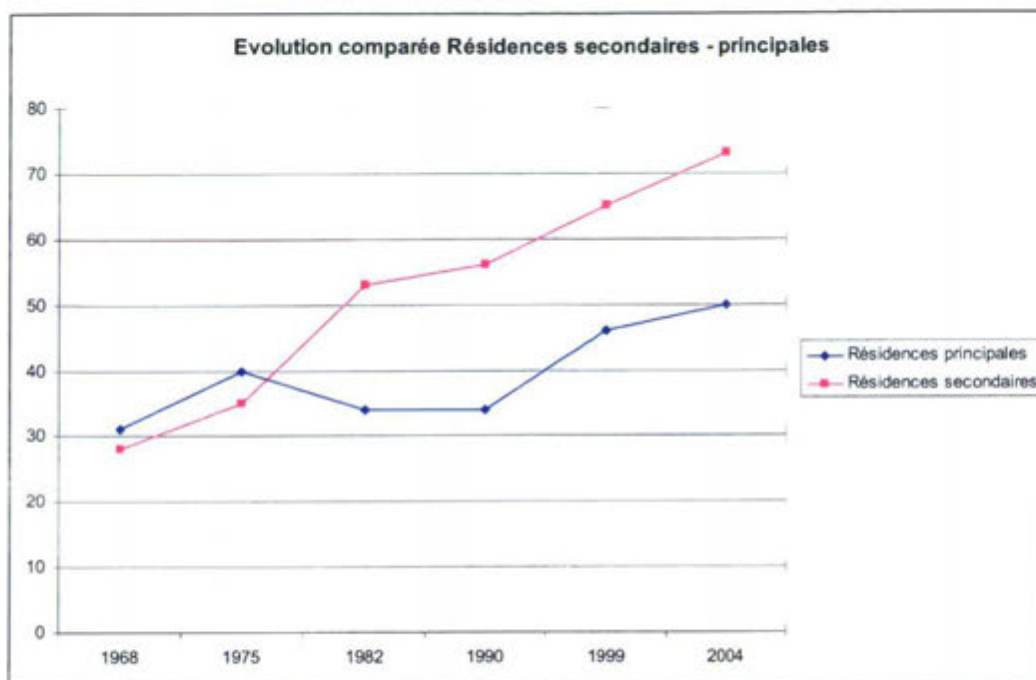
<b>BOULC</b>	1975	1982	1990	1999	2004
<b>Ensemble des logements</b>	<b>77</b>	<b>102</b>	<b>94</b>	<b>115</b>	<b>127</b>
Résidences principales	40 51,9%	34 33,3%	34 36,2%	46 40,0%	50 39,4%
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,2	2,7	2,2	2,2	2,2
Résidences secondaires	35 45,5%	53 52,0%	56 59,6%	65 56,5%	73 57,5%
Logements vacants	2 2,6%	15 14,7%	4 4,3%	4 3,5%	4 3,1%
<b>CANTON</b>	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	<b>53,6%</b>	<b>44,4%</b>	<b>41,6%</b>	<b>41,7%</b>	<b>42,4%</b>
Résidences secondaires	<b>33,7%</b>	<b>45,1%</b>	<b>50,6%</b>	<b>51,4%</b>	<b>50,2%</b>
Logements vacants	<b>12,7%</b>	<b>10,5%</b>	<b>7,8%</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,4%</b>
<b>BOULC</b>	<b>1975 - 1982</b>	<b>1982 - 1990</b>	<b>1990 - 1999</b>	<b>1999 - 2004</b>	
Variations absolues rés. princ. (%)	-6	0	+12	+4	
Variations absolues rés. sec. (%)	+18	+3	+9	+8	
Variations absolues log. vacants. (%)	+13	-11	0	0	







Le renouvellement de la construction de logements s’est véritablement amorcé à partir de 1982, avec le développement de l’habitat non permanent, secondé à partir de 1990 par l’habitat permanent.



### 3. LES RESIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

L'évolution comparée résidences principales / résidences secondaires, met en évidence deux phases :

- **une première phase**, de 1975 à 1990, où la croissance du parc de logements est liée à la construction de résidences secondaires, pour partie au détriment du parc de résidences principales. Les courbes de l'évolution habitat permanent / habitat non permanent présentent des coefficients directeurs sensiblement opposés qui traduisent :
  - la situation géographique particulière de la commune, propice à l'habitat non permanent, à la fois implantée dans un site naturel et rural en grande partie préservé, dans un Diois dont l'image touristique s'affirme, propice au tourisme vert, à une époque où la résidence secondaire constituait le principal vecteur d'hébergement saisonnier l'offre alternative (gîtes, chambres d'hôtes...), ne s'étant véritablement développée que dans les années quatre vingt dix,
  - l'éloignement par rapport aux pôles urbains, qui a soustrait la commune à la pression foncière pour l'habitat résidentiel permanent.
- **Une deuxième phase**, en 1990 à 2004, où les courbes de croissance du parc de résidences secondaires et principales affichent sensiblement la même direction, avec des croissances plus proches entre habitat permanent et non permanent. Entre 1999 et 2005, il a été construit une résidence principale pour 2 résidences secondaires. Boulc suscite depuis peu un intérêt (encore faible), pour l'habitat résidentiel, mais continue d'accueillir de nouvelles résidences secondaires, en liaison avec l'attrait touristique continu et généralisé du Diois. En 2004, la répartition entre résidences secondaires et principales est voisine de celle du canton.



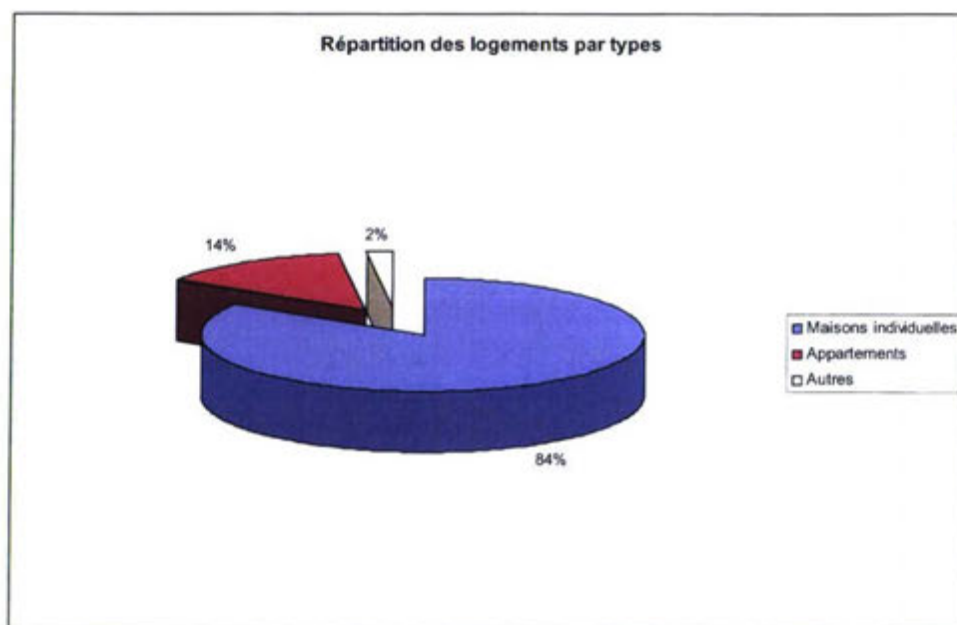
#### 4. LES LOGEMENTS VACANTS

Si en 1982, les logements vacants représentaient presque de 15 % du parc, leur part en effectif a ensuite diminué pour se stabiliser à 4 logements. En 2004 ils ne constituent plus qu'une part négligeable du total de logements. A Boulc, la demande en résidences secondaires a constitué un débouché pour la restauration du bâti vacant. Cette évolution a présenté le double avantage d'assurer la préservation du patrimoine et d'éviter l'étalement urbain.

Aujourd'hui, même au regard du faible développement de l'espace bâti, l'effectif de logements vacants (4 en 2004), ne constitue plus une alternative crédible à la construction en neuf ou au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour assurer le développement du parc de logements et une croissance démographique, même modeste.

#### B. Répartition entre logements collectifs et individuels

BOULC	1999	2004
Maisons individuelles	100,0 %	84,0 %
Appartements	0,0 %	14,0 %

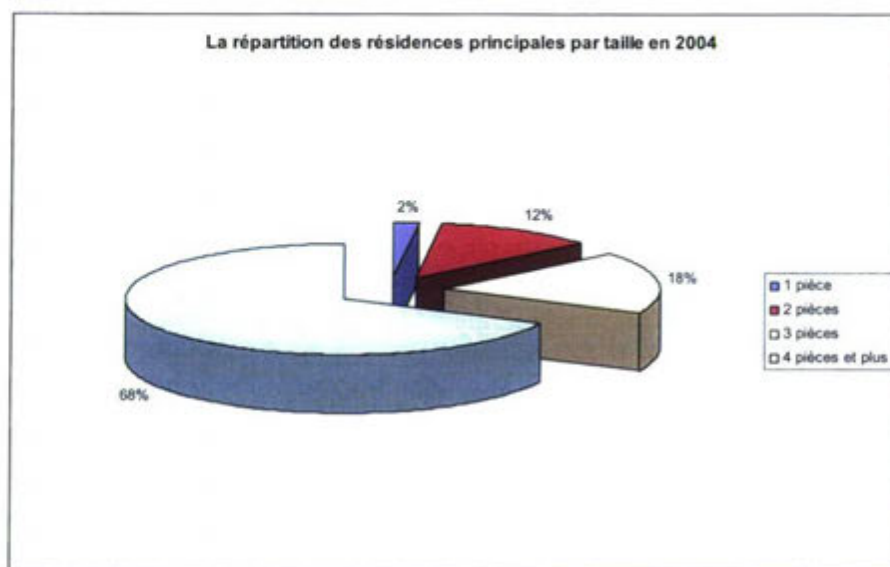


En 2004, l'habitat individuel constituait la très grande majorité du parc. Toutefois, si en termes statistiques, il représente presque la totalité des logements, le tissu urbain dense du village, voire de Bonneval relativise dans les faits cette donnée : les constructions, ordonnées en rues, avec des gabarits urbains, définissent un parc de logements qui, pour partie, n'est pas celui de l'habitat pavillonnaire, comme pourraient le laisser supposer les chiffres bruts.

## C. Taille des logements

### 1. SITUATION EN 2004 (1999 POUR LE CANTON)

Rés. princ. selon le nbre de pièces : BOULC	2004	%
<b>Ensemble</b>	<b>50</b>	<b>100,0 %</b>
1	1	2,0%
2	6	12,0%
3	9	18,0%
4 et plus	34	68,0%
Rés. princ. selon le nbre de pièces : canton	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>832</b>	<b>100,0 %</b>
1	31	3,7 %
2	75	9,0 %
3	178	21,4 %
4 et plus	548	65,9 %



### 2. EVOLUTIONS 1999 - 2004

Les 4 résidences principales créées entre 1999 et 2004 ont été des logements de 4 pièces et plus et deux logements de 3 pièces ont été agrandis.

Avec un parc récent, constitué de maisons individuelles, de surface importante par définition, On trouve peu de logements petits susceptibles d'intéresser des jeunes, des personnes âgées ou des familles monoparentales par exemple. Ce déséquilibre dans l'offre ne pourra que s'accroître avec un développement de l'habitat conduit uniquement par le marché immobilier, qui ne produit en milieu rural bien souvent que des maisons individuelles.



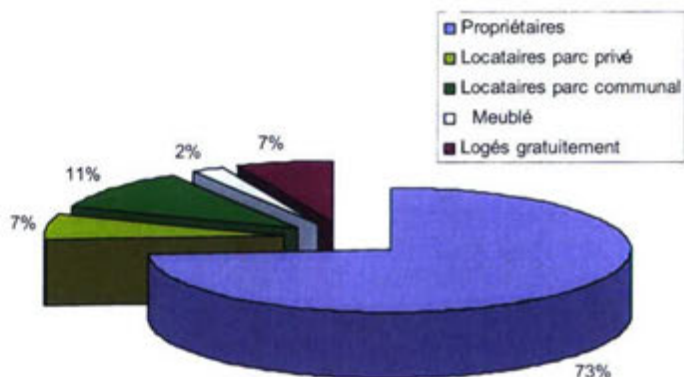
## D. Logement locatif et logement social (situation en 1999)

BOULC	Logements		Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes en 1999
	1999			
	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>46</b>	<b>100,0 %</b>	<b>35,3 %</b>	<b>101</b>
Propriétaires	34	73,9 %	41,7 %	77
Locataires	9	19,6 %	125,0 %	19
dont :				
Logement non HLM	8	17,4 %	100,0 %	17
Logement HLM	0	0,0 %	///	0
Meublé, chambre d'hôtel	1	2,2 %	///	2
Logés gratuitement	3	6,5 %	-50,0 %	5

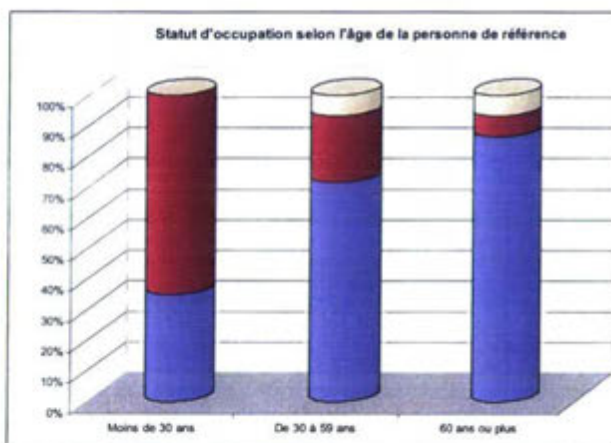
CANTON	Logements		Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes en 1999
	1999			
	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>832</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8,5 %</b>	<b>1 745</b>
Propriétaires	546	65,6 %	7,3 %	1 161
Locataires	202	24,3 %	60,3 %	415
dont :				
Logement non HLM	172	20,7 %	56,4 %	363
Logement HLM	8	1,0 %	60,0 %	19
Meublé, chambre d'hôtel	22	2,6 %	100,0 %	33
Logés gratuitement	84	10,1 %	-36,4 %	169

Le statut d'occupation des logements



Le statut d'occupation des logements montre dans le canton une part importante de logements locatifs, (près de 25 %), supérieure aux chiffres moyens que l'on trouve dans des cantons ruraux (mais les meublés liés à l'activité touristique « gonflent » très vraisemblablement ce chiffre). Le parc de logements H.L.M est relativement faible dans le canton et nul à Boulc. La commune loue toutefois 5 logements, qui jouent un rôle de parc social locatif, sans toutefois que ces logements soient sujet à un turn over.

## E. Statut d'occupation des logements



Le graphique met en évidence la corrélation entre âge des ménages et mode d'habitat : plus les habitants sont âgés, plus ils sont nombreux à être propriétaires. La relation entre part du locatif dans la commune et maintien des jeunes est donc forte.

Source : INSEE



---

## IV. LE COMMERCE

---

Boulc ne dispose pas de structure commerciale.

---

## V. LE TOURISME

---

### A. Nature de l'activité touristique

---

Le Vercors, porté par le Parc Naturel, est devenue un secteur d'activité touristique important, avec en tête les stations de sports d'hivers. L'activité touristique de Boulc bénéficie de l'image du Parc sans toutefois en faire partie, mais aussi de son appartenance au Diois.

Le manque d'enneigement n'a pas permis le développement des sports d'hivers à Boulc. La contre partie positive a été le maintien d'un paysage préservé des infrastructures liées au ski, qui ont eu ailleurs un impact important.

La commune a développé un tourisme en liaison avec l'activité agricole (entretien des paysages, des productions locales) et en valorisant un territoire propice à la randonnée pédestre, à l'équitation, à la pêche notamment. On recense plus particulièrement, outre l'intérêt architectural du bâti ancien, les paysages remarquables de moyenne montagne, les sites touristiques de la grotte ornée de la Tune de la Vareine (monument historique) et le site inscrit des Gorges du Gas.

### B. L'offre en hébergement touristique

---

Une petite offre en hébergement touristique s'est développée parallèlement au parc de résidences secondaires.

On compte :

- Une colonie de vacances,
- 4 gîtes à l'Auberge de la Tune de L'Ours (au village),
- 8 gîtes chez des particuliers.



---

## VI. L'ACTIVITE AGRICOLE

---

Boulc est une commune d'élevage où la surface toujours en herbe représente une grande partie de la surface agricole utilisée (on estime la superficie dédiée aux autres productions végétales dans la commune à environ 5 à 6 hectares). Les exploitations possèdent des troupeaux d'ovins, associés à quelques caprins. Les bâtiments d'élevage relèvent soit de la réglementation sur les ICPE, soit du règlement sanitaire départemental. Ils entrent dans le champ d'application de l'article L 111-3 du Code rural.

Le territoire agricole, bien que de faible emprise au regard de la superficie totale de la commune (la Surface Agricole Utilisée représente moins de 14% de la superficie de Boulc) présente des différences de potentiel liées essentiellement à l'altitude et à la topographie, avec, schématiquement, les espaces de fond de vallon d'une part, facilement mécanisables, pouvant développer des cultures annuelles (même si la plus grande partie des terres reste dédiée à la production de fourrage en liaison avec l'élevage) et des espaces d'altitude (sans que l'on puisse véritablement parler d'alpage), de production de fourrage, pour les moins pentus ou de pacage.



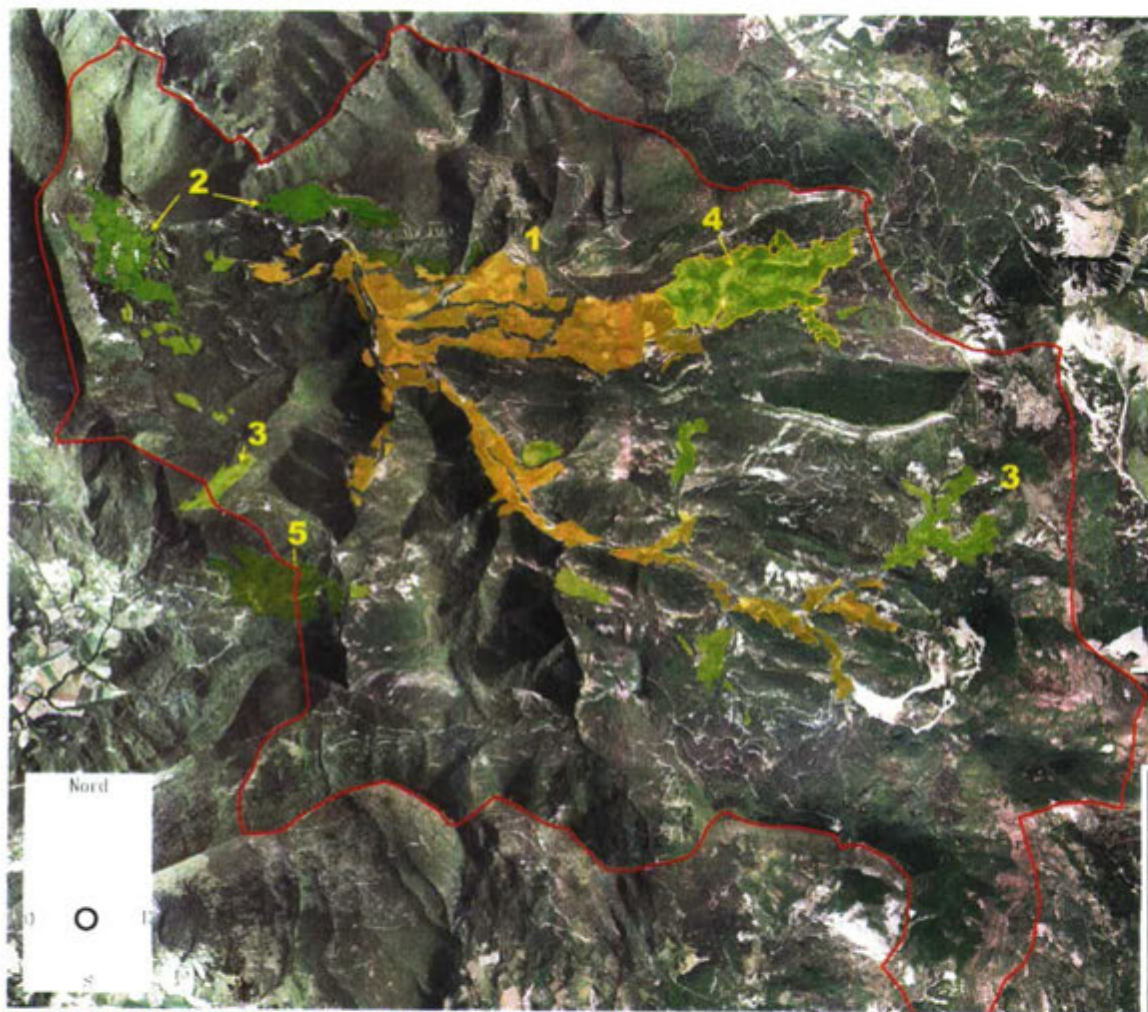
## VUE en 3D des principales zones agricoles



L'espace agricole de fond de vallon, en jaune,  
les plateaux agricoles plus en altitude, en vert.



# Les espaces agricoles



**Au regard de la très grande superficie de la commune, les espaces agricoles sont finalement de faible emprise.**

1



Secteur agricole principal : facilement cultivable et possédant un potentiel diversifié de productions. L'essentiel des terres sont en herbe dans ce secteur, mais ponctuellement, des parcelles sont cultivées en céréales. Son intérêt agricole est majeur par rapport aux secteurs plus en altitude avec :

- \_ Une irrigation assez facile (proximité des cours d'eau),
- \_ Une topographie qui permet une meilleure mise en valeur des terres,
- \_ Des températures assez clémentes,
- \_ Une plus grande fertilité des fonds de vallons qui ont bénéficié de dépôts alluvionnaires.

Ce sont ces secteurs qui conviennent le mieux à une agriculture mécanisée et les seuls capables d'offrir des opportunités de diversification dans les productions végétales. Ils revêtent donc un intérêt tout particulier et ne doivent pas être réduits sensiblement au regard des superficies actuellement disponibles.

2



Replats agricoles au sein des coteaux : gagnés sur la forêt, leur altitude, à l'exception de quelques arbres fruitiers épars, les dédie à la production de fourrage quasi exclusivement. Peu pentus, la production de foin est relativement aisée.

3



Replats agricoles en parties sommitales : plus difficiles d'accès, ils sont essentiellement des lieux de pacages des animaux. La mécanisation et donc la production de fourrage sont peu présentes.

4

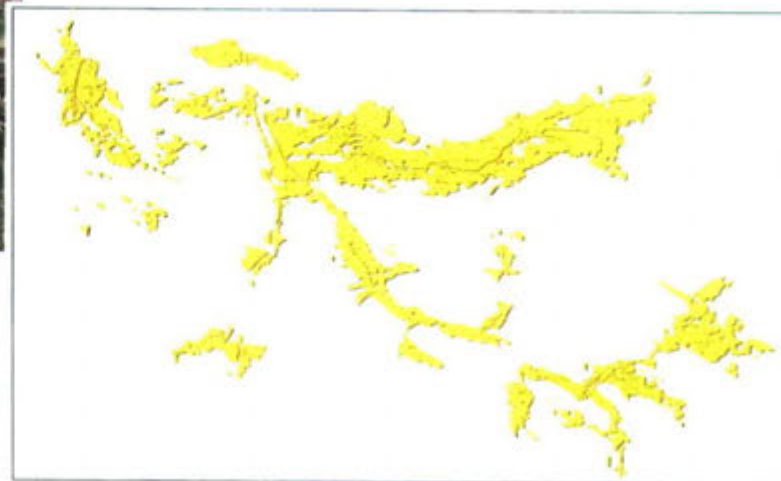


Partie supérieure de la combe agricole : les prés alternent avec des parties plus pentues et difficilement exploitables. Les superficies importantes permettent toutefois de produire ici une partie non négligeable des besoins en fourrage des exploitations. Les prés de fauche alternent avec des surfaces de pacages.

5



Secteurs présentant des signes d'enfrichement : souvent difficiles d'accès et de faibles superficies d'un seul tenant, ils offrent des conditions plus difficiles d'exploitation et ont localement été délaissés.

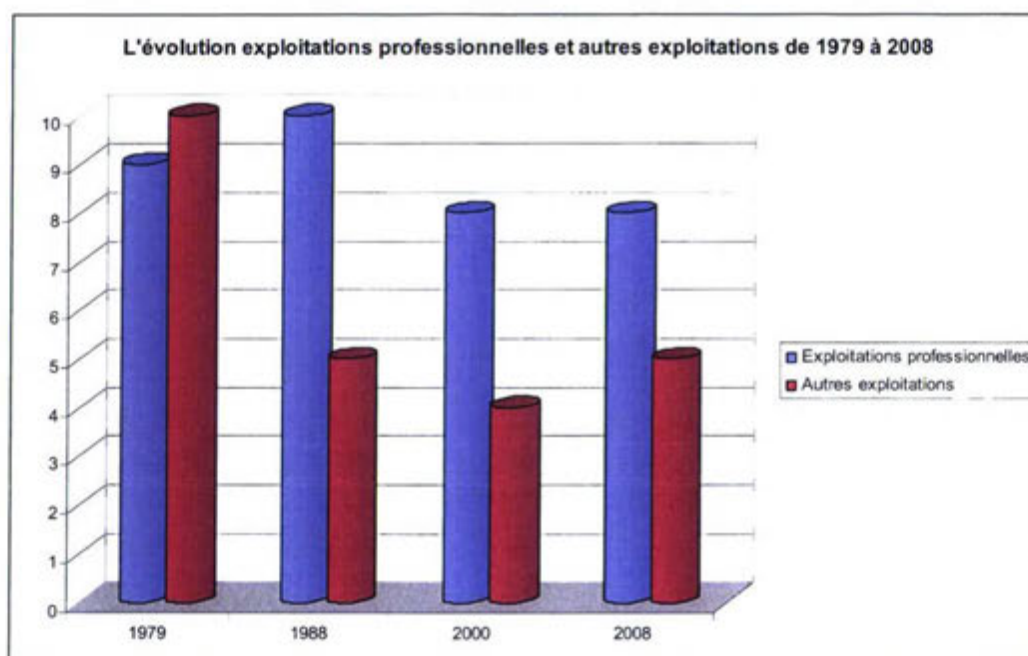




## A. Les exploitations agricoles

On compte en 2008 13 exploitations à Boulc dont 8 professionnelles, l'effectif des exploitations agricoles est relativement stable depuis 1979, là où dans d'autres communes plus proches des pôles urbains, la concurrence et les conflits d'usage avec l'urbanisation ont conduit à un déclin très net de l'activité agricole, y compris par la transformation en habitation des sièges d'exploitations.

BOULC	1979	1988	2000	2008
Exploitations professionnelles	9	10	8	8
Autres exploitations	10	5	4	5
Toutes exploitations	19	15	12	13



Source : RGA 2000 et données communales pour 2008

BOULC	1979	1988	2000
SAU totale des exploitations localisées sur la commune (hectares)	596	761	801

Source : RGA 2000

La SAU communale est supérieure d'environ 17% à la SAU utilisée par les exploitations agricoles localisées sur la commune. Il est donc très probable que la quasi-totalité des terres exploitées dans la commune le soient par les agriculteurs de la commune. De ce fait les données agricoles liées aux exploitations localisées sur la commune sont très proches des données agricoles propres à Boulc, en cohérence avec l'organisation du territoire, qui rend difficile l'éclatement des exploitations sur plusieurs communes, au regard de la topographie et des temps de trajets.

La proximité entre SAU de la commune et SAU des exploitations basées dans la commune traduit aussi probablement un point d'équilibre entre S.A.U. et surfaces de production de foin et de pacage ce qui donne une valeur agricole importante à l'espace de plaine du fond de vallée et une plus grande fragilité des exploitations en cas de réduction de cette S.A.U. La configuration du territoire rend très difficile pour les agriculteurs *in situ* la compensation d'une réduction de leurs terres par l'exploitation de parcelles situées en dehors de la commune, voire dans un autre vallon ou une autre plage agraire que celle où est implanté le siège (temps de trajets).







*Bonneval*

*Dans les parties en altitude, les espaces agricoles s'inscrivent dans les replats. Ils sont de faible emprise au regard des espaces montagneux et forestiers.*



*Souberoché*

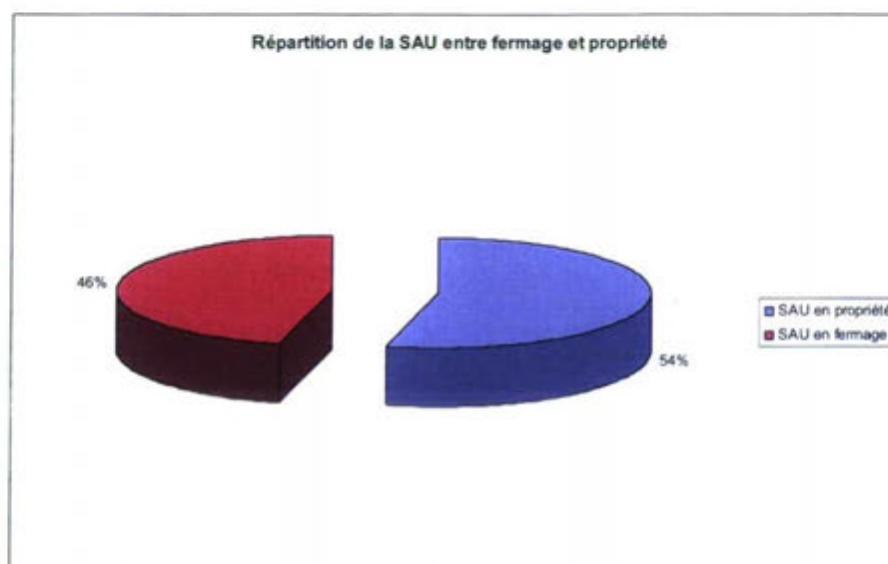
*Sur les hauteurs, les fermes isolées sont implantées au sein des prés. Autour des bâtiments on trouve quelques arbres fruitiers.*



*Haute Combe*

*En partie basse, les espaces agricoles sont plus diversifiés, avec de plus vastes superficies d'un seul tenant. Les conditions climatique et la topographie permettent de diversifier quelque peu les productions, avec des céréales au sein des prés de fauche qui restent dominants.*

## B. La répartition de la SAU



Près de la moitié de la Superficie Agricole Utilisée est en fermage. Cette situation doit être prise en compte dans la définition des zones constructibles : si les propriétaires sont facilement enclins à vendre leur terrain lorsqu'il est constructible, la logique du fermier est souvent différente et si les surfaces voués à la construction sont importantes au regard de la SAU de l'exploitation concernée, les répercussions d'un classement en zone constructible pourraient s'avérer néfastes pour le fermier.

## C. Les types de productions

Les productions végétales autres que le foin représentent une part faible de la SAU (moins de 7%).

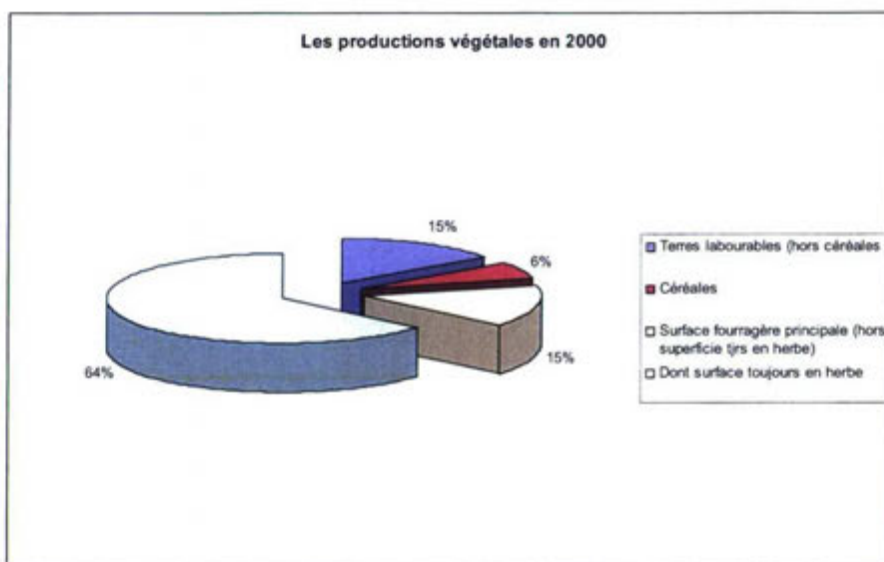
## D. Les Appellations d'Origine Contrôlées et les Indications Géographiques protégées

La commune bénéficie de l'A.O.C. « picodon » (fromage de chèvre), dont le périmètre est en cours de révision et de l'A.O.P. « essence de lavande » (équivalent européen de l'A.O.C.) Elle se situe également dans les I.G.P. « agneau de Sisteron » et volaille de la Drôme (on ne compte toutefois pas d'élevage de volailles dans la commune).



## 1. LES PRODUCTIONS VEGETALES

<b>Les productions des exploitations localisées sur la commune</b>	1979	1988	2000
Terres labourables	249	244	198
Dont céréales	89	64	56
Surface fourragère principale	481	682	743
Dont surface toujours en herbe	346	516	602



L'altitude et les contraintes naturelles ne laissent pas beaucoup de choix quant à l'orientation des productions. La production végétale est dominée par le fourrage, en liaison avec l'élevage, qui se maintient bien dans la commune. La production de céréales vient en complément de l'élevage et reste d'emprise modeste. Les autres cultures (oléagineux, vergers), sont inexistantes, à l'exception de quelques noyers épars et des arbres fruitiers traditionnellement plantés autour des corps de fermes (vestiges de la polyculture vivrière qui a longtemps dominé l'agriculture de montagne).

## 2. LE CHEPTEL OVIN

Le cheptel ovin domine largement dans la commune, avec en 2008 environ 1500 têtes de bétail. L'élevage de Brebis constitue l'activité dominante de la majorité des exploitations professionnelles. Le cheptel a progressé depuis 1979 et a progressivement supplanté les autres types d'élevage.

## 3. LE CHEPTEL CAPRIN

Il est présent dans 2 exploitations professionnelles. Si le nombre de chèvres a fortement crû entre 1988 et 2000, l'élevage caprin reste secondaire par rapport à l'élevage ovin. Le lait sert à la production de fromage, notamment le Picodon, production d'Appellation d'Origine Contrôlée.

## 4. AUTRES ELEVAGE

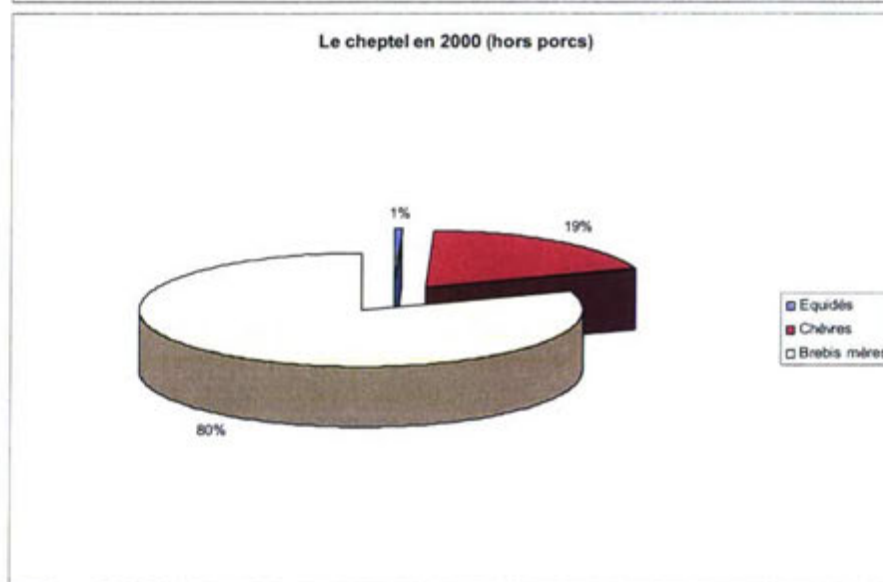
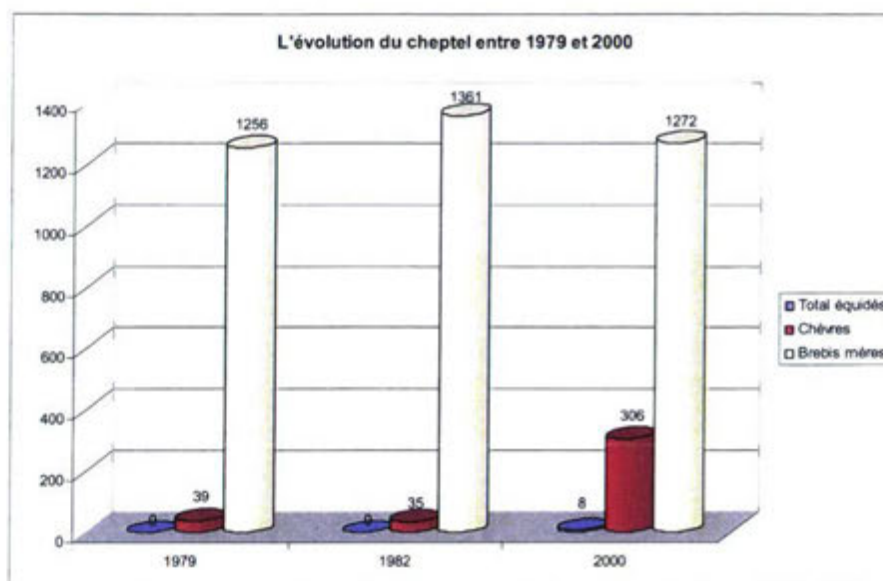
La production de volailles a connu de fortes fluctuations depuis les années quatre vingt et ne s'affiche pas comme une activité agricole de long terme mais plutôt comme une activité créée pour la vente directe.

La commune compte une porcherie (49 porcs) aux Bois Noir, sur les hauteurs de Boulc.

BOULC	1979	1982	2000
Total volailles	2235	2108	170
Total équidés	0	0	8
Chèvres	39	35	306
Brebis mères	1256	1361	1272
Porcs	?	?	49







Par rapport au canton, la commune se distingue par une surreprésentation du cheptel caprin (la moitié du cheptel total du canton), l'absence d'élevage bovin (alors qu'il est modestement présent dans le canton). Dans le canton de Châtillon comme à Boulc, l'élevage ovin est largement dominant (pour un cinquième du cheptel total basé à Boulc).

## **E. Les secteurs sensibles**

---

Le fond de vallon, dans les secteurs plats est exploité de manière intensive, notamment son renflement au Sud du village qui forme une plaine facilement cultivable. Les espaces plus pentus de coteaux, compte tenu de la faible emprise des terres cultivables dans la commune, sont aussi bien entretenus et réservés à la production de fourrage pour le bétail, en particulier entre les hameaux des Avondons et des Tatins. Plus en altitude, les plages agraires principales se maintiennent, aux Ferriers, comme à Ravel et à Souvestrière. Seules quelques rares enclaves agricoles au sein des bois, entre le fond de vallon et les alpages montrent des signes d'enfrichement : ces terrains, trop haut et trop pentus pour une exploitation facile, ne sont pas situés assez en altitude pour être protégé naturellement du développement des ligneux. Leur disparition progressive ne constitue toutefois pas un risque pour l'agriculture moderne.

## **F. L'articulation agriculture / développement de l'urbanisation**

---

D'une manière générale, on trouve une promiscuité assez forte entre sièges d'exploitations agricoles, bâtiments d'élevage et espaces construits ou potentiellement constructibles. Cette promiscuité nécessitera une approche fine des conséquences sur les exploitations de l'éventuel classement en zone à bâtir des espaces de fauche situés dans la continuité du village ou à proximité des bâtiments d'élevage.

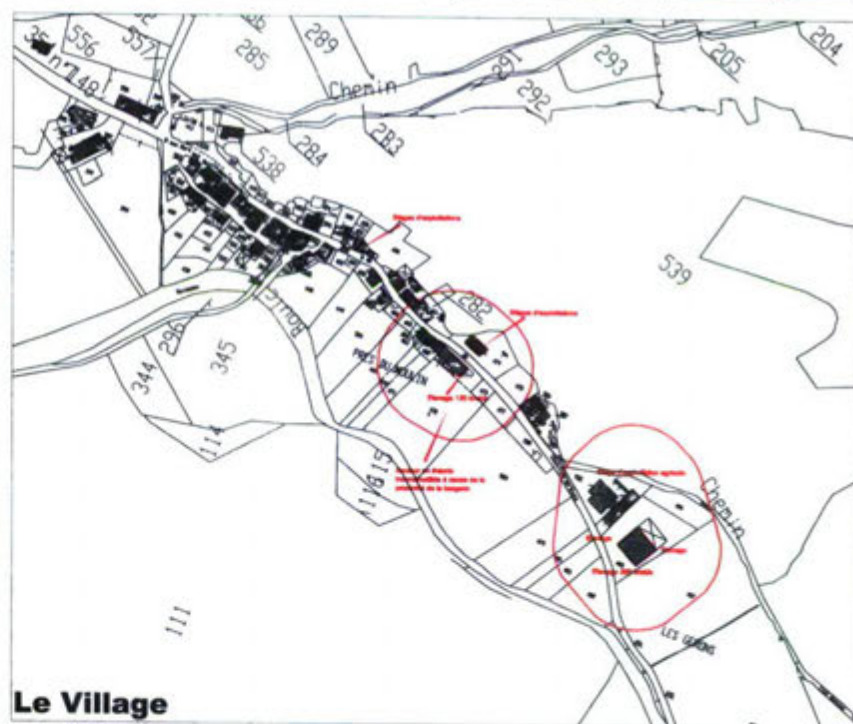
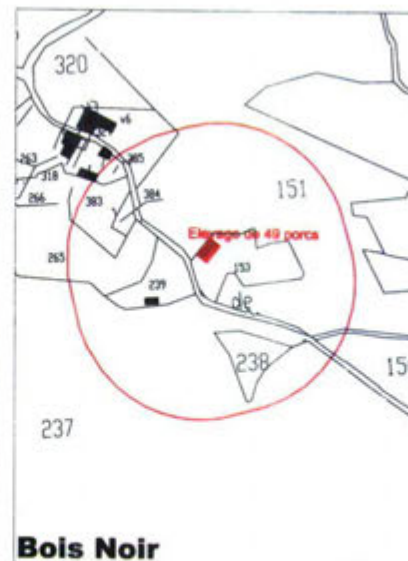
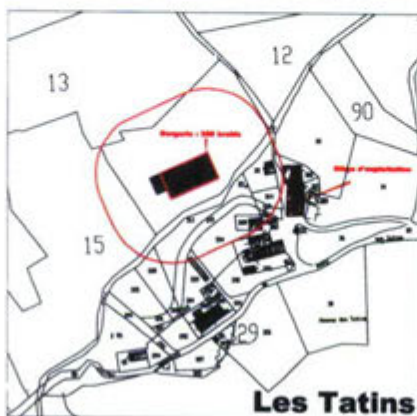
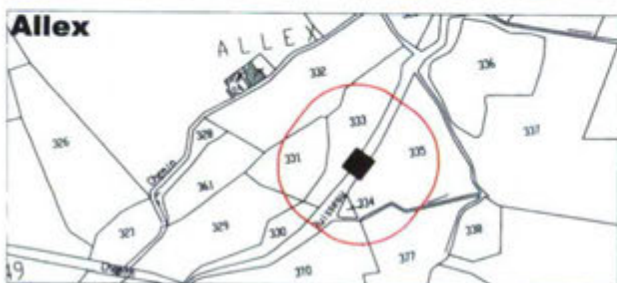
Altérer le fonctionnement des élevages ou empêcher la construction de nouvelles étables par le développement de l'urbanisation aurait un impact direct sur l'activité agricole mais aurait aussi des répercussions indirectes sur tout le territoire, l'élevage étant primordial dans l'entretien des espaces ouverts de la commune. Il faudra donc être particulièrement attentif aux répercussions des zones constructibles sur les périmètres possibles d'implantation des bâtiments d'élevage, sur le passage des troupeaux ou sur la production de fourrage.





*La promiscuité entre hameaux et espaces agricoles est récurrente à Boulc. L'exemple du village le met particulièrement en évidence. L'espace agricole succède à l'espace bâti sans transition : le développement de l'urbanisation prélèvera nécessairement des terres agricoles. Reste à déterminer si les terrains reclassés en zone constructible auront un impact significatif sur le fonctionnement des exploitations concernées. Cet impact sera d'autant plus grand que l'exploitation est petite.*





**Sièges d'exploitations agricoles et bâtiments d'élevage**



## G. Bâtiments d'élevage et périmètres inconstructibles

On dénombre plusieurs bâtiments d'élevage dans la commune. Globalement, les étables et les bergeries sont proches des zones bâties, notamment au village. De ce fait, le développement de l'urbanisation dans la commune est assez fortement contraint. Le fonctionnement des exploitations pourrait pâtir également de l'extension du village.

### Le village

Sa partie Est accueille plusieurs sièges d'exploitations agricoles et surtout plusieurs bergeries d'importance, dont les périmètres inconstructibles associés débordent sur des espaces potentiellement urbanisables.

Les hameaux qui s'égrènent le long de la combe, du hameau de La Combe, aux Tatins accueillent l'essentiel des sièges d'exploitations agricoles de la commune hors village. Plusieurs bâtiments d'élevage et sièges d'exploitations sont très proches des habitations existantes. Dans ces hameaux, la promiscuité entre habitat et exploitation agricole existe déjà.

La situation des hameaux de Ravel et des Ferriers diffère des hameaux de la Combe. Si plusieurs sièges d'exploitations sont localisés au cœur des hameaux, l'unique bâtiment d'élevage est loin des habitations, sans conflit d'usage actuel ou potentiel, en cas de développement de l'urbanisation dans ces hameaux.

A Bonneval, aucun bâtiment d'exploitation ou élevage ne contraint le potentiel de développement de l'urbanisation.

### **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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

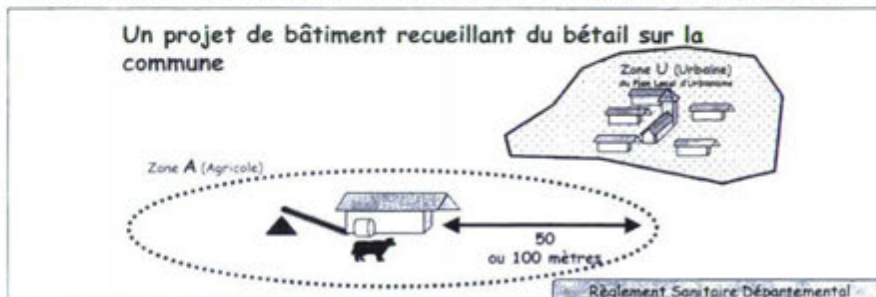
Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.



Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.





---

## VII. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

---

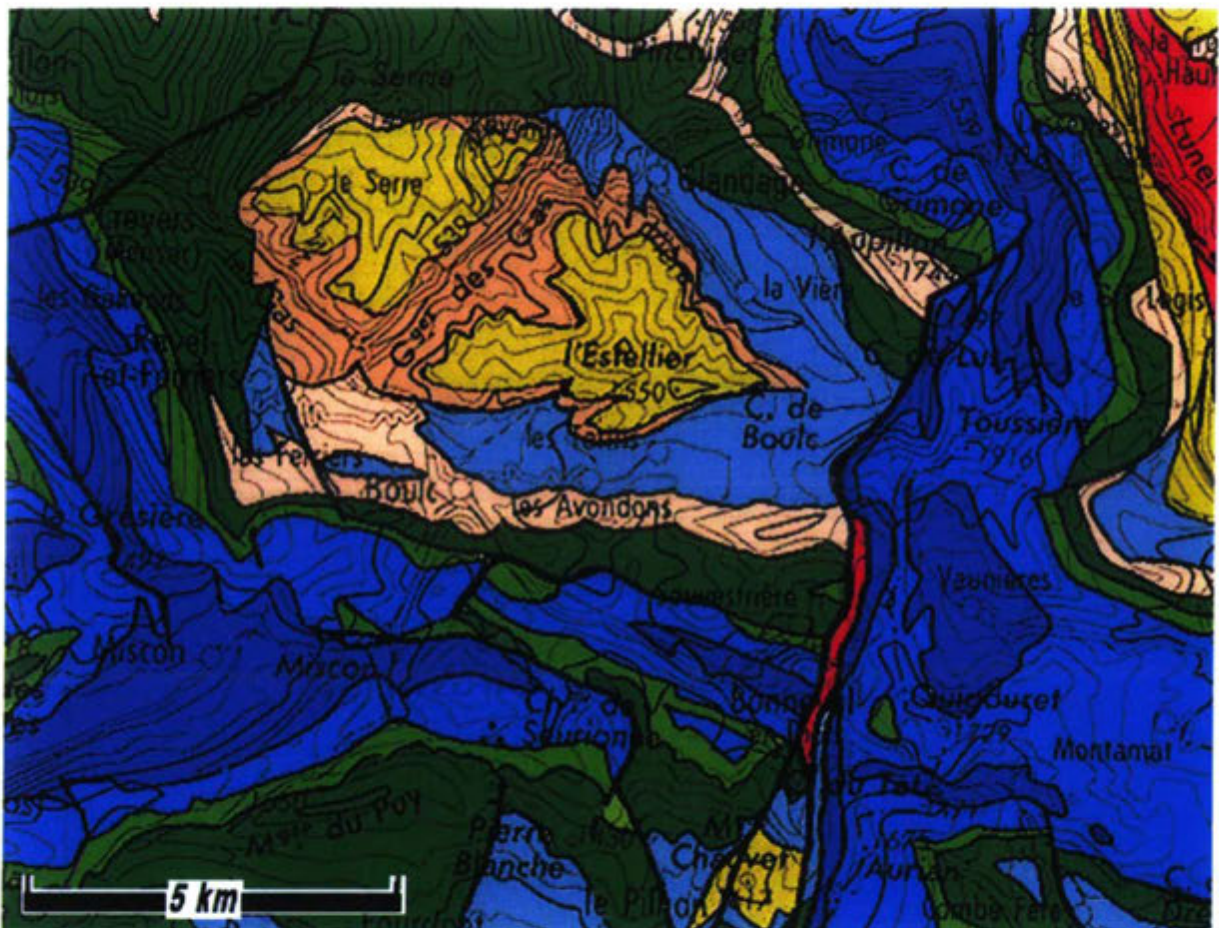
### A. Géologie locale

---

*Source du [géo-alp.com](http://geo-alp.com)*

La localité de Boulc commande une large combe monoclinale\* ouverte dans les marnes bleues apto-albiennes, qui s'élève jusqu' au col de Boulc mais s'interrompt là brutalement, en butant contre les terrains jurassiques des escarpements de Toussière : les plis E-W sont tranchés par une grande cassure N-S, l'accident de Bonneval. Le village lui-même est adossé, en rive droite du torrent de Bonneval, à la barre de calcaires bioclastiques bédouliens du flanc nord de l'anticlinal E-W de Bonneval. Elle s'élève, plus à l'est, en formant la crête de la montagne de Varaime, qui est coupée à son tour par l'accident de Bonneval au col de Varaime. L'autre flanc de la combe de Boulc, constitué par la montagne de l'Estellier, est sculpté dans les épaisses couches de calcaires sénoniens du cœur du synclinal de Glandage.





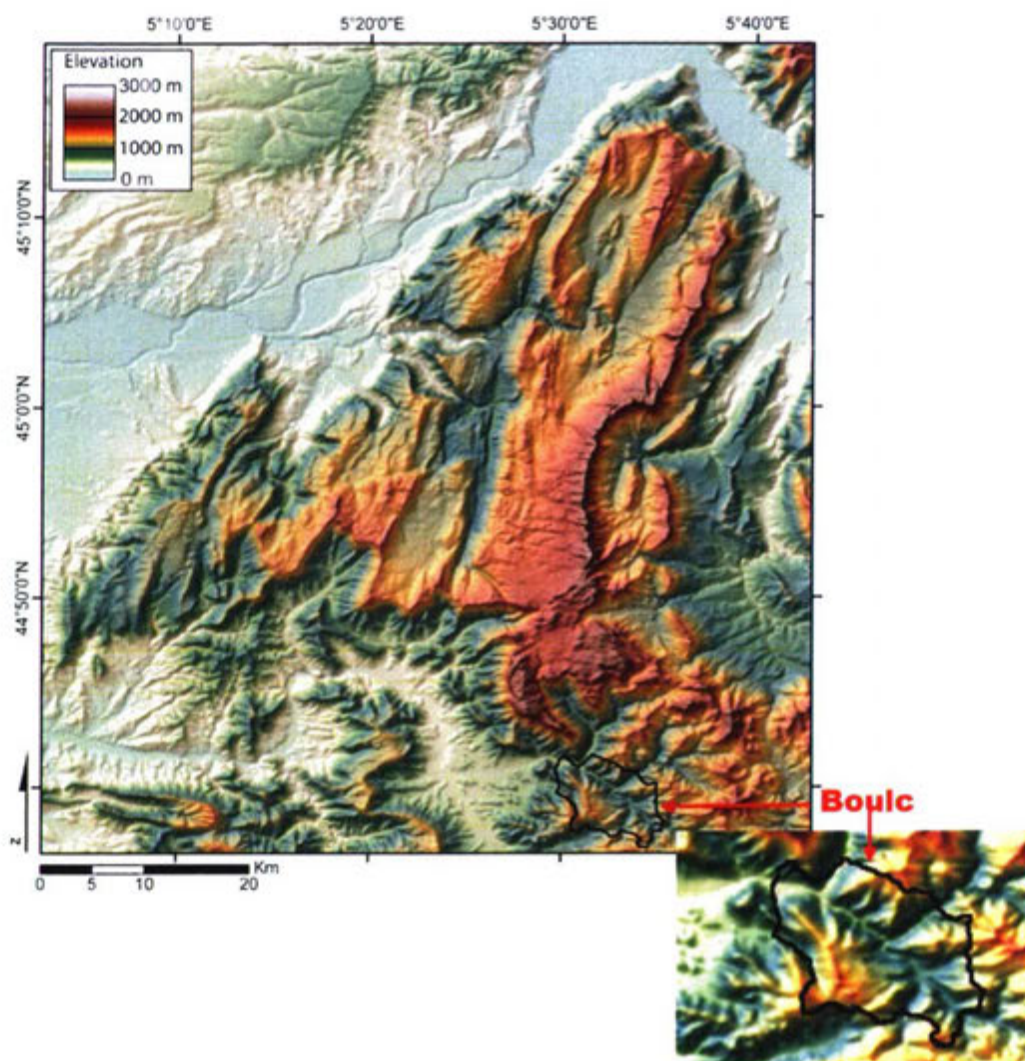
**Carte géologique très simplifiée des environs de Boulc - Glandage - Bonnevalre dessinée sur la base de la carte géologique d'ensemble des Alpes occidentales, du Léman à Digne, au 1/250.000<sup>e</sup>, par M.Gidon (1977), [publication](#) n° 074**

**légende de la carte géologique du DIOIS et des BARONNIES occidentales**

Miocène conglomérats	calcaires blancs Turoniens-Sénoniens	barre lithonique (Berrassien - Séquanien)
Miocène molasses sableuses	conglomérats des Gâs	Terres Noires ("Argovien" inclos)
Miocène molasses gréseuses	Marnes Bleues	marnes-calcaires bajociens
Miocène calcaires gréseux	Barrême - Bédoulien calcaires massifs "argoviens" et bioclastiques	marnes saliniennes
marnes et calcaires oligocènes	marnes-calcaires barrême-bastariens	calcaires argileux toarciens
Molasse Rouge oligocène	marnes valanginiennes	calcaires noirs lités (Lias inf.-moy.)
sables et c. lacustres éocènes		gypses et dolomies triasiques



## B. Le relief



## C. Hydrographie

Le ruisseau de Boulc est classé en objectif de qualité 1A (qualité excellente) dans la carte des objectifs de qualité des cours d'eau du Département.

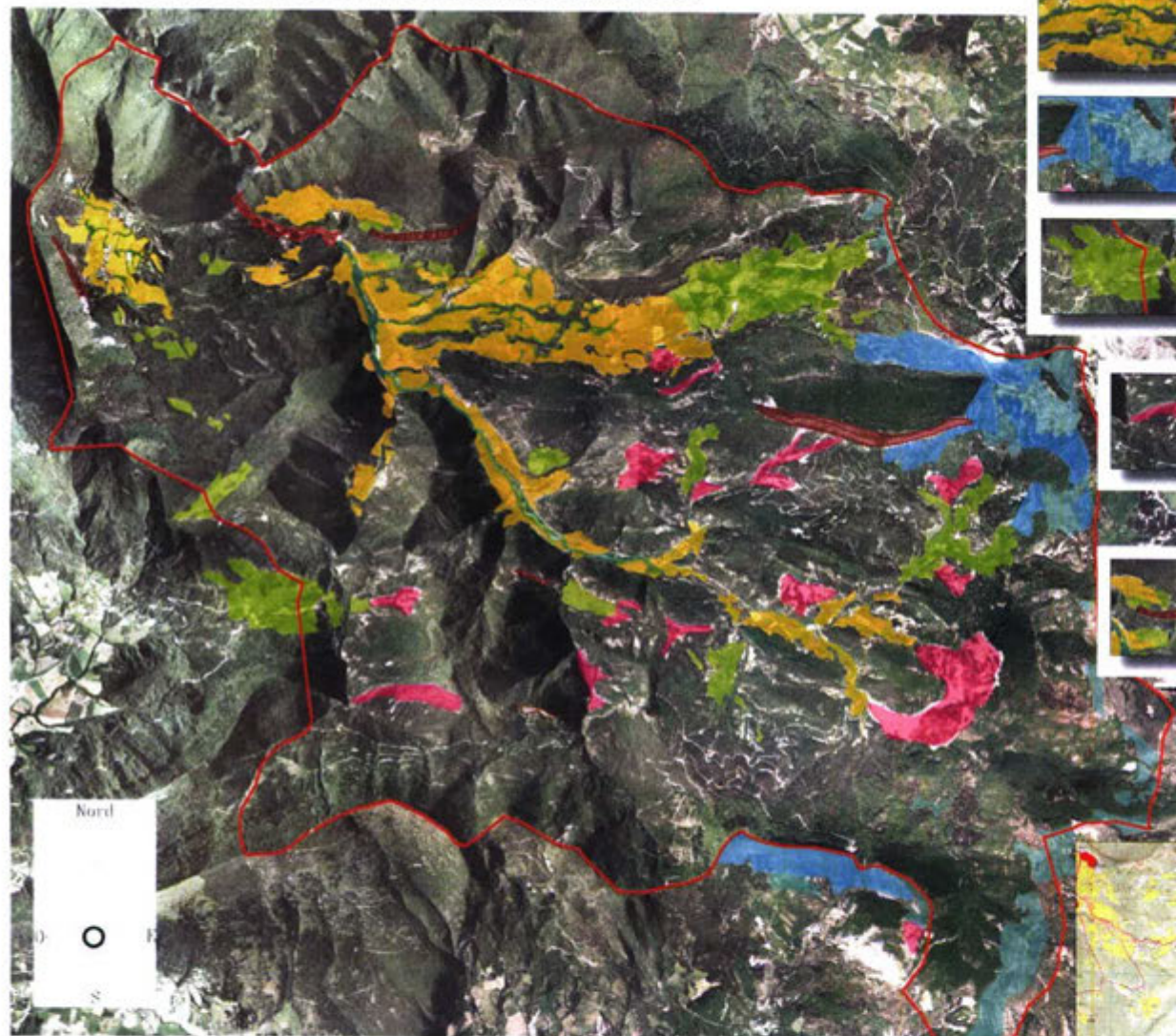
## D. Le profil environnemental de Boulc

Boulc, au sein du Diois, dans un secteur de moyenne montagne très largement dominé par les espaces naturels, s'inscrit dans un site d'une très grande richesse environnementale, à la transition entre climat montagnard et méditerranéen caractéristique du Diois. Les écosystèmes se déclinent avec l'altitude, présentant une flore et une faune qui fait l'objet de nombreuses mesures de protection. Plus particulièrement, la commune abrite une flore et une faune marquée par l'influence méditerranéenne malgré l'altitude. Le territoire communal se scinde en plusieurs entités d'un point de vue environnemental :

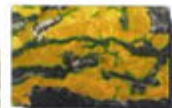
- Les vallons des ruisseaux de Boulc et Merlet, où l'agriculture s'est développée en minces bandes de part et d'autre des cours d'eau (près de fauche et pacage pour la quasi-totalité, avec quelques cultures annuelles en partie basse des vallons).
- Les espaces de pâture de la Combe, plus ouverts et plus larges, en partie basse, à la confluence avec le vallon du ruisseau de Boulc, où des bandes boisées alternent avec les espaces agricoles, offrant à l'ensemble une plus grande diversité faunistique et floristique. Dans ces espaces, plus en amont, en partie moyenne et haute de la Combe, si les prés ont confiné les espaces naturels endémiques de forêt et de sous-bois à quelques zones humides, bandes boisées et haies, les espaces pâturés et fauchés, à l'instar des vallons du Merlet et du ruisseau de Bonneval, accueillent une flore messicoles diversifiée (plantes associées aux cultures traditionnelles, comme l'Adonis flamme, la Nielle des blés, la Nigelle de Damas ou la Caméline à petits fruits),
- la forêt de moyenne montagne, dominée par le chêne pubescent, le pin sylvestre, le pin noir (essence non endémique importée par l'homme pour sa plus grande valeur économique que le pin sylvestre). les petites falaises présentent un intérêt tout particulier pour la nidification des rapaces rupestres,
- les parties sommitales, avec un espace boisé où le hêtre est plus présent, mieux adapté à l'altitude. Puis les bois font place à des pelouses, avec une forêt qui perd fortement en densité et des essences dominantes qui deviennent arbustives,
- les ripisylve des ruisseaux du Merlet et de Boulc,



# L'environnement naturel



L'espace agricole principal : l'agriculture a réduit les espaces naturels endémiques. Les champs présentent toutefois une grande diversité d'espèces messicoles et les bandes boisées relictuelles sont propices à la circulation ou à l'habitat de la petite faune.



Les pelouses d'altitude (en vert) et la végétation arbustive de transition (en bleu).



Les pacages plus élevés : l'espace agricole est moins homogène et les prés présentent une plus grande diversité de graminées notamment. Ces secteurs présentent également une grande diversité entomologique.



Espace aux sols rocheux et/ou pauvres, la végétation y est rare mais spécifique des milieux arides de moyenne montagne.



Falaises et ruptures de pentes principales, propices à la nidification des rapaces rupestres.



La forêt de faible altitude : feuillus et pins alternent.



Plus en hauteur et dans les pentes fortes aux sols plus pauvres, les résineux dominent.



Proche de la confluence avec Les Gâtes, le ruisseau de Boulc traverse des gorges très minérales.



La ripisylve du ruisseau de Boulc, au sein de l'espace agricole.



La forêt : mélange de feuillus et de résineux dont les proportions varient avec l'altitude et les expositions.



L'ensemble du territoire communal, en grande partie boisé, est très perméable à la faune. La notion de corridor écologique y perd de son sens. Cependant, dans les espaces agricoles de fond de vallon cultivés, les espaces boisés qui accompagnent ruisseaux et rivières constituent des lieux de passage privilégiés.



Au sein de l'espace anthropisé, des bandes boisées forment un espace bocagère propice à la petite faune terrestre.



## E. Les espaces boisés

(Dessins et commentaires : PNR du Vercors)

### 1. LA FORET

On trouve le Chêne pubescent, le pin sylvestre sur une grande partie du territoire communal. Plus haut, le hêtre, accompagné de conifères. Ces espèces dominantes sont accompagnées d'autres essences, moins fréquentes : érables, ormes, charmes...

#### **Les principaux feuillus**



##### Chêne pubescent *Quercus pubescens*

les expositions sèches et chaudes lui sont favorables alors que le Chêne sessile recherche une atmosphère humide; la face inférieure des feuilles et les rameaux de l'année du premier ont un feutrage blanc grisâtre.



##### Hêtre *Fagus sylvatica*

Il Peut atteindre 40 m de haut et vivre jusqu'à 200 ans. Les jeunes plantes aiment l'ombre; il résiste bien aux froids, mais apprécie une humidité atmosphérique marquée.

#### **Les principaux conifères**



##### Pin sylvestre *Pinus sylvestris*

il peut atteindre 40 m de haut pour les plus beaux individus; l'écorce d'abord mince et rosée devient épaisse et très sombre avec l'âge. C'est une essence particulièrement résistante aux grands froids. Il s'élève en altitude jusqu'à 2200 m.



## 2. LES RIPISYLVE DES RUISSEAUX DE BONNEVAL ET DU MERLET

Elles sont typiques des parties hautes et moyennes des cours d'eau d'altitude et se composent de bois blancs qui s'installent sur un substrat grossier (galets et sables) constitué par les bancs d'alluvions le long du cours d'eau (ou sur des îlots). Les espèces dominantes sont les saules (drapés, faux-daphné notamment), les frênes et les aulnes, exondés trois à quatre mois pendant l'été, mais alors alimentés par la nappe circulant dans les alluvions. Les stations sont situées entre les niveaux des eaux bas et moyens estivaux. Les conditions stationnelles sont marquées par les crues périodiques, l'habitat est soumis souvent de plein fouet à la force du courant. Les sols sont dépourvus de matière organique (elle est emportée régulièrement par les eaux), il en résulte des sols minéraux.



La ripisylve du ruisseau de Boulc : elle forme un espace naturel filiforme qui traverse les terres anthropisé du fond de vallon.



En partie basse du ruisseau de Boulc, après sa confluence avec le Merlet et avant de se jeter dans le ruisseau des Gas, le vallon se transforme en gorges étroites et très minérales, où la végétation n'a que peu de prises. Les stations d'espèces hydrophiles deviennent ponctuelles et seuls quelques pins épars s'accrochent sur les pentes.

## **F. Les Z.N.I.E.F.F.**

---

Plusieurs Z.N.I.E.F.F. ont été créées sur le territoire communal. Elles 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.

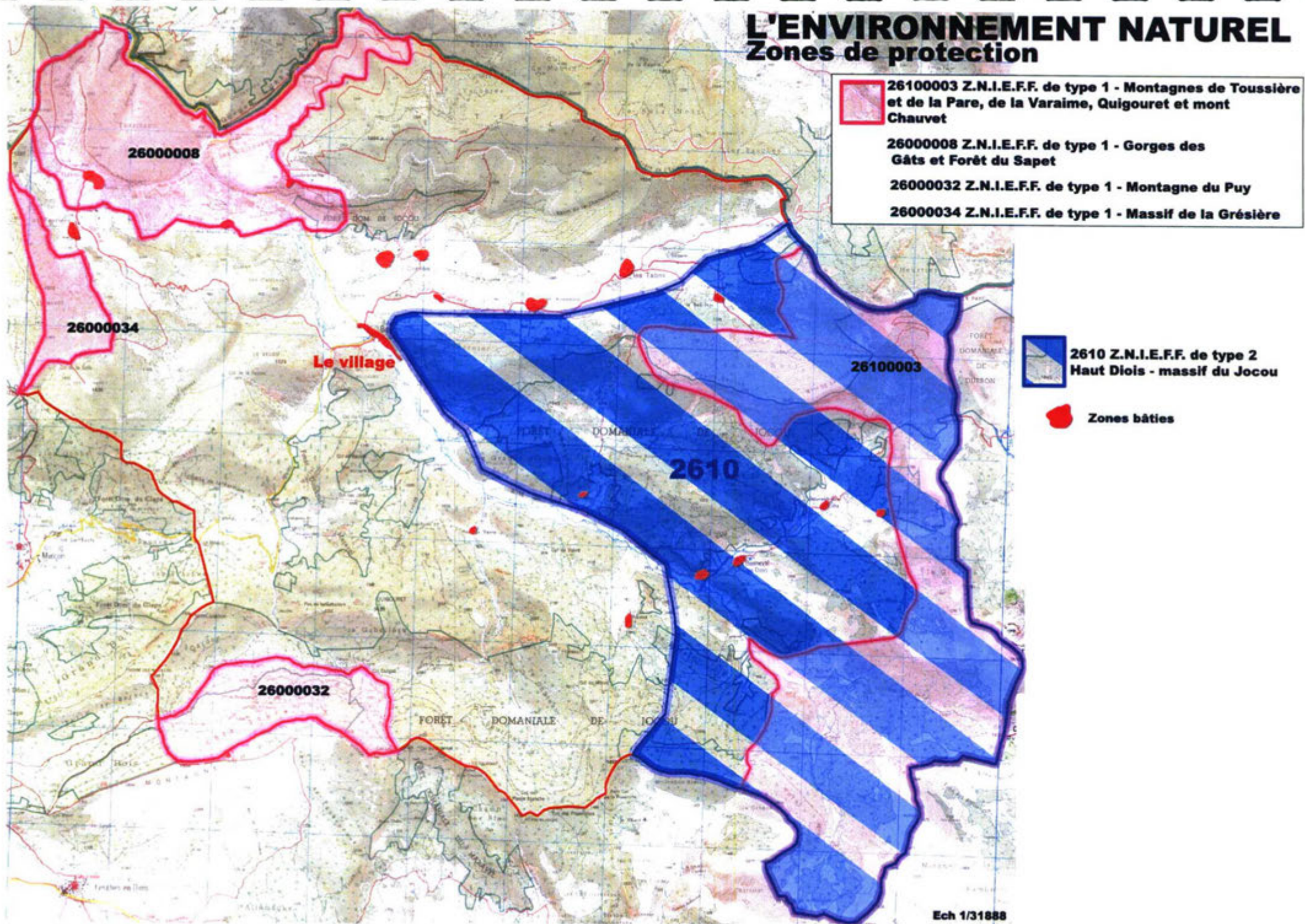
Si de nombreuses Z.N.I.E.F.F. de type 1 ont été définies sur le territoire communal, peu d'entre elles concerne directement des hameaux existants, susceptibles de connaître un développement urbain à leur périphérie.

*L'inventaire ci-après est issu de la base de données de la DIREN Rhône Alpes.*



# L'ENVIRONNEMENT NATUREL

## Zones de protection





## 1. HAUT-DIOIS, MASSIF DU JOCOU : ZNIEFF DE TYPE 2 N°2610

### Description et intérêt du site

Dès le passage du col du Rousset, les traits déjà méridionaux du Diois offrent un contraste saisissant avec le climat montagnard du Vercors central. Sillonné par la Drôme et dominé par l'imposant massif du Glandasse, le Diois peut être considéré comme l'une des portes de la Provence. La lavande y est, avec la vigne, l'une des cultures traditionnelles. L'ensemble décrit ici, à la charnière du Vercors méridional et du massif de l'Obiou, présente cependant des traits montagnards accusés. Il demeure peu perturbé par les grands équipements et conserve une forte « naturalité ». Il possède un grand intérêt faunistique, botanique et biogéographique, en raison notamment de la présence d'un cortège conséquent d'habitats naturels subalpins (éboulis calcaires alpins...) et de plantes endémiques des Alpes sud-occidentales (Androsace de Chaix, Panicaud blanche épine, Chardon de Bérard, Fritillaire du Dauphiné, Cytise de Sauze...). Quant au Cotonéaster du Dauphiné, c'est une espèce des montagnes ouest-méditerranéennes dont la répartition demeure mal connue. Certaines messicoles rares (espèces associées aux cultures traditionnelles), comme la Gagée des prés, sont en outre encore présentes. Le secteur abrite en outre un karst caractéristique des Préalpes du sud. Ce type de karst est caractérisé par sa discontinuité, du fait des mouvements tectoniques, des variations de faciès et de l'érosion intervenue durant la période miocène. Le peuplement faunistique du karst du Diois est relativement bien connu ; certaines espèces (par exemple un coléoptère tréchiné) sont des endémiques dont la répartition est circonscrite au Vercors et au Diois. La faune pariétale est également intéressante. Elle fréquente la zone d'entrée des cavernes ; cette faune peut être permanente, estivante ou hivernante : son habitat présente ainsi des caractères intermédiaires entre le monde extérieur et le monde souterrain. On observe ainsi localement un coléoptère du genre *Oreonebria*, endémique des massifs subalpins de la Chartreuse, du Vercors et de leurs proches abords, dont le massif du Jocou. Le zonage de type II souligne l'unité de cet ensemble au sein duquel les secteurs abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par plusieurs vastes zones de type I (principaux massifs, alpages, forêts...) au fonctionnement fortement interdépendant. En dehors de celles-ci, d'autres secteurs peuvent s'avérer remarquables, par exemple pour l'entomofaune (cas des stations de papillons Grand Mars changeant, Hermite, Alexanor, Apollon et Azurés du serpolet ou de la croisette connues autour du Col de Grimone...). Il illustre également les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales (dont celles précédemment citées), en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour plusieurs espèces remarquables (dont certaines exigeant par ailleurs de vastes territoires vitaux, telles que le Cerf élaphe, l'Aigle royal ou le Loup), qu'il s'agisse d'oiseaux (bel éventail de galliformes de montagne, Caille des blés, Pie-Grièche écorcheur...) de mammifères (dont beaucoup de grands ongulés : Cerf élaphe, Chamois...) ou d'insectes (remarquable richesse en papillons : Apollon, Nacré des Balkans, Moiré des pierriers, Hermite, Damier de la Succise, Azurés...). Le massif remplit également une fonction majeure de corridor biologique, au contact du Dévoluy, du Vercors, des Préalpes du Diois et des Baronnies. En ce qui concerne les secteurs karstiques, la sur-fréquentation des grottes, le vandalisme des concrétions peuvent de plus rendre le milieu inapte à la vie des espèces souterraines. Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive. L'ensemble présente par ailleurs un grand intérêt paysager et géologique (avec notamment la coulée active de Boulc en Diois, phénomène d'ampleur unique en France cité à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes).





2. GORGES DES GÂTS ET FORÊT DU SAPET : ZNIEFF DE TYPE 1 N°26000008**Niveau de connaissance**

Milieux naturels	2	Amphibiens	0	Reptiles	0	Coléoptères	0
Végétaux supérieurs	3	Mammifères	1	Crustacés	0	Libellules	0
Mousses, lichens	0	Oiseaux	2	Mollusques	0	Orthoptères	0
		Poissons	0			Papillons	2

Nombre de données d'observation collectées : **101**

**Légende :**

- 0 = prospection nulle ou quasi inexistante
- 1 = prospection insuffisante
- 2 = prospection assez bonne
- 3 = bonne prospection

**Description et intérêt du site**

Après Châtillon-en-Diois, la route du Col de Grimone traverse, entre Mensac et Grimone, de superbes gorges encaissées. Le fond de celles-ci est parcouru par un torrent tumultueux, bordé de boisements d'Aulne blanc. C'est le domaine du Cincle plongeur, également appelé Merle d'eau, qui a la spécialité de marcher au fond du torrent pour se nourrir. Les pentes des gorges sont soulignées par un remarquable ensemble de parois rocheuses calcaires, couvertes de vires et d'anfractuosités, et qui dominent la route et le torrent. Ces gorges abritées montrent des contrastes très marqués entre les versants : pentes chaudes à Thym vulgaire et balms xérophiles (c'est à dire marquées par des conditions sèches), ubacs très frais avec présence du Sapin pectiné et même de l'Epicéa. Le Piptatère paradoxal, qui trouve ici l'une de ses rares stations de Rhône-Alpes, est une grande herbe des régions méditerranéennes qui pousse dans les gorges en petites colonies disjointes sous les "balms" sèches et chaudes à la base des falaises, en compagnie d'autres plantes thermophiles (recherchant la chaleur) : le Pistachier térébinthe, le Sumac fustet (ou "Arbre à perruque"), le Thym vulgaire ou le Jasmin buissonnant, qui remontent le long des gorges depuis Châtillon-en-Diois, et se développent sur les expositions les plus chaudes, à l'abri des falaises. La Raiponce de Charneil fleurit dans les parois calcaires, comme aux abords du Rio Sourd. Le Genévrier thurifère est une autre espèce remarquable des Gorges, témoignage des climats plus chauds de l'ère tertiaire. Des peuplements assez importants de ce genévrier, également appelé Porte-encens, se rencontrent dans toutes les gorges sous les falaises. Il y a quelques années, un beaugenévrier se dressait même juste dans un virage en bord de route, mais il a été depuis coupé... Autre espèce thermophile, la Fétuque de Breistroffer est seulement connue dans des gorges très abritées de quelques points des Préalpes. Cette rare espèce endémique du Dauphiné, inscrite au "livre rouge" de la flore menacée en France, recherche des vires rocheuses très ensoleillées. Les falaises des gorges des Gâts sont également le refuge d'espèces animales bien adaptées, comme le Faucon pèlerin, le Hibou Grand-duc ou l'Aigleroyal. La prospection des cavités naturelles y a enfin permis la découverte de trois espèces de chauves-souris : le Minioptère de Schreibers, l'Oreillard septentrional et le Grand Rhinolophe.



### 3. MASSIF DE LA GRÉSIÈRE : ZNIEFF DE TYPE 1 N°26000034

#### Niveau de connaissance

Milieux naturels	0	Amphibiens	0	Reptiles	0	Coleoptères	0
		Mammifères	1			Libellules	0
Végétaux supérieurs	1	Oiseaux	2	Crustacés	0	Orthoptères	0
Mousses, lichens	0	Poissons	0	Mollusques	0	Papillons	0

Nombre de données d'observation collectées : **19**

#### Description et intérêt du site

La Grésièrre est un massif montagneux du Haut-Diois, situé entre les villages de Châtillon-en-Diois et de Miscon. Ceux-ci sont reliés par les GR 91 et 94 qui traversent le secteur par la forêt domaniale du Glandasse. Le massif est constitué de deux montagnes parallèles séparées par un vallon encaissé ouvert vers le nord. La crête est culminée à 1505 m d'altitude au Mayot ; la crête ouest atteint 1492 m à la Grésièrre. Un sentier de grande randonnée remonte le vallon dans le sous-bois, en longeant le ruisseau du Pinet, et permet d'atteindre par une agréable promenade le col du Pinet, entre les deux crêtes du massif. Le GR redescend ensuite sur Miscon. Il est également possible d'atteindre l'une des deux crêtes sommitales du massif. Les pentes de ces montagnes sont couvertes de grands ensembles forestiers (Pin noir d'Autriche, Pin sylvestre, Chêne pubescent...), dont le sous-bois se pare dès la fin du printemps d'une multitude d'espèces végétales. Deux orchidées remarquables sont connues dans ces boisements : l'Orchis de Spitzel, présente dans le sous-bois moussu des peuplements de pins, et le rare Sabot de Vénus, dont une petite population prolonge ici celles du Vercors. Vers les crêtes, les pelouses et arêtes rocheuses succèdent à la forêt des pentes. Dans ces milieux ensoleillés croissent de nombreuses espèces fleuries, dont la Tulipe méridionale, le Crocus bigarré ou la Joubarbe du calcaire. La faune de la Grésièrre montre également une nette influence montagnarde. La Gélinothe des bois et le Tétràs lyre sont connus sur le massif, mais leur rencontre par les promeneurs tient surtout du hasard compte tenu de leur extrême discrétion. L'Aigle royal peut-être observé toute l'année survolant le massif.





**4. MONTAGNES DE TOUSSIÈRE ET DE LA PARE, DE LA VARAIME, QUIGOURET ET MONT CHAUVET : ZNIEFF DE TYPE I N°26000003**

**Niveau de connaissance**

Milieux naturels	1	Amphibiens	0	Reptiles	1	Coléoptères	0
Végétaux supérieurs	2	Mammifères	1			Libellules	0
Mousses, lichens	0	Oiseaux	3	Crustacés		Orthoptères	0
		Poissons		Mollusques	0	Papillons	0

Nombre de données d'observation collectées : **113**

**Description et intérêt du site**

Cette zone englobe une ligne de montagnes qui s'étend entre le col de Grimone et le col de Cabre, et forme une limite géographique entre le Haut-Diois (Drôme) et le Bochaîne (Hautes-Alpes). Au nord de cet ensemble, le massif de La Pare et de Toussière culmine à près de 2000 m d'altitude en face du Jocou. La montagne de Varaime, soulignée en versant sud par une belle falaise, sépare la vallée de Boulc-en-Diois de celle du hameau des Tatins. Les secteurs de pâturages se prolongent au sud vers la montagne de Quigouret, et suivent la crête jusqu'à la montagne de Luzet, au-dessus de Val-Maravel. Cet ensemble comprend des milieux montagnards variés, transition entre les Alpes du nord et les Alpes du sud. Les montagnes les plus hautes héritent d'espèces des hautes montagnes (Lagopède alpin, Perdrix bartavelle, Tichodrome échelette, Chocard à bec jaune ...). Les montagnes méridionales sont couvertes de pâturages plus secs et rocheux, avec l'Anthyllis des montagnes, les hélianthèmes... Au début du printemps, les pâturages se couvrent par endroit des corolles veloutées de la Pulsatille de Haller. Ces milieux ouverts permettent la nidification d'oiseaux comme l'Alouette des champs, le Pipit spioncelle et, localement, le Pipit rousseline. Le Traquet motteux et le Merle de roche nichent dans des pâturages rocheux. Les pelouses sommitales sont des terrains de chasse régulièrement parcourus par l'Aigle royal, à la recherche de proies variées, comme peut-être la Marmotte. Ce rongeur, répandu dans les grandes Alpes, est présent seulement sur les flancs de la montagne de Toussière. Les éboulis de ces hautes montagnes sont des habitats naturels remarquables abritant des espèces rares, comme la Campanule des Alpes ou le Chardon de Bérard. Cette dernière espèce est une endémique (c'est à dire dont l'aire de répartition est limitée à une zone géographique restreinte) franco-italienne propre au sud-ouest des Alpes. Elle est liée aux éboulis des hautes montagnes, du Vercors aux Alpes maritimes. Cet ensemble de montagne, pâturages, milieux forestiers et milieux rocheux, présente ainsi un intérêt majeur pour la faune et la flore de montagne.



## G. Les zones Natura 2000

(Données : DIREN Rhône Alpes)

La commune n'est que très modestement concernée par cette zone Natura 2000.



### Identification

**Code :** FR8201744  
**Appellation :** LANDES, PELOUSES, FORETS REMARQUABLES ET HABITATS ROCHEUX DES HAUTS PLATEAUX ET DE LA BORDURE ORIENTALE DU VERCORS  
**Date de compilation :** 12/1995  
**Mise à jour :** 05/2002  
**Historique :** Date de proposition comme SIC : 04/2002  
 La démarche Document d'objectifs (DOCOB) est entamée sur ce site. Pour en savoir plus, contacter la direction régionale de l'environnement (DIREN).

### Localisation

**Départements :** Isère (55 %), Drôme (45 %)  
**Superficie :** 18960 ha  
**Altitude minimale :** 1200 m  
**Altitude maximale :** 2341 m  
**Région biogéographique** Alpine

La surface de ce site intersecte la Zone de Protection Spéciale suivante :  
FR8210017 Hauts plateaux du Vercors





### Description

L'intérêt de ce plateau karstique, étudié par les spécialistes du monde entier, réside dans sa qualité de zone de référence d'étude du karst.

La végétation n'est pas moins remarquable avec la présence de l'une des plus belle pinèdes de Pin à crochet des Alpes de Nord, de nombreux habitats de pelouses, de falaises calcaires de groupements forestiers et d'éboulis secs méridionaux abritant de nombreuses espèces végétales endémiques (*Berardia subacaulis*, *Heracleum minimum*,...).

La faune entomologique est également très riche. Elle présente deux espèces prioritaires pour l'Union Européenne (*Rosalia alpina*, *Osmoderma eremita*) et de nombreuses espèces relictées glaciaires ont été signalées par la Société entomologique ROSALIA. L'extension septentrionale et méridionale se justifie par la présence d'espèces végétales pyrénéennes et insectes relictés boréo-arctiques au nord et d'espèces endémiques steppiques au sud conférant à ce site un grand intérêt scientifique et pédagogique.

Le Vercors est le plus grand massif des Préalpes calcaires. Un cinquième de sa surface est occupée par la plaque Urgonienne calcaire des hauts plateaux. Cette plaque de trois kilomètres de large s'étend du Glandasse jusqu'au sud de Villard de Lans avec un prolongement nord incluant les arêtes du Gerbier, du Cornafion et du Moucherotte et un appendice sud avec la montagne du Jocou, Serre les Têtes et la Toussière. La zone actuellement proposée concerne la réserve naturelle des hauts plateaux du Vercors et les forêts domaniales (parties) du Gerbier, du Grand Veymont, du Petit Veymont, de Chichiliane et du Trièves occidental ainsi qu'une portion de la crête Mont Barral- Montagne du Jocou.

### Composition du site :

Forêts de résineux	30 %
Forêts caducifoliées	20 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	20 %
Pelouses alpine et sub-alpine	10 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	10 %
Pelouses sèches, Steppes	10 %

Types d'habitats présents	% couv.	SR <sup>(1)</sup>
<u>Landes alpines et boréales</u>	10 %	C
<u>Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique</u>	10 %	C
<b><u>Forêts montagnardes et subalpines à <i>Pinus uncinata</i> (*si sur substrat gypseux ou calcaire)</u></b>	10 %	B
<u>Pelouses calcaires alpines et subalpines</u>	7 %	C
<b><u>Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles du <i>Alyso-Sedion albi</i></u></b>	5 %	C
<u>Éboulis calcaires et de schistes calcaires des étages montagnard à alpin (<i>Thlaspietea rotundifolii</i>)</u>	5 %	B
<u>Éboulis ouest-méditerranéens et thermophiles</u>	5 %	C
<b><u>Pavements calcaires</u></b>	5 %	A
<u>Hêtraies du <i>Asperulo-Fagetum</i></u>	5 %	C
<u>Hêtraies subalpines médio-européennes à <i>Acer</i> et <i>Rumex arifolius</i></u>	5 %	B
<u>Hêtraies calcicoles médio-européennes à <i>Cephalanthero-Fagion</i></u>	5 %	C
<b><u>Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i></u></b>	5 %	C
<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>Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)</u>	2 %	C
<u>Formation stables xérothermophiles à <i>Buxus sempervirens</i> des pentes rocheuses (<i>Berberidion p.p.</i>)</u>	1 %	C
<u>Formations à <i>Juniperus communis</i> sur landes ou pelouses calcaires</u>	1 %	C
<u>Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin</u>	1 %	C
<b><u>Sources pétrifiantes avec formation de travertins (<i>Cratoneurion</i>)</u></b>	1 %	C
<u>Tourbières basses alcalines</u>	1 %	C



Grottes non exploitées par le tourisme

1 % C

**Espèces présentes : Invertébrés**PR<sup>(2)</sup>Barbot (*Osmoderma eremita*)

C

Rosalie des Alpes (*Rosalia alpina*)

C

**Espèces présentes : Mammifères**PR<sup>(2)</sup>Lynx boréal (*Lynx lynx*)

C

**Espèces présentes : Plantes**PR<sup>(2)</sup>Sabot de Vénus (*Cypripedium calceolus*)

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.

<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.

Le ministère de l'écologie et du développement durable alimente ce service pour rendre accessible au public les informations sur la contribution française à la constitution du réseau Natura 2000. **Les informations contenues dans cette page sont un extrait simplifié de celles transmises à la Commission européenne au 28 avril 2006.** Le contour du site représenté sur la carte ci-dessus est celui transmis à la Commission européenne. En revanche, le fond cartographique n'est pas celui de référence et doit être considéré comme schématique.





---

## VIII. LE PAYSAGE COMMUNAL

---

### A. Le contexte paysager

---

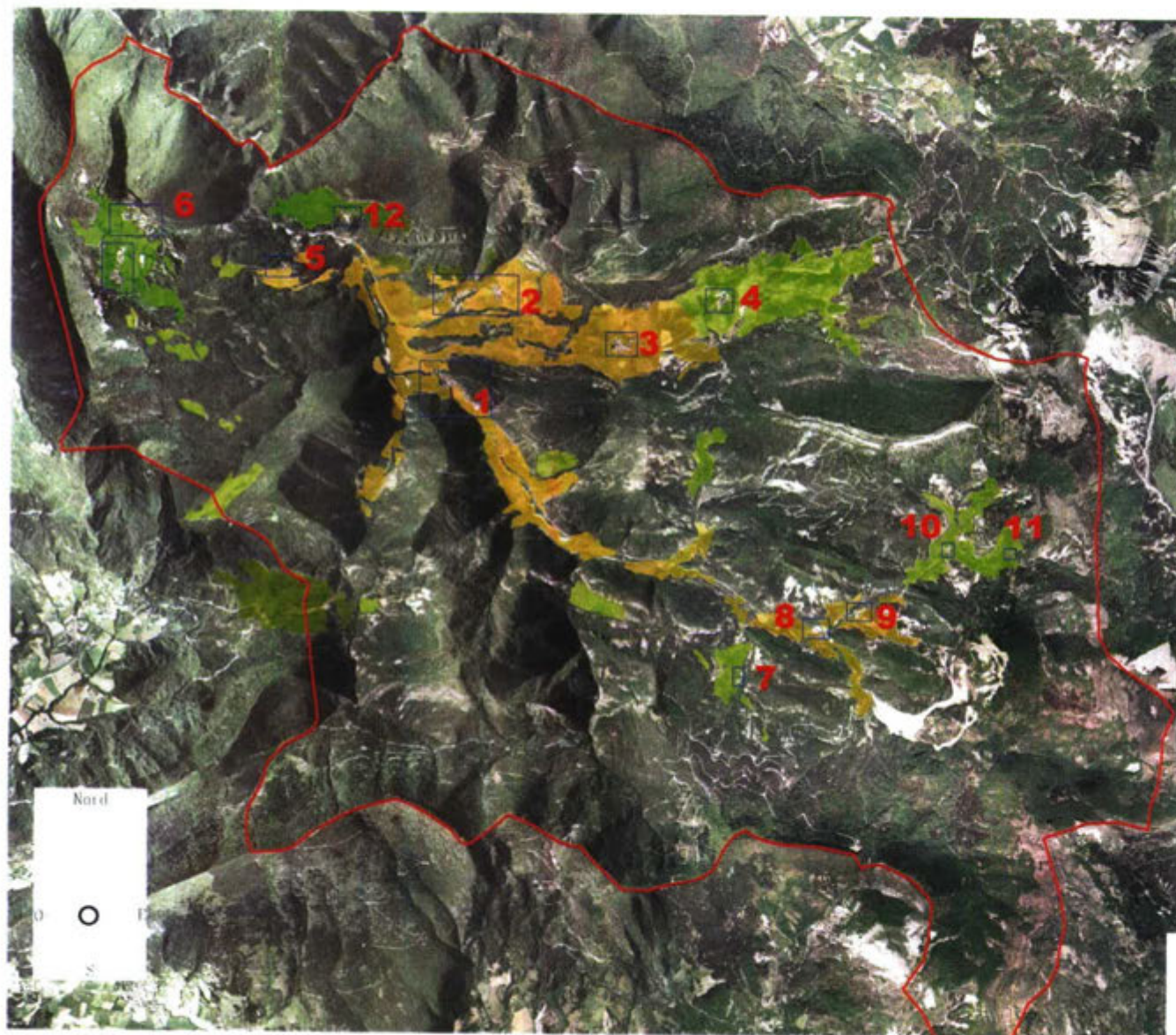
Le paysage d'ensemble est essentiellement forestier sur les hauteurs. Dans ces espaces boisés seules quelques plages agraires sur les pentes les moins fortes et les mieux exposées ont pu être dégagées et exploitées en prés (Soubreroche, les Ravels, Les Ferriers). Plus bas, le long des vallons des principaux ruisseaux un espace agricole ouvert filiforme aux pentes faibles s'est développé. Entre les terres agricoles longilignes en fond de vallon et les quelques plages agraires plus en altitude, la Combe offre un paysage de transition, où alternent, dans un espace assez vallonné, prés de fauche et bandes boisées.

L'espace bâti est pour l'essentiel d'origine très ancienne et se présente sous la forme de hameaux groupés, de faibles emprises avec parfois des amorces de structure urbaine, (rues et bâti dense). L'urbanisation postérieure aux années soixante-dix a encore eu peu de prises. Peu de constructions récentes sont visibles suivant les principales perspectives paysagères. Le village se distingue du reste de l'espace bâti par son emprise mais aussi par sa structure, linéaire, contrainte par la topographie, entre le ruisseau de Bonneval au Sud et un banc rocheux au Nord.

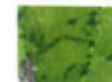




# Les entités paysagères



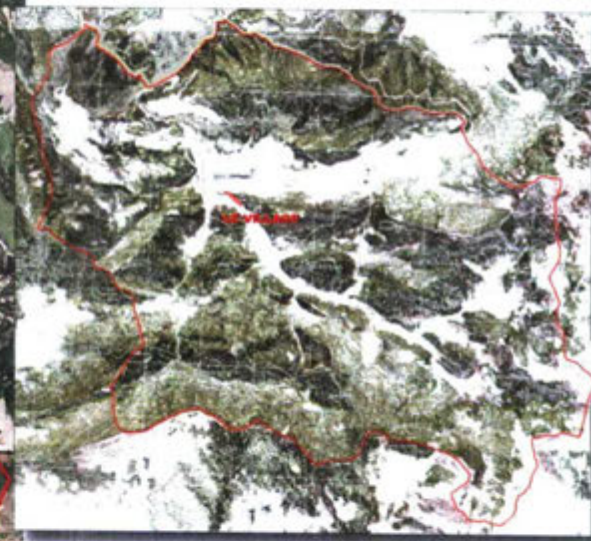
Les vallons : ils entaille le massif calcaire. L'agriculture est omniprésente, le paysage très ouvert.



Les plages agraires de l'étage collinéen.



Les plages agraires en voie de fermeture



Cette carte permet d'apprécier la topographie très tourmentée de Boulc. Les vallons entaillent le massif montagneux à l'image de ruelles dans un village fortifié.

Dans la commune, les entités paysagères se confondent avec les entités environnementales. L'impact du développement urbain sur le paysage se focalise toutefois dans les espaces ouverts des vallons (Le Village, Ville Basse, La Combe) et dans les plages agraires en hauteur, où les constructions sont très visibles depuis les vallées (Ravel, Les Ferreints notamment).



# L'espace bâti



Le Village et sa structure linéaire



Bonneval



Les Avondors



Les Tatins



Ravel (en haut) et Les Ferriers  
(en bas)



Pré Martal



Ville Basse



Soubreteroché



Les Mieux



Souvestrière



Terre Rouge



La Combe et Haute Combe

L'espace bâti de la commune présente plusieurs visages :  
un village qui possède une véritable structure urbaine linéaire (1), des hameaux anciens ponctuels, au bâti dense et organique.



## B. Les unités de paysage

---

### 1. LES ENCLAVES AGRICOLES D'ALTITUDE

Elles sont typiques d'un paysage forgé par l'élevage ovin et caprin, dont les besoins en fourrage ont conduit à prélever sur les pentes les moins fortes, des espaces sur la forêt pour les transformer en prés. L'évolution de l'activité agricole, qui tend à délaisser une partie des espaces gagnés par la forêt dans les temps passés, tend à fragiliser cette entité paysagère. La friche occupe souvent les espaces interstitiels entre les secteurs agricoles et la forêt proprement dite. Globalement, en s'intercalant entre les espaces agricoles ouverts et la forêt, fermée, la friche constitue une occupation intermédiaire qui étiole le contraste du paysage.

### 2. LES VALLONS OUVERTS DES RUISSEAUX DE BONNEVAL ET DU MERLET

Les ruisseaux sont assez peu encaissés, en dehors du ruisseau de Boulc dans sa partie la plus en aval. Ils dégagent des terrains plats et facilement exploitables pour l'agriculture. L'association entre les espaces ouverts en prés au milieu desquels serpentent les ripisylves des cours d'eau renvoie une image très bucolique mais fragile en vision rapprochée : avec l'étroitesse des vallons, l'horizon obstrué par la montagne, le moindre bâtiment isolé aurait un impact paysager fort.

### 3. LES COTEAUX BOISES ET LA FORET

Ils constituent l'arrière-plan montueux, l'horizon. Le pied des coteaux marque une rupture très nette avec les espaces humanisés et souligne le début de l'étage montagnard, où les espaces naturels dominent largement, avec une forêt homogène mais moins oppressante que les étendues de sapins ou d'épicéas verts sombres aux troncs rectilignes des hauteurs du Vercors. Le mélange entre essences à feuilles caduques et pins sylvestres, aux troncs torturés et au port moins homogène, adoucit l'image du paysage fermé traditionnellement porté par la forêt.

### 4. LA COMBE

La Combe et Souvestrière forment des entités paysagères de transition entre les hameaux de l'étage collinéens, enserrés par la forêt et les fonds de vallons proprement dit. Bien que s'inscrivant dans un paysage de proximité agricole, la topographie plus tourmentée que dans les fonds de vallons ferme rapidement les perspectives, sans que l'espace agricole ait pris une véritable épaisseur.

### 5. L'ASSOCIATION ESPACES AGRICOLES – HAMEAUX

Aujourd'hui, cette association contribue en grande partie à l'identité du paysage communal. Elle se traduit par un contraste fort entre espaces bâtis denses des hameaux et espaces ouverts agricoles, sans que d'autres formes d'occupation du sol (bâti épars, forêt), ne vienne troubler ce contraste. Pour le préserver, en cohérence avec la loi Montagne, il s'agira, au travers du zonage de la Carte Communale, de favoriser un développement de l'espace bâti dans le prolongement immédiat des hameaux, sur un modèle architectural qui s'inspire du bâti ancien dans l'aspect extérieur (pentes de toits, couleur des enduits), mais surtout qui respecte les éléments existants de composition urbaine (rapport à la rue notamment) et le rapport au terrain (mode d'implantation dans la pente).





## C. Morphologie de l'espace bâti

---

Pour sa plus grande part encore ancien, il se caractérise par un développement qui a composé avec son environnement et ses contraintes, notamment topographiques et hydrographiques, avec des hameaux au bâti regroupé et implanté sur des axes de communication, à l'exception de quelques corps de fermes épars en coteau, au sein de plage agraires prélevées sur la forêt. Le bâti est formé de corps de fermes avec leurs dépendances, qui agglomérés ont formés les hameaux.

Outre les contraintes liées au territoire lui-même, l'implantation et la forme des hameaux traduisent un souci de parcimonie dans le prélèvement des terrains nécessaires à l'implantation des bâtiments, par simple logique de préservation des espaces de production, qui assuraient la subsistance des exploitants.

L'urbanisation résidentielle n'en est aujourd'hui qu'à ses balbutiements. Seules quelques maisons individuelles récentes ont été construites. Cet habitat a été suffisamment confiné pour préserver ce qui fait le charme de la commune : ses espaces agricoles ouverts et ses hameaux anciens. Il s'agit donc d'éviter la multiplication de constructions nouvelles « satellites » autour des hameaux anciens.

# Les entités paysagères - l'espace bâti de la plaine



Souvestrière : en partie haute de la commune, l'architecture se rapproche de celle du Trièves, avec de très grands volumes et des toitures à croupes



Divers hameaux de la commune et leurs architectures typique du Diois. (Ici Alex).



Le village : linéaire, organisé de part et d'autre de la route départementale, les constructions sont implantées en ordre continu. L'essentiel des constructions s'oriente perpendiculairement à la pente.



Bonneval



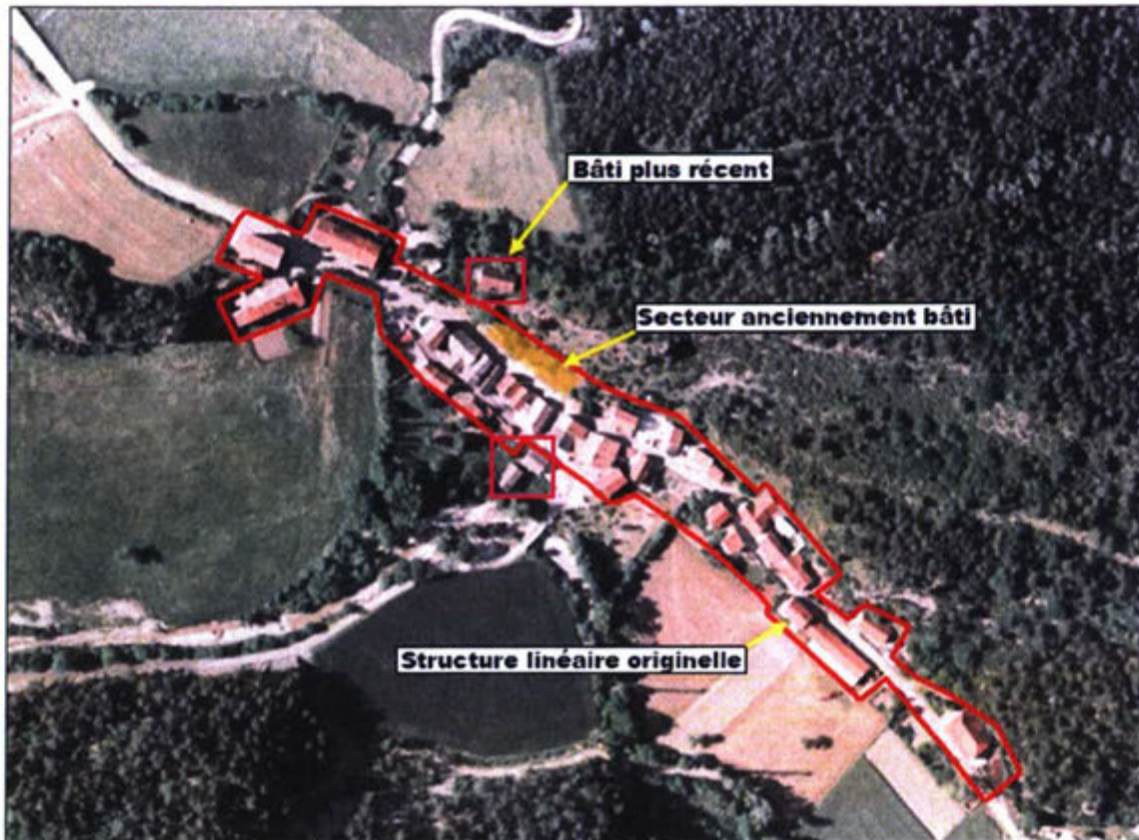
Pré Martal



Bonneval : ancien Chef-lieu d'une commune qui a aujourd'hui fusionné avec Boulc, le hameau en a conservé une structure bâtie plus élaborée que les hameaux d'origine purement agricole (alignement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, accollement d'une partie des constructions).



### Le village



Le cliché ci-dessus met en évidence une forme urbaine qui s'appuie avant tout sur la structure viaire et le rapport à la rivière (et les risques d'inondation qui lui sont liés) : les constructions s'organisent en bandes, en rive droite de la rivière, le long de la route départementale. On note que le bâti a préservé au mieux les champs, en ne prélevant des terrains pour bâtir qu'à leur marge.

Les clichés révèlent un très fort contraste (et donc une très grande lisibilité du paysage), entre le bâti, l'espace agricole, très ouvert la forêt alentour.



Le Village

*Le village s'insère entre le ruisseau de Boulc et une pente rocheuse. sa forme très linéaire lui donne une identité particulière par rapport aux autres hameaux qui ne présentent pas de structure aussi nettement établie. Le respect de cette structure linéaire constitue un enjeu paysager important. A contrario, l'étirement à l'extrême du village le long de la route départementale sur un modèle plus diffus que le tissu urbain dense actuel constituerait un élément de dilution de l'identité du village.*



Bonneval

*Bonneval présente une structure à mi-chemin entre le tissu constitué du village et le bâti très organique des autres hameaux. Les constructions sont établies en ordre continu en limite des voies publiques, trahissant le statut particulier de ce hameau, qui fut le Chef lieu de la commune de Bonneval, aujourd'hui fusionnée avec Boulc. L'enjeu principal réside ici dans une urbanisation qui préserve au mieux la structure dense (en évitant les constructions satellites) et préserve les entrées du hameau (éviter le développement linéaire le long de la route départementale).*

### Les hameaux

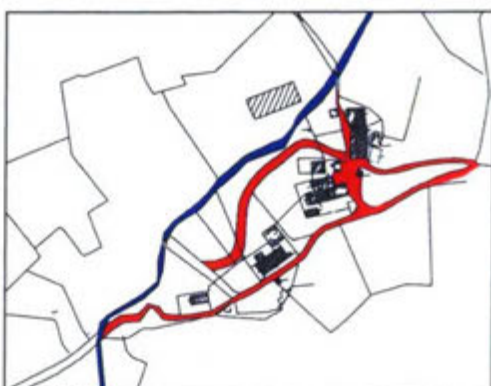
Composés à l'origine de quelques corps de fermes regroupés, ils ont été complétés par quelques maisons individuelles. Toutefois, le noyau historique de chaque hameau n'a pas été noyé par le développement récent et constitue encore l'ossature clairement lisible de l'espace bâti. Ici, les enjeux en termes de paysages seront notamment de préserver la lisibilité, en respectant « les proportions » de chaque hameau, c'est-à-dire en évitant l'étalement urbain par le développement outrancier de l'habitat pavillonnaire. Il s'agit aussi de préserver la lisibilité du paysage alentour.

Exemples :





*Le hameau des Avondons traduit un mode de développement fait de l'agglomération de corps de fermes, à proximité de la voie de communication principale.*



Combe



Haute Combe

*A la différence du village et de Bonneval, les hameaux ne présentent pas de tissu urbain véritablement établi. Cette absence met en évidence une origine purement agricole et une structure issue de l'agglomération des corps de fermes et de leurs dépendances.*



Les Ferriers



Ravel

*Extrait de l'étude paysagère des Presses de la Cité :*  
Les Typologies des hameaux :

Les hameaux implantés en croupe :

La silhouette ramassée des constructions émerge au-dessus d'un ressaut dans le grand paysage. Le hameau est positionné en général sur une cassure dans la pente qui préserve un socle agricole en partie basse et un replat cultivé en partie haute. Si des constructions éparses déstructureraient l'équilibre paysager de l'ensemble, l'urbanisation du replat en partie haute pourrait s'intégrer en respectant la structure d'ensemble des hameaux.

Aujourd'hui, les volumes de bâtiments se positionnent de manière mixte : soit perpendiculairement aux courbes de niveaux, soit parallèlement, dans la plupart des cas selon une orientation Nord/Sud ou Est/Ouest. (Haute Combe, Avondons, Les Tatins, Bonneval).

Les hameaux adossés à la pente :

Comme pour les hameaux implantés en croupe, le socle agricole est préservé. Il met en valeur l'ensemble des pignons du hameau, avec des implantations essentiellement perpendiculaires aux courbes de niveaux. Cette typologie produit des pignons à deux ou trois niveaux (le Village, Combe, Revel, Les Ferriers).

## **D. Modes constructifs de l'habitat ancien (maisons de village et fermes)**

### **1. MAÇONNERIES**

Extrait pour partie du site Internet du PNR du Vercors



*Dessin : PNR du Vercors*

Les maçonneries sont montées en pierres grossièrement taillées et jointoyées au mortier de chaux. Les murs reçoivent un enduit, au sable frotassé beige. Traditionnellement, seuls les bâtiments agricoles (étables notamment) demeuraient en pierres apparentes.





Sur ce cliché, malgré une dominante de bâti ancien structuré comme à l'origine (bâti linéaire, pignon face à la rue principale), plusieurs constructions viennent altérer la composition ancienne : au premier plan : des hangars ignorent le mode d'implantation initial et leur aspect extérieur dégrade localement le paysage urbain.

Entre les maisons ordonnancées à l'arrière plan, les larges percements, le toit à quatre pans d'une des constructions rompt l'homogénéité de l'ensemble.

## 2. VOLUMES

Le volume de base est simple : un parallélépipède rectangle plutôt allongé, avec le pignon sur le petit côté. A ce volume de base ont souvent été rajoutés par la suite des volumes annexes. L'emprise au sol est importante et les constructions ont le plus souvent deux niveaux.

## 3. TOITURES

Si initialement, les toits étaient en Chaume, puis en ardoise, au fil des incendies, plus récemment, Le climat sec, la présence d'argile, ont imposé l'utilisation de la tuile canal non fixée, posée sur voligeage, avec des pentes de toiture faibles (25% à 35%). Toutefois, les différentes étapes de reconstructions ou les réfections de toits ont peu à peu diversifié les matériaux de couverture. Aux toits en tuile ronde ont succédé des toits en tuiles mécaniques plates (de couleur brique). Les toits sont généralement à 2 pans ou à 4 pans pour de très grosses maisons. Les génoises en façades sont presque toujours présentes. Elles servent à tenir la passée de toiture et protéger les murs de la pluie. Elles sont aussi assez fréquentes en pignon, marquant ici une différence avec les toits des constructions plus proches de Die et une ressemblance avec les toits que l'on rencontre dans le Trièves, sur l'autre versant du Vercors (coté Isère). Le nombre de rangs de la génoise était fonction de la hauteur du bâtiment et de la richesse du propriétaire.

Les cheminées : La protection de la tête était réalisée avec des tuiles canal.

---

## IX. RISQUES NATURELS

---

*Les données relatives aux risques naturels sont issues du Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.), sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat. Par souci de lisibilité du document, on n'a pas repris ici le contenu du P.P.R.N. Les contraintes liées aux risques naturels ont toutefois été intégrées dans la définition du zonage de la Carte Communale.*





Ministère des Transports, du Logement et des Infrastructures  
Ministère des Ressources naturelles et de l'Environnement  
Ministère de l'Énergie et des Ressources

COMMUNE DE BOULC

PLAN DE PREVENTION AUX RISQUES NATURELS

1 - ZONAGE REGLEMENTAIRE

Échelle : 1/10 000 (fond de carte général)  
Échelle : 1/10 000 (carte détaillée)

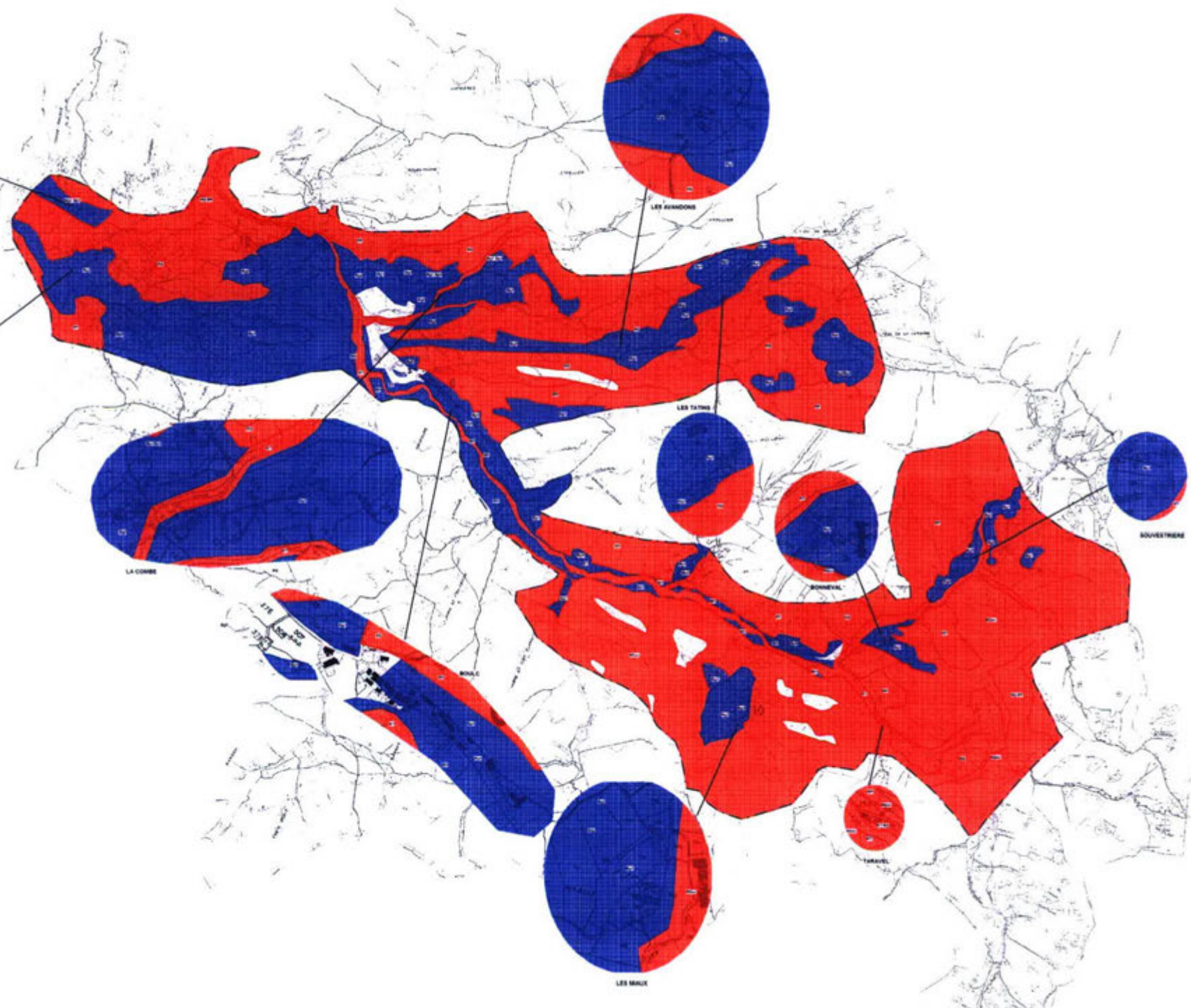
Carte d'Étude Technico-Économique  
Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Lyon  
Service Géomatique

LEGENDRE

Région de l'État des zones exposées aux risques de sécheresse



Région de l'État des zones exposées aux risques de sécheresse



## X. L'EAU POTABLE

(Source : S.G.A.)

La commune de Boulc est alimentée en Eau Potable par un nombre important de captages répartis sur le territoire, ils desservent indépendamment chaque hameau. Ils ont pour noms ou se situent à :

- Le Clap,
- Pont de Souvestrière,
- Font-Chave et Cote-Soule,
- Boulc-Charau,
- Les Avondons,
- Les Tatins,
- Ravel,
- Prémartal,
- La fontaine du Lion.

Les captages d'eau potable ont fait l'objet de périmètres de protection reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (servitudes AS1).

### **Etat des ressources publiques en eau potable et des consommations**

Rem : les consommations et productions sont exprimées en m3

	nbre de p	conso /jour	totaux	conso/ an
Résidents permanents : 365 jrs / an	113	0,15	16,95	6186,75
Résidents secondaires : 60 jrs/ an	113	0,15	16,95	1017
Animaux : 300 jrs / an	1885	0,005	9,425	2827,5
			<b>TOTAL</b>	<b>10031,25</b>





## CONSUMMATION

Volumes par réseau	permanent	secondaires	animaux	Etiage m3/sec.
Avondons	9	3	60	0,008
Bonneval	22	13	165	0,045
La Combe	16	6	400	0,01
Les Ferriers	1	10	0	0,001
Pré Martal (projection, trvx en cours)	7	1	0	0,035
Ravel	16	8	500	0,006
Souberoché	8	5	0	0,001
Tatins	7	9	350	0,01
Village	27	58	410	0,045
<b>TOTAUX</b>	<b>113</b>	<b>113</b>	<b>1885</b>	<b>0,161</b>

## PRODUCTION

Volumes par réseau	production	consommation	Volumes non consommés
Avondons	4204,8	609,75	3595,05
Bonneval	23652	1569	22083
La Combe	5256	1530	3726
Les Ferriers	525,6	144,75	380,85
Pré Martal (projection, trvx en cours)	18396	392,25	18003,75
Ravel	3153,6	1698	1455,6
Souberoché	525,6	483	42,6
Tatins	5256	989,25	4266,75
Village	23652	2615,25	21036,75
<b>TOTAUX</b>	<b>84621,6</b>	<b>10031,25</b>	<b>74590,35</b>

Si dans la plupart des hameaux, la ressource est nettement supérieure à la consommation, les chiffres mettent en évidence une situation de quasi équilibre entre production et consommation aux Ferriers, à Souberoché et de manière moins marquée, à Ravel. Dans ces hameaux, une urbanisation nouvelle pour conduire à des besoins supérieurs à la ressource. Il s'agira donc d'éviter, sauf enjeu majeur de développement, la construction de logements nouveaux dans ces hameaux sans préalablement avoir renforcé la capacité du réseau d'adduction d'eau potable.

**Etat des ressources privées en eau potable**

La commune compte une quinzaine de sources privées qui desservent 12 unités d'habitation, avec 22 branchements, 18 habitants permanents et 130 résidents secondaires. A ce jour, la commune n'a pas de projet concernant les réseaux privés.

Hameau ou maison isolée	Habitants permanents	Habitants non permanents*	Nombre total de « branchements »
<b>Moulin de Ravel</b>	2	15	1
Basse Combe			
Haute Combe			
<b>Le Coteau</b>	4	0	1
<b>Le Vabre</b>	0	50	1
<b>Alex</b>	0	12	2
Les Avondons			
<b>Souvestrière</b>	3	1	2
<b>Les Miaux</b>	1	24	4
<b>Les Bois Noirs</b>	4	20	5
<b>Terre Rouge</b>	3	?	2
Souberoché			
<b>Taravel</b>	0	6	1
<b>Le Désert</b>	0	2	1
<b>Les Cheneaux</b>	0	?	1
<b>Les Rabeyrioux</b>	1	0	1
<b>TOTAL</b>	18	130	22

\*Le nombre d'habitants non permanents relève d'une estimation de pointe



## **XI. L'ASSAINISSEMENT**

---

Préalablement à la Carte Communale, la commune a mis en œuvre un Schéma Général d'Assainissement (S.G.A.). Les éléments présentés ci-après sont issus du S.G.A., réalisé par la D.D.A.F. de la Drôme. Pour les filières d'assainissement à mettre en place et la problématique d'assainissement dans la commune, on se reportera au Schéma Général d'Assainissement.

### **A. L'assainissement existant**

---

#### **1. ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Seuls le chef lieu et le hameau de Bonneval sont desservis par un réseau de collecte des eaux usées. Les effluents sont traités dans des stations d'épuration avant rejet dans le ruisseau de Boulc. Le village est également desservi par un collecteur d'évacuation des eaux pluviales.

#### **2. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Un inventaire des dispositifs existants a été établi grâce à l'envoi d'un questionnaire à l'ensemble des habitants de la commune (environ 60 réponses sur 110 envois).

La plupart des habitations sont dotées d'une fosse septique ou fosse toutes eaux, les eaux sortant des fosses vont soit dans un puits perdu, soit dans un fossé ou sont infiltrées en surface du sol naturel ou reconstitué mais peu disposent d'un dispositif adapté (lit filtrant, terre d'infiltration, tranchées filtrantes, filtre à sable). Les installations équipées d'un préfiltre et d'un bac à graisse sont peu nombreuses.

#### **3. RUISSELLEMENT ET IMPERMEABILISATION**

L'enquête menée sur le terrain a montré qu'il n'y a pas de problème récurrent lié au ruissellement pluvial.

### **B. L'assainissement projeté**

---

Le Schéma général d'Assainissement (en cours de révision), a prévu à terme la création de réseaux d'assainissement pour les hameaux suivants :

- Ferriers – Ravel (priorité 1),
- Haute Combe (priorité 2),
- Les Tatins (priorité 3),

Pour les hameaux de Haute Combe et des Tatins, les habitations nouvelles pourront mettre en place des dispositifs d'assainissement individuels. Pour les Ravels et les Ferriers, l'impossibilité d'infiltrer les eaux usées au regard du risque moyen à fort impose que préalablement à la construction d'habitations nouvelles, le réseau d'eaux usées soit réalisé.

Les autres hameaux et groupes de constructions resteront en assainissement non collectif. Les dispositifs d'assainissement non collectifs devront être conformes aux dispositions du Schéma Général d'Assainissement.



## XII. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

---

### A. Contexte général /Paysage

---

- Boulc s'inscrit dans le Sud du massif du Vercors, au sein du Diois, dans sa partie trop en altitude pour être directement soumise à la pression foncière de l'habitat résidentiel (influence faible des pôles urbains) et à la fois insuffisamment élevée pour pouvoir développer une infrastructure de tourisme hivernal. La commune se trouve donc dans un territoire de transition, où l'espace bâti a encore peu évolué et où l'économie locale se base essentiellement sur l'agriculture et l'activité touristique estivale.
- En terme de développement de l'habitat, la grande superficie de la commune et l'éclatement de l'espace bâti induit des enjeux sensiblement différents selon les hameaux et leurs distances par rapport à Châtillon en Diois et plus largement la haute vallée de la Drôme et Die : attractivité envers l'habitat résidentiel plus forte pour le village et les hameaux les plus accessibles depuis la R.D.148 et développement de la construction en liaison avec les mouvements démographiques internes à la commune (faibles) et avec le tourisme pour les hameaux plus en altitude (résidences secondaires).
- Le territoire communal se compose d'espaces agricoles assez étroits en fond de vallon, de faible superficie au regard de la surface totale de la commune et de plages agraires plus en altitude, qui ne peuvent prétendre à d'autre mise en valeur agricole que le pacage et la production de foin pour l'élevage.
- L'espace bâti est éclaté et pour l'essentiel ancien et d'origine agricole. Il s'égrène en fond de vallon (Le village, Combe et Combe haute notamment) où se développe plus en altitude au sein de plages agraires gagnées sur la forêt.
- La topographie contraignante et l'omniprésence de la forêt rendent rare le foncier « utilisable » pour l'activité humaine (qu'il s'agisse de l'habitat ou de l'agriculture). Ce foncier est donc soumis à plusieurs enjeux qu'il s'agira de faire cohabiter, dans un espace valorisable (pentes, ensoleillement, réseaux), finalement relativement étriqué, donc précieux.



## **B. La démographie et l'habitat**

---

La commune n'a pas connu d'évolution démographique notable sur le long terme: 126 habitants en 1975 pour 120 environ en 2008. Les fluctuations mesurées ces trente dernières années montrent qu'après une baisse continue de la population totale entre 1975 et 1990, depuis 1999, le nombre d'habitants a sensiblement augmenté. Il s'agit donc, dans le cadre de la Carte Communale de donner les moyens à Boulc de poursuivre ce renouveau démographique. On peut penser toutefois que la commune n'a pas besoin de beaucoup de terrains à bâtir pour satisfaire une demande surtout liée à des mouvements démographiques internes et à quelques demandes provenant d'habitants de la haute vallée de la Drôme. Une moyenne de 1 à 2 permis de construire par ans constituerait déjà un développement notable au regard de celui mesuré depuis 1990.

Boulc ne dispose pas d'un parc de logements sociaux H.L.M mais la commune loue 5 logements (3 au village et 2 dans le hameau de Bonneval). Le développement de l'espace bâti s'est fait pour sa quasi totalité via la reconquête du bâti vacant et dans une moindre mesure au travers de la production de constructions nouvelles. Pour maintenir le relatif équilibre dans la pyramide des âges constaté en 2004, il serait intéressant de favoriser, dans les secteurs de la commune les plus facilement accessibles depuis la vallée de la Drôme un habitat de type « intermédiaire » qui contribuerait à fixer dans la commune des jeunes ménages.

## **C. L'agriculture**

---

L'activité agricole dominante est l'élevage ovin. Le nombre d'exploitations professionnelles s'est maintenu en 20 ans.

L'agriculture associée au tourisme constitue l'activité économique principale de Boulc. Garante de la préservation des paysages de proximité (les espaces « d'arrière plan » étant naturels), elle s'est développée sous deux formes : en fond de vallons, le long des routes départementales et sur les espaces d'altitude les moins pentus. Peu de ces espaces agricoles présentent des signes d'enfrichement.

## **D. L'environnement naturel**

---

La commune est concernée par plusieurs Zones d'Intérêt Faunistique et Floristique, et une zones Natura 2000, (qui ne fait que tangenter la limite Nord Est de Boulc). La situation de la commune, à la transition entre un milieu naturel de type méditerranéen et un espace plus montagnard confère à Boulc une grande richesse environnementale.

Les hameaux de Ville Basse, Bonneval, Souvestrière, Terre Rouge sont classés en Z.N.I.E.F.F. de type 2, ce qui n'est pas incompatible avec le développement de l'Urbanisation : Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 traduisent plus une volonté de préservation de grands équilibres que la protection stricte d'écosystèmes bien identifiés.

Le hameau de Ravel est classé en Z.N.I.E.F.F. de type 1. Dans un souci de respect de l'environnement naturel, il serait préférable de privilégier l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâti existant.

## **E. Le paysage**

---

Il ressort du volet paysager que le développement d'une urbanisation diffuse dans les vallons agricoles comme sur les plages agraires plus en altitude serait très préjudiciable à la lisibilité (et donc à la qualité) du paysage d'ensemble compte tenu notamment des multiples co-visibilités entre les hameaux d'altitude moyenne et de l'ouverture du paysage de proximité autour des hameaux qui s'égrènent le long des routes départementales.

## **F. Les réseaux**

---

Le réseau viaire est très inégal. En dehors des zones bâties directement desservies par les routes principales et revêtues, les accès sont parfois difficiles. Le réseau d'eau potable public ne dessert qu'une partie des zones bâties. Le réseau électrique dessert l'ensemble des habitations.



## PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 2018

### I. LE RAPPORT « CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE – LOGEMENTS CREEES

	75-82	82-90	90-99	99-2005
Habitants	7	8	9	5
Résidences principales	-6	0	12	4
« Hab. en plus par log. créé »	/	/	0,75	1,25

Le rapport « croissance démographique – résidences principales créées » n'est exploitable que depuis très peu. Avant 1990, les fluctuations entre résidences principales et croissance démographiques ne sont pas corrélées (avec, entre 1975 et 1982, une petite augmentation de population alors que le nombre de logements diminue).

Comme le montrent les chiffres récents, la commune connaît depuis peu un essor démographique associé à la construction de logements neufs. Bien que traduisant un renouveau, en valeur absolue, les ordres de grandeurs restent faibles (4 logements et 5 habitants en plus en 6 ans). On peut assez facilement penser que les besoins en logements permanents dans la commune resteront mesurés et ne nécessiteront la définition que d'une petite capacité à bâtir, de l'ordre de 2 permis de construire par an (ce qui serait cependant un rythme de construction supérieur à ce qu'a connu la commune depuis une dizaine d'années).

Entre 1999 et 2005, la croissance du parc de résidences secondaires dans la construction de logements représente le double de celle des logements permanents.

Malgré le développement, (encore timide), du parc de résidences principales, il est probable, compte tenu de la situation socio-économique de Boulc et de son positionnement géographique, que l'habitat non permanent continue de constituer la plus grande partie des logements à venir. On peut penser qu'il se créera ces prochaines années 1,5 logements non permanents pour 1 logement permanent grâce au zonage de la Carte Communale. Elle devrait en effet privilégier un bâti dans le prolongement immédiat des principaux hameaux, sur un modèle plus dense, moins propice aux résidences secondaires dont les acquéreurs recherchent assez souvent un habitat plutôt isolé, au sein des espaces agricoles et naturels.

Entre 1999 et 2005, la croissance du nombre de logements s'est accompagnée d'une croissance démographique mesurée : 1,25 habitants en plus par logement permanent créé. Cette donnée traduit un développement de la construction de résidences principales dans la commune lié à l'essor d'un habitat résidentiel encore mesuré (on habite à Boulc et on travaille ailleurs) mais aussi à la décohabitation, qui conduit à la production de logements sans croissance démographique associée (quand les enfants d'un foyer quittent le logement des parents pour s'établir dans un nouveau logement dans la commune, par exemple).





Les tendances qui se dessineront seront donc :

- un développement de l'habitat résidentiel qui restera de faible amplitude, au regard des conditions d'accès de la commune vers les pôles d'emplois et de services. Avec l'inflation des coûts de trajets domicile travail, il est peu probable que cet habitat résidentiel connaisse une croissance marquée par rapport à son niveau mesuré entre 1999 et 2005,
- le maintien du marché des résidences secondaires, avec une croissance environ 1,5 fois supérieure à celle du parc de résidences principales,
- un rôle non négligeable de la décohabitation, qui tempère le lien entre croissance démographique et construction de logements permanents. Malgré le frémissement de l'attractivité de la commune pour l'habitat résidentiel, la décohabitation et les mouvements démographiques internes continuent de jouer un rôle important dans la construction de logements, d'autant plus important que l'apport migratoire dans la commune est de faible amplitude.

---

## II. DENSITE MOYENNE PREVISIBLE DE L'URBANISATION A VENIR

---

Les rares constructions récentes montrent des densités très disparates, qu'il est difficile d'extrapoler pour l'urbanisation nouvelle. L'expérience du développement récent en milieu rural montre toutefois que la densité du bâti est assez faible, avec une offre privée quasi exclusivement basée sur la maison individuelle, sur des parcelles voisines de 1200 m<sup>2</sup>.

On peut penser que la densité prévisible de l'urbanisation à venir, sans mesure spécifique visant à la densification (en définissant des zones constructibles de faible emprise et dans le prolongement immédiat du bâti existant) sera de 5 à 6 logements à l'hectare, soit, en prenant une moyenne générale de 1,5 habitant en plus par logement créé, environ 8 à 10 habitants en plus dans la commune par hectare de terrain ouvert à la construction.

A ce ratio, il faut rajouter la prise en compte des résidences secondaires à venir, qui continuent de constituer, entre 1999 et 2005 une part importante de la création de logements.

Sur la base de ces hypothèses, en extrapolant le développement de la construction mesuré depuis 2005, la croissance démographique associée et en prenant en compte la construction de résidences secondaires, on arrive à une croissance démographique d'environ...4 à 5 habitants en plus par hectare de terrain ouvert à la construction, ce qui dénote une croissance démographique très faible par rapport aux surfaces de terrain consommées et met en évidence l'importance d'un zonage qui pousse à la densification et favorise le développement de l'habitat permanent pour optimiser le ratio croissance démographique / consommation de terrain.

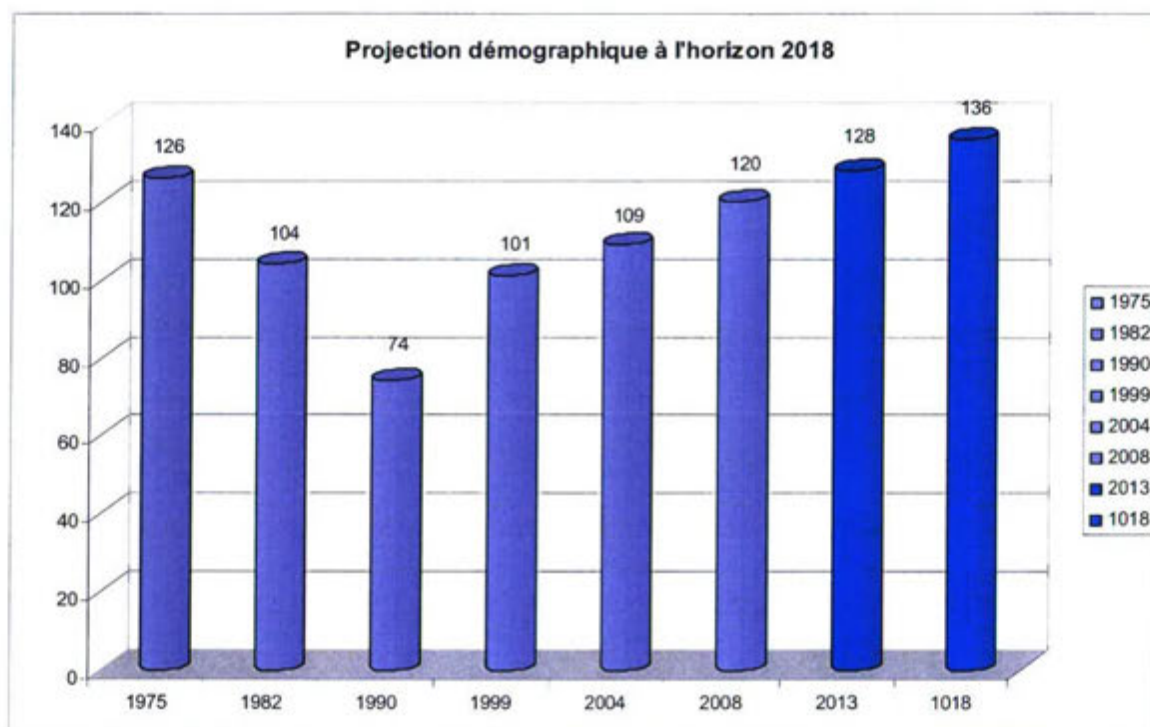




### III. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

**Estimation : 1 résidence principale par an en moyenne, avec 1,5 personne par logement créé** (sur l'hypothèse d'une demande extérieur stable associée à une décohabitation qui se poursuit).

Nbre total d'habitants	2008	2013	2018
<b>Estimation de la population totale</b>	120 hab.	128 hab.	136 hab.



## IV. SUPERFICIE DE TERRAIN CONSOMMEE

La Carte Communale n'a pas d'influence directe sur le mode d'habitat (elle définit simplement un zonage) et au regard des périodes précédentes et du marché du logement dans la commune, largement dominé par l'habitat individuel, on peut assez facilement penser que les logements neufs à venir seront des maisons implantées sur des lots dont la surface sera proche en moyenne de 1200 m<sup>2</sup>. En tenant compte des prévisions du rythme de la construction, ces ratios de surfaces permettent d'évaluer les superficies qui seraient théoriquement consommées pour satisfaire les besoins. Il faut en outre intégrer le fait qu'une partie importante des logements construits sont des résidences secondaires.

Rés.princ par an	Surf. moyenne/lot	Surface consommée pour 1 rés. Principale et 1,5 rés. secondaire	Surf. Totale nécessaire à 10 ans
1	1200 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	3 hectares

Pour satisfaire la demande telle qu'elle a été évaluée pour les 10 années à venir, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation environ 3 ha pour une croissance démographique théorique d'un peu plus de 15 habitants, hors rétention foncière.

***L'approche des superficies à rendre constructibles a été établie sur la base d'une faible densité des constructions. La consommation de terrain est importante par rapport à la population accueillie. L'idéal serait de classer moins de surfaces en zone U et de densifier l'urbanisation à venir par souci de préservation des terres agricoles et d'intégration au paysage local. Par ailleurs, en privilégiant l'urbanisation dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées, on pourra densifier davantage, en s'émancipant de la contrainte de superficie minimale des systèmes d'assainissement non collectif.***



## CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE POUR ETABLIR SA CARTE COMMUNALE

### 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 correspondent toutefois à des échelles de territoires très différentes. La Carte Communale est le 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 du territoire. 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'intégrer les contraintes spécifiques de son territoire :
  - Les risques naturels, le niveau de desserte des hameaux par les équipements publics et notamment les réseaux de voirie et d'eau potable.
- D'intégrer les réglementations qui s'appliquent au territoire, c'est-à-dire :
  - outre les règles générales du code de l'urbanisme, les articles L145-1 et suivants relatifs à la spécificité des zones de montagne et notamment le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant,
  - l'application de la réglementation départementale qui impose la desserte par le réseau public d'eau potable les zones constructibles définies par la Carte Communale (avec comme conséquence le classement en zone non constructible de fait des hameaux non desservis ou, insuffisamment desservis par le réseau public), Plus largement, la commune a choisi d'assurer la cohérence entre organisation du développement et niveau d'équipement (situation de l'assainissement, de l'eau potable et des dessertes par les voies publiques),
  - l'application de l'article L111-3 du code rural, qui impose des distances minimales entre les bâtiments d'élevage et les habitations (50 ou 100 en fonction de la taille de l'élevage).

Outre l'intégration incontournable de la réglementation et des contraintes techniques, la commune a choisi, au travers de son document d'urbanisme :

- De privilégier le développement de l'habitat permanent à la construction de résidences secondaires,
- De définir des emprises urbanisables cohérente avec une croissance démographique maîtrisée,
- D'influer sur l'organisation de l'espace bâti via le découpage des zones constructibles, en préférant rapprocher le bâti futur du bâti existant, pour renforcer les hameaux et ainsi préserver les paysages et leurs contrastes,
- De préserver les espaces présentant un intérêt environnemental identifié.

A partir de la synthèse de ces éléments, a été élaborée une proposition de zonage qui définit les zones constructibles.





## A. Les choix au regard des contraintes et de la réglementation

### 1. L'APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE

La commune étant située en zone de montagne, s'applique L 145-3 du code de l'urbanisme. Cet article précise que l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Ainsi, même si des secteurs s'avéraient potentiellement constructibles sur un plan technique ou au regard de l'opportunité qu'il y aurait à les développer sur des critères agricoles, paysagers ou autres, ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'une zone constructible (mais les constructions existantes pourront toutefois être agrandies et changer de destination sous réserve de la présence des réseaux en capacité à desservir les projets).

Ces dispositions appliquées à la commune réduisent les possibilités d'urbanisation. Seuls les groupes de constructions suivants peuvent faire l'objet d'une zone constructible (et donc accueillir des habitations supplémentaires à termes) :

Le village, Ravel, Les Ferriers, Pré Martal, Soubreroche, La Combe, La Haute Combe, Les Avondons, Les Tatins, Ville Basse, Bonneval, Souvestrière, Miaux, Terre Rouge.

### 2. L'INTEGRATION DU NIVEAU DE DESSERTE DES HAMEAUX (RESEAUX)

L'adéquation entre capacité des réseaux et localisation des zones constructibles constitue une des bases essentielles à la cohérence d'un document d'urbanisme. Il serait en effet illogique de rendre des terrains constructibles alors même qu'ils ne seraient pas desservis ou pas desservis à courts termes par les réseaux d'eau potable, d'électricité ou de voirie. Sans cette adéquation, la commune serait amenée à refuser des permis de construire pour défaut de réseaux au titre des articles L111-4 et R111-5 du code de l'urbanisme notamment, sur des terrains classés en zone urbanisable dans la Carte Communale, avec à la clé confusion et incohérence :

#### **Article L111-4**

*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*

#### **Article R111-5**

*Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*





Concernant le réseau d'assainissement, si sa présence n'est pas nécessaire lorsqu'un assainissement non collectif est possible, elle constitue toutefois un facteur important de choix des hameaux qui accueilleront les principales zones constructibles, notamment parce qu'il permet un bâti dense, alors que l'assainissement non collectif impose une superficie minimale de terrain.

#### a) LA VOIRIE

Le réseau principal de voirie a comme colonne vertébrale la R.D. 148. Elle dessert le village, Ville basse et Bonneval avec un gabarit assez large, suffisant pour supporter sans travaux supplémentaires le surplus de trafic qui sera lié au développement de ces espaces bâtis. Il en va de même pour les hameaux desservis par la R.D. 348, bien que cette route départementale présente un tracé nettement plus sinueux. Les hameaux des Avondons et des Tatins sont aussi globalement bien desservis par la R.D.628 au gabarit correct.

En dehors du village et des hameaux proches d'une route départementale, les autres secteurs bâtis présentent des conditions d'accès beaucoup plus difficiles, desservis par des voies communales, avec des largeurs faibles et des parties non bitumées (Miaux, Terre Rouge par exemple).

Développer notablement l'urbanisation dans ces secteurs reviendrait à imposer à la commune le devoir d'une accessibilité garantie et dans de bonnes conditions (y compris l'hiver), pour un essor de l'urbanisation faible, avec un coût par construction nouvelle élevé pour la collectivité.

Ainsi, la commune n'a pas classé en zone constructible les hameaux éloignés des routes principales qui bénéficient d'accès sommaires via des voies communales pas toujours bitumées :

Soubreroche, Miaux, Terre Rouge. Dans ces hameaux, le bâti existant pourra toutefois évoluer et changer de destination, sous réserve de la capacité des réseaux à desservir correctement extensions et transformations en logements de constructions agricoles et sous réserve d'autres contraintes, relatives aux risques naturels notamment.

#### b) L'EAU POTABLE

Il est nécessaire que chaque zone constructible bénéficie d'un raccordement au réseau public d'eau potable et d'une ressource en qualité et en débit suffisante. Or, plusieurs hameaux ne disposent pas d'un réseau public mais d'un réseau privé, alimenté par un captage privé. Au regard de la réglementation définie dans le département par la D.D.A.S.S., à moins que la commune ne décide de créer un réseau public ou d'acquérir les captages, (ce qui ne constitue pas une priorité au regard des coûts induits alors que d'autres hameaux déjà desservis par le réseau public peuvent accueillir des habitations), il n'est pas possible de définir une zone constructible pour les hameaux qui ne disposent pas d'un réseau public.



Outre les hameaux desservis par un réseau privé, se pose également la question des hameaux bénéficiant d'un réseau public aux limites de sa capacité. Dans la mesure où suffisamment de terrains correctement desservis sont disponibles ailleurs, il s'agira donc d'éviter de définir des zones à bâtir dans des secteurs où des constructions nouvelles nécessiteraient le renforcement du réseau public à court terme, pour limiter la dépense publique. Dans ces hameaux, comme dans les hameaux non desservis par le réseau public, demeurera toutefois la possibilité de changer la destination des constructions existantes (transformation d'un bâtiment agricole en habitation par exemple), mais la commune sera en droit de refuser le permis pour défaut de réseau (à la différence d'un classement en zone constructible qui l'obligerait à courts termes à renforcer les réseaux).

De ce fait, la commune a donc exclu des zones constructibles les secteurs non desservis ou insuffisamment desservis par le réseau public d'adduction d'eau potable :  
Ravel, les Ferriers, Souberoché.

***Ci-après apparaissent les tableaux de production et de consommation d'eau potable par hameau des réseaux privés et public d'adduction :***

**Rappel de l'état des ressources publiques en eau potable et des consommations**

**CONSOMMATION**

Volumes par réseau	permanent	secondaires	animaux	Etiage m3/sec.
Avondons	9	3	60	0,008
Bonneval	22	13	165	0,045
La Combe	16	6	400	0,01
Les Ferriers	1	10	0	0,001
Pré Martal (projection, trvx en cours)	7	1	0	0,035
Ravel	16	8	500	0,006
Souberoché	8	5	0	0,001
Tatins	7	9	350	0,01
Village	27	58	410	0,045
<b>TOTAUX</b>	<b>113</b>	<b>113</b>	<b>1885</b>	<b>0,161</b>

**PRODUCTION**

Volumes par réseau	production	consommation	Volumes non consommés
Avondons	4204,8	609,75	3595,05
Bonneval	23652	1569	22083
La Combe	5256	1530	3726
Les Ferriers	525,6	144,75	380,85
Pré Martal (projection, trvx en cours)	18396	392,25	18003,75
Ravel	3153,6	1698	1455,6
Souberoché	525,6	483	42,6
Tatins	5256	989,25	4266,75
Village	23652	2615,25	21036,75
<b>TOTAUX</b>	<b>84621,6</b>	<b>10031,25</b>	<b>74590,35</b>



Compte tenu :

- de la capacité à bâtir de définie par la Carte Communale qui s'élève, hors rétention foncière, à une petite trentaine de logements (habitat permanent et résidences secondaires additionnées)
- de la répartition de cette capacité, par hameau,
- de l'absence de zone constructible dans les hameaux non desservis par le réseau public ou en limite de capacité du réseau public (Les Ferriers, Soubreroche notamment),

la production d'eau potable à l'étiage, par hameau, est compatible avec les surfaces constructibles définies par la carte communale : les habitations futures seront correctement desservies.

### c) L'ELECTRICITE

L'ensemble des zones bâties est desservi par le réseau d'électricité.

### 3. L'ASSAINISSEMENT

L'éclatement de l'espace bâti dans la commune n'a pas permis partout la mise en place d'un réseau public d'assainissement. Seul le village et le hameau de Bonneval bénéficient actuellement d'un réseau de collecte des effluents et d'une station d'épuration. Ailleurs, les constructions disposent d'assainissements non collectifs. La mise en place d'un réseau et d'unités de traitement des eaux usées est prévue aux Ferriers – Ravel (priorité 1), à Haute Combe (priorité 2), aux Tatins (priorité 3),

Au regard des réseaux existants et de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif dans les hameaux non desservis, l'assainissement ne constitue pas un facteur limitatif au développement de l'urbanisation, sauf dans les hameaux sans réseau d'eaux usées, où le Plan de Prévention des Risques Naturels interdit l'infiltration dans le sol des eaux usées. Dans ce cas, il n'est pas possible de définir de zone constructible (voir chapitre suivant).

### 4. LES RISQUES NATURELS

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) qui a permis d'appréhender la nature et l'amplitude des risques, en particulier aux abords des zones bâties.

Il ressort du règlement du P.P.R.N. que les zones soumises à un risque fort (zones rouges sur le plan du P.P.R.N), quelle que soit sa nature (inondation, glissement de terrain, chutes de blocs...) sont inconstructibles.





En outre, dans les zones :

- de risques de glissement de terrain moyen (Bg2), la constructibilité est conditionnée notamment à l'infiltration des eaux pluviales et usées en-dehors de la zone de risque,
- de risque d'inondation Bt, la constructibilité est conditionnée à l'élévation du plancher des constructions,
- de risque de chute de blocs (Bp), les constructions sont autorisées, mais les ouvertures dans les façades exposées au risque sont interdites.

L'intégralité des hameaux de Ravel et des Ferriers ainsi que, pour partie, les hameaux des Tatins et des Avondons sont classés en Bg2 et ne disposent pas de réseau public d'assainissement : les secteurs à risque de glissement fort à moyen ne pourront pas être classés en zone constructible.

## **B. Bilan des contraintes**

---

Les contraintes en termes de réglementation, de réseaux, d'assainissement et de risque naturels ont mis en évidence l'impossibilité de définir des zones constructibles dans plusieurs hameaux ainsi que des restrictions dans d'autres. Les hameaux en continuité desquels il est envisageable de définir des zones constructibles sont :

- Le village,
- Pré Martal,
- La Combe,
- La Haute Combe,
- Les Avondons,
- Les Tatins,
- Ville Basse,
- Bonneval.

**A ce stade de la réflexion, les choix de la commune en termes d'aménagements ont découlé directement de la simple prise en compte de réalités réglementaires et de contraintes techniques.**



## **IV. ZONAGE ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE**

---

Outre les éléments réglementaires et les contraintes techniques qui ont conduit à établir la liste des secteurs potentiellement constructibles, la Carte Communale est allée au-delà pour localiser les zones constructibles (et donc la capacité à bâtir et la croissance démographique associées) en fonction de ses objectifs.

### **A. Privilégier la densification et Favoriser le développement de l'habitat permanent**

---

Seul l'habitat permanent constitue un vecteur durable d'enrichissement socio-économique et de stabilité de la pyramide des âges. Il assure « la vie dans la commune » tout au long de l'année. A ces titres, il doit être privilégié par rapport à l'habitat non permanent.

Pour cela il s'agit en particulier de contenir les coûts d'accession au logement, pour faciliter la décohabitation, c'est-à-dire le maintien des jeunes ménages dans la commune, en proposant une typologie bâtie qui dépasse « la maison individuelle plantée au milieu de sa parcelle ». Avec un habitat plus dense, on aura des couts moindres (y compris pour la collectivité) et donc un marché du logement plus ouvert. Par ailleurs, la concurrence de l'habitat non permanent sera moins sensible avec de la densité.

Au-delà la problématique de l'assainissement, le Village et Bonneval, tous deux desservis par un réseau, sont les seuls susceptibles d'accueillir un habitat dense (l'assainissement autonome nécessitant des superficies minimales de parcelles). Le développement de l'urbanisation dans ces hameaux pourra mieux s'intégrer à la densité du bâti ancien et développer une typologie d'habitat moins onéreuse, susceptible d'accueillir plus facilement de jeunes ménages et de diversifier l'offre en logements.

C'est la raison pour laquelle une partie importante des surfaces constructibles a été définie dans ces deux hameaux (environ 36%).



## **B. Répartir les zones constructibles au regard du potentiel de développement (trajets domicile – travail)**

---

Si favoriser l'ancrage des jeunes ménages constitue un élément important du développement de l'habitat permanent, plus largement, favoriser l'habitat résidentiel (en accueillant des ménages qui viennent habiter dans la commune tout en travaillant ailleurs et à Die en particulier) constitue un élément clé de la dynamique démographique.

Or, cette forme d'habitat est intrinsèquement liée aux facilités de trajets domicile – travail et si la commune n'a jusqu'à aujourd'hui que peu été touchée par l'habitat résidentiel, c'est très probablement à cause des temps de trajets assez importants entre Boulc, les pôles de services (Die essentiellement) et de manière moins évidente les secteurs d'emplois dans le Diois, assez diffus en dehors de Die.

Globalement le Diois est attractif et les nouveaux arrivants sont relativement « captifs » au regard des trajets pour rejoindre Crest, premier pôle urbain de la basse vallée de la Drôme. Les trajets domicile travail sont donc assez ciblés et connus : des communes rurales du Diois vers Die essentiellement. Dans ce système, Boulc, à 25 minutes de Die reste dans la sphère « acceptable » des temps de trajets, même si elle est concurrencée par les petites communes rurales plus proches et par Châtillon.

Si la commune prise globalement se situe dans la sphère acceptable des distances de trajet « domicile – travail » les hameaux ne présentent pas les mêmes accessibilités au regard de leur proximité ou de leur éloignement par rapport à la R.D. 148. Pour l'installation de nouveaux ménages et développer l'habitat permanent, les facilités d'accès à la vallée de la Drôme sont primordiales (beaucoup moins pour l'habitat non permanent) et privilégier les zones bâties qui présentent les plus faibles temps de trajet revient à favoriser l'installation de résidences principales dans les zones constructibles et donc la croissance démographique.

L'évaluation des temps de trajets entre hameaux et ouverture sur la R.D.539 montre que 8 hameaux sont situés à plus de 6 minutes du carrefour de Ravel. Par ailleurs, ces hameaux sont desservis par un réseau qui l'hiver est moins facilement praticable, avec des allongements significatifs des temps de trajets :



Hameau	Temps de trajet jusqu'au village	Temps de trajet jusqu'au carrefour Ravel
Moulin de Ravel	1'40	0'20
Boulc	0'00	1'30
Basse Combe	1'50	1'40
Pré Martal	3'50	2'00
Haute Combe	2'35	2'25
Le Coteau	2'00	3'30
Le Vabre	3'20	4'50
Allex	3'20	4'50
Les Avondons (2)	4'30	6'00
Ville Basse	4'40	6'10
Bonneval	5'40	7'10
Les Tatins (2)	7'00	8'30
Ravel et Ferriers (2)	10'20	8'50
Souvestrière (2)	8'20	9'50
Les Miaux (1)	8'50	10'20
Les Bois Noirs (2)	9'00	10'30
Terre Rouge (1)	13'40	15'10
Souberoché (1)	18'30	20'00

SOURCE : Commune de BOULC

1 – sur une trentaine de jours, considérer que les hameaux (1) peuvent avoir des délais très rallongés  
 2 – sur une dizaine de jours, dans des conditions particulières et irrégulières l'hiver, les délais sont aussi rallongés

La commune a donc fait le choix de privilégier les hameaux les plus facilement accessibles par tous temps depuis la vallée et/ou depuis le village.



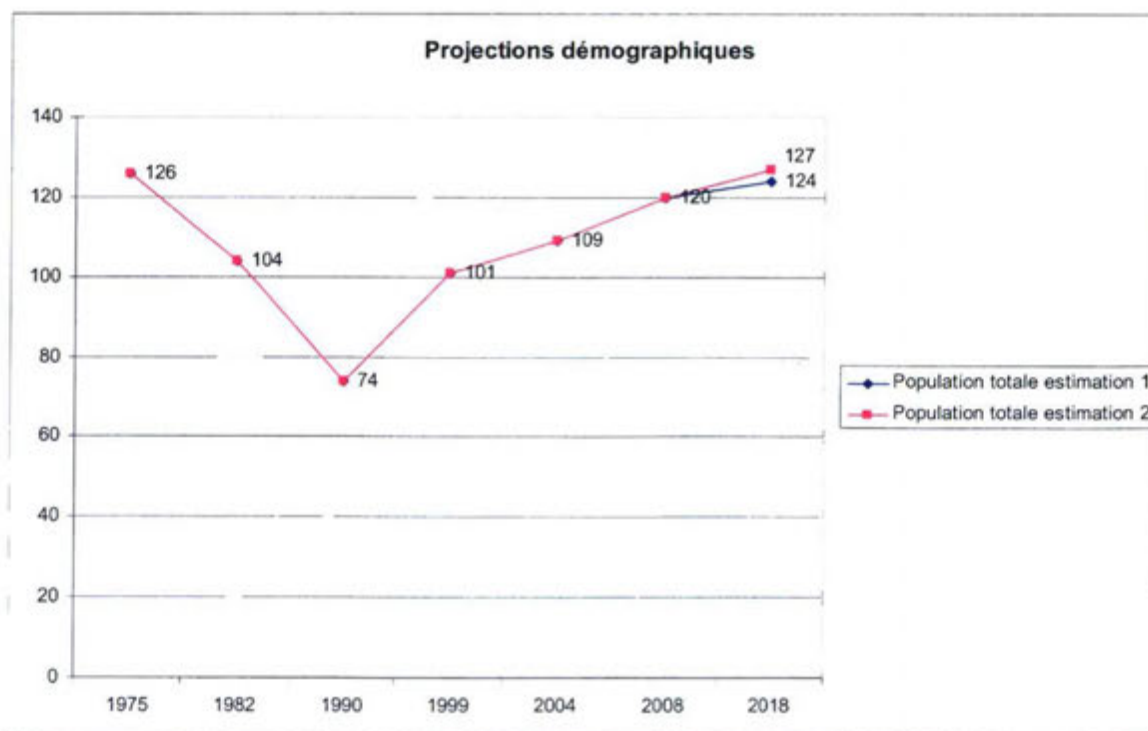


## C. Définir une capacité d'accueil pour une croissance démographique mesurée

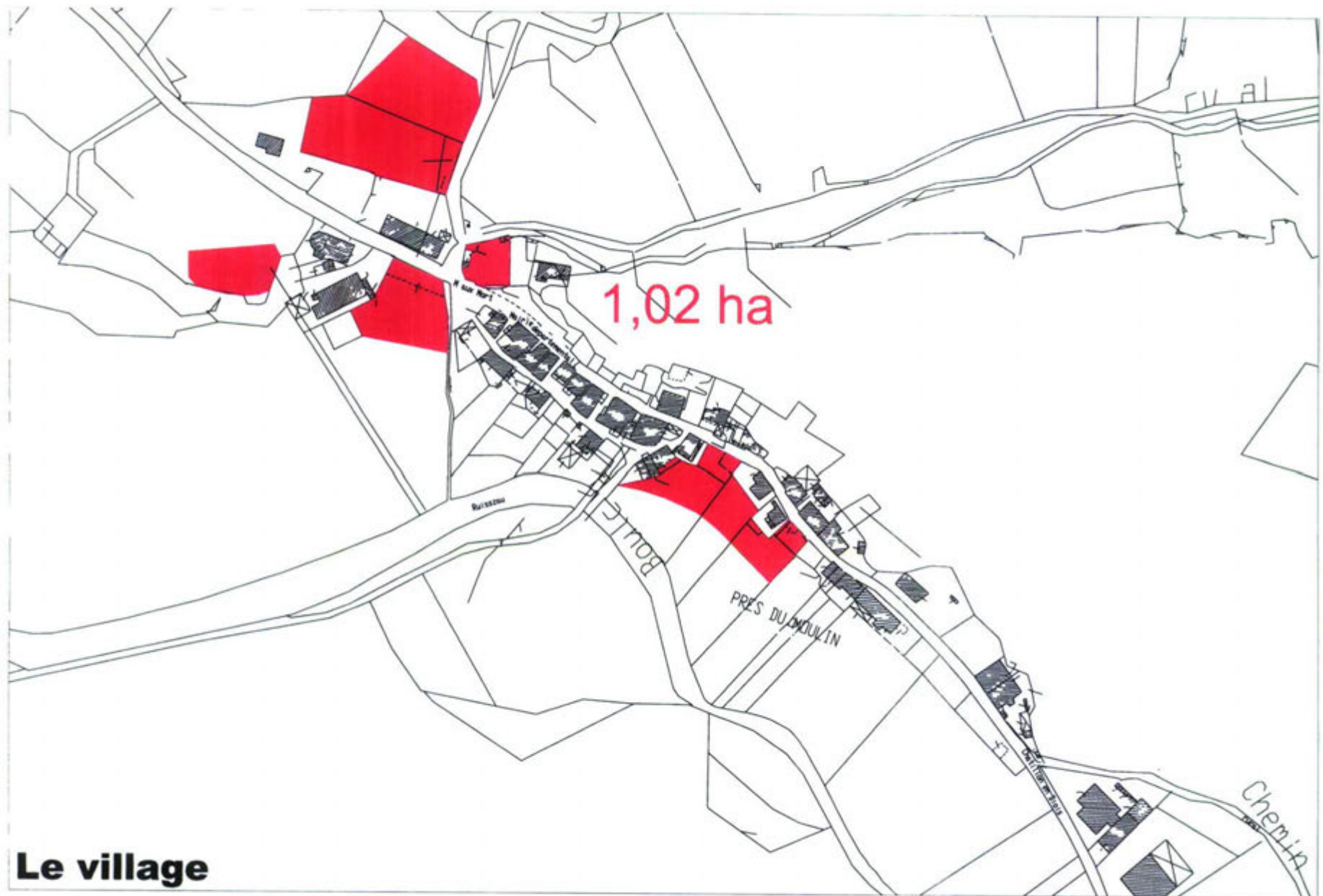
**Inventaire des superficies constructibles (hors potentiel lié à l'aménagement et au changement de destination des constructions existantes).**

Localisation	Surface (ha)	Capacité d'accueil estimée*
Village	1,02	7 à 9
Pré Martal	0,78	3 à 4
Combe Haute	0,28	1 à 3
Les Avondons	0,66	4 à 6
Les Tatins	0,17	1 à 1
Ville Basse	0,20	1 à 1
Bonneval	0,27	3 à 4
<b>Total</b>	<b>3,4</b>	<b>20 à 28</b>

\*En nombre de logements et hors rétention foncière (facteur de minoration de la capacité d'accueil) et hors réhabilitation et changement de destination de constructions existantes (facteur de majoration de la capacité d'accueil).



## Localisation et superficie des zones constructibles : le village de Boulc

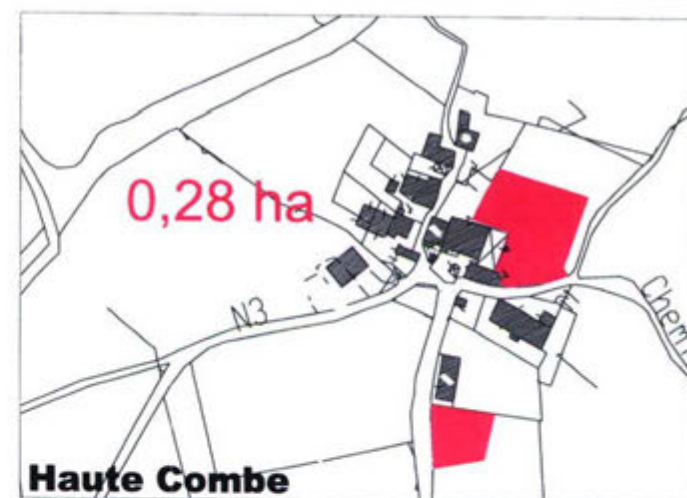
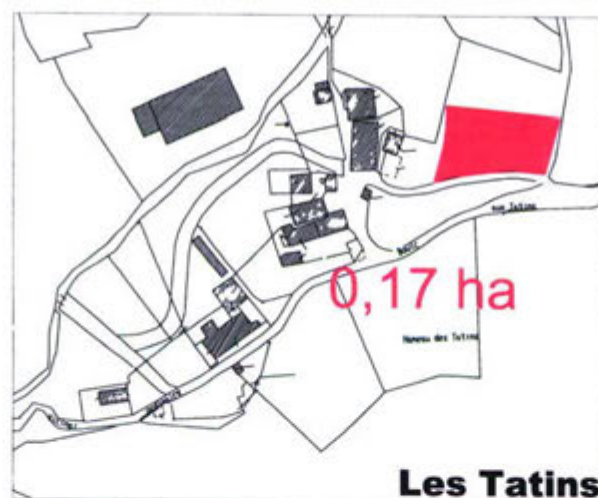
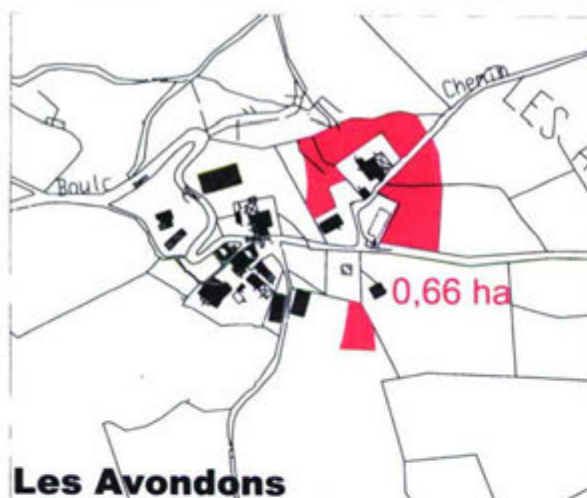
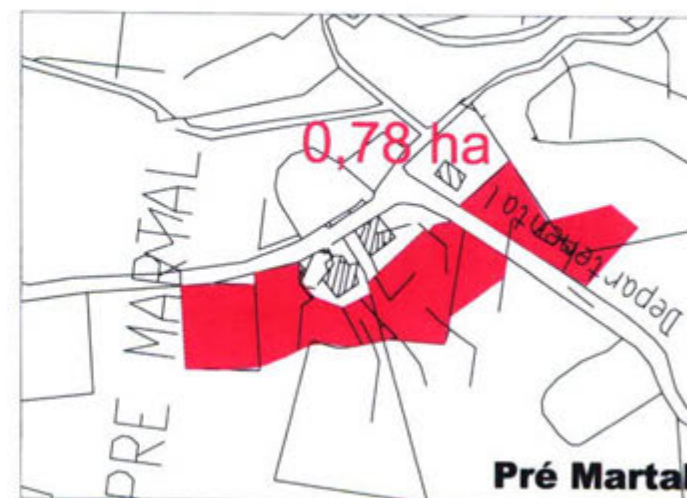
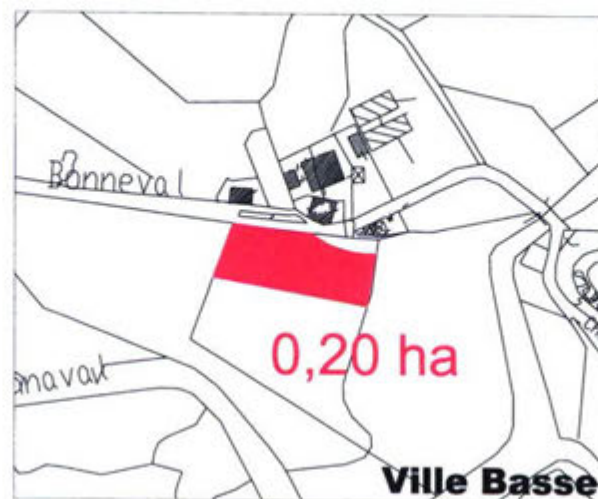
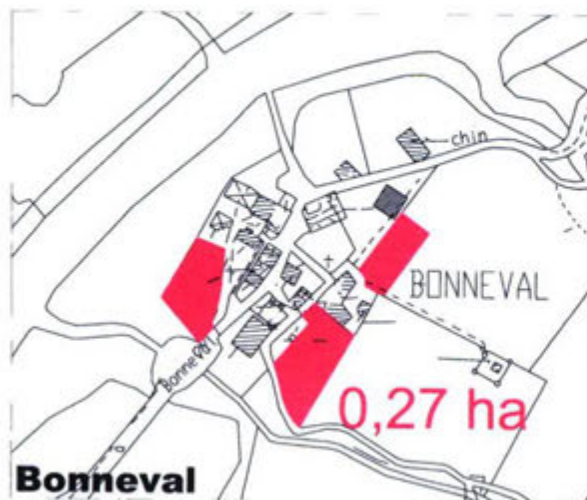


**Le village**

Echelle 1/2500°



## Localisation et superficie des zones constructibles : les hameaux



Le total des zones constructibles non bâties est d'environ 3,4 hectares, pour une capacité d'accueil (logements neufs) estimée entre 20 à 28 habitations. Si la superficie totale est légèrement supérieure à l'estimation des besoins (+13%), c'est parce qu'elle intègre la rétention foncière, qui fait que lorsqu'un terrain est constructible, il n'est pas forcément bâti durant la « durée de vie » de la Carte Communale.

Entre 1999 et 2004, on a construit 8 résidences secondaires pour 4 résidences principales dans la commune, soit un ratio de deux pour un. Compte tenu de la localisation des zones constructibles, ce ratio va probablement évoluer dans le sens de la construction de résidences principales sans toutefois être bouleversé (1 pour 1,5 au lieu de 1 pour 2). Cela signifie que (hors rétention foncière et hors réhabilitation et changement de destination de bâtiments existants), seront réalisées entre 7 et 10 résidences principales, pour une croissance démographique située entre 11 et 15 habitants. Si en valeur absolue, cette croissance est faible, elle est à l'échelle de la commune, qui compte 120 habitants en 2008. Elle est par ailleurs cohérente avec l'estimation des besoins, établie à environ une résidence principale par an.





## **D. Assurer une bonne cohabitation entre exploitation agricole et habitat et préserver le territoire agricole**

---

Si le développement de l'habitat permanent dans la commune et l'essor démographique qui lui sera lié constituent des éléments clé de l'équilibre socio-économique de Boulc, le maintien de l'activité agricole est aussi un volet indispensable à cet équilibre. L'agriculture est garante de l'entretien des paysages et demeure la principale activité économique.

Il s'agit donc de formuler un projet qui assure le développement démographique de court et moyen termes, sans compromettre le fonctionnement des exploitations.

De ce point de vue, l'appréciation de la promiscuité entre bâtiments d'élevage existants ou en projets et habitations existantes ou en projet a été fondamentale : le développement de l'urbanisation gèle de fait la construction de bâtiments d'élevage à proximité. A Boulc, plusieurs bergeries se situent au sein ou dans le prolongement des hameaux et *a contrario*, ces bergeries sont autant de contraintes pour la construction de maisons.

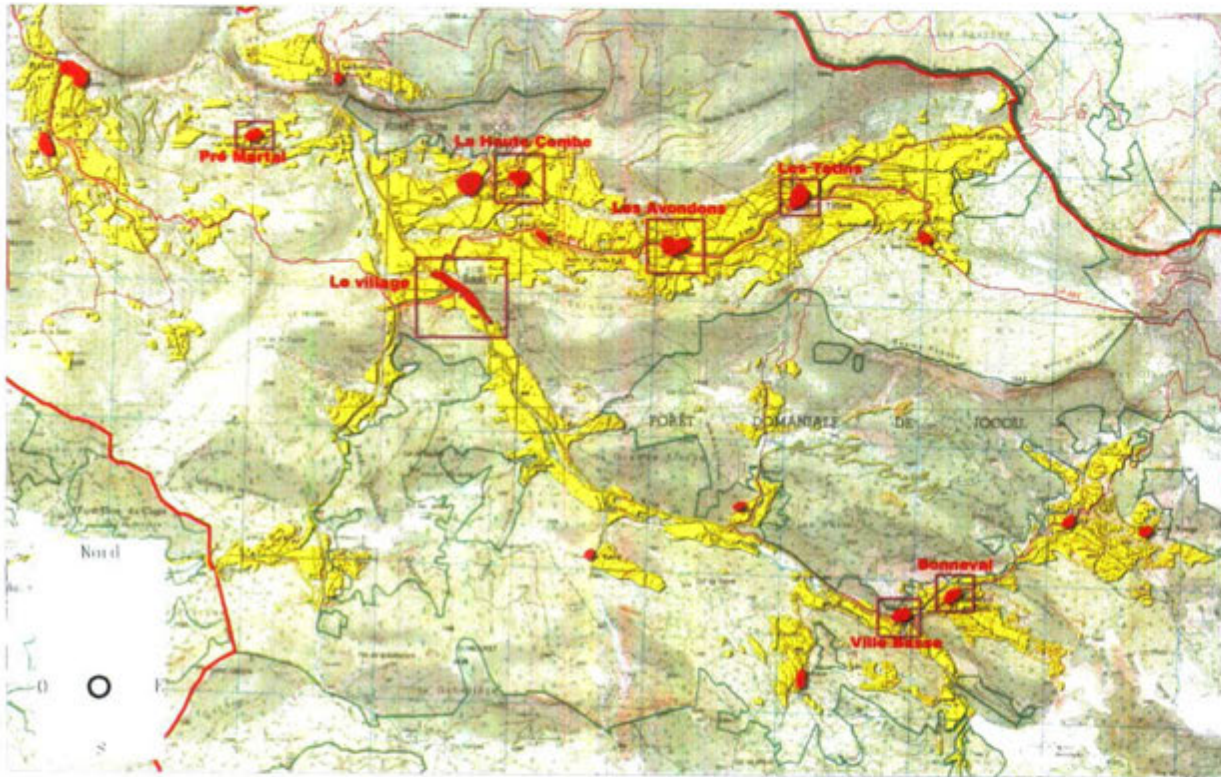
A cette problématique de cohabitation entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments d'élevage, s'ajoute celle du foncier disponible : si le territoire communal est très vaste, l'espace « de vie », celui où se développe l'activité humaine est finalement assez réduit. Il se situe en fond de vallon et sur quelques plages agraires en hauteur. Cette promiscuité a nécessité une approche fine des conséquences sur les exploitations de l'éventuel classement en zone à bâtir des espaces de fauche situés dans la continuité du village et des hameaux.

La traduction dans le zonage de la Carte Communale de ces deux enjeux majeurs a été :

- L'absence de zone constructible au sein des périmètres des bâtiments d'élevage,
- Pour préserver les terres agricoles principales, dans certains hameaux, la définition de terrains à bâtir sur des emprises plus restreintes que ce qu'aurait autorisé l'application « mécanique » de la loi montagne,
- Les superficies constructibles sont toutes de faibles emprises et s'inscrivent dans le prolongement immédiat des zones déjà bâties. Très peu de terrains véritablement agricoles sont consommés.



# La préservation des espaces agricoles



Haute Combe



Pré Martial



Bonneval



Ville Basse



Les Tatins



Les Avondons



Le Village

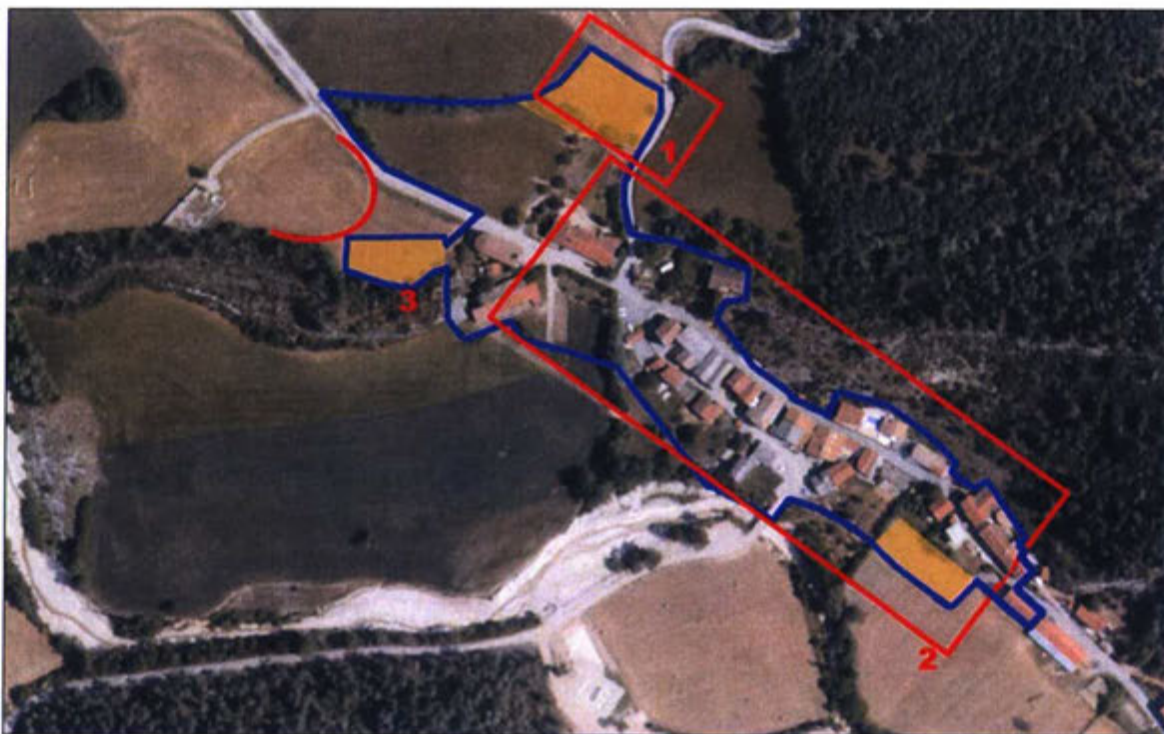
Si des parties de zones constructibles sont localisées sur des espaces agricoles, (en orange sur les photos aériennes), ces espaces sont situés dans le prolongement immédiat des hameaux et restent de superficies très modérées.



## E. 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, conformément à la loi montagne. Le zonage, notamment dans les secteurs à assainissement collectif (Le village et Bonneval) favorisera la densité de l'espace bâti, permettant ainsi le maintien de la lisibilité du paysage. L'interpénétration entre zones bâties diffuses et espaces agricole a été proscrite et les extensions des zones constructibles respectent la morphologie des hameaux en évitant les excroissances en rupture avec leurs formes historiques ou les excroissances hors d'échelle. Par ailleurs, compte tenu du potentiel encore disponible pour la création de logements dans le bâti ancien, le fait de définir par hameau des superficies constructibles modestes (voire pas de zone constructible lorsque les conditions techniques et/ou réglementaires n'étaient pas réunies), pousse à la valorisation du bâti ancien et donc à la préservation du patrimoine historique.

*L'exemple présenté ci-après correspond au village, mais les grands principes de respect du paysage dans le cadre de la définition du zonage sont transposables aux autres hameaux.*



Le respect de la morphologie du hameau : les zones constructibles sont définies de manière à respecter la forme urbaine historique (2). Pour le village, il s'agit d'une forme longitudinale, avec des constructions organisées de part et d'autre de la route principale. L'excroissance au Nord (en haut sur la photo (1)), ne s'inscrit pas dans les perspectives visuelles principales.

Afin de protéger les perspectives sur l'église à l'entrée Ouest du village la zone constructible évite le cône de vue principal (3).

## **F. La préservation des espaces naturels**

---

Le territoire communal, d'une grande richesse faunistique et floristique par sa situation de moyenne montagne (espace de transition), est concerné par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1 qui traduisent la présence d'écosystèmes particuliers à préserver. La commune est aussi tangente par une zone Natura 2000, très éloignée des zones bâties.

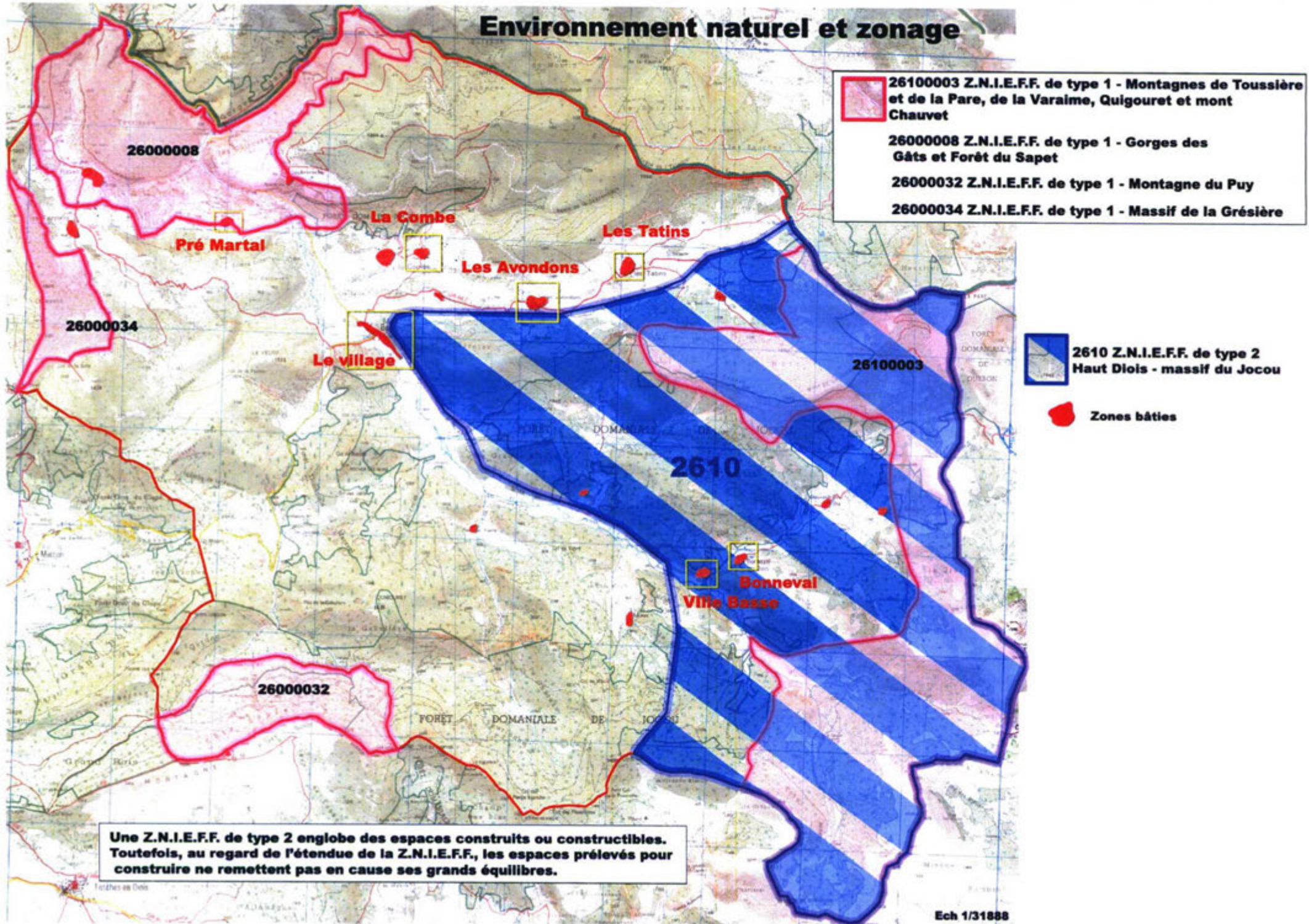
Les Z.N.I.E.F.F. ne sont pas concernées par les zones constructibles, de manière directe : aucune zone urbanisable n'y a été définie, sauf à Pré Martal, mais de manière très marginale, en bordure de route départementale, pour une superficie très faible au regard de l'emprise de la Z.N.I.E.F.F. (environ 2000 m<sup>2</sup>).

On compte également une Z.N.I.E.F.F. de type 2 dans la commune. Cette zone naturelle est touchée par la définition des zones constructibles de Bonneval et de Ville Basse. Toutefois, si ces zones U se situent dans la zone naturelle, cette zone naturelle traduit une logique de préservation des grands équilibres écologiques : construire dans une Z.N.I.E.F.F. de type 2 est possible, si l'urbanisation reste « raisonnable » au regard de la surface de la Z.N.I.E.F.F., ce qui est le cas dans la Carte Communale de Boulc.





## Environnement naturel et zonage



**Une Z.N.I.E.F.F. de type 2 englobe des espaces construits ou constructibles. Toutefois, au regard de l'étendue de la Z.N.I.E.F.F., les espaces prélevés pour construire ne remettent pas en cause ses grands équilibres.**

**Ech 1/31888**



## **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, de paysage, de capacité des réseaux, de compatibilité avec la loi Montagne. Les principales incidences de ces choix sont présentées ci-après.

### **I. DEMOGRAPHIE**

---

Les surfaces constructibles représentent environ 3,4 ha. L'offre devrait permettre à la commune d'évoluer graduellement vers cent trente cinq habitants, (compte tenu du développement probable des résidences secondaires sur une partie des zones constructibles). Cette croissance, d'une petite vingtaine d'habitants reste mesurée et compatible avec le souhait de la commune de préserver son identité rurale.

### **II. ACTIVITE AGRICOLE**

---

Si l'agriculture occupe la quasi-totalité des espaces anthropisés, les surfaces exploitées sont de faible emprise au regard de la superficie totale de la commune. Le zonage a intégré cette situation particulière, en développant le moins possible l'urbanisation dans les espaces agricoles. Au final, c'est environ 1,5 hectare de zones constructibles qui ont été créés sur des espaces actuellement agricoles, soit une superficie qui reste faible et localisée dans des secteurs non sujets à des conflits d'usage potentiels avec les sièges d'exploitations et les bâtiments d'élevage (autour desquels aucune zone constructible n'a été définie).

L'impact sur l'activité agricole est donc globalement positif, en délimitant des zones constructibles de faible emprise et en supprimant la spéculation sur les terrains agricoles qui se trouvent désormais clairement hors des zones constructibles, quand l'application au cas par cas de la loi montagne pouvait laisser à chaque fois planer des doutes.

### **III. LES PAYSAGES**

---

Le zonage, tel qu'il est projeté, même avec une densité relativement faible, contribuera à renforcer la lisibilité du paysage par l'intégration, au sein de secteurs déjà bâtis ou dans leur prolongement immédiat, des zones d'urbanisation. Le contraste entre espaces bâtis et espaces agricoles ouverts sera donc maintenu, préservant ainsi la lisibilité du paysage d'ensemble et la morphologie des hameaux. L'urbanisation linéaire a été évitée, sauf au village où ce mode de développement caractérise déjà le bâti ancien.





---

## IV. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

---

Les zones constructibles s'inscrivent dans un espace très anthropisé, entre urbanisation et prés, en dehors des espaces identifiés comme présentant un intérêt faunistique ou floristique. Seule une Z.N.I.E.F.F. de type 2, très vaste est touchée, sur des surfaces faibles toutefois, qui ne remettent en rien en cause les équilibres naturels mis en évidence par cette Z.N.I.E.F.F.



---

## INFORMATIONS SUR LES DIFFERENTES ZONES DE LA CARTE COMMUNALE

---

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 :

---

#### I. LES ZONES U

---

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

Précisions relatives à l'application de l'article L111-3 du code rural dans les zones U concernées :

Dans le respect de la loi montagne, lorsque des zones U ont été définies, elles ont englobé le bâti des hameaux concernés même si ce bâti est couvert par un périmètre d'inconstructibilité lié à la présence d'un bâtiment d'élevage. Toutefois, lorsque des périmètres inconstructibles couvrent des zones U et tant que le bâtiment générateur du périmètre conserve une vocation d'élevage, en application l'article L111-3 du code rural, les permis de construire pour des bâtiments à usage d'habitation situés dans les périmètres (y compris par changement de destination) seront refusés de plein droit, sauf dérogation accordée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture.

---

#### II. 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 bâtiments existants (y compris par remontage des ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs). Le changement de destination n'est cependant pas autorisé lorsqu'il s'agit de transformer en habitation des installations agricoles ou forestières techniques, de type hangar en tôle, par exemple.

Concernant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone N et non liées à l'exploitation agricole ou forestière, il est précisé que le permis de construire peut être refusé pour **absence ou insuffisance de réseaux publics\*** (voirie, eau et électricité), au titre de l'article **L111-4\*\*** du code de l'urbanisme ou pour impossibilité de mise en place d'un système d'assainissement autonome aux normes.





***\*Sont considérés comme desservis par les réseaux publics, sous réserve de la capacité du réseau à fournir eau potable et électricité en cohérence avec le projet les terrains :***

- *disposant d'un accès carrossable direct sur une voie publique (sauf restrictions d'accès définie par le service gestionnaire de la voie) ou indirect, via un chemin ou une servitude de passage privée,*
- *et se trouvant à moins de 100 m des réseaux d'eau potable et d'électricité. L'antenne de réseau public de moins de 100 m à créer est alors financée par le pétitionnaire.*

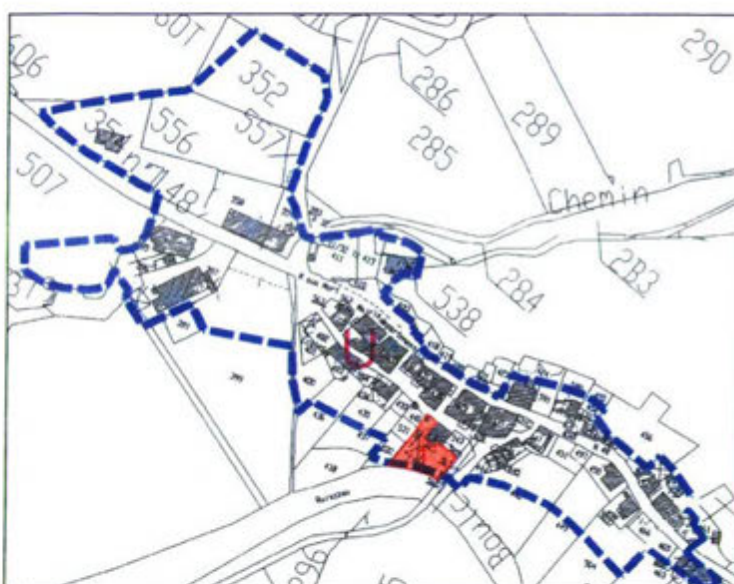
***\*\*Article L111-4 du code de l'urbanisme***

*« 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 ».*

Toutefois, lorsque le pétitionnaire peut se prévaloir d'être desservi par les réseaux privés adéquats, la commune ne fera pas fait obstacle au changement de destination ou à l'extension d'un bâtiment.

### III. LE DROIT DE PREEMPTION

La commune, conformément à l'article L211-1 du code de l'urbanisme, s'est dotée du droit de préemption sur certain terrains (en rouge sur le plan ci-contre). Ces droits de préemption poursuivent les objectifs suivants : l'aménagement d'espaces publics au cœur du village et création d'un parking public à Bonneval.



Le Village



Bonneval

**Finalité du droit de préemption :** il offre simplement à la commune la priorité à l'achat d'un terrain mis à la vente par son propriétaire. Il ne s'agit donc en aucun cas d'un « droit à l'expropriation ». Le propriétaire conserve son terrain jusqu'à qu'il décide par lui-même de le mettre à la vente. A ce moment là, la commune a la priorité sur d'éventuels acquéreurs privés pour l'achat.

Ce droit de préemption sera institué par une délibération spécifique du Conseil Municipal.

