

Valence, le **17 OCT. 2025**

Monsieur Président,

Par délibération du 10 juillet 2025, le conseil communautaire de la communauté de communes du Diois (CCD) a arrêté son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Je tiens à saluer le travail considérable accompli par la communauté de communes dans l'élaboration du PLUi à l'échelle de 50 communes. Ce document représente une étape essentielle pour renforcer la cohérence de votre territoire et favoriser le développement de projets équilibrés, respectueux de l'environnement et porteurs d'attractivité.

L'adoption du PLUi permettra d'offrir plus de clarté et de sécurité juridique aux communes, en évitant les contraintes du Règlement National d'Urbanisme pour la majorité d'entre elles, qui y étaient soumises.

Cet outil, s'il permet de donner une vision à long terme, est aussi un outil adaptatif qui peut évoluer en fonction des besoins, des nouvelles connaissances ou des premiers retours d'expérience.

Aujourd'hui, conformément aux articles L.153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, il m'appartient de vous transmettre l'avis de l'État sur ce projet. Cet avis se compose d'un premier avis de synthèse et d'annexes plus détaillées sur les différentes thématiques abordées.

Vous trouverez également en pièces jointes les avis de l'UDAP, de la DREAL et de l'ARS.

Globalement, le projet de développement démographique de votre territoire est ambitieux (+ 1 % par an) et au-dessus de la tendance à + 0,8 % par an constatée ces dernières années. En termes d'accueil de population nouvelle, cela représente moins de 1 800 nouveaux habitants sur la période 2021-2035. Cet accueil de population peut donc être jugé acceptable. Il n'en reste pas moins que la moyenne de + 1 % par an cache des disparités de croissance et d'accueil de population entre les différentes communes sans que de véritables justifications ne soient avancées.

De même, si certaines communes ont fait le choix de ne pas (ou de peu) se développer, à l'inverse, d'autres communes ont prévu des surfaces de zones constructibles qui peuvent être sans rapport avec la taille des villages et hameaux concernés. Un rééquilibrage et une meilleure rationalisation de la consommation du foncier seront une réflexion à poursuivre.

La communauté de communes ne prévoit que peu de grands tènements de plus d'1 ha ouverts à l'urbanisation et préfère l'ouverture de petites zones voire de parcelles (y compris dans de petits hameaux). Cette dispersion, si elle peut se comprendre sur un territoire très rural comme le Diois, n'est pas de nature à rationaliser l'espace, les réseaux et les déplacements.

Chaque « micro-ouverture » de zones à l'urbanisation prise isolément n'a cependant que peu d'impact sur l'agriculture ou l'environnement, sauf sur quelques cas précisés dans l'avis de synthèse et en annexes.

Il convient de noter que la communauté de communes a fait un effort pour maîtriser l'urbanisation pour l'activité et ne prévoit l'ouverture que d'une nouvelle zone d'activité à La Motte Chalancon. Pour le reste, elle développe des zones déjà existantes.

Au niveau de la consommation foncière, la méthode de calcul du PLUi reprend celle des services de l'Etat. Dans la pratique, les chiffres annoncés dans le PLUi et l'analyse faite par la DDT diffèrent à la marge sur quelques points : les emplacements réservés, la consommation de quelques secteurs en zone U et la consommation foncière sur la période 2021-2025. Ainsi, le calcul présenté dans le PLUi aboutit à 59,5 ha alors que l'analyse qui en est faite par la DDT conclut à une consommation foncière de l'ordre de 78 ha.

Cette consommation foncière va au-delà de l'enveloppe prévue par la loi Climat et Résilience et par l'application de la circulaire Béchu (garantie de 1 ha, ZAC non comptabilisée et marge d'appréciation de + 20%) qui aboutirait à 74,9 ha. Cette dernière étant très favorable à la collectivité au regard de sa consommation passée, il conviendrait au moins que la consommation d'espaces du PLUi respecte l'enveloppe comprise entre 62,4 ha (enveloppe théorique sans marge d'appréciation) et 74,9 ha. Actuellement le retrait de secteurs non urbanisés dont la mise en œuvre peut s'avérer compromise au regard de différents enjeux (risques, environnement, paysages...) ainsi que le retrait de tout ou partie de secteurs surdimensionnés doivent permettre de converger vers cet objectif.

Le risque inondation est pris en compte de manière insatisfaisante dans le PLUi et ne reprend pas les prescriptions transmises dans le Porter A Connaissance (PAC) transmis par l'Etat, notamment le caractère inconstructible des secteurs non urbanisés en zone rouge. Une retranscription des éléments transmis dans le PAC devra donc être effectuée, en prenant également en compte les derniers éléments de connaissance sur la commune de La Motte Chalancon.

Concernant la ressource en eau, les améliorations très importantes de ces dernières années compensent le surcroît de consommation induit par la population ou les activités supplémentaires apportées par le PLUi.

Concernant la qualité d'eau potable, vous êtes engagé dans une contractualisation sur la démarche d'amélioration de la qualité sanitaire de l'eau.

Au niveau de l'assainissement, il conviendra que le PLUi mette en place un phasage à l'urbanisation dans l'attente du retour à la conformité de la STEP de Die.

Par ailleurs, je constate que plusieurs avis émis par la CDNPS ont bien été suivis (suppression de 2 STECAL et 1 secteur ouvert à l'urbanisation). Je regrette cependant que le secteur de Saint-Nazaire-le-Désert soit toujours maintenu, malgré cet avis défavorable.

Aussi, des avis et observations émis par les différents services de l'Etat consultés, il ressort que le projet présenté nécessite des évolutions sur certains points. Je suis ainsi amenée à émettre **un avis favorable à votre projet de PLUi sous réserve de prendre en compte les points suivants détaillés dans l'avis de synthèse et dans les annexes :**

- mettre le règlement écrit et le règlement graphique en conformité avec le Porter A Connaissance des Risques de la DDT et les derniers éléments de connaissance sur La Motte Chalancon ;

- mettre en place une trajectoire de sobriété foncière plus ambitieuse en supprimant les extensions ou emplacements réservés les plus problématiques du PLUi (secteurs en zone inondable, secteurs à enjeux agricoles ou environnementaux pour un faible intérêt au niveau du logement, de l'activité ou des équipements), ce qui devrait permettre d'entrer dans l'enveloppe comprise entre 62,4 ha et 74,9 ha pour la période 2021-2035.
- rationaliser la consommation d'espaces par la mise en place de quelques OAP sectorielles supplémentaires et d'une OAP thématiques de type « densité » pour les plus petits tènements ;
- supprimer la zone de l'OAP Le Rose à Saint-Nazaire le Désert (avis défavorable de la CDNPS), l'OAP à Menée (impact paysager fort) et l'extension de la zone UI à Lus la Croix-Haute (risque inondation) ;
- mettre en place un phasage à l'urbanisation sur Die dans l'attente du retour à la conformité de la STEP ;
- faire le lien dans le PLUi entre l'aménagement (justifications dans le rapport de présentation, zones AU identifiées...) et la prise en compte de la qualité sanitaire des réseaux d'eau potable que vous déclinez dans la fiche CLS du Diois ;
- supprimer des zones U sur des secteurs ne comprenant que quelques constructions et enlever les bâtiments agricoles des zones U ;
- rationaliser le développement de certains hameaux au regard des besoins, de l'existant et des différentes contraintes (risques, agriculture, environnement).

Vous trouverez également ci-joint d'autres observations destinées à accroître la cohérence et la qualité de votre projet, et qu'il conviendra de prendre en compte préalablement à l'approbation de votre document d'urbanisme.

Concernant la procédure, je vous précise que, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est celui arrêté par la communauté de communes, auquel sont annexés, conformément à l'article R. 153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Préfète,

Bien à vous.

Pour la Préfète, et par délégation
Le Secrétaire Général

Cyril MOREAU

Monsieur Alain MATHERON
Président de la communauté des communes du Diois
42 rue Camille Buffardel
26 150 Die

