

Avis Détaillé

Table des matières

Avis Détaillé.....	1
Avis de synthèse détaillé.....	7
1 Sur la procédure :.....	7
2 Sur le fond du dossier :.....	7
2.1 Sur l'armature territoriale :.....	7
2.2 Sur l'accueil de nouvelles population :.....	7
2.3 Sur la production de logements.....	8
2.4 Sur le foncier et sur la justification des besoins de manière globale (voir annexe 2) :.....	11
2.5 Sur la prise en compte des risques (Cf annexe Risques):.....	13
2.6 Sur l'impact sur l'agriculture:.....	14
2.6.1 Point sur les EBC situés sur des parcelles en AOC Clairette de Die.....	15
2.6.2 Zoom sur la zone artisanale de La Motte-Chalancon.....	15
2.6.3 La prise en compte des bâtiments agricoles.....	15
2.6.4 Avis sur les emplacements réservés.....	15
2.6.5 Les secteurs en zone Ap.....	15
2.6.6 Autres observations sur le règlement en zone A.....	15
2.6.7 Avis sur les changements de destination (CD).....	16
2.7 Sur la prise en compte de la ressource en eau et de l'assainissement.....	16
2.7.1 La ressource en eau.....	16
2.7.2 Assainissement.....	17
2.8 La prise en compte de l'environnement.....	18
2.9 Sur la prise en compte des enjeux de transition écologique	19
L'avis détaillé est joint en annexe VII.....	19
2.10 Sur la prise en compte de la loi Montagne :.....	19
2.11 Sur la prise en compte du patrimoine:.....	20
2.12 Sur le respect des documents supra-communaux:.....	20
2.13 Avis sur le règlement graphique.....	20
2.14 Avis sur le règlement écrit.....	21
2.15 Avis sur les STECAL.....	21

2.16 Avis sur les OAP.....	23
2.16.1 Sur les OAP thématiques.....	23
2.16.2 Sur les OAP sectorielles.....	24
2.17 Sur la prise en compte des servitudes d'utilité publiques (SUP).....	25
Annexes.....	26
Annexe I – La consommation foncière, la loi Climat et Résilience et sur la justification des besoins	27
1 Sur le calcul de la consommation d'espaces.....	28
2 Les OAP à mettre en place.....	31
3 Sur la consommation d'espaces par communes.....	34
Annexe II : Des zonages à revoir.....	36
1 Des bâtiments agricoles au sein des zones U à retirer.....	37
2 Le développement de secteurs à proximité de bâtiments agricoles.....	39
3 Des zonages qui ne reprennent qu'une maison.....	39
4 Un découpage à optimiser.....	41
5 Un développement de l'urbanisation sans cohérence avec la forme urbaine existante.....	43
6 Un secteur en discontinuité avec l'urbanisation existante (sans demande de dérogation)	43
7 Un développement sur des secteurs à enjeux (cf. analyse OAP).....	43
7.1 Secteurs à enjeux environnementaux (Cf Annexes Préservation des Espaces Naturels):.....	44
7.2 Secteurs à enjeux paysagers / forme urbaine :.....	44
7.3 Secteurs à enjeux Risques (Cf Annexe Risques).....	46
7.4 Des extensions non justifiées.....	46
Annexe III : Sur la prise en compte des risques	48
7.1 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	49
7.2 Le règlement écrit.....	49
7.3 Le règlement graphique.....	51
7.4 Analyse des zones ouvertes à l'urbanisation, STECAL et emplacements réservés.....	52
Annexe IV : Impact sur l'agriculture.....	55
1 Incidence globale du zonage du PLUI sur l'agriculture du Diois.....	56

2 Avis sur la consommation d'espace et sur quelques points du zonage (OAP, EBC et AOC, points particuliers) (voir annexe consommation d'espaces et zonage).....	57
2.1 Point sur les EBC situés sur des parcelles en AOC Clairette de Die.....	57
2.2 Zoom sur la zone artisanale de La Motte Chalancon.....	57
2.3 Zone Ap du secteur de DIE :.....	58
2.4 Points de règlements.....	60
2.5 Avis sur les emplacements réservés.....	60
Annexe V : Préservation des espaces naturels.....	62
1 Réserves Naturelles (Nationales, Régionales ou Biologiques).....	63
2 Arrêtés préfectoraux de protection.....	63
3 Zones Natura 2000.....	63
4 Espaces Naturels Sensibles (ENS).....	64
5 La Trame Verte et Bleue (TVB).....	65
6 Préconisations d'ordre général.....	69
Annexe VI - Analyse des OAP.....	70
1 Analyse quantitative des OAP proposées.....	71
2 Analyse qualitative des OAP proposées.....	74
2.1 Analyse après visite de terrain.....	74
2.1.1 Châtillon-en-Diois – Menée.....	74
2.1.2 OAP La Chapelle – Châtillon-en-Diois.....	75
2.1.3 OAP La Condamine, Le Tivoli et Guignaise – Châtillon-en-Diois.....	76
2.1.4 OAP Le Village – Châtillon-en-Diois.....	77
2.1.5 OAP Le Village – Saint-Roman.....	77
2.1.6 OAP La Chargière 1 – Die.....	78
2.1.7 OAP La Chargière 2 – Die.....	78
2.1.8 OAP Plas – Die.....	79
2.1.9 OAP Les Églises – Die.....	80
2.1.10 OAP Le village – Recoubeau.....	80
2.1.11 OAP Le village – Menglon.....	81
2.1.12 AOP Fond Trache – Menglon.....	81
2.1.13 OAP Menglon – Luzerand.....	81
2.1.14 OAP Les Sagnes – Luc-en-Diois :.....	82

2.2 Autres OAP.....	82
2.2.1 La Motte-Chalancon OAP ZA La Costa.....	82
2.2.2 OAP Le Colet & Le Lavour à La Motte-Chalancon :.....	83
2.2.3 OAP Les Corréardes – Lus-la-Croix-Haute :.....	83
2.2.4 OAP La Jarjatte – Lus-la-Croix-Haute :.....	83
2.2.5 OAP Le village – Lus-la-Croix-Haute :.....	84
2.2.6 OAP Le Rose ou Barrachi – Saint-Nazaire-le-Désert.....	84
2.2.7 OAP Subréviale – Saint-Nazaire-le-Désert.....	84
2.2.8 OAP Commendrat – Saint-Dizier :.....	84
2.2.9 OAP Les Prés – Beaurières :.....	84
2.2.10 OAP Saint-Martin – Beaumont-en-Diois :.....	84
2.2.11 OAP Combe et Ségne – Boulc :.....	84
2.2.12 OAP Le village – Chalancon :.....	85
2.2.13 OAP La Donne ou Les Chitons– Charens :.....	85
2.2.14 OAP Le village – Jonchères :.....	85
2.2.15 OAP Les Pennes – Pennes-le-Sec :.....	85
2.2.16 OAP Lochette – Pontaix :.....	85
2.2.17 OAP Le village – Poyols :.....	85
2.2.18 OAP Les Hubacs – Saint-Julien-en-Quint :.....	86
2.2.19 OAP Le Moulin – Solaure-en-Diois :.....	86
2.2.20 OAP Le Gaffe – Solaure-en-Diois :.....	86
2.2.21 OAP Pierre-Brune – Val-Maravel :.....	86
3 Avis sur la forme.....	86
3.1 Sur les OAP sectorielles.....	86
3.2 Sur les OAP thématiques.....	87
3.2.1 OAP commerciale.....	87
3.3 OAP Continuités écologiques.....	88
Annexe VII - La prise en compte des enjeux de transition écologique.....	89
1 Les énergies renouvelables.....	90
2 La mobilité.....	91
3 L'adaptation au changement climatique.....	91
4 La qualité de l'air et les nuisances sonores.....	91

Annexe VIII - Avis détaillé sur les STECAL.....	93
Annexe IX - Avis détaillé sur différents points de règlement.....	100
Annexe X - Éléments sur la prise en compte du patrimoine.....	105
Annexe XI – Éléments sur le rapport de présentation.....	107
Annexes : Tableaux détaillés.....	109
1 Avis détaillé sur les changements de destination.....	110
2 Liste des Emplacements Réservés pris en compte dans le calcul de la consommation d’espaces :.....	112
3 Liste (non exhaustive) de secteurs en zone U non pris au titre de la consommation d’espaces :.....	114
Annexe – Avis des Services :.....	118
- Avis ARS.....	118
- Avis DREAL UiD Drôme-Ardèche.....	118
- Avis RTE – Recommandations.....	118

Avis de synthèse détaillé

1 Sur la procédure :

De très nombreuses demandes de **dérogation L.142-5** sont formulées. Elles doivent faire l'objet d'un examen de la part de la CDPENAF, avant décision de la préfète d'autoriser ou non l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Ces dérogations figureront dans le dossier d'enquête publique.

Les secteurs déjà ouverts à l'urbanisation dans le cadre des documents d'urbanisme actuels, bien que ne nécessitant pas de dérogation, peuvent faire l'objet d'un avis de l'État dans le cadre du présent avis de synthèse.

Remarque d'ordre général sur la qualité et le contenu des documents constituant le PLUi arrêté :

Après analyse des différentes pièces du PLUi, il convient de relever des manques de précisions (clarifications) et quelques incohérences dans ce projet de PLUi (portant sur la projection du PLUi sur 10 ou 12 ans, sur les chiffres INSEE, les STECALs, le nombre de changements de destination prévus, la mise en œuvre des OAP, les densités affichées, la consommation d'espace et sur le nombre de logements à produire qui varient selon les pièces du PLU (PADD, OAP et RP)).

2 Sur le fond du dossier :

2.1 Sur l'armature territoriale :

Le niveau de structuration est partagé par l'État.

2.2 Sur l'accueil de nouvelles population :

La croissance démographique de + 1 % par an paraît plutôt ambitieuse compte tenu de la croissance constatée depuis 2012 (située entre 0,62 %/an et 0,8 %/an selon les documents).

Ce taux de croissance moyenne annuel (TCAM) est très inégalement réparti au sein du territoire. Même si, sur des communes ne comprenant que quelques dizaines d'habitants, cet indicateur n'est pas très significatif, ce TCAM par commune soulève des interrogations. De fait, les objectifs de croissance 2035 fixés par le PLUi font ressortir plusieurs groupes de communes :

- *Croissance relativement faible par rapport à la moyenne pour l'unique ville centre du territoire* dont la population projetée représentera 38,9 % de la population communautaire en 2035 (contre 40,2 % en 2021). Recul certes limité mais qui ne répond pas à l'objectif d'affirmer la centralité de Die.
- *Croissance moyenne sur les communes d'appui économique et les communes et villages ruraux avec quelques exceptions notables pour plusieurs villages :*
 - Brette : +4,1 %/an
⇒ +24 habitants soit une hausse de 75 % de la population sur 2021-2035 ;

- Les Prés : +4,3 %/an
⇒ +20 habitants soit une hausse de 80 % sur 2021-2035 ;
- Montlaur-en-Diois : +2,3 %/an
⇒ +55 habitants soit une hausse de 38 % sur 2021-2035 ;

Au final, ce sont de petits chiffres mais cela interpelle, en particulier pour Montlaur-en-Diois et Brette qui se trouvent à proximité immédiate de 2 bourgs-centres, respectivement Luc-en-Diois (+0,9 %/an) et Saint-Nazaire-le-Désert (+1,1 %/an) dont les équipements devraient davantage attirer le développement démographique.

▪ *Croissance forte sur les bourgs-centres et les communes d'équilibre géographique.*

Concernant les bourg-centres, les communes de Châtillon-en-Diois et Lus-la-Croix-Haute sortent du lot avec un taux > 1,5 %/an et l'accueil projeté de près de 150 habitants chacune. Si leur positionnement sur des axes routiers « majeurs » peut justifier ces choix, leur isolement vis-à-vis des équipements structurants du territoire (situés à Die) et les temps de parcours (notamment pour Lus la Croix-Haute compte tenu des contraintes géographiques) sont des freins non négligeables au développement démographique.

Concernant les communes d'équilibre géographique – dont l'existence et le rôle dans l'armature urbaine définie interrogent – plusieurs communes se démarquent :

- Beaurières : +2,2 %/an
⇒ +26 habitants soit une hausse de 35 % de la population communale sur 2021-2035 ;
- Boulc : +2,9 %/an
⇒ +79 habitants soit une hausse de 49 % sur 2021-2035 ;

Même s'ils ne concernent que quelques dizaines d'habitants, le projet de développement de ces communes qui conduirait à une augmentation de la population de presque 50 % sur 15 ans interroge.

À l'inverse, le fait d'identifier Saint-Julien-en-Quint comme une commune d'équilibre géographique et ne lui attribuer aucun objectif de croissance démographique est surprenant.

→ ***Le développement important de secteurs périphériques accentuera la péri-urbanisation autour de Die sur des villages avec une faible densité, sans équipements (ou avec très peu d'équipements) augmentant ainsi la dépendance aux déplacements motorisés. Un ré-équilibre de ces secteurs est nécessaire.***

2.3 **Sur la production de logements**

Le PADD présente un objectif de production de 1 300 logements pour faire face à la croissance démographique et au desserrement des ménages : la répartition territoriale envisagée est conforme à celle de la croissance démographique.

À noter qu'il est rappelé à plusieurs reprises qu'il est envisagé la création de logements sur chaque commune du territoire de manière proportionnée : les chiffres montrent que les grands équilibres ne sont pas remis en cause.

Cet objectif de 1 300 logements sera réparti de la manière suivante :

- 80 % de programmes neufs précisés par un OAP ⇒ 1 040 logements

- 10 % de mobilisation de la vacance
- 10 % de production « autre » (changements de destination, divisions parcellaires ou de bâtiments...)

Le PADD insiste sur la nécessité de proposer des réponses aux besoins pluriels : création d'une offre accessible avec la définition d'objectifs de mixité sociale dans certains programmes de logements (locatif + accession) qui soit également diversifiée. Étonnamment, il n'est jamais clairement question de « logement locatif social » et aucun objectif chiffré n'est mentionné.

Le document présentant les OAP explique en préambule que chaque secteur ouvert à l'urbanisation de plus de 0,25 ha fait l'objet d'une OAP sectorielle qui précise, entre autres, les typologies d'habitat possibles (individuel pur, individuel groupé, petit collectif/intermédiaire) et la densité prévue. Dans les faits, cela ne semble pas être systématiquement le cas. Le document propose de nombreuses OAP sur des secteurs plus restreints. **A l'inverse, certains secteurs de plus de 2 500 m² (qui semblent non construits actuellement) ne sont pas couverts par des OAP et doivent l'être soit par le biais d'OAP sectorielle ou d'OAP thématique (voir avis OAP).**

Observation liminaire : de manière générale, il aurait été opportun – pour chaque OAP – d'ajouter une carte permettant de localiser l'ensemble des secteurs communaux couverts par une OAP afin de comprendre son rôle au sein de l'armature urbaine (centre-bourg, extension ou hameau).

Logements vacants :

La principale faiblesse du PLUI concerne la sous-utilisation du parc de logements vacants. Sur les 761 logements identifiés comme vacants, seuls 120 sont mobilisés, soit à peine 16 %, ce qui reste très en deçà des besoins et des ambitions affichées. Ce déficit de mobilisation freine la capacité du territoire à répondre aux enjeux de sobriété foncière et de revitalisation des centres-bourgs.

Certaines communes en déclin démographique se voient attribuer des objectifs de construction ambitieux sans que la réutilisation du bâti existant soit clairement envisagée comme levier. À l'inverse, trois communes n'ont aucun objectif de mobilisation, sans justification apparente, ce qui accentue les disparités territoriales.

Pour corriger cette faiblesse, il est essentiel de mettre en place des outils opérationnels notamment des aides à la rénovation (OPAH), le portage foncier via l'EPF, une fiscalité incitative (taxe sur les logements vacants), et un accompagnement des propriétaires. Un observatoire du parc vacant, avec suivi annuel par commune, permettrait de piloter plus finement les actions.

En renforçant ce volet, le PLUI gagnerait en efficacité et en cohérence avec ses objectifs de sobriété foncière et de rééquilibrage territorial.

Logements sociaux :

Le PLUi du Diois affiche des objectifs limités en matière de logements sociaux. Il prévoit seulement 45 logements locatifs sociaux ou en accession sociale, répartis sur cinq zones spécifiques totalisant 6,95 hectares.

Ces zones imposent un minimum de 30 % de logements sociaux dans leurs OAP, mais cette exigence ne concerne qu'une petite partie du territoire. Sur l'ensemble des 1 300 logements programmés, cela représente à peine 3,7 %, un niveau bien en dessous des besoins identifiés.

Répartition des logements sociaux

Commune	Zone	Surface (ha)	Logements sociaux
Die	Chargière	2,1	16
Die	Églises	1,65	10
Châtillon-en-Diois	Tivoli	1,1	7
Lus-la-Croix-Haute	Correardes	1,35	8
La Motte-Chalancon	Le Colet	0,75	5
Total		6,95	45

Par ailleurs, les OAP ne prévoient pas de servitudes de mixité dans les zones à urbaniser, alors même que le Diois connaît une forte pression liée aux résidences secondaires (plus de 3 300 en 2021).

Cette situation accentue les tensions sur le marché locatif et limite l'accès au logement pour les ménages modestes. En l'absence de stratégie territoriale claire, le risque est de voir se creuser les inégalités entre communes attractives et celles en retrait.

En conclusion :

Le PLUI du Diois propose une vision claire du développement du territoire, avec un objectif de croissance démographique (+1 % par an jusqu'en 2035) et une volonté affirmée de limiter la consommation foncière. L'organisation en cinq niveaux autour de Die permet une structuration cohérente du territoire.

Cependant, plusieurs points faibles limitent son efficacité. D'une part, le parc vacant est peu mobilisé (16 %). D'autre part, l'ambition sociale reste faible (3,7 % de logements sociaux). De plus, aucune stratégie n'est prévue pour les variations saisonnières, et les outils de suivi sont absents. Enfin, certains objectifs démographiques semblent déconnectés de la réalité locale, notamment dans les communes en déclin.

→ **Au regard des éléments présents dans le dossier, il conviendrait que le PLUi veille à :**

- **Mobiliser davantage le parc vacant : viser 300 logements remobilisés grâce à des aides (OPAH, EPF, taxe), créer un observatoire avec suivi annuel et accompagnement des propriétaires.**
- **Renforcer la mixité sociale : augmenter l'objectif à 120 logements sociaux (10 %) et imposer des servitudes de mixité sociale dans les zones à urbaniser les plus importantes pour s'assurer de l'atteinte de l'objectif.**
- **Mettre en place un suivi régulier : créer un tableau de bord annuel et un bilan tous les trois ans, avec une commission réunissant élus, services de l'État et acteurs du logement.**
- **Agir sur les résidences secondaires : réguler leur développement (zones limitées, quotas), encourager leur retour sur le marché locatif permanent, et anticiper les besoins saisonniers.**
- **Répondre aux besoins spécifiques : fixer des objectifs clairs pour les logements seniors, saisonniers et alternatifs, mutualiser les moyens entre communes, et sécuriser l'eau avec des scénarios climatiques à horizon 2050.**

2.4 Sur le foncier et sur la justification des besoins de manière globale (voir annexe 2) :

Globalement, mis à part quelques rares cas, le PLUi ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation de vastes tènements de plusieurs hectares.

A l'inverse, il multiplie les ouvertures de petits tènements de quelques milliers de m², y compris sur de très petits hameaux.

De fait, en termes de consommation, tènement par tènement, cela ne pose généralement pas de problèmes si ce n'est une tendance claire au mitage à l'échelle de ce grand territoire rural.

La multiplication de ces petites zones conduit à **une consommation totale d'espaces de 59,9 ha** selon le rapport de présentation sur la période (2021-2035).

▪ **Sur la méthode de calcul de la consommation d'espaces :**

La méthode de calcul de la consommation d'espaces n'appelle globalement pas d'observations de notre part ;

▪ **Sur le maximum théorique autorisé par la loi Climat & Résilience :**

La communauté de communes fait appel à la « garantie » de 1 ha par commune sur 2021-2031 (et au bonus de 0,5 ha par commune fusionnée) et adopte une trajectoire avec 0,5 ha par communes sur 2031-2035 (ce qui se traduirait par 10,4 ha sur 2031-2035) ce qui pourrait lui permettre de consommer **62,4 ha sur 2021-2035, ce dont on peut convenir.**

Cette enveloppe est particulièrement avantageuse dans le cas présent au regard de la consommation passée. En effet, sur la première période décennale, la garantie de 1 ha permet à la CCD de consommer 52 ha soit plus que sa consommation passée sur la période 2011-2021 estimée à 45,8 ha dans le portail de l'artificialisation.

Au final, en application de la circulaire Béchu, une marge d'appréciation pourrait permettre au PLUi d'aller jusqu'à 74,9 ha sur la période 2021-2035.

▪ **Sur le calcul de la consommation d'espaces :**

- La méthode adoptée par le bureau d'études pour calculer la consommation d'espaces est acceptable et reprend les pratiques adoptées dans la Drôme.
- Dans les faits, la consommation d'espaces de certains secteurs n'a pas été prise en compte et devrait être rajoutée à la consommation d'espaces calculée :

◦ **Emplacements Réservés :**

La consommation des emplacements réservés (en zone A et N) hors réserve foncière au Claps est estimée à **5,78 ha (cf liste en annexe) alors que le PLUi ne les prend en compte que sur 1,24 ha**

◦ **Secteurs en extension ou « grosses dents creuses » non pris en compte :**

Le travail de recensement des secteurs générant de la consommation d'espaces a plutôt été bien réalisé. Ponctuellement, on retrouve cependant des secteurs qui auraient dû être comptabilisés au titre de la consommation d'espaces (notamment à l'intérieur ou en extension des zones UD).

Le détail (non exhaustif) est joint en annexe.

Bien que non exhaustif, ce tableau permet d'avoir un **ordre de grandeur des surfaces non comptabilisées estimé à 3,3 ha.**

◦ **Consommation d'espaces 2021-2025 :**

Le PLUi (sur la base de sources de la Région Auvergne Rhône-Alpes non précisées) considère que la consommation d'espaces sur la période 2021-2025 est de 4 ha.

Or, sur la base des éléments du Portail de l'Artificialisation, cette consommation d'espaces serait plutôt de l'ordre de 14,4 ha.

- **Consommation d'espaces 2021-2035 :**

Au total, sur la totalité de la période 2021-2035, le PLUi estime la consommation d'espaces à 59,4 ha, alors que la DDT estime cette consommation à 77,7 ha.

- **Sur le respect de la trajectoire :**

Avec une consommation d'espaces estimée à plus de 77 ha, le PLUi aboutit à une consommation qui **dépasse de 24 % l'enveloppe maximale autorisée** (62,4 ha) **soit plus que la marge d'appréciation prévue par la circulaire Béchu** (74,9 ha au total).

Cette borne de 74,9 ha 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. Le retrait de secteurs non urbanisés actuellement 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.

- **Sur la justification de la consommation d'espaces au regard des besoins en logements :**

Les besoins en logements sont estimés à 1 051 logements neufs pour accueillir 1 733 habitants en plus sur 2021-2035 (+ 1 % / an).

La consommation d'espaces du PLUi de 59,9 ha est calibrée pour accueillir ces 1 051 logements neufs.

Or, sur la période 2021-2025, si le Diois a consommé un peu plus de 14 ha et non pas 4 ha, il a vraisemblablement accueilli une part plus importante des 1051 logements neufs prévus pour la période 2021-2035 que celle qu'il aurait accueilli sur les 4 ha estimés dans le PLUi.

Dès lors, il y aurait un besoin de moins d'espaces que celui zoné dans le PLUi pour construire les logements nécessaires sur 2025-2035.

→ Le rapport de présentation devra apporter les éléments nécessaires pour estimer les besoins sur la période 2025-2035 et adapter le zonage, si besoin est, pour qu'il soit en adéquation avec les besoins réels du PLUi sur la période 2025-2035.

- **Une consommation d'espaces (et un accueil de population) qui peut cependant paraître disproportionnée ou incohérente avec le niveau de strate urbaine sur quelques communes ou hameaux :**
 - les densités appliquées sont globalement cohérentes avec celles demandées par la charte du PNR du Vercors bien que celles-ci s'appliquent de manière différenciée selon qu'on est dans des centres-urbains ou en périphérie et celles appliquées sur ce type de territoire ;

- cependant, on note **plusieurs « petits » secteurs sans OAP permettant de garantir la possibilité de respecter ces densités** alors qu'ils sont prévus avec un potentiel de plusieurs logements.

Pour remédier à cela, il convient, **pour les secteurs les plus importants, de compléter les OAP sectorielles par de nouvelles OAP (cf. liste en annexe tableau détaillé)** permettant d'optimiser l'implantation des bâtiments afin de pouvoir garantir une utilisation optimale du foncier et la possibilité d'avoir sur ces secteurs une production de logements compatible avec le potentiel envisagé sur ces secteurs.

Pour les secteurs les plus petits en zone U, **la mise en place d'une OAP thématique du type « densité » ou « optimisation du foncier », définissant les principes d'implantation des maisons d'habitation dans la parcelle ou le tènement est nécessaire.** Ce type d'OAP a pour but, par exemple, d'éviter que, par le positionnement d'une maison au centre d'une parcelle ou par le positionnement d'une maison sur un côté de la parcelle et d'annexes ou de piscines sur un autre côté de la parcelle, cela rende impossible toute division parcellaire ultérieure.

- quelques communes (en lien avec l'accueil de population prévue) présentent une **consommation d'espaces importante au regard de l'existant**. La tâche urbaine augmente de quasiment 50 % sur quelques communes ou hameaux ce qui changera complètement leur physionomie ;
- Un choix discutable de développer un grand nombre de hameaux (au moins dans certaines communes) avec quelques fois 1 ou 2 nouvelles parcelles constructibles **souvent sans opérations d'ensemble qui favoriseraient une sobriété foncière et au détriment du développement d'une centralité qui permettrait, par ailleurs, une optimisation des réseaux ;**
- Une **délimitation des zonages** globalement correcte qui doit être corrigée à certains endroits ([cf. zonages à revoir](#)):
 - plusieurs secteurs « Urbanisés » comprennent, en limite, des bâtiments agricoles : dans ce cas, le secteur U doit être redélimité en enlevant les bâtiments agricoles ;
 - quelques secteurs sont classés « U » alors qu'ils comprennent trop peu de bâtiments (dont, dans la plupart des cas, des bâtiments agricoles) : ces secteurs ne peuvent donc être considérés comme urbanisés et doivent être reclassés en zone A ou N ;
 - le développement de certains secteurs et la surface de développement discutable au regard des besoins et de la forme urbaine.

2.5 **Sur la prise en compte des risques (Cf annexe Risques):**

Le PLUi arrêté ne prend pas suffisamment en compte les éléments transmis dans le Porter à Connaissance Risques inondation. Il en résulte quelques divergences sur les secteurs inconstructibles (zones rouges

→ Ainsi la CCD devra :

- reprendre les éléments de règlement écrit transmis dans le PAC ;
- reprendre la trame risque transmise dans le PAC :
 - La DDT a fourni à la CCD le croisement aléas / enjeux (au regard notamment du caractère urbanisé des secteurs) permettant de délimiter les secteurs en zone

rouge sur lesquels les nouvelles constructions devaient être interdites. Les enjeux se basent notamment sur le caractère urbanisé des différents secteurs – caractère urbanisé au regard de la réalité du terrain et non du zonage du PLUi.

La CCD n'a reporté sur le règlement graphique que la carte des aléas qui est insuffisante.

- La trame « Risques » rend certains secteurs inconstructibles. Même si elle est reportée sur le règlement graphique, pour plus de cohérence, certains secteurs classés en zone U/AU non bâtis devraient être supprimés ou redélimités.

C'est par exemple le cas de l'extension de la zone d'activité de Lus La Croix Haute qui se retrouve entièrement en zone rouge dans la couche risques du PAC transmis par la DDT et dont les secteurs non urbanisés (non bâtis) seraient donc inconstructibles, bien que classés en zone U du PLUi (cf. annexe). Il en est de même de l'OAP sur Beaumont en Diois qui est partiellement inconstructible.

- traduire les **nouvelles connaissances d'aléas sur La Motte-Chalancon dans le zonage** et dans le règlement ;

Les règles applicables dans les zones inondables du PLUi doivent reprendre celles définies dans le PAC transmis initialement ainsi que dans le PAC complémentaire relatif aux risques sur La Motte-Chalancon.

Le risque incendie a, quant à lui, été très correctement appréhendé dans le PLUi.

2.6 Sur l'impact sur l'agriculture:

Le PLUi dans son PADD a pris en compte la diversité du territoire du Diois (activités économiques, tourisme) tout en tentant de concilier les différents usages. Dans ce contexte, l'élément central de la problématique de développement vise à concilier économie agricole, préservation du potentiel agricole des terres, des espaces naturels d'une part et satisfaction de besoins en logements, en équipements et activités économique d'autre part. À l'échelle d'un territoire aussi vaste que le Diois, **la consommation d'espaces agricoles** (sans prendre en compte la trajectoire ZAN) **peut être considérée comme raisonnable.**

L'incidence globale du zonage du PLUi sur les exploitations agricoles **peut être considérée comme faible à très faible.** En effet, les surfaces agricoles déclarées à la PAC réellement touchées (hors secteur Ap) ne représente que 0,02 % de la SAU globale du territoire de la CC du Diois.

Au final 41,36 ha déclarés à la PAC seront impactés par les zonages AU, U, ZAC. Parmi ces 41,36 ha, 9,3 ha sont en UD et 7,39 sont en Auc. Les STECAL consomment environ 0,825 ha de surfaces déclarées à la PAC. **187 exploitants sont néanmoins touchés** par les zonages autres que A et N dont 11 exploitations, concernées par le zonage Ap et son règlement.

- 1 exploitation est concernée pour **88,67 % de sa SAU totale** mais uniquement en Zone Ap.
- 1 exploitant (59 ans) est concerné pour **22,95 % de sa SAU totale** (suppression de 9,76 ha de sa surface en herbe sur 42,53 ha de surface en herbe).
- 7 exploitations sont touchées par la consommation entre 5,3 % et 9,7 % de leur SAU totale, principalement en grandes cultures ou en surfaces en herbe, **sans remettre en cause la viabilité des exploitations concernées.**

2.6.1 Point sur les EBC situés sur des parcelles en AOC Clairette de Die

Sur la commune de DIE, il existe **17,8 ha** de superpositions de zones classées en EBC sur des zones classées en « AOC clairette de Die », ce qui pourrait compromettre une reconquête en vigne de ces secteurs.

88 parcelles cadastrales sont concernées (pour des surfaces d'intersection de plus de 100 m²).

Le maintien de ces secteurs en EBC devra être justifié.

2.6.2 Zoom sur la zone artisanale de La Motte-Chalancon

La Motte Chalancon est identifiée comme bourg centre dans l'armature territoriale du PLUi. Elle a besoin d'après le PLUi, au regard de son rôle structurant, de **l'aménagement d'une Zone Artisanale** de compétence intercommunale (deux zones d'activités nouvelles seulement sont proposées dans le PLUi, celle de La Motte Chalancon et une à Lus la Croix Haute).

D'un point de vue agricole, les SAU sur ce secteur sont souvent assez faibles et le retrait de cette parcelle à forte valeur agronomique (indice 9/9 de potentiel agronomique) **est problématique**.

En l'absence de solutions alternatives, compte tenu du risque inondation sur une vaste partie de la commune, ce positionnement apparaît acceptable.

2.6.3 La prise en compte des bâtiments agricoles

Plusieurs secteurs comprennent des bâtiments qui semblent être des bâtiments agricoles. Si tel est le cas et s'ils ne sont pas insérés au sein des zones urbanisées, ils doivent être intégrés au sein des zones A.

Par ailleurs, d'autres secteurs urbanisés ou à urbaniser sont situés à proximité de bâtiments agricoles. **Les périmètres de réciprocité devront être pris en compte et certains secteurs non bâtis devront être sortis des zones U ou AU pour limiter les conflits d'usage.**

2.6.4 Avis sur les emplacements réservés.

Certains emplacements réservés posent question tant sur la consommation d'espaces agricoles que de sources potentielles de conflits avec les exploitants (liaison piétonne, voie douce) à proximité immédiate des parcelles en cultures (cf. [annexe II](#))

2.6.5 Les secteurs en zone Ap

Zone Ap du secteur de DIE :

Cette Zone Ap de **15,18 ha** occupe **87 %** de la SAU d'une exploitation.

Il est donc important de pouvoir trouver une solution qui permette à la fois de **concilier la qualité exceptionnelle des paysages en arrivant sur Die et de conserver des possibilités de développement de l'exploitation.**

2.6.6 Autres observations sur le règlement en zone A

D'autres observations sur la zone A sont précisées en annexe.

- **Sur la prise en compte des Zones de Non Traitements (ZNT) sur l'ensemble des secteurs concernés du PLUi**

Sans aller dans le détail secteur par secteur, plusieurs points importants sont à signaler :

- Les ZNT commencent à la limite de la parcelle (pour les zones occupées par des habitations). L'exploitant agricole doit réglementairement commencer sa ZNT à la limite de la parcelle et les contrôleurs ne regardent pas ce qui existe à l'intérieur de la parcelle privée.

Aussi, inclure la ZNT au sein des OAP n'est pas possible.

Si l'OAP inclut la ZNT au sein de la zone U/AU, cela génère à la fois une surconsommation du foncier et n'enlève pas l'obligation à l'agriculteur de respecter une ZNT sur ses terrains à partir de la limite de parcelle.

Il est néanmoins fortement conseillé de prévoir à l'intérieur de l'OAP une haie pour limiter les gouttelettes de traitement. Par contre, cette haie ne peut faire office de ZNT.

2.6.7 Avis sur les changements de destination (CD)

Trois types d'avis sont formulés (favorable, défavorable et réservé). Au stade opérationnel, la CDPENAF aura à donner un avis conforme sur le projet.

Les avis détaillés sont joints en annexe ([Tableau: Avis détaillé sur les changements de destination](#))

- **38** font l'objet d'un avis favorable,
- **11** avis réservés (N°22, 31, 32, 50, 54, 58, 63, 67, 73, 74, 46 nouveau),
- **1 avis défavorable (N°23 - Boulc).**

2.7 Sur la prise en compte de la ressource en eau et de l'assainissement

Le rapport de présentation présente des éléments de diagnostic satisfaisant mais sans aucune analyse pour les thématiques ressource en eau et eaux usées, ce qui est regrettable.

L'évaluation environnementale est plus complète, elle répond par une analyse détaillée et un tableau d'adéquation besoins/ressources aux questionnements de l'État sur ces thématiques et aborde leur prise en compte dans le projet d'urbanisation.

Sur les choix retenus au regard de la ressource en eau, on peut toutefois noter :

- assainissement : absence de phasage de l'urbanisation pour les projets principaux de développement raccordés à la station d'épuration de Die, visée par un contentieux européen ;
- ressource en eau : quelques projets de développements dans les bourgs centres, qui pourraient être susceptibles de provoquer ou d'aggraver une situation déficitaire.

2.7.1 La ressource en eau

Développement prévu par le PLUi :

Le projet de PLUi envisage de porter son développement principalement sur Die et sur les Bourgs-Centres de Châtillon en Diois, Luc en Diois, Lus la croix haute, Saint Nazaire le desert et la Motte Chalançon, communes identifiées comme bourgs centres.

Le présent avis vise prioritairement ces communes : les projets de développement dans les autres communes de l'armature étant plus marginaux.

Le rapport de présentation du PLUi présente un bon état des lieux pour l'eau potable, avec une présentation globale des différentes ressources utilisées, les volumes et la présentation d'un territoire tendu vis-à-vis de cette ressource (p. 36 du à p. 42). On saluera également la fourniture d'un tableau (dans l'évaluation environnementale) qui étudie l'adéquation besoin/ressource.

Mais le document conclut assez rapidement au fait qu'il n'existe pas de « conflits majeurs » entre la trajectoire projetée et l'adéquation ressource/développement, et que le « tramage attendu par les services de l'État n'a pas été choisi »

On regrettera ainsi que le document ne fasse pas état des données recueillies dans le cadre d'autres démarches pour étayer son affirmation. Ainsi, il aurait pu être mis en avant le fait que les bilans des prélèvements réalisés dans le cadre du PTGE montrent en particulier une diminution de 825 000 m³ depuis 2018 sur le territoire de la CCD, dont 640 000 m³ à l'étiage.

Même si les volumes prélevables ne sont pas encore atteints à l'échelle des bassins versant de la Drôme ou de l'Aeygues, la trajectoire de réduction des prélèvements sur la CCD est engagée, et elle se poursuit. Les perspectives de développement mesurées (moins de 2000 habitants supplémentaires) sur ce territoire très rural ne devraient pas être de nature à remettre en cause cette trajectoire.

On peut également souligner la décision forte de la collectivité de ne prévoir aucune nouvelle UTN, dont on sait que ce type d'équipement serait de nature à aggraver fortement la pression de prélèvement en période d'étiage.

Toutefois, quelques projets de développement parmi les communes bourgs-centres questionnent au regard des diagnostics sur la ressource réalisés. Le document gagnera à être complété sur les communes de :

- **Die** : le bilan besoin ressource est muet sur les besoins futurs. On ne peut donc conclure au caractère excédentaire de la ressource sur le temps du PLUi. Les économies très importantes réalisées entre 2019 et 2023 (volume produit passé de 900 000 m³ à 380 000 m³) permettent d'être optimiste, mais il convient de traduire cette possibilité en renseignant le tableau intégrant les habitants supplémentaires prévus.
- **Lus La Croix Haute** : le tableau sur les besoins futurs n'est pas non plus renseigné, de même que les données sur la performance des réseaux. Il convient de **préciser ces données pour vérifier dans quelle mesure et selon quelles modalités les projets de développement sont réalisables.**
- **Luc en Diois** : le rendement affiché des réseaux est de 55,45 %, ce niveau est très inférieur au rendement objectif de l'agence de l'eau, fixé à 65 %. Le tableau besoin/ressource révèle en outre une surexploitation de la ressource en période de pointe. **La commune devrait adapter la réalisation de ses projets à l'amélioration des performances de ses réseaux.**
- **Saint-Nazaire le désert** : le bilan besoin / ressource laisse apparaître un besoin futur déficitaire. Le dossier doit être complété pour **identifier par quel moyen la commune pourra alimenter en eau les futurs abonnés sans risque de pénurie.**
- **Sur les autres communes** de l'armature, de plus petite taille, les objectifs de sobriété, et les efforts d'amélioration des rendements des réseaux sont engagés, sous l'impulsion de la CCD et de son service mutualisé. Pour les communes dont l'analyse besoin/ressource fait apparaître un résultat déficitaire, le document devrait préciser les solutions techniques envisagées/programmées pour corriger cette situation (amélioration des performances des réseaux ; sources alternatives exploitables...).

2.7.2 Assainissement

Globalement, en dehors de Die, le PLUi ne prévoit pas de zone AU dans les communes avec un réseau d'assainissement non conforme. C'est effectivement le cas après réalisation des travaux de retour à la conformité, pour les STEP de plus petite taille (< 1000 EH).

Parmi les bourgs centres :

- **STEP de Luc en Diois** (1 600 EH)

les travaux de retour à la conformité ont été réalisés : la STEP a été déclarée conforme en 2024

- **STEP de Die**

La STEP est non conforme depuis plusieurs années. Elle est visée par une procédure de contentieux européen concernant le non-respect de la directive eaux résiduaires urbaines.

En réponse, la commune a déposé un projet de travaux qui a fait l'objet d'une autorisation environnementale, délivrée en juin dernier. Les travaux prévoient la réalisation d'un filtre planté de roseaux (en cours de réalisation) et d'un bassin tampon (non-réalisé).

Toutefois, la DDT ne dispose pas d'une programmation précise de la réalisation de la totalité des travaux nécessaires au retour à la conformité, qui suspendront en outre la procédure de justice européenne.

Le document doit prévoir un phasage de l'urbanisation des zones A Urbaniser conditionné au retour à la conformité (en ciblant les travaux nécessaires et la période de réalisation)

2.8 La prise en compte de l'environnement

A l'échelle d'un territoire aussi vaste que le diois, l'impact de l'urbanisation projetée dans le PLUi est plutôt très faible.

Il n'en reste pas moins que certains secteurs présentent un intérêt environnemental très fort et doivent être préservés (sites classés, secteurs couverts par un APPHN, sites Natura 2000...).

L'analyse de la prise en compte de ces enjeux sur quelques secteurs est détaillée en [annexe V](#).

On note avec intérêt la mise en place d'une OAP spécifique consacrée à la trame verte et bleue (analyse en [annexe VI](#)) qui permet d'avoir une vision globale de celle-ci et non parcellaire comme on peut le voir dans beaucoup de PLU où elle n'est analysée qu'au niveau de chaque OAP sectorielle. **Cependant, à l'échelle d'un territoire aussi vaste que le diois, l'OAP présentée n'est malheureusement pas lisible et difficilement applicable en l'état.**

On note aussi avec intérêt la mise en évidence au sein des OAP de point de vigilance vis à vis de l'environnement sans qu'il soit vraiment explicité comment ces points s'imposent (ou pas) aux orientations d'aménagements proposées (ou au règlement).

Certains arbres remarquables ou haies à préserver peuvent, par exemple, ne pas être repris (en totalité au moins) dans l'orientation d'aménagement proposée et ne pas figurer non plus dans le règlement comme arbres ou haies à protéger.

Certaines protections annoncées dans le Rapport de présentation ne sont pas totalement traduites dans le règlement :

- Dans le « Rapport de présentation Justification des choix et évaluation environnementale », il est indiqué que dans les aires des tulipes sauvages, **la construction de bâtiments, y compris à vocation agricole (les stations de tulipes sauvages sont le plus souvent situées en zone agricole) est interdite**. Si ces aires sont bien reportées dans le règlement graphique avec la légende « secteur de préservation des tulipes sauvages », le règlement écrit ne précise pas de quelle manière ces aires doivent être préservées et il **ne reprend pas l'interdiction** énoncée ci-dessus. Il semble donc nécessaire que les aires des tulipes sauvages si elles sont inconstructibles, **soient dotées d'un zonage particulier en zone A** précisant clairement cette interdiction.
- De la même manière, le *Rapport de présentation Justification des choix et évaluation environnementale* indique que toutes constructions ou installations (permanentes ou temporaires), autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu sont interdites dans les zones humides. Si le règlement de la zone A et le règlement de la zone N reprennent bien cette interdiction, ce n'est pas le cas des zones U et AU alors qu'elles peuvent l'être marginalement (cas de zones UD à Pontaix par exemple).

2.9 Sur la prise en compte des enjeux de transition écologique

Le PLUi prend plutôt bien en compte les orientations des différentes réglementations liées à la transition écologique, notamment celle de portée régionale qu'est le SRADDET.

Les enjeux de transition écologique sont présents de façon transversale dans l'ensemble du PADD notamment au travers des notions de sobriété ou d'ajustement des projets aux besoins du territoire.

L'avis détaillé est joint en [annexe VII](#).

La promotion des énergies renouvelable est présentée de façon assez généraliste mais reprend les orientations portées par l'État en la matière. **En revanche, il aurait été souhaitable d'affirmer cette volonté de développement des EnR par l'inscription d'objectifs chiffrés, à la manière des objectifs de densité fixés en réponse aux enjeux de sobriété foncière.**

Malgré la définition de quelques zones d'accélération d'énergies renouvelables (ZAENR) par quelques communes, **il est regrettable que cela ne soit pas retranscrit dans le règlement graphique et que le positionnement de futurs projets soit renvoyé à de futures procédures d'évolution du PLUi.**

2.10 Sur la prise en compte de la loi Montagne :

Les secteurs en discontinuité par rapport à l'urbanisation existante ont fait l'objet d'un avis de la CDNPS.

Cet avis, bien que « non conforme », a été formulé par la commission au regard de l'impact sur l'agriculture, l'environnement et au regard des risques existants notamment.

Si une partie des avis a bien été suivie (suppression des secteurs de Brame Fan à Saint Nazaire le Désert et STECALs Terre d'Aïgo et ferme d'Ausson à Die), tel n'est pas le cas notamment des secteurs suivants :

- maintien du secteur Le Rose à Saint-Nazaire le Désert malgré l'impact paysager fort ;

Plusieurs autres secteurs avaient également fait l'objet de réserves fortes qui ont été reprises en tout ou partie.

Par ailleurs, un secteur en discontinuité à Boulc n'a pas fait l'objet de demande de dérogation. Il conviendrait donc de le supprimer.

2.11 Sur la prise en compte du patrimoine:

Ces éléments sont détaillés en annexe X.

2.12 Sur le respect des documents supra-communaux:

◦ La charte du Parc Naturel Régional du Vercors :

Dans l'ensemble, le PLUi arrêté est globalement compatible avec la charte du PNR du Vercors. Il pourrait être complété sur les points suivants :

- Solaure-en-Diois doit être rajoutée dans la liste des communes du périmètre du parc et sur la carte du RP justificatif ;
- la station de ski de Lus-la-Croix-Haute (la Jarjatte) : l'enveloppe de ski alpin semble ne pas respecter l'enveloppe à ne pas dépasser (carte stratégique du PNR voire zone retranscrite dans le PLU – partie basse). Il n'y a pas d'OAP spécifique sur la station.
- le site à enjeux de la réserve naturelle des hauts plateaux du Vercors (carte stratégique du PNR) de Combeau à Chatillon-en-Diois au nord, (classé en zone agricole classique autorisant les bâtiments agricoles) ou Laval d'Aix auraient pu faire l'objet d'une protection spécifique ;
- il existe plusieurs secteurs de vigilance du développement urbain, dans lesquels l'application de la séquence ERC est demandée : Châtillon-en-Diois (zone Auc la Condamine/le Tivoli/Guignaise) et Die.
- l'OAP sur les zones d'activité pourrait ajouter des orientations sur la mutualisation des parkings et sur le maillage des modes de déplacement doux (+ Emplacements Réservés) et sur la production d'énergies renouvelables.

◦ La charte du Parc Naturel Régional des Baronnies :

Seules les communes de La Motte-Chalancon, Chalancon et Arnyon sont concernées par ce Parc.

Dans l'ensemble, le PLUi arrêté est compatible avec la charte du PNR des Baronnies Provençales.

La carte des zones à fort enjeux environnementaux fait apparaître un tronçon de l'Aiguebelle sur Chalancon à fort enjeux au niveau duquel il pourrait être mis en place un EBC pour protéger la ripisylve (comme à La Motte-Chalancon).

2.13 Avis sur le règlement graphique

L'avis détaillé sur le règlement graphique et, en particulier, sur les zones qui doivent être retirées (ou justifiées de manière plus approfondie) est joint [en annexe II](#).

De manière générale, le zonage du PLUi paraît globalement cohérent avec les enveloppes urbaines existantes et les besoins en extension. Cela se traduit, sur certaines communes dotées de documents d'urbanisme (notamment de cartes communales anciennes) par un resserrement des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport aux documents en vigueur, ce qui va dans le sens d'une sobriété de la consommation foncière.

Certains « fonds de jardins » sur de grandes parcelles auraient cependant dû être sortis des secteurs urbanisés (divisions parcellaires peu probable et accès difficile – non pris en compte dans le potentiel du PLUi).

Par ailleurs, le PLUi fait le choix de développer, dans certaines communes, quasiment tous les hameaux. Ce développement, quelques fois sur 1 ou 2 nouvelles parcelles constructibles, **souvent sans opérations d'ensemble se fait au détriment du développement d'une centralité qui serait plus à même de favoriser une sobriété foncière (mutualisation des accès et équipements) et de l'optimisation des réseaux.**

À l'inverse, sur quelques secteurs, le développement se fait de manière « spectaculaire » avec des surfaces et une forme urbaine sans commune mesure avec la structure des hameaux existants.

De plus, ponctuellement (à l'échelle du PLUi), on retrouve :

- des bâtiments agricoles au sein des zones U (à enlever) ;
- le développement de secteurs à proximité de bâtiments agricoles (avec des risques de conflit d'usage);
- des zonages U qui ne concernent qu'une maison (voire aucune maison) à supprimer;
- un découpage à optimiser ;
- un développement de secteurs sans cohérence avec la forme urbaine existante à reprendre ;
- un secteur en discontinuité sans études de discontinuité et avis de la CDNPS préalable à enlever;
- des extensions non justifiées au regard des besoins.

Ces éléments sont détaillés en [annexe II](#).

2.14 Avis sur le règlement écrit

Ces éléments sont détaillés en annexe IX.

2.15 Avis sur les STECAL

L'avis sur les STECAL est détaillé en annexe (Cf. [Annexe VI](#)). Ils reçoivent tous un avis favorable assorti le plus souvent de quelques réserves.

En premier lieu, il convient de noter qu'avec 15 à 16 Stecals, **le nombre de STECAL reste très raisonnable à l'échelle d'un territoire de 50 communes et correspond bien au caractère exceptionnel de ce dispositif.**

De manière générale, la numérotation des Stecals dans le règlement n'est pas cohérente avec le cahier des Stecals. **Cette numérotation devra être rendue cohérente.**

De plus, les Stecals ont un zonage STECAL1, STECAL2... sans qu'ils soient affectés à un zonage général A ou N auquel se référer pour les différents articles du règlement alors que les Stecals sont des sous-secteurs de la zone A ou N avec, pour partie, leur propre règlement.

De fait, le règlement des Stecals proposé est parfois très succinct : pas toujours de précision sur les destinations et sous-destinations interdites et celles autorisées, peu d'éléments sur l'insertion architecturale et paysagère, dispositions imprécises sur les terrassements (pas de seuil fixés), pas d'éléments sur la prise en compte des zones humides qui figure en chapeau des règlements A et N.

Les différents Stecal devront être rattachés soit au règlement de la zone A soit au règlement de la zone N selon les cas (en y précisant les parties du règlement qui s'y appliquent et les parties propres à chacun des Stecal).

Suite au passage en CDNPS, les projets de STECALs ayant reçu des avis défavorables ont été supprimés et les réserves fortes sur les STECALs de Montlaur-en-Diois (L'abeille à l'oreille-Stecal E1-Eco_5) et de Saint-Nazaire-le-Désert (La Ferme de Clamenier-Stecal E2-Agri_5) ont été globalement prises en compte.

Il reste 15 STECALs faisant l'objet de réserves détaillées en annexe qui devront être pris en compte, notamment :

- **Sainte-Croix - Stecal E1-Eco_4**: il reste encore une partie du STECAL en secteur à risque. Le périmètre du STECAL devra être réduit de manière à éviter le secteur à risque. De plus, afin de garantir une bonne insertion architecturale et paysagère, les constructions ne devront être autorisées qu'en continuité du bâtiment existant le long de la route en respectant comme enveloppe maximale (en plan et en coupe) celle du bâtiment existant. Par ailleurs, des efforts sur la végétalisation et l'intégration des clôtures en interface avec la RD doivent être mis en œuvre.
- **Montlaur-en-Diois – Stecal E1-Eco_5**: Il s'agit du projet d'extension mesurée d'un établissement existant d'activités éducatives et culturelles en fonction des saisons (L'abeille à l'oreille) pour installer trois HLLs (deux pour l'habitat et un pour l'accueil). Le périmètre du Stecal a été réduit par rapport au projet soumis à la CDNPS mais pas suffisamment au regard des enjeux environnementaux (bois et paysage). Ainsi, il conviendra de resserrer le périmètre du STECAL, de préciser dans le rapport de présentation la nécessité de loger les salariés sur place et de privilégier l'implantation des HLLs sur la partie basse du terrain (les HLLs doivent être implantées uniquement dans l'emprise du Stecal).
- **Lus-La-Croix-Haute – Stecal E1-Eco_7**: ce STECAL situé sur un secteur à risque inondation ne devra permettre les extensions du bâtiment que sous réserve que l'extension proposée permette une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise), que la hauteur des planchers utiles soit fixée au-dessus de la cote de référence définie à 1,2m en R2, que la construction soit réalisée sur vide-sanitaire et que le projet n'ait pas d'impact sur la zone humide ;
- **Brette – La ferme du Villard - STECAL identifié E2_AGRI_1**: Projet de camping dans le cadre d'une diversification agricole, Ferme du Villard. Ce STECAL est susceptible de générer des conflits d'usage du fait de l'aggravation de la ZNT (dans sa partie Nord, notamment). Aussi, l'emprise du STECAL devra être redélimitée en supprimant les parcelles au nord de la parcelle D0184 pour interdire les possibilités d'implantation de HLLs sur le Nord du site en limite de la parcelle cultivée de manière à conserver la strate arborée et à ne pas créer de zone de non traitement. Les terrassements devront être limités au maximum et il conviendra de traiter de manière naturelle les cheminements (pas d'enrobés).



○ **Barnave – GAEC des Trois**

Plateaux - STECAL identifié E2_AGRI_2 : Il s'agit d'un projet d'implantation de HLLs dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole du GAEC des Trois Plateaux. L'implantation du Stecal se situe dans les zones boisées susceptibles d'engendrer des risques. Ce STECAL devra être redélimité pour ne prendre en compte que les surfaces nécessaires aux HLLs et pour éviter la partie boisée. Les terrassements devront également être limités au maximum.

- **Die – Ferme de l'Oadie - STECAL identifié E2_AGRI_3** : Il s'agit de la régularisation de l'implantation d'un camping à la ferme (Ferme de l'Oadie) déjà réalisé. Ce Stecal est concerné par le risque inondation en raison de la présence de deux axes d'écoulements sur le site et d'un autre axe en bordure Ouest. Par conséquent, ce STECAL doit appliquer, pour toutes constructions, une bande de recul de 20m par rapport à l'axe d'écoulement afin de se prémunir des débordements et du risque d'érosion de berge. Il conviendra également de s'assurer que le projet n'aura pas d'impact sur la zone humide.
- **Chalancon – Centre de sauvetage de la faune sauvage - STECAL identifié E2_AGRI_6** : Prévu pour l'implantation d'aménagements légers pour le centre de soins de la faune sauvage, au sein d'un environnement naturel à préserver. Ce STECAL devra permettre d'assurer de la préservation effective de la zone humide existante. Il conviendra notamment de préciser le périmètre exact du STECAL (et sa surface) au regard des besoins en constructions, de n'autoriser que des nouvelles installations ou constructions à caractère démontable afin de permettre un retour à l'état naturel et d'exiger que la couleur et la qualité des matériaux reste la plus naturelle possible.

→ **Certains éléments du rapport de présentation ne sont pas cohérents avec le règlement écrit et/ou le règlement graphique.**

Il conviendra d'assurer une cohérence globale dans les différentes pièces du dossier du PLUi.

→ **Les différents Stecals devront être rattachés soit au règlement de la zone A soit au règlement de la zone N selon les cas (en y précisant les parties du règlement qui s'y appliquent et les parties propres à chacun des Stecals).**

2.16 Avis sur les OAP

2.16.1 Sur les OAP thématiques

Une OAP thématique sur la densification à mettre en place:

La multiplication des « micro-secteurs » de développements autour de hameaux conduit à une production de nombreux nouveaux logements non couverts par des OAP.

Ainsi, par exemple, la commune de Boulc n'identifie qu'une seule zone AU sur les 9 « secteurs urbanisés » (hameaux) de la commune et n'y prévoit la construction que de 5 logements sur les 39 logements neufs prévus.

Aussi, la **mise en place d'une OAP thématique de type « densité »** permettrait au moins, sur des petits secteurs ouverts à l'urbanisation, d'apporter un minimum de cadre sur le positionnement des logements et annexes de manière à pouvoir garantir une densification future.

Une OAP thématique « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » à rendre plus lisible :

La mise en place d'une OAP thématique de type Trame Verte et Bleue (et Noire) est à saluer. Les principaux points sont abordés, mais la carte associée dans le cahier des OAP est illisible à l'échelle A4 pour un PLUi de 50 communes.

Un cahier par commune (ou au moins les plus importantes) avec la mise en place de zooms aurait permis de mieux appréhender la localisation des différents points de vigilance.

Cette carte gagnerait également à faire figurer les différents corridors ou éléments stratégiques figurant dans la Charte du Parc Naturel Régional du Vercors.

Remarque d'ordre général : il est regrettable qu'il n'y ait pas toujours de cohérence entre la représentation des orientations environnementales dans le cahier des OAP et le schéma d'aménagement proposé.

OAP commerciale :

Le PLUi met en œuvre une OAP thématique sur les commerces. Elle appelle des observations sur la forme détaillées [en annexe](#) et des observations sur le fond détaillées ci-après :

Sur Die :

Il semble que les secteurs auxquels il est fait référence sur Die dans l'OAP (p. 170) ne correspondent pas à ceux qui figurent dans le règlement graphique : pas de zone Uic sur Die contrairement à ce qu'indique l'OAP.

Permettre l'installation de commerce dans la ZA de Cocause et son extension sur Chamarges ne paraît pas souhaitable en raison de la dispersion du commerce que cela rend possible et de l'éloignement des terrains des zones habitées (pour les parcours en cheminements doux). Il semble y avoir suffisamment de potentiel au sein de la zone Ui existante.

Dès lors, il conviendrait de faire un sous-secteur pour isoler dans les zones Uig, la ZA Cocause et Chamarges afin d'y empêcher l'accueil de commerces.

Fixer à 150m² (OAP p.170 et règlement Uic) de surface de vente le seuil minimum pour accepter des commerces dans l'entrée Ouest est trop bas pour permettre de préserver le centre-ville de Die.

150 m² est une surface fréquente de commerce de centre-ville. Dans les SCoT, on retrouve généralement un seuil minimum de surface de vente dans les secteurs d'implantation périphériques proche de 300 m².

Il convient donc de relever le seuil de 150 m².

2.16.2 Sur les OAP sectorielles

Elles sont analysées de manière plus détaillée dans l'[annexe consacrée aux OAP](#).

De manière générale, on constate qu'une part importante de la production de logements se fait hors OAP. La multiplication de petits secteurs ouverts à l'urbanisation sur lesquels une OAP sectorielle est difficile à mettre en place en est sans doute à l'origine.

Si la mise en place d'une OAP thématique de type « densité » peut permettre de gérer les secteurs les plus petits, ce type d'OAP ne peut pas permettre de gérer des OAP de plus grande taille.

De nouvelles OAP sectorielles doivent être mises en place, notamment sur les secteurs susceptibles d'accueillir plus de 3 logements.

De manière générale, **des orientations sur le logement social auraient dû être mises en place sur certaines OAP importantes** (ex. Châtillon-en-Diois : mixité sociale non évoquée sur La Condamine/Le Tivoli et Guignaise alors que le programme de 49 logements est important) ou auraient pu être précisées (ex. Die – La Chargière 1 ou Les Églises : une partie en logement locatif (social ?) / accession sociale sans préciser de taux).

Dans quelques secteurs, la densité et les exemples de traduction (ex. Chatillon-en-Diois) ne sont pas cohérents.

Par ailleurs, certaines OAP présentent un impact paysager très important.

Certaines de ces OAP doivent être supprimées :

- **OAP de Menées (Châtillon-en-Diois) : impact paysager important ;**
- **OAP Le Rose à Saint-Nazaire le Désert : impact paysager important et avis défavorable de la CDNPS.**

Par ailleurs, les OAP pourraient faire l'objet, en plus d'une programmation quantitative, d'une **programmation temporelle permettant de les prioriser** (court, moyen ou long terme par exemple).

D'autres OAP méritent d'être améliorées ou reconfigurées pour prendre en compte au mieux l'insertion architecturale et paysagère des secteurs ouverts à l'urbanisation. L'[annexe Analyse qualitative des OAP](#) présente cette analyse dans le détail et les avis ou recommandations afférentes.

2.17 Sur la prise en compte des servitudes d'utilité publiques (SUP)

Il conviendra de prendre en compte les éléments suivants :

- **l'intégration des périmètres de protection instaurés par le décret n° 2025-503 du 28 mai 2025 portant classement du site du cirque d'Archiane, du rocher de Combeau et de leurs abords sur les communes de Châtillon-en-Diois et de Laval-d'Aix (SUP catégorie AC2) ;**
- **la rectification des périmètres de protection relatifs aux captages d'eau potable (SUP catégorie AS1)**

Les SUP rectifiées jointes en annexe (et à intégrer en annexe du PLU) n'intègrent que les périmètres de protection de captage couverts qui reposent uniquement sur une Déclaration d'Utilité Publique et non plus les autres secteurs qui figurent dans la plateforme AtlaSanté de l'ARS non couverts par des DUP (et qui figuraient dans le Porter A Connaissance comme des SUP)

Même si ces secteurs non couverts par des DUP ne sont pas considérés comme des SUP, ils doivent néanmoins être protégés et évités d'être urbanisés.

- l'avis de RTE est joint en annexe. Il demande notamment que la hauteur ne soit pas réglementée pour les lignes HTB et que les postes de transformations puissent bénéficier d'exemptions dans l'application des règles générales.

De plus, **RTE demande le déclassement des Espaces Boisés Classés sur une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de 63 000 volts (soit la ligne 63kV NO 1 CREST-DIE).**

Annexes

Avis détaillé sur les différentes thématiques

Annexe I – La consommation foncière, la loi Climat et Résilience et sur la justification des besoins

Globalement, mis à part quelques rares cas, le PLUi ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation de vastes tènements de plusieurs dizaines hectares.

A l'inverse, il multiplie les ouvertures de petits tènements de quelques milliers de m², y compris sur de très petits hameaux.

De fait, en termes de consommation, tènement par tènement, cela ne pose généralement pas de problèmes si ce n'est une tendance claire au mitage assumée par la communauté de communes.

1 Sur le calcul de la consommation d'espaces

La multiplication de ces petites zones conduit cependant à **une consommation totale d'espaces de 59,9 ha** selon le bureau d'études sur la durée du PLUi.

▪ Sur la méthode de calcul de la consommation d'espaces :

La méthode de calcul de la consommation d'espaces n'appelle globalement que peu d'observations de notre part :

- l'ensemble des zones AU est bien comptée ;
- les dents creuses de plus de 2500 m² au sein de l'enveloppe urbaine sont comptabilisées en théorie : des divergences peuvent exister sur quelques secteurs mais restent marginales ;
- les STECALs et emplacements réservés sont comptés pour partie. Là aussi, des divergences peuvent exister mais restent globalement marginales.
- les emplacements réservés en zone A ou N sont comptabilisés. Des divergences peuvent exister sur la méthode de comptabilisation.
- La partie non construite de la ZAC de Chanqueyras n'est pas comptée en application de la circulaire Béchu.

▪ Sur le calcul de la consommation d'espaces :

Le rapport de présentation précise les surfaces prises en compte dans le cadre de la consommation d'espaces.

En application de la méthode précédente, l'analyse de la DDT diffère sur quelques secteurs :

- **Sur les emplacements réservés** ([détail précisé dans l'annexe tableau détaillé](#)), la CCD estime que la consommation d'espaces est de 1,24 ha alors que les surfaces des emplacements réservés en zone A ou N (hors réserves foncières du Claps) sont de 5,78 ha.

Le projet a défini 111 emplacements réservés.

40 sont destinés à la création de parkings, 14 à des aménagements de voirie, un à la création d'un abri bus.

27 relèvent du souhait de maîtriser le foncier sur des sites touristiques, notamment au Claps, à Luc en Diois.

Les autres ER relèvent de destinations diverses, comme la création d'espaces, de bâtiments publics, la création d'aires de camping-car.

Ils traduisent des besoins spécifiques des communes et relaient les ambitions du PADD d'accompagner le développement urbain par des équipements publics, de développer une capacité d'accueil touristique en petites unités proches des villages « non invasives » pour les grands espaces naturels et agricoles (aires de camping-car).

La surface totale de ces ER est de 14,6 ha dont 15 de plus de 0,25 ha.

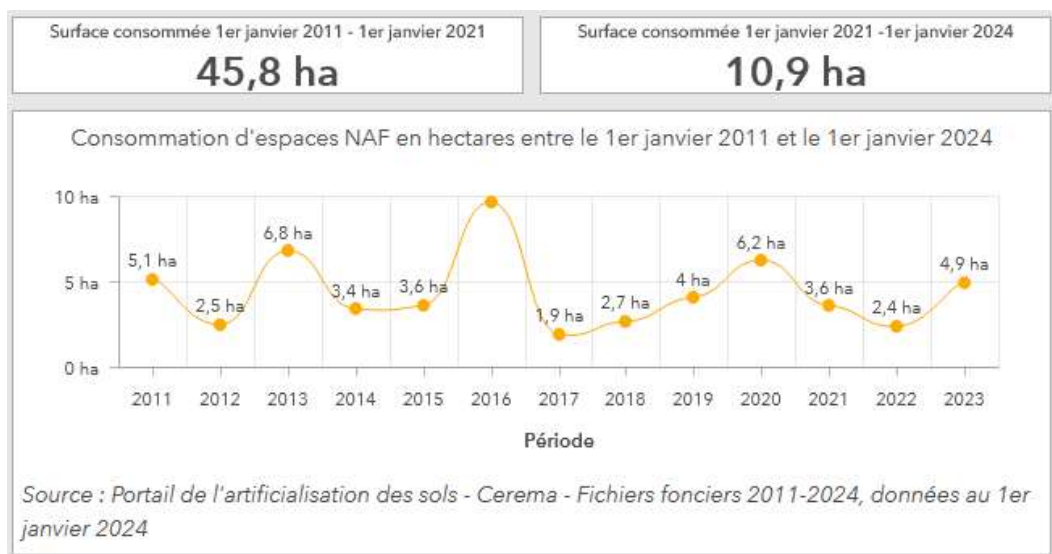
Si on enlève les ER destinés à de la maîtrise foncière au niveau du site Claps, alors la surface des 34 ER restant en secteur A ou N est de 5,78 ha alors que seul 1,24 ha est comptabilisé en consommation d'espace.

- De même, le PLUi estime que **les surfaces au sein de l'enveloppe** à prendre en compte au titre de la consommation d'espace est de 9,84 ha alors que la DDT considère que 3 ha supplémentaires devraient être pris en compte ([cf. détail dans l'annexe](#)).

En application de la circulaire Béchu, la ZAC de Chanqueyras n'est pas prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces.

- De plus, dans son analyse de la consommation d'espaces (p. 107 du Rapport de présentation), le PLUi prend en compte une consommation d'espaces de 4 ha sur la communauté de communes **sur la période 2021-2025** en se basant sur une **source de la Région Auvergne Rhône-Alpes (?)**.

Or, le portail de l'artificialisation annonce un chiffre très différent :



Avec 10,9 ha estimés entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2024, on arrive à une consommation d'espaces de 3,6 ha par an.

Sur cette base, sauf éléments plus précis relevant d'une analyse de terrain, on peut donc estimer que la consommation d'espaces entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2025 est de 14,4 ha (et non de 4 ha).

- Au final**, l'analyse comparative du calcul du PLUi et du calcul de la DDT est la suivante :

	Calcul PLUi CCD	Analyse DDT
Surfaces en extension (PLUi)		
Activité économique	9,76	9,76
Équipements publics	2,72	2,72
Emplacements réservés	1,24	5,78
Tourisme	3,28	3,28
STECAL	3,67	3,67
Logements en extension	24,95	24,95
Sous-Total surfaces en extension	45,62	50,16
Surfaces au sein de l'enveloppe (plus de 2500 m²)	9,84	13,14
Consommation d'espaces 2021-2025	4	14,4
Total consommation 2021-2035	59,46	77,7

- **Sur le maximum théorique autorisé par la loi Climat & Résilience & la circulaire Béchu :**

La communauté de communes fait appel à la « garantie » de 1 ha par commune sur 2021-2031 (et au bonus de 0,5 ha par commune fusionnée) et adopte une trajectoire avec 0,5 ha par communes sur 2031-2035 (ce qui se traduirait par 10,4 ha sur 2031-2035) ce qui pourrait lui permettre de consommer **62,4 ha sur 2021-2035, ce dont on peut convenir.**

Cette enveloppe est particulièrement avantageuse dans le cas présent au regard de la consommation passée. En effet, sur la première période décennale, la garantie de 1 ha permet à la CCD de consommer 52 ha soit plus que sa consommation passée sur la période 2011-2021 estimée à 45,8 ha dans le portail de l'artificialisation.

Au final, en application de la circulaire Béchu, une marge d'appréciation pourrait permettre au PLUi d'aller jusqu'à 74,9 ha sur la période 2021-2035.

- **Sur le respect de la trajectoire :**

Avec une consommation d'espaces estimée à plus de 77 ha, le PLUi aboutit à une consommation qui **dépasse de 24 % l'enveloppe maximale autorisée (62,4 ha) soit plus que la marge d'appréciation prévue par la circulaire Béchu (74,9 ha au total).**

Cette borne de 74,9 ha 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.** Le retrait de secteurs non urbanisés actuellement 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.

- **Sur la justification de la consommation d'espaces au regard des besoins en logements :**

- Les besoins en logements sont estimés à 1051 logements neufs pour accueillir 1733 habitants en plus sur 2021-2035 (+ 1 % / an). La consommation d'espaces du PLUi de 55,9 ha (+ 4 ha sur la période 2021-2025) est calibrée pour accueillir ces 1733 nouveaux habitants.

Or, sur la période 2021-2025, si le Diois a réellement consommé 14 ha (analyse portail de l'artificialisation) sur la période 2021-2025, il a donc potentiellement réalisé plus de logements neufs sur cette période que celle qu'il aurait produit sur 4 ha (estimation CCD).

En théorie, il y aurait donc besoin de moins d'espaces pour accueillir la nouvelle population entre 2025 et 2035.

2 Les OAP à mettre en place

Certains secteurs n'ont pas été pris en compte au titre de la consommation d'espaces alors qu'ils représentent des surfaces de plus de 2 500 m² (cf. tableau final) et d'autres n'ont pas fait l'objet d'OAP, bien que susceptibles de constituer des tènements intéressants pour favoriser la densité.

Ces surfaces doivent être ajoutées au calcul global de la consommation d'espaces.

Des OAP sectorielles doivent être mises en place pour garantir un minimum de densité sur ces tènements les plus importants.

Sur des tènements de taille plus réduite sur une ou 2 grandes parcelles mais susceptibles d'accueillir plusieurs logements, la mise en place d'une OAP thématique sur la densité pour poser les principes de positionnement des logements et annexes peut s'avérer intéressante de manière à ce qu'une densification ultérieure reste possible.

Sur la commune de Beaurières.



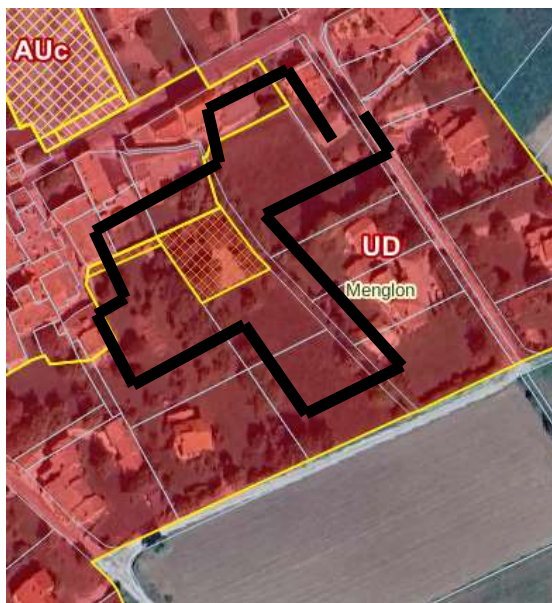


- Zone UD parcelle AZ88 :
parcelle sans OAP



- Zone UD parcelle AO235 : parcelle sans OAP

- **Menglon:**



Exemple de secteur non urbanisés et
non pris en compte

comme de la consommation
d'espaces (et sans OAP)

Menglon – Hameau de Luserand – env.
6 500 m²

Ce secteur est situé
en zone
globalement plus
dense que la zone
AU des Payats. Ce
secteur serait donc
à privilégier en
termes de
densification.

Mettre en place une OAP sur le secteur et l'intégrer dans la consommation d'espaces et le calcul du potentiel de production de logements.

Dès lors, une ou plusieurs zones AU peuvent s'avérer superflues sur Menglon et être abandonnées.

Une OAP doit être mise en place sur ce secteur.

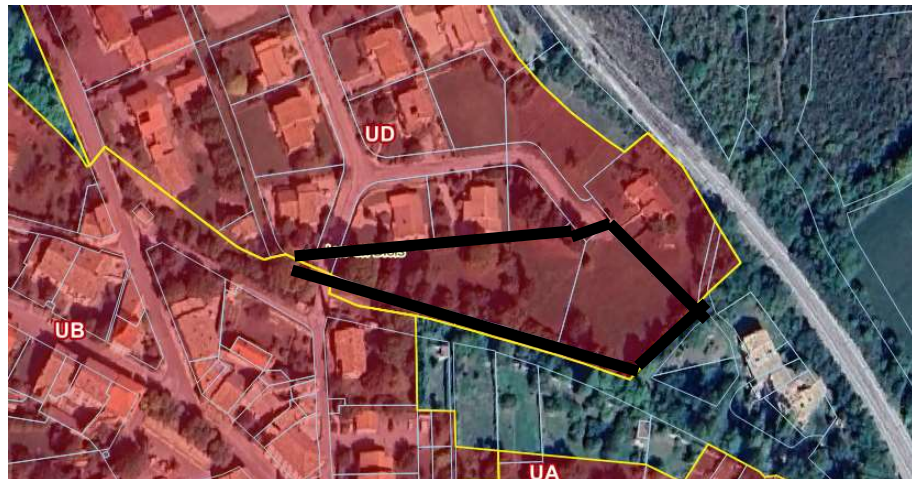
- **Volvent**



Secteur demandé en dérogation au titre du L 142-5 et sur lequel le rapport de présentation identifie **4 logements**.

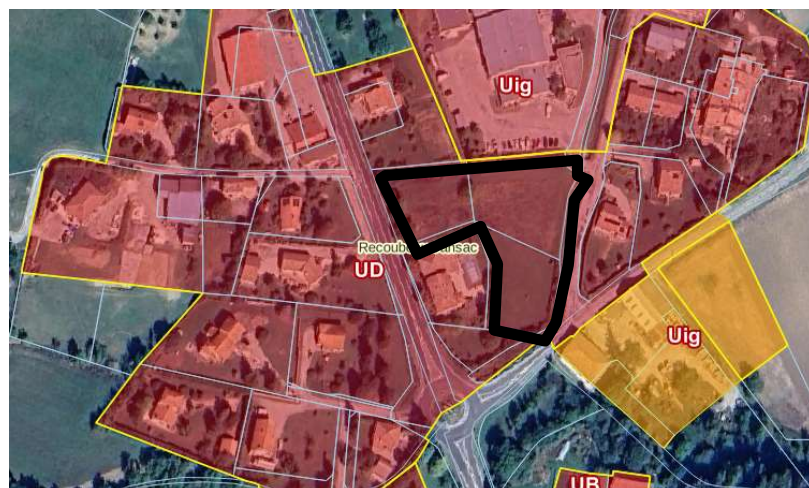
Sans OAP mise en place, il semble difficile de garantir l'atteinte de cet objectif sur 2 653 m². **Une OAP doit être mise en place sur ce secteur.**

- **Luc en Diois :** quelques secteurs non pris en compte dans la consommation d'espaces et le potentiel (3 500 m² et 3 700 m²) et sans OAP



Mettre en place une OAP et l'intégrer dans la consommation d'espaces

- **Sur Recoubeau-Jansac:**
 - secteur de 5000 m² en « dent creuse » au Nord et secteur UB de 2180 m² au centre sans OAP



- **secteur UB de 2180 m²** : Absence de demande de dérogation et de prise en compte de la consommation d'espaces, mais présence d'une OAP.



- **Solaure en Diois :**



Secteur 5 810 m² sans OAP avec potentiel de 9 logements (Rapport de Présentation)

Mettre en place une OAP sur le secteur pour garantir la densité et classement en zone AU. Sans OAP mise en place, il semble difficile de garantir l'atteinte de l'objectif de 9 logements.

3 Sur la consommation d'espaces par communes

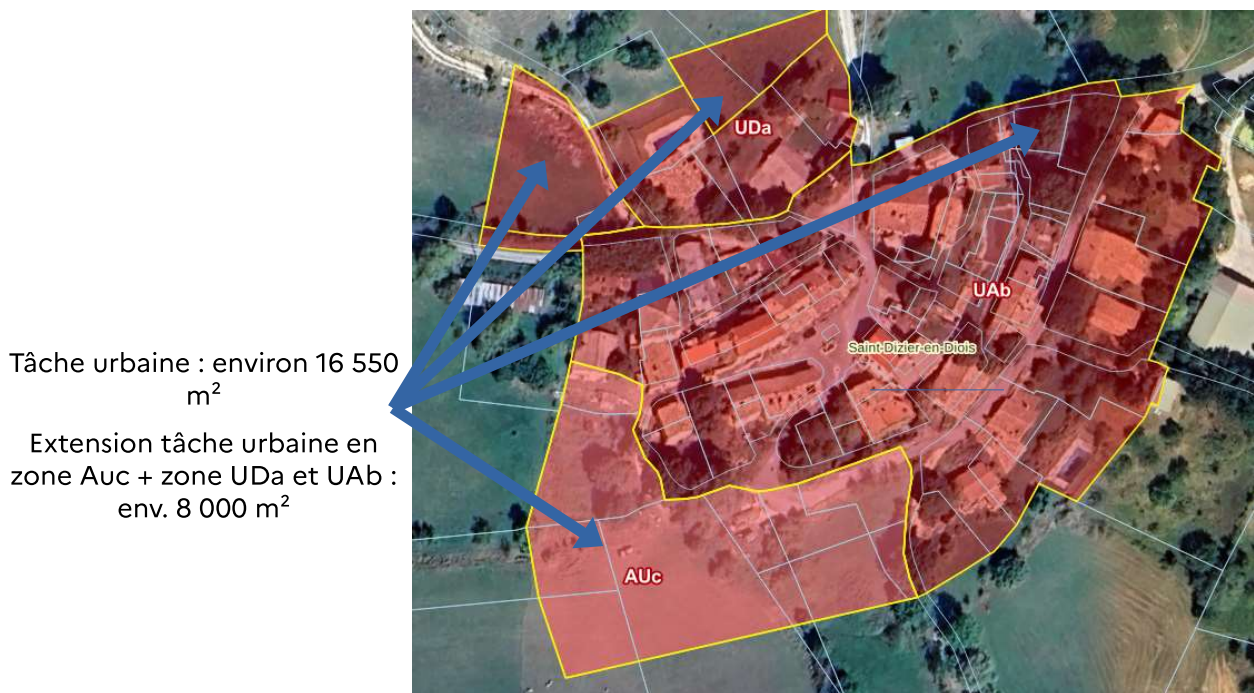
- Certaines communes (avec l'accueil de population prévue sans lien avec leur niveau dans l'armature) présentent une **consommation d'espaces importante au regard de l'existant**. La tâche urbaine double quasiment sur quelques communes.

▪ **Saint-Dizier-en-Diois :**

L'extension de la tâche urbaine, comme le projet démographique de Saint-Dizier en Diois, paraissent surdimensionnés : + 23 habitants sur 2021-2035 pour 48 habitants en 2021 (soit + 48 %) et + 48 % d'augmentation de la surface de la tâche urbaine potentielle.

Zone AUc et/ou UDa à resserrer.

Exemple de villages ou hameaux qui voient leur tâche urbaine sensiblement augmenter avec le PLUi



Annexe II : Des zonages à revoir

1 Des bâtiments agricoles au sein des zones U à retirer

Les bâtiments agricoles (situés en limite d'enveloppe) n'ont pas à figurer au sein des zones U mais doivent être gérés au sein des zones agricoles (voire pris dans le cadre de changements de destination)

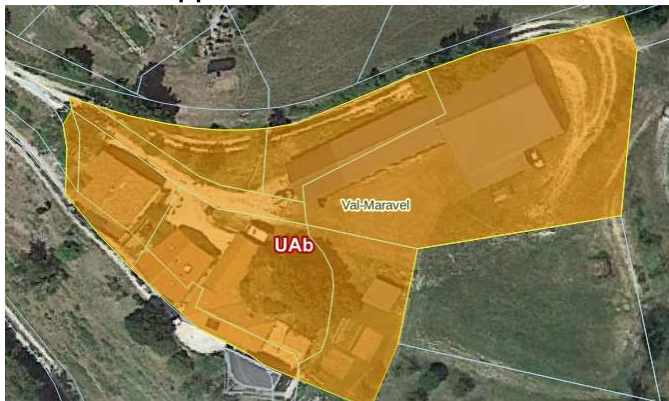
- C'est généralement le cas dans le zonage, mais sur quelques hameaux, certains corps de ferme sont entièrement pris dans les zonages U (même s'ils ne sont pas insérés au sein de l'enveloppe urbaine).

- **Val Maravel**

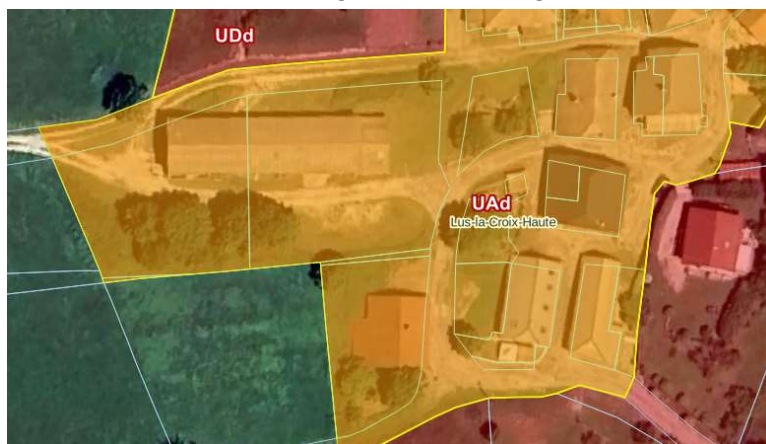
Les bâtiments agricoles doivent être sortis des zones U.

Ce secteur UAb, en plus de ce grand bâtiment, ne comprend que 3 ou 4 logements. Cela ne peut être représentatif d'une zone urbanisée au sens du code de l'urbanisme.

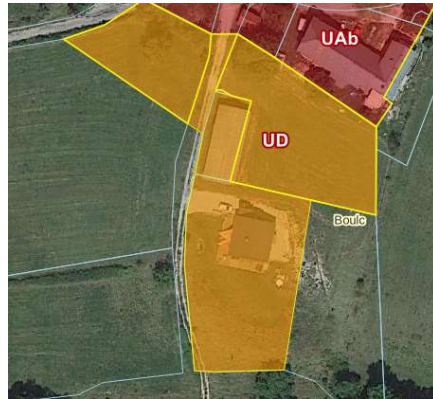
Zone UAb à supprimer



- **Lus la Croix-Haute - Mas Bourget**: bâtiment agricole à enlever de la zone UAd

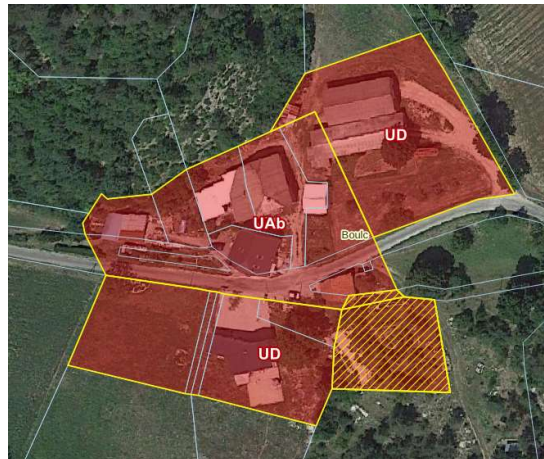


- **Boulc (dérog. 138 et 139):** bâtiment agricole au centre de la zone UD (à enlever si tel est le cas)



Risque de conflit d'usage et génération de zone de non traitement : **zone UD à supprimer ou à resserrer fortement**

Boulc - La Combe:



Secteur présentant plusieurs zones U (pour partie ouvertes à l'urbanisation de la carte communale). Présente en zone UD au Nord-Est des **bâtiments agricoles à sortir de la zone U**.

Ne présente alors que 3-4 logements et ne présente pas la caractéristique d'un hameau. Pas d'intérêt de le développer dans la zone hachurée (en dérogation) et au sud-est (non demandé en dérogation et consommation d'espaces).

L'ensemble de ces constructions doit être géré avec le règlement de la zone A.

- **Miscon :** bâtiments agricoles à enlever de la zone UAb



2 Le développement de secteurs à proximité de bâtiments agricoles

Le développement de secteurs à proximité de bâtiments agricoles présente un risque fort de conflits d'usage (périmètres de réciprocité à respecter) et une nécessité de maintien des accès aux bâtiments agricoles et de respect des périmètres de réciprocité.

Ces développements sont à éviter autant que possible.

- À la bâtie des fonds :



- Sur la commune de Laval d'Aix parcelle D749, Zone UD à proximité de bâtiments potentiellement agricoles – **Risque de conflit d'usage avec l'accès au bâtiment agricole compris entre deux secteurs ouverts aux logements (les secteurs situés de part et d'autre le chemin d'accès sont à supprimer).**

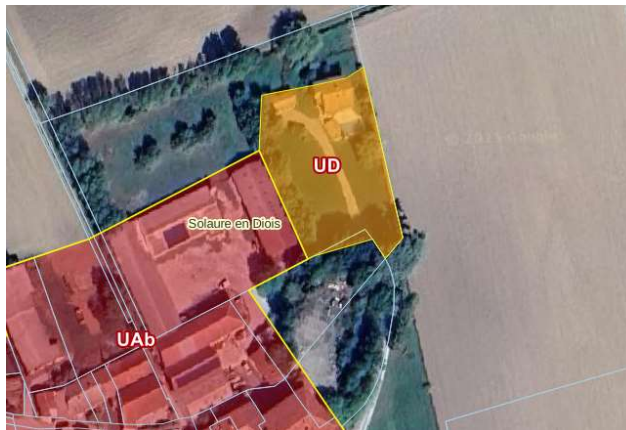


3 Des zonages qui ne reprennent qu'une maison

Sur quelques villages/hameaux de zonages spécifiques (UD), on constate des zonages spécifiques qui ne concernent souvent qu'une seule maison (voire aucune maison) qui, de plus, n'est pas toujours accolée à l'enveloppe urbaine.

Ils doivent être supprimés ou assimilés à la zone voisine.

▪ **Boissillon à Solaure en Diois :**



La zone UD ne vise qu'à reconnaître une maison existante (à proximité immédiate d'une terre cultivée) et en continuité avec ce qui semble s'apparenter à un corps de ferme en zone UAb.

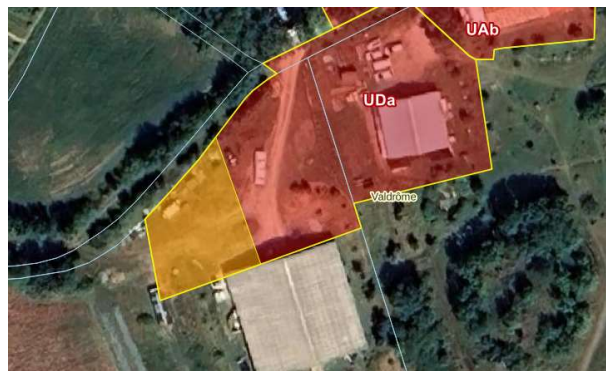
Le corps de ferme (si tel est le cas, en zone UAb) devra être retiré de la zone urbanisée ainsi que la maison isolée (de fait) en zone UD.

▪ **Valdrôme :**

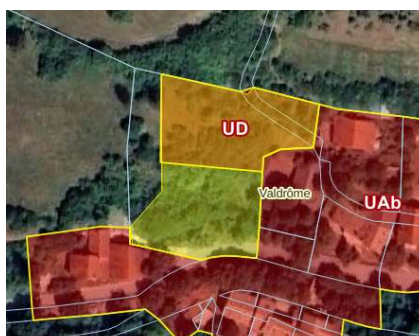
- **Les Bernardons :** Secteur UDa ne comprenant qu'un hangar (agricole?)

L'extension (en orange) comme le secteur avec le chemin semble aussi être en proximité avec un bâtiment agricole.

Secteur UDa à supprimer.



- **Cheylard :** UD sur une partie de parcelle entièrement naturelle - L'accès semble compliqué - La dérogation demandée (zone orange et verte) n'est pas cohérente avec le zonage UD (uniquement la partie orange). **A supprimer**



4 Un découpage à optimiser

- un découpage à optimiser ou justifier en préférant combler les « dents creuses » ou secteurs bordés par des espaces clairement identifiés (routes, cours d'eau, etc.) plutôt que d'entamer de nouveaux secteurs :

- Les Prés :

Nouveau secteur agricole ouvert à l'urbanisation :
A justifier



Préférer à l'ouverture du secteur agricole au nord de la route (sauf justifications), le comblement de ce secteur ce qui peut permettre de mettre en place une zone AU et une OAP en le fusionnant avec le secteur au nord et le secteur au sud et une optimisation du foncier

La commune des Prés prévoit la possibilité de construire 7 logements neufs, ce qui lui permettrait d'accueillir 17 nouveaux habitants sur la durée du PLUi alors qu'elle recensait 25 en 2021.

Les ouvertures à l'urbanisation, au regard de la population existante et des disponibilités en dent creuse (notamment à l'est du village), sont donc surdimensionnées et doivent être optimisées (en supprimant 1 ou 2 et/ou en réduisant la zone U sur la partie Est du village).

L'ouverture du secteur Nord est à supprimer (ou justifier) et à remplacer par le secteur compris entre les deux nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation (sauf contraintes topographiques). Mettre en place une OAP qui peut permettre d'optimiser les surfaces (et de supprimer une partie non bâtie de la zone à l'Est)

- Brette :



L'ensemble de ces secteurs paraît largement surdimensionné au regard du village existant et de sa population actuelle. Le projet de zonage conduirait ainsi à un potentiel de 11 logements neufs, ce qui permettrait d'accueillir environ 22 nouveaux habitants sur la durée du PLUi pour une population estimée à 32 habitants en 2021.

Ainsi, au sein des secteurs UDa, il y a un potentiel important en extension et en densification). **L'urbanisation au sud sur un secteur boisé** à proximité de ce qui semble être une exploitation agricole est superflue. **Ce secteur UDa doit être supprimé.**

L'urbanisation de la partie nord doit être optimisée pour maintenir un potentiel facilement exploitable à la parcelle agricole actuelle (il n'en resterait qu'une bande toute en longueur).

○ **Saint-Dizier en Diois:**



Il est prévu la construction de 14 logements neufs dans le cadre du PLUi sur la commune de Saint-Dizier en Diois avec pour objectif d'accueillir 23 nouveaux habitants dans la durée du PLUi alors que la commune n'en a recensé que 43 en 2021. Cela conduirait à une augmentation de plus de 50 % de la population durant le PLUi, ce qui paraît surdimensionné.

Pour accueillir cette population, le PLUi ouvre un peu plus de 8 200 m² pour une tâche urbaine d'environ 22 000 m² (pour les 2 hameaux) soit une augmentation de la surface urbanisée de près de 40 % sur la durée du PLUi.

La consommation d'espaces paraît donc trop importante au regard de la population de la commune et doit être resserrée, notamment sur un secteur couvert par une OAP.

Les secteurs les plus au nord entament des secteurs agricoles pour un nombre de logements réduits.

Le secteur au sud-ouest, couvert par une OAP pour 9 logements paraît très important.

Une diminution des surfaces ouvertes à l'urbanisation sur le village s'impose.

5 Un développement de l'urbanisation sans cohérence avec la forme urbaine existante

- Marignac en Diois – Petit Boisset :



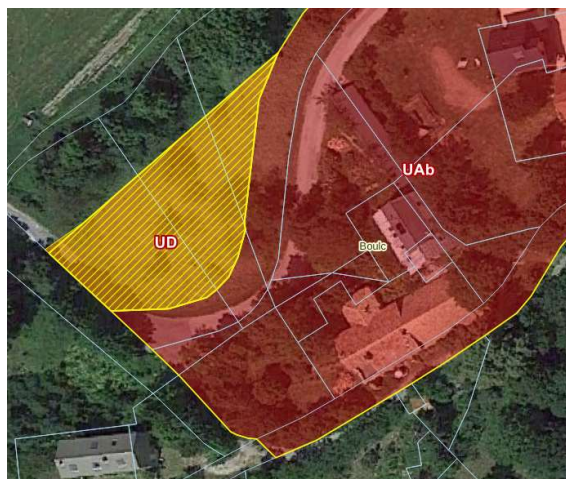
Le secteur UD de 4346 m² conduit à plus que doubler la surface du hameau de Petit Boisset (3 350 m²) et conduit à un développement de l'urbanisation incohérent avec la forme urbaine du hameau existant.

Un autre développement du hameau (dont la pertinence du développement interroge) ou d'autres secteurs proches en continuité du village de Marignac ou d'autres hameaux auraient été plus pertinents.

6 Un secteur en discontinuité avec l'urbanisation existante (sans demande de dérogation)

- **Boulc- Les Tatins :** secteur en discontinuité par rapport à l'urbanisation existante (rupture physique avec la route) sans étude de discontinuité et avis de la CDNPS préalable

Secteur UD à supprimer



7 Un développement sur des secteurs à enjeux (cf. analyse OAP)

Le développement de l'urbanisation se fait parfois sur des secteurs à enjeux forts que ce soit au niveau des risques, de l'environnement ou des paysages.

7.1 Secteurs à enjeux environnementaux (Cf Annexes Préservation des Espaces Naturels):

○ OAP Les Eglises à DIE :



Le secteur Nord de l'OAP est situé sur ZNIEFF de type 1.

La préservation du linéaire d'arbres telle que prévue dans l'OAP (p.46) est particulièrement importante pour la préservation de la faune. Cependant, comme le montrent les schémas de principe, cela risque d'être compliqué au regard des besoins en voiries pour les dessertes.

Il conviendrait donc de préserver la partie en ZNIEFF 1 en laissant la partie Nord de l'OAP non constructible ou, a minima, de la limiter à la haie au Nord.

○ Marignac en Diois :



L'urbanisation s'étend sur un secteur boisé (en lisière d'un massif forestier) sans raison et intérêt pour l'aménagement du village. Ce secteur est à supprimer.

7.2 Secteurs à enjeux paysagers / forme urbaine :

○ OAP hameau de Menée – Chatillon-en-Diois :

Le hameau s'est développé autour d'un éperon en tenant compte de la topographie et conserve une identité forte.

Il est primordial de préserver l'organisation actuelle en ne développant pas le hameau dans sa partie plate.



○ OAP Le Rose – Saint Nazaire le Désert :

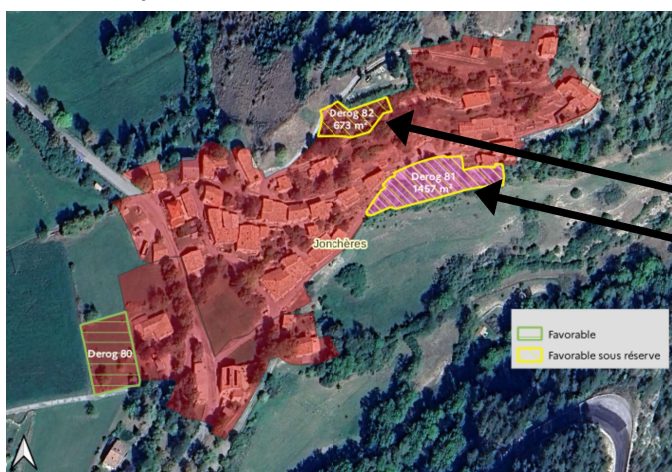


Ce secteur a reçu un avis défavorable de la CDNPS compte-tenu de son impact fort dans le paysage.

L'OAP ne doit pas avoir un doublement de la voirie pour couvrir la desserte de la zone.

Le site est dans une situation topographique et une relation paysagère très ouverte qui entretient des relations très fortes avec le grand paysage, par conséquent, **ce site ne doit pas être développé, il n'est pas adapté pour l'implantation d'un lotissement.**

• Jonchères



Le PLUi prévoit, à travers ses ouvertures à l'urbanisation, un potentiel de 11 logements sur Jonchères ce qui permettrait d'accueillir 13 habitants supplémentaires pendant la durée du PLUi alors que la commune ne comptait que 25 habitants en 2021.

Ce développement peut paraître surdimensionné.

Parmi les secteurs de développement, on retrouve un secteur Nord entièrement boisé et adossé à un ensemble plus vaste, non bâti qui aurait dû faire l'objet d'une dérogation et d'une OAP. Ce secteur est en très forte pente.

On retrouve également un autre secteur sur lequel une OAP est mise en place pour 2 logements. C'est, lui aussi, un secteur en forte pente, entièrement boisé.

Une rationalisation des espaces ouverts à l'urbanisation est donc nécessaire, au regard de la consommation d'espaces en lien avec la population actuelle, de la protection des espaces boisés (et de leur impact sur les ruissellements) et des paysages.

7.3 Secteurs à enjeux Risques (Cf Annexe Risques)

Voir Annexe Risques

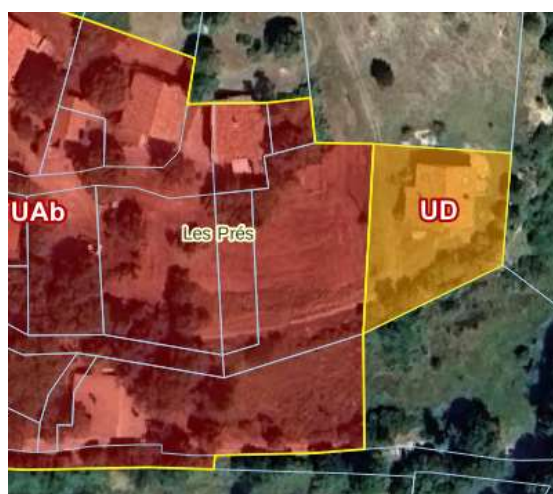
7.4 Des extensions non justifiées

- La Zone Uab sur **ESTABLET** coupe une parcelle agricole (A392) sans raison apparente. Cette extension devra être supprimée.



- **Les Prés – Secteur UD à l'Est du village :**

Secteur à la limite de la discontinuité par rapport à l'urbanisation existante.



Secteurs qui semblent superflus au regard des secteurs ouverts à l'urbanisation à l'Ouest du village en zone UD : zone UD et UAb Est à supprimer (difficile d'accès et en forte pente)

A mettre en relation avec les ouvertures à l'ouest du village.

- **Val Maravel**



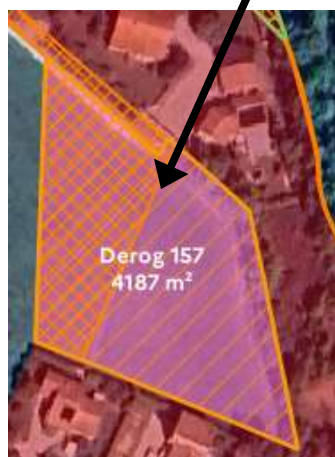
Ce secteur de la commune de Val Maravel ne comprend que quelques maisons, accessibles par un chemin non revêtu. On peut dès lors se poser la question de l'intérêt de lui donner un caractère urbanisé.

Il ne doit pas servir de support à une urbanisation future.

- **Solaure en Diois**



Le secteur du Moulin de Solaure prévoit le développement de l'urbanisation d'un secteur agricole permettant d'accueillir 7 logements alors que le hameau du Moulin de Solaure qui ne comprend que quelques maisons et que le village de Pont de Quart n'est situé qu'à quelques centaines de mètres plus au Nord et le village de Boissillon est un peu plus à l'ouest.



Plutôt que de développer ce secteur excentré qui ne comprend que quelques habitations, il semble plus pertinent de développer les villages avoisinants existants.

Annexe III : Sur la prise en compte des risques

7.1 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- OAP de Beaumont-en-Diois : l'OAP se situe en partie en zone inconstructible R3 du PAC inondation. **La délimitation de cette OAP devra être reprise pour exclure la partie inondable de l'OAP.**
- OAP de Boulc : cette OAP se situe en zone bleue à risque faible de mouvement de terrain (Bg0) du PPR de Boulc. Les constructions devront respecter les prescriptions de la zone Bg0 du PPR.
- OAP La Motte-Chalancon – Le Colet : située en zone inondable d'aléa faible d'après l'étude du SMEA. Les constructions devront respecter les prescriptions de la zone bleue du PAC inondation
- OAP La Motte-Chalancon – zone d'activité : **le périmètre de cette OAP doit être réduit afin de se conformer aux recommandations de la note technique complémentaire du SMEA de septembre 2025 : la limite Sud de cette OAP doit être décalée vers le Nord à 60 m du cours de l'Oule).**

7.2 Le règlement écrit

Les PPRi et PPRN approuvés

Les PPRN de Boulc et Montmaur-en-Diois figurent bien en annexe du PLUi. le règlement de chaque zone concernée du PLUi fait bien état de la présence d'une zone PPRn et renvoie vers les annexes.

L'étude de risque de Beaumont en Diois

Pour ce qui concerne les règles relatives au risque de chute de blocs à Beaumont-en-Diois, le règlement écrit du PLUi renvoie au règlement spécifique transmis dans le cadre du PAC qui figure en annexe du PLUi. Ce règlement spécifique devrait figurer à minima en annexe du règlement du PLUi.

Les zones exposées aux risques hors PPRi et hors Beaumont en Diois

Le règlement du projet de PLUi présente des règles applicables dans les zones inondables qui ne sont pas conformes sur plusieurs points avec celles définies dans le PAC transmis par la DDT le 25 avril 2025 :

- Les règles du PLUi sont structurées en 4 parties issues d'un croisement de l'aléa inondation (fort, moyen, faible) avec les zones du PLUi (U, A, N) tandis que le règlement du PAC définit 3 zones (R, Rh, B) issues d'un croisement de l'aléa inondation avec les zones urbanisées ou non, appréciées au regard de la réalité physique constatée, indépendamment du zonage des documents d'urbanisme comme demandées par les consignes ministérielles (guide méthodologique pour l'élaboration des PPRi par débordement de cours d'eau).

Il en résulte que :

- Le projet de PLUi autorise toutes les constructions dans les zones U en aléa faible. Or certains secteurs en zone U ne présentent pas d'urbanisation physiquement constatée et sont donc classées en R3 (inconstructibles sauf pour les bâtiments agricoles) dans le PAC risques. Cela concerne notamment des tènements à **St-Nazaire-le-Désert, Montlaur-en-Diois et Die**.

Illustration secteurs en zone U sans urbanisation physiquement constatée



Saint-Nazaire-le-Désert :

- De la même façon, de nombreux campings du territoire de la CCD se situent en zone inondable. Ces campings sont toujours zonés en U dans le projet de PLUi. Or, vu la vulnérabilité de ce type d'établissement par rapport aux inondations, même pour des niveaux faibles d'aléa, les campings ont été systématiquement classés en zone inconstructible R dans le PAC risques inondation.

Illustration camping en zone inondable– Die :



- Le croisement zones du PLUi/aléa inondation proposé par le règlement du PLUi n'intègre pas les zones AU. Il en résulte que le projet de PLUi ne prévoit aucune contrainte à appliquer dans les zones AU situées en zone inondable.
- Le PAC distingue des zones Rh qui correspondent à des secteurs de centres urbains affectés par des inondations, objet d'un traitement particulier visant au maintien de la constructibilité quel que soit le niveau de l'aléa tout en limitant l'exposition aux risques

des biens et des personnes. Ces règles spécifiques ne sont pas reprises dans le projet de PLUi.

- Même lorsque le croisement du projet de PLUi recoupe celui du PAC, les règles présentées par le projet de PLUi ne sont pas totalement conformes à celles du PAC. Par exemple :
 - Le règlement PLUi ne présente pas l'ensemble des prescriptions pour les projets autorisés : réalisation sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable et non transformable, positionnement des équipements et réseaux sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
 - En zone U du PLUi croisée avec l'aléa moyen à fort, le projet de PLUi autorise les extensions de toutes les constructions existantes dans une limite de 20 % de la surface de plancher existante tandis que le PAC limite les extensions d'habitation à 20 m² et les extensions d'ERP à 10 % de l'emprise au sol initiale, en plus d'autres conditions.
 - En zone U du PLUi croisée avec l'aléa faible, les règles définies dans le projet de PLUi sont assez proches de celles définies pour la zone B du PAC. Il en est de même pour les zones A et N en aléa inondation, pour lesquelles les règles s'apparentent à celles des zones R1, R2 et R3 du PAC. Toutefois ces règles restent incomplètes pour ce qui concerne certaines conditions, telles que celles relatives aux extensions ou aux infrastructures et installations techniques liées au fonctionnement des services publics.
 - Parmi les projets interdits dans toutes les zones inondables, le projet de PLUi n'interdit pas les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, contrairement au PAC.
- En introduction des règles applicables dans les zones à risques, les références des données transmises dans le cadre du PAC sont incomplètes. Ces références ont été précisées dans les PAC de 2019 et 2025.

Les règles applicables dans les zones inondables apparaissant dans le règlement du PLUi doivent être rendues conformes à celles définies dans le PAC.

7.3 Le règlement graphique

PPR

Le zonage réglementaire des PPR n'est pas repris dans le règlement graphique. Bien que les PPR soient annexés au PLU en tant que servitude d'utilité publique, **les zones impactées par les PPR approuvés doivent figurer au règlement graphique** pour la bonne lisibilité des contraintes s'appliquant aux projets.

Chutes de blocs à Beaumont-en-Diois

Seule l'emprise du secteur à risque de chute de blocs est représentée sur le règlement graphique du PLUi. **Les différentes zones soumises au risque chute de bloc doivent figurer au règlement graphique** pour la bonne lisibilité des contraintes s'appliquant aux projets.

Zones inondables du PAC

Les emprises des zones inondables du PAC sont correctement reprises mais seul l'aléa est représenté. **Le zonage défini dans le cadre du PAC doit figurer au règlement graphique du PLUi** (cf. remarques relatives au règlement écrit au sujet des différences entre le croisement aléa/enjeux du PAC risques et celui du projet de PLUi).

7.4 Analyse des zones ouvertes à l'urbanisation, STECAL et emplacements réservés

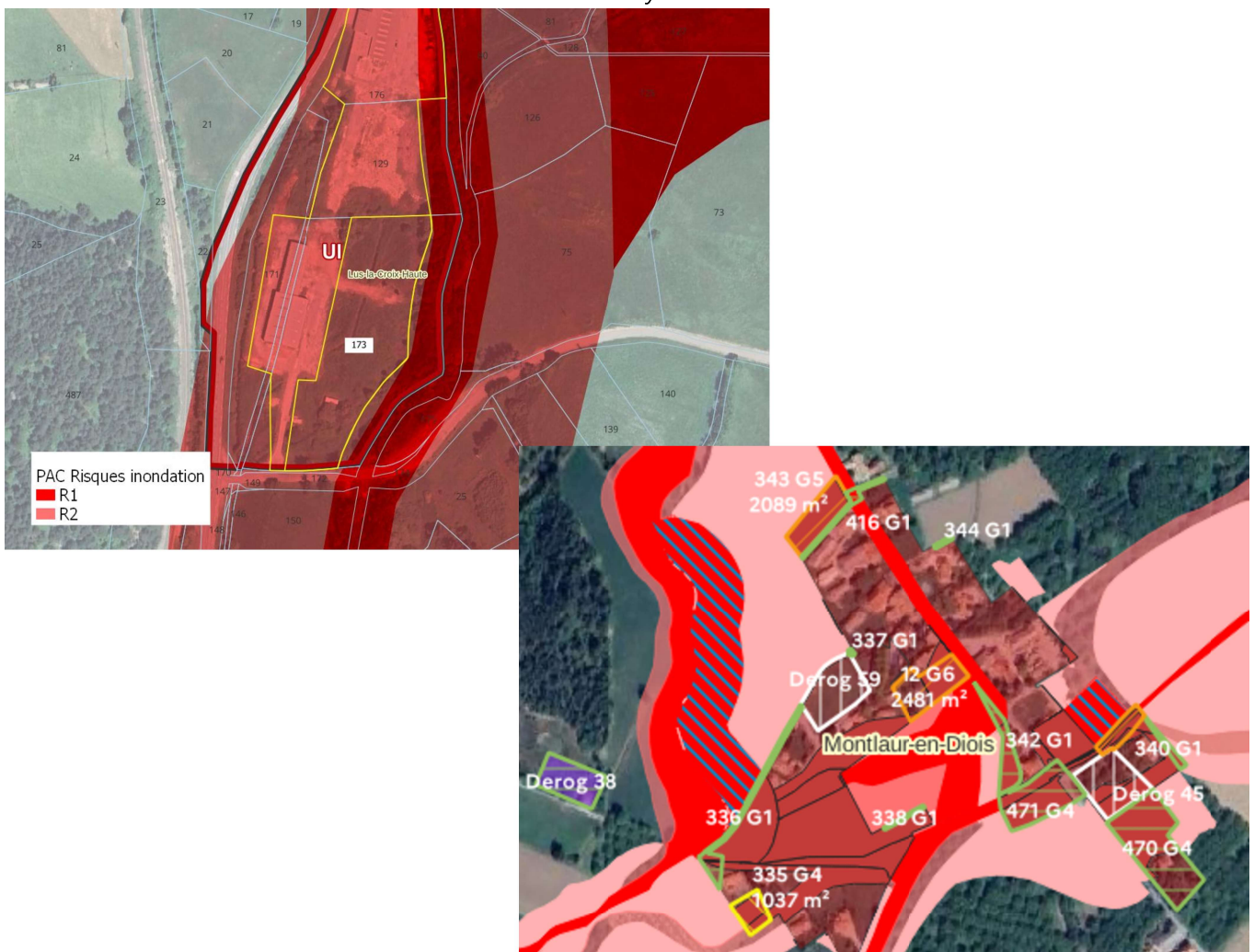
Chaque zone ouverte à l'urbanisation, STECAL et emplacement réservé du PLUi arrêté a fait l'objet d'une analyse au titre des risques. Cette analyse se présente sous la forme d'une couche SIG, jointe au présent avis.

- Extension/création de zone U

Il est observé qu'un certain nombre de créations ou d'extensions de zones U du PLUi, sur des secteurs non urbanisés de façon effective, se situent en aléa inondation fort ou moyen. Par conséquent, ces secteurs seront inconstructibles, conformément au règlement du PAC inondation.

- Dans les cas où l'intégralité de l'extension de la zone U se situe en zone inondable, la **proposition d'extension fait l'objet d'un avis défavorable au titre des risques. C'est le cas de l'extension de la zone UI à Lus-la-Croix-Haute sur la parcelle ZH 173 ainsi que de l'extension de la zone UD sur la parcelle C 1143 à La Motte-Chalancon ou de secteurs sur Montlaur en Diois :**

extension de la zone UI en zone inondable d'aléa moyen à Lus-la-croix-haute ou Montlaur en Diois :



- Dans le cas où une part, non marginale, de l'extension de la zone U se situe dans la zone inondable, **la proposition d'extension fait l'objet d'un avis favorable au titre des risques sous réserve que le périmètre de l'extension soit redéfini afin d'en exclure la partie inondable** (voir les zones U concernées dans la couche SIG en PJ).
- Zones AU
 - Une zone AUc à Beaumont-en-Diois est située en partie en zone inondable. **Le périmètre de cette zone AUc doit être repris afin d'en exclure la partie en zone inondable.**
 - La zone AUi à La Motte-Chalancon : **le périmètre de cette zone AUi doit être réduit afin de se conformer aux recommandations de la note technique complémentaire du SMEA de septembre 2025 : la limite Sud de cette zone doit être décalée vers le Nord.**
 - Une zone AUc à La Motte-Chalancon (parcelles C721, 1297, 1332) est située en partie en zone inondable d'aléa faible selon l'étude réalisée par le SMEA. Comme vu lors de la réunion du 03/06/2025 entre les services de la DDT, la CCD et la commune, l'aléa inondation sur ce secteur est suffisamment faible pour pouvoir être géré par des prescriptions d'urbanisme visant à réduire la vulnérabilité. Par conséquent, cette zone AUc fait l'objet d'un avis favorable au titre des risques.
- Changements de destination :

Deux changements de destination vers de l'habitat se situent en zone inondable R du PAC (bâtiments de l'ancienne colonie à Luc-en-Diois). Ces projets ont déjà fait l'objet de plusieurs échanges entre les services de la DDT, la CCD et la commune. Ces changements de destination sont possibles sous conditions, notamment la surélévation des planchers au-dessus de la cote de référence.
- STECAL
 - Le STECAL 10 à Lus-la-Croix-haute se situe dans la zone inondable R2 du PAC. **Par conséquent, la construction envisagée d'un hangar ne pourra se faire qu'en extension du bâtiment déjà existant et dans le respect des prescriptions du PAC inondation.**
 - Le STECAL 14 à Sainte-Croix empiète en partie sur la zone inondable R1 du PAC. **La délimitation de ce STECAL devra être reprise afin d'exclure la partie en zone inondable.**
- Emplacements réservés
 - L'emplacement réservé ER 20 à Châtillon-en-Diois (création d'aire de camping-car, d'aire de jeux) se situe en zone inondable. Le stationnement de camping-cars/caravanes n'est pas autorisé en zone inondable. Par conséquent, **il est émis un avis défavorable à l'emplacement réservé ER 20 au titre des risques.**
 - Les emplacements réservés ER 89 et ER 107 (création d'aires de loisir) se situent en partie en zone inondable R1 du PAC ou dans la bande de 20 m d'un axe d'écoulement. Ces emplacements réservés font l'objet d'un avis favorable au titre des risques sous réserve du respect des prescriptions du PAC risques dans la zone inondable (pas de construction annexe (hors sanitaires), les éléments accessoires (bancs, tables...) seront ancrés au sol, pas de remblai).

- Les emplacements réservés ER 5 et ER 18 (création de parking public en zone urbaine) se situent en zone inondable. Conformément au PAC risques, ces projets peuvent être autorisés si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, à intégrer au plan communal de sauvegarde.
- L'emplacement réservé ER 36 (création d'un parking public hors zone urbaine) devra voir son périmètre redéfini afin d'en exclure la partie située en zone inondable.

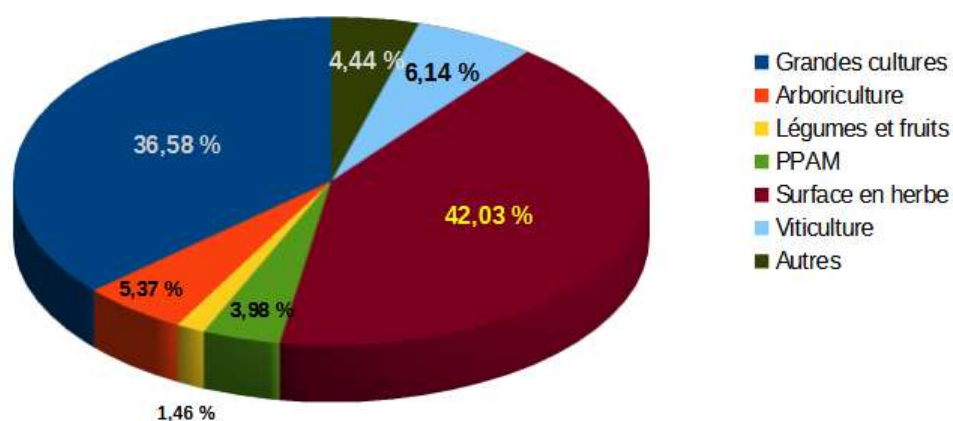
Annexe IV : Impact sur l'agriculture

1 Incidence globale du zonage du PLUI sur l'agriculture du Diois

La **surface agricole utile** (SAU) déclarée à la PAC sur le territoire du Diois est d'environ 209 395 ha (données PAC 2024). Le nombre d'exploitants déclarant au moins une parcelle à la PAC sur ce territoire est passé de 9 792 en 2015 à 8 893 en 2024 (augmentation de 9 %). La moyenne d'âge des exploitants est de 41 ans en 2024 contre 47 ans en 2015 (baisse de 12,7 %).

En 2024 la SAU était principalement composée de surface en herbe, de grandes cultures, de viticulture et de PPAM (voir la typologie sur le graphique ci-dessous)

Typologie des cultures du Diois



L'incidence globale du zonage du PLUI sur les exploitations agricoles **peut être considéré comme faible à très faible**. En effet les surfaces agricoles déclarées à la PAC réellement touchées (hors secteur Ap) ne représente que 0,02 % de la SAU globale du territoire de la CCDiois.

Les surfaces PAC concernées représentent 92,02 ha dont 46,66 ha de Grandes Cultures (50,71 %), 38,08 ha de surfaces en herbes (41,38 %) et 2,55 ha de PPAM (2,77 %). La viticulture n'est concernée que pour 0,10 ha. Sur ces 92,02 ha, 50,66 ha seront en zone Ap et resteront donc à l'agriculture.

Au final 41,36 ha déclarés à la PAC seront impactés par les zonages AU, U, ZAC, etc..... Parmi ces 41,36 ha, 9,3 ha sont en UD et 7,39 sont en Auc. Les STECAL consomment environ 0,825 ha de surfaces déclarées à la PAC.

187 exploitants sont néanmoins touchés par les zonages autres que A et N dont 11 exploitations, concernées par le zonage Ap et son règlement.

La SAU des 187 exploitations est de 18 677 ha (74 % en herbes, 15,14 % en GC, 3,06 % en Viti et 2,19 % en PPAM). L'incidence du zonage sur la SAU globale de ces exploitations est donc très faible (0,5 % de la SAU globale zonage AP compris et 0,22 % sans prise en compte de la zone Ap).

Analyse particulière au niveau des exploitations touchées par le zonage.

Le secteur Ap sur Die concerne principalement le GAEC de CHARMARGES (88,67 % de sa SAU est concernée par le zonage Ap).

Les exploitations sont principalement touchées en zone UA (81 exploitations), UD (36 exploitations) et AUC 24 exploitations. La zone Ap répartie sur deux communes (Die et Recoubeau-Jansac) concerne 11 exploitations au total.

Sur les % d'impact :

- 1 exploitation est concernée pour **88,67 % de sa SAU totale** mais uniquement en Zone Ap. Le point important est donc de regarder la possibilité de développement de cette exploitation par rapport au règlement de la Zone Ap (voir les observations du service agricole dans le volet « Avis sur le règlement »)
- 1 exploitant (59 ans) est concerné pour **22,95 % de sa SAU totale** (suppression de 9,76 ha de sa surface en herbe sur 42,53 ha de surface en herbe). L'ensemble de ses cultures PAC sont sur la commune de Die. 1,63 ha sont consommés par de la Zone UD, 1,62 ha par de la zone Udd et 1,37 ha par la zone ZAC et 1,22 ha par la zone Uig. C'est un éleveur ovin (30 ovins déclarés à la PAC). Considérant le nombre d'ovins et la surface encore disponible sur la commune (32,76 ha), **l'incidence est considérée comme moyenne et ne remet pas en cause la viabilité de l'exploitation**
- 7 exploitations sont touchées par la consommation d'espace entre 5,3 % et 9,7 % de leur SAU totale, principalement en grandes cultures ou en surface en herbe, **sans remettre en cause la viabilité des exploitations concernées.**

2 Avis sur la consommation d'espace et sur quelques points du zonage (OAP, EBC et AOC, points particuliers) (voir annexe consommation d'espaces et zonage)

2.1 Point sur les EBC situés sur des parcelles en AOC Clairette de Die

Sur la commune de DIE, il existe **17,8 ha** de superpositions de zones classées en EBC sur des zones classées en « AOC clairette de Die », ce qui pourrait compromettre une reconquête en vigne de ces secteurs.

88 parcelles cadastrales sont concernées (pour des surfaces d'intersection de plus de 100 m²). (Voir le tableau des parcelles en annexe).

Le maintien de ces secteurs en EBC devra être justifié.

2.2 Zoom sur la zone artisanale de La Motte Chalancon

La Motte Chalancon est identifiée comme bourg centre dans l'armature territoriale du PLUi. Elle a besoin d'après le PLUi, au regard de son rôle structurant, de **l'aménagement d'une Zone Artisanale** de compétence intercommunale (deux zones d'activités nouvelles

seulement sont proposées dans le PLUi, celle de La Motte Chalancon et une à Lus la Croix Haute).

La discontinuité est rendue nécessaire par la présence d'un cône de déjection torrentiel en amont du site, impliquant un risque inondation par ruissellement sur la partie en continuité avec le village. 4 entreprises souhaiteraient s'installer dans la zone projetée dont le garage automobile du centre-ville.

D'un point de vue agricole, les SAU sur ce secteur sont souvent assez faibles et le retrait de cette parcelle à forte valeur agronomique (indice 9/9 de potentiel agronomique) **est problématique**.

Cette parcelle est actuellement exploitée en grandes cultures. L'exploitant dispose d'environ 10 ha de SAU en grandes cultures. **Cette partie représente 8,6 % de sa SAU grande culture (de fait l'impact est loin d'être négligeable pour l'exploitant agricole).**



En l'absence de solutions alternatives hors zones inondables et, compte-tenu de la nécessité de mettre en place une zone artisanale sur La Motte-Chalencon, le positionnement de ce secteur apparaît acceptable.

2.3 Zone Ap du secteur de DIE :

En 2018, au début de l'élaboration du PLUi, cette grande zone agricole était vide de toute construction, sans exploitation agricole au Nord (première déclaration PAC pour le GAEC en 2023). À ce jour, la partie Nord de cette zone Ap est en culture (maraîchage sur 1,97 ha et prairies temporaire pour 3,57 ha). La partie Sud est quant à elle déclarée à la PAC depuis de nombreuses années.



Cette Zone Ap de **15,18 ha** occupe **87 % de la SAU** d'une exploitation.

Dans cette zone seules les « ...installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole (borne d'irrigation, station de pompage, station de lavage des outils et engins agricoles touchés par les produits phytosanitaires, serres maraîchères, filets de lutte anti grêle...) », sont autorisées.

Cette rédaction restrictive peut poser un problème pour cette exploitation si elle souhaite construire un bâtiment en dur nécessaire à l'exploitation agricole.

De plus, la construction sur ce secteur est déjà très contrainte par le risque inondation (R1, R2, R3).



Il est donc important de pouvoir trouver une solution qui permette à la fois de **concilier la qualité exceptionnelle des paysages en arrivant sur Die** et les **possibilités de développement de l'exploitation**.



2.4 Points de règlements

- **Page 99/263** du document intitulé « *Lc_Rapport de présentation Justification des choix et évaluation environnementale* », il est indiqué que dans les **aires des tulipes sauvages**, **la construction de bâtiments, y compris à vocation agricole** (les stations de tulipes sauvages sont le plus souvent situées en zone agricole) **est interdite**.
Les 34 stations de tulipes sauvages sont toutes en zone A, majoritairement sur la commune de Die et représentent une surface importante (2,1 ha). **Le règlement écrit en zone A ne reprend pas l'interdiction** énoncée ci-dessus. Il semble donc nécessaire que les aires des tulipes sauvages, si elles sont inconstructibles, soient dotées d'un zonage particulier en zone A **précisant clairement cette interdiction**.
- **Page 119/162** du règlement il est indiqué que :
« Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole [...] devront être implantés **dans le prolongement immédiat des bâtiments d'exploitation** concomitamment à la construction des bâtiments d'exploitation ou après ».
Cette indication peut être soumise à une interprétation stricte et suppose une continuité entre les deux bâtiments. **Il serait préférable d'indiquer à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (éventuellement inclure une notion de distance comme « moins de 50m sauf impossibilité technique »).**
- **Page 121/162** du règlement il est indiqué que :
Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole, **la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres**, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Le Rapport de présentation précise que cette hauteur maximale des bâtiments agricoles a été fixée à 8,5 mètres, pour demeurer dans les gabarits des fermes anciennes et permettre ainsi une meilleure intégration dans le paysage rural, tout en tenant compte des besoins techniques.
NB : cette hauteur pourrait apparaître basse pour certains bâtiments d'exploitation agricole et pourrait être, dans certaines zones sans enjeux paysagers, remontée à 12 m (comme pour la zone Ui ou pour certains STECAL (5, 9, 10, 14, 15)), permettant ainsi le stockage en hauteur, dans le respect des exigences des assurances, et non pas en surface au sol.

2.5 Avis sur les emplacements réservés.

D'une façon générale, les ER impactent environ **2,14 ha de zone agricole** déclarée à la PAC. L'ER 36 sur la commune de Luc en Diois consomme à lui seul 0,53 ha de surface agricole. Les ER de liaison piétonne, de voie douce, de parking, de voie de desserte à proximité immédiate des parcelles en cultures sont très souvent des **sources de conflits avec les exploitants agricoles**. Il est donc important de prévenir ces sources de conflits. Néanmoins quelques points particuliers méritent d'être précisés.

Recoubeau-Jansac

- **Sur les ER 84-85** un passage par le Nord, plutôt que par le sud permettrait de consommer moins de terres agricoles et de limiter les conflits d'usage. **L'exploitant agricole concerné fait partie des 5 exploitants les plus impactés de l'ensemble du PLUI.**
- **Sur l'ER 89** : l'attention est attirée sur le **risque de conflits d'usage** avec un champ de noyer juste à côté.

Saint Andéol en Quint

- 2 ER ne sont pas numérotés sur le règlement graphique 'Probablement les 95 et 97
Parcelle W0081 il y a un **ER 97** . Attention de ne pas enclaver le bâtiment (éventuellement agricole)



Saint Nazaire le désert



ER 108 : Pourquoi est-il prolongé vers le Nord dans une parcelle agricole en prairie ?

ER 30 : Une grande partie de cet ER est déclaré à la PAC. L'exploitation en luzerne et prairie est sans doute possible malgré l'ER. À défaut, il ne mettrait pas en péril les deux exploitations agricoles concernées

Annexe V : Préservation des espaces naturels

1 Réserves Naturelles (Nationales, Régionales ou Biologiques)

3 réserves sont présentes dans le périmètre du PLUi :

- RNN des Hauts plateaux du Vercors
- RNR de la grotte des Sadoux (Pradelle)
- RBI d'Archiane

Les zones classées en réserves sont couvertes par réglementation spécifique.

Les différentes zones ouvertes à l'urbanisation (AU), les Stecal et les emplacements réservés ne concernent pas les périmètres des réserves.

2 Arrêtés préfectoraux de protection

3 APP sont dans le périmètre du PLUi :

- APPB La combe obscure (Lus-la-Croix-Haute)
- APGL Pré-Guittard (Arnayon)
- APPHN rivière Drôme et affluents

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes, d'habitats naturels ou de sites géologiques (APPB/HN/G) sont des outils de protection forte qui concerne une aire géographique bien délimitée et qui encadre des activités.

Les APP répondent aux sites de petites tailles présentant un intérêt naturel fort soumis à des pressions ou des atteintes de leurs milieux.

Au même titre que les réserves, ces arrêtés de classement doivent strictement être respectés.

Les différentes zones ouvertes à l'urbanisation (AU), les Stecal et les emplacements réservés ne concernent pas les périmètres des APP.

Il serait cohérent de rappeler les réglementations de chaque APP, notamment l'interdiction de coupe rase sur l'ensemble de l'APPHN rivière Drôme et affluents.

3 Zones Natura 2000

1 site "oiseaux" :

- FR8210017 Hauts plateaux du Vercors

8 sites "habitats" :

- FR8201680 Landes, pelouses, forêts et prairies humides de Lus-la-Croix-Haute
- FR8201682 Rebord méridional du Vercors
- FR8201683 Les sources de la Drôme
- FR8201684 Zones humides et rivières de la haute vallée de la Drôme
- FR8201685 Pelouses, Landes, falaises et forêts de la montagne d'Aucelon
- FR8201688 Pelouse, forêts et habitats rocheux de la montagne de l'Aup et de la Sarcena
- FR8201690 Grotte à chauves-souris des Sadoux
- FR8201744 Hauts plateaux et contreforts du Vercors oriental

Le PLUi doit être compatible avec les enjeux des sites, c'est-à-dire les habitats d'intérêt communautaire et les habitats prioritaires (HIC et HPR) ayant conduit au classement.

Une exigence forte de non-dégradation de ces zones et de leur fonctionnalité est prévue dans les Directives européennes oiseaux et habitats-faune-flore.

Un travail de superposition des HIC et HPR avec les zones ouvertes à l'urbanisation (AU) et les Stecal du PLUi a été réalisé :

Lus la Croix Haute

- zone UD et zone agricole au Sud



Habitat Natura 2000 d'intérêt communautaire (HIC)

Prairies de fauche de montagne (6520)

L'évaluation des incidences Natura 2000 obligatoire pour toute nouvelle construction permettra de limiter la réduction de l'HIC (à voir projet par projet).

- zone Ut



Habitat Natura 2000 d'intérêt communautaire (HIC)

Prairies maigres de fauche de basse altitude (6510)

Réservoir de biodiversité (Trame verte et bleue)

Lisière de forêt

Camping déjà existant

4 Espaces Naturels Sensibles (ENS)

5 ENS dans le périmètre du PLUi :

- Montagne du Sapey (Aucelon)
- Marais des Bouligons (Beaurières)
- Zone humide des Nays (Saint Roman)
- Montagne de Glandasse (Laval d'Aix)
- Alpage du Jardin du Roy (Chatillon en Diois)

Les différentes zones ouvertes à l'urbanisation (AU) et les Stecal ne concernent pas les périmètres des ENS.

5 La Trame Verte et Bleue (TVB)

L'objectif doit être de maintenir ou restaurer des bonnes conditions d'habitat et de circulation des espèces.

Pour définir un éventuel impact sur les TVB, notamment sur les corridors écologiques, un travail cartographique a été réalisé sur zones urbaines des 50 communes et leurs hameaux, avec un focus sur les zones AU et les demandes de dérogations à l'urbanisation limitée.

Il conviendra également de vérifier si la Trame Verte et Bleue et les corridors écologiques figurant dans la Charte du Parc Naturel Régional du Vercors sont correctement reportés.

- **Beaumont en Diois**

AUc : le secteur exclut bien la zone boisée et humide à l'Est qui est un habitat et corridor écologique favorable à la biodiversité.

- **Beaurières :**

Zone AUc : la haie au Sud (réservoir pour la biodiversité) de la parcelle doit être maintenue dans son entier et non seulement des plus beaux arbres comme indiqué dans l'OAP



Autres secteurs de demande de dérogations : pas d'enjeux particuliers

- **Brette - STECAL**



Le corridor écologique au Nord du secteur, déjà en mauvais état devra être préservé par une redélimitation du STECAL.

- **Die**

Zone AUf: RAS



Zone UD : L'espace boisé en partie Est devra être préservé a minima pour maintenir une trame verte Est-Ouest dégradée sur ce secteur

Espace boisé menacé pour ce secteur qui peut engendrer une coupure de corridor et une réduction de réservoir de biodiversité (**avis défavorable en attente de plus d'information sur les projets**)



AUc – OAP Les Eglises:



corridor et réservoir écologique
préservation des haies à garantir.

Jonchères

Auc et dérogation : espace boisé menacé pour ces 2 secteurs mais pas de coupure de corridor, plutôt une réduction de réservoir de biodiversité au sein du village (avis réservé en attente de plus d'information sur les projets)



La Bâtie des Fonds



corridor préservé à l'Ouest et secteur peu dense déjà anthropisé

La Motte-Chalancon

AUc : 2 secteurs agricoles attenants à une zone urbaine

AUi : Exclusion du secteur boisé et humide au Sud, habitat et corridor écologique favorable à la biodiversité.

Menglon



Dérogation : limiter dans la zone Ut les atteintes au boisement, corridor écologique et réservoir de biodiversité le long de la rivière Drôme

Recoubeau Jansac



La haie traversant ce périmètre devra être préservée.

Romeyer



La haie au Sud de ces périmètres devra être préservée

Saint Dizier en Diois

Auc : RAS

Dérogation : enjeu corridor écologique par l'obligation de conservation de la trame verte



Saint Nazaire le Désert



Auc (Nord) : présence de 2 arbres à cavités sur la parcelle, éléments à fonction d'habitat à préserver

Valdrôme



Dérogation : zone Uth

Habitat Natura 2000 d'intérêt communautaire prioritaire (HIC PR)

Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (6210*)

+

Réservoir de biodiversité (Trame verte et bleue)

Dérogation : enjeu corridor écologique par l'obligation de conservation de la trame verte



A noter que les acteurs locaux ont visiblement intégré dans le projet de PLUi de la CC du Diois les enjeux environnementaux en réduisant fortement la consommation des espaces par la diminution de l'étalement urbain et des zones d'activités.

6 Préconisations d'ordre général

La biodiversité ordinaire joue un rôle essentiel pour certaines fonctions écologiques. Il convient de la prendre en compte.

La préconisation principale permettant d'assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et leurs habitats, est la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue), composées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques :

- Favoriser le maintien d'infrastructures agroenvironnementales : haies, mares, bandes enherbées, arbres isolés, bosquets, ripisylves (boisements linéaires de berges) qui constituent des espaces relais importants pour la continuité écologique
- Préserver les boisements linéaires
- Maintenir les surfaces boisées
- Maintenir la connectivité entre les massifs forestiers et les boisements linéaires (haies, alignements d'arbres, ripisylves...)
- Maintenir les milieux ouverts identifiés au titre de la trame verte, en ayant une attention particulière sur les milieux à enjeux (pelouse sèches et milieux thermophiles, prairies de fauches de montagne...)

Annexe VI - Analyse des OAP

1 Analyse quantitative des OAP proposées

Analyse des OAP des ville et bourgs-centres

Commune	Nom du secteur	Nombre de logements attendus ¹	Typologie d'habitat programmé	Observations
DIE <i>Objectif estimatif :</i> -403 logts -322 en neuf → 145 à 200 logts <i>seulement concernés par un OAP</i>	La Chargière 1	50 à 70	Collectif + éventuellement indiv groupé minoritaire	Une partie en logement locatif (social ?) / accession sociale sans préciser de taux => à préciser Règlement graphique : zone AUc, à vocation principale d'habitat. → <i>Que signifie la trame xxxx ? (servitude de mixité sociale ?)</i>
	La Chargière 2	14	Indiv groupé ou petit collectif (type habitat intermédiaire)	Règlement graphique : zone AUc, à vocation principale d'habitat. → <i>Que signifie la trame xxxx ? (servitude de mixité sociale ?)</i>
	Les Églises	50	Indiv groupé ou petit collectif	Promotion de l'habitat participatif, inclusif et collaboratif Une partie en logement locatif (social ?) / accession sociale sans préciser de taux => à préciser Règlement graphique : zone AUc, à vocation principale d'habitat. → <i>Que signifie la trame xxxx ? (servitude de mixité sociale ?)</i>
	Plas	11	Indiv pur ou groupé ou petit collectif	Diversification de la typologie Règlement graphique : zone AUc, à vocation principale d'habitat. → <i>Que signifie la trame xxxx ? (servitude de mixité sociale ?)</i>
	Chanqueyras	??? ²	Petits collectifs et	ZAC – OAP valant règlement

1 Précisé dans l'OAP ou calculée sur la base de la surface de la zone et la densité

2 40 logements au Nord du secteur d'après le projet de modification de la ZAC + autre programme incertain/non dimensionné au sud

			intermédiaires	24 500 m ² SDP Part de logement <u>social</u> / abordable Règlement graphique : zone AUC, à vocation principale d'habitat. → Que signifie la trame xxxx ? (servitude de mixité sociale ?)
CHATILLON-EN-DIOIS <i>Objectif estimatif :</i> -120 logts -96 en neuf → 62 à 65 logts concernés par une OAP	La Condamine Le Tivolli Guignaise	49	Indiv pur et/ou groupé et/ou petit collectif	Mixité sociale non évoquée alors que programme conséquent
	La Chapelle	7	Indiv pur ou groupé	
	Menée	2 ou 5 ?	Indiv groupé ou petit collectif	Densité et exemple de traduction non cohérents
	Le Village	4	Indiv groupé (à privilégier) ou pavillonnaire	
LUS-LA-CROIX-HAUTE <i>Objectif estimatif :</i> -111 logts -89 en neuf → 49 logts concernés par une OAP	La Jarjatte	11	Indiv pur et/ou groupé et/ou petit collectif	
	Correardes	27	Indiv pur et/ou groupé et/ou petit collectif	
	Le Village 1	11	Indiv groupé ou petit collectif	
LUC-EN-DIOIS <i>Objectif estimatif :</i> -59 logts -47 en neuf → 5 logts seulement concernés par une OAP	Les Sagnes	5	Indiv pur ou groupé	
SAINT-NAZAIRE-LE-DESERT <i>Objectif estimatif :</i> -26 logts -21 en neuf → 16-18 logts seulement concernés par une OAP	Le Rose	8-9	Indiv pur et/ou groupé et/ou petit collectif	
	Subreviale	8-9	Indiv pur et/ou groupé	En extension urbaine, dans la pente.
LA MOTTE-	Le Lavour	9	Indiv groupé ou petit	

CHALANCON			collectif	
<i>Objectif estimatif :</i> -61 logts -49 en neuf → 24 logts seulement concernés par une OAP	Le Collet	15	Indiv groupé (très minoritaire) et/ou petit collectif	

→ De manière générale, les secteurs d'OAP ne permettent de réaliser qu'une partie de l'objectif affiché dans le document – même en mobilisant les dents creuses des zones U et en augmentant les densités moyennes des opérations.

Cela milite pour afficher un objectif démographique plus raisonnable, conforme à la réalité et aux possibilités foncières existantes et pour la mise en place d'une OAP de type « densité » afin de garantir sur des « petits tènements » des possibilités de densité future.

Analyse des OAP des 2 communes d'équilibre géographique dont les estimations semblent démesurées

Commune	Nom du secteur	Nombre de logements attendus ³	Typologie d'habitat programmé	Observations
BEAURIERES <i>Objectif estimatif :</i> -16 logts -13 en neuf → 7 logts seulement concernés par une OAP	[sans nom]	7	Indiv pur et/ou groupé (petit collectif possible)	
BOULC <i>Objectif estimatif :</i> -49 logts -39 en neuf → 5 logts seulement concernés par une OAP	[sans nom]	5	Indiv pur et/ou groupé (petit collectif possible)	Le règlement graphique identifie cette seule zone AU sur les 9 « secteurs urbanisés » (hameaux) de la commune. → A moins qu'il existe de nombreux / grands bâtiments susceptibles de changer de destination, il ne semble pas raisonnable de croire que 30-40 autres logements puissent être construits sur la commune.

³ Précisé dans l'OAP ou calculée sur la base de la surface de la zone et la densité

2 Analyse qualitative des OAP proposées

Sur l'ensemble des OAP, il conviendrait de proposer un affichage clair du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) à produire dans chaque OAP.

Concernant le programme de logements, en complément de la superficie de chacun des secteurs des OAP dédiés à l'habitat, il conviendra d'indiquer explicitement la densité effective et de préciser s'il s'agit d'une densité brute ou d'une densité nette.

Globalement, il semblerait que la production de logements se réalise dans une densité légèrement inférieure à celle affichée.

Les OAP ont fait l'objet d'une analyse de la part de l'architecte-conseil et du paysagiste-conseil auprès de l'État soit après visite sur site, soit après analyse sur dossier.

Il en résulte les préconisations ci-après :

2.1 Analyse après visite de terrain

2.1.1 *Châtillon-en-Diois – Menée*

A la confluence du ruisseau d'Archiane et de Combau, le hameau de Menée occupe une situation stratégique sur la route du col et forme la seule porte d'entrée vers le site exceptionnel du cirque d'Archiane.

Dans un site marqué par la puissance de la topographie, l'urbanisation s'est faite avec bon sens en se regroupant au pied de l'éperon pour mieux prendre ses distances avec l'eau et profiter de l'exposition plein Sud.

L'OAP s'éloigne de cette logique originelle en proposant la construction de cinq logements en vis-à-vis de l'église Saint Jean-Baptiste, en contrebas de la route et dans une grande proximité avec le ruisseau de Combau.



Ce qui peut paraître cohérent en plan ne l'est pas dans la réalité.

Un travail de représentation en coupe aurait permis de mieux comprendre la logique du site dans sa progression depuis l'éperon rocheux jusqu'à la rivière, de la roche jusqu'à la terre, d'appréhender les ruptures topographiques et le statut de la route comme limite à l'extension du bourg.

Ce n'est pas raisonnable de vouloir bâtir ici, cela porterait préjudice à la qualité et à l'harmonie du site tel qui est connu aujourd'hui.

Pour finir, cette hypothèse est contraire aux politiques d'aménagement qui privilégient le confortement des centres bourgs plutôt que de poursuivre les pratiques de dispersion. Ces pratiques ont par ailleurs le très fort inconvénient de démultiplier les situations d'exposition aux risques.

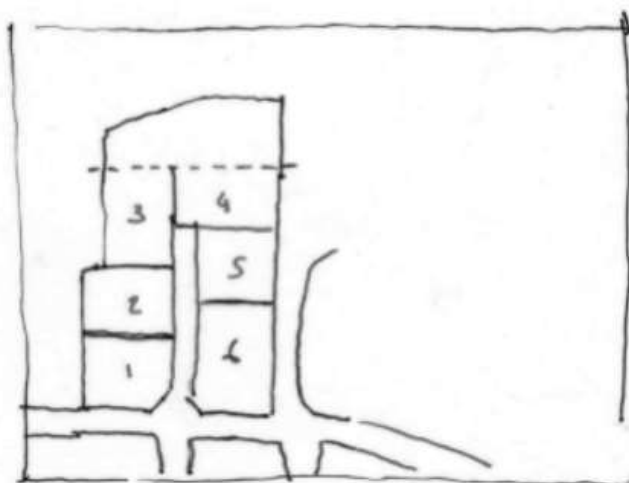


2.1.2 OAP La Chapelle – Châtillon-en-Diois

On gagnerait à organiser la desserte par le centre, en se mettant dans l'axe de l'allée du Bouquet. Hypothèse d'aménagement proposée :



Vue sur le terrain depuis l'allée du Bouquet



Le terrain est marqué par la topographie ; les hypothèses d'implantation devront faire l'objet d'un réglage fin à partir d'une représentation en coupe sur toute la profondeur pour les deux parcelles concernées.

Pour finir, il conviendra de préserver le fond des parcelles, là où la pente s'accélère, tel que cela semble être envisagé dans l'organisation générale de l'OAP.

2.1.3 OAP La Condamine, Le Tivolli et Guignaise – Châtillon-en-Diois

Concernant La Condamine et Le Tivolli, les problématiques sont similaires. Les enjeux concernent l'accès depuis la route départementale d'une part et la stratégie de distribution sur des parcelles très profondes et sans débouché sur le chemin des vignes (au nord) à ce stade, d'autre part. Cette situation n'exempte pas de préserver cette possibilité pour l'avenir (même à très long terme).

Le système de contre-allée (parallèle à la départementale) est à écarter.

La desserte dans la profondeur de la parcelle mériterait d'être plus rectiligne. La variation des implantations pour garantir l'animation du plan de masse est une fausse bonne idée. Dans sa composition, le plan de masse gagnerait à plus de simplicité dans son organisation.

Il conviendrait au contraire de systématiser le choix dans un rapport plus évident avec le grand paysage (Glandasse au nord et montagne du Piémard au sud).

L'OAP devrait s'intéresser dans ses directives à garantir la préservation du caractère rural dans les aménagements. Dans ce sens la demande de préservation des arbres isolés est une première approche, il faut la poursuivre par un cadrage sur le traitement des sols (limiter les surfaces en enrobé), des limites (éviter les grillages industriels), de la végétalisation (éviter les haies monospécifiques et les essences exotiques).



Le Tivolli, vue vers le Glandasse au nord, et vers la montagne du Piémard au sud.

De l'autre côté de la RD, le secteur Guignaise pose question. L'hypothèse met en évidence les limites de la proposition qui consiste à faire pénétrer la voiture dans toute la profondeur de la parcelle.

Il conviendrait de reconsidérer cette hypothèse en contenant la présence de la voiture sur les parcelles 198 et 199 au plus près de la RD. Un dispositif de cour commune est envisageable pour regrouper le stationnement et des services communs (stationnement vélo, boîtes aux lettres, abris poubelles) et pourquoi pas organiser un accès vers la rivière. La desserte des logements pourra être assurée plus simplement par voie piétonne.

2.1.4 OAP Le Village – Châtillon-en-Diois



On comprend la décision de vouloir construire ici dans la continuité du centre bourg, mais pas de cette façon.

Cette continuité spatiale est mise à mal par la composition du plan de masse qui s'inscrit en rupture par rapport à la structure urbaine du bourg, avec ses maisons à l'alignement et en mitoyenneté. Le plan de masse repose sur une organisation arbitraire qui ne répond à aucune logique préexistante et démultiplie inutilement les linéaires de voiries pour sa propre desserte.

La première tranche aujourd'hui à l'achèvement permet de constater in situ la réalité de cette situation regrettable.

La suite doit en tirer des enseignements. Il conviendrait de reposer des directives en mesure de garantir une continuité harmonieuse sur la rue des Jardins ainsi que sur le chemin de Rossignol. Le découpage parcellaire devrait être plus linéaire (sans rupture géométrique) et les implantations Sud dans un rapport d'alignement à la voirie.

2.1.5 OAP Le Village – Saint-Roman

L'OAP proposée est-elle vraiment à l'échelle de la commune ?

Est-il bien raisonnable de vouloir construire ici ?

Depuis la mairie, la route de Ferrand monte en pente régulière et change de direction au dernier moment pour dévoiler un paysage exceptionnel sur les contreforts sud du Vercors. Cette mise en scène spectaculaire ne doit-être perturbée à aucun prix. Les hypothèses envisagées ne considèrent pas cette situation particulière.

Si l'OAP est maintenue il conviendra de préserver un cône visuel libre de tout aménagement (construction, voirie...). Dans ce sens la seule possibilité consiste à revoir le nombre logements (2 à 3 maximum) et l'implantation des constructions à contenir dans le secteur sud-est de la parcelle le long de la route de Ferrand.



Depuis la route de Ferrand, une progression vers un point de vue spectaculaire qui mérite le plus grand respect. Des travaux au service du paysage mériteraient d'envisager, à moyen terme, l'enfouissement des réseaux (courants fort et faible).

2.1.6 OAP La Chargière 1 – Die

La proposition de plan de masse doit être plus cohérente avec la structure parcellaire existante.

L'organisation du plan résulte trop d'une logique de zonage en dissociant systématique et en juxtaposant les différents usages (logements, espaces verts et stationnements). Le plan gagnerait à articuler autour d'un jardin central les ensembles de logements. Dans ce sens les liaisons douces repérées à la périphérie doivent renforcer cette hypothèse (idée de convergence).

La stratégie de desserte doit être tournée vers l'avenir en préservant la possibilité d'une connexion au sud (sur la parcelle 417) pour créer le traversant entre l'avenue du Vercors et l'avenue Sadi Carnot.

Les efforts du plan pour minimiser la présence de la voiture dans le site sont louables. En même temps le dessin proposé laisse peu d'espoir sur la qualité de cet espace (poche de parking). Par ailleurs, elle condamne la possibilité d'une connexion à terme entre les deux avenues. A l'échelle du quartier il est probablement plus fondamental de créer une rue pouvant proposer divers usages que de répondre à un besoin par une solution exclusivement dédiée à une seule fonction, le stationnement de véhicules.

2.1.7 OAP La Chargière 2 – Die

L'implantation du cheminement à l'est, le long du fossé (limite nord-ouest) semble pertinente, dans la continuité de la desserte de la parcelle 357. Elle permet d'envisager à terme d'assurer une liaison linéaire (traversante) entre la route du col de Rousset et la rue de l'Aiglette.

L'OAP gagnerait en force en évitant la chicane à l'approche de la rue des Aiglettes. **Pour ce faire il conviendrait d'intégrer dans le périmètre les parcelles (résiduelles) 170 et 173.**

2.1.8 OAP Plas – Die

Le plan de masse envisagé est à revoir en intégralité en tenant compte des caractéristiques et contraintes du site :

- Voirie : Privilégier un plan permettant la desserte directe depuis les deux rues (des roses et de voconces) qui longent la parcelle ;
- Préserver la continuité du chemin piéton qui assure la liaison entre la rue de Voconces et la rue des Cyprès le long de la limite sud-ouest ;
- Considérer le chemin créé par l'usage qui traverse la parcelle dans sa plus grande diagonale, il raconte la façon de pratiquer le quartier ;
- Prendre en compte le patrimoine végétal existant et l'exploiter pour la qualité du projet : l'alignement de Tilleuls sur la rue de Voconces (à étoffer et prolonger), les fruitiers plantés récemment au cœur de la parcelle et rechercher dans la mesure du possible la conservation des cyprès existants ;
- Exploiter la qualité des rapports que le site entretient avec le grand paysage ;
- Pour finir, prendre en compte la traversée aérienne du site par les lignes électriques.



Vers l'Est les contreforts du Vercors



Le long de la limite Sud-ouest une continuité douce à préserver



Le long de la rue de Voconces, un alignement de tilleuls à renforcer



Dans la diagonale du terrain, un chemin piéton créé par l'usage



Infrastructure électrique en surplomb de la parcelle

Pour aller plus loin et compte tenu de la pente observée, l'OAP devrait intégrer les grands principes d'implantation en coupe.

Pour finir, nous avons constaté sur le site une forte opposition au projet, la prise en compte de toutes ces caractéristiques s'impose avec force pour obtenir l'adhésion des riverains.

2.1.9 OAP Les Églises – Die

Enjeux environnementaux : Znieff de type 1 en partie Nord . Znieff de type 2 sur toute la zone.

Il conviendrait de ne pas construire dans la Znieff de type 1 seule la parcelle n°170 peut faire l'objet d'un projet en s'appuyant sur les voiries existantes pour assurer la desserte des lots. Dans ce sens il faudra s'intéresser à la possibilité d'intégrer la parcelle triangulaire n°158 pour faciliter la desserte du fond du terrain.

Le plan de masse doit pouvoir se faire sans la création d'une voirie dédiée.



2.1.10 OAP Le village – Recoubeau

Le plan de masse envisagé doit s'inscrire dans la continuité du collectif contigu situé au sud, notamment en recherchant l'alignement.

Dans ce secteur, le projet devrait être l'occasion de développer une stratégie d'aménagement globale pour apaiser la relation, actuellement difficile, avec la route départementale située en contre-bas.

Il conviendrait de créer un filtre végétal en travaillant différentes strates (constitution d'alignement) par rapport à la RD. Cette OAP ne peut faire l'économie d'un cadrage ambitieux sur la qualité des aménagements extérieurs.



2.1.11 OAP Le village – Menglon

Cinq à six maisons sont envisagées sur ce site.

Pour la desserte, il conviendrait d'utiliser le chemin des Morans et non pas de créer une voirie dédiée sur la parcelle. Il est rappelé que le site est actuellement cultivé en potager ce qui révèle la qualité des sols.

Il conviendrait également de conserver le dernier arbre (un tilleul) le plus au Sud du chemin des Morans.

Par ailleurs la composition retenue devra s'intéresser au meilleur rapport à entretenir avec la grange en vis-à-vis et le bâti situé sur la parcelle voisine au nord.



2.1.12 AOP Fond Trache – Menglon

Trois maisons sont projetées.

Le terrain est encadré par deux parcelles de maisons individuelles. Il conviendra d'éviter de s'implanter dans la profondeur du site en recherchant plutôt une cohérence avec les maisons voisines.

2.1.13 OAP Menglon – Luzerand

Cinq à six maisons sont projetées.

Il conviendrait de construire le plus possible vers la voirie tout en conservant le grand cèdre existant qui forme un signal dans le centre bourg et à l'échelle du grand paysage.

Concernant la desserte une alternative au schéma proposé infra consisterait à se rapprocher du voisin (parcelle 187) pour rechercher la mutualisation de son chemin d'accès. Cela lui permettrait de partager les frais d'entretien.

Il conviendrait également de s'éloigner d'au moins 15 mètres de la ripisylve du ruisseau de Blanchon.



Illustration hypothèse d'organisation :



2.1.14 OAP Les Sagnes – Luc-en-Diois :

Cinq maisons sont envisagées sur ce site dont le linéaire de voirie en limite de parcelle (chemin de Sagnes) est largement suffisant pour éviter de devoir créer une voie de desserte dédiée à l'intérieur.

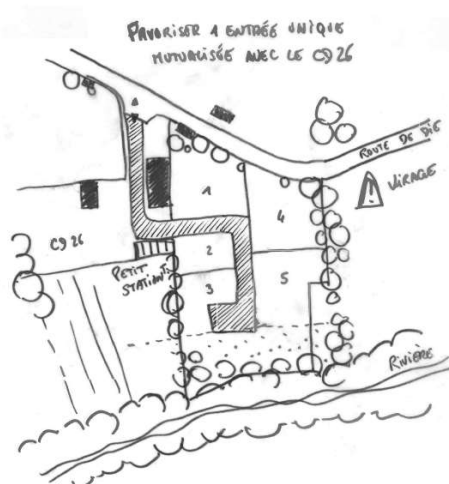
Suivant cette logique la division en lots devra se faire perpendiculairement au chemin de Sagnes. Cette OAP mériterait un cadrage ambitieux sur la qualité des aménagements extérieurs notamment le long de la limite du chemin pour garantir l'unité d'ensemble suivant un vocabulaire rural (haie végétale basse, d'essences locales, fruitiers, éviter les grillages métalliques industriels et le muret bahut...).



2.2 Autres OAP

2.2.1 La Motte-Chalancon OAP ZA La Costa

Il conviendra de mutualiser l'accès avec l'accès du centre technique du Conseil Départemental, ce qui permettra d'éviter une seconde sortie (accidentogène) sur la RD à la sortie d'un virage.



Exemple de traduction possible

2.2.2 OAP Le Colet & Le Lavour à La Motte-Chalancon :

L'OAP du Lavour, plus économe en espace, est à prioriser. Elle manque cependant de simplicité et de rationalisation. Les stationnements méritent aussi d'être rationalisés, il conviendra de mieux les intégrer pour éviter le système de poche sur un terrain dans la pente.

2.2.3 OAP Les Corréardes – Lus-la-Croix-Haute :

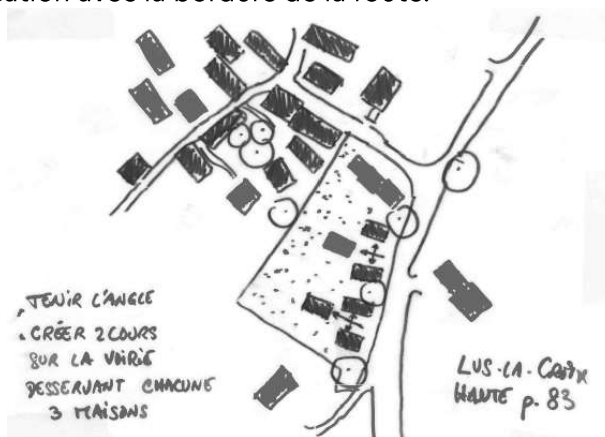
L'OAP a été resserrée par rapport à la version présentée en CDNPS, mais reste importante. Sa structure, sa voirie devrait être plus en rapport à la topographie.

2.2.4 OAP La Jarjatte – Lus-la-Croix-Haute :

La Jarjatte se situe au bord d'un GR et en présence d'une topographie qui méritent d'être pris en compte.

On relève que l'implantation du bâti n'est pas compréhensible par rapport à la pente.

=> Ce n'est pas une bonne idée d'aller construire sur toute la profondeur de la parcelle. Il conviendrait de créer une alternance pour ne pas investir toute la profondeur de la parcelle et de trouver une bonne imbrication avec la bordure de la route.



Exemple de traduction possible

Il conviendrait de prévoir plus de densité sur le village qu'à La Jarjatte.

2.2.5 OAP Le village – Lus-la-Croix-Haute :

Il conviendra de retravailler l'OAP concernant notamment la bande de stationnement et la voirie. Il conviendra de mieux traiter l'interface entre la voirie et l'espace de stationnement pour le camping et la salle des fêtes pour ne pas avoir un espace de bitume trop conséquent.

Constat : c'est l'OAP qui se justifie le plus en raison de sa continuité avec le bourg existant.

2.2.6 OAP Le Rose ou Barrachi – Saint-Nazaire-le-Désert

Au regard de l'impact paysager, ouvrir ce secteur à l'urbanisation est une erreur.

De plus, les choix d'organisation de l'OAP renforcent cette position. Une telle urbanisation impactera l'image de Saint-Nazaire-le-Désert dans le grand paysage. Ce n'est pas un lieu pour implanter du logement.

L'OAP ne doit pas avoir un doublement de la voirie pour couvrir la desserte de la zone. Le site est dans une situation topographique et une relation paysagère très ouverte qui entretient des relations très fortes avec le grand paysage, par conséquent, ce site ne doit pas être développé, il n'est pas adapté pour l'implantation d'un lotissement.

2.2.7 OAP Subréviale – Saint-Nazaire-le-Désert

L'implantation du bâti devrait souligner le mouvement du terrain et le mouvement qui est accompagné par le chemin. Il y a une logique de terrasse.

Il conviendrait de réfléchir à des assemblages pour souligner le mouvement de la topographie dans le paysage.

2.2.8 OAP Commendrat – Saint-Dizier :

Le périmètre de l'OAP est trop grand, trop étendu. Il n'est pas en accord avec la topographie ou le découpage parcellaire et les haies bocagères.

2.2.9 OAP Les Prés – Beaurières :

Il serait judicieux d'avoir un plan d'intégration en coupe. Compte-tenu du dessin proposé, nous préconisons une précision du projet qui permette de mieux intégrer les maisons perpendiculairement à la pente avec pignon face au Sud-Ouest. Cela permet d'alterner un bâtiment et une respiration paysagère, et de s'inscrire dans une plus grande cohérence avec les autres maisons du hameau et dans la continuité du village.

Par ailleurs, cela présente deux autres avantages :

- quand le pignon est collé au chemin existant, la création des réseaux est réduite (raccordement direct) ;
- et l'économie de création de voirie.

2.2.10 OAP Saint-Martin – Beaumont-en-Diois :

Beaumont-en-Diois comprend 102 habitants en 2022, et entre 2016 et 2022 on observe une croissance démographique de +0,99%.

On relève un problème de proportion : le projet d'OAP est plus grand que le hameau existant.

Il est, en partie, concerné par le risque inondation. La suppression du secteur concerné par le risque devrait permettre de revenir à une taille plus acceptable.

2.2.11 OAP Combe et Ségne – Boulc :

L'OAP est en vis-à-vis avec l'église, aussi le traitement devra être qualitatif.

Le chemin d'accès devrait être déplacé pour qu'il ne soit pas face à l'église. Il conviendra de préserver le saule présent et que le bâtiment collectif s'implante le plus possible dans la continuité des bâtiments existants.

Pour les maisons en arrière-plan, il conviendra de retravailler leur implantation pour qu'elles soient mieux intégrées dans le paysage (pour être moins impactantes).

2.2.12 OAP Le village – Chalancon :

L'OAP ne peut être examinée qu'en coupe. Il conviendrait de fournir un plan en coupe, car il y a une rupture d'altimétrie entre la route et le terrain.

L'OAP actuelle n'est pas exploitable aujourd'hui, car elle ne permet de s'assurer de la cohérence et de la qualité de ce qui va être fait.

C'est une entrée de bourg qui doit être soignée. Les conditions d'aménagement de ce site doivent être réglées par la coupe et non par le plan.

La question du rapport au paysage doit également être abordée dans le cadre de l'OAP.

=> Prévoir un abord par la coupe dans son rapport au paysage. Le secteur est sensible, l'OAP telle que proposée n'est pas adaptée.

Il conviendra de conserver le jardin en étage et de prévoir une insertion douce respectueuse de l'existant. Ainsi, **il conviendra de décaler l'OAP après le jardin en étage. L'objectif de l'OAP est de garantir la qualité.**

2.2.13 OAP La Donne ou Les Chitons– Charens :

Il conviendra de prévoir l'OAP sans clôture mais plutôt avec seulement des murets, en pierre sèche idéalement. Globalement, il conviendra de traiter l'OAP avec un aménagement rural, d'inscrire le projet dans la plus grande ruralité possible (notamment proscrire l'enrobé, les clôtures...).

2.2.14 OAP Le village – Jonchères :

L'OAP ne peut se contenter d'un traitement en plan alors que la caractéristique principale est la pente. Il n'est pas possible de se prononcer, en l'état et il conviendra de réaliser une présentation en coupe qui intègre l'insertion dans le site sur 40 mètres et qui montre les rapports de la construction.

2.2.15 OAP Les Pennes – Pennes-le-Sec :

Pennes-le-Sec comprend 22 habitants.

Le projet d'OAP prévoit 3 constructions mais est impactant au niveau du paysage. Par ailleurs, c'est un projet nécessitant la création de voiries de desserte.

2.2.16 OAP Lochette – Pontaix :

Pontaix comprend 176 habitants en 2022, et on recense 22 logements vacants soit 14,40 % du parc. Le projet d'OAP prévoit 4 maisons.

Remarque : Il serait préférable de mobiliser la vacance dans le village pour pérenniser les structures existantes plutôt que d'aller développer le village le long de la route.

2.2.17 OAP Le village – Poyols :

Poyols comprend 89 habitants en 2022, on recense 47 résidences principales, 47 résidences secondaires et 18 logements vacants sur 112, soit 16 % de logements vacants.

Remarque : Le schéma de l'OAP n'est pas cohérent avec l'affichage car 6 ou 7 constructions sont dessinées alors que les densités prévues de 17 logts/ha correspondent à 4 constructions.

La forme urbaine va être perturbée par l'OAP envisagée. Il s'agit d'une forme urbaine pérenne et durable constatée depuis les années 1950. Avec l'OAP projetée, se profile une rupture par rapport à la forme urbaine historique contenue.

=> **L'OAP rompt la forme urbaine historique du village et sa cohérence globale.**

2.2.18 OAP Les Hubacs – Saint-Julien-en-Quint :

Bar-restaurant (Le bistrot Badin) déjà créé mais avec une devanture à l'américaine.

Le caractère authentique du lieu a été perdu par l'extension réalisée par le bistrot Badin sans prendre en compte l'existant. On ne peut que s'inquiéter des développements potentiels envisagés à l'arrière du bâtiment.

=> **Les aménagements qui ont été réalisés sont très urbains (exemple : les barrières de ville en croix), ils ont altéré l'existant. On déplore une perte dans la qualité du site.**

2.2.19 OAP Le Moulin – Solaure-en-Diois :

Développer ce secteur excentré n'apparaît pas pertinent (espace agricole, mitage, paysage), mieux vaudrait conforter le village de Pont de Car situé quelques centaines de mètres plus au nord. **Avis très défavorable.**

2.2.20 OAP Le Gaffe – Solaure-en-Diois :

L'OAP prévoit 7 à 8 constructions. La localisation est pertinente.

Remarque : Le principe de l'habitat en bande est au contraire d'éviter les co-visibilités mais c'est le traitement des clôtures qui permet d'éviter les co-visibilités. La première maison pourrait être implantée en limite pour assurer la continuité avec le bâti existant.

Si c'est une opération d'ensemble, un bâtiment rassemblant des locaux collectifs cela pourrait être la solution. Exemple : un local poubelle ou dédié au tri sélectif, un local à vélos ou un commerce. **L'idée est de remettre de la centralité en implantant un commerce ici par exemple.**

2.2.21 OAP Pierre-Brune – Val-Maravel :

49 habitants sont recensés en 2022. L'OAP prévoit 3 à 4 constructions, pour un développement en pente et dans les lacets. **Ce n'est pas adapté d'aller construire ici.** L'absence de coupe ne vient pas conforter la faisabilité.

3 Avis sur la forme

3.1 Sur les OAP sectorielles

Si les OAP sectorielles affichent la surface et la densité attendues, pour plus de clarté, **elles auraient pu aussi afficher le nombre de logement attendus.**

Elles doivent aussi **afficher des éléments de programmation dans le temps.** Ainsi, cela pourrait être opportun d'afficher (notamment sur Die ou d'autres villages comportant plusieurs OAP) des niveaux de priorité avec une programmation de type court, moyen ou long terme par exemple (ou un ordre de sortie entre OAP de la même commune).

Concernant les principes de compositions urbaines pages 155 à 159 :

Page 155, concernant les OAP de compositions urbaines, il conviendra de supprimer le deuxième paragraphe « Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet palissade. »

Au quatrième paragraphe, on relève que « la hauteur : R+1 très dominante » prévue est très restrictive.

Page 156, concernant les OAP de compositions urbaines, il conviendra de revoir l'idée d'introduire de la diversité artificielle.

Page 156, dans le premier paragraphe, il conviendra de supprimer « en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis ». De même, page 157, dans le deuxième paragraphe.

Page 158, ce qui est indiqué dans le premier paragraphe interroge car « dans certains cas, l'alignement est souhaitable ».

Concernant le deuxième paragraphe, il convient de préciser que « le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle) » est à éviter.

Enfin, le deuxième point du quatrième paragraphe évoque « les micro-espaces végétalisés », il conviendrait de préciser de quoi il s'agit ou de citer un exemple.

3.2 Sur les OAP thématiques

3.2.1 *OAP commerciale*

OAP p. 164 : il y a redite de deux paragraphes du texte et une incohérence entre ce qu'indiquent les paragraphes 2 et 3.

Le schéma représentant les communes est mal cadré, il manque le sud et l'est du Diois (Lus la Croix-Haute et La Motte Chalancon).

L'OAP et le règlement écrit parlent de zone Uic qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage de Die (Il y a une zone Ui en revanche).

OAP p. 165 : les éléments présents relèvent du diagnostic et la carte présente n'est pas légendée

OAP p. 167 : Les schémas ne sont pas expliqués ni légendés.

OAP p.168 : dire "Pour préserver ou redynamiser les commerces du centre-ville, les extensions des entreprises commerciales sises en périphérie ne devront pas entrer en concurrence directe ou indirecte avec les commerces du centre-ville de Die" ne paraît pas possible : la référence à la "concurrence" présente un risque d'illégalité. Il conviendrait de trouver une autre argumentation.

De plus, cela ne devrait pas seulement concerner les extensions mais également les implantations nouvelles de commerces.

La formulation "Ainsi pour Die, les commerces du centre historique et les espaces commerciaux périphériques seront complémentaires : la création de galerie marchande en cas de développement/rénovation d'une surface commerciale existante sera proscrite" paraît beaucoup trop vague. Il conviendrait d'être plus précis notamment sur le type de commerces, les seuils de surfaces de commerces qui ne sont pas voulus en périphérie.

Il est indiqué : « Le Diois ne dispose pas de zone commerciale au sens « urbain ». » Cf. Entrée Ouest de Die, avenue de la clairette. Aussi, **il conviendra de supprimer cette phrase.**

OAP p.169 : les commerces sont exclus des zones Ud pour les 5 bourgs centres. Il aurait aussi été intéressant de préciser que c'est aussi le cas pour Die.

OAP p.170 : les références au zonage doivent être revues – Il n'y a pas de zone Uic sur le plan de zonage à Die (mais de l'Ui).

Il serait pertinent de préciser que les commerces doivent s'implanter en des lieux accessibles aux modes doux et proches de l'habitat.

3.3 OAP Continuités écologiques

A l'échelle à laquelle elle est présentée, la carte des différents principaux réservoirs de biodiversité à préserver est illisible et ne permet pas rapidement de voir les secteurs impactés.

Une carte à l'échelle communale et/ou des zooms sur les secteurs les plus sensibles serait plus adaptée.

Par ailleurs, il n'est pas clairement indiqué les attendus sur ces secteurs sensibles.

La carte mentionne les zones Natura 2000, les ZNIEFF de type 1, les zones humides, les principaux sites de tulipes sauvages... sans préciser en termes d'aménagement ce que cela implique : est-ce juste une information ou comme cela semble indiqué en titre, faut-il « préserver les principaux réservoirs de biodiversité » ce qui sous-entend une inconstructibilité ?

Il y a sans doute des nuances suivant le type de secteurs qui doivent être précisées.

Annexe VII - La prise en compte des enjeux de transition écologique

1 Les énergies renouvelables

La notion d'équilibre, portée dans l'axe 1 du PADD se traduit par des orientations pertinentes en matière de transition écologique, comme l'articulation des mobilités ou la réduction de la fracture numérique qui permettront une réduction des consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre.

La promotion des énergies renouvelable est présentée de façon assez généraliste mais reprend les orientations portées par l'État en la matière. **En revanche, il aurait été souhaitable d'affirmer cette volonté de développement des EnR par l'inscription d'objectifs chiffrés, à la manière des objectifs de densité fixés en réponse aux enjeux de sobriété foncière.**

Le souhait du territoire d'accompagner des projets d'envergure, permet de légitimer les futures actions du territoire en matière d'EnR mais **manque d'une transcription effective de ces intentions dans le règlement et le plan de zonage : l'absence de secteurs dédiés aux EnR, pourtant recommandés au regard des enjeux d'acceptabilité des projets, compliquera l'émergence de projets sur le territoire.**

Cette absence, justifiée dans le rapport par la mention : « *Le PLUi n'a pas prévu de zone dédiée à la production d'électricité éolienne ou photovoltaïque. Il a cependant précisé dans son PADD que ces types de projets pourraient être mis en oeuvre. Ce choix exprime une volonté de transparence et le souhait de disposer de l'ensemble des études nécessaires, notamment environnementales, pour, au cas par cas, dans le cadre de procédures dédiées, après l'approbation du PLUi, permettre ou pas l'implantation d'éoliennes ou de parcs photovoltaïques.* » montre que le débat autour de la place des EnR et de la transition énergétique n'a pas été mené sur le territoire.

De plus, **le règlement interdit explicitement le photovoltaïque au sol en zone A et N et renvoie les possibilités de développement de projets à de futures procédures secondaires.** Compte tenu des délais nécessaires à la conduite de telles procédures secondaires sur un PLUi, il convient d'insister sur les difficultés que rencontreront les futurs projets d'énergies renouvelables sur le territoire du Diois, particulièrement en phase opérationnelle du développement, qui se trouvent renvoyées à des échéances incertaines, d'autant que la situation de ce territoire par rapport aux dispositions de la loi montagne réduit d'autant les possibilités d'implantation.

De même, les dispositions restrictives imposées dans le règlement, n'autorisant que les panneaux au sol dans la limite de 30 m² à 20 m au plus du bâtiment, compromettent les projets d'autoconsommation collective qui pourraient représenter une solution pertinente à l'échelle des bourgs et hameaux du territoire.

En l'absence de PCAET sur ce territoire, un travail de définition des secteurs de moindre enjeux aurait avantageusement pu être conduit dans la dynamique de la loi APER qui a sollicité communes et EPCI pour la définition de Zones d'accélération des Énergies Renouvelables (ZAER) et lors de l'élaboration document cadre pour le photovoltaïque. **Compte tenu du fait qu'au moins 5 communes du territoire ont défini des ZAER et que les services techniques de la CCD ont transmis une liste de parcelles à ajouter au document cadre, il est dommage de ne pas trouver trace de ces éléments dans le PLUi.** Par ailleurs, l'absence de bilan d'émissions de GES au regard de la justification des choix opérés ne permet pas de juger de la pertinence des orientations du territoire en matière d'atténuation du changement climatique.

La prise en compte des enjeux énergétiques passe également par une réduction de la consommation d'énergies grises, grâce au maintien des ressources locales d'approvisionnement en matériaux. Cette réduction du besoin d'importation de matières

premières, entraînera une réduction des émissions de GES (notamment de transport). Ce choix semble pertinent mais devra être mis en balance avec les impacts des activités extractives qui pourraient être amenées à se développer sur le territoire et générer de nouvelles émissions. De même, le critère de suffisance des réseaux, aurait pu être élargi au réseau électrique en termes de capacités et de qualité. Dans un territoire à forte composante rurale, où l'état actuel du réseau électrique nécessite parfois de coûteux travaux de renforcement, le développement d'un réseau électrique équilibré entre production renouvelable décentralisée et consommation est un enjeu de résilience.

2 La mobilité

Les enjeux de mobilité, sont considérés dans toutes leurs dimensions, y compris en tant que facteur limitant pour les possibilités de construction, ce qui mérite d'être relevé. A ce titre il convient de noter le choix explicite d'une implantation des zones d'activités dans des secteurs desservis par une voie départementale, ou bien la volonté de favoriser les modes doux pour les déplacements intracommunaux. Les orientations favorisant les synergies entre les différents modes de déplacements sont mises en avant comme facteur d'équilibre de territoire, ce qui apparaît pertinent pour le Diois.

En revanche, le lien avec les schémas directeurs communaux aurait pu être élargi au-delà de l'articulation entre les différents modes de transports, à l'instar du schéma des mobilités de la commune de Die qui comporte des actions en faveur de la mobilité cyclable, ou de résorption de points noirs du réseau de voirie.

3 L'adaptation au changement climatique

La thématique de l'adaptation aux effets du changement climatique est évoquée dans les orientations dédiées à la forêt et aux îlots de nature, or ce sujet est par essence transversal et devrait s'appliquer à l'ensemble des thématiques du futur PLUi.

La mesure 23 du Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC III), prévoit notamment la mise en cohérence des documents de planification avec une trajectoire de réchauffement révisée à + 4°C à l'horizon 2100 (TRACC).

→ Une mise à jour du PLUi du Diois est vivement recommandée pour prendre en compte dès à présent les mesures du PNACC III et apporter la justification des choix d'urbanisme en matière d'adaptation par rapport à la TRACC.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation en extension sont couverts par des OAP ce qui permet d'encadrer les orientations des futures constructions et d'intégrer des préconisations en matière d'économie d'énergies, avec des structures bâties groupées, qui offrent moins de surfaces exposées aux échanges thermiques avec l'extérieur que l'habitat individuel.

De même, des principes de plantations, d'espaces verts, de plates-bandes, de rejet du parking en périphérie des logements, etc. permettent de limiter le phénomène d'îlots de chaleur et sont facteurs d'adaptation aux effets du changement climatique.

4 La qualité de l'air et les nuisances sonores

L'enjeu qualité de l'air est traité dans la partie diagnostic (VI. page 88). Le renvoi vers la "carte stratégique air", idéalement du dernier millésime, serait un plus (source terristory.fr – NO2, PM10, PM2,5 - O3 exclu) et permettrait d'éviter l'écueil d'une cartographie établie sur

un seul polluant et sur une seule année possiblement non représentative, d'autant que l'échelle des EPCI est adaptée au suivi des indicateurs de la qualité de l'air.

Concernant les nuisances sonores, le chapitre XII, en lien avec les trafics, annoncé dans le sommaire du diagnostic ne figure pas en page 249. **Aucun élément concernant le bruit routier n'apparaît dans le diagnostic. Une correction devra être apportée sur ce point.**

Annexe VIII - Avis détaillé sur les STECAL

Site	Commune	Type	Zonage proposé	Objet	Surface concernée (m²)	Occupation du sol	PLU existant	Si PLU, site déjà en U/AU/STECAL	Si PLU, site déjà en U/AU/STECAL	Eléments d'analyse complémentaire	Avis de l'Etat et Proposition Avis CDPENAF	Proposition réserves éventuelles
ET ECO_1	GARAGE AGRICOLE CAUDAL	SOLAIRE-EN-DIOIS-LAVAL D'AIX	STECAL	ECONOMIQUE ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET	5 610	déjà urbanisé	CC/RNU	CC/RNU		Activité déjà existante	Favorable	- maintenir le rideau d'arbres existants ; - privilégier une extension du bâtiment existant plutôt que la création d'un nouveau bâtiment ; Préconisation : utiliser des matériaux plus naturels
ET ECO_2	ETS TRANSPORT SINISCALC HI	DIE	STECAL	ECONOMIQUE ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET	6 305	déjà urbanisé	PLU / Uca et A	PLU / Uca et A		Activité déjà existante	Favorable	- travailler sur l'intégration dans le paysage (y compris traitement des limites) ; travail sur les matériaux (bardage bois par ex.) ; utilisation de végétation locale ; travail sur la surface (revêtement perméable, végétalisation...)
ET ECO_3	CLUB ULIM DU DIOIS LES ENGOULEVENTS	LESCHES-EN-DIOIS	STECAL	ECONOMIQUE ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET	1 727	0	RNU	RNU		Activité déjà existante	Favorable	
ET ECO_4	TAILLEUR DE PIERRE/PEINTURE SUR MOBILIER	SAINTE-CROIX	STECAL	ECONOMIQUE ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET	4 560	déjà urbanisé	CC / ZnC	CC / ZnC		Activité déjà existante	Favorable	- construction uniquement en extension du bâtiment existant ; - ne pas dénaturer la qualité architecturale du bâtiment existant ; - réduire la taille du STECAL afin d'éviter les espaces naturels les plus sensibles et à risque inondation ; - respecter l'Arrêté Préfectoral de Protection des Habitats Naturels Ripisylves et forêts alluviales de la rivière Drôme et de ses affluents ;

Site	Commune	Type	Zonage proposé	Objet	Surface concernées (m²)	Occupation du sol	PLU existant	Si PLU, site déjà en U/AU/STECAL	Si PLU, site déjà en U/AU/STECAL	Eléments d'analyse complémentaire	Avis de l'Etat et Proposition Avis CDPENAF	Proposition réserves éventuelles
ET ECO_5	L'ABEILLE L'OREILLE - ACCUEIL - ACTIVITES EDUCATIVES ET CULTURELLES	MONTLAUR - ENCHOIS	STECAL	ECONOMIQUE ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET Développement t activité existante : Accueil d'activités éducatives et culturelles (HLL sur 120 m² maxi, pour 3 HLL : 2 pour l'habitat - logement des salariés - et 1 pour l'activité)	3 429	majoritairement non urbanisé	CC/ZnC	CC/ZnC		Activité déjà existante	Favorable	- Resserrer encore le périmètre du STECAL - Préciser dans le rapport de présentation la nécessité de loger les salariés sur place - Privilégier l'implantation des habitations légères sur la partie basse du terrain (les habitations légères doivent être implantées uniquement dans l'emprise du STECAL)
ET ECO_6	LES GANDOUS DIERS	SAINT- DIZIER-EN- DIOIS	STECAL	Construction d'un bâtiment dédié au stockage et à la fabrication (toilettes sèches) et relocalisation des bureaux	2 283	déjà urbanisé	RNU	RNU		Activité déjà existante La question se pose de l'opportunité de développer une entreprise sur un secteur isolé plutôt que sur une zone d'activité prévue à cet effet	Favorable	- apporter une vigilance à apporter sur l'importance de la qualification des abords (planter les talus des terrassements générés avec plantes locales) et du traitement des accès ; - reproduire la volumétrie existante sans dépasser la hauteur de faitage existante - resserrer le zonage au seul besoin du projet
ET ECO_7	MISSERIAN M BOIS DE CROIX- CHAUFFE HAUTE		STECAL	ECONOMIQUE ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET Création d'une extension non d'axe contre le bâtiment existant de 90 m² (pour stocker bois de chauffage)	3 910	déjà artificialisé PLU / Nh	PLU / Nh	PLU / Nh		Activité existante Aucune surface plancher n'étant d'axe (hangar non clos), l'axe moyen ne devrait pas traverser le projet de hangar ouvert. Le cas échéant, des règles spécifiques s'appliqueraient.	Favorable	- Extension du bâtiment à usage professionnel possible sous réserve que : - l'extension proposée permette une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise) - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible - fixer la hauteur des planchers utiles au-dessus de la cote de référence définie à 1,2 m en R2, réaliser la construction sur vide sanitaire - s'assurer que le projet n'a pas d'impact sur la zone humide

Site	Commune	Type	Zonage proposé	Objet	Surface concernée (m²)	Occupation du sol	PLU existant	Si PLU, site déjà en U/AU/STECAL	Si PLU, site déjà en U/AU/STECAL	Eléments d'analyse complémentaire	Avis de l'Etat et Proposition Avis CDPENAF	Proposition réserves éventuelles
E1 ECO_8	ECOLE DE LA NATURE ET DES SAVOIRS	VAL-MARAVEL	STECAL	ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET Reconstruction d'une partie effondrée d'une bâtisse (ancienne ferme d'altitude) pour le développement d'une activité	1 581	partiellement urbanisé	CC / ZnC	CC / ZnC		Activité existante	Favorable	Restitution des volumes d'origine à faire dans le respect des volumétries et matériaux existants
E2 AGRIL_1	LA FERME DU VILLARD	BRETTE	STECAL	DIVERSIFICATION AGRICOLE PAR IMPLANTATION DE PROJET TOURISTIQUE Transformation de « campings à la ferme » en un camping « classique »	9 983	partiellement urbanisé	RNU	RNU		Activité existante	Favorable	- diminuer l'emprise du STECAL pour interdire les possibilités d'implantation de HLL sur le Nord du site en limite de la parcelle cultivée (pas de HLL ou d'emplacements au nord de la parcelle D0184) de manière à conserver la strate arborée et à ne pas créer de zone de non traitement ; - diminuer au maximum les terrassements ; - traiter de manière naturelle les cheminement (pas d'enrobés)
E2 AGRIL_2	GAEC DES TROIS PLATEAUX	BARNAVE	STECAL	DIVERSIFICATION AGRICOLE PAR IMPLANTATION DE PROJET TOURISTIQUE Diversification de l'activité agricole SHLL	7 119	partiellement urbanisé	CC / ZnC	CC / ZnC		Implantation de HLL en complément à une activité agricole existante	Favorable	- redéfinir le STECAL pour ne prendre en compte que les surfaces nécessaires aux HLL et pour éviter la partie boisée ; - limiter au maximum les terrassements.

Site	Commune	Type	Zonage proposé	Objet	Surface concernée (m²)	Occupation du sol	PLU existant	Si PLU, site déjà en U/AU/STEAL	Si PLU, site déjà en U/AU/STEAL	Eléments d'analyse complémentaire	Avis de l'Etat et Proposition Avis CDPENAF	Proposition réserves éventuelles
E2 AGRI_3	FERME DE L'OADIE Régularisation	DIE	STEAL	DIVERSIFICATION AGRICOLE PAR IMPLANTATION DE PROJET TOURISTIQUE Création d'une ferme « sur une exploitation agricole (3 HLL + 3 emplacements libres) Régularisation	2 813	partiellement urbanisé	PLU / A	PLU / A		0	Favorable	- appliquer pour toutes constructions une bande de recul de 20m par rapport à l'axe d'écoulement afin de se prémunir des débordements et d'un risque d'érosion de berge - s'assurer que le projet n'aura pas d'impact sur la zone humide ;
E2 AGRI_4	LE CHANT DES CAILOUX Régularisation	DIE	STEAL	DIVERSIFICATION AGRICOLE PAR IMPLANTATION DE PROJET TOURISTIQUE Installation d'une plateforme en bois pour accueil d'une tente démontable Régularisation	398	partiellement urbanisé	PLU / A	PLU / A		Projet très limité : 1 plateforme de 20 m²	Favorable	
E2 AGRI_5	LA FERME DE CLAMENIER Saint-Nazaire Désert	STEAL		DIVERSIFICATION AGRICOLE PAR IMPLANTATION DE PROJET TOURISTIQUE Création d'une ferme « sur une exploitation agricole (6 HLL)	8 126	Naturel - Bois	PLU / Nt (surface du projet réduite par rapport au secteur Nt actuel)	PLU / Nt (surface du projet réduite par rapport au secteur Nt actuel)		Implantation de HLL en complément à une activité agricole existante	Favorable	Comme demandé par la CDNPS, la limite Est de la zone STECAL a été décalée de 30 mètres vers l'Ouest (la zone STECAL ne doit pas dépasser le Bloc sanitaire existant visible sur l'orthophoto 2023) pour permettre une évacuation rapide du site en cas de nécessité.

Site	Commune	Type	Zonage proposé	Objet	Surface concernée (m²)	Occupation du sol	PLU existant	Si PLU, site déjà en U/AU/STECAL	Eléments d'analyse complémentaire	Avis de l'Etat et Proposition Avis CDPENAF	Proposition n réserves éventuelles
EZ AGRIL_6	PROJET D'AMENAGEMENT MESURE : Centre de sauvegarde de la faune sauvage : "L'hirondelle"	CHALANCON	STECAL	Le Centre de Faune sauvage souhaite réaliser plusieurs aménagements à destination de des animaux recueillis (volière, endos, hangar).	0	Naturel	RNU espace naturel	RNU espace naturel		Favorable	- s'assurer de la préservation effective de la zone humide existante - préciser le périmètre exact du STECAL (et la surface) au regard des besoins en construction ; - n'autoriser que des nouvelles installations ou constructions à caractère démontable afin de permettre un retour à l'état naturel. - la couleur et la qualité des matériaux doit rester la plus naturelle possible.
ES TOURI_2	CAMPING DU LAC BLEU	CHATELON EN DIOIS	STECAL	DEVELOPPEMENT MESURE ACTIVITE TOURISTIQUE ANTERIEUR	6 934	artificialisé	PLU / N = Aco - Aa	PLU / N = Aco - Aa		Favorable	- Maintenir une bande de recul de 20m par rapport à l'axe d'écoulement devra être observée pour toutes constructions et implantation de RML afin de se prémunir des débordements et du risque d'érosion de berges ; - Maintenir la zone boisée à l'Est en s'éloignant du fossé ; - Prévoir les chemins d'accès en matériaux naturels, perméables ; - Prévoir une plantation arborée locale en complément des RML ; - Exclure toute partie nord du périmètre (visible depuis la route) pour limiter l'impact visuel des RML ; - Maîtriser l'impact depuis le chemin de la terrasse et le chemin Leplat ; - Travailler sur la transition entre le périmètre du camping et son environnement agricole et naturel.

Site	Commune	Type	Zonage proposé	Objet	Surface concernée (m²)	Occupation du sol	PLU existant	Si PLU, site déjà en U/AU/STECAL	Si PLU, site déjà en U/AU/STECAL	Eléments d'analyse complémentaire	Avis de l'Etat et Proposition Avis CDPENAF	Proposition réserves éventuelles
ES TOUR_3	ACTIVITE TOURISTIQUE PROFESSIONNELLE ANTERIEURE : Installation d'un accueil/billetterie pour un accrobranche	DIE	STECAL	Parc Accrobranche existant reposant sur du foncier intercommunal exploité par l'entreprise "Drôme Aventure". PROJET : Installation de constructions légères pour assurer l'accueil de l'Accrobranche et le stockage de matériel outdoor.	3 148	0	PLU / N	PLU / N		Activité existante – amélioration des conditions d'accueil et gestion globale du site. Projet situé dans le périmètre du SPR, il conviendra de veiller à la bonne intégration architecturale du bâti. : Bardage pour intégrer les structures légères Du bâti existant. Du bâti à supprimer. Bâtiment léger de stockage (type container avec bardage)	Favorable	- Modification de l'AVAP compatible avec le projet - Veiller à la bonne intégration architecturale du bâti. : Bardage pour intégrer les structures légères + bâtiment léger de stockage (type container avec bardage).

Annexe IX - Avis détaillé sur différents points de règlement

Tout d'abord, la légende du règlement graphique devra être complétée par la trame des OAP et une distinction/un classement devra être faite entre les éléments relevant des articles L.151-19 et ceux relevant de l'article L.151-23.

En raison d'« arbres isolés, haies et alignements arborés à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme », il conviendrait de compléter page 9 dans les dispositions générales du règlement, le point intitulé « Rappel des mesures à prendre en matière de défrichement » et de préciser que *« les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. »*

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en mairie dans les espaces boisés classés figurant, le cas échéant, au plan de zonage, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont prévus dans un document de gestion durable (article L.124-1 à L.124-3 du Code Forestier) ou si la nature de la coupe de bois réalisée est listée dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008. »

Pages 7 et 8, il conviendra de remplacer l'arrêté n°08-1748 portant dispense de déclaration de coupe d'arbres en EBC par l'arrêté 26-2021-12-08 00001 qui est maintenant en vigueur. Celui-ci est accessible sur internet à l'adresse suivante :

<https://www.drome.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture.-forets-et-developpement-rural/Forets/Coupes-de-bois/Realiser-une-coupe-de-bois-en-respectant-la-reglementation>

Au regard de secteurs à préserver en raison de la présence de zones humides et de la présence de tulipes sauvages, dans un souci de cohérence avec les indications au RP, dans l'Annexe 4 Ic « *Analyse des incidences des zones A Urbaniser du point de vue de l'exploitation agricole et de l'environnement naturel* » et ce qui est mentionné page 6 dans les dispositions générales du règlement écrit, **il conviendra d'intégrer pour les zones A et N « un chapeau introducteur » afin que ces secteurs à protéger soient bien « caractérisés inconstructibles » car, aux pages 119 et 136 des dispositions réglementaires des zones A et N, seules les zones humides sont évoquées.**

Page 148, 50 changements de destination sont recensés mais une incohérence apparaît avec l'annexe 5 du RP qui leur attribue une numérotation jusqu'au numéro 70.

Pages 149 à 151, la liste des STECALs devra être mise en cohérence (Cf. ci-après l'analyse détaillée des STECALs) car : le STECAL 4 (Centre de Sauvetage de la Faune sauvage) n'apparaît pas, la correspondance avec la dénomination de l'annexe 2 au RP (exemple : E1 ECO 1, etc.) n'est pas indiquée, la situation du STECAL E3 Touri2 du Camping du Lac Bleu est à clarifier (secteur intégré à la zone UT du camping?). De plus, chaque STECAL devra être clairement rattaché soit à la zone A, soit à la zone N. Par conséquent, dans « chapeau introducteur » aux dispositions réglementaires des zones A et N, il devra être indiqué la liste des Stecals rattachés à la zone et les dispositions propres à chaque STECAL devront être indiquées par un paragraphe dédié au sein des dispositions réglementaires autorisées au sein des zones A et N.

Comme le prévoit l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de fixer des règles plus précises quant aux conditions de raccordement aux réseaux publics, ainsi qu'aux conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou résidences mobiles devront satisfaire. Notamment, la gestion de chaque STECAL doit faire l'objet d'un règlement adapté à la vocation de la zone ou spécifique pour chacune des activités et n'y autoriser que les constructions nécessaires à l'activité propre à chaque secteur.

OAP/règlement :

Il conviendrait de faire apparaître dans le règlement pour la zone concernée par une OAP, les conditions de réalisation de l'opération d'ensemble qui sont prévues (exemple : sous réserve que la zone soit connectée au réseau d'eau potable).

Page 19 et suivantes, l'article 9 des dispositions générales relatives au stationnement des véhicules devra prévoir des mesures de **mutualisation des places de stationnement**, notamment pour le futur site de l'Hôpital. Par ailleurs, les espaces collectifs notamment devront préconiser l'**utilisation de matériaux perméables pour les stationnements**. Notamment, le règlement devra indiquer pour les stationnements en zone A et N :

- la réalisation en matériaux perméables ;
- prévoir des dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière ;
- et prévoir des dispositions pour une bonne intégration dans le site.

Le règlement indique page 6 dans les dispositions générales que des protections sont mises en place au regard des articles L.151-19 et L.151-23 du CU. Mais **aucune prescription n'est prévue au titre de l'article L.151-23 au sein des dispositions particulières à chaque zone.**

Les dispositions relatives aux eaux pluviales pourront être complétées par les dispositions proposées ci-après : « *Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur le terrain, par infiltration et/ou rétention. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.*

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. En cas de réalisation de bassins aériens, ces derniers devront être paysagés et leur conception devra être pensée dans un objectif de mutualisation des usages ».

Les dispositions relatives aux climatiseurs pourraient être complétées comme suit : « *Certains éléments techniques, notamment les climatiseurs, peuvent être installés en façade à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant* ».

Il est regrettable que le PLU n'ait pas prévu de servitude de logements sociaux au titre de l'article L.151-15 du CU.

HLLs : Il conviendrait de s'assurer que les dispositions du règlement prévoient une emprise au sol par unité pour les HLLs en fonction des secteurs et des projets.

Les dispositions générales pourraient être complétées par des « Dispositions applicables à toutes les zones », un paragraphe pourrait être dédié à la "**RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**" dans lequel il conviendrait de préciser qu'une distance d'éloignement de 100 m par rapport aux bâtiments d'élevage et aux bâtiments d'exploitation devrait être imposée en cas de recours à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme (reconstruction à l'identique) et à l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme.

Par mesure de cohérence, il serait souhaitable que les dispositions développées dans cette partie « Dispositions générales » soient plus précises et intègrent les dispositions prévues dans le règlement de la zone A et de la zone N.

Dans les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, à la Section 2 relative aux « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », article 5, il conviendra de remplacer les interdictions par des préconisations.

Le règlement du PLU devra prévoir des prescriptions relatives au type de revêtement perméable ou semi-perméable pour les ER destinés à la création d'un parking.

Dans le règlement des zones A et N, les conditions d'application de l'art L.111-15 CU (bâtiment démolé ou détruit depuis moins de 10 ans) ne sont pas prévues. Idem pour l'art. L.111-23 CU (restauration bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs). Il conviendrait de corriger.

Concernant la **zone UT** : Le règlement de la zone UT doit être mieux encadré en rajoutant ce qui est souligné en gras ci-après. Il conviendra de préciser que sont admis dans le secteur UT « **les aménagements en lien avec l'activité de loisirs existante** » et « **les autres équipements recevant du**

public sous réserves cumulatives : d'être en lien avec l'activité de loisirs existante/présente et de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol » sur l'ensemble de la zone.

Par ailleurs, la zone UT regroupe des campings de type très différent. Des sous-zonages de manière à coller à leurs spécificités devraient être mis en place. Ainsi, il ne devrait pas être autorisé une trop grande artificialisation du site du camping de La Jarjatte, sur un site naturel et paysager sensible.

Concernant les zones UD à vocation principale d'habitat : page 51 et suivantes du règlement écrit, ainsi que pages 122 et suivantes de la partie Ic du RP, il conviendra de préciser page 51, dans le chapeau introducteur de présentation de la zone que l'aménagement de certaines zones (à lister) se réalisera « dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble » et de se reporter aux OAP prévues par le PLUi.

Dispositions du règlement concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole ou naturelle :

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme autorise les extensions des bâtiments d'habitation existants ou annexes dans les zones agricoles et naturelles dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.

Il conviendra, conformément à l'avis émis par la CDPENAF :

- concernant les **extensions des constructions** à usage d'habitation, de reprendre la formulation « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole », de préciser que la limite d'extension à 250 m² correspond à la surface totale initiale (existant + extension), pour les annexes de remplacer la formulation « ~~35m² de surface totale~~ » par « 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol », de compléter la formulation en précisant qu'elles sont autorisées « à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m² (règlement CDPENAF) voire 50 m² (règlement PLUi du Diois) » et de compléter la fin du premier paragraphe en indiquant que « **Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisés pendant la durée du PLUi.** »

- concernant la **hauteur au faîtage** d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante, d'indiquer qu'« **une extension ne pourra dépasser 8,5 mètres, sauf en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.** »

- concernant les **couvertures**, d'indiquer qu'« En vue d'assurer une homogénéité architecturale, les extensions des constructions existantes **devront** comporter un type de couverture similaire à celui existant. »

- concernant la **qualité** urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, de reprendre la rédaction validée par la CDPENAF, à savoir :

- « Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. »

- « La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. »

- « Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant. »

- de **rajouter** « En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager. »

- de **remplacer** les interdictions par des préconisations ;

- de **rajouter** la définition de « **Surface totale** », « **Surface de plancher** » et de **compléter** la définition d'« **Annexe** » en précisant « située sur le même tènement », conformément à la définition validée par la CDPENAF.

Enfin, concernant **les extensions des constructions à usage d'habitation**, il conviendra de compléter la formulation avec les termes soulignés « autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLUi ».

Il conviendra également de préciser que les conditions fixées pour les extensions des habitations existantes et les annexes s'appliquent également aux changements de destinations autorisés pendant la durée du PLUi.

Compte tenu du cadre réglementaire validé par la CDPENAF du 30 janvier 2019, il conviendrait de compléter le règlement du PLU pour indiquer que les extensions et annexes autorisées en zones A et N devront justifier qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Analyse des dispositions réglementaires des zones UI et Aui :

Zone UI :

Zone Uim :

S'il est intéressant que les **constructions soient réservées aux jeunes travailleurs** (on suppose que cela concerne les saisonniers), cette disposition sur le choix du type d'habitants **ne paraît pas légale**.

Le règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ne peut pas directement réserver des logements à une catégorie de personnes (comme les jeunes travailleurs). En revanche, il peut prévoir des dispositifs ou des orientations qui favorisent indirectement ce type de public, via d'autres outils tels que la mixité sociale par exemple.

Par ailleurs, concernant le traitement des façades : les tons de vert, gris ou brun prévus sont "trop larges".

De même concernant la hauteur des clôtures (trop de possibilités).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ne sont pas assez cadrantes. Le paragraphe concernant le stockage est intéressant mais ne permet pas de faire des projets qualitatifs.

Pour les clôtures, il conviendrait de fixer la hauteur en dessous de deux mètres, de prévoir de préférence de type grillage (pas de mur), et qu'elle ne soit ni verte, ni blanche, ni de couleur vive.

Zone AUi :

Pour le projet à La Motte-Chalancon, il conviendra de prévoir une mutualisation de l'accès avec celui du Conseil Départemental en raison de l'imperméabilisation des surfaces déjà importantes.

Les destinations et sous-destinations autorisées sont très larges et pourrait accueillir des petits commerces ou services qui pourraient rester dans le village.

→ Le règlement du PLUi devra être corrigé au regard des observations émises ci-avant.

Annexe X - Éléments sur la prise en compte du patrimoine

Globalement le document **ne porte pas atteinte à la préservation ou à la mise en valeur du patrimoine** du territoire Diois .

Quelques remarques peuvent être formulées sur les documents :

STECAL

DIE STECAL E2 AGRI_4 / la zone de présomption archéologique (zone de saisine) n'apparaît pas

MONUMENTS HISTORIQUES ET SERVITUDES

Chatillon : le cirque d'Archiane classé par un décret du 28 mai 2025 / les documents ne présentent pas le bon périmètre

Laval-d'Aix : le cirque d'Archiane classé par un décret du 28 mai 2025 / les documents ne présentent pas le bon périmètre

Die : Manque dans le tableau : Cathédrale, Maison Notaire Chambron, Salon chinois (presbytère), temple protestant (porte), autels tauroboliques (trois)

De plus le zonage est peu lisible entre SPR et R500

Pontaix : 2 monuments historiques : Temple protestant et le presbytère -Maison Drevet / noms différents dans les servitudes

Annexe XI – Éléments sur le rapport de présentation

Sur le rapport de présentation – partie : Ic intitulée « Justification des choix et évaluation environnementale » :

Les chiffres sur le nombre de logements projetés, envisagés ou recensés et au total varient selon les pages (cf. pages 14 et 29 ou 18 et 19). Il conviendra de les corriger en cohérence.

Page 179, il conviendra de compléter le texte pour terminer la phrase « La communauté de communes du Diois a délégué ».

Page 218, il conviendrait de rajouter deux sites de réserve géologique et biologique, d'une part, le décret du 24 février 2004 portant classement, parmi les sites du département de la Drôme, du site du Claps et du saut de la Drôme sur le territoire de la commune de Luc-en-Diois. Et d'autre part, le décret du 28 mai 2025 portant classement du site d'Archiane, du Rocher de Combeau et leurs abords. En outre, suite à son récent classement, les données relatives au site d'Archiane devront être actualisées (page 82 notamment).

Dans le rapport de présentation, dès lors qu'aucun phasage de l'urbanisation des zones A Urbaniser ne serait mobilisé, la partie « Justification des choix du PLU » devra être complétée afin de justifier et garantir (*au regard du calendrier de travaux envisagés*) que la capacité de la station d'épuration de Die à traiter l'augmentation du volume d'eaux usées est suffisante pour accueillir le développement urbain envisagé de 155 logements en extension + 175 logements en dents creuses, soit 330 logements neufs, soit 617 à 660 nouveaux habitants.

Annexes : Tableaux détaillés

1 Avis détaillé sur les changements de destination

COMMUNE	PARCELLE	DESTINATION	Identifiant	Avis	Observations
ARNAYON	A 114	HABITAT	2	Favorable	
ARNAYON	A 114	HABITAT	3	Favorable	
ARNAYON	A 28	HABITAT	5	Favorable	
ARNAYON	C 163	ANNEXE A L'HABITATION	7	Favorable	
ARNAYON	C 172	HABITAT	8	Favorable	
ARNAYON	C 172	HABITAT	10	Favorable	
ARNAYON	C 172	ANNEXE A L'HABITATION	11	Favorable	
BEAUMONT-EN-DIOIS	Y 247	HABITAT	15	Favorable	
BEAURIERES	B 524	HABITAT	17	Favorable	
BEAURIERES	A 393	HABITAT	18	Favorable	
BEAURIERES	A 347	HABITAT	19	Favorable	
BELLEGARDE EN DIOIS	D 65	HABITAT	20	Favorable	
BELLEGARDE EN DIOIS	D 754	HABITAT	67	Réservé	Voir la destination réelle au moment du PC
BOULC	A 176	HABITAT	23	Défavorable	Remise pas très grande mais reste utile pour ranger foin/petit matériel, pas très loin de la grande bergerie au RDC du grand bâtiment au nord-est
BOULC	A 390	HABITAT	22	Réservé	Bâtiment contient quelques ânes mais petit bâtiment + très proche des 2 habitations au nord : avis réservé : à voir au moment du permis en fonction de l'utilisation du bâtiment n°23.
BRETTE	B 370	HERBERGEMENT TOURISTIQUE	24	Favorable	
CHALANCON	D32	HABITAT	74	Réservé	Ajouté par la CCD, sans visite
CHAMALOC	D 559	ECONOMIE	25	Favorable	
CHAMALOC	B 250	HABITAT	71	Favorable	
CHATILLON EN D	B 27	HABITAT	26	Favorable	
DIE	AC 214	HABITAT	27	Favorable	
DIE	AD 105	HABITAT	28	Favorable	
GUMIANE	A 334	HABITAT	31	Réservé	Au milieu d'un corps de ferme. A coté d'un bâtiment d'élevage. → Conflit d'usage ? A voir lors du permis, en fonction de l'utilisation effective du bâtiment d'élevage accolé au changement de destination.
GUMIANE	B 7	HABITAT	32	Réservé	Mitage des terres
LES PRES (Le Chouet)	Z 102	HABITAT	35	Favorable	
LES PRES (Le Chouet)	Z 109	HABITAT	36	Favorable	
LES PRES (Le Chouet)	Z 52	HABITAT	37	Favorable	
LES PRES (Le Chouet)	Z 105	HABITAT	38	Favorable	
LUC EN DIOIS	AI 71	HABITAT	39	Favorable	
LUC EN DIOIS	AI 71	HABITAT	40	Favorable	
LUS LA CROIX HAUTE	ZI 232	ECONOMIE	68	Favorable	
MENGLON	ZE 68	HABITAT	43	Favorable	
MENGLON	ZR 22	HABITAT	44	Favorable	
MONTLAUR-EN-DIOIS	B 208/209	HABITAT	nouveau 46	Réservé	
MONTLAUR-EN-DIOIS	B 216	HABITAT	45	Favorable	
MONTLAUR-EN-DIOIS	B 276	HABITAT	47	Favorable	

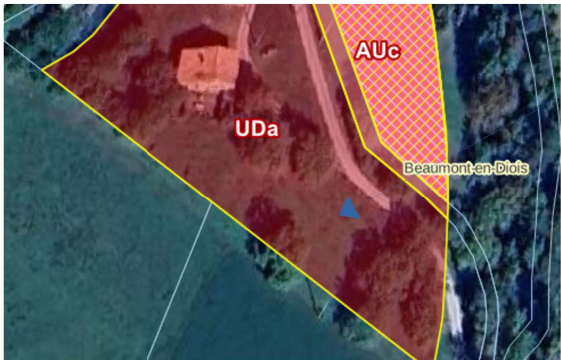
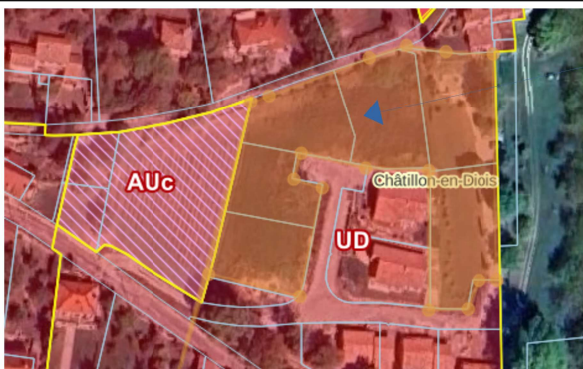
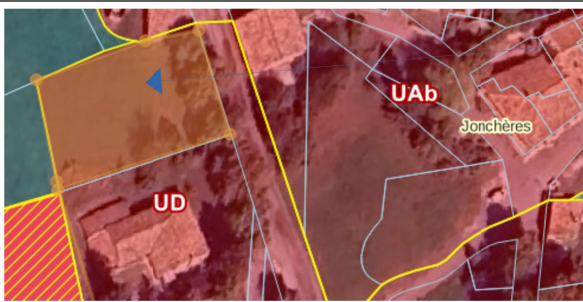
COMMUNE	PARCELLE	DESTINATION	Identifiant	Avis	Observations
POYOLS	AC 176	HABITAT	51	Favorable	
POYOLS	C 47	HABITAT	50	Réservé	Bâtiment non déclaré au cadastre. Mitage
RECOUBEAU JANSAC	B 300	HABITAT	72	Favorable	
ROTTIER	A 476	HABITAT	52	Favorable	
ROTTIER	A 304	HABITAT	54	Réservé	Mitage des terres
SAINT NAZAIRE LE DESERT	P58	HABITAT	73	Réservé	Ajouté par la CCD, sans visite
SAINT-DIZIER- EN-D	D 286	HABITAT	57	Favorable	
ST-JULIEN-EN-QT	S 182	HABITAT	58	Réservé	Mitage des terres. Avis au moment du permis, en CDPENAF, afin de vérifier pas trop grande consommation d'espace.
ST-NAZAIRE-LE-D	N 42	HABITAT	64	Favorable	
ST-NAZAIRE-LE-D	O 56	HABITAT	63	Réservé	Transmissibilité à vérifier lors du PC.
VACHERES EN QUINT	B 278	HABITAT	65	Favorable	
VALDROME	WA 31	HABITAT	69	Favorable	
VALDROME	WL 70	HABITAT	70	Favorable	

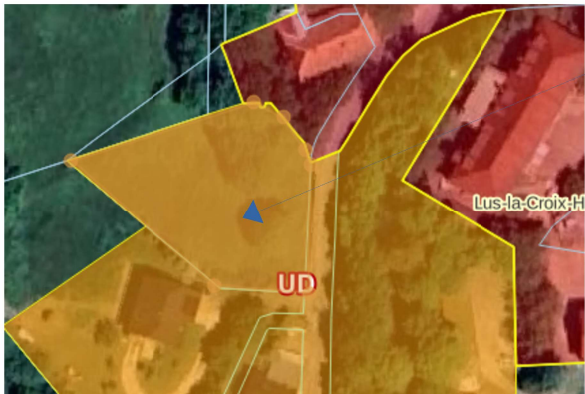
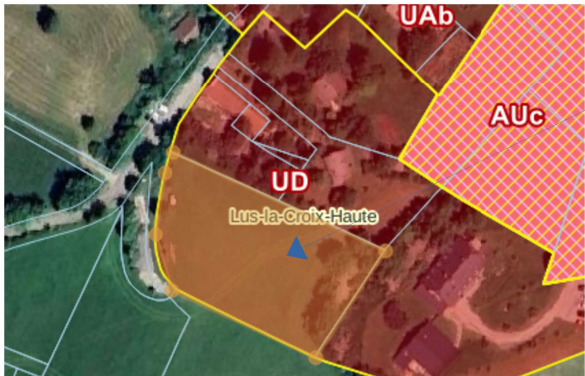
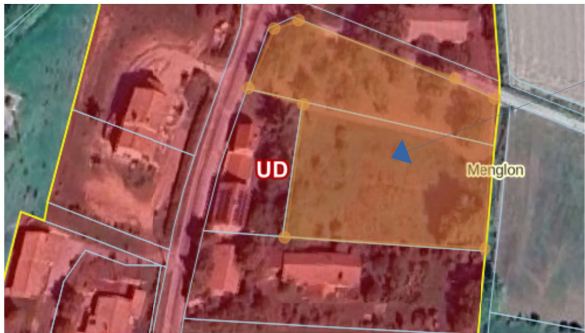
2 Liste des Emplacements Réservés pris en compte dans le calcul de la consommation d'espaces :

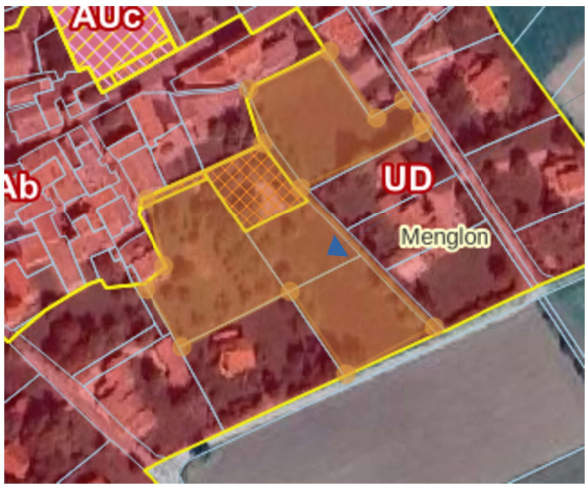
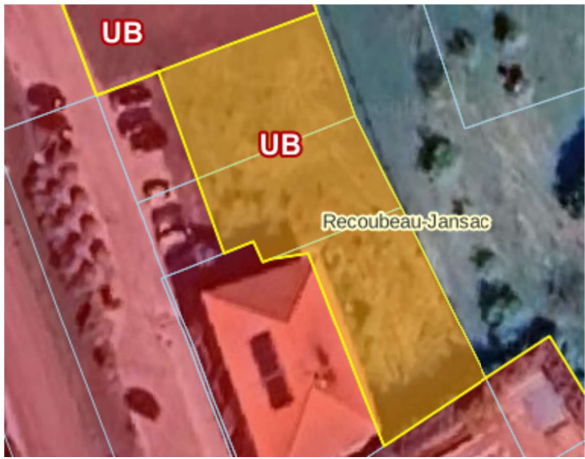
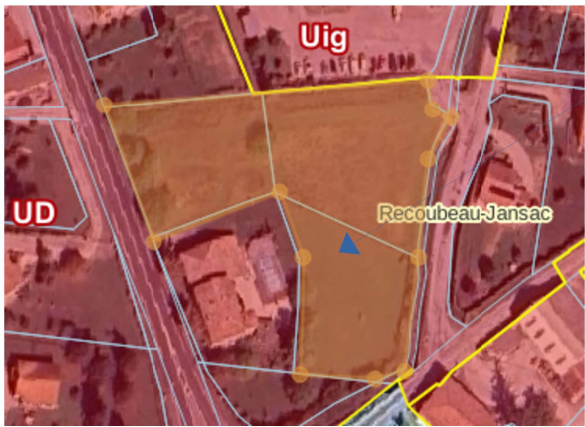
N° ER	Surface (m²)	ZONAGE PLUi	COMMUNE	Objet
ER 2	846	A/N	BARNAVE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 4	521	A/N	BARNAVE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC DE DELESTAGE
ER 3	936	A/N	BARNAVE	MAITRISE D'UNE ROUTE ALTERNATIVE POUR ENTRER ET SORTIR DU VILLAGE
ER 8	452	A/N	CHAMALOC	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 10	2 898	A/N	CHATILLON-EN-DIOIS	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 15	2 735	A/N	CHATILLON-EN-DIOIS	CREATION D'UNE LIAISON PIETONNE
ER 20	3 445	A/N	CHATILLON-EN-DIOIS	CREATION AIRE DE JEUX AIRE DE CAMPING CAR
ER 19	870	A/N	CHATILLON-EN-DIOIS	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 26	3 234	A/N	DIE	CREATION D'UNE LIAISON PIETONNE
ER 25	6 628	A/N	DIE	CREATION D'UNE LIAISON PIETONNE
ER 22	2 063	A/N lim U	DIE	CREATION D'UNE NOUVELLE VOIE DE DESSERTE NOTAMMENT POUR LES VEHICULES DE SECOURS
ER 30	8 446	A/N	DIE	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC ET ACCES AUX REMPARTS ANTIQUE
ER 70	1 310	A/N	LUS-LA-CROIX-HAUTE	RECALIBRAGE DE LA RD 1075
ER 68	1 347	A/N	LUS-LA-CROIX-HAUTE	CARREFOUR PARTIELLEMENT ACQUIS
ER 72	786	A/N	MENGLON	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 78	309	A/N	MENGLON	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 74	257	A/N	MENGLON	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 77	2 349	A/N	MENGLON	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC_ AIRE RECREATIVE_ PARKING PUBLIC
ER 82	71	A/N	PONET SAINT AUBAN	EXTENSION DU PARKING COMMUNAL EXISTANT
ER 83	1 373	A/N	POYOLS	CREATION AIRE DE TRI ET PARKING COMMUNALE

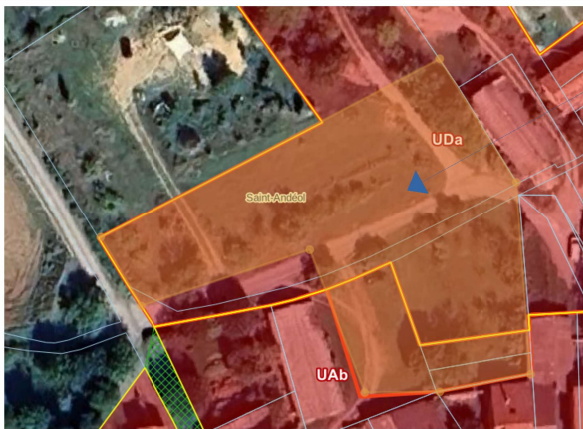
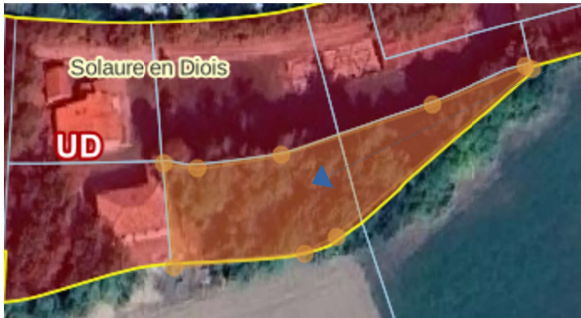
N° ER	Surface (m²)	ZONAGE PLUi	COMMUNE	Objet
ER 87	395	A/N lim U	RECOUBEAU-JANSAC	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 89	9 295	A/N	RECOUBEAU-JANSAC	CREATION ET ORGANISATION D'UNE AIRE DE LOISIR COMMUNALE
ER 85	333	A/N lim U	RECOUBEAU-JANSAC	CREATION D'UNE ROUTE COMMUNALE POUR DESSERVIR DES QUARTIERS RESIDENTIELS_ BOUCLAGE AVEC VOIRIE EXISTANTE
ER 88	1 534	A/N lim U	RECOUBEAU-JANSAC	MAITRISE FONCIERE CREATION ROUTE COMMUNALE DESSERTE BOUCLAGE VOIRIE EXISTANTE
ER 84	841	A/N	RECOUBEAU-JANSAC	CREATION D'UNE ROUTE COMMUNALE POUR DESSERVIR DES QUARTIERS RESIDENTIELS_ BOUCLAGE AVEC VOIRIE EXISTANTE
ER 93	249	A/N	ROMEYER	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 102	488	A/N	SOLAURE EN DIOIS	CREATION DE VOIRIE COMMUNAL POUR DESENCLAVEMENT ECOLE HABITATION
ER 103	288	A/N	SOLAURE EN DIOIS	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 96	395	A/N	ST-ANDEOL	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 98	562	A/N	ST-ANDEOL	MAITRISE FONCIERE SUITE CONFLIT STEP EN COURS DE CONSTRUCTION
ER 105	257	A/N lim U	ST-NAZAIRE-LE-DESERT	ELARGISSEMENT CHEMIN DU CANAL
ER 104	887	A	ST-NAZAIRE-LE-DESERT	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC
ER 106	1 161	A/N	ST-NAZAIRE-LE-DESERT	CREATION D'UN PARKING PUBLIC (CIMETIERE)
ER 101	288	A/N	STE-CROIX	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
TOTAL	57849			

3 Liste (non exhaustive) de secteurs en zone U non pris au titre de la consommation d'espaces :

Commune	Zonage	Extrait PLUi	Surface (m ²)
Beaumont en Diois	UDa	 Pointe Sud-Est	1700
Châtillon-en-Diois	UD	 Secteur non bâti au sein de la zone UD	6200
Jonchère	UD/UAb		750

Commune	Zonage	Extrait PLUi	Surface (m ²)
Lus-La Croix Haute	UD	 Partie Nord sans compter pointe boisée	1200
Lus la Croix-Haute	UD		2900
Menglon	UD		3300

Commune	Zonage	Extrait PLUi	Surface (m²)
Menglon	UD		6700
Recoubeau-Jansac	UD	 Secteur avec OAP, mais non compté en consommation d'espaces	760
Recoubeau-Jansac	UD		5000

Commune	Zonage	Extrait PLUi	Surface (m ²)
Saint Andéol	UDa - UAb		3000
Solaure en Diois	UD		1600
Total			33110

- Annexe – Avis des Services :**
- Avis ARS**
 - Avis DREAL UîD Drôme-Ardèche**
 - Avis RTE – Recommandations**