

Valence, le **23 OCT. 2025**

Monsieur le Président,

Par courrier du 23 juillet, reçu le 28 juillet 2025, vous avez saisi pour avis la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) afin qu'elle se prononce sur le projet d'élaboration de votre plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

La CDPENAF de la Drôme regroupe les collectivités territoriales et leurs groupements, les professions agricole et forestière, la chambre d'agriculture et les organismes nationaux à vocation agricole et rurale, les propriétaires fonciers, les notaires, les associations agréées de protection de l'environnement, la fédération départementale des chasseurs et les représentants de l'État.

Son secrétariat est assuré par la DDT.

La commission émet, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme (CU), un avis sur certaines procédures ou autorisations d'urbanisme au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF de la Drôme sur les items suivants :

- En l'absence de SCoT applicable, la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire de la Communauté de communes du Diois conformément à l'article L. 153-16 du CU ;
- La délimitation de 16 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal) conformément à l'article L. 151-13 du CU ;
- La possibilité d'autoriser des extensions et annexes aux habitations existantes au sein des zones agricole (A) et naturelle (N) conformément à l'article L. 151-12 du CU.

La commission, qui s'est réunie le 16 octobre 2025, a émis, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, les avis suivants :

➤ Au regard de la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, un avis **favorable sous réserve** :

- De mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sur des secteurs pouvant accueillir plus de 3 logements et une OAP thématique de type densité,
- De mettre en place une trajectoire de sobriété foncière plus ambitieuse en supprimant les extensions ou emplacements réservés les plus problématiques du PLUi (secteurs en zone inondables, secteurs à enjeux agricoles ou environnementaux pour un faible intérêt au niveau du logement, de l'activité ou des équipements).

➤ Au regard de la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

D'une façon générale, il conviendra d'assurer la cohérence entre le rapport de présentation (RP), qui présente, explicite et justifie les prescriptions réglementaires des différents stecal et le règlement (écrit et graphique) du PLUi arrêté. En effet, certaines dispositions évoquées dans le RP ne sont pas intégrées dans le règlement.

De même, les stecals devront être clairement rattachés au règlement des zones agricole (A) et naturelle (N) afin que l'ensemble des prescriptions du règlement leur soient applicables. Il s'agit notamment des règles relatives aux destinations, sous-destinations, à la volumétrie, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions autorisées.

Ensuite, et plus précisément sur les différents stecal :

- Un avis **défavorable** à la création du **stecal 11** (E1 ECO_5) visant la pérennisation d'une activité éducative et culturelle dont l'extension va inmanquablement entraîner une augmentation des conflits d'usage.

- Un avis **favorable** pour les 3 secteurs suivants : **stecal 7** (E2 AGRI_4), **stecal 9** (E1 ECO_3) et **stecal 13** (E2 AGRI_5).

- Un avis **favorable avec des réserves importantes** pour les 7 secteurs suivants :

- Les limites du **stecal 1** (E2 AGRI_2) seront modifiées afin de prendre en compte les seules surfaces nécessaires aux HLL, d'éviter la partie boisée (parcelle AD 208 notamment) et de limiter au maximum les terrassements,

- L'emprise du **stecal 2** (E2 AGRI_1) sera diminuée afin d'interdire les possibilités d'implantation de HLL sur le nord du site, en limite de la parcelle cultivée (exclure le nord de la parcelle D0184), de conserver la strate arborée et de ne pas créer de zone de non traitement (ZNT),

- Pour les **stecal 3 et 4** (E2 AGRI_6), il conviendra de mettre en cohérence le rapport de présentation (RP) et le règlement (graphique et écrit) et de préciser, au regard des besoins réels en construction, leurs périmètre et surface. De même, le règlement sera complété afin d'admettre seulement les nouvelles installations ou constructions à caractère démontable et permettre ainsi un retour à l'état naturel du site, de porter la règle de hauteur maximale des constructions telle que décrite dans le RP et de conserver la couleur et la qualité des matériaux la plus naturelle possible,

- Le règlement du **stecal 6** (E2 AGRI_3) sera modifié afin d'intégrer une règle de recul de 20 mètres par rapport à l'axe d'écoulement pour toutes constructions dans un objectif de prévention des personnes et des biens aux risques de débordement et d'érosion des berges. En outre, et en préalable, il s'agira également de compléter le rapport de présentation (RP) afin de justifier que le projet n'aura pas d'impact sur la zone humide et l'annexe du RP présentera les caractéristiques de ce secteur,

- L'extension proposée dans le **stecal 10** (E1 ECO_7) devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise). A ce titre, la hauteur des planchers utiles sera fixée au-dessus de la cote de référence définie à 1,2m en R2, et la construction sera réalisée sur vide-sanitaire,

- La taille du **stecal 14** (E1 ECO_4) sera réduite afin de sortir de son périmètre les espaces naturels les plus sensibles soumis à un risque inondation. Afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale du bâtiment existant, seule la construction en extension, dans la continuité du bâti, sera autorisée (au maximum en plan et en coupe).

- Un avis **favorable avec des réserves simples** pour les 5 secteurs suivants :

- Le **stecal 5** verra l'amélioration de son intégration dans le paysage (traitement des limites également). Il s'agira de travailler sur les matériaux (bardage bois pour exemple non exhaustif), sur l'utilisation de la végétation locale, sur les surfaces extérieures (revêtement perméable, végétalisation, ...),
- Il conviendra de veiller à la compatibilité du **stecal 8** avec le site patrimonial remarquable (SPR) et à la bonne intégration architecturale du bâti : bardage pour intégrer les structures légères et bâtiment léger de stockage (type container avec bardage),
- Le périmètre du **stecal 12** sera resserré au seul besoin du projet. De même, la qualité des abords (planter les talus des terrassements générés par le projet avec des plantes locales) et le traitement des accès seront améliorés,
- Le règlement du **stecal 15** devra privilégier une extension du bâtiment existant, maintenir le rideau d'arbres existants et préconiser l'utilisation de matériaux naturels,
- Les volumes d'origine des constructions situées au sein du stecal 16 seront restitués dans le respect des volumétries et matériaux existants.

➤ Au regard du règlement des zones A et N, avis favorable sous réserve :

- Concernant **les règles de densité des extensions** des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes :

- De remplacer les termes « sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole » par « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole »,
- De préciser que les extensions sont autorisées à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² (règlement CDPENAF) ou 50 m² (projet règlement PLUi du Diois),
- De compléter la fin du premier paragraphe en indiquant : « Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisés pendant la durée du PLU »,
- De préciser que la surface maximale proposée, 250 m², correspond à la surface totale du bâti (existant + extension),
- De remplacer, pour les annexes, la formulation « 35m² de surface totale » par « 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol ».

- Concernant **les règles de hauteur au faîtage** :

- D'indiquer qu'une extension ne pourra dépasser 8,5 mètres, exceptée pour une habitation existante dépassant déjà cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

- Concernant **les règles relatives à l'aspect extérieur** des constructions :

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

- De reprendre, pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, 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. »

- D'ajouter « 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. »

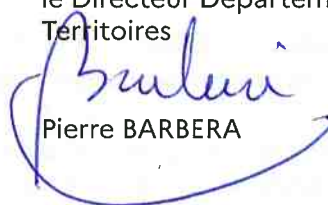
- De remplacer les interdictions par des préconisations,

- D'ajouter dans les définitions du lexique celles relatives aux « Surface totale », « Surface de plancher » et de compléter celle relative à une « Annexe » par la mention « située sur le même tènement », conformément à la définition validée par la CDPENAF.

En outre la CDPENAF préconise de préciser que seules les extensions des constructions à usage d'habitation « autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU » peuvent être autorisées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour la Préfète et par délégation,
le Directeur Départemental des
Territoires



Pierre BARBERA

Monsieur Alain MATHERON
Communauté des Communes du Diois
42 rue Camille Buffardel
BP 41
26150 DIE