

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
PL

Dossier suivi par :
Philippe LACOSTE
Tél. : 04.75.82.40.00

Siège Social
145 avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 Bourg-lès-Valence Cedex
04 75 82 40 00
accueil@drome.chambagri.fr

Communauté des Communes du DIOIS
Monsieur le Président
42, rue Camille BUFFARDEL
BP 41
26150 DIE

Bourg-lès-Valence, le 20 octobre 2025

Objet : Projet d'élaboration du PLUi du DIOIS
Avis chambre d'agriculture

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu notification le 24 juillet 2025 du projet d'élaboration du PLU intercommunal élaboré par votre communauté des communes sur le territoire Diois, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la chambre d'agriculture sur ce projet.

SUR LE VOLET HABITAT

Sur le projet démographique intercommunal

Le projet démographique intercommunal s'exprime au travers des pages 10, 14 et 16 du rapport de présentation-Ic et de la page 13 du PADD : partant d'une population de 11956 habitants en 2021, le projet s'appuie sur une croissance démographique de 1% par an sur les 14 années de la période 2021-2035. Il en déduit l'accueil nécessaire de 1776 habitants générant un besoin de 1300 logements point mort inclus. Une croissance annuelle de 1% représente un taux relativement soutenu, mais elle ne nous paraît pas contestable dans la mesure où votre territoire a connu une croissance de 1,08% / an sur les 5 années précédant le diagnostic (cf. p. 97 du diagnostic territorial).



Si la page 31 du rapport de présentation-Ic évalue à 363 le nombre de logements issu du phénomène du point mort, il est dommage que ce rapport ne précise pas les éléments de calcul ayant mené à ce chiffre alors que le point mort constitue un élément très important dans le calcul du nombre total de logements nécessaires.

Selon nos calculs, partant de 11956 habitants en 2021, une croissance démographique annuelle de 1% donne une population de 13743 habitants en 2035, soit 1787 habitants supplémentaires. Le calcul du nombre de logements à réaliser dépend ensuite de la baisse de la taille moyenne des ménages à prendre en compte. Le diagnostic territorial informe en p. 108 qu'entre 2007 et 2017 la taille moyenne des ménages a baissé de 0,01 personne/an pour atteindre 1,97 en 2017. Le prolongement de ces chiffres devrait donner une taille des ménages de 1,93 en 2021, et de 1,79 en 2035. Dès lors, le nombre de logements dû à la croissance démographique devrait être de $(1787 \text{ hab.} / 1,79 =) 998$ logements, et celui issu du point mort de 484 logements, soit 1482 logements à construire sur la période 2021-2035. Il convient de déduire les logements construits entre 2021 et 2025. Ce chiffre n'étant pas renseigné, nous prendrons en compte le renseignement donné en page 121 du diagnostic selon lequel il s'est construit sur le territoire 74 logements par an sur 2007-2017, ce qui donnerait en tendance environ 296 logements construits entre 2017 et 2021. Le nombre de logements à créer sur la durée du PLU 2025-2035 devrait donc être d'environ $(1482 - 296 =) 1186$ logements. Dès lors, le chiffre de 1300 logements nécessaires donné en page 13 du PADD nous semble quelque peu surévalué.

Sur la capacité du PLUi en nombre de logements

La capacité du PLUi en nombre de logements est détaillée aux pages 18 à 31 du rapport de présentation-Ic et peut être résumée ainsi :

- . 124 logements vacants à mobiliser
- . 29 logements en divisions parcellaires
- . 421 logements en dents creuses < 0,25 ha (1051 – 432 – 198. Cf. p. 31 du rapport)
- . 198 logements en dents creuses ≥ 0,25 ha
- . 432 logements en extension des enveloppes urbaines
- . 22 logements au titre des changements de destination en zones A et N (moitié des 45 bâtiments désignés pour de l'habitat = 22, et non 20)

Soit 1226 logements au total

Cette capacité est légèrement excédentaire par rapport au nombre de logements que nos calculs ont estimé nécessaires pour répondre au projet démographique. Nous n'émettrons cependant pas d'avis défavorable pour surdimensionnement de ce volet habitat, considérant :

- . que le projet de PLUi comptabilise 124 logements vacants à remobiliser, soit 1/3 des logements vacants depuis plus de 2 ans, ce qui est relativement vertueux en termes de lutte contre l'étalement urbain,
- . que le projet de PLUi n'a pas augmenté le nombre de logements à produire pour compenser ceux qui pourraient devenir des résidences secondaires, alors même que les résidences secondaires représentaient 33,8% de l'ensemble des logements du territoire en 2017 (cf. schéma p.121 du diagnostic),
- . que ce surdimensionnement, tel que nous l'estimons, reste mesuré en valeur relative (environ 3%).

Toutefois, ce caractère à notre sens légèrement excédentaire de la capacité du projet en nombre de logements peut autoriser de légères réductions de zones d'habitat lorsqu'elles portent une atteinte trop importante aux enjeux agricoles, en particulier lorsqu'elles englobent ou sont situées à proximité trop immédiate d'un siège d'exploitation agricole et qu'elles sont génératrices de risques trop importants de conflit d'usage (cf. p. 4 et 5).

Le PLUi définit pour chaque niveau d'armature urbaine deux objectifs de densité à atteindre suivant le type d'espace à urbaniser. Ces densités s'étagent de 25 logements/ha à 15 logements/ha. Si l'on raisonne de façon globale, au regard des chiffres donnés en pages 22, 24 et 114 du rapport-Ic, la consommation de 25,07 ha par les 432 logements en extension et la consommation de 9,84 ha par les 198 logements en dents creuses $\geq 0,25$ ha donnent une densité globale de 18 logements/ha. De tels niveaux de densité ne sont pas très élevés. Au regard de ce qui se pratique dans le département, à niveau d'armature urbaine comparable, et compte tenu des obligations légales en termes de modération de la consommation d'espace, ces chiffres représentent le minimum de ce que l'on est en droit d'attendre. Encore faut-il avoir la garantie que le 1^{er} niveau de densité (celui s'étageant de 17 à 25 logements/ha) s'applique sur tout potentiel urbanisable d'une surface d'au moins 2500 m². Cela implique que tout potentiel urbanisable d'au moins 0,25 ha soit systématiquement couvert par une OAP qui prescrive la densité fixée en objectif pour chaque niveau d'armature urbaine.

Tout d'abord, il convient de clarifier le type d'espace sur lesquels s'applique ce 1^{er} niveau de densité car une certaine confusion existe sur ce point entre les diverses pièces du PLU. En effet, le rapport de présentation-Ic (p. 17, 189, 204, 212) explique que ce 1^{er} niveau de densité s'applique aux « zones AU » (par opposition aux zone U), le PADD expose en p. 12 qu'il s'applique aux « opérations d'aménagement d'ensemble et aux divisions parcellaires portant sur une surface nue de 0,25 ha ou plus », et le document relatif aux OAP explique quant à lui en p.2 qu'il s'applique aux « OAP sectorielles ». De telles notions ne sont pas toujours égales. En effet, un certain nombre de potentiels d'urbanisation $\geq 0,25$ ha sont classés en zone U (donc pas en zone AU) et sans OAP.

Il est donc nécessaire :

- . Que l'ensemble des pages précitées prescrivent que ce 1^{er} niveau de densité s'applique à « tout potentiel d'au moins 0,25 ha classé en zone U ou AU à destination d'habitat » (qu'il s'agisse de divisions parcellaires, de dents creuses ou d'extensions)
- . Que tous ces potentiels urbanisables $\geq 0,25$ ha soient couverts par une OAP de façon effective, ce qui n'est pas le cas dans le projet présenté (pourtant ce principe est assez clairement exposé à la 1^{ère} flèche de la page 1 des OAP).

Nous avons en effet identifié **6 potentiels urbanisables clairement supérieurs à 0,25 ha qui ne sont pas munis d'OAP** :

1°) Au nord de BEAURIERES, rue du Vieux Village, les parcelles B 235, 237 et 239 d'une surface totale de 0,4 ha, classées en zone UD, doivent être munies d'une OAP qui prescrive une densité de 17 logements/ha.

2°) A DIE, au nord de la zone d'activités de Cocause, la parcelle AD 563 d'une surface de 0,42 ha, classée en zone UD, doit être munie d'une OAP prescrivant une densité de 25 logements/ha (sauf à ce que cette parcelle, entourée par la zone d'activités sur 3 côtés, soit reclassée en zone Uig, ce qui paraîtrait plus cohérent).

3°) A DIE, 400 m. au sud-est de la parcelle précédente, à l'angle de la route du Col du Rousset et de l'avenue du Vercors, la parcelle AZ 88 d'une surface de 0,58 ha, classée en zone UD, n'est pas munie d'OAP. Hormis la partie nord de la parcelle occupée par une habitation et sa surface boisée attenante, il convient que la grosse partie sud de la parcelle d'une surface de 0,35 à 0,4 ha soit munie d'une OAP prescrivant une densité de 25 logements/ha.

4°) Toujours à DIE, au nord de la ZAC de Chanqueyras, impasse de la Gélibaudière, la parcelle AO 235 d'une surface de 0,34 ha, classée en zone UD, doit être munie d'une OAP prescrivant une densité de 25 logements/ha.

5°) Au nord du centre bourg de LUC EN DIOIS, au bout de l'impasse du Champ du Clos, les parcelles AE 502 et 503 d'une surface totale de 0,36 ha, classées en zone UD, doivent être munies d'une OAP prescrivant une densité de 20 logements/ha.

6°) Enfin, à l'est du village de SOLAURE EN DIOIS, au sud du cimetière, les parcelles AD 129, 130 et 131 d'une surface de 0,32 ha, classées en zone UD, doivent être munies d'une OAP prescrivant une densité de 17 logements/ha.

Sur la localisation des zones d'habitat

Globalement, et ainsi que cela est exposé en page 13 du rapport de présentation-Ic, le projet de PLUi fait le choix d'une répartition proportionnée des zones d'habitat entre les divers niveaux d'armature urbaine, y compris les villages, ce qui permet d'éviter une trop forte concentration d'urbanisation autour des principaux bourgs qui sont souvent entourés de plaines à forte valeur agronomique et à forts enjeux agricoles. A ce titre, par exemple, les plaines agricoles à l'amont et à l'aval de la ville de DIE sont bien préservées au-delà de la ZAC de CHANQUEYRAS en cours d'aménagement, et la plaine de CHATILLON EN DIOIS est également préservée au-delà des zones à urbaniser validées dans le cadre de la dernière révision du PLU de cette commune. Les enveloppes urbaines existantes ont été globalement bien investiguées (sauf sur les 6 ténements en UD précités où la création d'OAP s'avère nécessaire). Dans beaucoup de bourg ou hameaux, les zones d'habitat ne donnent lieu à aucune extension de l'enveloppe urbaine, ou à des extensions mesurées. Parfois, certaines extensions sont discutables d'un point de vue agricole en ce qu'elles viennent amputer des parcelles agricoles intéressantes (parcelle AC 227 en zone UD à l'est de BARNAVE, parcelle A 392 en zone UAb à ESTABLET, zone AUc des PAYATS à MENGLON, voire la partie sud de la zone AUc de SAINT DIZIER EN DIOIS), mais le respect du principe d'équilibre nous amène à ne pas y émettre d'avis défavorable.

Quelques ajustements de zones d'habitat nous paraissent toutefois nécessaires lorsqu'elles viennent englober des sièges d'exploitation agricoles ou s'en approcher de trop près :

. Sur la commune de LAVAL D'AIX, une partie de la zone UD à l'entrée sud du hameau des DUCHERES est inacceptable car elle porte atteinte à de forts enjeux agricoles. En effet, la parcelle D 749 (et les « mini parcelles » D 747, 748, 750) est située à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole constitué d'un bâtiment de stockage viticole situé sur la parcelle D 734. La zone constructible se tient à 17 m. de ce bâtiment, mais le bout de la parcelle (sur laquelle pourrait se situer le jardin d'une future habitation) n'en est situé qu'à 8 m. Exploité par un viticulteur relativement jeune, qui assure également de la prestation de service (vendanges), ce bâtiment abrite de gros matériels (notamment machines à vendanger) qui circulent notamment la nuit, avec aire de lavage. Les risques de conflit d'usage sont inéluctables. De plus les parcelles D 749 et 750 sont classées en zone d'AOC viticole.

La parcelle D 317 est également proche de ce bâtiment et jouxte également le chemin d'accès à ce bâtiment, de sorte que des conflits d'usage sont ici aussi à craindre en cas d'implantation d'une habitation. De plus, cette parcelle jouxte à l'ouest une parcelle cultivée en céréales, et elle jouxte au sud un parc à mouton lui-même attenant à un autre siège d'exploitation au sud, ce qui augmente encore les risques de conflit d'usage. Complémentairement, cette parcelle accueille une petite plantation de noyers.

Si l'urbanisation de la parcelle plus au nord (D 721) est moins pénalisante car plus proche du hameau, plus éloignée du siège viticole et supportant déjà un cabanon, les parcelles susmentionnées se situent dans un environnement résolument agricole, entre deux sièges d'exploitation, et en bordure du chemin d'accès au bâtiment viticole accueillant des engins lourds, en particulier de nuit. Rappelons ici la page 176 du diagnostic : « La cohabitation avec les tiers (proximité des habitations) constitue la première contrainte soulevée par les agriculteurs ».

C'est pourquoi nous demandons que les parcelles D 749 et 317 (et les « mini parcelles » D 747, 748, 750) soient maintenues en zone agricole.

. Au hameau des TATINS à BOULC, les zones d'habitat UAb et UD viennent déborder à l'intérieur du périmètre de réciprocité (50 m.) d'une bergerie (sise sur la parcelle B 14) d'au moins 250 brebis, tenue par une exploitation tout à fait pérenne. Comme nous l'avions demandé, et obtenu avec l'accord de la commune, lors de l'élaboration de la carte communale de BOULC en 2009, nous demandons que tout potentiel constructible soit supprimé à moins de 50 m. de cette bergerie, ce qui conduit à exclure des zones constructibles les parcelles B 311, 312 et 404.

. A SOLAURE EN DIOIS, au nord du hameau de LA SALLE, il n'y aucune raison de classer en zone UAb une partie de la parcelle AB 213, laquelle ne comprend que deux hangars et un poulailler constituant les principaux bâtiments d'un siège d'exploitation agricole tout à fait pérenne (ce quand bien même 2 de ces 3 bâtiments ont été classés par erreur en zone constructible de la carte communale de l'ancienne commune d'AIX EN DIOIS). Le reclassement en zone A de ces 3 bâtiments agricoles amènera à supprimer la zone UD prévue sur une autre partie de la parcelle correspondant à l'habitation de l'ancien chef d'exploitation.

. Au hameau VILLE BASSE à BOULC, la zone UD sise au nord-est de ce petit hameau n'inclut qu'un siège d'exploitation et la grande partie de sa parcelle d'implantation A 241. Bien que gérée par un pluriactif, cette exploitation conserve un noyau d'exploitation qui nous paraît opportun de préserver. Aussi il nous paraît souhaitable de supprimer cette zone UD.

. Enfin, il ne paraît pas opportun que sur la commune de VAL MARAVEL, au lieu-dit VIERE situé 300 m. au sud du PILHON, entre la route de VIELE et le chemin de la COUSTILLE, la zone UAb vienne englober un bâtiment de stockage faisant partie d'un siège d'exploitation agricole ainsi qu'un potentiel de 500 m² (partie nord de la parcelle C 240) situé à moins de 10 m. de ce bâtiment de stockage. Ainsi, sauf justification particulière à apporter, nous estimons que ce bâtiment agricole et la partie nord de la parcelle C 240 doivent être exclus de la zone UAb et maintenus en zone agricole. Notez du reste qu'une telle exclusion pose la question de l'opportunité de maintenir cette zone UAb qui ne serait plus constituée que de 3 habitations, étant considéré par ailleurs que sur cette commune, en particulier au PILHON, un certain nombre d'habitations sont déjà à rénover.

SUR LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Globalement, en dehors de la zone d'activités de LA MOTTE CHALANCON

Le tableau du bas de la page 55 du rapport de présentation-Ic évalue à 9,74 ha le potentiel disponible en zone d'activités dans ce projet de PLUi arrêté. Ce potentiel disponible doit sembler-il être plutôt évalué à environ 11 ha.

En effet :

- . Le tableau susmentionné a oublié les 0,51 ha disponibles dans la zone d'activités de CHATILLON EN DIOIS (identifiés en p. 49 – encore que l'on se demande s'il ne faudrait pas identifier ce potentiel plutôt au nord de l'Herbier du Dois et sur la parcelle AD 537 – et comptabilisés dans le tableau du haut de la p. 54 du rapport).
- . Le potentiel disponible dans l'extension nord de la zone d'activités de COCAUSE en cours d'aménagement à DIE semble devoir être évalué à une surface proche de 4 ha plutôt que de 3 ha (à préciser en fonction de la surface prise par le bassin de rétention et le parking implantés récemment).

Ceci précisé, il convient de reconnaître que ce volet relatif aux zones d'activités comporte plusieurs points positifs :

- . Ce potentiel disponible d'environ 11 ha reste relativement mesuré à l'échelle de l'ensemble du territoire ;
- . Les zones d'activités de COCAUSE/CHAMARGES ne sont pas étendues au nord-ouest de la zone précitée en cours d'aménagement, de sorte que la plaine dite de CHAMARGES, à très fort enjeu agricole, ne sera pas plus impactée ;
- . La zone d'activités de CHATILLON EN DIOIS n'est pas véritablement étendue, ce qui contribue fortement à la préservation de la plaine agricole qui l'entoure et qui est également à très fort enjeu agricole ;
- . La zone d'activités de LUS LA CROIX HAUTE est créée sur un espace sans enjeu agricole correspondant pour partie à une friche industrielle ;
- . La zone d'activités de LUC EN DIOIS est étendue sur un espace non agricole correspondant à une ancienne colonie de vacances ;

Sur la création de la zone d'activités à LA MOTTE CHALANCON

Le projet de PLUi crée une zone d'activités AUi de 0,81 ha sur les parcelles agricoles C 1286, 1485 et 1487 d'une surface globale d'1 ha. L'OAP relative à cette zone (p. 72 à 74 des OAP) montre que le reliquat au sud sera boisé, de sorte que ce reliquat, de par également sa faible superficie, deviendra inexploitable. La perte est donc d'1 ha pour l'agriculture. La création de cette zone d'activité a un fort impact agricole.

En effet, LA MOTTE CHALANCON est une cuvette au fond de laquelle se situent les rares espaces agricoles mécanisables de la commune (une centaine d'hectares seulement). Dans cette commune, le peu d'espaces agricoles mécanisables sont à préserver.

Les parcelles visées, de nature alluvionnaire, sont de très bonne valeur agronomique pour le secteur : rendements pouvant aller jusqu'à 70 quintaux/ha de blé (50 qtx/ha en moyenne) et jusqu'à 80 quintaux/ha de fourrage. Ces parcelles sont de plus irrigables (non irriguées actuellement) car elles bordent l'OULE. Elles sont dotées de bonnes conditions d'exploitation car très accessibles, très plates, de taille appréciable et de forme rectangulaire. Enfin, la perte d'1 ha causerait un important déséquilibre d'exploitation au jeune agriculteur qui l'exploite, installé en 2022, lequel ne dispose, outre les landes pâturées par son troupeau, que de 18,7 ha de terres labourables.

Sur un plan plus juridique, la localisation de cette zone d'activités nous paraît contraire aux dispositions de la « loi Montagne ».

En effet, l'article L.122-7 du code de l'urbanisme dispose qu'en zone de montagne une urbanisation en discontinuité n'est possible que si une étude justifie qu'elle est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel. Or, l'annexe 1 au rapport de présentation, dans sa page 41, ne peut apporter une telle justification.

L'article L.122-10 du code de l'urbanisme dispose quant à lui que « *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées.* »

La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. »

Or :

- . Les terres visées par le projet se situent bien en fond de vallée.
- . Ces parcelles font partie des rares terres fertiles et mécanisables de la commune permettant de produire céréales et fourrages indispensables à l'autonomie alimentaire des troupeaux qui pâturent sur les hauteurs ; elles ont donc une place et un rôle très importants dans le maintien des systèmes d'exploitation locaux.
- . Elles sont situées à 700 m. à vol d'oiseau, 2,6 km par la route, du siège d'exploitation du jeune éleveur qui les exploite. De telles distances peuvent être qualifiées de relativement proches dans les zones de montagne.
- . Ces parcelles sont plates et bien exposées.

En tant que représentante des intérêts agricoles, **notre compagnie consulaire se doit d'émettre un avis défavorable à la localisation de cette zone d'activités.**

Remarques techniques sur le rapport de présentation et le zonage

- . La consommation d'espaces agricoles et naturels sur une quinzaine d'années (donc a priori sur 2021-2035) est estimée à 62,4 ha en p. 117 du rapport-Ic, alors qu'elle est estimée (de manière plus justifiée) à 59,4 ha en p. 107 du même rapport.
- . Le rapport-Ic explique en p.132 que le C.E.S est de 0,40 en zone UB et de 0,50 en zone UD ; à la lecture du règlement écrit, c'est l'inverse.
- . La page 138 du rapport-Ic et le règlement écrit prévoient un secteur commercial Uic à DIE, mais ce secteur apparaît classé en zone Ui sur le plan de zonage. Une mise en cohérence s'impose.
- . Le rapport-Ic explique en p. 155 que le secteur Ap n'autorise que les annexes et extensions d'habitations et les installations techniques agricoles ; cela doit être corrigé car le règlement écrit de cette zone autorise également l'extension des constructions agricoles, les bâtiments pastoraux et les restaurations des lieux de culte existants.
- . Le centre d'exploitation du conseil départemental de LA MOTTE CHALANCON est classé en zone Uic (zone commerciale) sur le plan de zonage, alors qu'une zone d'équipement public Ueq paraîtrait plus adaptée.

SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Tout d'abord, nous vous rappelons notre demande de créer 6 OAP, avec les densités correspondant au niveau d'armature urbaine des communes considérées, sur les 6 secteurs de plus de 0,25 ha que nous avons identifiés en pages 3 et 4 des présentes.

D'autre part, nous avons un certain nombre de remarques, plus ou moins techniques, sur les OAP présentées dans le document III dédié :

- . La surface de l'OAP de BEAURIERES (p. 8) est de 029 ha, et non de 0,42 ha.
- . Même s'il ne se veut pas opposable, le schéma de la page 31 présente l'esprit de l'urbanisation demandée au hameau de MENEE (commune de CHATILLON EN DIOIS) comme une prolongation du « village rue » se traduisant par la construction de 5 logements. Ce secteur ayant une superficie de 0,11 ha, la densité prévue en page 29 devrait être de 50 logements/ha, et non de 20 logements/ha.
- . La surface de l'OAP « DIE – La CHARGIERES 2 » (p.41) est de 0,46 ha (et non 0,57 ha).

. Page 77, il convient que l'OAP « LUC EN DIOIS – Les SAGNES » fasse l'objet d'une densité de 20 logements/ha (et non 17 log./ha) afin d'assurer la réalisation de 5 logements au moins (comme figuré sur le schéma de la p. 79), ces 20 log./ha étant de surcroît la densité prévue pour ce niveau d'armature urbaine.

. Page 93, la densité prescrite sur l'OAP « MENGLON – FOND TRACHE » devrait être relevée de 12 à 14 logements/ha au moins de façon à ce que la densité moyenne des 3 OAP de la commune soit bien de 17 logements/ha. De plus, cette OAP très discutable sur le plan agricole ne mérite pas de gaspiller le foncier.

SUR LES STECAL

Le projet de PLUi crée 15 STECAL. Nous émettons un **avis favorable à l'ensemble de ces STECAL sauf le STECAL 11 (E1 ECO_5) à MONTLAUR EN DIOIS**. Ce STECAL s'insère dans une parcelle rétrocédée il y a une quinzaine d'années par la SAFER à une jeune agricultrice pour son installation, suite à la pression des agriculteurs locaux et de leurs organisations agricoles. Cette jeune agricultrice a construit un hangar de stockage (ouvert) de 175 m². Plusieurs années après, celle-ci a cessé son activité agricole, la parcelle et le hangar ont été revendus pour un projet apicole, jusqu'à ce qu'il soit occupé par des structures faisant de l'accueil d'enfants et d'activités festives. L'annexe 2 du rapport informe page 24 que 50 m² de ce bâtiment auraient été régulièrement transformés en 2023.

Ce STECAL vise à permettre le développement de l'activité d'accueil, notamment d'enfants, ce qui génère une Zone de Non-Traitement « personnes vulnérables » sur les parcelles agricoles qui l'entourent (cf. art. L.253-7-1 du CRPM, Arrêté préfectoral n°2016 183-0016), considérant en effet l'impossibilité juridique d'imposer une « haie anti-dérives » dans un STECAL. La profondeur de cette ZNT est de 5 m. pour les cultures basses, mais elle est de 50 m. sur les cultures arboricoles ; elle va donc impacter le traitement de la parcelle de noyers située à 20 m. au sud-est du STECAL. Considérant cette ZNT « personnes vulnérables », considérant de façon plus générale les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'ensemble des parcelles agricoles entourant ce projet de STECAL à l'ouest, au sud, à l'est, considérant enfin que la parcelle sur laquelle il s'implante est classée en zone d'AOC « Clairette de DIE/Coteaux de DIE/Crémant de DIE », nous émettons un avis défavorable à ce STECAL.

D'autre part, nos relais locaux nous signalent un **projet nécessitant la création d'un STECAL aux Garandons sur la commune de CHAMALOC**. Les parcelles C 207, 208 et la « mini parcelle » C 186 au nord des précédentes sont classées au projet en zone A car elles accueillent un siège d'exploitation agricole, ce siège pratiquant la vente directe de ses produits agricoles. Mais cet espace est également depuis 1967 le siège d'activités de prestations de services qui ne sont pas autorisables en zone A : la distillerie des 4 vallées (qui distille majoritairement de la lavande et autres plantes aromatiques venant aussi de nombreuses autres exploitations drômoises), et une petite salle d'exposition de matériels anciens qui occupe une partie du bâtiment agricole situé au nord des parcelles C 207/208. Or cette entreprise projette d'une part d'étendre la salle d'exposition de vieux matériel et la boutique de vente de ses produits au nord, jusqu'en limite de la parcelle C 893, et d'autre part d'aménager le bâtiment au sud de la parcelle C 208 pour permettre des visites touristiques de la distillerie.

Pour permettre un tel projet, s'adapter à la réglementation actuelle et rentabiliser les investissements, il serait nécessaire de créer un STECAL sur les parcelles C 207 et C 208, et la mini parcelle C 186 dont le règlement autorise la construction de bâtiments agricoles, les constructions nécessaires à la commercialisation des produits issus de l'exploitation, les centres de congrès et d'exposition et le changement de destination vers la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Remarques techniques sur les STECAL

. Le plan de zonage devrait faire apparaître dans quelle zone (A ou N) se situe chaque STECAL afin de savoir quelles sont les dispositions du règlement écrit qui s'y appliquent (au-delà des quelques dispositions réglementaires prévues en pages 149 à 151 du règlement écrit).

. Les STECAL sont représentés par des numéros sur le plan de zonage ainsi qu'en p. 149 à 151 du règlement écrit. Sans préjudice de la remarque précédente, il conviendrait que ces numéros soient repris dans les pages concernées de l'annexe 2 au rapport, laquelle annexe utilise des références toutes autres (de type « Z1 ECO_1 »).

. Le zonage représente un STECAL n°3 à CHALANCON, alors que les pages 3, 44 et 45 de cette annexe 2 et la page 221 du rapport de présentation-Ic présentent 2 STECAL sur ce secteur. Une mise en cohérence s'impose.

. La mention d'un STECAL « E3 TOURI_2 » en p. 3, 49 et 50 de l'annexe 2 est à supprimer car le secteur concerné est classé en zone Ut (et pour une petite partie en zone N sans STECAL) sur le plan de zonage.

SUR LES ESPACES BOISES CLASSES

Le projet de PLUi créé de nombreux Espaces Boisés Classés (EBC) sur plusieurs secteurs de la commune de DIE. Parmi ces surfaces d'EBC, 8 ha sont classés en zone d'AOC viticole « Clairette de DIE/Coteaux de DIE/Crémant de DIE ».

Sur le principe, notre profession est défavorable au classement en EBC de surfaces classées en zone d'AOC viticole car le classement en EBC interdit de planter des vignes, alors même que les zones d'AOC sont les seules sur lesquelles il est possible de revendiquer l'appellation ; les zones classées en AOC viticole ne sont pas interchangeables, pas remplaçables.

Compte tenu cependant du rôle que jouent ces cordons forestiers en termes de déplacement des espèces, nous avons mené une analyse fine pour identifier l'intérêt précis et réel de ces 8 ha pour la plantation viticole. Il en ressort que la grande majorité de ces surfaces n'ont pas un grand intérêt pour la plantation de vignes, d'une part en raison de leur forte pente, d'autre part en raison de la nature marneuse des terrains et/ou de leur mauvaise orientation.

Parmi ces 8 ha, seul un petit secteur a un réel intérêt viticole : Au lieu-dit CHASTEL, en bordure ouest du chemin de CHASTEL ET BASSETTE, une surface de 0,3 ha correspondant à la partie la plus à l'est des parcelles AH 131 et 132. **Nous vous demandons de supprimer l'EBC sur cette surface de 3000 m2**, qui n'est du reste pas boisée. Cela n'aura aucune conséquence sur le plan écologique compte tenu de la très faible surface concernée et de son état non boisé.

SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

Sur RECOUBEAU JANSAC, les E.R. 84 et 88 nous ont fortement interrogé car nous avons du mal à comprendre la logique de desserte des projets de voies qui les sous-tendent. De plus ces deux emplacements réservés, qui consomment de l'espace agricole, semblent préparer le terrain pour une future urbanisation des parcelles agricoles à l'ouest. Supposant un enjeu de sécurité routière tenant à la dangerosité de l'accès à la RD 93 depuis la rue du TEMPLE, nous n'émettrons pas d'avis défavorable à ces deux emplacements réservés.

Remarques techniques sur les emplacements réservés

. Sur la commune de LUC EN DIOIS, beaucoup d'emplacements réservés listés en pages 169 à 171 du rapport de présentation Ic n'apparaissent pas sur le plan de zonage, tout au moins leurs numéros. Compte tenu du cumul d'E.R. au CLAPS, un zoom du plan de zonage apparaît nécessaire sur ce secteur pour faire apparaître tous les numéros d'E.R.

. P. 170 et 171 du rapport, les objets des E.R. n° 40 à 66 ont été omis ; ils devraient être renseignés.

SUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Nous saluons la bonne concertation qui a prévalu sur ce point entre nos représentants et ceux de votre communauté. Cette concertation s'est traduite par des échanges, ainsi que par une visite de terrain d'une partie des bâtiments pressentis pour ces changements de destination afin d'avoir un avis circonstancié sur chacun de ces bâtiments visités.

Conformément à ces échanges et à cette visite de terrain, nous n'émettons d'avis défavorable à aucun des 50 bâtiments désignés. Toutefois, conformément aux échanges intervenus, nous émettons un avis réservé à la désignation des 7 bâtiments suivants, considérant que c'est au stade de la demande de permis de construire (qui sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF) que les éléments alors présentés nous permettrons d'adopter une position favorable ou défavorable à chaque demande :

. Page 15 de l'annexe 5 au rapport de présentation : Bâtiment n° 67 à BELLEGARDE EN DIOIS (parcelle D 754).

Ce grand bâtiment en pierre de plus de 900 m2 semble encore fonctionnel pour l'activité agricole. Il mérite a priori de conserver une destination agricole. Un changement de destination ne pourrait être envisagé que pour loger un exploitant du GAEC (ou de la future structure agricole qui gèrera l'exploitation si elle change), à condition que ce logement soit nécessaire à l'exploitation et qu'il porte sur une partie du bâtiment compatible avec le maintien de la fonctionnalité agricole du bâtiment.

. Page 16 de l'annexe 5 : Bâtiment n°22 au hameau de SOUVESTRIERE à BOULC (parcelle A 396, et non A 390).

En raison de sa petite taille, ce bâtiment qui abrite ou abritait quelques ânes, n'est pas très fonctionnel pour l'activité agricole. Par contre, il n'est qu'à une vingtaine de mètres d'un bâtiment d'élevage (sur parcelle A 169) actuellement vide mais en pourparlers pour une possible reprise agricole. Nous réservons notre avis en fonction de l'utilisation qui sera faite de ce bâtiment d'élevage au moment de la demande de permis de construire sur ce bâtiment n°22 et des risques éventuels de conflit d'usage.

. Page 17 : Bâtiment n°23 au hameau de SOUVESTRIERE à BOULC (parcelle A 176).

Ce bâtiment est dans la même problématique que le bâtiment n°22, à ceci près qu'il est un peu plus grand et fonctionnel que celui-ci (il peut servir à ranger du foin et/ou du petit matériel) et qu'il est plus proche (15 m.) et en vis-à-vis plus direct avec le bâtiment d'élevage. Notre avis sur son changement de destination sera défavorable tant que la reprise du bâtiment d'élevage pour l'activité agricole restera possible.

. Page 24 : Bâtiment n°31 à GUMIANE (parcelle A 334).

Ce bâtiment, dont la fonctionnalité agricole paraît moyenne, est accolé à un bâtiment d'élevage qui est fonctionnel même si aujourd'hui vide. Selon nos informations, cette exploitation a été reprise assez récemment par une jeune agricultrice qui n'utiliserait pour l'instant que les bâtiments au bord de la RD 173 A en contrebas. Notre avis sur ce changement de destination sera fonction de la possibilité pour le bâtiment d'élevage accolé d'être repris par l'activité agricole.

. Page 34 : Bâtiment n°46 à MONTLAUR EN DIOIS (parcelles B208/209).

Les propriétaires ont pu acheter ce bâtiment il y a environ 2 ans au motif qu'ils réalisaient une installation en agriculture. Notre avis ne pourra être favorable à ce changement de destination que s'il est demandé pour réaliser un projet de diversification agricole qui ne serait juridiquement pas réalisable dans le cadre du règlement de la zone agricole du PLUi.

. Page 44 : Bâtiment n°58 à SAINT JULIEN QUINT (parcelles S 182/183).

Ce petit bâtiment en pierre n'a plus aucune utilité pour l'agriculture contemporaine, et mérite d'être valorisé. Il jouxte une prairie permanente au sud et avoisine une autre prairie permanente au nord, lesquelles ont un enjeu agricole assez faible au regard de leur faible potentiel agronomique. Un changement de destination de ce bâtiment ne serait pas susceptible de créer de Zone de Non-Traitement sur ces parcelles, ni a priori de risques trop importants de conflit d'usage vis-à-vis de l'activité agricole. Il serait par contre possible qu'il entraîne une consommation importante d'espace agricole compte tenu de la configuration parcelle de la parcelle S 183. Notre avis ne sera favorable que si le permis de construire montre que la future division parcellaire sur la partie nord de la parcelle S 183 ne consomme pas ou très peu de surface de pâture.

. Page 45 : Bâtiment n°63 à SAINT NAZAIRE LE DESERT (parcelle O 56).

Ce bâtiment fait partie d'un siège d'exploitation dont l'exploitant a cessé son activité. Il existe un doute fort sur le caractère encore transmissible de cette exploitation. Nous vérifierons cette possibilité de transmissibilité agricole au stade du permis de construire.

SUR LE REGLEMENT ECRIT

Sur le règlement des zones autres que la zone agricole

. Les articles UD2, UI2, AUc2, AUi2 autorisent l'extension de toutes les constructions existantes (hors ICPE en zone UD), alors que l'article 1^{er} de ces 4 zones interdit (complètement) certaines destinations. **Ces articles 1^{er} doivent donc être amendés pour autoriser sous conditions les destinations, notamment « exploitation agricole », dont l'article 2 autorise l'extension.**

. La zone Uim est destinée à loger des jeunes travailleurs, parfois saisonniers. Si ces logements peuvent consister en des foyers de travailleurs, il conviendra de ne pas interdire la sous-destination « hébergement » à l'article Uim1.

. A l'article Ui2, il semble que les conditions aient été oubliées pour le secteur Uim.

. Les articles 1 et 2 semblent avoir été omis pour le secteur Ut1.

. Enfin, aux articles 1^{er} suivants, les aplats suivants n'ont pas la bonne couleur ou ne sont pas localisés dans la bonne colonne : l'aplat vert « restauration » du secteur Uic et du secteur Uig, l'aplat vert « exploitation forestière » du secteur Uig. D'autre part, à l'article AUc1, 4 sous-destinations parmi les équipements d'intérêt collectif sont à la fois interdites et autorisées sous conditions.

Sur le règlement de la zone agricole

. A la 1^{ère} flèche de la page 119, l'article A1 interdit les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction, d'infrastructures ou nécessaires à des domaines skiables. Cette phrase doit être complétée par « ou à l'exploitation agricole ». Il est en effet **très important que les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole soient autorisés en zone agricole**.

. A la 2^{ème} flèche de l'article A2, les habitations nécessaires à l'exploitation agricole doivent s'implanter « dans le prolongement immédiat » des bâtiments d'exploitation. Une telle formulation peut se comprendre comme en extension des bâtiments d'exploitation, ce que nous considérons comme objectivement excessif. C'est pourquoi nous demandons de **remplacer « dans le prolongement immédiat » par « à proximité immédiate »**.

. L'article A4 fixe la hauteur maximale des bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole (mesurée « en tout point du bâtiment », donc au faitage) à 8,5 m., comme les habitations. Cette hauteur est manifestement inadaptée aux bâtiments d'exploitation agricole. Le rapport de présentation-Ic justifie en p.153 une telle hauteur « pour demeurer dans les gabarits des fermes anciennes et permettre une meilleure intégration dans le paysage, tout en tenant compte des besoins techniques ». Précisément, l'activité agricole contemporaine a des besoins qui n'ont plus rien à voir avec les fermes anciennes ! La prise en compte des besoins techniques nécessite au contraire de prendre en compte les capacités de stockage nécessaires avec les engins de levage aujourd'hui utilisés en agriculture, la hauteur des silos de stockage à l'intérieur des bâtiments, celle des cuves dans les caveaux viticoles, des tours de ventilation nucicoles, etc C'est pourquoi, **il est impératif de porter cette hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole, si elle est calculée au faitage, à 12 m.**, comme cela est prévu dans tous les PLU du département, et comme cela est du reste prévu dans votre projet pour les bâtiments d'activités en zone Ui.

. Page 128, l'article A5, relatif aux qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans son paragraphe dédié aux bâtiments d'exploitation agricole, interdit « les panneaux solaires au sol » et les autorise en toiture des bâtiments d'exploitation agricoles, ce qui paraît contredire la 3^{ème} orientation de la page 25 du PADD. Il serait souhaitable de vérifier si votre communauté a bien mesuré la portée de cette disposition, laquelle nous semble poser problème. Sur la forme tout d'abord, l'autorisation ou l'interdiction de constructions relève des articles 1 et 2, et non de l'article 5 qui devrait se limiter à définir les conditions d'intégration des constructions et installations autorisées aux articles 1 et 2. Sur le fond ensuite, et quand bien même une telle disposition devrait plutôt relever de l'article 1 et/ou 2, il est fort possible que cette disposition puisse être interprétée comme interdisant purement et simplement toute pose de panneau solaire au sol en zone A.

Or, et pour nous limiter à notre domaine de compétence, **il nous apparaît opportun que le PLUi autorise (à l'art. A2 donc) certains panneaux solaires au sol :**

▷ les trackers ou panneaux au sol d'alimentation des bâtiments d'exploitation agricole, en particulier des bâtiments d'élevage, sous certaines conditions : à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation, et en dehors de toute surface cultivée,

▷ les installations agrivoltaïques au sens de l'article L.314-36 du code de l'énergie (cet article et son décret d'application définissent des conditions très strictes permettant de s'assurer que ce type d'installation apporte de réels services à la parcelle agricole concernée sans porter d'atteinte substantielle à l'un de ces services).

Sur le règlement de la zone naturelle

A la 1^{ère} flèche de la page 135, l'article N1 interdit les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction, d'infrastructures ou nécessaires à des domaines skiables. Cette phrase doit être complétée par « ou à l'exploitation pastorale ». En effet, les espaces pastoraux ont été en grande partie classés en zone naturelle du PLUi. Or, outre la construction de cabanes de berger, **l'activité pastorale nécessite l'implantation d'impluviums**. Par mesure de clarification, il sera également nécessaire que la phrase de la 2^{ème} flèche de l'article N2 soit complétée par « ou à l'activité pastorale » (l'implantation d'un impluvium peut être nécessaire indépendamment de toute demande d'implantation d'une construction pastorale).

Au terme de cette analyse, nous estimons que, globalement, l'urbanisation promue par ce projet de PLUi reste relativement raisonnable. La capacité des zones d'habitat n'accuse un surdimensionnement qui n'est, selon nos calculs, que très modérée en valeur relative. Les tissus urbanisés ont été bien investigués en vue d'y localiser une proportion optimale de logements, à l'exception de 6 potentiels de plus de 0,25 ha qui ne sont munis d'aucune OAP. Les densités d'habitat sont fixées au minimum de ce que l'on était en droit d'attendre. Le potentiel dégagé à usage d'activités économiques non agricoles ne nous paraît pas surdimensionné à l'échelle des 50 communes.

Une répartition proportionnée de l'urbanisation entre les divers niveaux d'armature urbaine permet d'éviter une trop forte concentration de cette urbanisation autour des principaux bourgs, lesquels sont souvent entourés de plaines à forts enjeux agricoles. A ce titre, les plaines à l'amont et à l'aval de la ville de DIE, et celle à l'ouest de CHATILLON EN DOIS sont préservées (au-delà de l'urbanisation déjà validée dans les PLU communaux), et les plaines de la vallée de la DROME s'étendant de SOLAURE EN DIOIS à BEAUMONT EN DIOIS sont également globalement préservées. Nous notons également avec une grande satisfaction que le PLUi ne crée aucune nouvelle unité touristique nouvelle d'ampleur et que le périmètre de la seule carrière du territoire n'est pas étendu. Si le diagnostic comporte comme regrettable lacune une localisation bien trop imprécise des sièges et bâtiments d'exploitation agricoles, l'activité agricole a fait l'objet d'une prise en compte à plusieurs niveaux : haies anti-dérives dans les OAP des nouvelles zones d'habitat faisant face à l'espace agricole, soutien aux projets agritouristiques par la création de STECAL, seulement deux zones Ap qui paraissent justifiées sans porter atteinte à l'activité agricole.

Reste que ponctuellement, certains points sont selon nous à corriger. En tout premier lieu, la localisation de la zone d'activités à LA MOTTE CHALANCON a un fort impact agricole et ne nous apparaît pas conforme à la loi Montagne. En tant que représentants des intérêts agricoles, nous nous devons d'y émettre un avis défavorable.

Le léger surdimensionnement, selon nos calculs, des zones d'habitat autorise quant à lui des réductions ponctuelles de zones d'habitat lorsqu'elles englobent ou s'approchent trop près de sièges d'exploitation agricoles. Enfin, il est impératif de relever fortement la hauteur maximale autorisée des bâtiments agricoles qui, en l'état actuel, est décrochée de la réalité des besoins.

C'est pourquoi, j'émet **un avis globalement favorable à ce projet de PLUi du DIOIS, mais sous réserve :**

► **De créer 6 OAP sur les 6 tenements classés en zone UD et listés en pages 3 et 4 des présentes**, chaque OAP devant prescrire les densités correspondant au niveau d'armature urbaine des commune considérées (25 log./ha sur les 3 OAP à DIE, 20 log./ha sur l'OAP à LUC EN DIOIS, 17 log./ha sur les OAP à BEAURIERES et SOLAURE EN DIOIS),

► **De supprimer la zone UD, et maintenir en zone A les parcelles D 749 et 317 (et les mini parcelles D 747, 748, et 750) à l'entrée sud du hameau des DUCHERES à LAVAL D'AIX, de supprimer tout potentiel constructible sur les parcelles B 311, 312 et 404 aux TATINS à BOULC (situées à moins de 50 m. d'une bergerie), et de supprimer la zone UAb sur la parcelle AB 213 au hameau de LA SALLE à SOLAURE EN DIOIS.**

► **De supprimer la zone AUi portant création d'une zone d'activités à LA MOTTE CHALANCON,**

► **De porter, à l'article A4 du règlement écrit de la zone A, la hauteur maximale autorisée des bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole de 8,5 m. à 12 m.**

► **De la prise en compte des autres remarques qui précèdent**, et en particulier :

- . La suppression de la zone UD ne comprenant qu'un siège d'exploitation en sortie nord-est du hameau VILLE BASSE à BOULC (parcelle A 241),
- . L'exclusion du hangar de stockage, et du nord de la parcelle C 240, de la zone UAb du lieu-dit VIERE (300 m. au sud du PLIHON) sur la commune de VAL MARAVEL, sauf justification particulière à apporter,
- . La suppression des Espaces Boisés Classés sur 0,3 ha classés en zone d'AOC viticole sur la commune de DIE (cf. p. 9),
- . La suppression du STECAL 11 « E1 ECO_5 » à MONTLAUR EN DIOIS,
- . La création d'un STECAL aux GARANDONS sur la commune de CHAMALOC,
- . Les autres remarques portant sur le règlement écrit de la zone agricole.

Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à la présente contribution,
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Président




Jean-Pierre ROYANNEZ