

**COMMUNAUTÉ DES COMMUNES
DU DIOIS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ET SUR L'ABROGATION DES CARTES
COMMUNALES
DES COMMUNES DE**

**AIX EN DIOIS (Solaure en Diois), BARNAVE,
BEAUMONT EN DIOIS, BOULC, MONTLAUR EN
DIOIS, MONTMAUR EN DIOIS, SAINTE CROIX, SAINT
ANDEOL, SAINT ROMANS, TRESCHENU CREYERS
(CHATILLON EN DIOIS), VAL MARAVEL.**

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

TOME 1

**SYNTHESE DU DOSSIER D'ENQUETE,
OBSERVATIONS DU PUBLIC**

SOMMAIRE

1 Généralité sur les projets soumis à l'enquête publique.....	4-13 Risques.....
1.1 Cadre général et l'objet de l'enquête.....	4-14 Énergies et adaptation au changement climatique.....
1-2 Cadre juridique.....	4- 14 bis Déplacements.....
1-3 Concertation publique sur le projet du PLUi..	4-14- ter Qualité de l'air et nuisances sonores.....
1-4 Présentation du projet le PLUI	4-15 Règlement écrit.....
1-5 Composition du dossier.....	4-15-1 Règlement Graphique.....
1 Rapport de présentation.....	4-16 Zonage.....
2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	4-17 Orientations d'aménagement et de programmation
3 Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	OAP.....
4 Règlement.....	4-18 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
5 Annexes.....	STECAL.....
6 Avis PPA	4-19 Changements de destination.....
MRAE	4-20 Emplacements réservés
7 AVIS des Communes L 153-15 du C...	4-21 ZAC de Chanqueyras.....
8 Délibérations - Arrêté EP - Bilan concertation	4-22 : Analyse des observations/contributions par thème
9 DEROG L142-4-1et L142_4_3 du CU	
-Abrogation des Cartes Communales...	
-Annexes EAP et EU.....	
1-6 Mise à disposition du dossier	
2 Organisation de l'enquête.....	5 Analyse des observations par commune
2-1 Désignation la commission d'enquête.....	5-1 Secteur de Die
2-2 Contact avec les responsables du projet.....	DIE.....
2-3 Arrêté d'ouverture et modalités de l'enquête publique.....	
2-4 Mesures de publicité.....	BARSAC.....
	MARNIGNAC EN DIOIS.....
	CHAMALOC.....
	ROMEYER.....
	LAVAL
	D'AIX.....
	SOLAURE EN DIOIS.....
	MONTMAUR EN DIOIS.....
3 Déroulement de l'enquête.....	
3-1 Permanences.....	5-2 SECTEUR DE QUINT
3-2 Observations du public.....	SAINT CROIX.....
3-3 Clôture de l'enquête.....	SAINT JULIEN EN QUINT.....
	SAINT ANDEOL.....
	VACHERES EN QUINT.....
	PONET SAINT ALBAN.....
	PONTAIX.....
4 Analyse des observations générales	
4-1 Généralités	5-3 SECTEUR DE CHÂTILLON EN DIOIS
4-2 Consommation foncière.....	CHÂTILLON-EN-DIOIS.....
4-3 Démographie Logement.....	GLANDAGE.....
4-4 Activité économique.....	LUS LA CROIX HAUTE.....
4-5 Tourisme.....	BOULC.....
4-6 Agriculture.....	MENGLON.....
4-7 Carrières.....	SAINT ROMAN.....
4-8 Disponibilité et qualité de la ressource en eau.....	
4-9 Qualité de l'eau	5-4 SECTEUR LUC EN DIOIS
4-10 Assainissement, eaux pluviales.....	LUC EN DIOIS.....
4-11-1 Protection des espaces naturels et des espaces remarquables.....	RECOUBEAU JANSAC.....
4-11-2 Paysage et Patrimoine.....	BARNAVE.....
4-12 Loi montagne.....	

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

MONTMAUR EN DIOIS.....	5-6 SECTEUR LA MOTTE CHALANCON
POYOLS.....	LA MOTTE CHALANCON
JONCHERES.....	CHALANCON.....
	ARNAYON.....
5-5 SECTEUR ROANNE	ROTTIER.....
SAINT NAZAIRE LE DESERT.....	ESTABLET.....
GUMIANE.....	SAINT DIZIER EN DIOIS.....
BRETTE.....	BELLEGARDE EN DIOIS.....
ROCHEFOUR-	
CHAT.....	5-7 SECTEUR HAUT DIOIS
PRADELLE.....	BEAURIÈRES.....
PENNES LE SEC	VALDROME.....
AUCELON.....	LA BATIE DES FONTS.....
VOLVENT...	LES PRES.....
	CHARENS.....
	BEAUMONT EN DIOIS.....
	LESCHE EN DIOIS.....
	MISCON.....
	VAL MARAVEL.....

1 Généralités sur les projets soumis à l'enquête publique

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Diois (CCD) et le projet d'abrogation des cartes communales des communes de Barnave, Beaumont-en-Diois, Boulc, Montlaur-en- Diois, Montmaur-en-Diois, Sainte Croix, Saint Andéol, Saint Roman, Solaure-en-Diois, Val-Maravel ont fait l'objet d'une enquête publique unique avant d'être soumis à l'approbation du conseil communautaire. En outre, le futur PLUi a vocation à remplacer les PLU communaux en cours ou devenus caducs et à se substituer au RNU encore en vigueur dans près de 30 communes.

Le présent document constitue le rapport de l'enquête publique, rédigé par les membres de la commission d'enquête qui a été chargée de conduire cette enquête. Ce rapport présente successivement le cadre général des projets soumis à l'enquête publique, l'organisation et le déroulement de l'enquête, l'analyse des observations du public avec les éléments de réponse de la communauté de communes, l'analyse des observations des personnes publiques associées avec les éléments de réponse de la communauté de communes, et les appréciations de la commission d'enquête.

Conformément à la réglementation, les conclusions de la commission d'enquête sur le projet d'élaboration du PLUi de la CCD, d'une part, et sur le projet d'abrogation des cartes communales de Barnave, Beaumont-en-Diois, Boulc, Trechenu Creyers, Montlaur-en- Diois, Montmaur-en-Diois, Sainte Croix, Saint Andéol, Saint Roman, Solaure-en-Diois, Val-Maravel, d'autre part, font l'objet de présentations séparées.

1-1 Cadre général et l'objet de l'enquête

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique qui définit les grandes orientations d'aménagement de la communauté de communes et de développement de son territoire. C'est aussi un document réglementaire qui régit l'urbanisme au quotidien en définissant les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

En application de la loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (Loi ALUR), la compétence des communes en matière de plan local d'urbanisme a été transférée de plein droit aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à compter du 27 mars 2017 sauf opposition des communes (minorité de blocage). La Communauté de Communes du Diois CCD est ainsi compétente depuis cette date.

La procédure d'élaboration du PLUi a été décidée par une délibération du conseil communautaire le 4 avril 2018. La délibération indique que la Communauté des Communes du Diois et les Communes membres ambitionnent de :

- Définir une stratégie d'aménagement et de développement sur 15 ans à travers une approche globale et transversale des différents thèmes traités par le PLU.
- Partager les enjeux en matière de planification avec les communes et la population,
- Définir des orientations d'aménagement et de développement équilibrées de l'espace pour l'ensemble du territoire intercommunal en tenant compte des spécificités géographiques de la zone de montagne, du caractère rural du territoire, des ressources et moyens disponibles ou mobilisables
- Revitaliser les centres bourgs en dynamisant les activités économiques, l'offre en logements et en améliorant le cadre de vie
- Proposer un développement durable participant à l'adaptation du territoire au changement climatique, à la réduction des consommations énergétiques, à la gestion des ressources naturelles et foncières et à la production d'énergies renouvelables
- Mettre en œuvre une politique communautaire équilibrée sur le territoire intercommunal en matière d'activité agricole, économique, touristique, d'habitation, de services à la population.

Cette délibération du conseil communautaire définit également les modalités de la concertation publique tout au long de l'élaboration du PLUi.

Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) :

Par délibération du 19 avril 2016 la CCD prévoit d'étudier les deux situations suivantes :

- retenir le périmètre du Diois pour élaborer un SCoT,
- poursuivre le travail sur les outils de planification et notamment d'étudier la possibilité de mutualiser les outils à travers un PLUi valant SCoT,
- Intervention du préfet et de ses services lors d'une séance de la CCD le 22 septembre 2016 qui indique que le périmètre décidé n'était pas remis en cause à condition d'avoir un PLUi ayant les effets du SCoT. En effet, en l'absence de SCoT, le projet de PLUi doit être compatible ou prendre en compte directement l'ensemble des documents s'imposant au SCoT.

Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du projet de PLUi

Le projet de PADD a d'abord été débattu dans chacune des 50 communes de la CCD puis par le conseil communautaire.

Le conseil communautaire a approuvé le 3 avril 2025 le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue un élément essentiel du PLUi.

Enfin, par délibération du 10 juillet 2025, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi ; celle-ci étant votée à une très forte majorité (1 voix contre, 61 voix pour et 0 abstention).

C'est ce projet qui a été soumis à l'enquête publique par l'arrêté n°008-ADM-2025 du président de la CCD en date du 9 octobre 2025 modifié à deux reprises pour erreur matérielle et complément sur les qualités des commissaires enquêteurs. Le projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis des personnes publiques consultées, des observations du public et de l'avis de la commission d'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du conseil communautaire de la CCD.

Cette enquête porte également sur l'abrogation des cartes communales des communes de Barnave, Beaumont en Diois, Boulc, Montlaur en Diois, Montmaur en Diois, Sainte Croix, Saint Andéol, Saint Romans, Treschenu Creyers (Chatillon en Diois), Solaure en Diois (Aix en Diois), Val Maravel. En effet, le PLUi a pour vocation de remplacer les documents d'urbanisme précédemment en vigueur dans les communes membres. L'approbation du PLUi a pour effet d'annuler et de remplacer les anciens PLU communaux mais ce n'est pas le cas pour les cartes communales (11 communes concernées) dont l'abrogation nécessite une procédure séparée comportant une enquête publique. Après cette enquête, le projet d'abrogation des cartes communales de Aix en Diois (Solaure-en-Diois), Barnave, Beaumont-en-Diois, Boulc, Treschenu Creyers, Montlaur-en-Diois, Montmaur-en-Diois, Sainte Croix, Saint Andéol, Saint Roman, Val-Maravel sera soumis à l'approbation du conseil communautaire de la CCD, puis à l'approbation du préfet.

1-2 Cadre juridique

Le cadre juridique applicable aux PLU est fixé par le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants ainsi que R 151-1 et suivants. Ces articles déterminent les objectifs, le contenu et la procédure d'élaboration et de révision du PLU.

Les cartes communales sont de leur côté régies par les articles L 160-1 et suivants du code de l'urbanisme. Selon les articles L 163-6 et L 163-7, la carte communale est approuvée après enquête publique par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération communal compétent, puis elle est soumise à l'approbation de l'autorité administrative compétente de l'Etat.

En application du principe de parallélisme des formes, l'abrogation des cartes communales doit suivre la même procédure d'enquête publique pour son abrogation.

Par ailleurs, l'enquête publique unique relative au projet de PLUi et à l'abrogation des cartes communales est réalisée conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

1-3 Concertation publique sur le projet du PLUi

Conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLUi telle que précisée dans la délibération du 28 mai 2018. Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- 1/ Information dans la presse locale, sur le site internet de la Communauté des Communes du Diois et dans le journal Intercommunal sur le déroulé de la procédure,
- 2/ Organisation de trois réunions publiques sur chacun des 7 secteurs géographiques identifiés par la conférence intercommunale du 17 Mai 2018 sur les phases suivantes du PLUi : Diagnostic ; PADD, Zonage ; Règlement.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

3/ Mise à disposition au siège de la Communauté des Communes du Diois et dans chaque Commune membre, d'un registre papier sur lequel le public a pu consigner ses observations ou contributions pendant toute la durée de la procédure,

4/ Les observations, remarques ou contributions ont également été adressées par courrier à la Communauté des Communes du Diois ou par courriel à une adresse spécifique qui a été créée.

5/ Organisation d'ateliers et/ou de conférences,

6/ Mise à disposition du porter à connaissance du Préfet et des éléments du PLUi au fur et à mesure de leur approbation au siège de la Communauté des communes du Diois.

Une Charte de Gouvernance « Élaborer ensemble notre projet de territoire avec le PLUi » a été mise en œuvre (conférence des maires, conseils municipaux, conseil communautaire, commission planification) ; Une fois la procédure d'élaboration arrivée à son terme, le bilan de cette concertation a été tiré lors de la délibération du 10 juillet 2025 qui arrêta le projet de PLUi, soit 7 ans plus tard.

Le bilan de la concertation a été approuvé lors de l'arrêt du dossier de PLUi et joint au dossier d'enquête publique.



1-4 Présentation du projet de PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document d'urbanisme unique pour les 50 communes composant la Communauté de Communes du Diois (CCD). Son territoire se compose de 5 grands bassins, avec d'une part la vallée de la Drôme autour de son pôle structurant Die et de 2 pôles secondaires (Châtillon et Luc-en-Diois) et d'autre part 3 autres bassins sous leur influence : la vallée de la Roanne autour de Saint-Nazaire-le-Désert, le bassin de l'Oule autour de La-Motte-Chalancon et la haute vallée du Buëch avec Lus-la-Croix-Haute.

Parmi les caractéristiques du Pays du Diois on retient la forte dispersion de l'urbanisation (3500 ensembles urbanisés), une très faible densité de population 9,5 habs/km² dont 2 / 5 des habitants à Die, un très grand territoire rural 1220 KM² en retrait des grands axes et pôles urbains régionaux. La répartition de cet espace montagnard est la suivante : 86,5% d'espaces naturels et forestiers, 12,5% d'espaces agricoles et 1% d'espaces urbanisés avec un habitat très dispersé caractéristique d'une dispersion ancienne des habitants sur le territoire.

L'économie locale repose principalement sur l'agriculture et le tourisme qui est surtout estival et centré sur les activités de nature et de plein air. L'agriculture est dominée par de petites et moyennes exploitations et les principales productions agricoles concernent la vigne, la filière des plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM). L'élevage complète ces activités agricoles et génère des débouchés associés. Le tourisme hivernal est plus limité, la seule véritable activité d'hiver restant étant la station de ski de la Jarjatte, à Lus-la-Croix-Haute. Enfin, dans le PADD, un des objectifs affichés est de « revitaliser le tissu économique local –

Renforcer et diffuser l'activité sur tout le territoire » par le renforcement des ZAE existantes ou projetées et qui se trouvent sur Die et les bourgs du Diois (Châtillon, Lus la croix Haute, Luc en Diois, St Nazaire le Désert, La Motte Chalancon). L'économie est essentiellement composée d'entreprises moyennes et petites. Un tissu de commerces de proximité s'est globalement maintenu. Cependant, le contexte récent a montré ici aussi un déclin du petit commerce en dépit de la croissance démographique du territoire. L'objectif décrit dans le PADD est de pérenniser et accompagner le rayonnement du commerce et de l'artisanat local.

Des différences notables existent entre les communes en matière de politique d'urbanisme. Lors de la prescription du PLUi, 8 communes disposaient déjà d'un PLU, 11 avaient une carte communale, les 31 autres communes étaient régies par le RNU dont 4 (Luc en Diois, Menglon, Valdrôme et Ponet Saint Auban) du fait d'un POS devenu caduc depuis 2017. Cela a été une difficulté supplémentaire pour l'élaboration d'un document d'urbanisme commun.

Ce PLUi présente un projet stratégique global du territoire jusqu'en 2035, et il est appelé à devenir, après validation, un outil réglementaire opposable fixant les règles d'utilisation du sol au niveau de chaque parcelle. Cet outil permettra ainsi de s'assurer que les projets portés par les particuliers ou les collectivités sont bien en adéquation avec les ressources existantes (foncières, eau, énergie, ...), d'entraîner un développement cohérent et harmonieux et éviter le mitage du territoire. Il se substituera aux documents d'urbanisme en vigueur dans chacune des 50 communes.



Les trois axes du PADD approuvé le 3 avril 2025 sont les suivants :

AXE 1 : Accueillir de manière « équilibrée » une population à l'année dans le Diois

AXE 2 : Vitaliser le tissu économique local

AXE 3 : Valoriser les ressources locales dans une recherche de proximité, sans altérer les espaces à enjeux forts de préservation

Avec 11956 habitants (Source Insee: 2021), le Diois s'est fixé un objectif de croissance annuelle moyen de l'ordre de 1% jusqu'à l'horizon 2035 (l'INSEE 2023 donnant un chiffre légèrement supérieur de 12 226 habitants et une croissance de 1,1%) soit une progression démographique totale de 1733 habitants et un besoin de 1224 logements : 1051 logements seront réalisés sur des terrains nus en zones urbaines et À Urbaniser dont 45 à caractère social, 29 logements seront issus de divisions de terrains déjà bâtis et classés en zone constructible, 124 logements lors de la remise sur le marché d'une partie du parc de logements

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

vacants et une vingtaine de logements seront issus de changements de destination en zones agricoles et naturelles.(voir tableau par communes)

Le Diois se caractérise par de vastes espaces naturels et des terres agricoles et le PLUi s'inscrit dans une trajectoire de limitation de la consommation de ce type d'espaces : le projet implique la consommation de 59,4 ha alors que l'objectif déterminé par la loi est de ne pas dépasser 62,4 ha. Le PLUi crée 40 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques, l'une « commerciale » et l'autre « actions et opérations pour mettre en valeur les continuités écologiques », ainsi que 16 (17 ?) STECAL, il table aussi sur 19 changements de destination effectifs (sur un nombre identifié de 51 bâtiments susceptibles de changer de destination) en zone agricole ou naturelle.

L'ensemble des communes de la CCD est classé en loi Montagne et présente des paysages et des sites exceptionnels dont certains sont classés (Vallon de la Jarjatte et sites de Combeau/Archiane, CLAPS), des arbres remarquables et des espaces boisés classés qui sont identifiés sur le règlement graphique.

On recense des bâtiments classés et des petits patrimoine (cabanes, cimetières...) ainsi que des périmètres d'inventaires et de protection du patrimoine naturel : réserve biologique d'Archiane, biotope de La Combe Obscure, réserve naturelle nationale des Hauts Plateaux Du Vercors, 13 zones Natura 2000, des zones humides, plusieurs ZNIEFF de type 1 et de type 2.

1-5 Composition du dossier

1-Rapport de présentation

1 Résumé non technique, placé pertinemment en début de dossier :

dont 1 Partie diagnostic- état initial de l'environnement 49p

Présente une synthèse des données et les enjeux correspondants

dont 2 Partie projet 53p

Reprends de façon synthétique les trois axes du PADD

2 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement naturel 253p

Un ensemble complet de données rassemblées en 4 chapitres

Géographie physique

Ressources naturelles

Patrimoine naturel et biodiversité

Risques pollutions et nuisances

3 IC Rapport de présentation Justification des choix et évaluation environnementale

273p

Le cœur du dossier de PLUi qui rappelle les choix retenus pour le PADD en tenant compte des mesures ERC, définit un règlement au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement, de la compatibilité avec les différents plans et programmes d'ordre supérieur, les incidences sur le réseau Natura 2000 et les indicateurs de suivi et cela pour les trois axes du PADD :

Axe 1 : Accueillir de manière équilibrée une population sur l'année

Axe 2 : Vitaliser le tissu économique local

Axe 3 : Valoriser les ressources locales dans une recherche de proximité sans altérer les espaces à enjeux de préservation.

Annexe 1 : Etudes de discontinuité dans le cadre de l'application de la Loi Montagne : Les sites de discontinuité sont présentés dans ce document 115p

Annexe 2 : Justification des STECAL 54p
 Illustre et justifie les différentes demandes de STECAL

Annexe 3 : Tableaux de suivi de la qualité de l'eau potable et bilans besoins/ressources eau potable.

Tableau précisant la situation de chacune des communes en matière d'eau potable 6p

Annexe 4 : Analyse des incidences des zones À Urbaniser du point de vue de l'exploitation agricole et de l'environnement naturel 103p

Définition de la qualité des sols agricoles et évaluation des enjeux pour chaque zone constructible supérieures à 2500m². Analyse environnementale des zones à urbaniser

Annexe 5 : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N Analyse des 51 bâtiments susceptible de changement de destination

Annexe 6 : Analyse des besoins en aires d'accueil des gens du voyage.

Pas de besoins identifiés 52p

Annexe 7 : délibérations relatives aux carrières

Annexe 8 : Schéma directeur d'infrastructures cyclables du Diois 59p

Annexe 9 Plan d'actions des mobilités actives durables et partagées de Die 115p

Annexe 10 Annexes au chapitre eau et assainissement 875p

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Précise et justifie le choix des trois axes de développement 35p

3 Orientation d'Aménagement et de Programmation : 176p

-OAP sectorielles,

-OAP actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités, écologiques

-OAP commerciales

4 Règlement

-IVa Règlement écrit 173p

-IVb Règlements graphiques

Comprend le plan A0 de chacune des 50 communes soit 53 plans dont 4 pour la commune de Die + 1 légende (7p). Toutes les cartes sont à la même échelle et les communes mitoyennes sont représentées de façon identique ce qui facilite la lecture. Par contre, si les lieux urbanisés sont repris par des fenêtres à une plus petite échelle, leur nom ou lieu-dit ne figurent pas toujours ce qui complique leur repérage géographique.

5 Annexes

-Va Servitudes d'utilité publique 138p

Comprends un atlas, un plan et un tableau où figurent les différentes servitudes

-Vb PPR et études de risques (PPR de Boulc-PPR de Montmaur en Diois,

Etude de risques de Beaumont en Diois) 192p

-Vc_ Autres Informations 266p

. Règlement des collectes des déchets ménagers et assimilés

. Guide du débroussaillage réglementaire dans le département de la Drôme

-Arrêté préfectoral n° 03-3518 du 4 août 2003 déclarant l'ensemble du département de la Drôme, zone à risque d'exposition au plomb

- Arrêté préfectoral n° 2011201-0033 prescrivant la destruction de l'ambrosie dans le département de la Drôme et fiche « construire sans ambrosie »

Cahier de gestion du site du Vallon de la Jarjatte

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

.Fiche « biodiversité et bâti »

Vd Plan des réseaux d'eau potable et d'eaux usées 2 plans

6 AVIS PPA

MRAE

29p

Le mémoire en réponse de la Communauté de Communes du Pays du Diois a été déposé dans le Registre dématérialisé.

7 AVIS des Communes L 153-15 du CU

- Délibérations approuvant le PLUi de 47 communes

94p

8_ DÉLIBÉRATIONS - ARRÊTÉ EP - BILAN CONCERTATION

105p

Contient une note explicative, deux annexes et les 11 arrêtés préfectoraux portant approbation des cartes communales

9_ DEROG L142-4-1 et L142_4_3 du CU L'application des dérogations entrainera une modification des périmètres constructibles.

667p

ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

10 Dossiers Note et 2 annexes 35p

11 Arrêtés Préfectoraux afférents à chacune des communes

Annexes EAP et EU 682p

- 1 Délibérations concernant la délégation aux Syndicats mixtes
- 2 Etude SAGE prospective pour l'adaptation des usages au changement climatique dans le bassin versant de la Drôme Rapport des phases 1 à 4, diagnostics et scénarios depuis arrêt du SAGE adopté 14/10 2025
- 3 Délibération commission Locale de l'eau juin 2024
- 4 Arrêté préfectoral Alpes de Haute Provence
- 6 3em Comité de pilotage PTGE
- 7 Plan de gestion de la ressource en eau du Haut Buech
- 8 Fiche PTGE Buech
- 9 Démarche PTGE Aeygues
- 10 Bilan contrat de progrès 2024
- 11 Tableau besoins ressources PLUi
- 11 bis Tableau
- 11 ter Qualité de l'eau potable
- 11 quarter Charte service public de l'eau
- 12 Tableau synthétique
- 13 Rapport d'activité sur le prix et la qualité de l'eau
- 14 Rapport SATESE Val Maravel 2024
- 15 Avis Régul STEP Die
- 15 bis Arrêté Pref. Système assainissement Die
- 16 Actualisation profils baignade

1-6 Mise à disposition du dossier

Nous avons souhaité assurer des permanences dans chaque commune, mais cela ne nous a pas paru raisonnable compte tenu d'une part du fait du coût des documents induits pour l'ensemble des communes (2440€ par dossier soit plus de 122 000€ pour 50 communes, sans compter ceux nécessaires pour les membres de la commission et les besoins de la CCD, ce qui nous a paru disproportionné) et d'autre part compte tenu des distances importantes entre communes mais aussi depuis Valence ou Nyons pour les Commissaires Enquêteurs. Le dossier complet papier était donc disponible au siège de la CCD et chaque commune disposait du règlement graphique de sa commune, du règlement écrit ainsi que d'une clé USB reprenant l'ensemble du dossier de consultation de manière à ce qu'il soit consultable en mairie. Le dossier était de même accessible sur le site de la Communauté de Communes ainsi que sur le registre dématérialisé.

2 Organisation de l'enquête

2-1 Désignation la commission d'enquête

Par décision N° E25000234 /38 du 02/10/2025, le Tribunal administratif de Grenoble a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

Président : Bernard BRUN ; Membres titulaires : Jean-Luc VERNIER, Monsieur Denis ECARNOT ; Membre suppléante : Dominique HANSBERGER.

2-2 Contact avec les responsables du projet

Dès notre désignation nous avons été destinataires des dossiers numérisés du PLUi.

-08/10/2025 Rencontre à la CCD de Pascal Albert responsable de l'Urbanisme au sein de la CCD, notre principal interlocuteur, et Jean-François Isnard directeur adjoint.

-08/10/2025 Rencontre de la Sous-Préfète de Die par le président de la commission.

-16/10/2025 Rencontre avec Pascal Albert à Valence. Remise des dossiers papier et signature des registres, suivi d'une séance de travail. Remise le même jour par Jean-François Isnard du dossier papier à Denis Ecarnot à Nyons

-Rencontre Francis Robert DDT Valence, pour avoir la position de l'Etat, de l'expertise de l'Etat sur divers points (Loi Montagne, OAP, Consommation foncière, prise en compte des risques...)

-A l'occasion des permanences, rencontre avec M Alain Matheron Président de la CCD, Mme Isabelle Bizouard Maire de Die, Olivier Tourreng, VP CCD chargé de l'urbanisme et les maires de chacune des communes, lieu de permanences.

C'est aussi l'occasion de prendre connaissance du Diois.

2-3 Arrêté d'ouverture et modalités de l'enquête publique

L'arrêté d'enquête a été pris le 14 octobre 2025 par le président de la Communauté de Communes du Pays du Diois une fois les modalités fixées avec la commission d'enquête. Cet arrêté a été complété à deux reprises, les 17 octobre 2025 pour erreur matérielle et le 17 novembre 2025 pour complément (qualité des commissaires enquêteurs).

La période d'enquête a été fixée du lundi 3 novembre 2025 9h au mercredi 3 décembre 2025 à 17h. Avant la date de l'arrêté d'enquête nous avons donc convenu de nous inspirer de la manière dont la concertation avait été menée en assurant 6 permanences à Die, 2 permanences dans chacun des bourgs centre (Châtillon en Diois, Lus la Croix Haute, Luc en Diois, La Motte Chalancon, Saint Nazaire le Désert) et dans 16 communes rurales choisies pour équilibrer au mieux les permanences. Soit 32 permanences tenues du 3 novembre au 3 décembre 2025. Pour éviter des déplacements trop nombreux, nous avons organisé nos permanences matin **et** après-midi. Nous avons demandé que les dates et horaires soient arrêtés en fonction des marchés (samedi matin à Die) et au moins une soirée à Die.

M DALBERTO regrette qu'il n'ait pas été décidé d'organiser 1 permanence/commune ; il considère que ce choix relève d'un mépris des petites communes et estime que la mise en place au minimum d'1 registre/commune à la disposition du public aurait été opportun. Il s'interroge sur la formation du personnel communal à l'utilisation de la clé USB pour renseigner les citoyens ; il considère que l'avis d'enquête devrait indiquer les qualités des commissaires enquêteurs ; il évoque enfin la désignation du (ou des) lieux où le dossier d'enquête et les avis des autorités peuvent être consultés et conclut que cette prescription n'aurait pas été respectée. Il semble que des éléments de réponse lui ont déjà été fournis. Contribution RD 7

Avis CCDIOIS Il n'y a pas d'obligation de mettre en place une permanence dans chaque commune. Pour les démarches de PLUI d'autres collectivités ont fait ce choix-là : PLUI de beauce-valdeloire, cahorsagglo.fr, beauvaisis...

Le maillage des permanences a été calqué sur la démarche mise en place dès l'élaboration sur les bassins de vie dont un doublement des permanences sur les principaux bourgs et 6 sur Die. L'alternance des jours et horaires sur les différentes communes a proposé 32 permanences dont 3 permanences particulières sur Die (1 soirée et 2 samedis) pour toucher le plus grand nombre notamment les actifs. Cette palette assez importante des possibles tenait compte des déplacements et habitudes de vie de chacun : trajets domicile-travail, accès aux services publics comme l'école, accueils petite enfance, soins, courses.

Le Tribunal Administratif ne mentionne pas dans la décision de désignation les qualités des Commissaires enquêteurs. Suite à cette observation, un arrêté modificatif N° 01-DM-2025 a été pris et mis en ligne sur le site d'enquête publique ainsi que sur le registre dématérialisé de la collectivité. Les avis des personnes publiques étaient disponibles d'autres personnes les ont téléchargés.

Avis Commission d'Enquête : Voir paragraphe ci-dessus

2-4 Mesures de publicité

L'information légale de l'ouverture de l'enquête publique a été faite dans deux journaux locaux, Le Dauphiné (DL) et Le Journal du Diois (JD) :

- 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête, le 16 octobre 2025 (DL) et le 17 octobre 2025 (JD)

- dans les 8 jours qui suivent la date d'ouverture de l'enquête, soit le 6 novembre 2025 (DL) et le 7 novembre 2025 (JD).

Affichage public :

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été affiché, sous forme d'un avis d'enquête publique, sur les panneaux réglementaires dédiés à cet effet de chaque aux mairies de chacune des 50 communes concernées et au siège de la CCD.

Nous avons pu vérifier que cet affichage avait bien été effectué, à l'occasion des permanences, sur les panneaux d'affichage des mairies.

L'information sur la tenue de l'enquête s'est aussi effectuée de différentes manières, sites des communes, Panneau Pocket (Arnayon, Aucion, Beaurières, Brette, Lus la croix haute, Luc en Diois, la Motte Chalancon, St Nazaire le Désert ...), articles dans le Dauphiné libéré, le Journal Intercommunal et le Journal du Diois mais aussi les magazines locaux (La feuille de Quint, l'Echo de Châtillon...).

3 Déroulement de l'enquête

Nous nous sommes réparti les 32 permanences souvent situées dans de très petites communes en dehors de Die et des bourgs les plus importants, le président de la commission ayant assuré les 7 permanences de Die. Le dossier trouvé sur place, en dehors de celui disponible à la Communauté de Communes, était en général composé du registre, d'une note diffusée par la CCD sur les modalités de l'enquête et les dates de permanences, l'arrêté de prescription de l'enquête, le règlement graphique de la commune concernée et le règlement écrit, ceux-ci ayant été donnés par la CCD à l'ensemble des communes, enfin la clef USB avec l'ensemble du dossier numérisé. Cette clé permettait au public l'accès à l'ensemble du dossier à chaque mairie pendant les horaires d'ouverture. Chaque enquêteur tenait à disposition du public l'ensemble du dossier papier.

Les salles de permanences étaient très diverses, de la salle du conseil très souvent mise à disposition jusqu'à une petite pièce qui composait la mairie en passant par la salle des fêtes. Nous avons toujours été très bien reçus en général par Mme ou Mr le Maire en personne, le personnel étant particulièrement disponible.

Toutes les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et de façon courtoise avec le public.

3-1 Permanences

Date	Horaire	Lieu de la permanence	Observations	Nb de personnes
3/11/2025	9h à 12h	La Motte Chalancon	3	2
3/11/2025	14h30 à 16h30	St Nazaire le Désert	6	6
4/11/2025	9h30 à 12h30	Lus la Croix Haute	5	3
4/11/2025	14h30 à 17h30	Châtillon en Diois	3	3
5/11/2025	9h à 12h	Die	6	6
5/11/2025	14h à 16h	Beaurières	4	4
12/11/2025	10h à 12h	Bellegarde en Diois	5	8
12/11/2025	14h à 16h	Jonchères	2	4

Date	Horaire	Lieu de la permanence	Observations	Nb de personnes
3/11/2025	9h à 12h	La Motte Chalancon	3	2
3/11/2025	14h30 à 16h30	St Nazaire le Désert	6	6
4/11/2025	9h30 à 12h30	Lus la Croix Haute	5	3
4/11/2025	14h30 à 17h30	Châtillon en Diois	3	3
5/11/2025	9h à 12h	Die	6	6
5/11/2025	14h à 16h	Beaurières	4	4
12/11/2025	10h à 12h	Bellegarde en Diois	5	8
13/11/2025	10 à 12h	Pennes le Sec	1	1
13/11/2025	14h à 17h	Luc en Diois	5	5
14/11/2025	9h à 12h	Châtillon en Diois	6	5
14/11/2025	14 à 16h	Ste Croix	1	2
15/11/2025	10h à 13h	Die	10	12
17/11/2025	9h à 12h	La Motte Chalancon	2	3
17/11/2025	14h30 à 16h30	Volvent	1	5
18/11/2025	10h à 13h	Lus la Croix Haute	3	6
18/11/2025	17h30 à 20h	Die	5	9
19/11/2025	9h à 12h	Die	9	11
19/11/2025	14h30 16h30	Recoubeau-Jansac	7	7
21/11/2025	9h à 12h	Luc en Diois	9	11
21/11/2025	14h à 16h	Menglon	7	8
24/11/2025	10h à 12h	Boulc	5	6
24/11/2025	14h30 à 16h30	Glandage	2	3
26/11/2025	10h à 12h	St Nazaire le Désert	4	5
26/11/2025	14h à 16h	Gumiane	1	1
27/11/2025	10h à 12h	Barsac	4	6
27/11/2025	14h30 à 16h30	St Julien en Quint	2	2
29/11/2025	10h à 13h	Die	15	16
01/12/2025	10h à 12h	Valdrôme	2	2

Date	Horaire	Lieu de la permanence	Observations	Nb de personnes
3/11/2025	9h à 12h	La Motte Chalancon	3	2
3/11/2025	14h30 à 16h30	St Nazaire le Désert	6	6
4/11/2025	9h30 à 12h30	Lus la Croix Haute	5	3
4/11/2025	14h30 à 17h30	Châtillon en Diois	3	3
5/11/2025	9h à 12h	Die	6	6
5/11/2025	14h à 16h	Beaurières	4	4
12/11/2025	10h à 12h	Bellegarde en Diois	5	8
01/12/2025	14h30 à 16h30	St Dizier en Diois	0	0
03/12/2025	9h à 12h	Die	9	11
03/12/2025	14h à 16h	Solaure en Diois	4	4

3-2 Observations du public

Registres Papiers (RP) + Observations Orales + Courriers : Le nombre de personnes qui se sont présentées aux permanences est de **187** pour un nombre d'observations écrites (dont 4 courriers déposés) et orales de **151** ; le nombre de courriers séparés adressés au Président de la commission d'enquête s'élève à **7**. A noter que, sauf cas particuliers, les courriers doublant une observation ou une contribution n'ont pas été comptabilisés en plus. **Au total, ont été enregistrées : 109 observations orales, 38 observations sur les registres papier et 11 courriers, soit un total de 158**

Registre dématérialisé (RD) : Fréquentation du site Web de la société Préambles retenue par la CC du Diois pour cette enquête publique : 12 078 visiteurs dont 9001 ont téléchargé au moins un des documents. **Le nombre de contributions ou d'interrogations s'établit à 200 (e-mails -11 - et contributions directes sur le RD - 189-).**

Le total des observations et contributions s'élève donc à 358.

Nous considérons que le public s'est globalement bien mobilisé compte tenu des distances à parcourir et d'une densité d'habitants parfois très faible. Le cas de Die est particulier puisque le nombre d'observations/contributions est proportionnellement bien plus élevé, d'autant que l'un des enjeux de la commune était la ZAC de Chanqueyras. Près de la moitié des contributions du registre dématérialisé, soit 97/200, concerne la ville de Die et 24 la totalité du territoire de la CCD pour des contributions dites transversales. A noter que des contributions considérées comme "transversales" se prononcent à la fois sur le dossier du PLUi tout en se focalisant souvent à la fin de l'exposé, sur le dossier de la ZAC de Chanqueyras à Die, ce qui rend le classement parfois difficile.

Le nombre de contributions via Internet est concentré sur 27 communes sur 50, ce qui témoigne peut-être de la “fracture numérique” encore en vigueur. Le déploiement de la fibre, visible par le nombre de chantiers rencontrés lors des déplacements liés aux permanences, devrait réduire ce “handicap”.

De plus, dans 5 communes où était organisée une permanence, aucune observation concernant la commune n’a été enregistrée, ce qui tend à relativiser la remarque formulée, au cours de l’enquête, dans une contribution, regrettant l’absence d’organisation d’une permanence par commune.

Si l’on classe à part les **contributions** transversales applicables sur tout le territoire du Diois, classées COMCOM – pour COMmunauté de COMmunes -sur le Registre Dématérialisé (RD) et **observations** enregistrées lors des permanences avec la même classification, il apparaît globalement que les habitants de 24 communes/ 50, soit près de la moitié des communes composant le territoire n’ont émis aucune remarque au cours de l’enquête publique

Plusieurs collectifs se sont manifestés via des représentants au cours de l’enquête publique, à savoir : Collectif Diois Piétons, Collectif “Sauvons l’espace vert de Plas” à Die revendiquant 400 signatures, Collectif Biodiversité, Association Diois Santé Citoyenneté et 2 associations syndicales de résidents ; de plus, certaines contributions répétitives témoignent d’une concertation entre émetteurs, notamment pour le zonage de la parcelle AT320 à Die.

3-3 Clôture de l’enquête

Suite à la clôture de l’enquête publique le 3 décembre 2025, nous avons remis, en application de l’article R 123-18 du code de l’environnement, un dossier Procès-Verbal du recueil des demandes et interrogations du public et des personnes publiques associées, au président de la Communauté de communes du pays du Diois, M Alain Matheron Cette remise s’est déroulée lors d’une rencontre le 11 décembre dans les locaux de la CCD en présence du président, de M Olivier Turreng, Mme Isabelle Bizouard Maire de Die, Olivier Fortin Directeur des services, Jean-François Isnard Directeur adjoint du Pôle ressources techniques, Pascal Albert et Isabelle Decauville du service Planification, Aménagement et Urbanisme enfin des 3 membres de la Commission d’enquête. Le dossier comprenait en annexe les demandes et interrogations sous forme de tableaux du Registre dématérialisé et du registre Papier par clé USB. Les remarques des Personnes Publiques Associées ont été recensées par la CCD.

Les principales remarques ont été présentées par le président de la commission d’enquête sous forme d’un Power Point qui nous a permis d’organiser les échanges entre nous.

Au vu de l’importance du nombre d’observations, de l’état, des personnes publiques, des particuliers certaines très techniques, et des fêtes de fin d’année, nous étions convenus que les réponses de la CCD nous seraient communiquées au plus tard le 31 décembre et que la commission d’enquête s’engageait à fournir son rapport pour le 16 janvier au plus tard.

La CCDIOIS nous a fait part des réponses à l’ensemble des remarques du public et des Personnes Publiques Associées le 30 décembre 2025.

4 Analyse des observations générales

4-1 Généralités

Le territoire du Diois se caractérise par son isolement relatif, son relief montagneux et forestier, ainsi que sa très faible densité de population (9,5 habitants/km²). Il s'organise autour de cinq grands bassins : la vallée de la Drôme avec Die comme pôle principal, deux pôles secondaires (Châtillon et Luc-en-Diois) et trois zones sous leur influence (vallées de la Roanne, de l'Oule et du Buëch). L'habitat y est très dispersé, avec environ 3500 ensembles urbanisés (villages, hameaux, groupements).

Chaque année, 6,97 hectares sont urbanisés, soit 5.8 m² par habitant. Die concentre un quart des nouvelles consommations foncières. Trois hectares sur cinq sont destinés à l'habitat, dont 90 % sous forme d'extensions ou de mitage, tandis que 37 hectares de « dents creuses » restent disponibles. En 14 ans, 104,5 hectares ont été urbanisés, dont 89 % pris sur des terres agricoles.

La vallée de la Drôme concentre la majorité des nouvelles constructions, tandis que 10 % des communes n'ont connu aucune urbanisation récente. Un cinquième des surfaces urbanisées sert à des bâtiments agricoles. L'urbanisation reste majoritairement périphérique, avec des densités variant de 3,1 à 13,4 logements par hectare, les nouveaux projets atteignant 8,2 logements/ha.

Les enjeux majeurs sont la structuration d'un territoire peu dense, l'équilibre entre les différents niveaux d'habitat (ville-centre, bourgs, villages, hameaux), la limitation de la consommation foncière, la densification maîtrisée, la valorisation des dents creuses, la rationalisation des extensions urbaines et la mise en place d'une politique de maîtrise foncière efficace.

4-1-1 Remarques générales sur le dossier d'enquête

PNR Baronnies : Dans le rapport de présentation :

« Justification des choix et évaluation environnementale » : Le travail de croisement entre les orientations de la charte du Parc naturel régional des Baronnies provençales et celles du PLUi mentionnent plusieurs fois des communes qui ne sont pas dans le Parc.

Il en est de même dans « Préserver les milieux naturels et les espèces remarquables pour contribuer au maintien et à l'enrichissement de la biodiversité » et « Soutenir une gestion de l'espace favorable à la biodiversité et à la fonctionnalité des milieux »,

Les sites Natura 2000 ne se trouvent pas dans le Parc mais sont à évoquer du fait que l'animation est assurée par le Parc.

PNR Vercors :

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 Châtillon-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'activités 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.

AVIS CCDIOIS : Solaure-en-Diois sera rajoutée dans la liste.

L'enveloppe de la Jarjatte sera mise à jour. L'enveloppe actuelle correspond néanmoins à l'emprise réelle des installations. Le secteur n'a pas fait l'objet d'OAP, car il n'est pas prévu d'aménagement supplémentaire de la station.

L'opportunité d'un reclassement en zone Ap de tout ou partie pourrait être étudiée, mais vu les surfaces très importantes en jeu, un reclassement de zone A à zone Ap changerait trop le dossier entre sa version arrêtée et sa version approuvée ce qui bouleverserait l'économie générale du dossier. Par ailleurs, ces espaces sont déjà protégés du fait des règles applicables en zone A et N Ils sont par ailleurs potentiellement des espaces pastoraux sur lesquels des équipements spécifiques peuvent être nécessaires. En tout cas dans le cadre de l'élaboration, l'Association Départementale d'Economie Montagnarde de la Drôme (ADEM) a exprimé cette nécessité et soulevé le degré de protection suffisant des zones A et N pour éviter toutes dérives.

La définition des zones A Urbaniser relève déjà de l'application du principe « ERC » à l'échelle du PLUi. Ces zones et les règles qui s'y appliquent ont été définies de manière à minimiser les impacts. En phase de demande d'autorisation de PA ou de PC, les dossiers ADS permettront de définir des modalités d'intégration et de préservation plus détaillées.

Les 2 projets zones d'activités seront organisées par la collectivité. La Zone Artisanale de La Motte Chalancon a été réduite après avis conforme du Préfet, un périmètre nouveau a été proposé par les services de l'Etat. Les collectivités optimiseront au mieux la gestion foncière en phase projet. Une nouvelle OAP sera réalisée sur la nouvelle emprise foncière de La Motte Chalancon.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte ; Quelles sont les réflexions sur l'évolution de la station pour la décennie à venir ?

DREAL Installations classées pour la Protection de l'Environnement

-Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentée au chapitre IV / paragraphe VIII en page 241 de la présentation de l'état initial de l'environnement :

1. Il n'est pas utile de citer la « scierie Parron » : cette installation n'est pas une ICPE soumise au régime de l'autorisation, ou celui de l'enregistrement.

Avis CCDIOIS : La scierie sera supprimée de la liste des ICPE.

2. Il y a une erreur sur un régime d'exploitation d'une installation : la déchetterie de la Communauté de Communes du Diois basée sur la commune de Die (Lieu-dit Ruinel et Onglane) n'est pas soumise au régime de l'autorisation, mais est sous le régime de l'enregistrement.

3. Propos du renvoi numéroté 5 en bas de page : « ICPE en cours de revérification » : cette formulation n'a pas de sens, d'un point de vue de l'exploitation d'une installation.

4. Dans ce renvoi, les « anciennes carrières » ne sont plus des exploitations à citer comme ICPE : le récolement d'anciens sites d'installation leur enlève toute obligation à ce sujet.

Avis CCDIOIS Les anciennes carrières seront supprimées de la liste des ICPE.

5. Enfin, toujours dans ce renvoi, il n'est pas utile de citer une exploitation dite illégale : une exploitation existe, si elle a été autorisée par arrêté préfectoral pour les exploitations soumises aux régimes de l'autorisation ou de l'enregistrement. Sinon, dans un document de planification tel un PLU(i), il est important :

- . de préciser les ICPE soumises aux régimes de l'autorisation ou de l'enregistrement ;
- . et de donner les éléments qui permettent au lecteur de mieux localiser l'infrastructure, ou de récolter plus d'informations si nécessaire : nom, adresse, régime d'exploitation et arrêté préfectoral légitimant l'existence du site.

Reprendre la liste des installations et leurs informations, donnée dans le tableau en annexe A.

Avis CCDIOIS : La liste des installations fournie par la DREAL sera intégrée dans le dossier de PLU.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte ;

-Sites et sols pollués

▲ Sites de la base de données BASOL Indiquer les références des deux sites identifiés (p 251) :

- . SSP0000500 – Garage RUBIS
- . SSP0009689 – Four incinérateur de Chapiat

Avis CCDIOIS : Ces références seront indiquées.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte ;

-L'ancien incinérateur localisé sur la commune de Die, précisément au quartier Chapiat, utilisé pour le stockage de cendres de mâchefers, a fait l'objet d'une Servitude d'Utilité publique (SUP).

Cette SUP est bien citée dans les annexes du rapport relatives aux SUP, mais n'est pas indiquée dans le paragraphe sur le four incinérateur (p251). Reprendre la référence de l'arrêté préfectoral.

Avis CCDIOIS : Les SUP relèvent de l'Etat. Si l'Etat met à jour son document, cette mise à jour sera intégrée.

Avis de la Commission d'Enquête ; Dont Acte

▲ Sites de la base de données CASIAS

Le rapport indique un nombre de sites issus de la base de données CASIAS, le mettre à jour (date). De plus, pour les sites pollués, ajouter, en page 251, qu'il convient d'être prudent concernant le réaménagement des terrains concernés qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes. Ces sites peuvent être soumis à des restrictions d'usage.

AVIS CCDIOIS : Les données issues de CASIAS seront mises à jour de la dernière version disponible. Il sera ajouté que « qu'il convient d'être prudent concernant le réaménagement des terrains concernés qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes. Ces sites peuvent être soumis à des restrictions d'usage »

Avis de la Commission d'Enquête : Dont Acte

Cavités souterraines

À la page 247, référence est faite à la cavité souterraine référencée sur Géorisques RHAAW0037327. Indiquer de même la cavité souterraine présente sur cette même commune, issue de l'ancienne carrière souterraine référencée RHAAA0004420 sur Géorisques.

AVIS CCDIOIS : Sera rajoutée la cavité souterraine présente sur cette même commune, issue de l'ancienne carrière souterraine référencée RHAAA0004420 sur Géorisques.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont Acte

Carrières évoquées page 53. Page 55 du document, il est question de la seule exploitation présente sur le territoire, l'installation Diois Gravier, pour laquelle sont données des informations sur son exploitation jusqu'en 2024. Pour information, l'autorisation d'exploitation a été prolongée, jusqu'au 30 juillet 2034, par arrêté préfectoral le 28 juillet dernier

Le projet de carrière sur la commune de Menglon, évoqué au paragraphe suivant, n'a pas fait l'objet d'un dossier déposé dans mes services.

Mines développé (p 56), avec une carte présentant les anciennes concessions minières présentes sur le territoire. Outre le commentaire sur les travaux miniers susceptibles d'impacter des projets, mentionner l'existence de dépôts miniers sur les communes de Les Prés et Menglon. Des courriers préfectoraux informant d'un risque sanitaire ont été adressés aux mairies concernées en 2018. Voir courriers en annexes C et D.

AVIS CCDIOIS : Seront mentionnés l'existence de dépôts miniers aux Prés et à Menglon ainsi que les risques sanitaires associés.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont Acte

ARS

Qualité de l'air:

-Les données sur la qualité de l'air datent de 2020. Les actualiser.

-Prendre les nouvelles valeurs guides de l'OMS, publiées en 2021, pour soutenir les actions menées en vue d'atteindre une qualité de l'air qui protège la santé publique : la valeur guide pour les PM_{2,5} en moyenne annuelle, passe de 10 µg/m³ en 2005 à 5 µg/m³ en 2021 ; de même pour celle pour le NO₂ qui, en moyenne annuelle, passe de 40 µg/m³ en 2005 à seulement 10 µg/m³ en 2021. Les normes de qualité de l'air de l'UE, fixées par les directives 2008/50/CE et 2004/107/CE, se basent sur les lignes directrices de l'OMS qui sont plus contraignantes.

-L'arrêté préfectoral de lutte contre les ambrosies figure en annexe (daté de 2011). Il convient de citer celui du 05/07/2019.

AVIS CCDIOIS : ces données seront mises à jour.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont Acte

Lutte antivectorielle : compléter avec l'utilisation de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum sur les installations de récupération d'eaux pluviales, conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de PLUie, est également rappelé.

AVIS CCDIOIS : Cette précision sera apportée dans le règlement.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont Acte

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

Préservation des ressources en eau potable :

Les PLU ne doivent pas exposer plus d'habitants à une eau ne respectant pas les normes de qualité microbiologique. L'articulation prévue entre le PLUi et le CLS permettra les travaux d'amélioration nécessaires pour garantir en permanence la qualité de l'eau préalablement aux aménagements des 8 zones AU identifiées et que le PLUi intégrera à son rapport. Elles seront à prendre en compte au moment de l'avis ADS.

Le PLUi doit prendre en compte la protection des captages disposant d'un rapport hydrogéologique définissant des périmètres et mesures de protections sans DUP, et mettre à jour la liste des captages bénéficiant d'une DUP (<https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/media/60849/download?inline>) ainsi, le document d'urbanisme « ... peut aussi être un outil de protection des captages en l'absence de DUP ou DIP au regard de la jurisprudence (cour administrative d'appel de Lyon du 25 octobre 2011 numéro 10L Y02131) » En effet l'article L 101-2 du CU précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants ... 4° La sécurité et la salubrité publiques »

AVIS CCDIOIS : L'article 7 des dispositions générales du règlement sera modifié ainsi :

Version dans le PLUi Arrêté : Nonobstant les règles définies par le PLUi, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, sont appliqués, **lorsqu'ils sont plus restrictifs** que les règles établies par le PLUi, les règlements définis dans les arrêtés de DUP relatifs à la protection de la ressource en eau, reproduits en annexes du PLUi.

Nouvelle version proposée : Nonobstant les règles définies par le PLUi, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, sont appliqués, lorsqu'ils sont plus restrictifs que les règles du PLUi, les règlements définis dans les arrêtés de DUP ou les rapports d'hydrogéologues agréés en l'absence d'arrêté de DUP relatifs à la protection de la ressource en eau. Ces documents sont joints en annexes du PLUi.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont Acte

Promouvoir un habitat sain : La problématique de l'habitat sain n'est pas abordée alors que les enjeux de développement de l'offre en logements sont bien présents pour accompagner le développement démographique du territoire. La CCD s'est, en effet, fixé un objectif de croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1% jusqu'à l'horizon 2035 soit un peu moins de 2000 habitants en plus.

AVIS CCDIOIS : La lutte contre l'insalubrité relève de politiques qui ne concernent qu'indirectement le PLUi. La promotion de l'habitat sain relève davantage d'actions portées, par exemple, par les OPAH.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont Acte

4-2 Consommation foncière

Pour une superficie de 1200 km², seulement 1% du territoire est urbanisé. Entre 2011 et 2021, l'observatoire national de l'artificialisation a comptabilisé 46 hectares d'espaces agricoles et naturels consommés, ce qui représente environ 4,7 ha par an pour l'ensemble du Diois (dont 40% pour la ville centre qui regroupe 40% de la population totale).

Ces chiffres ont entraîné une trajectoire de 26 hectares de consommation foncière pour la période 2021-2031 (0,5 ha par commune) dans le cadre du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Avec seulement 26 ha et en tenant compte des 3 500 ensembles urbanisés du Diois, cette surface est insuffisante pour garantir le développement du Diois.

La garantie rurale définie par la loi (garantie de 1 ha par commune dont une bonification de 2 hectares du fait de 2 fusions de communes soit 52 hectares sur la durée de validité du PLUI) avant l'entrée en vigueur du Zéro Artificialisation Nette de 2050 prévu par la Loi Climat et Résilience.

Lors de la conférence des maires de juillet 2024, les Maires ont décidé de mutualiser la garantie rurale à l'échelle du PLUI plutôt que de garder cette possibilité à l'échelle de chacune des communes. A la différence des conurbations ou des métropoles, la nature rurale du Diois fait, qu'il a peu consommé d'espace, dans ses villages et hameaux et est très peu concerné par le renouvellement urbain (« reconstruire la ville sur la ville ») du fait de l'absence de friches.

Ces 52 ha pour la période 2021 - 2031 pourront être mobilisés pour construire les logements, les équipements, les bâtiments d'activités nécessaires au projet, mais sans bouleverser les paysages ni déstructurer l'activité agricole ou le réseau écologique. Au-delà de 2031 et jusqu'en 2035, en l'absence actuelle d'indication dans la loi, la consommation d'espaces naturels et agricoles s'inscrira dans la trajectoire de division par 2 de la consommation d'espace projetée pour la période 2021 - 2031, c'est à dire 52 ha / 2.

L'atterrissage foncier global pour l'approbation ne devra pas dépasser 74 ha comme le mentionne les avis de l'Etat.

Avis de la commission d'enquête

L'application de la garantie foncière est une chance pour la CCD puisqu'elle lui permet d'envisager des potentialités constructibles qui auraient été beaucoup plus délicates sans celle-ci. Les communes de la CCD ont eu la sagesse de mutualiser ces 52 hectares en permettant une « distribution » relativement homogène des espaces constructibles en fonction des besoins, même si dans certaines communes elle semble les dépasser. Pour autant ces espaces ne seront pas toujours faciles à aménager puisque la population, de manière générale, souhaite disposer de surfaces supérieures aux densités proposées par le PLUI (25, 20 et 17 logements par hectares soit 400, 500 à 600m²par logement). Préserver cette ressource foncière est un véritable enjeu pour l'avenir, puisqu'au-delà de 2041 la CCDIOIS devra se contenter des zone U du PLUI en rénovation ou en densifiant. Il est donc impératif d'avoir une réflexion à ce sujet pour ne pas dilapider la ressource. La demande des services de l'état rejoint ce souci en proposant d'élaborer une OAP 'densité'. Dans la même idée la commission suggère une OAP dont l'objectif est de proposer une organisation de l'espace qui préserve le potentiel constructible. Voir plus loin chapitre OAP.

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

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

AVIS CCDIOIS : Les disparités de croissance entre des communes de même position dans l'armature territoriale résultent le plus souvent de différence de structure : des communes de poids démographique comparable peuvent avoir un niveau d'équipement très différent : absence de réseau d'assainissement, manque de capacité en eau potable par exemple. Le nombre de groupe d'habitation joue aussi : une commune qui possède un nombre de hameau

important (comme Boulc par exemple), va « mécaniquement » disposer d'une surface constructible plus importante qu'une commune à village unique ou qui a peu de hameau.

Les risques naturels comptent aussi : certaines communes exposées à ces risques sur des secteurs situés dans le prolongement de leurs espaces bâtis ont moins de surfaces constructibles disponibles, pouvant induire des disparités entre la position d'une commune dans l'armature territoriale et son potentiel en logement.

La répartition du potentiel en logement a aussi intégré les aspirations des élus des communes, qui ont formulé des objectifs différents dans une même classification. Ces différences ont été prises en compte lorsqu'elles ne remettaient pas en cause la cohérence globale du PLUi au regard de la structure communale de rattachement

Avis Commission d'Enquête : Malgré les explications fournies, le potentiel de développement démographique affiché de certaines communes qui conditionne la production de logements, suscite des interrogations en particulier avec les nouvelles données de l'INSEE.

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

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

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

AVIS CCDIOIS : Une grande partie des communes du Diois (notamment celles qui sont éloignées des principales vallées) ne connaissent pas une attractivité suffisante pour que des aménageurs investissent dans des opérations d'aménagement d'ensemble, même petites. Dès lors, afin de préserver des opportunités de développement pour ces communes, de petites zones constructibles ont été définies, dans l'objectif d'accueillir, 1, 2 ou 3 maisons.

Le travail de collaboration mis en œuvre entre les communes, l'EPCI et l'expression du public lors des réunions publiques visait à permettre à tous un développement proportionnel à l'existant au regard des différentes caractéristiques/contraintes et expressions/volontés. :

Avis Commission d'Enquête : L'ouverture à l'urbanisation nous paraît raisonnable, et respecte globalement les limites des parties urbanisées des bourgs et hameaux qu'elles confortent. Pour quelles raisons avoir prévu des AOP de petites tailles (0,9 ou 1,1 hectare) ?

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

AVIS CCDIOIS : La consommation foncière sera reprise de manière générale pour le dossier d'approbation au regard des différents avis notamment avis conforme Préfet et observations du public. Les axes de réduction proposés sont :

-Les dérogations refusées représenteront un gain d'environ -1,84 ha de consommation d'espace.

-L'Etat indique 5.74 ha d'emprise pour les ER en zones A et N. Suite à la conférence des maires du 18 décembre les ER en zone A et N seront supprimés. A noter que les ER du Claps ne sont pas comptabilisés par les services de l'Etat et ne seront pas supprimés.

-Par ailleurs, sur la commune de Die, la suppression de deux zones AUf viendrait minorer de 1.73 ha la consommation foncière. La zone AUf route de Romeyer sera supprimée d'autant plus qu'elle représente un enjeu environnemental. Pour la zone Chanoines, compte tenu de la présence d'habitations et de la localisation de l'emprise, il est difficile de la classer A ou N. Il sera proposé de classer en U avec protection L 151-23 du code de l'urbanisme permettant de la soustraire de la consommation foncière.

Le public a formulé lors de l'enquête publique des demandes de terrains constructibles. Au regard de l'ensemble de ces demandes contradictoires, l'atterrissage/ajustement final sera calculé/arbitré avec les communes pour être égal ou en deçà des 74.9 ha de la marge d'appréciation de la circulaire Béchu. Cette trajectoire sera présentée aux services de l'Etat pour le dossier d'approbation.

	Calcul CCD arrêt du projet (Surfaces ha)	PLUi Analyse établie en l'avis PPA	DDT dans	Commentaires	Consommation en plus ou en moins (ha)	Consommation finale (avant intégration des demandes de particuliers accordées)
Surfaces en extension (PLUi)						
Activité économique	9,76	9,76		Gain de consommation par réduction de la zone d'activités de La Motte Chalancin et suppression d'une zone U à Lux la Croix Haute située en zone inondable.	-1,074254	8,69
Équipements publics	2,72	2,72			0	2,72
Emplacements réservés	1,24	5,78		Il est proposé de supprimer tous les ER que la DDT a compté en consommation d'espace, mais il serait possible d'en préserver certains, car plusieurs, comptés en consommation par la DDT, n'en consomment pas réellement : des terrains déjà artificialisés (comme à Recoubeau-Jansac), ou qui ne seront pas aménagés (comme le glacis sous les remparts de Die).	-5,78	0,00
Tourisme	3,28	3,28			0	3,28
STECAL	3,67	3,67		Réduction des STECAL dans le cadre de l'avis de la CDPENAF suivie de l'absence de dérogation préfectorale pour quelques secteurs.	-0,348286	3,32
Logements en extension	24,95	24,95		Suppression de zones constructibles dans le cadre de l'avis de la CDPENAF suivie de l'absence de dérogation préfectorale pour quelques secteurs et reclassement en zone agricole ou naturelle des zones AUf (d'urbanisation future) de Die.	-2,825340	22,13
Sous-Total surfaces en extension	45,62	50,16				40,14
Surfaces au sein de l'enveloppe (plus de 2500 m²)	9,84	13,14		On s'est aligné sur l'analyse DDT	0	13,14
Consommation d'espaces 2021-2025	4	14,4		On s'est aligné sur l'analyse DDT, nos propres calculs, sur la base des dernières données disponibles ayant donné un chiffre équivalent	0	14,40
Total consommation 2021-2025	59,46	77,7		Total consommation 2021-2025		67,68

Avis Commission d'Enquête : Dans le tableau des dernières évaluations de consommation foncière, et bien qu'il reste à identifier les demandes du public, la CCD nous affirme rester dans la fourchette demandée par l'état.

La garantie rurale définie par la loi (garantie de 1 ha, ZAC non comptabilisée et marge d'appréciation de + 20%) mutualisée au niveau de la CCD leur a permis de doter la plupart des communes de capacité de construction. La demande de l'état de revenir à un total compris entre 62,4 et 74,9 hectares nous semble cohérente. Toutefois la recherche de réduction de la consommation et les demandes du public liées aux PLU et cartes communales en cours (droits acquis) seront à examiner avec attention pour rester dans le cadre demandé.

Avis général de l'état : Mettre en place une trajectoire de sobriété foncière plus ambitieuse en supprimant les extensions ou emplacements réservés les plus problématiques du PLUi (secteurs en zone inondable, secteurs à enjeux agricoles ou environnementaux pour un faible intérêt au niveau du logement, de l'activité ou des équipements), ce qui devrait permettre d'entrer dans l'enveloppe comprise entre 62,4 ha et 74,9 ha pour la période 2021-2035.

AVIS CCDIOIS : Les emplacements réservés sis en zone A et N de toutes les communes (hors Claps non compatibles par les services de l'Etat) seront supprimés pour l'approbation suite à l'orientation convenue lors de la conférence des Maires du 18/12/2025.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

Avis Commission d'Enquête : Un calcul précis sera nécessaire et rejoint celui de la consommation foncière vu plus haut.

Avis général de l'état : *Sur le foncier et sur la justification des besoins de manière globale (voir annexe 2) 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.*

AVIS CCDIOIS ; Pour nous, le mitage est le développement d'un habitat diffus, ex-nihilo, ou dans le prolongement du bâti ancien mais sur des surfaces disproportionnées. A notre sens et compte-tenu de la loi montagne et de son principe d'urbanisation en continuité de l'existant, le PLUi ne crée pas de mitage. Il conforte parfois de petits groupes d'habitations existants, mais sans disproportion. Il ne crée pas d'urbanisation ex-nihilo, sauf dans les rares secteurs qui ont fait l'objet d'une demande de dérogation et pour lesquels les OAP contraignent le projet au regard de la densité.

Avis Commission d'Enquête ; L'ouverture à l'urbanisation nous paraît raisonnable et respecte globalement les limites des parties urbanisées des bourgs et hameaux qu'elles confortent.

Avis général de l'état : *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.

AVIS CCDIOIS : La consommation foncière sera reprise de manière générale pour le dossier d'approbation au regard des différents avis notamment avis conforme Préfet et observations du public. Les axes de réduction proposés sont :

Les dérogations refusées représenteront un gain d'environ -1,84 ha de consommation d'espace.

L'Etat indique 5.74 ha d'emprise pour les ER en zones A et N. Suite à la conférence des maires du 18 décembre les ER en zone A et N seront supprimés. A noter que les ER du Claps ne sont pas comptabilisés par les services de l'Etat et ne seront pas supprimés.

Par ailleurs, sur la commune de Die, la suppression de deux zones AUf viendrait minorer de 1.73 ha la consommation foncière. La zone AUF route de Romeyer sera supprimée d'autant plus qu'elle représente un enjeu environnemental. Pour la zone chanoines, compte tenu de la présence d'habitations et de la localisation de l'emprise, il est difficile de la classer A ou N. Il sera proposé de classer en U avec protection L 151-23 du code de l'urbanisme permettant de la soustraire de la consommation foncière.

Le public a formulé lors de l'enquête publique des demandes de terrains constructibles.

Au regard de l'ensemble de ces demandes contradictoires, l'atterrissage/ajustement final sera calculé/arbitré avec les communes pour être égal ou en deçà des 74.9 ha de la marge d'appréciation de la circulaire Béchu. Cette trajectoire sera présentée aux services de l'Etat pour le dossier d'approbation.

Avis Commission d'Enquête : voir plus haut

CDPENAF : *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).*

AVIS CCDIOIS: Les emplacements réservés sis en zone A et N de toutes les communes (hors Claps non compatibilités par les services de l'Etat) seront supprimés pour l'approbation suite à l'orientation convenue lors de la conférence des Maires du 18/12/2025.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Avis SCoT VDA: *Sur le bilan foncier du projet, le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval recommande à la Communauté des communes du Diois de préciser la méthodologie de calcul de la consommation foncière depuis 2021, de 4 ha.*

AVIS CCDIOIS: Le chiffre de 4 ha intégré dans les calculs a été donné par la région et ne résulte pas d'une estimation de la CCD. Le chiffre de 14 ha est avancé par la DDT. La collectivité reprendra les chiffres pour l'approbation.

Avis Commission d'Enquête : Le mode de calcul montre un écart significatif et relève d'un mode de calcul différent qu'il serait intéressant d'exposer.

4-3 Démographie Logement

Pour comprendre la situation actuelle de la démographie du Diois, il a semblé intéressant à la commission d'enquête de regarder sur le temps long, 150 ans, comment avait évolué, commune par commune, la population du Diois. Nous avons choisi quelques dates significatives par rapport à des événements à partir du premier recensement de 1876, celui de 1911 juste avant la première guerre de 14-18, celui de 1936 marqués par les résultats de cette première guerre en termes de décès et juste avant la deuxième guerre mondiale de 1939-1945, puis ceux de 1975, de 1999, 2010 et enfin de 2023 derniers résultats connus de l'INSEE.

Si la commune de Die connaît un accroissement continu avec une augmentation de population en 150 ans de plus de 1000 habitants, il n'en est pas de même pour la quasi-totalité des autres communes du Diois qui voient leur population diminuer pour ces mêmes 150 années.

Chatillon en Diois voit sa population passer de 2093 habitants en 1876 à seulement 669 en 2013, Lus La Croix Haute autre passant de 1721 à 523 habitants, La Motte Chalencon de 1008 à 395 et qui peut imaginer que Rochefourchat, 2 habitants en 2023, comptait 151 habitants en 1876, soit 75 fois plus !!!

Cette diminution drastique de la population en 150 ans explique mécaniquement la diminution des foyers – familles et de ce fait l'augmentation de la vacance d'un certain nombre de logements/maisons au cours des années.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Libellé commune	Pop 2023	Pop 2010	Pop 1999	Pop 1975	Pop 1936	Pop 1911	Pop 1876
2	Salerno-en-Diois	456	475	368	254	347	405	405
3	Arnayon	27	32	35	47	99	117	229
4	Barnave	217	166	155	109	172	260	327
5	Barzac	154	159	141	133	170	150	170
6	Beaumont-en-Diois	103		75	61	100	189	264
7	Beaurivage	82	85	65	101	270	339	405
8	Bellefleur-en-Diois	96	75	63	61	157	248	388
9	Boulc	154	128	101	126	291	454	699
10	Brette	29	33	32	31	78	146	198
11	Chalencon	59	63	56	77	181	250	416
12	Chamslac	119	120	101	52	132	190	299
13	Choreux	32	25	33	36	76	113	153
14	Châtillon-en-Diois	669	697	631	623	1006	1399	2093
15	Die	4844	4357	4451	4062	3175	3797	3841
16	Erblot	27	28	21	25	75	128	183
17	Glandage	114	97	84	83	215	439	643
18	Gumiere	20	24	33	44	73	101	143
19	Janchéville	27	39	35	50	69	130	222
20	Le Bâton-les-Frères	6	8	10	9	22	60	108
21	Le Matto-Châlon	395	395	395	398	603	752	1008
22	Leval-d'Aix	112	121	89	54	115	152	161
23	Pradelles	26	20	26	40	84	107	160
24	Lerchay-en-Diois	57	58	33	80	149	203	365
25	Luc-en-Diois	614	499	490	452	679	785	932
26	Lur-la-Croix-Haut	523	517	437	479	719	1075	1721
27	Mariagnac-en-Diois	231	175	135	71	128	211	263
28	Menjolan	539	411	355	317	588	720	864
29	Mirvan	73	58	47	30	88	126	171
30	Mantlour-en-Diois	134	156	116	109	145	172	234
31	Mantmout-en-Diois	102	79	79	59	94	155	225
32	Pennor-le-Sec	21	23	20	57	18	40	74
33	Panetrot-Saint-André	141	129	89	68	143	176	230
34	Pantaux	181	166	136	136	210	286	379
35	Payal	98	76	65	52	143	193	308
36	Pradelles	26	20	26	40	84	107	160
37	Recaubeau-Jacques	330	244	207	203	236	360	475
38	Rachefaurchat	2	1	1	2	36	64	151
39	Rameyer	233	213	154	129	211	289	419
40	Rattier	25	30	33	45	69	82	156
41	Saint-André	82	60	34	34	124	146	193
42	Saint-Dizier-en-Diois	45	34	25	47	98	160	210
43	Sainte-Croix	104	82	90	90	251	280	354
44	Saint-Julien-en-Diois	171	137	142	150	260	317	469
45	Saint-Maxime	206	141	183	205	430	633	911
46	Saint-Roman	235	163	136	119	200	186	230
47	Vachères-en-Diois	38	28	34	19	38	43	75
48	Valdrôme	133	142	118	149	381	522	687
49	Valvent	37	42	26	30	74	178	261

Le territoire du pays du Diois compte 11 688 habitants en 2023, avec une croissance démographique régulière de 117 nouveaux habitants par an (+0,62 %). Depuis les années 1980, la population augmente, portée uniquement par l'arrivée de nouveaux résidents venus de l'extérieur. Près de 40 % des habitants vivent à Die, tandis que 9 communes sur 10 comptent moins de 300 habitants. Une commune sur trois connaît une forte croissance

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

annuelle supérieure à 2,5 %, à l'exception de la vallée de l'Oule. En période estivale, la population triple, révélant une attractivité touristique et résidentielle importante.

Le territoire présente un profil vieillissant : plus d'un tiers des habitants ont plus de 60 ans et l'âge moyen atteint 46,5 ans. Les modes de vie évoluent, avec une forte proportion de personnes seules (43 %, +20 % en dix ans) et une hausse de 37 % des familles monoparentales. Le nombre moyen d'occupants par logement diminue (1,94 personne par résidence principale), traduisant la réduction de la taille des ménages et la diversification des formes de cohabitation.

Cette dynamique pose plusieurs défis majeurs : gérer l'attractivité résidentielle tout en préservant l'équilibre territorial, adapter le parc de logements, les équipements et les services aux variations saisonnières de population, et accompagner le vieillissement des habitants en repensant l'habitat et les services de proximité. Le territoire doit aussi favoriser les conditions d'accueil des jeunes actifs, diversifier les formes d'habitat pour répondre aux besoins des ménages seuls ou précaires, et maintenir la cohésion sociale dans un contexte de mutation démographique rapide.

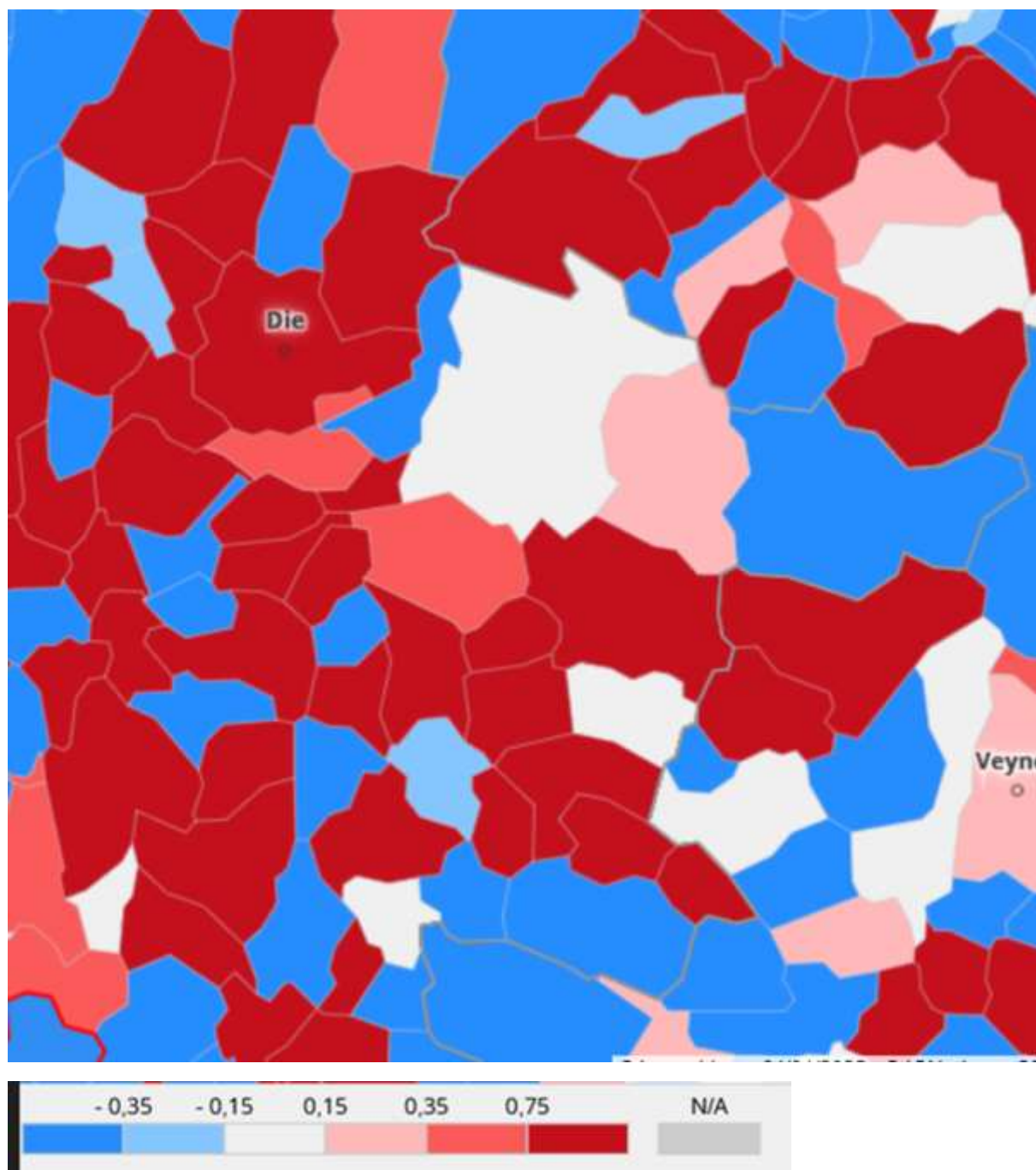
En dépit de la croissance démographique, les tranches d'âges correspondant aux « primo accédants », aux jeunes ménages qui prennent pied dans la vie active (au travers d'un premier emploi) baissent relativement dans la communauté de communes depuis 2010, alors que les 60 ans ou plus progressent. Cet indicateur peut révéler un solde migratoire plutôt issu des tranches d'âges les plus élevées et donc de l'installation de retraités en nombre significatif par rapport à celle de jeunes actifs.

Ce constat a imposé une action sur le marché de l'habitat, à la fois qualitative et quantitative. Il a amené la CCD à s'engager sur une définition de zones constructibles en mesure de permettre la production de nouveaux logements à même de traduire :

- > Le souci de maintenir sur le long terme les équilibres démographiques (notamment dans la répartition de la population par classes d'âges),
- > La volonté de définir un rythme de croissance suffisamment soutenu pour éviter une « cassure » démographique tout en demeurant à une échelle de croissance adéquate avec un territoire rural pour au final, obtenir une évolution constante, « lissée » sur le moyen terme,
- > Le souhait d'une croissance démographique qui respecte l'armature territoriale, dans une vision globale de répartition du potentiel en logements adaptée au Diois, à ses spécificités et aux capacités d'accueil variables selon ses différents secteurs.

Ainsi, dans le prolongement d'une croissance démographique soutenue depuis plus de 20 ans, avec en perspective des possibilités d'accueil adaptées pour les communes, le Diois s'est fixé un objectif de croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1% jusqu'à l'horizon 2035 soit un peu moins de 2000 habitants en plus (sans que ces chiffres ne constituent un objectif absolu).

Alors que nous rédigeons ce rapport, l'INSEE a publié en décembre 2025 des données sur l'évolution de la population entre 2017 et 2023, commune par commune. Il nous a paru intéressant de reproduire dans notre rapport une cartographie montrant l'évolution annuelle moyenne de la population entre 2017 et 2023 à l'échelle de chacune des communes de la communauté de communes du Diois et de reprendre, pour chacune des communes, la même évolution annuelle pour la comparer à ce qui avait été indiqué dans le cadre de la réflexion sur l'évolution démographique de la population du Diois.



Évolution annuelle moyenne de la population entre 2017 et 2023 /INSEE 12/2025

Nom commune	Armature territoriale	Pop. 2021	Croissance annuelle moyenne	
			2015/2021	2017/2023
Die	Die	4803	0,77%	0.79%
Châtillon-en-Diois	Bourgs centres	650	1,53%	0.07%
Lus-la-Croix-Haute	Bourgs centres	526	1,72%	- 0,81%
Luc-en-Diois	Bourgs centres	565	0,89%	2.58%
Saint-Nazaire-le-Désert	Bourgs centres	206	1,07%	1.09%
La Motte-Chalancon	Bourgs centres	405	1,27%	-1,25%
Solaure en Diois	Communes d'appui économique	427	0,84%	0.45%
Menglon	Communes d'appui économique	537	1,10%	0.70%
Recoubeau-Jansac	Communes d'appui économique	307	1,00%	3.47%
Boulc	Communes d'équilibre géographique	160	2,91%	2.35%
Saint-Julien-en-Quint	Communes d'équilibre géographique	155	0,09%	1.87%
Beaurières	Communes d'équilibre géographique	74	2,17%	3.42%
Bellegarde-en-Diois	Communes d'équilibre géographique	92	0,88%	2.05%
Valdrôme	Communes d'équilibre géographique	134	1,32%	- 1.54%
Barsac	Communes et villages ruraux	148	0,87%	1.85%
Saint-Roman	Communes et villages ruraux	226	1,36%	2.64%
Vachères-en-Quint	Communes et villages ruraux	35	0,59%	2.91%
Saint-Andéol	Communes et villages ruraux	84	1,40%	- 0.20 %
Marignac-en-Diois	Communes et villages ruraux	225	0,40%	1.28%
Pontaix	Communes et villages ruraux	178	0,58%	1.25%
Sainte-Croix	Communes et villages ruraux	103	0,14%	-0.32%
Ponet-et-Saint-Auban	Communes et villages ruraux	138	0,00%	2.03%
Laval-d'Aix	Communes et villages ruraux	114	0,37%	- 0.87%
Romeyer	Communes et villages ruraux	216	0,42%	2.84%
Chamaloc	Communes et villages ruraux	124	0,34%	- 1.59%
Glandage	Communes et villages ruraux	117	0,59%	0.15%
Montmaur-en-Diois	Communes et villages ruraux	85	0,25%	3.50%

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

Rottier	Communes et villages ruraux	24	0,57%	2.95%
Volvent	Communes et villages ruraux	35	1,81%	1.93%
Barnave	Communes et villages ruraux	213	0,39%	1.54%
Miscon	Communes et villages ruraux	66	1,29%	4.83%
Pennes-le-Sec	Communes et villages ruraux	28	1,18%	- 8.59%
Montlaur-en-Diois	Communes et villages ruraux	145	2,32%	- 1.42%
Brette	Communes et villages ruraux	32	4,08%	- 5.22%
Aucelon	Communes et villages ruraux	16	1,61%	1.02%
Poyols	Communes et villages ruraux	80	1,39%	5.77%
Lesches-en-Diois	Communes et villages ruraux	58	1,25%	1.22%
Val-Maravel	Communes et villages ruraux	50	1,78%	0.00%
Charens	Communes et villages ruraux	30	2,26%	2.25%
Les Prés	Communes et villages ruraux	25	4,29%	4.36%
La Bâtie-des-Fonds	Communes et villages ruraux	2	9,36%	6.99%
Jonchères	Communes et villages ruraux	25	3,04%	- 0.60%
Beaumont-en-Diois	Communes et villages ruraux	102	0,61%	- 0.16%
Chalancon	Communes et villages ruraux	59	0,35%	1.80%
Establet	Communes et villages ruraux	22	0,92%	0.00%
Gumiane	Communes et villages ruraux	20	0,35%	0.00%
Arnayon	Communes et villages ruraux	18	2,08%	1.98%
Saint-Dizier-en-Diois	Communes et villages ruraux	48	2,94%	- 1.07%
Rochefourchat	Communes et villages ruraux	1	0,00%	12.25%
Pradelle	Communes et villages ruraux	23	0,00%	6.32%
TOTAUX		11956		

« En dehors des communes qui accueillent très peu d'habitants, où les statistiques n'ont pas de réelle signification (par exemple +1 habitant à Rochefourchat, reviendrait à une croissance de 100% en 10 ans, les croissances par commune sont maîtrisées et cohérentes avec leur position dans l'armature territoriale » p11 du Rapport de présentation.

C'est exact pour l'exemple de Rochefourchat mais on peut s'étonner des différences importantes entre 2 intervalles de données 2015 2021 et 2017-2023, derniers résultats de l'INSEE pour d'autres communes : Lus la Croix Haute - 0.81 entre 2017 et 2023 pour + 1.72 entre 2015 et 2021, Pennes le Sec - 8.59 pour +1,18% ou Montlaur en Diois - 1.42 pour +2,32%, mais inversement pour Luc en Diois, +2.58 pour +0,89%, Barsac +1.85 pour +0,87% Saint-Roman +2.64 pour +1,36%.

La Commission d'Enquête estime nécessaire que ces nouvelles données soient analysées pour chacune des communes en recherchant les facteurs d'évolution, positifs ou négatifs et les conséquences pour une évolution identique de 1% annuel pour toutes les communes.

Avis général de l'état : Sur l'accueil de nouvelles populations

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.

AVIS CCDIOIS : Le développement des villages autour de Die (Chamaloc, Romeyer, Saint Croix, Marignac, Ponet Saint Auban notamment) sont très limités et ne constitue pas selon nous un accompagnement de la périurbanisation de Die.

Le potentiel en logements par commune a tenu compte aussi des aspirations de élus des communes, de la population lors des réunions publiques qui ont formulé des demandes différentes. Ces différences ont été intégrées lorsqu'elles ne remettaient pas en cause la cohérence globale du PLUi.

Le projet s'est basé, par souci de pragmatisme sur des apports démographiques en valeur absolue plutôt qu'en pourcentage froid. Certains bourgs de l'armature territoriale ne peuvent pas accueillir de logements à « la hauteur de ce qu'ils auraient pu organiser » du fait de considérations techniques (VRD, Risques...comme Luc en Diois par exemple).

Les territoires ruraux sont très dépendants de solutions individuelles pour leurs déplacements faute d'infrastructures comme le métro, tram ou autres transports urbains. Par ailleurs, il ressort de l'enquête publique, des demandes de classement en zone constructible de parcelles plus que leur réduction pour tout centraliser sur Die. Cette notion de déplacements motorisés ne semble pas être une contrainte du public.

A noter que les collectivités développent une réflexion/stratégie sur les mobilités douces à l'échelle de l'EPCI (voir annexe 8 du Rapport de Présentation (RP) Schéma Infra cyclables Diois).

Le rééquilibre demandé ne pourra être réalisé qu'à la marge, au travers notamment de la suppression des zones constructibles qui n'ont pas obtenu la dérogation préfectorale requise.

Avis Commission d'Enquête : Le nombre de secteurs urbanisés ville, bourg, hameaux sont de l'ordre de 3500. Hormis sur la commune de Die et le long d'une partie de la Drôme, les déplacements sont donc très dépendants de la voiture individuelle, les autres moyens de transport étant réduits (train, autocars). Il n'en reste pas moins que Die et les bourgs principaux recevront le plus de population, ce qui limitera l'impact des déplacements

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS : Si l'INSEE a recensé 762 logements vacants en 2021, une analyse plus fine, réalisée à partir des données « LOVAC » de l'Etat, établit le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans à 339 (les logements vacants depuis moins de 2 ans sont considérés comme en cours de transaction).

Les années passées ont montré qu'une partie du parc de logements vacants restaurés était destinée à la création de résidences secondaires.

Les probabilités de remise sur le marché de logement vacant en vue de la création de résidence principale sont aussi très variables. A Die elles sont significatives mais peuvent être quasi-nulles dans des petites communes isolées.

Par ailleurs, dans le cadre de l'OPAH RU sur Die, il a été constaté que certains logements dit vacants faisait l'objet d'un abonnement AEP.

S'il est acquis que le Diois mettra en œuvre des moyens pour que le parc de logements vacants se résorbe au mieux, il est peu probable, pendant la durée de vie du PLUi qu'un nombre de 300 logements vacants soit remis sur le marché par rapport à la prévision du PLUi (124 logements vacants). A titre d'exemple, pour Die, l'OPAH-RU a estimé, sur une période 5 ans, que 25 logements vacants seront réinvestis. Ce chiffre est cohérent avec la prévision dans le PLUi, du retour de 57 logements vacants sur le marché pendant la durée de vie du document d'urbanisme.

Les communes pourront instaurer si elles le souhaitent la taxe sur le logement vacant. L'évaluation du PLUi permettra de suivre les évolutions effectives de la résorption de la vacance.

Avis Commission d'Enquête : Bien évaluer le résultat de la mise en place d'une taxe sur le logement vacant avant sa mise en œuvre. On peut aussi évoquer, outre la fiscalité (taxe sur les logements vacants), le programme national « Petites villes de demain » PVD qui s'adresse plus spécifiquement aux petites communes dont la population est <10 000 h ayant un rôle de centralité, ce qui est le cas pour Die avec un accompagnement en matière de revitalisation des centres villes, soutien à la transition énergétique etc...qui peut servir à la mobilisation du logement vacant. Un état des lieux peut permettre d'identifier la nature des aides à mettre en place pour envisager une remise sur le marché de logements jugés comme invendables par le propriétaire.

Avis général de l'état : *Agir sur les résidences secondaires : réguler leur développement (zones limitées, quotas), encourager leur retour sur le marché locatif permanent, et anticiper les besoins saisonniers.*

AVIS CCDIOIS : Le principe de définition de quotas de résidences secondaires n'a à priori pas de traduction possible dans le code de l'urbanisme. Les règles permettant d'interdire la construction de résidence secondaire neuve (la loi Echaniz-Le Meur votée en novembre 2024) dans les communes où plus de 20 % du parc immobilier est constitué de résidences secondaires sont arrivées trop tard dans le processus d'élaboration du PLUi pour être discutées avec les élus et le cas échéant, intégrées dans certaines communes. Ces règles pourraient être introduites ultérieurement dans le cadre de modifications ou d'une révision allégée du PLUi.

Avis Commission d'Enquête : Un premier bilan de l'application de la procédure Echaniz-Le Meur pourrait donner des éléments sur son application dans le Diois, avant son application, d'autant que cette loi concerne plus particulièrement la location meublée touristique. Nous sommes réservés sur l'application de cette loi ; d'une part le Diois n'atteint pas les 20% de résidences secondaires, d'autre part une proportion significative de résidences peuvent devenir principales au moment où les propriétaires ne sont plus actifs.

Avis général de l'état : *Répondre aux besoins spécifiques : fixer des objectifs clairs pour les logements seniors, saisonniers et alternatifs, mutualiser les moyens entre communes.*

AVIS CCDIOIS : Le principe de définition de quotas de logement pour les anciens n'a a priori pas de traduction possible dans le code de l'urbanisme. On pourra, le cas échéant, préciser (comme pour la zone AUc des Eglises à Die) qu'une partie des logements est destinée aux seniors. Les secteurs sous OAP dans les bourgs- centres pourront cibler certains publics. Ces éléments seront abordés en phase opérationnelle avec le bailleur public et les communes comme ce fut le cas par exemple sur Recoubeau-Jansac avec des logements locatifs réalisés avec DAH destinés aux personnes en situation de handicap. Des communes répondent aux besoins alternatif (Die, Boulc, Belle garde en Diois, Saint Dizier en Diois...) via des zones UDA ou des lotissements spécifiques (Beaumont en Diois).

Avis Commission d'Enquête : Quels sont les moyens qui permettraient d'assurer la réalisation de logements pour les différents publics ? Quelles sont les propositions de l'état permettant l'application règlementaire de cet objectif ? Cela pose aussi la question des MAPAD et EHPAD pour les personnes âgées (position de l'état et des collectivités locales - département- ?

La CCD a approuvé en 2012 un PLH qui n'a plus été rapidement pertinent du fait des évolutions de financement des projets. Cette démarche n'a pas été reprise pour l'instant, toutefois différentes dispositions sont mises en place :

-Mutualisation du SPIE avec 3 EPCI de la Vallée : <https://www.cccps.fr/services/energie/renovation-energetique-des-batiments/https://www.cccps.fr/services/energie/renovation-energetique-des-batiments/> actions qui s'articulent aussi avec l'OPAH RU. Ce dispositif est fluide et conventionné avec SOLIHA pour les projets très modestes et modestes sur reste du territoire.

-Une aide de la CCD de 2 000 € par logement HLM programmé sur les communes par les bailleurs

- Et en cours création CIAS avec un volet logement à construire

De son côté la ville de Die dispose d'une OPAH 2023/2028 qui donne satisfaction OPAH RU sur le centre-ville de Die <https://www.paysdiois.fr/actualites/opah-die/>

Avis état 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).

AVIS CCDIOIS : Les objectifs de réalisation de logements aidés sont mentionnés aux règlements graphiques pour une partie des OAP citées :

	Zone AUc	Surface (ha)	Logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété attendus
Die	Chargière	2,1	16
	Eglises	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

Dans ces zones, 30% au moins de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété sont imposés (article 2 de la zone AUc dans le règlement écrit). Il s'agit d'un minimum

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

et non d'un maximum. En phase opérationnelle, rien n'interdit selon le bilan financier et les aides publiques mobilisables par les opérateurs de faire plus. Le Diois n'est pas considéré comme sous tension selon l'arrêté du 5 septembre 2025 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D304-1 du CCH (Zone C). Ce qui vient limiter la capacité à mobiliser les aides publiques. Il est donc préféré de gérer les programmes détaillés en phase opérationnelle au regard des financements publics mobilisables par les bailleurs sociaux.

Les petites communes disposent souvent de logements communaux.

Différentes opérations ont été réalisées dans le passé avec différents opérateurs :

- Partenariat DAH sur Recoubeau-Jansac pour un public en situation de handicap du fait de la présence de l'ESAT sur cette commune <https://www.ledauphine.com/societe/2012/09/10/drome-amenagement-habitat-construit-a-un-rythme-soutenu>
- Partenariat avec la MSA/DAH sur Luc en Diois pour une Marpa, logements locatifs et lots libres <https://www.marpa.fr/marpas/residence-le-lucquet/> (et PJ)
- Partenariat DAH sur Die : Ilot Blagnac remobilisation d'un ensemble bâti vétuste, création de logements, rénovation salle communale et crèche (voir doc joint)
- Partenariat DAH/SOLIHA sur Die pour une résidence sociale <https://annuaire.action-sociale.org/?p=pension-de-famille-cald-die-260019500&details=caracteristiques>

Partenariat avec SOLIHA/fondation du patrimoine 2 logements très sociaux <https://www.fondationpourlelogement.fr/a-die-2-logements-tres-sociaux-finances-par-la-fondation/>

Avis Commission d'Enquête : La question du logement social est importante comme relevé dans le dossier. Le nombre de 45 paraît peu élevé. Sera-t-il fait aussi appel à des formes associatives comme habitat et Humanisme ou le Diaconat par exemple pour permettre de répondre à des demandes dans les petites communes dans le cadre de l'étude des dossiers par la CCD ?

4-4 Activité économique.

Le Diois compte 1 343 entreprises et 4 327 emplois, dont 55 % localisés à Die. Un tiers des emplois est concentré dans 25 établissements. Le territoire a gagné 117 emplois en dix ans, avec un taux d'activité de 77,1 %. L'économie repose principalement sur l'agriculture, le tourisme et les petites entreprises, souvent sans salarié (77 %). L'emploi public joue un rôle majeur, représentant un tiers des postes. Les créations d'emplois se concentrent désormais dans la construction, les services et l'agroalimentaire, tandis que les zones d'activités disposent encore de 2,8 hectares de dents creuses économiques.

Le commerce se concentre à 70 % à Die et dans cinq pôles de proximité. Toutefois, un tiers des commerçants approche de la retraite, 14 % des locaux commerciaux sont vacants à Die, et certains villages comptent plus de dix cellules inoccupées. L'activité commerciale dépend largement d'une clientèle de passage, ce qui fragilise sa pérennité.

On observe également un appareil économique vieillissant, des bâtiments anciens peu adaptés aux besoins actuels, et des zones d'activités accueillant surtout des projets de relocalisation plutôt que de nouvelles implantations. Seules 10 % des créations d'entreprises proviennent de nouveaux arrivants extérieurs au Diois.

Les principaux défis concernent la pérennisation des activités économiques traditionnelles, la réduction de la dépendance à quelques secteurs clés (notamment le tourisme), et la lutte

contre la vacance commerciale dans les centres-bourgs. Le territoire doit moderniser ses infrastructures économiques, requalifier les bâtiments obsolètes et mieux adapter le foncier et les locaux aux besoins des entreprises afin de soutenir un développement équilibré et durable.

La commission note que les ambitions de développement de l'activité (agriculture, tourisme et petites entreprises) sont peu développées et mériteraient d'être précisées tant en agriculture (PPAM) que dans l'artisanat ou le commerce, pour mieux identifier les perspectives de la décennie à venir.

Avis général de l'état : : 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.

AVIS CCDIOIS : Dans le Diois, les surfaces moyennes des commerces sont plus basses qu'ailleurs dans le département, compte-tenu du faible nombre de bourgs structurés disposant des commerces de types moyennes surfaces. C'est la raison pour laquelle le seuil a été abaissé à 150 m² afin de ne pas interdire, sans réel fondement, l'implantation de commerces dans la zone. Ce seuil ne constitue pas une menace au maintien du commerce en centre-ville. Die accueille très peu de commerce de plus de 150 m² de surface de vente du fait de la structure foncière du centre ancien. La ville conduit est active sur le sujet dans le cadre du programme Petite Ville de Demain avec un animateur du centre-ville.

Avis Commission d'Enquête : Le commerce est une activité importante qui assure la dynamique de centre-ville. Il aurait été intéressant d'avoir plus de détails sur les dispositions mises en place dans le cadre 'Petites Villes de Demain' et leur résultat.

4-5 Tourisme

Le tourisme vert distingue le Diois, pluriel et authentique, historiquement tourné vers un public familial et populaire à la recherche de simplicité et de nature. Le territoire accueille environ 150 000 visiteurs par an, représentant une population touristique de 25 000 personnes, dont 31 % d'étrangers. La saisonnalité est très marquée, entraînant un triplement de la population en haute saison. Cette affluence soutient la vie locale — festivals, maintien des commerces, dynamisme des villages — mais exerce aussi une forte pression sur les ressources naturelles (eau, énergie, assainissement) et sur les infrastructures (axes routiers, logement).

Le Diois compte 248 établissements touristiques offrant 9 663 lits pour environ 483 100 nuitées annuelles, dont 62 % en camping. Trois communes concentrent la moitié des nuitées : Die, Châtillon-en-Diois et Lus-la-Croix-Haute. L'offre d'hébergement, plutôt moyenne gamme, repose majoritairement sur le camping, avec peu d'hôtels et un besoin d'adaptation des prestations aux standards actuels. L'évolution des pratiques — réservations de dernière minute, hébergement chez l'habitant, influence du numérique — impacte le taux de remplissage des professionnels.

Les principaux défis concernent la cohabitation entre usagers de la montagne, l'adaptation aux changements climatiques, la valorisation des sites naturels emblématiques (Claps, Archiane, Combeau, Routes sublimes) et la modernisation continue des structures d'accueil (hébergements, restauration) pour répondre aux attentes diversifiées des nouvelles clientèles. Le Diois doit ainsi concilier attractivité touristique, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Avis Commission d'Enquête : il serait pertinent que la communauté de communes du Diois poursuive, au vu des changements climatiques énoncés, à court ou moyen terme, et la disparition des chutes de neige permettant la pratique du ski, d'envisager une mutation la station de ski de Lus-la-Jarjat, station la plus alpine de la Drôme, en une station quatre saisons. Ce type de mutation ne peut se faire qu'avec la commune, les entreprises existantes sur le ski loisirs, ainsi qu'avec l'hôtellerie-restauration existante.

4-6 Agriculture

Il y a 426 exploitations agricoles dans le territoire représentant 636 emplois et couvrant environ 284 km² de surfaces agricoles utiles. L'agriculture y constitue un pilier économique majeur, générant un emploi sur six. Elle se caractérise par la polyculture, la viticulture, l'élevage pastoral et la culture de plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM). Les sols, pauvres et peu profonds, sont adaptés aux cultures sèches, tandis que les fonds de vallée concentrent les terres les plus fertiles.

Plus de la moitié des exploitations (57 %) pratiquent l'agriculture biologique, représentant les deux tiers des surfaces cultivées. L'agriculture dioise est reconnue pour la qualité de ses productions, avec 6 AOP, 11 IGP et un label rouge. Environ 19 % de la production, notamment la clarette et les plantes aromatiques, est exportée. La filière PPAM est en forte croissance (+10 % de surface en sept ans).

Cependant, le secteur connaît un recul important : -41 % d'exploitations depuis 1988, -7,8 % de SAU depuis 2010, -9,3 % de ventes de vin depuis 2013, -20 % de cheptel et -12,4 % de surface d'alpage. Les bâtiments agricoles, souvent anciens, sont jugés peu fonctionnels (26,5 %). Les contraintes réglementaires, la concurrence, les aléas climatiques et le manque d'accès au foncier aggravent les difficultés, favorisant l'agrandissement des exploitations plutôt que la création.

Le pastoralisme régresse, et les terres agricoles subissent une forte pression due à la forêt en montagne et à l'urbanisation dans les vallées. Les défis à relever portent sur la modernisation des bâtiments agricoles, la préservation du foncier, le maintien des pratiques pastorales, la structuration et la diversification des filières, ainsi que l'adaptation des exploitations aux nouvelles exigences économiques et environnementales.

Avis Chambre d'Agriculture:

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 clarette 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.

AVIS CCDIOIS : Les EBC à Die correspondent à des ripisylves, à forts enjeux environnementaux et/ou à des coteaux pentus, où les bois jouent un rôle paysager important ainsi qu'un rôle dans la lutte contre l'érosion des sols. Par ailleurs la surface AOC totale de la commune est relativement importante. Ces petits secteurs ont pour vocation d'assurer des petites continuités écologiques. Les collectivités ont cherché à concilier enjeux environnementaux et agricoles.

Néanmoins, si ponctuellement des terrains en EBC relevaient à terme des enjeux agricoles clairs (empêchement d'une installation agricole) ces EBC seront supprimés à l'occasion d'une évolution future au regard d'un exposé spécifique du demandeur.

Avis Commission d'Enquête : La CCD devra s'assurer que les EBC soient compatibles avec l'activité agricole et les modifier éventuellement dans le cadre d'une future évolution du PLUi

4-7 Carrières

Le potentiel exploitable du Diois est important puisqu'il a compté jusqu'à 9 carrières de calcaires ou de sables dont la dernière a cessé son exploitation en 2018. Il n'y en a plus qu'une en activité (ICPE soumise à autorisation). Les réserves de cette exploitation de 5 ha sont évaluées à 382 000 tonnes et la carrière à l'autorisation d'extraire jusqu'à 45 000 tonnes de sable et gravier par an. Sa pérennité se pose toutefois à courte échéance. Un projet de carrière est identifié à Menglon dont la concrétisation est en cours de définition. La consommation annuelle de granulats dans le Diois s'établit à près de 7 tonnes (9,4 KG par habitant et par an pour la Drôme). Pour répondre à ses besoins, le territoire consomme annuellement près de 80000 tonnes de matériaux.

Moins de la moitié des besoins du territoire sont couverts par cette exploitation. Cela implique donc une « importation » de matériaux. Le doublement des capacités locales pourrait couvrir les besoins du territoire.

Cependant on constate :

- Une faible accessibilité et disponibilité des gisements techniquement utilisables,
- Des réglementations locales notamment en matière d'urbanisme limitant aujourd'hui les possibilités d'ouvrir des carrières,
- Des mesures de protection environnementale couvrant de vastes espaces du territoire,
- Des coûts économiques : les prix d'extraction et de transport des roches massives sont localement deux fois plus élevés que ceux des matériaux alluvionnaires pour les mêmes utilisations finales (exemple : production de granulats pour la fabrication du béton).

Les Sites exploités :

- la gravière de Diois Gravier SAS à Montmaur-en-Diois est une ICPE soumise à autorisation
- le site d'exploitation de Diois Gravier SAS à Solaure-en-Diois est une ICPE soumise à enregistrement

4-8 Disponibilité de la ressource en eau

La gestion de l'eau potable dans le ressort de la Communauté de communes du Diois se caractérise par une forte fragmentation, avec 95 réseaux sur 48 communes, près de 500 km de canalisations et 47 régies communales. La majorité des abonnés (94 %) est couverte par un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP), même si certains sont encore en cours. La ressource disponible apparaît suffisante pour couvrir les besoins futurs liés à la croissance démographique projetée à l'horizon 2035, grâce notamment aux économies d'eau réalisées sur les réseaux et à un développement touristique maîtrisé.

Le cadre réglementaire est dense et complexe, articulant la loi LEMA, les SDAGE, SAGE et SDAEP, avec l'appui de syndicats mixtes de bassin versant. La loi d'avril 2025 a par ailleurs assoupli le transfert obligatoire des compétences eau et assainissement aux intercommunalités.

Malgré ces éléments globalement favorables, des insuffisances structurelles des réseaux d'AEP ont conduit à limiter la constructibilité dans certains secteurs urbains (zones Udd), notamment à Die et Lus-la-Croix-Haute, ce qui a suscité des observations lors de l'enquête publique. Les communes privilégient actuellement la mise en conformité de la STEP, sans calendrier précis pour des renforcements de réseaux.

Enfin, la qualité de l'eau demeure un enjeu majeur : près de la moitié des réseaux sont classés en mauvaise qualité par l'ARS. Des actions sont engagées via un Contrat Local de Santé et un PGSSE afin d'améliorer la sécurité sanitaire et la protection des captages à moyen terme.

Points soulevés au cours de l'enquête publique :

Au cours de l'enquête publique, des observations ou contributions ont été émises concernant le problème spécifique de la ressource en eau potable

Plusieurs observations (obs n° 46, 51, 59) et contributions (notamment n° RD 49, 69, 154 et 200) évoquent le classement de parcelles en zone UDD, qui correspondent à des parties de la zone UD insuffisamment desservies par le réseau d'eau potable ou subissant des baisses de pression excluant de fait et réglementairement la construction de nouveaux logements. Ces remarques concernent principalement la localité de Die. Dans les remarques formulées, les personnes expriment le souhait soit qu'il soit remédié au problème évoqué (pression d'eau) soit admettent que le développement urbain soit maîtrisé voire réduit dans l'attente de la résolution du problème.

Il convient de noter également que lors de permanences, des interrogations se sont fait jour sans traduction sous forme d'observations concernant des refus d'octroi de PC pour des secteurs en pénurie d'eau (ex cas du hameau de Montlahuc à côté de Bellegarde/Diois) voire pour des demandes de changement de destination de bâtiments.

4-9 Qualité de l'eau :

Ainsi que l'indique l'ARS dans son rapport daté de 2024 portant sur des analyses réalisées en 2022, le bilan sur la protection des captages de production d'eau potable et celui sur la qualité microbiologique des eaux destinées à la consommation humaine nécessite des progrès.

Qualité de l'eau potable :

Près de 50% des réseaux (48/95) sont classés en catégorie D (mauvaise qualité du prélèvement selon la classification ARS), alimentant 31% de la population sur 20 communes ; parmi ces réseaux, 25 ne connaissent aucun traitement.

Sont principalement concernées par ce constat, les communes de : Boulc, Chalancon, Chatillon en Diois, Menglon, St Dizier en Diois, Saint Roman et Val Maravel, pour des zones à urbaniser (zonage AU)

Pour autant, aucun tramage limitant la constructibilité en vertu des dispositions des articles R151-31 et 34 du CU n'a été retenu au niveau du PLUi

Afin d'améliorer la situation, la CCD et les communes ont réexaminé leur stratégie de contrôle et d'amélioration de la qualité de l'eau potable avec la signature d'un CLS (Contrat Local de Santé) signé le 23/09/2025 visant à accompagner les services dans « l'amélioration de la qualité microbiologique de l'eau potable ». L'effort devra porter prioritairement sur ces zones de développement urbain AU

La démarche passe également par un contrat passé avec l'Agence de l'eau dans le cadre d'un PGSSE (Plan de Gestion de la Sécurité Sanitaire des Eaux) comportant 2 volets :

-action sur le système de production : captage : (échéance 2027)

-action sur les installations de distribution : (échéance 2029)

Une charte a été établie pour un service public de l'eau de proximité et de qualité dans le Diois à l'initiative de la communauté de communes.

Avis général de l'état : Faire le lien dans le PLUi entre l'aménagement (justifications dans le rapport de présentation, zones AU identifiées...) et la prise en compte de la qualité sanitaire des réseaux d'eau potable que vous déclinez dans la fiche CLS du Diois

AVIS CCDIOIS: L'avis ARS mentionne 8 zones sur les communes suivantes : Boulc, Chalancon, Châtillon en Diois, Menglon, Poyols, Saint Dizier en Diois, Saint Roman et Val Maravel. Ces objectifs sont bien prioritaires dans le cadre du Contrat Local de Santé passé avec l'ARS et le contrat Eau et Climat avec l'Agence de l'Eau. Les collectivités ont mis en place par ailleurs une démarche pour organiser un Plan de Gestion de sécurité sanitaire de l'eau potable (PGSSE). Il est demandé par l'ARS que les problèmes soient réglés avant la délivrance des autorisations d'urbanisme (phase ADS). Si tel n'était pas le cas, l'ARS qui sera consultée pourra émettre un avis défavorable. Si l'avis n'était pas suivi, le Préfet pourra agir dans le cadre du contrôle de la légalité, le cas échéant, par voie de déféré préfectoral. Il est cependant à noter que les problèmes connus sur la commune de Poyols sont déjà résolus. L'aménagement induit un temps long de 4 à 6 ans. D'ici là les problèmes seront réglés au regard des démarches communales et contrat qui sera signé au premier semestre 2026 avec l'agence de l'Eau.

Avis Commission d'Enquête : La constructibilité devra être liée à la résolution des problèmes de qualité de l'eau dans les secteurs identifiés

Avis général de l'état : (ressources et assainissement) *Sur la prise en compte de la ressource en eau et de l'assainissement*

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.*

AVIS CCDIOIS : Les annexes spécifiques au rapport de présentation montrent que la ville de Die n'utilise que 30% de la ressource autorisée par arrêté Préfectoral.

L'EPCI et ses communes s'inscrivent dans les démarches conduites par les syndicats mixtes des 3 bassins versants : PTGE et SAGE.

L'EPCI et les communes ont déjà contractualisé 2 contrats d'objectifs avec l'Agence de l'Eau. Elles préparent un contrat Eau & Climat pour renforcer la connaissance et la bonne gestion de la ressource en eau (amélioration des rendements). S'il s'avérait que les communes citées soient confrontées à moyen ou long terme à un problème de ressource en eau, ces dernières gestionnaires directes de leurs réseaux seraient contraintes de réduire les capacités à bâtir pour éviter localement une « guerre de l'eau ». A ce stade, les communes ont établi leur projet de développement en lien avec les connaissances ou perspectives de travaux à court et moyen termes.

Le dossier PLUi a fait l'objet d'un avis favorable du bureau de la CLE du bassin versant de la Drôme du 14 octobre 2025. Un SAGE Durance est en cours d'élaboration pour le bassin versant du Buech.

Avis Commission d'Enquête : La réponse est à approfondir et devrait correspondre point par points aux demandes de l'état. Pourraient être évoquées les **Mises en Conformité** des STEP

sur certaines communes (LUC, VAL-MARAVEL) cf page 70 du rapport de présentation pour l'adoption de zones AU.

Protection des captages : *L'ARS préconise d'uniformiser la protection des captages d'eau potable en intégrant les captages bénéficiant d'un rapport hydrogéologique même en l'absence d'une DUP.*

Avis général de l'état : *SUP captage à indiquer*

AVIS CCDIOIS : Toutes les demandes relatives aux SUP seront intégrées. Ces secteurs seront protégés par une mention aux règlements écrits. Nonobstant les règles définies par le PLUi, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, sont appliqués, lorsqu'ils sont plus restrictifs que les règles du PLUi, les règlements définis dans les arrêtés de DUP ou les rapports d'hydrogéologues agréés en l'absence d'arrêté de DUP relatifs à la protection de la ressource en eau. Ces documents sont joints en annexes du PLUi.

Les communes seront incitées à entreprendre des DUP pour stabiliser dans la durée les choses vis-à-vis des propriétaires.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Points soulevés au cours de l'enquête publique :

L'aspect qualitatif de la prestation en eau potable n'a pas fait l'objet d'observations/contributions à l'occasion de l'enquête publique.

4-10 Assainissement, eaux pluviales

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

AVIS CCDIOIS : Comme cela a pu être fait sur la commune de Romans sur Isère, un phasage sera prévu (L151-6-1 du CU) pour les zones AU dont l'aménagement n'est pas débuté à savoir : La Chargière 1, La Chargière 2, PLAS et Les Eglises.

Avis Commission d'Enquête : Pour ce qui concerne la STEP, (STation d'ÉPuration) du système d'assainissement de la ville de Die, celle-ci est non conforme depuis plusieurs années, principalement due au débordement du déversoir d'orage en tête de station par temps de PLUie. Elle est visée par une procédure de contentieux européen concernant le non-respect de la directive eaux résiduaires urbaines. Aussi, la commune a déposé un projet de travaux qui a fait l'objet d'autorisation environnementale, délivrée en juin 2024. Les travaux prévoient la réalisation d'un filtre planté de roseaux et d'un bassin tampon. Pour prendre acte de la nécessité de poursuivre ceux-ci, le conseil municipal de Die du 14 octobre 2025 a approuvé à l'unanimité un programme de travaux en 2 phases ainsi définie :

« Phase 1 : les travaux de bassin à filtre planté de roseaux, qui figurent comme étant une première étape sur la voie de la conformité de la STEP, sont en phase finale. Ils devraient être réceptionnés fin d'octobre. (Opération première phase d'un montant de 466 K€. Subventions sollicitées : CD 26, agence de l'eau et DETR).

La Phase 2 de mise en conformité de la STEP est conditionnée par la réalisation d'un ouvrage au niveau du secteur de Chandillon. À cet effet, la Ville de DIE est bien propriétaire des terrains permettant la création de ces ouvrages depuis novembre 2022 (achat pour 50 K€). La ville

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

travaille actuellement sur la définition d'un Plan Pluriannuel d'Investissement pour le budget annexe de l'assainissement qui prend en compte la nécessité de l'inscription budgétaire relative à cette opération. À cet effet et afin de mieux évaluer le coût de cette deuxième phase, la ville doit lancer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) estimée à 20K€. Cette deuxième tranche pourra s'inscrire dans le financement du contrat de projet 2026 – 2028 de l'Agence de l'eau.

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité, approuve la décision modificative n°2 au budget annexe assainissement tel que présentée permettant de lancer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la deuxième phase de travaux mis en conformité de la STEP »

La commission d'enquête considère il s'agit d'un investissement prioritaire pour la commune de Die pour permettre de poursuivre le développement urbain de la commune.

Pour les autres communes de la CC, les données sont les suivantes :

48 schémas directeurs d'assainissement

6800 abonnés AC (Assainissement collectif)

6 communes tout en ANC (Assainissement non collectif)

Suivi des équipements par le SATESE avec 18 STEP à réaliser. Un contrôle en 2023 met en évidence 8 STEP non conformes

Un service SPANC intercommunal avec le bilan suivant : 2360 ANC recensés, 372 dits « raccordables » en zone AC, 1999 diagnostics réalisés avec un taux de conformité de 68% ;

La non-conformité est prise en compte en matière de détermination des zones AU de manière à limiter les impacts. Pour les STEP non conformes, des travaux ont été engagés et 50% des non-conformités ont été résolues.

Il convient de noter que dans les SDA prévoyant un zonage d'AC, certains secteurs communaux ne disposent pas d'un système de gestion complet des eaux usées. L'Agence de l'eau accompagne les communes, dans le temps, en vue de la réalisation des équipements complémentaires nécessaires.

Dans le règlement du PLUi, les articles 9 des zones U évoquent la desserte par les réseaux avec le respect du principe suivant :

Pas de zones AU sur des communes ayant un réseau d'AC non conforme ; pour certaines communes, ce réseau peut être incomplet ou encore absent (différé)

Pas de rapport de compatibilité entre zonage PLUi et zonage d'assainissement ; l'absence ou insuffisance d'un réseau d'AC ne constitue pas un motif suffisant de refus de délivrer un PC si une solution alternative d'ANC s'avère possible

S'agissant des eaux pluviales, le PLUi traite cet aspect sous 2 angles : zonage AU et le règlement écrit et des critères de taille de parcelles pour les zones AU ainsi que la mise en place progressive de réseaux séparatifs, à la parcelle,

4-11-1 Protection des espaces naturels et des espaces remarquables

Le patrimoine naturel du Diois est exceptionnel avec plus de 100 habitats naturels, dont 11 % du territoire (13 288 ha) classés comme milieux remarquables. On y recense plus de 160 zones humides couvrant 1 490 ha et 17 % de forêts anciennes. Situé à la croisée des influences méditerranéennes et montagnardes, ce territoire de transition écologique offre une grande diversité d'habitats. Un habitat sur cinq est rare ou menacé, et la flore abrite de

nombreuses espèces endémiques provençaux-dauphinoises. La faune sauvage y est dynamique, avec l'expansion de grands mammifères.

Le Diois comprend une réserve naturelle nationale, quatre sites classés, dix zones Natura 2000 et environ 70 "hotspots" de biodiversité. Les trois cinquièmes du territoire présentent un fort intérêt écologique, avec des sites globalement en bon état, même si quelques-uns sont dégradés. Le Diois fonctionne comme un "territoire réservoir", garantissant la continuité écologique grâce à ses corridors naturels.

Cependant, le changement climatique affecte ces milieux : dépérissement forestier, retrait des espèces montagnardes, progression des espèces méditerranéennes, et assèchement des zones humides. Les pressions humaines — urbanisation, tourisme, agriculture et sylviculture — aggravent la situation. Le recul du pastoralisme entraîne l'embroussaillage et la fermeture des milieux ouverts, tandis que l'usage d'herbicides et les prélèvements d'eau altèrent les zones humides. S'y ajoutent les espèces invasives, les parasites et les pratiques forestières inadaptées.

Les activités de loisirs (escalade, spéléologie, randonnée) provoquent des perturbations locales, notamment sur les milieux rupestres et aquatiques, tandis que les infrastructures routières et ferroviaires fragmentent les habitats.

Les défis majeurs concernent la préservation des milieux ouverts, la protection des zones humides, la lutte contre les invasifs, la continuité écologique des cours d'eau, la régulation de la fréquentation touristique et la cohabitation durable entre faune sauvage et activités humaines.

Le PNR Baronnies décide d'émettre un avis favorable sur le PLUi de la communauté de communes du Diois sous réserve :

- d'une intégration renforcée dans le PADD du périmètre du Parc et des principales orientations de la charte (notamment en matières agricole, paysagère et de biodiversité) ; - que le syndicat mixte du Parc soit étroitement associé à tous les projets d'aménagements qui concernent son territoire ou les sites Natura 2000 dont il est animateur ;).

4-11-2 Paysage et Patrimoine

Une grande diversité de paysages à forte identité caractérise le Diois, mêlant reliefs spectaculaires, forêts sombres ("bois noirs"), et cultures emblématiques comme la lavande, la vigne ou le noyer. Ces paysages, façonnés par la géologie et les pratiques agricoles, subissent aujourd'hui des transformations naturelles et humaines : effets du changement climatique, embroussaillage lié à la déprise agricole et au recul du pastoralisme, ou encore urbanisation et pressions touristiques.

La fermeture des milieux ouverts, la banalisation architecturale, et la visibilité accrue des équipements modernes (routes, stationnements, installations techniques) altèrent progressivement leur qualité visuelle. Les demandes d'installations d'énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien) risquent d'accentuer ces tensions dans des sites très exposés.

Les villages du Diois, souvent perchés et à forte cohérence architecturale, conservent un patrimoine monumental riche (châteaux, temples, églises) et des détails vernaculaires typiques (fontaines, escaliers, portes cintrées...). Toutefois, en dehors de quelques secteurs classés (Die, Châtillon, Pontaix, Glandage), la protection patrimoniale reste limitée.

L'urbanisation pavillonnaire standardisée et les rénovations inadaptées (béton, climatiseurs visibles, matériaux discordants) fragilisent les identités villageoises.

Les défis prioritaires sont de préserver les paysages identitaires, maintenir la typicité architecturale des villages, valoriser le patrimoine monumental et vernaculaire, résorber les points noirs paysagers, et éviter la banalisation du cadre bâti, tout en intégrant les évolutions climatiques et socio-économiques dans une architecture respectueuse et vivante.

4-12 Loi Montagne

L'ensemble du territoire du Diois est classé en zone de montagne, ce qui rend applicable la loi Montagne et ses principes d'aménagement spécifiques (articles L122-2 et suivants du Code de l'urbanisme). Le principe central de cette loi, défini à l'article L122-5, impose que toute urbanisation se fasse en continuité avec les espaces déjà bâtis. Toutefois, l'article L122-7 prévoit certaines dérogations possibles à ce principe, sous conditions strictes.

Dans le contexte local, le PLUi du Diois a choisi de limiter fortement l'urbanisation en discontinuité, afin de respecter les objectifs de la loi : préserver les paysages montagnards, protéger les terres agricoles, pastorales et forestières, et assurer la sécurité face aux risques naturels. Ce choix traduit une volonté de développement raisonné et de préservation du patrimoine naturel et culturel.

Néanmoins, certaines spécificités locales ont nécessité une urbanisation ponctuelle et maîtrisée en discontinuité, toujours justifiée par des études de discontinuité annexées au PLUi. Ces études démontrent la pertinence de chaque projet au regard du contexte, et les projets sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que par le règlement d'urbanisme.

Les communes concernées ont fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) le 3 avril 2025. La majorité des projets ont reçu un avis favorable, à l'exception de deux secteurs à Saint-Nazaire-le-Désert (Barrachi et Brame Fan). Malgré un avis défavorable, le secteur de Barrachi a été maintenu en raison de son importance stratégique pour la commune et de la maîtrise foncière publique.

Avis général de l'état : Sur la prise en compte de la loi Montagne :

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 ;

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

AVIS CCDIOIS : La commune dispose de la maîtrise foncière sur le secteur de la Rose, qui constitue le seul en capacité d'accueillir rapidement des constructions dans un bourg centre de l'armature territoriale. Les OAP permettront une intégration paysagère qui renverra une image de hameau (évitant l'effet de mitage). Lors du PLU communal la CDPNS avait émis un avis différent.

Le secteur en discontinuité situé à Boulc non présenté à la dérogation sera retiré de la zone constructible.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

4-13 Risques

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

Le territoire est fortement exposé aux risques naturels, notamment aux mouvements de sol tels que les éboulements, glissements de terrain ou le retrait-gonflement des argiles, ces derniers concernant 72 % du territoire. Ces phénomènes menacent directement certains villages et infrastructures de transport. Le secteur connaît également une activité sismique modérée mais régulière, avec des secousses de niveau 3 à 4 environ tous les 25 ans, comme à Bellegarde et Establet en 2021.

Les zones inondables concernent l'ensemble des fonds de vallées, soumis à des crues torrentielles rapides : le débit de la Drôme peut être multiplié par 50, représentant un risque majeur pour les activités économiques et touristiques, notamment les campings. 22 communes sur 50 disposent d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé ou en cours d'élaboration.

Les canicules et sécheresses s'intensifient, renforçant la vulnérabilité aux incendies de forêt. Environ 62 % du territoire est exposé à un aléa fort ou très fort d'incendie, aggravé par l'embroussaillage et le réchauffement climatique. Entre 2010 et 2019, 52 hectares ont été détruits par le feu.

Sur le plan industriel, on recense 120 sites potentiellement pollués, dont un tiers à Die, souvent d'anciennes stations-service, garages ou ateliers mécaniques. Le Diois reste peu exposé aux risques anthropiques majeurs, mais les infrastructures de transport (routes, voies ferrées) véhiculent des matières dangereuses. Malgré une baisse de 19 % des émissions de gaz à effet de serre, la pollution atmosphérique provient encore majoritairement du chauffage au bois et du transport routier. Toutefois on observe une augmentation de 22% en concentration d'ozone dans l'atmosphère en 20 ans.

Les défis prioritaires consistent à protéger les fonds de vallée contre les crues, sécuriser les zones exposées aux mouvements de terrain, prévenir les désordres liés aux sols argileux, renforcer la lutte contre les incendies dans les hameaux isolés, et dépolluer les anciens sites industriels.

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

AVIS CCDIOIS : Les risques naturels seront pris en compte selon les prescriptions établies dans le PAC. Le règlement écrit s'appliquant dans les zones inondables transmis par l'Etat sera intégré au règlement du PLUi pour l'approbation. Toutefois, il sera inséré une disposition permettant d'atténuer le principe d'interdiction totale dans une bande de 20 m, lorsqu'il n'y a pas de données : disposition qui pourrait être « sauf étude ou analyse de contexte » au cas par cas. En effet la notion de talweg, axe d'écoulement ... restent trop générale et parfois inappropriée selon l'environnement immédiat. En tout état de cause dans le cadre de la démarche PAPI conduites par les syndicats mixtes des 3 bassins versants des précisions pourront être apportées et intégrées sur la vie du PLUi.

Le nouveau zonage des risques d'inondation sera substitué à celui représenté aux règlements graphiques du PLUi arrêté.

Pour une meilleure visibilité, il sera établi deux règlements graphiques par commune :

- un règlement graphique représentera les périmètres exposés aux risques (sans le détail des niveaux d'aléas).
- un règlement graphique représentera les risques avec le détail des niveaux d'aléas.

Toutefois les derniers éléments issus de l'Etude SMEA sur le secteur géographique de La Motte Chalancon ne figurent pas sur le zonage graphique du dossier arrêté en juillet 2025.

Afin de garantir la sincérité de l'enquête publique et bien que le PAC complémentaire ait été versé au dossier, la collectivité propose d'intégrer ces éléments à l'occasion d'une évolution qui pourraient être organisée dès le 2^{ème} semestre 2026 pour entrer en vigueur en 2027.

L'ajustement du règlement pour intégrer une exception au principe général (étude ou analyse cas par cas du contexte) et le report de l'intégration de l'étude SMEA (pour éviter manquement de sincérité de l'enquête publique) seront soumis à la DDT avant l'approbation.

Avis Commission d'Enquête : Les différents points du PAC, envoyés tardivement par l'état devront être intégrés dans le PLUi dans le cadre d'une procédure à préciser (mise à jour, en conformité ou modification selon l'ensemble des points à prendre en compte) dès que possible après l'approbation du PLUi.

Nous notons la proposition de distinction des représentations graphiques des risques d'inondation qui réponds aussi à nos observations. Cela facilitera la lecture des documents

Avis général de l'état : *Sur la prise en compte des risques (Cf annexe Risques) 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.

AVIS CCDIOIS : Le règlement s'appliquant dans les zones inondables proposé par l'Etat sera intégré au règlement du PLUi avec adaptation mineure pour prendre en compte la possibilité de demander une étude ou analyse cas par cas plutôt qu'un principe général pas toujours justifié au contexte.

La nouvelle nomenclature du zonage des risques d'inondation sera substituée à celui représenté aux règlements graphiques du PLUi arrêté (sauf pour La Motte Chalancon transmis après l'arrêt qui sera fait dans le cadre d'une modification après l'entrée en vigueur du PLUi).

Pour une meilleure visibilité, il sera établi deux règlements graphiques par commune :

- Un règlement graphique représentera les périmètres exposés aux risques (sans le détail des niveaux d'aléas).
- Un règlement graphique représentera les risques avec le détail des niveaux d'aléas afin d'optimiser la lisibilité parfois très réduite du fait de la superposition de couches graphiques multiples.

Avis Commission d'Enquête : Voir point précédent

Dans une « bande de 20 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement thalwegs, valats, ruisseaux et ravins, afin de se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges » la DDT, via son porter à connaissance PAC risques, demandait que dans cette bande, « afin de se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges » le règlement prévoit : « interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garage la surface limite sera limitée à 20 m². Autorisation d'extension limitée (20 m²) des constructions existantes. Une dérogation au recul de 20 m est acceptée, sans conduire à une

implantation à moins de 10 m, lorsqu'une étude démontre l'absence de risque inondation pour la crue centennale et l'absence de risque d'érosion des berges »

Cette règle d'interdiction de construire le long des axes d'écoulement s'applique sur l'ensemble du département de la Drôme, à l'instar d'autres départements de montagne (notamment Isère et Hautes-Alpes). A noter que le risque d'érosion de berge est particulièrement marqué dans le Diois vu la nature érosive des sols. Il n'y a pas de texte juridique à l'origine de cette mesure, mais doit, pour l'état, être soit intégrée dans un PPR ou dans le PLUi, soit par application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Elle s'applique de façon forfaitaire au regard de l'impossibilité d'étudier les risques d'inondation et d'érosion de berges pour chacun des axes d'écoulement du territoire. Un pétitionnaire peut toutefois implanter une construction dans la bande de 20m (tout en respectant une bande de 10m) s'il justifie, par une étude, l'absence de risque d'inondation et d'érosion de berges.

Avis Commission d'Enquête : si cette règle est facile d'application en milieu naturel ou agricole il n'en est pas de même en milieu urbain, quand un axe d'écoulement traverse ou longe un village, un hameau et que des constructions sont déjà implantées à moins de 10 m de l'axe du ruisseau. Nous pensons qu'il est nécessaire que ce texte soit repris dans la partie réglementaire du PLUi mais avec une formulation concernant l'autorisation de diminuer à 10m ou moins, lorsque le projet est accompagné d'une étude hydraulique concluant à l'absence de risques ou que l'autorité compétente (Maire) au regard d'une analyse cas par cas du contexte hydraulique, géomorphologique et topographique du site juge qu'il n'y a pas de de risque significatif d'inondation ou d'érosion de berge.



4-14 Énergies et adaptation au changement climatique

Le potentiel énergétique est important mais encore peu exploité, notamment en énergie solaire, avec 2 824 heures d'ensoleillement par an et une irradiation de 1 350 kWh/m²/an. Pourtant, seules 209 installations photovoltaïques et 833 m² de panneaux thermiques sont recensés, couvrant à peine 2 % du parc résidentiel. Le potentiel hydroélectrique reste limité à quelques tronçons de cours d'eau, tandis que le gisement éolien, bien que réel sur les crêtes, est freiné par de fortes contraintes environnementales, paysagères et réglementaires.

La consommation énergétique totale du territoire s'élève à 289 GWh, en baisse de 6 % sur 20 ans. L'habitat représente 42 % de la consommation, principalement pour le chauffage, et les déplacements en consomment 39 %. La production locale d'énergies renouvelables atteint 66 GWh, principalement issue du bois et de la biomasse. Malgré une hausse de 21 % des installations photovoltaïques et de 67 % des pompes à chaleur en six ans, les ENR ne couvrent que 23 % des besoins, contre 32 % à l'échelle régionale.

Le Diois reste fortement dépendant des énergies fossiles, notamment des produits pétroliers (57 % de l'énergie consommée). Le changement climatique modifie aussi les besoins thermiques, appelant à une adaptation des modes de chauffage.

Les défis à relever concernent la définition d'un mix énergétique durable, équilibrant solaire, éolien, hydroélectricité, biomasse et géothermie, tout en respectant les sensibilités locales (paysages, patrimoine, biodiversité). Il s'agit aussi de réduire la dépendance aux énergies fossiles, poursuivre la baisse de la consommation énergétique dans le résidentiel et les transports, et renforcer la production locale d'énergies renouvelables afin de tendre vers une autonomie énergétique à long terme.

Avis général de l'état : Prise en compte de la transition écologique

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.

AVIS CCDIOIS : 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 projets pourraient être mis en œuvre. Une localisation et un chiffrage d'objectifs aurait nécessité de réaliser les études environnementales des sites. Ce qui n'était pas possible faute de projets clairement identifiés ou définis. Ce choix exprime une volonté de transparence des élus et le souhait de disposer de l'ensemble des études nécessaires, notamment environnementales, pour, au cas par cas, dans le cadre de procédures dédiées, mesurer les enjeux pour permettre ou pas l'implantation d'éoliennes ou de parcs photovoltaïques.

Avis général de l'état : *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.*

AVIS CCDIOIS : 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 projets pourraient être mis en œuvre. 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 et une concertation publique projet par projet.

La CCD mène des actions au sein du Service Public Intercommunal de l'Energie. Les collectivités expérimentent des conceptions nouvelles : Ecole Bioclimatique de Solaure en Diois, partenariat avec DWATTS pour la couverture photovoltaïque de bâtiment publics, étude de la géothermie pour la rénovation du bâtiment intercommunal de la pierre Pointue.

Avis Commission d'Enquête : C'est un point important qu'il convient d'étudier et transcrire dans l'évolution du PLUi

Etat : 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.

AVIS CCDIOIS : 30 m² de panneaux solaires suffisent pour l'auto consommation individuelle dans des conditions d'ensoleillement normales Les projets d'autoconsommation collective

nécessitent des surfaces plus importantes et des développements sont en cours par des acteurs du territoire comme <https://acoprev.fr/https://www.dwatts.fr/>

Avis Commission d'Enquête : Pourquoi ne pas autoriser des panneaux en toiture (habitations, garages, granges...) comme c'est déjà le cas sur certaines constructions, dans les secteurs non soumis à des servitudes de protection des sites et paysages ? A terre cela nous semble trop restrictif d'autant qu'ils sont moins productifs.

Avis général de l'état : L'adaptation au changement climatique

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.

AVIS CCDIOIS : A ce stade de l'élaboration du PLUi, il serait délicat d'introduire d'éventuelles mesures qui découleraient du PNACC III. Elles pourront être intégrées dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi ultérieure. Le PLUi devant se mettre tout au long de sa durée de vie en conformité avec les obligations légales s'imposant à lui.

Avis Commission d'Enquête : Une procédure doit être envisagée dans un délai réduit pour répondre à plusieurs demandes.

4- 14 bis Déplacements

Avis général de l'état : La mobilité 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.

AVIS CCDIOIS : Il n'y a pas d'équivalent au schéma de mobilité de la ville de Die dans les autres communes du Diois. La Communauté des communes a cependant établi un schéma infra cyclables Diois (voir annexe 8 et 9 du Rapport de Présentation)

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS : Comme constaté dans le diagnostic initial d'après l'observatoire Régional Climat Air Energie (ORACE) le Diois émet 77TqCO₂ de gaz à effet de serres. Depuis 2000 globalement les émissions sont en réduction de 19 % (Voir page 93 du diagnostic).

Les émissions industrielles à l'échelle du Diois sont très faibles, le territoire étant très rural.

La géographie du Diois, sa nature rurale, de montagne, font que l'utilisation de l'automobile est indispensable pour l'essentiel des habitants. Il n'y a pas de report modal possible du fait de l'absence de transports collectifs réguliers.

La répartition de l'offre en logements, pour un tiers à Die et un tiers dans les bourgs centres, dotés d'équipements, de commerces font que le recours à l'automobile peut ne pas être systématique et limitera néanmoins l'intensité des trajets en voiture. Pour autant le territoire a souhaité un développement pour tous qui reste proportionné.

Par ailleurs, la localisation des zones d'activités, à Die et dans les bourgs centres, directement ou quasi directement desservies par les principales routes départementales feront que le trafic poids lourds sera confiné pour l'essentiel au réseau primaire existant.

La Communauté des Communes du Diois est engagée dans le programme TERRITOIRE ENGAGE TRANSITION ECOLOGIQUE de l'ADEME <https://www.auvergnerhonealpes-ee.fr/sinformer/territoires/portraits-des-epci-de-la-region/detail/cc-du-diois>
Avec une surface artificialisée de 1% de son territoire et 99% de couvert végétal (Forêt et agricole) le territoire reste un puit carbone.

Avis Commission d'Enquête : Pourrait être évoqué l'apport de la station rurale nationale de St Nazaire le Désert mesurant la qualité de l'air, inaugurée en 2014 et gérée par Air Rhône-Alpes dans le cadre du programme concerté de surveillance continue et d'évaluation du transport à longue distance des polluants atmosphériques en Europe.

Avis général de l'état : *La mobilité 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.*

AVIS CCDIOIS : Il n'y a pas d'équivalent au schéma de mobilité de la ville de Die dans les autres communes du Diois. La Communauté des communes a cependant établi un schéma infra cyclables Diois (voir annexe 8 et 9 du Rapport de Présentation)

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Collectif Diois Piétons a pour objectif de « promouvoir l'existence et la cohérence du déplacement des piétons et des personnes à mobilités réduites dans Die et autour de Die ». Notre association souhaite apporter sa contribution directe dans le cadre de la concertation en cours concernant le futur PLUi du Pays Diois. Dans ce cadre nous souhaitons porter un regard particulier sur les chemins ruraux, afin d'établir des maillages de Chemins Ruraux avec certaines voiries communales intra & extra-muros apaisées qui pourraient par extension s'élargir à différents sites ou communes du territoire- **cf RD2-**

AVIS CCDIOIS : La détermination des zones 30 ne relève pas du code de l'urbanisme. Le dossier de PLUi prévoit dans son PADD d'articuler les différents modes de déplacements : référence au Schéma Cyclable Intercommunal de 2024 en annexe 8 du rapport de présentation tout comme l'annexe 9 relative au Plan d'Actions des Mobilités Actives Durables de la Ville de Die. Le PLUi n'a pas la valeur de Plan de Déplacements Urbains qui n'est pas obligatoire puisque le territoire ne comporte pas de collectivité de + de 100 000 habitants mentionnés à l'article L 221-1 du Code de l'Environnement.

Avis Commission d'Enquête : certes cela relève d'un PDU, pour autant la réflexion pourrait être approfondie pour assurer une sensibilité sur les déplacements doux lors de la mise en œuvre des projets.

4-14-ter Qualité de l'air et nuisances sonores

Avis général de l'état : *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.

AVIS CCDIOIS : Une analyse sera ajoutée après la page 246 du rapport de présentation pour traiter les thèmes de l'air, du bruit. Elle sera toutefois concise, car le PLUi déploie une urbanisation nouvelle très faible en valeur absolue (au regard de la superficie du territoire) et répartie dans les 50 communes du Diois de manière proportionnée et adaptée aux caractéristiques de l'armature territoriale (pas de grande zone constructible dense dans des communes très rurales par exemple).

Dès lors, il n'est pas créé de concentration urbaine nouvelle, qu'il s'agisse de logement ou d'activités économiques qui pourrait localement ou globalement produire des nuisances susceptibles de dégrader de manière mesurable la qualité de l'eau, de l'air, induire des nuisances sonores (voir diagnostic et EIE sur ces sujets).

Avis Commission d'Enquête : VU pour l'ajout **sur l'air et le bruit**

4-15 Règlement écrit

CDPENAF 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 500 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 « 45m² de surface totale » par « 45m² de surface de plancher et d'emprise au sol ».

AVIS CCDIOIS : ces points seront pris en compte

Avis Commission d'Enquête : dont acte

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.

AVIS CCDIOIS : Cette disposition est a priori déjà intégrée à l'article A4 et à l'article N4 : 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.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

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. »

AVIS CCDIOIS : Ces propositions n'ont pas de portée légale et ouvrent le champ à de multiples interprétations et débats possibles lors de l'instruction des PC ou PA. Elles ne seront pas intégrées. Si toutefois, il y avait des difficultés en cours de pratique du règlement ce dernier sera ajusté lors d'une modification ultérieure à partir de cas concrets justifiant une adaptation et un complément rédactionnel.

Avis Commission d'Enquête : La plupart de ces dispositions figurent en article 5 de la réglementation des zones A et N.

- De remplacer les interdictions par des préconisations,

AVIS CCDIOIS : Les préconisations n'ont pas de portées légales

- 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.

Préciser que seules les extensions des constructions à usage d'habitation « autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU » peuvent être autorisées.

AVIS CCDIOIS : On image mal l'extension d'une construction non existante. Pour autant on rajoutera « légalement autorisée ».

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

CD 26 dans le contexte du changement climatique, l'infiltration des eaux pluviales devrait constituer la solution prioritaire à rechercher. Le rejet dans les réseaux d'eaux pluviales ne devrait être envisagé que quand l'infiltration s'avère techniquement impossible (par exemple en raison d'une géologie défavorable, d'une pente trop importante ou dans les centres anciens des bourgs où l'espace disponible ne permet pas l'infiltration). Par ailleurs, il aurait été souhaitable que le règlement écrit impose l'aménagement des aires de stationnement avec des revêtements perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

AVIS CCDIOIS Concernant les zones urbaines et à urbaniser, le règlement écrit du PLUi prévoit que « Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions » Cependant, dans le contexte du changement climatique, l'infiltration des eaux pluviales devrait constituer la solution prioritaire à rechercher. Le rejet dans les réseaux d'eaux pluviales ne devrait être envisagé que quand l'infiltration s'avère techniquement impossible (par exemple en raison d'une géologie défavorable, d'une pente trop importante ou dans les centres anciens des bourgs où l'espace disponible ne permet pas l'infiltration). Les dispositions d'infiltration à la parcelle seront intégrées, sauf en zone UA, où la densité de l'urbanisation les rend inapplicables

Mr SINTES Obs Or du 19/11. Mr SINTES remet un document d'une page sur le PLUi, commentaires. « Ce PLUi que la mascarade d'une transcription de décisions déjà arrêtées... qualité une parole dogmatique... initiative contrariée par la dispersion le cloisonnement des compétences... ». Plus analytique sur le PLUi, son paragraphe intitulé « Une vision limitative des activités, contrairement aux ambitions du PADD de « soutenir l'agro tourisme... en accompagnant les projets d'hébergement complémentaire à une activité agricole », le PLUi interdit formellement cette pluriactivité » mérite réflexion.

DEMARET RD W 50 EN page 31 du règlement de zone, ZONE AU, il est indiqué que les couvertures de toit doivent être en tuile ronde à l'exception des hameaux et villages de montagne où il est prévu aussi : "en cohérence avec les matériaux de couverture du bâti ancien situé dans l'environnement immédiat, les couvertures de toits dont les pentes sont comprises entre 60% et 100 % pourront être en ardoise, tuiles écailles ou bac acier" il pourrait être ajouté "tuiles mécaniques type saint vallier" car une grande majorité du bâti ancien du village de Bénevisse est couvert par ce type de tuiles. Ainsi, les rénovations de toiture pourraient être réalisées en respectant cette spécificité du hameau.

GARY Obs Or du 3/12 interroge sur la possibilité d'aménager, dans une construction d'habitation existante, un accueil à la ferme, gîte rural avec le règlement de la page 120.

AVIS CCDIOIS. Les extensions des habitations existantes sont possibles en zone A. La destination habitation inclut le logement et l'hébergement (voir art R 151-28 du CU). Donc l'aménagement dans une habitation d'un gîte est possible.

Avis Commission d'Enquête : Cette précision est effectivement nécessaire. Dont acte.

Anonyme RD W n°60 : zone UA. En page 32, supprimer l'obligation pour les panneaux solaires de former un espace rectangulaire d'un seul tenant. De même, en page 38, permettre les panneaux solaires en façade (intéressant pour solaire thermique) avec le respect d'une bonne intégration. Zone UB permettre les toitures terrasses (page 47) zone UD. l'ensemble des règles imposées (à partir de la page 38) sont beaucoup trop restrictives pour des quartiers de type lotissement. classer des parties du secteur UD en UDa. Le PLUi doit intégrer et favoriser la division en plusieurs logements dans l'habitat existant. » La division d'un logement en plusieurs logements dans le volume existant d'une habitation n'est pas considérée comme de la création de logement. »

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

AVIS CCDIOIS La somme de ces remarques est susceptible de représenter un bouleversement de l'économie général du règlement. Et bien que ces remarques procèdent de l'enquête publique de manière anonyme, il est difficile de les prendre en compte. En outre, le territoire a pu "simplifier" le règlement écrit et rendre les dispositions plus lisibles pour le public en ayant qu'un seul règlement pour tout le territoire en lieu et place de 50 règlements.

Le règlement évoluera dans le temps, ce qui est constaté sur d'autres territoires ayant un PLUi. Certaines zones sont aussi sous la compétence de l'avis conforme de l'ABF, généraliser les zones UDa nécessite une approche plus fine. Le nombre de secteur UD pourrait muter à court, moyen ou long terme pour ouvrir à l'habitat alternatif selon les volontés communales. Cependant cela se fera commune par commune via des évolutions futures et en concertation avec l'UDAP pour les zones en SPR.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

LAURENT RD W n°82 *Pour la zone U ou AU- supprimer l'obligation pour les panneaux solaires de former un espace rectangulaire d'un seul tenant car cela empêche certaines configurations tout aussi pertinentes. - permettre les panneaux solaires en façade (avec le respect d'une bonne intégration) car c'est souvent utile pour le solaire thermique. Objet les toits : permettre les toitures terrasses, car c'est une option parfois nécessaire ou d'économie d'énergie, voire de maison passive. Bref, ne pas se fermer la possibilité d'utiliser de nouvelles techniques de constructions peu émettrices*

AVIS CCDIOIS La somme de ces remarques est susceptible de représenter un bouleversement de l'économie général du règlement. Les communes ont voulu "simplifier" le règlement écrit en ayant qu'un seul règlement pour tout le territoire en lieu et place de 50 règlements portant des différenciations selon les communes. Ce type d'adaptation particulière pourra faire l'objet d'évolution ultérieure. D'une manière générale, il est remarqué pour les PLUi d'autres territoires que le règlement écrit évolue dès les 12-15 premiers mois d'application suite à une période d'instruction.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

Anonyme RD W n°108 *Les enduits des façades aux finitions "gratté" ou "gratté fins" donnent aux maisons un aspect homogène type "lotissements des années 1980", qui manque terriblement de sensibilité. Les enduits autorisés, surtout en zones Ua, devraient être "brossés", ou "frottés" ou "talochés", mais surtout pas "grattés" SVP !!*

AVIS CCDIOIS Selon les réponses de l'architecte conseil, le vocabulaire des enduits est délicat car chacun utilise son propre lexique. Les trois évocations sont des nuances d'enduits de ce que l'on pourrait appeler "enduits fins", ou avec "une finition fine", avec une visibilité plus ou moins marquée du grain (sable) et le travail pour faire ressortir la laitance (liant), en fonction de l'outil utilisé (brosse, taloché, ou éponge). Il y a le lissé aussi encore plus "serré". Les enduits grattés sont faits dans le sec, on brosse fortement les enduits quand ils ont commencé à prendre, pour enlever les grains qui dépassent. Le gratté peut être plus ou moins appuyé : très fin ou moyen. Dans le règlement de l'AVAP, on demande le taloché mais le gratté fin est également prescrit. Tous ces éléments méritent un travail technique illustré. Il sera demandé à l'architecte conseil des collectivités d'établir un lexique à partir de ce qui peut être constaté sur les différents ensemble. Ce travail pourra venir nourrir une évolution plus aboutie de ces aspects. Néanmoins on pourrait compléter par "brossés ou frottés ou talochés".

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

ETASSE GALMICHE RD W n°121 Remarques sur la rédaction du règlement zones A et N Les centrales de production d'énergie renouvelables (éoliennes, photovoltaïques, biomasse, etc) sont généralement classées dans la destination « Activités économiques ». Si j'ai bien compris, pour le Diois c'est « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » puis sous-catégorie « Industrie ». Dans le règlement des zones A et N la sous-catégorie « Industrie » est interdite. (Elle est seulement autorisée dans les zones Ui) En pratique, comment le territoire du Diois peut répondre à ses intentions déclarées dans son PADD ? En particulier p. 25 : **AXE 3 : VALORISER LES RESSOURCES LOCALES DANS UNE RECHERCHE DE PROXIMITÉ SANS ALTÉRER LES ESPACES A ENJEUX DE PRÉSERVATION**

Il y a, selon moi, une forte contradiction entre les objectifs affichés dans le PADD et leur mise en application dans le règlement du PLUI car la dimension de telles installations ne peut pas être réduite au seul zonage Ui. Il faudrait pouvoir en discuter au cas par cas pour les zones A et N article UD 4 – Volumétrie et implantation des constructions.

Remarques sur la rédaction du règlement zone UD 1 – Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation Le recul de 5 m par rapport à l'emprise de la voie me paraît excessif lorsque — comme à Boulc (village et hameaux) la circulation est particulièrement faible. Exemple : si on construit en contrebas de la RD, le recul de 5 m me paraît approprié, en particulier quand il faut déneiger. A l'inverse, si on construit en contrehaut, le recul n'est pas vraiment nécessaire. Ne peut-on se référer simplement à l'article R111-16 du RNU pour l'implantation ? Article UD 5 – Qualité urbaine, architecturale...

2 Les façades maçonnées seront : (...) enduit (...) pierre (...) bois (...). Est-ce une liste exhaustive qui interdit tout autre matériau ? Si c'est le cas, qu'en est-il d'un parement en béton brut ? Je souhaite qu'il soit autorisé car il pourrait s'avérer nécessaire pour certains projets. Exemple : la prolongation d'un mur de soutènement, une modénature contemporaine, et

3 – Toitures : dans les villages et hameaux de montagne(...) les matériaux de couverture seront gris ardoise (...). Faut-il comprendre que le gris clair (teinte alu) est interdit ? Je propose de supprimer le mot « ardoise » et de ne laisser que « gris ». Ma remarque est à la fois « esthétique » mais aussi pratique, améliorer le confort d'été c'est éviter les toitures sombres. Le gris ardoise n'est pas du tout adapté. (...) les passées de toitures seront au moins égales à 0,80 m lorsque la pente du toit est comprise entre 60 et 100 % Cela me paraît excessif. On peut tout à fait concevoir une maison avec un toit dont la pente est de 60 % avec un débord de 30 ou 40 cm maximum. Je propose cette rédaction : la dimension des passées de toitures devra être en cohérence avec l'intégration architecturale à l'ensemble bâti. Exemple : si on conçoit un balcon extérieur, il peut être intéressant d'avoir une grande passée de toit pour le protéger, et des passées plus courtes là où il n'y a pas de balcon.

4 4 – Panneaux solaires• Les panneaux solaires au sol sont autorisés dans la limite de 30 m² et sous réserve qu'ils soient implantés à 20 m plus de l'habitation. 1 - Il manque un mot : écrire 20 m au plus de l'habitation. 2 - L'autorisation maximum de 30 m² équivaut approximativement à 12 panneaux pour une puissance de 6 kWc. L'intention est clairement de limiter la surface au sol pour les productions en autoconsommation, il me paraît plus claire d'ajouter en plus des 30 m² « dans la limite d'une production de 6 kWc... ». (...) Il est ainsi conseillé de concevoir (...) une architecture qui intègre dès le départ les panneaux solaires. Si le terme « intègre » signifie que les panneaux viennent en remplacement de la couverture, la réalisation technique est complexe et très souvent imparfaite au niveau de l'étanchéité. Ce terme est ambigu et, à mon sens, il traduit maladroitement l'intention du rédacteur. Je propose qu'il soit supprimé avec la rédaction suivante : « (...) une architecture conçue dès le départ pour recevoir des panneaux solaires dont le calepinage sera soigné. » 5 - Clôtures. • « En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces. » Quid du béton brut ? Cf. ma remarque au point 3 ci-avant. • « Des trouées seront disposées régulièrement pour permettre le passage de la petite faune. » Cette phrase est importante, je la placerai juste après le premier paragraphe qui indique la hauteur maximale des clôtures. Il faut qu'on comprenne que cette nécessité s'applique à tous

les types de clôture. Enfin je suggère d'ajouter quelques exemples de petite faune (hérisson, renard, ...)

6 – Dans restauration de bâtiments existants en pierres « Les antennes paraboliques visibles sur rue sont interdites. » Cette règle me paraît obsolète car avec l'arrivée de la fibre, les antennes ne sont plus nécessaires. Mais si vous maintenez cette règle, il faut qu'elle s'applique à l'ensemble des projets, pas seulement à la restauration de bâtiment existants.

• Ravalements « Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. » Quid de l'isolation thermique par l'extérieur ? Je propose d'ajouter une phrase dans le genre : « En cas d'isolation thermique par l'extérieur le projet d'ensemble devra être cohérent avec les caractéristiques architecturales du bâtiment concerné. »

Pour terminer, je précise que je n'ai pas lu le détail des règles des autres zones urbaines (UA, UB, AUc), mais une bonne partie de mes remarques sur la zone UD les concernent également.

AVIS CCDIOIS Concernant les installations espaces de productions d'ENR, la collectivité a fait le choix d'inscrire ces orientations dans le PADD mais de ne pas prévoir de zonage spécifique aléatoire du fait de la complexité de réaliser ce type de projets : emprises foncières multi-propriétaires, études environnementales, concertation publique sur le choix des sites. Afin de conduire ces futurs projets, il sera procédé à une mise en compatibilité par la voie de la déclaration de projet pour la mise en compatibilité ce qui entrainera l'inscription dans le règlement graphique le périmètre du projet et le règlement associé. Concernant l'implantation, le PLUi ne reprend pas les règles du RNU puisqu'il doit disposer de ces règles propres sans pouvoir renvoyer à l'intégralité des règles du RNU. Toutefois, si le règlement ne traite pas de tous les cas de figures possibles parcelle par parcelle, lors de l'instruction d'une autorisation ADS, il est possible de mobiliser les règles de l'adaptation mineure notamment pour gérer des implantations différentes au cas par cas. Pour les passées de toit, il sera intégré la proposition faite " la dimension des passées de toitures devra être en cohérence avec l'intégration architecturale à l'ensemble bâti " en lieu et place de 80 cm Idem pour le mot ardoise qui sera supprimé au bénéfice de gris

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Panneaux solaire.

AVIS CCDIOIS : La limité de 6 kWc sera ajoutée.

Pour la notion de calepinage qui fait référence à une méthode technique du bâtiment cette dernière est plus adapté aux matériaux de construction tels que les carreaux ; briques, pierres, parquets. Il ne sera pas donné une suite favorable dans la mesure où certains panneaux viennent sur des toitures déjà existantes. L'idée étant d'éviter d'abord des installations avec des inclinaisons à 90° et privilégier une apposition ou intégration à la toiture. Pour les questions de béton brut, l'idée est de ne pas généraliser cette typologie. Mais une gestion cas par cas est possible. Pour les antennes effectivement ce type de dispositif n'est plus d'actualité avec l'arrivée de la fibre. Pour autant dans certains secteurs, la fibre peut ne pas desservir les maisons existantes du fait de l'éloignement qui nécessite des antennes satellites. Et généralement ces zones ne sont pas constructibles. Pour l'isolation par l'extérieur (ITE), il est fait le choix de travailler ce sujet de manière plus poussée avant d'intégrer cette notion dans le règlement général.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M BELVAUX Eric, RD W n°173 est Adjoint à la ville de DIE au titre de l'économie locale, sociale, solidaire et au tourisme de la ville. Il considère que le règlement écrit du PLUi a été présenté déjà finalisé et il n'y a eu qu'une réunion pour l'amender. Il serait trop restrictif en matière de conception architecturale du bâti et d'habitat prenant en compte la performance bioclimatique et l'habitat léger; de plus, d'importants secteurs de la ville sont soumis au SPR avec avis des ABF et il ne faudrait pas que le PLUi soit encore plus contraignant; il cite quelques ex de demandes et d'améliorations qui pourraient être prise en compte: pour la zone UA (centre-ville) : En page 32, supprimer l'obligation pour les panneaux solaires de former un espace rectangulaire d'un seul tenant. En page 38, permettre les panneaux solaires en façade (intéressant pour solaire thermique) avec le respect d'une bonne intégration. Pour la Zone UB (proche du centre, mixte habitat et équipements publics) : En page 47, permettre les toitures terrasses et « accidents » de toiture (excroissances, jacobines, châssis). Pour la zone UD (périphérique) :

A partir de page 58, l'ensemble des règles imposées sont beaucoup trop restrictives pour des quartiers de type lotissement qui ne représentent pas un caractère de bâti ancien, les références au patrimoine, pentes de toiture, toit plat, type de couverture de toiture, façades et ouvertures, sont obsolètes. Une option existe dans le PLUi de classer des parties du secteur UD en UDa : "Les secteurs UDa" . Ils correspondent à des parties de la zone UD dans lesquelles il sera autorisé une expression plus libre des prospects urbaines et de l'aspect extérieur des constructions, dans l'objectif de permettre des formes de logements alternatives ». A ce jour seulement 3 secteurs ont été classés en UDa (la CCD ayant considéré qu'une trop forte extension de ces secteurs seraient considéré comme une remise en question du document...) Cette demande peut être faite pour d'autres quartiers, notamment les plus périphériques (route d'Ausson, route de Romeyer, route de Chamaloc...) Dans la zone A (Agricole), les possibilités de constructions nouvelles sont limitées à l'activité agricole et en zone N (Naturelle) aucune construction nouvelle n'est autorisée. Cependant en zones A et N, sont présentes des maisons d'habitation existantes avec des droits d'extension (augmentation de 33 % de la surface dans la limite de 250 m², annexe à l'habitation de 35 m² maximum). Le document préparatoire proposait la phrase suivante : "la division d'un logement en plusieurs logements dans le volume existant d'une habitation, sans augmentation de la surface de plancher n'est pas considérée comme de la création de logement". Cette référence a été enlevée du document définitif à la demande de La DDT. Cette position est contradictoire avec les logiques de diminution de l'extension urbaine (loger plusieurs familles au lieu d'une seule !). Le PLUi doit donc réintégrer cette disposition et favoriser la division en plusieurs logements dans l'habitat existant.

AVIS CCDIOIS L'ensemble des remarques sur le règlement écrit et graphique sont nombreuses. La plupart des zones mentionnées font par ailleurs l'objet d'une couverture par l'AVAP qui se substitue au PLUi . Il a été indiqué à la commune que l'évolution future du règlement AVAP pourrait entraîner des évolutions futures sur certains sujets notamment : photovoltaïques, solaire en façade, construction bioclimatique.... La démarche d'évolution du règlement AVAP doit être conduite d'un commun accord avec l'UDAP et la DRAC. Cette démarche devrait être lancée après l'approbation du PLUi et son entrée en vigueur. Pour ce qui est de la division d'une habitation en plusieurs logements voir réponses autres sur le même sujet.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M FEVRE Hubert RD W n°196 Les réglementations thermiques (RT2012 et RE2020) incitent à privilégier les apports solaires en hiver. Le soleil fait aussi partie, d'une des composantes de la santé publique et les textes réglementaires exigent une certaine luminosité des locaux d'habitation. Le droit au soleil est déjà un objet de recours lorsqu'une construction neuve masque l'ensoleillement. Les réglementations renforcent le rôle de l'ensoleillement dans le bon fonctionnement du bâti ce qui accentue le préjudice d'une construction neuve qui

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

masque l'ensoleillement du voisinage.
Proposition Afin de prévenir un recours pour trouble de voisinage, il est possible d'ajouter dans les articles « implantation des constructions », l'alinéa suivant :*« L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison sur les façades principales. « Cette proposition d'ajout est valable pour tous les secteurs au chapitre « implantation des constructions »*

AVIS CCDIOIS Il est difficile d'ajouter cette notion dans le règlement écrit puisque le sujet de "masque solaire" dépend de l'environnement immédiat et lointain. Ainsi certains secteurs ou Hameaux non pas la même exposition/ensoleillement selon la période de l'année. C'est donc difficile à appréhender dans un règlement écrit et difficile à vérifier lors de l'instruction ADS. Il est néanmoins souhaitable que les projets de construction nouvelle intègrent cet aspect et les incidences dans l'environnement immédiat lors de la réflexion sur l'implantation du programme constructif. C'est aussi un bon point de départ pour les relations de voisinage.

Avis Commission d'Enquête : *Dont acte*

4-15-1 Règlement Graphique

- **Avis général de l'état :** que signifie la trame XXX ? (Servitude de mixité sociale ?)

AVIS CCDIOIS: La trame signifie que la zone est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle (en application de la norme CNIG)

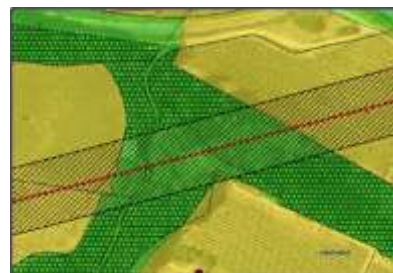
Avis Commission d'Enquête; ce point a été relevé par la CE

RTE : *Il est demandé de procéder au déclassement des EBC sous la ligne 63kV N° 1 CREST-DIE dans une bande de 20 m de part et d'autre de la ligne.*

AVIS CCDIOIS: Dans l'emprise concernée, les EBC seront supprimés. Seule la commune de Die est concernée :

Avis Commission d'Enquête : Il est effectivement nécessaire d'indiquer les incidences sur les EBC de cette ligne sur le règlement graphique.

Avis général de l'état : La protection des tulipes sauvages et les zones humides



AVIS CCDIOIS: Il sera clairement mentionné que dans les parcelles A accueillant la tulipe sauvage indiquées au règlement graphique, les constructions de bâtiments y compris agricole ou infrastructures d'intérêt public sont interdites. Les zones humides ont été identifiées et protégées. Le travail des syndicats mixtes sur ce sujet viendra s'incrémenter au besoin au règlement graphique dans le cadre des mises à jour.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

CD 26: *Espaces boisés classés (EBC) :*

Par sondage dans le dossier, il apparaît que plusieurs routes départementales sont limitrophes ou traversent des espaces boisés classés (EBC) à conserver au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il conviendrait de prévoir, pour ces espaces, des franges non classées en recul d'au moins 10 mètres du bord des chaussées de manière à permettre et faciliter les travaux d'entretien courant des dépendances routières (accotements, fossés, talus, ...) et le maintien du gabarit routier (élagage, lamier).

AVIS CCDiois : Dans une bande de 10 m de part et d'autre des routes départementales, les EBC seront supprimés pour permettre les travaux d'entretien des routes.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

GINEYST RD W n°71 *Préserver de l'urbanisation les terrains actuellement constructibles mais utilisés à des fins agricoles. La fonction agricole contribue également à la préservation des paysages, notamment à proximité de la forêt de Justin, dont le chemin des 40 lacets a été tout récemment rouvert grâce à l'action de la municipalité de Die. Je propose que le PLU identifie et protège des espaces propices à la production alimentaire locale, comme des jardins partagés, micro-fermes ou terrains communaux.*

AVIS CCDIOIS Les jardins du Perrier sont protégés, l'incidence du PLUi sur les terres agricoles le plus limité possible. Mais rien n'interdirait qu'une commune entreprenne un travail spécifique pour développer une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cet outil est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique qui est délimitée par arrêté Préfectoral. Mais ce n'est pas l'objet du PLUi.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Collectif Biodiversité Diois RD W n°175 *Beaucoup de points de ce projet de PLUi nous semblent plutôt positifs, en raison des obligations nationales, que ce soit par rapport à la loi montagne ou la limitation de l'artificialisation (grands principes pour éviter le mitage et favoriser plutôt la densification). La majorité des haies/trames vertes et bleues ayant été répertoriées par notre collectif ont, à priori, été intégrées. Les préconisations intègrent de nombreuses mesures en faveur de la biodiversité : par exemple plantation de haies variées ou passages pour la petite faune dans les clôtures. Il reste cependant quelques questions et remarques.*

- Des arbres remarquables (en particulier de nombreux mûriers têtards) se trouvant en zone agricole, certains qui avaient été indiqués lors des inventaires pour l'Atlas de la Biodiversité Communale de Die, n'apparaissent pas sur les cartes. Ils font partie intégrante des paysages et jouent un rôle important pour la faune. A titre d'exemple : les alignements de mûriers dans les parcelles AI 93 et AE 63 sur Die, mais également ceux le long de la RD sur la commune de Ponet St Auban (dans les parcelles OC 26 et OC122), ou à Solaure-en-Diois (parcelle OA 93).

- Quelle est la prise en compte des petits réseaux hydrographiques y compris les cours d'eau et fossés temporaires ? En effet, ils sont nombreux en particulier sur la commune de Die et forment des trames importantes pour la circulation de la faune. En outre, ils sont essentiels à l'évacuation des eaux en période de crue et constituent une protection contre les inondations à condition qu'ils ne soient pas couverts comme c'est parfois le cas. N'est-il pas possible de prévoir une préconisation pour préserver ces petits cours d'eau et en interdire la couverture ? Même temporaire, ces cours d'eau peuvent être favorables pour les reproductions d'amphibiens (Nous en avons noté sur plusieurs d'entre eux).

- Quelles sont les préconisations pour améliorer/végétaliser les espaces urbains existants ? En effet, le PADD prévoit de " permettre la renaturation d'espaces construits, en particulier les cours d'école et les espaces publics..."

- Les forêts domaniales, précédemment en EBC, ont changé de statut. Elles sont maintenant en zone naturelle. Nous avons quelques inquiétudes concernant leur avenir, d'autant plus qu'il est prévu de :

"- Soutenir l'organisation de la filière bois locale et permettre la réalisation des infrastructures nécessaires à son développement.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

- Favoriser l'installation d'équipements nécessaires à l'exploitation forestière.
 - Accompagner les projets d'installation d'entreprises de travaux forestiers et appuyer les projets de première et deuxième transformation du bois afin de valoriser la ressource locale (granulés, plaquettes, bois de chauffe, bois de construction).
 - Permettre la réalisation des équipements de défense incendie, pastoraux"
- En effet, tous ces objectifs sont louables pour "valoriser les ressources locales", mais qu'est-il prévu pour ne pas "altérer les espaces à enjeux de préservation"? Souvent, les dessertes créées pour les exploitations forestières et la DFCI sont "détournées" au profit d'autres usagers (chasseurs, sports automobiles, rallyes ...). Vu les risques incendies de plus en plus prégnants et pour conserver la quiétude de la faune sauvage, il est indispensable que ces pistes forestières soient vraiment fermées.*

AVIS CCDIOIS Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il a été tenu compte des trames environnementales, des zones Natura 2000...La mise en place de protection des zones humides, des parcelles agricoles accueillant la Tulipes Sauvages. Cela étant avec seulement 1% de surface artificialisée, le territoire est très préservé et recèle une richesse naturaliste importante. Il est difficile de tout protéger dans un PLU qui n'est pas efficient par ailleurs si les actions ne nécessitent pas d'actes d'urbanisme. Les règlements des zones A et N vient soutenir la préservation de ces espaces de l'urbanisation. Le PLUi s'inscrit dans la logique de limitation et réduction de l'étalement urbain et gère avant tout le droit des sols. Les communes qui sont dans le Parc Naturel du Vercors établissent des Atlas de la biodiversité. Ces documents ne sont pas repris. Il appartient à chacune des communes de sensibiliser la population et les propriétaires à la richesse de ces secteurs ou espaces et leur préservation ou bonnes pratiques dans le cadre de leur entretien. C'est aussi le sens de ces Atlas. Concernant la forêt, l'usage des EBC dans le PLU actuel de Die était excessif en couvrant la quasi-totalité des espaces boisés. Le PLUi prévoit cet outil pour maintenir de petits corridors écologiques. Néanmoins, il a été décidé de ne pas couvrir toutes les espaces boisées en EBC car cet outil cherche d'abord à préserver ce qui est exceptionnel. Pour rappel, l'exploitation forestière est soumise à un droit spécifique et non au droit de l'urbanisme. Pour autant cela ne signifie pas que le PLUi favorise les coupes rases de toutes les forêts (ce n'est pas de son ressort) en voulant encourager l'usage du bois énergie. Mais il vise à permettre la création des installations de transformation pour un usage local plutôt qu'un transfert de la ressource pour alimenter les grosses unités externes au territoire.

Avis Commission d'Enquête : *il serait bon que les Atlas de la biodiversité existants ou à venir fassent partie des documents nécessaires aux instructeurs des ADS pour qu'ils en tiennent compte dans les délivrances des autorisations d'urbanisme.*

Allison MARSHALL ATGER RD W n°177 *Je tiens à saluer les objectifs ambitieux du PADD, notamment celui de « poursuivre une attitude de sobriété », en « urbanisant en fonction des besoins identifiés » ou en densifiant pour « rationaliser l'utilisation du foncier ». Et pourtant malgré ces objectifs affichés, la Communauté de Communes du Diois a souhaité utiliser la garantie rurale permettant de porter à 52 ha les surfaces agricoles et naturelles pouvant être artificialisées pour la période 2021-2031. Tout ceci est en totale contradiction avec les objectifs affichés puisque cela représente plus que ce qui a été utilisé entre 2011 et 2021. Comment est-il possible d'annoncer un objectif de sobriété, tout en faisant le contraire ? La trajectoire de 26 hectares de consommation foncière pour la période 2021-2031 aurait peut-être été suffisante, mais elle n'a pas été envisagée. Malheureusement, la Communauté de Communes du Diois reste dans l'idée que logements et développement économique ne peuvent se faire sans la consommation d'espaces agricoles et naturels. Concernant les besoins identifiés sur le territoire : la majorité des entreprises du Diois sont des entreprises unipersonnelles (Source : diagnostic de territoire du PLUi , « le tissu économique constitué principalement de très petites entreprises - 77% sans salarié »), avec peu de moyens et des besoins limités en espace. Par ailleurs, l'agriculture et le tourisme sont les activités*

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

principales dans le Diois (Sources : diagnostic de territoire du PLUI) et sont largement impactées par l'urbanisation. Malgré ces données, des « zones d'activités » sont encore prévues dans ce projet de PLUI .

A la Motte Chalancon, une telle zone est prévue alors même que l'étude des discontinuités indique que " l'urbanisation de ce terrain de 1 ha environ aurait un impact significatif sur l'économie agricole et significatif sur le potentiel agricole communal, dans un contexte où les terres fertiles et plates sont rares et cantonnées aux fonds de vallons et à leur renflement à la confluence entre l'Oule et le ruisseau d'Aiguebelle." .
A Die, la zone d'activité sud de Chamarges abrite des commerces et services, ainsi que la relocalisation d'entreprises existantes, participant encore un peu plus à la désertification du centre-ville et à l'abandon de bâtiments existants. Qu'en sera-t-il du développement de la zone nord ?

Par ailleurs, une zone urbaine à développer pour habitat pavillonnaire (parcelles AD 572 à 577), est prévue attenante à la zone d'activité de Chamarges nord, en discontinuité avec les autres habitations. Cela laisse présager des conflits de voisinages lorsque la zone d'activité sera construite.

Enfin, sur un autre sujet, celui d'arbres et cabanons en zones agricoles. Certains arbres présents sur des parcelles agricoles, en particulier les alignements de mûriers sont des éléments essentiels de nos paysages et de notre patrimoine (historique et naturel). Ils jouent un rôle important pour la faune, et représentent aussi un apport de bois régulier et non négligeable lorsqu'ils sont bien entretenus. Or, nombre d'entre eux ont été arrachés au cours des années. Serait-il possible de compléter le zonage en indiquant les plus remarquables d'entre eux ? Entre autres (visibles sur les photos aériennes et même sur le fond de carte utilisé pour le zonage du PLUI) : le long de la RD sur la commune de Ponet St Auban (dans les parcelles OC 26 et OC122, un seul a été indiqué), ou à Solaure-en-Diois (parcelle 0A 93), à Die sur les parcelles AI 93 et AE 63. Il y en a de nombreux autres... De la même façon certains cabanons de vigne ont été marqués, alors que d'autres ne sont pas indiqués. L'inventaire de ces cabanons mériterait également d'être complété.

AVIS CCDIOIS Pas de réponse particulière

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

4.15.2 Règlement écrit

Avis général de l'état : 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 »).**

AVIS CCDIOIS: Le règlement sera adapté pour intégrer la notion de proximité des autres bâtiments agricoles de l'exploitation. Il fera par ailleurs, l'ajout d'exception notamment pour des bâtiments nécessaires à la création d'activité agricole n'ayant pas de bâtiments existants ou la création de serres de maraîchage qui sont parfois éloignées des autres bâtiments du fait de la localisation des droits d'eau/périmètres et parcelles irrigables.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS : La définition de secteurs où la hauteur maximale des bâtiments serait différenciée est possible. Elle nécessiterait toutefois une approche assez fine, difficile à mettre en œuvre à ce stade de l'élaboration du PLUi. Il pourra être utilisé la règle de l'adaptation mineure le cas échéant lors d'une autorisation ADS.

Cela étant, il est constaté que plus de 50 % des bâtiments agricoles photovoltaïques sont à moins de 8 mètres de haut y compris pour stockage du fourrage. Les constructeurs utilisent des dispositions techniques en lieu et place d'un vide sous toiture du 1/3 du volume du bâtiment pour répondre aux questions assurantielles. Il y a donc d'autres moyens de répondre que le tout hauteur.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Avis général de l'état : Une partie en logement locatif (social ?) / accession sociale sans préciser de taux

AVIS CCDIOIS : Les taux sont indiqués au règlement écrit (article AUc2) :

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans les zones AUc identifiées aux règlements graphiques, que le programme de logements comporte 30% au moins de logements locatifs aidés et/ou en accession sociale à la propriété.

Zones AUc concernées (telles que dénommées dans les OAP) :

- Die : les Eglises, La Chargière.
- Châtillon en Diois : Le Tivoli.
- La Motte Chalancon : Le Colet,
- Lus la Croix Haute : Correades

Avis Commission d'Enquête : Cette règle s'applique dans les OAP des communes les plus peuplées, pour autant la demande existe sur l'ensemble de l'intercommunalité. D'où des commentaires de la Commission fait plus haut.

Avis général de l'état : 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

AVIS CCDIOIS : Les densités affichées sont toujours brutes (nombre de logements attendus / surface du terrain).

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte mais nous reviendrons sur ce point dans le chapitre sur les OAP.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

Avis général de l'état :**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.

AVIS CCDIOIS La légende sera complétée. La distinction entre les éléments protégés relevant des articles L.151-19 et L.151-23 sera effectuée.

Avis Commission d'Enquête Vu pour les rajouts sur le règlement : légende sur les OAP, défrichement, coupe abattage... en dispositions générales

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/Fo-rets/Coupes-de-bois/Réaliser-une-coupe-de-bois-en-respecta-nt-1-a-règlementation>

AVIS CCDIOIS Toutes ces remarques seront intégrées.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Au regard de secteurs à préserver en raison de la présence de zones humides et de la présence de tulipe sauvage, dans un souci de cohérence avec les indications au RP, dans l'Annexe 4 le « 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.

AVIS CCDIOIS L'inconstructibilité y compris agricole des zones à tulipe sauvage sera mieux mentionnée.

Avis Commission d'Enquête : Cette précision est effectivement nécessaire

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.

AVIS CCDIOIS L'annexe 5 sera corrigée pour faire apparaître le nombre correct de changement de destination autorisé. Elle sera complétée des demandes issues de l'enquête publique validée par les communes concernées.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

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.

AVIS CCDIOIS Toutes ces corrections et mises en forme relatives aux STECAL seront intégrées. En outre, Les STECAL seront renommés selon le principe suivant :

A_stcl1 Au lieu de STCL_1, pour ceux situés en zone agricole.

N_stcl1 Au lieu de STCL_1, pour ceux situés en zone naturelle.

Avis Commission d'Enquête : La clarification est nécessaire, nous avons eu besoin de temps pour faire le lien entre N° de STECAL, leurs définitions en ECO, Touri ou Agri... et leur situation en zonage A ou N. La situation du STECAL Touri 2 est à clarifier (voir plus haut).

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.

AVIS CCDIOIS Une formule générique en introduction du dossier STECAL sera insérée rappelant les obligations de traitements des eaux usées (AC ou ANC) et de la justification de la qualité sanitaire de l'eau potable à usage humain lorsqu'il s'agit de ce type de destination

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

CAP/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).

AVIS CCDIOIS Toutes les zones Auc ouvertes à la construction. Cette mention est inutile car elles sont desservies par les réseaux AEP.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

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.*

AVIS CCDIOIS La mutualisation du stationnement sera encouragée et l'utilisation de matériaux perméables pour les places sera préconisée :

Proposition de rédaction : Les revêtements des stationnements seront de préférence perméables (type gravillons, mélanges dit « terre-pierre », revêtements en stabilisés ou pavés à joints enherbés par exemple) s'ils ne sont pas contraires avec les préconisations techniques du concepteur du projet (zone de manœuvre ou de giration, capacité de portance du sol, nombre et type de véhicule reçu par l'espace de stationnement)

La création de place de stationnement en zones A et N sera infinitésimale. Elle ne nécessite pas l'ajout de règle.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Le règlement indique page 6 dans les dispositions générales que des protections sont mises en place au regard des articles L.151-19 et L151-23 du CU. Mais aucune prescription n'est prévue au titre de l'article L.151-23 au sein des dispositions particulières à chaque zone.

AVIS CCDIOIS Il sera précisé que les règles page 6 des dispositions générales s'appliquent indépendamment de la zone dans laquelle se situe l'élément protégé au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

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 ».

AVIS CCDIOIS Ces dispositions seront intégrées, sauf en zones UA voir UB, où la densité de l'urbanisation les rend inapplicables.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

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 ».

AVIS CCDIOIS La question de l'insertion harmonieuse n'est pas suffisamment claire pour être intégrée dans un règlement.

Avis Commission d'Enquête : Des schémas de principes peuvent orienter les choix de positionnement ou d'aspects des appareils.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

Il est regrettable que le PLU n'ait pas prévu de servitude de logements sociaux au titre de l'article US1-15 du CU.

AVIS CCDIOIS Le PLU prévoit cette servitude pour les zones suivantes :

Dans ces zones, 30% au moins de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété sont imposés (article 2 de la zone AUc dans le règlement écrit). Rien n'empêche de faire plus lors de l'élaboration du programme en fonction du bilan financier et aides publiques mobilisables

	Zone AUc	Surface (ha)	Logements sociaux et/ou en accession sociale à la propriété attendus
Die	Chargière	2,1	16
	Eglises	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

Avis Commission d'Enquête Voir plus haut

***Etat :** 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.*

AVIS CCDIOIS Cette disposition ne semble pas pertinente puisque leur implantation est limitée dans les campings, centres de vacances ou maisons de vacances, STECAL et sont destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. En dehors de ces emprises l'implantation de HLL est interdites.

Avis Commission d'Enquête Dont acte

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.

AVIS CCDIOIS La collectivité préfère s'en tenir au code de l'urbanisme, qui permet la reconstruction d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous toutes les réserves nécessaires par ailleurs, comme la desserte par les réseaux lorsqu'il s'agit d'un logement

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

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.

AVIS CCDIOIS Les préconisations n'ont pas de portée juridique. Les communes du Diois peuvent mobiliser la consultance architecturale, qui existe déjà avec un architecte conseil qui permettra d'accompagner les projets pour optimiser l'intégration paysagère.

Avis Commission d'Enquête : Le choix du conseil est pertinent

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

AVIS CCDIOIS Des dispositions favorisant les revêtements perméables seront établies
Proposition de rédaction : Les revêtements des stationnements seront perméables (type gravillons, mélanges dit « terre-pierre », revêtements en stabilisés ou pavés à joints enherbés par exemple), s'ils ne sont pas contraires avec les préconisations techniques du concepteur du projet (zone de manœuvre ou de giration, capacité de portance du sol, nombre et type de véhicule reçu par l'espace de stationnement)

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Dans le règlement des zones A et N, les conditions d'application de l'art L.111-15 CU (bâtiment démoli 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.

AVIS CCDIOIS Il n'est pas nécessaire de définir des conditions d'application de cet article, sauf si la collectivité souhaitait y contrevenir, ce qui n'est pas le cas.

Avis Commission d'Enquête Vu plus haut

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-zones 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.

AVIS CCDIOIS Les zones UT sont des espaces définis. Les besoins d'exploitations sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Il serait donc peu pertinent de contenir les surfaces annexes nécessaires/complémentaires à l'activité d'hébergement.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

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 .

AVIS CCDIOIS Aucun secteur de la zone UD n'est soumis à opération d'aménagement d'ensemble (sinon les secteurs concernés auraient été classés en zone AUc). Il pourra néanmoins être précisé les communes et le lieu-dit où des parties de zones UD sont soumises à OAP.

Avis Commission d'Enquête : En dehors de la zone AUc aménageable selon une OAP les autres secteurs constructibles feront l'objet d'une future OAP thématique.

4-16 Zonage

Droits acquis – Droits perdus

Beaucoup de personnes rencontrées lors de nos permanences ou nous ayant écrit sur les registres d'enquête, par courrier, ou sur le registre dématérialisé, nous ont fait part de leur émotion à la découverte que leurs terrains, qui jusqu'à présent sont classés en zone constructible, soit au PLU soit à la carte communale de leur commune, seraient désormais classés en zone agricole ou naturelle. Cette modification substantielle de la valeur même de ces terrains, qui, terrains constructibles deviennent terrains inconstructibles, représente pour eux une incapacité de construire la maison dont ils rêvaient depuis des années, ou une perte monétaire non négligeable. De plus, dans le cas des familles où suite à une donation-partage ou lors d'une succession, des partages de terres et de biens immobiliers avaient été opérés sur la base de « terrains à bâtir », une partie de la famille a pu construire sur ces terrains et demain, pour ceux qui n'ont pas construit à temps, ils ne pourront plus le faire, voyant ainsi leur capital diminuer énormément. Soit de nouvelles réunions avec un notaire pour rééquilibrer les donations et successions et des difficultés dans les relations au sein de la famille entre ceux qui ont acquis et utilisé ce droit à construire et ceux qui ont perdu ce droit.

La Commission d'enquête suggère, pour les personnes ayant attiré notre attention sur cette situation, que soient vérifiés avec la Mairie les « rattrapages » possibles, au cas par cas, si le terrain en question jouxte une zone constructible du futur PLUi.



Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

Chatillon de Diois, Carte communale Treschenu Crayers secteur de MENSAC
Les parcelles 214, 231 et 233 (notamment) ne sont plus constructibles



Avis général de l'état : La prise en compte des 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.

AVIS CCDIOIS: Les secteurs non bâtis exposés à des périmètres de réciprocité liés à des bâtiments d'élevage seront sortis des zones constructibles après vérification qu'il y a bien des animaux ou que ce bâtiment ne sera pas affecté à d'autres usages à très court terme.

Avis Commission d'Enquête : Réduisant d'autant la consommation foncière.

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS: Une petite partie de ce secteur Ap, notamment une partie de la parcelle BE 6 jouxtant la serre existante fera l'objet de la suppression de la protection.

Avis Commission d'Enquête Dont Acte

Avis général de l'état : Sur la prise en compte des Zones de Non Traitements (ZNT) sur l'ensemble des secteurs concernés du PLUi. Il est fortement conseillé de prévoir à l'intérieur de l'OAP une haie pour limiter les gouttelettes de traitement.

AVIS CCDIOIS: En limite de zone A, il est déjà imposé la plantation de haies anti-dérive pour toutes les zones A Urbaniser destinées au logement (article AUc 6 du règlement du PLUi).

Avis Commission d'Enquête ; Cela devra concerner l'ensemble des secteurs situés en limites des zones cultivées, dans ou en dehors d'OAP.

PNR des Baronnie : Avis sur le règlement graphique

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).

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

AVIS CCDIOIS: Ces fonds de jardin ont perdu leur intérêt agricole et leur intérêt environnemental est faible. Le maintien en zone constructible permet d'augmenter le niveau de confort des logements (annexes, petites extensions...), sans pour autant consommer d'espace agricole et naturel. Ils ne favorisent pas de constructions nouvelles. Il est proposé de les maintenir en zone constructible.

Avis Commission d'Enquête : En cas de recherche de réduction de la consommation foncière, un examen attentif de ces fonds de jardins pourrait être engagé.

***Avis général de l'état :** 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.*

AVIS CCDIOIS: La définition d'une zone constructible pour une proportion significative des groupes de constructions existants du Diois traduit la volonté d'offrir des capacités de développement pour toutes les communes et de tous types. Une grande partie des communes du Diois (notamment celles qui sont éloignées des principales vallées) ne connaissent pas une attractivité suffisante pour que des aménageurs investissent dans des opérations d'aménagement d'ensemble, même petites. Dès lors, afin de préserver des opportunités de développement pour ces communes, de petites zones constructibles ont été définies, dans l'objectif d'accueillir, 1, 2 ou 3 maisons.

Il est pour nous normal de classer un espace bâti de taille significative et/ou de densité forte en zone urbaine (sauf contrainte spécifique) pour simplement traduire la réalité de l'occupation du sol.

Pour nous et en application de la loi montagne, aucune des zones constructibles ne présente de disproportion nette par rapport aux groupes de constructions existants auxquels elles sont rattachées.

Avis Commission d'Enquête : L'OAP Thématique suggérée peut être une réponse pour assurer une bonne maîtrise de ces terrains.

Des sites précis permettraient de mieux apprécier la demande de l'Etat (construction au détriment de la centralité, développement de manière spectaculaires)

4-17 Orientations d'aménagement et de programmation OAP

Le dossier prévoit 39 OAP sectorielles, une OAP commerces et une OAP thématique actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Le code de l'urbanisme, dans son article L 151 – 2 prévoient que « le plan d'urbanisme comprend 1 un rapport de présentation ; 2 un PADD ; 3 des orientations d'aménagement et de programmation ; 4 un règlement ; », complété dans la partie réglementaire par une section 2, les orientations d'aménagement de programmation contenant les articles R 151 – 6 à R 151 – 8. Aucun de ces articles ne fait référence à la surface de l'OAP ni à une obligation d'indiquer une densité ou un nombre de logements.

Le document III du PLUi indique pour sa part page 1, « le choix de soumettre à OAP tel ou tel secteur a été fait en fonction des critères (parfois cumulés) suivant : lorsqu'un secteur classé

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

en zone constructible était d'une surface supérieure ou égale à 0.25ha. A partir de ce seuil, on a considéré qu'il était nécessaire d'imposer un objectif de densité en logements qui permette d'éviter une surconsommation de terrain (la création d'un seul logement sur 0,25 ha par exemple) ... »

Le rapport dans le paragraphe 2, *potentiel de création de logements – étude de densification* page 17, indique « des densités moyennes crédibles répondant aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, de lutte contre l'étalement urbain ont été définies », éléments repris dans le dossier des OAP, page 2

Si l'on peut tout à fait comprendre des densités relativement élevées dans les communes urbaines, on peut, comme beaucoup de personnes étant venues nous voir, s'étonner des densités demandées 17 logts/ha pour les autres communes (43/50) qui donne une superficie moyenne de 588 m² de terrain par construction. Encore faudrait-il que la totalité du terrain considéré soit constructible alors même qu'il faut enlever les voiries et espaces collectifs au projet. Il apparaît qu'environ 20 % des surfaces considérées dans les OAP seront nécessaires pour la création des accès, du stationnement, talus et peut-être des espaces verts collectifs. De ce fait, la taille des parcelles constructibles serait plus proche de 470 m².

Un de nos interlocuteurs, de Beaurières, M SIMONNEAU RD W n°8 et @ 9 et 10 dans un courrier complémentaire à notre entrevue, a bien résumé ce qui nous a été dit par plusieurs personnes. Celui-ci précisait :

« Contraintes importantes liées au classement en zone AUc Le passage en zone AUc et AOP induit la nécessité d'un projet d'urbanisation globale (type lotissement) regroupant les deux propriétaires des deux parcelles concernées Or, dans le cas présent : • Le projet supposerait un accord entre deux propriétaires, ce qui engage des démarches complexes et incertaines et des projets personnels distincts • L'un des propriétaires possède déjà une habitation avec jardin directement attenante : l'implantation de plusieurs constructions en vis-à-vis créerait une perte de qualité évidente pour elle.

Le coût financier d'un projet de lotissement (viabilisation, études, raccordements, aménagements) serait trop élevé pour deux propriétaires à la retraite, sans apport ou revenus spécifiques pour soutenir une telle opération et ne pourront l'assumer.

Absence de pertinence sociale et économique pour la commune
L'implantation potentielle d'un lotissement sur ces terrains ne correspond pas aux besoins locaux :

La commune de Beaurières ne constitue pas un bassin d'emploi.

Il n'existe pas de services de proximité indispensables à la vie quotidienne (médecin, pharmacie, école, poste, commerces de première nécessité, transports, gare SNCF en service, Pharmacie, laboratoires, école, collège, lycée, autres magasins, supermarché, restaurant...). • Les services les plus proches se situent à 15 km (Luc-en-Diois) ou 33 km (Die), ce qui rend l'installation de familles, de personnes âgées ou de jeunes actifs avec ou sans enfants difficilement réaliste.

• **Dans ces conditions, un lotissement de 4 maisons n'aurait pas de public cible évident et serait économiquement risqué, tant pour les propriétaires que pour un éventuel aménageur.** » **RD8.**

Beaucoup de propriétaires de terrains situés en zonage OAP, venu nous voir à nos permanences ou nous ayant écrit, s'interrogent les possibilités qu'un tel terrain intéresse un promoteur immobilier pour venir construire, loin de la ville, un tel programme avec des maisons sur des terrains de moins de

500 m², et donc « en bande » jointive par au moins un côté à une maison voisine. Les schémas proposés dans le dossier montrent d'ailleurs obligatoirement qu'une ou plusieurs des maisons envisagées seront jointives à leur voisine. Ci-après Beaurières terrain

3180m², 2 propriétaires, densité demandée 17 logts/ha.



Au vu de ces nombreuses remarques et des résultats de l'enquête INSEE sur les évolutions annuelles de population dans chacune des communes, ainsi que du chiffre élevé de densité demandée pour les villages, et les fortes interrogations à trouver les promoteurs prêts à réaliser ce type de projet pour une clientèle hypothétique, la commission d'enquête suggère qu'au cours de l'année 2026 des réunions de travail se tiennent avec les agents immobiliers intervenant sur le Diois, des notaires, des promoteurs immobiliers, s'il en existe, pour examiner qu'elle est la demande de futurs acquéreur en termes de terrain à bâtir, et qu'elle est l'offre aujourd'hui connue. Ce travail avec les acteurs de terrain devrait permettre de vérifier la pertinence des densités demandées sur les terrains à bâtir dans le cas des OAP et plus largement sur les terrains constructibles.

Tableau des OAP sectorielles où pourraient figurer des éléments permettant d'apprécier la réalité de la situation de chacune d'entre elles en termes de capacité de réalisation de l'opération :

- Les propriétaires, (donnée de faisabilité du projet) avec les parcelles, zone, n°, surface
- La surface effectivement constructible une fois déduits les espaces communs, accès, espaces verts éventuels mais aussi servitudes diverses, reculs... (qui détermine la capacité réelle du projet et donc le nombre de logements)
- Le nombre de logements possible sur la base de la densité (25 logements/h = 400m²/logt ; 20 logements/h = 500m²/logt ; 17logements/h = env 600m²/logt)

et permettre d'identifier des secteurs pouvant être reclassés hors OAP pour permettre une réalisation plus évidente d'un projet ou pour conserver une réserve foncière.

Suite à ce qui vient d'être indiqué dans le texte précédent, certaines « petites OAP » pourraient ne jamais voir le jour compte tenu notamment du désintérêt de promoteurs immobilier pour les raisons indiquées plus haut.

La commission suggère d'engager une réflexion d'une OAP thématique qu'on nommera provisoirement 'BIMBY' qui peut faciliter la réalisation de constructions notamment dans ces 'petites' OAP tout en préservant le potentiel des terrains situés en zone U.

OAP Thématique « BYMBY » Built In My Back Yard, Construire dans mon Jardin

« Ce processus est une démarche opérationnelle qui « consiste à organiser une densification à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité. L'enjeu est de rendre mobilisable l'immense réserve foncière située dans les jardins de maisons individuelles afin de faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaire existants »

1. Cette notion ne s'applique pas exclusivement au tissu pavillonnaire puisque des processus similaires sont possibles sur du logement collectif par surélévation des immeubles.

Le Bimby est un processus au service de « la densification douce (...) une densification qui ne change pas de manière significative les formes urbaines »

2. La démarche du Bimby présente plusieurs avantages :

→ Créer de nouvelles surfaces habitables sans créer de nouvelles zones à urbaniser.

→ Promouvoir un projet urbain en filière courte, à l'initiative des habitants, orchestré par la collectivité sur des parcelles déjà bâties.

→ Permettre la rénovation d'un immeuble par la vente des logements créés en surélévation.

→ Apporter un regain de qualité architecturale aux immeubles existants et améliorer leurs performances énergétiques par l'ajout d'un niveau supplémentaire intégrant, en plus des surfaces créées, des installations de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées.

→ Répondre à un problème courant dans les zones pavillonnaires, à savoir la faible capacité de mutation de ces pavillons. Achetés à un instant T du parcours résidentiel, ces pavillons sont peu modulables et peu adaptés au vieillissement de ses occupants. En assurant aux habitants de pouvoir rester dans un quartier qu'ils connaissent déjà et dans lequel ils ont déjà leurs accroches, le Bimby sécurise aussi le maintien des habitants sur un territoire.

(https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_4_densifier_web.pdf) »

Cette OAP thématique s'appliquera dans toutes les zones U du PLUi et AU, avec pour objectif de garder la capacité de constructibilité pour l'avenir et permettre à chaque propriétaire concerné la réalisation d'un ou plusieurs logements. Le propriétaire reste maître de l'opération et pourra choisir de réserver une partie de son terrain pour ses propres besoins (logement d'un proche ou réalisation financière), ou alors quand il l'aura décidé de vendre pour permettre 1 ou plusieurs constructions.

Tableau des données par secteur constructible ou OAP et choix de la procédure OAP Sectorielle ou OAP BIMBY

l'OAP et secteur U concerné	Propriétaires et parcelle concernée	Surface par parcelle	Surface totale	Surface constructible réelle déduits reculs, boisements, servitudes,	Densité X/ha soit X Logement	Choix OAP sectorielle ou BIMBY
OAP Menée	X H 797	1090	1090	900	17/1,53	BIMBY
Dans le cas de l'OAP de Menée, la densité est ramenée à 17 et permet sur une seule parcelle de réaliser 1à 2 logements. Compte tenu des observations de l'état et pour une meilleure inscription dans le paysage du village, on propose une seule construction sur une des extrémités.						
OAP Beaurières	X B 569	1875	3170	2000	17/3,4	Sectorielle ou BIMBY
	X B 139	1305				
Dans le cas de Beaurières les constructions peuvent se réaliser indépendamment sur chaque parcelle sans OAP avec accès sur le CD.						

Toute construction sur un terrain en zone U et AU devra répondre à différents critères qui seront progressivement affinés :

- la surface effectivement constructible sera précisée une fois déduits les aménagements communs, espaces mutualisés (parkings, accès, ...), servitudes, reculs, boisements à préserver, etc.

- La ou les parcelles concernées par le projet réserveront 400m² ou 500m² par logement selon le secteur. Ces surfaces s'entendent pour les villes de Die, Chatillon en Diois, Lus la Croix Haute, Luc en Diois, St Nazaire en Diois et La Motte Chalancon, par contre la surface de 600m² (densité 17 logts/hectare) pourra être autorisée dans l'ensemble des hameaux et groupe d'habitations de l'aire de la CCD.

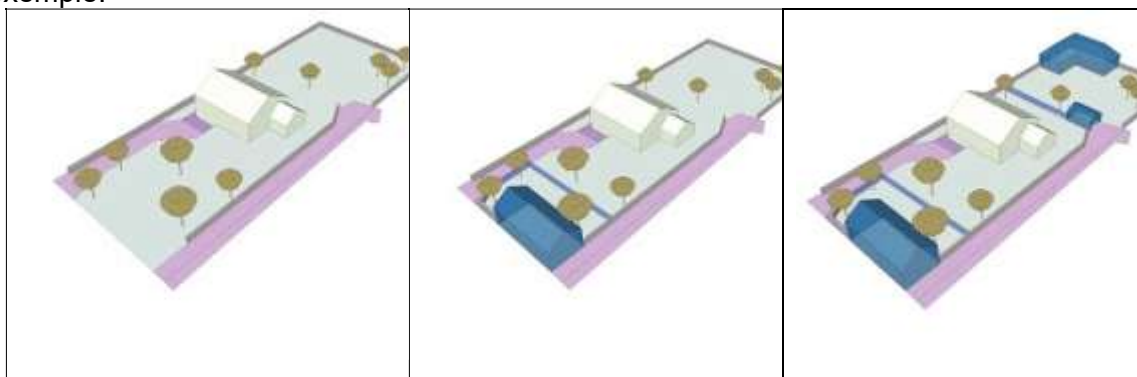
-Le propriétaire qui a le projet de construire, si la parcelle pouvait accepter une ou plusieurs autres constructions, s'assurera :

Que son projet et ses annexes (piscine, garage, stationnement privé, annexes diverses) restent dans une des surfaces de 400, 500 ou 600m² selon le secteur

Que les futures constructions potentielles disposeront d'un accès (si possible mutualisé)

Que l'ensoleillement, les vues et les vis-à-vis soient pris en compte pour chaque construction potentielle.

Ces différents critères seront à préciser et vérifier pour s'assurer de leurs réalités notamment en contactant les communes qui l'appliquent. Voir l'OAP thématique 'construire en zone urbaine' Commune de Saillans ou à Saint Jean en Royans ou encore d'autres communes. par exemple.



CDPENAF : Mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sur des secteurs pouvant accueillir plus de 4 logements et une OAP thématique de type densité,

AVIS CCDIOIS: Il nous a semblé plus clair de définir des OAP sectorielles pour les secteurs de 0,25 ha ou plus, la notion de logements possibles pouvant être sujette à débats et interprétations. Des OAP thématiques seront établies. Elles s'appliqueront sur tous les terrains classés en zones constructibles et destinés au logement (hors zones UA, UAh, déjà très cadrées avec les règles de prospects).

Avis Commission d'Enquête : L'OAP thématique 'BIMBY' répond aux autres secteurs inférieurs à 2500m².

Avis général de l'état : *Rationaliser la consommation d'espaces par la mise en place de quelques OAP sectorielles supplémentaires et d'une OAP thématiques de type « densité » pour les plus petits tènements ;*

AVIS CCDIOIS : Il ressort de l'enquête publique des observations de rejet des OAP sectorielles voir réponse secteurs par secteurs. :

Avis Commission d'Enquête : *voir suggestion OAP Thématique ci-dessus*

Avis général de l'état : *On note 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.*

AVIS CCDIOIS : Les éléments naturels à préserver mentionnés aux OAP ne pourront pas être détruits. Les incompatibilités entre les modalités d'urbanisation définies aux OAP et les objectifs de protection d'éléments naturels seront traitées. Les modalités d'urbanisation seront reprises pour être cohérentes avec les objectifs de préservation.

Le cas échéant, si l'élément à préserver compromet l'urbanisation, la protection sera levée si elle n'engage pas une atteinte environnementale disproportionnée.

Avis Commission d'Enquête : *Dont Acte*

Avis général de l'état : *2.1 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 logements attendus.

AVIS CCDIOIS : Ne pas définir un nombre de logement (qui peut s'apprécier facilement néanmoins, en multipliant la surface par la densité attendue), nous paraît davantage dans l'esprit de la règle de compatibilité qui s'applique pour les OAP.

Etat *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).*

AVIS CCDIOIS : Le nombre d'OAP par commune est faible à très faible

Commune	OAP sectorielles par commune
Beaumont-en-Diois	1
Beaurières	1
Boulc	1
Chalancon	1
Charens	1
Châtillon-en-Diois	6
Die	5
Jonchères	1
La Motte-Chalancon	3
Luc-en-Diois	1
Lus-la-Croix-Haute	3

Menglon	3
Pennes-le-Sec	1
Pontaix	1
Poyols	1
Recoubeau-Jansac	1
Saint-Dizier-en-Diois	1
Saint-Julien-en-Quint	1
Saint-Nazaire-le-Désert	2
Saint-Roman	1
Solaure en Diois	2
Val-Maravel	1

Avis Commission d'Enquête : Nous proposons aussi un tableau (ci-avant), qui annonce clairement les surfaces effectivement disponibles, le nombre de propriétaires concernés...) de manière à identifier les caractéristiques et la faisabilité des opérations. Cela permet en outre d'orienter en OAP sectorielle ou thématique.

La commission propose une réflexion sur la thématique de la 'densité douce' basée sur l'anticipation du potentiel constructible des parcelles en préservant les accès notamment lors de la construction d'un logement. Les surface de terrain de chaque construction devant correspondre à celle de la densité du site 400, 500 ou 588m² applicables jusqu'à 3 logements et au-delà faisant l'objet d'une OAP sectorielle.

OAP thématique actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Avis général de l'état : A l'échelle d'un territoire aussi vaste que le diois, l'OAP présentée n'est malheureusement pas lisible et difficilement applicable en l'état.

AVIS CCDIOIS: L'OAP environnementale a été réalisée à l'échelle du PLUI. Elle reprend les éléments principaux de connaissance (Zones Natura 2000, ZNIEFF...) qui existent par ailleurs dans différentes bases de données publiques. L'élaboration du projet dans le cadre de la démarche ERC a évité ces secteurs au maximum. Les zones constructibles couvertes par Natura 2000 sont très très limitées et font l'objet d'une étude d'incidences et saisine du SEFEN en phase instruction comme c'est déjà le cas. L'OAP existante donne des orientations qui seront utilisées lors de l'instruction ADS. Le rapport de présentation prévoit des annexes qui complètent cette OAP (voir annexe Vc Autres informations du rapport de présentation)

Avis Commission d'Enquête : Cette précision est nécessaire pour une meilleure prise en compte de l'environnement y compris arbres remarquables

Avis général de l'état : 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 tulipe sauvage... 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.

AVIS CCDIOIS Il sera indiqué dans les secteurs sensibles :

Pas de construction, y compris à usage agricole pour les zones de la tulipe sauvage,

Pour les zones humides : les règles sont définies dans le règlement écrit (articles A2 et N2 notamment).

Dans les ZNIEFF il s'agit juste d'une indication de ces secteurs.

En zone Natura 2000 les dossiers ADS font toujours l'objet d'une saisine de SEFEN pour avis via un formulaire spécifique « FORMULAIRE D'EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA 2000. DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DECLARATION PREALABLE ».

Avis Commission d'Enquête : Ces précisions sont importantes à signaler aux pétitionnaires qui ne sont pas toujours sensibilisés sur la préservation des sites naturels. Les emplacements de tulipes sauvages sont effectivement inconstructibles.

OAP Commerciale

***Avis général de l'état :** il conviendrait de faire un sous-secteur pour isoler dans les zones Uig, la ZA Cocaïne et Chamargues afin d'y empêcher l'accueil de commerces.*

AVIS CCDIOIS : La Ville de Die s'est développée de manière mixte. L'OAP Commerces et le règlement sont articulés. Le règlement écrit traite les aspects de surface. Le centre-ville ne propose que des commerces de petite surface. Le but est d'éviter un changement de destination des pas de portes et une relocalisation des commerces pouvant trouver un espace équivalent dans le centre-ville sans pour autant spécialiser les différents espaces de la commune de Die.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

***Avis général de l'état :** 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.*

AVIS CCDIOIS : 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.

Dans le Diois, les surfaces moyennes des commerces sont plus basses qu'ailleurs dans le département, compte-tenu du faible nombre de bourgs structurés disposant des commerces de types moyennes surfaces. C'est la raison pour laquelle le seuil a été abaissé à 150 m² afin de ne pas interdire, sans réel fondement, l'implantation de commerces dans la zone.

Ce seuil ne constitue pas une menace au maintien du commerce en centre-ville. Die accueille très peu de commerce de plus de 150 m² de surface de vente du fait de la structure foncière du centre ancien. La ville conduite est active sur le sujet dans le cadre du programme Petite Ville de Demain avec un animateur du centre-ville.

Avis Commission d'Enquête : Le choix d'une surface mini semble être cohérent avec la réalité de la ville de Die.

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS Le paragraphe 3 sera supprimé

Avis Etat 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).

AVIS CCDIOIS Le schéma sera repositionné correctement

Avis Etat 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).

AVIS CCDIOIS L'erreur matérielle à Die sur l'entrée Ouest sera corrigée passage de UI à Uic.

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

AVIS CCDIOIS Les cartes seront légendées, il s'agit du repérage des commerces et leur nature.

Avis Etat 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.

AVIS CCDIOIS On pourra écrire :

Les espaces commerciaux périphériques ne devront pas compromettre la pérennité des petits commerces du centre-ville de Die. Pour cela, en périphérie, les activités commerciales complémentaires à celles du bourg seront préférées aux redondances avec les activités des commerces du centre-ville.

Avis Commission d'Enquête : Il reste toutefois à en préciser les règles (surfaces... ?)

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.

AVIS CCDIOIS A ce stade, il paraît difficile d'être plus précis, notamment sur la nature des commerces : il n'est en théorie pas possible de favoriser tel ou tel type de commerce dans un PLUi, sauf au travers de la réglementation de leurs superficies ou de la distinction entre commerces de gros et commerces de détails.

Avis Commission d'Enquête Possibilité de s'inspirer des réglementations existantes :

- Linéaires commerciaux protégés (article L 151-16)

Polarités commerciales de quartiers à conforter (article L 151-16)

~ Secteur d'implantation préférentiel (SIP) majeur pour l'accueil de grandes et moyennes surfaces (GMS) commerciales (article L 151-16)

Avis Etat 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.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

AVIS CCDIOIS Dans le Diois, les surfaces moyennes des commerces sont plus basses qu'ailleurs dans le département, compte-tenu du faible nombre de bourgs structurés et disposant de commerces de type moyennes surfaces. C'est la raison pour laquelle le seuil a été abaissé à 150 m² afin de ne pas interdire, sans réel fondement, l'implantation de commerce dans la zone. Ce seuil ne constitue pas une menace au maintien du commerce en centre-ville. Les pas de porte de plus de 150 m² de surface de vente sont rares. Aucun n'est vacant. Ce sont les petits espaces parfois loués relativement chers qui ne trouvent pas preneur. La commune a recruté un agent dans le cadre du programme petite ville de demain. C'est aussi un enjeu de l'OPAH-RU de restructuration d'immeuble en regroupant 2 pas de porte voisins mais aux propriétaires différents pour agrandir les surfaces de vente. L'OAP vise à éviter le changement de destination. La ville de Die a par ailleurs mis en place un droit de préemption commercial.

Néanmoins, la phrase « Le Diois ne dispose pas de zone commerciale au sens « urbain » sera supprimée. Cela voulait simplement dire qu'il n'y a pas de zone commerciale de type Plateau des Couleures comme à Valence. Mais qu'au regard de la taille de la ville les activités sont souvent mixtes dans les espaces économiques.

Avis Commission d'Enquête Dont Acte

***Avis général de l'état :** 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.*

AVIS CCDIOIS : Cela sera précisé. Il a à noter une erreur/omission matérielle pour les zones UD concernant les communes d'appui économique et village pour lesquelles il est souhaité (PADD) la possibilité de développer des activités artisanales sous conditions.

Avis Commission d'Enquête Dont Acte

***ANONYME RD W n°193** a noté une incohérence entre les descriptions sur l'OAP commerce et le règlement. L'entrée de ville de Die, avenue de la clairette ne devrait-elle pas autoriser les commerces à partir de 150m² plutôt que 300 comme dans les zones artisanales ? S'agit-il d'une erreur d'indigage ?*

AVIS CCDIOIS Effectivement il s'agit d'une erreur d'indigage qui sera rectifiée passage de : Ui à Uic pour l'avenue de la clairette avant l'approbation. Cette erreur a également été relevée par les services de l'Etat. Elle sera corrigée.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

4-18 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. STECAL

Article L151-13

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

La Commission d'enquête se permet d'indiquer en tête de ce paragraphe l'article L 151 -13 concernant les STECAL, bien indiqué dans le Rapport de présentation et non l'article L122-7 indiqué en référence ce l'annexe 2, qui ne semble pas correspondre cette possibilité d'accueillir en zone naturelle et agricole des constructions...

Le dossier de STECAL, annexe 2 au rapport de présentation – présentation et justification des STECAL liste 17 STECAL alors même que le rapport de présentation parle seulement de 16 STECAL. Vérification nécessaire.

Pour nombre de ces STECAL, il est envisagé que le projet de règlement prévoit « d'autoriser les destinations suivantes au regard de l'existant : « logements » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

La commission d'enquête s'interroge pour savoir si d'autres destinations ou sous destination ne serait pas nécessaire d'envisager en particulier pour toutes les activités accueillant « une clientèle » : hébergement, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques, autre équipement recevant du public...

Les textes du rapport de présentation comme de l'annexe 2 utilisent le terme de HLL qui fait partie des articles du code de l'urbanisme lié au règlement national d'urbanisme.

Section 6 : Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes
Article R111-37 Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R111-38 Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain

comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Article R111-40 *En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.*

La commission d'enquête pense qu'il serait préférable de n'utiliser que le terme de construction/habitation dans la partie réglementaire car aucun des sites envisagés n'appartient aux 3 premiers alinéas de l'article R 111 – 38 du code de l'urbanisme. L'utilisation du terme HLL pourrait figurer dans la partie présentation mais non dans le règlement.

Les Règlements spécifiques aux STECAL en zones A et NE « pour les STECAL s'appliquent les dispositions de l'article R 111 – 27 du code de l'urbanisme » alors même que cet article n'est pas repris dans l'annexe 2. Manque de cohérence entre les divers documents déjà signalée.

La commission d'enquête rejoint les demandes de la CDPENAF : *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 STECAL 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.*

On peut ajouter à ces demandes le fait que des STECAL ne sont pas représentés dans le document graphique (exemple Châtillon en Diois) et que les textes ne sont plus en projet mais sont le cadre juridique, en vérifiant bien que le nom des zones correspond au règlement projeté, par exemple lorsque pour Châtillon il est écrit une zone UL au lieu de UT.

Des demandes complémentaires de STECAL ont été formulées lors de nos permanences ou sur les registres, celles-ci seront examinées par la commission d'enquête dans la partie communale de notre rapport.

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 STECALs).

Avis général de l'état : *Il reste 15 STECAL faisant l'objet de réserves détaillées en annexe qui devront être pris en compte.*

AVIS CCDIOIS : Les STECAL seront renommés selon le principe suivant :

A_stcl1 Au lieu de STCL_1, pour ceux situés en zone agricole.

N_stcl1 Au lieu de STCL_1, pour ceux situés en zone naturelle.

Les réserves relevant de la prise en compte des risques naturels seront intégrées. Les autres réserves seront intégrées lorsqu'elles ne remettent pas en cause la faisabilité des projets ou le maintien des activités en place. Les STECAL concernent principalement des sites déjà occupés par des activités existantes dont les demandeurs sont propriétaires.

Ils visent majoritairement à pérenniser ces activités autorisées dans le cadre d'une réglementation du droit de l'urbanisme ancienne (POS – RNU).

Il est à noter que le code de l'urbanisme autoriser l'extension des constructions existantes sous le régime du L111-4 du CU et limite aux seules habitations existantes sous le régime du L 151 -12 du CU applicable au PLU sauf STECAL. D'où la mobilisation de cet outil pour l'existant et quelques nouvelles activités agritouristiques.

Avis Commission d'Enquête : Ce manque de cohérence dans la nomination des STECAL a été chronophage et la nomination mérite d'être reprise.

Avis général de l'état :

STCL_14 (ECO_4)

AVIS CCDIOIS Son emprise sera réduite suite à l'avis de la CDPENAF – les recommandations seront intégrées au règlement du STECAL. Le projet avait déjà fait l'objet d'un PC. Le STECAL vise à permettre la possibilité de redéposer un PC prenant en compte le risque en cas de caducité de l'autorisation initiale.

Avis Commission d'Enquête Dont acte

STCL_11 (ECO_5)

AVIS CCDIOIS Le STECAL a déjà été réduit par rapport à l'avis CDPNS. Le périmètre et sa vocation ont fait l'objet d'un avis favorable du Préfet. Ces aspects ne seront donc pas modifiés. Les autres recommandations seront intégrées au règlement du STECAL.

Avis Commission d'Enquête Dont acte

STCL_10 (ECO_7)

AVIS CCDIOIS Les recommandations seront intégrées au règlement du STECAL. A priori, pas de zone humide répertoriée à proximité.

Avis Commission d'Enquête Pourquoi ne pas prendre le périmètre étudié auparavant qui paraît plus cohérent ?

STCL_2 (AGRI_1)

AVIS CCDIOIS Son emprise sera réduite suite à l'avis de la CDPENAF – les recommandations seront intégrées au règlement du STECAL.

Avis Commission d'Enquête Dont acte

STCL_1 (AGRI_2)

AVIS CCDIOIS Son emprise sera réduite suite à l'avis de la CDPENAF – les recommandations seront intégrées au règlement du STECAL.

Avis Commission d'Enquête Voir les commentaires fait en observations du public

STCL_6 (AGRI_3)

AVIS CCDIOIS Interdire la construction dans une bande de 20 m des axes d'écoulement qui sont à priori des fossés reviendrait à amputer considérablement le STECAL. Plusieurs constructions sont déjà implantées dans cette zone. L'implantation pourra s'étudier lors de l'autorisation ADS.

La zone humide ne touche pas le STECAL.

Avis Commission d'Enquête Les dispositions du règlement écrit précisent cette règle qui pourrait être levée par une étude inondation spécifique au site

STCL_6 (AGRI_6)

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

AVIS CCDIOIS Les recommandations seront intégrées au règlement du STECAL. Ce STECAL concerne un centre de sauvetage de la faune sauvage. Les acteurs sont à priori sensibilisés aux aménités et enjeux écologiques des parcelles utilisées pour leurs activités de soins portée aux animaux. Dont acte

TOURI_2

AVIS CCDIOIS Ce STECAL a été fondu dans la zone Ut. Son emprise sera réduite suite à l'avis de la CDPENAF.

Avis Commission d'Enquête Expliciter que ce STECAL a bien été fondu dans le secteur Ut en prenant en compte les réserves de la CDNPS.

CDPENAF : *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 STECAL 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.

4-19 Changements de destination

Le rapport de présentation, page 160, présente *les possibilités de changement de destination de bâtiments en zones A ou N*, mais il ne parle que de la « valorisation du bâti désaffecté en zone agricole en permettant la transformation des constructions ». Quid des zones Naturelles ? Et renvoie à l'annexe 5 du rapport de présentation mais non à la page 148 du règlement présentant les bâtiments proposés au changement destination en zones A et N, par commune, parcelle, et en donnant la destination autorisée.

*Article R*421-17* Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :*

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;

Autrement dit, un changement d'une sous-destination à une autre ne constitue pas un changement de destination dès lors que la nouvelle destination relève de la même catégorie au sens de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme. Dans un tel cas, aucune autorisation d'urbanisme ne sera nécessaire.

Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions — dgain/dhup 1 08 juillet 2024

Le tableau de la page 148 utilise dans la colonne destination des mots ne correspondant pas à ceux des destinations et sous destination autorisée, et limitatives, tels qu'habitat, économie, hébergement touristique, annexe à l'habitation, activité économique. Il semble nécessaire que ne soient utilisées que les mots participants de la réglementation urbanistique des destinations et sous destination, à savoir logement ou habitation (au lieu d'habitat), logement (au lieu d'hébergement touristique) et activités de service avec accueil d'une clientèle (au lieu d'économie et activité économiques) permettant ainsi d'être fidèle aux définitions des destinations et sous destination.

L'annexe 5 : bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N présente des fiches de changement destination qui ne contiennent pas la destination actuelle du bâtiment et dans quelle zone du PLUi ce bâtiment est situé. Il serait nécessaire de l'indiquer de même que de modifier les termes utilisés pour le projet de destination comme demandé plus haut.

Des demandes complémentaires de changement de destination ont été formulées lors de nos permanences ou sur les registres, celles-ci seront examinées par la commission d'enquête dans la partie communale de notre rapport.

4-20 Emplacements réservés

Article L151-41 *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

Le rapport de présentation, page 167, présente les 111 emplacements réservés dont 40 sont destinés à la création de parking, 14 à des aménagements de voirie, 27 relèvent du souhait de maîtriser le foncier sur les sites touristiques notamment au Claps, à Luc en Diois 31 ER et quelques emplacements réservés à des destinations diverses. Durant l'enquête, des observations ont été faites par des propriétaires du terrain concerné par un emplacement réservé, ou voisins de celui-ci, en particulier pour les 40 parkings envisagés dans les villages. Des demandes de suppression de ces emplacements réservés ont été formulées lors de nos permanences ou sur les registres, celles-ci seront examinées par la commission d'enquête dans la partie communale de notre rapport.

CD 26: Emplacements réservés : *Le dossier présente une liste de plus d'une centaine d'emplacements réservés dont la plupart sont inscrits au bénéfice des communes concernées. De nombreux emplacements réservés sont prévus pour des aménagements de parkings publics ou de créations de voies communales. Ces projets peuvent interférer avec le réseau routier départemental. Aussi, ces projets relatifs à ces emplacements réservés devront être soumis à l'avis du Conseil départemental. Ils pourront éventuellement nécessiter une autorisation ou permission de voirie.*

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Avis général de l'état Concernant les ER consommant de l'espace agricole.
Impact ER 36 ; 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.

AVIS CCDIOIS : Tous les ER des zones A et N seront supprimés

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte mais plus de difficultés pour passer outre à un refus d'achat amiable des parcelles concernées par un projet qui faisait l'objet d'un ER

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)



AVIS CCDIOIS : L'emplacement réservé sera supprimé

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

4-21 ZAC de Chanqueyras

La question de la création du nouvel hôpital sur le site de Chanqueyras par le conseil municipal de Die, s'appuyant sur une modification de la ZAC existante, n'est pas un sujet pour le PLUi du Diois, qui prévoit une « OAP valant règlement », sur le même périmètre que celui de la ZAC, permettant, dans ce cadre, d'octroyer les autorisations de droit des sols. Toutefois, du fait de l'importance de ce dossier dans le débat communal de Die, il a paru nécessaire aux membres de la commission d'enquête d'étudier ce dossier afin de pouvoir répondre aux questions posées par les personnes venant aux permanences. En particulier, le président de la commission, en charge des 6 permanences à Die, au siège de la communauté de communes, a étudié et suivi les diverses étapes d'évolution de ce dossier extrêmement complexe à comprendre pour des personnes non habituées à ces procédures administratives différentes et croisées.

Dossier complexe puisque même des experts comme la MRAE, ou d'anciens élus, confondent dans leurs documents études et décisions du conseil municipal de Die et dossier sur le PLUi soumis à l'enquête par la communauté de commune du Diois.

La Zac de Chanqueyras a été créée par délibération du conseil municipal de DIE le 3 juillet 2013, le projet consistant en l'aménagement d'un quartier de 250 logements avec la création d'une maison médicale sur un terrain de 67 800 m², projet réalisé à hauteur de seulement 30%, le rythme de commercialisation de l'opération s'étant avéré en deçà des prévisions initiales du fait de la conjoncture économique mais aussi de l'inadéquation entre les propositions de types d'habitats et les attentes des habitants de la commune. En parallèle, durant l'année 2017, la ministre de la Santé a pris la décision de permettre une reconstruction/relocalisation du Centre Hospitalier sur le territoire de la commune de Die.

Ainsi, la commune de Die a décidé, par délibération du 23 mars 2021, de lancer la modification de la ZAC afin d'adapter le projet de ZAC au regard des évolutions du programme de constructions et d'équipements publics en lien avec l'actualisation des besoins de la commune en matière de logements et d'équipements et du projet de construction d'un nouvel hôpital sur la commune de Die, permettant non seulement la modernisation de l'équipement existant mais aussi d'envisager à plus long terme une opération de renouvellement urbain dans le centre-ville où les potentialités foncières sont rares.

Les deux principales modifications qui interviennent dans le plan d'aménagement sont la modification du périmètre (réduction de 2 244 m²) et une nouvelle orientation programmatique permettant de poursuivre la production de logements aux formes urbaines plus adaptées au contexte du marché du Diois mais aussi de permettre l'accueil d'un équipement public ou d'intérêt collectif structurant.

Ainsi, le programme de ZAC modifié prévoit l'aménagement d'un quartier avec un potentiel total de 24 500m² de surface de plancher répartis de la manière suivante : • La construction d'un potentiel de 127 logements type R+1 individuels (pavillons) ou intermédiaires (collectifs) dont 77 logements déjà construits ; • La reconstruction / relocalisation du Centre Hospitalier du Diois ; • Le réaménagement des équipements et publics existants.

Comparé au programme initial, le programme de la ZAC modifiée : • Intègre la reconstruction / relocalisation du CHD et la construction de l'EHPAD ; • Réduit la surface de plancher à créer (-2 800m²) ; • Réduit le nombre de logements à construire (-143, -50%).

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, la création, la réalisation et la modification substantielle d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Ainsi, par délibération en date du 23 janvier 2024, le Conseil Municipal de Die a fixé les objectifs poursuivis, le périmètre et les modalités de la concertation publique pour le projet modificatif de création – réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Chanqueyras à Die, conformément à l'article L.103-2-2 du Code de l'Urbanisme. La concertation s'est déroulée du 24 janvier 2024 au 20 juin 2024. Elle a fait l'objet d'un bilan, lequel a été approuvé par la délibération du Conseil Municipal de Die en date du 9 juillet 2024. Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude d'impact.

En application de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement les projets de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sont soumis à la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE). La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente, le Conseil Municipal de DIE, pour autoriser les projets ou approuver les plans et programmes. Le dossier est mis en consultation du public par voie électronique pendant une durée qui ne peut être inférieure à 30 jours. Les observations et propositions du public sont déposées par voie électronique. Par l'arrêté n°2025/14, en date du 29 septembre 2025, la Maire de la commune de Die a défini les modalités de la participation du public par voie électronique. La participation s'est déroulée du lundi 20 octobre à 8 heures au jeudi 20 novembre à 17h inclus. Le public a été informé par un avis du Maire de la Commune de Die conformément aux dispositions de l'article L.123-19-II du Code de

l'Environnement, 15 jours avant l'ouverture de la participation, et dans les 8 premiers jours de la procédure en particulier par voie de presse.

Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique comprenait la notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique, le projet modificatif de dossier unique de création – réalisation de la ZAC comprenant : l'étude d'impact environnemental et son résumé non technique, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ainsi que le mémoire en réponse à cet avis.

À l'issue de la participation du public par voie électronique, une synthèse des observations et des propositions a été rédigée. La commune de Die et son bureau d'étude ont étudié et analysé chacune des observations émises par les participants, pour apporter des réponses ou réactions. De cette analyse, elle a identifié plusieurs thématiques / sujets pour synthétiser les contributions : Programmation, Intégration urbaine et paysagère, Mobilités, Habitat et cadre de vie – gestion des nuisances, Aspect financier de l'opération d'aménagement, Environnement et gestion des risques, Gestion des ressources, Procédures réglementaires et dispositions juridiques, Concertation, Remarques diverses. Cette partie du bilan dresse une synthèse des observations émises selon les thématiques et précise les réponses de la maîtrise d'ouvrage, la Commune.

Le dossier de modification unique de création et réalisation de la ZAC de Chanqueyras, a été soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la commune de Die le 17 décembre 2025 et voté par la majorité du Conseil Municipal par 18 voix Pour et 6 Contre.

Il est à noter que le Conseil de surveillance du Centre hospitalier a, lors de sa réunion du 13 novembre 2025, adopté un accord de principe en faveur de l'acquisition de cette parcelle permettant l'implantation sur le site de Chanqueyras du futur hôpital comme a bien voulu nous le confirmer sa Directrice.

Bertrand PRUDHOMMEAUX
Directeur général du groupe hospitalier
☎ 04 75 75 75 10
bertrand.prudhommeaux@ch-raince.fr

Zaïa KEBABSA
Directrice déléguée du centre hospitalier
☎ 04 75 22 55 07
zkebabsa@ghc-rdv.fr

Secrétariat de la direction déléguée
☎ 04 75 22 55 06 ou
☎ 04 75 22 55 11
Fax. 04 75 22 55 01
secrtaire.direction@ch-die.fr

Je soussignée Zaïa KEBABSA, agissant en qualité de directrice déléguée du centre hospitalier du Diois, atteste par la présente que le Conseil de surveillance du centre hospitalier du Diois s'est réuni en date du 13 novembre 2025 afin d'examiner et de délibérer sur la délibération du conseil municipal de la commune de Die relative au projet de vente de la parcelle de Chanqueyras.

Lors de cette séance, le Conseil de surveillance a été informé des termes de la délibération adoptée par le conseil municipal de Die et a procédé à des échanges portant sur les enjeux juridiques, fonciers, institutionnels et électoraux afférents à cette cession. À l'issue de ces échanges, le Conseil de surveillance du centre hospitalier du Diois a adopté, à l'unanimité des membres présents ou représentés, un accord de principe en faveur de l'acquisition de cette parcelle permettant l'implantation sur le site de Chanqueyras du futur hôpital, assorti de clauses suspensives.

La présente attestation est établie pour être produite auprès de vos services dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur public, l'expression de mes salutations distinguées.

La directrice déléguée,
Zaïa Kebabsa
Directrice déléguée
Z. KEBABSA
0750 DIE

M MAURICE Alain RD W n°16

Voici mes observations que je soumetts à votre appréciation et analyse concernant le projet de PLUi du Pays Diois soumis en enquête publique.

Mes observations concernent principalement la ville de Die en lien avec l'absence de schéma de cohérence territoriale et de projet urbain relevée dans les deux avis que l'autorité régionale environnementale a publié les 30 septembre (modification de la ZAC de Chanqueyras) et 14 octobre (PLUi Pays Diois). sur le plan des procédures en cours et de leur accélération à trois mois d'un renouvellement municipal et intercommunal : En premier lieu le dossier du PLUT est incomplet en bien des points. Il ne tient pas compte de la procédure de la modification de la ZAC de Chanqueyras pour l'implantation de l'hôpital du Diois. L'avis de la MRAe du 14 octobre 2025 est particulièrement critique compte tenu du fait que le PLUi ne semble pas avoir pris en compte le projet de modification de la ZAC. Ainsi l'autorité régionale environnementale relève dans son avis en page 8 que : « le projet d'implantation de l'hôpital du Diois dont l'envergure est non négligeable n'est pas intégré au PLUi alors même que la modification de la ZAC de Chanqueyras est en cours d'approbation ».

En l'état des documents administratifs en vigueur, la modification de la ZAC ne respecte pas les dispositions du PLU en vigueur il convient de les modifier en amont.

Concernant la procédure de DPMEC, nous sommes toujours dans l'attente de la délibération tirant le bilan de la concertation qui est intervenue de début février à fin mars 2025. Cette procédure est également soumise à évaluation environnementale (cf. Article R. 104-13 20 du code de l'urbanisme) qui prendra en principe la forme d'un rapport environnemental ou d'une modification du rapport de présentation accompagnée de l'étude d'impact. L'autorité régionale environnementale devra également être saisie pour avis sur ce rapport. Elle dispose d'un délai de 3 mois pour rendre son avis, à défaut de réponse dans ce délai l'autorité régionale environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler (cf. Article R. 104-25 du code de l'urbanisme). Il existe des cas de procédures coordonnées d'évaluation environnementale mais la commune ne semble pas s'être dirigée vers ces options (cf. Article R. 104-38 du code de l'urbanisme). Ainsi, à supposer même que la délibération tirant le bilan de la concertation intervienne demain, il faudra en moyenne encore compter au moins 5 à 6 mois avant que la déclaration de projet puisse être définitivement adoptée, c'est-à-dire après le renouvellement des instances élues. Dès lors les Diois ne sont pas du tout en mesure d'avoir tous les éléments nécessaires dans le cadre de cette enquête publique pour pouvoir donner un avis éclairé. Et dans ce cadre la volonté des élus actuels d'accélérer les procédures en cours pour arrêter définitivement le PLUi avant le prochain renouvellement des instances de mars prochains, apparaît comme un passage en force anti démocratique, privant les citoyens d'avoir des informations probantes et complètes pour pouvoir se prononcer dans le cadre de cette enquête publique. En ce sens, je tiens à rappeler que La phase d'enquête publique ne peut commencer qu'après la constitution d'un dossier complet comprenant notamment l'ensemble des avis prévus à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Ce projet de PLUi n'affiche aucune visibilité sur l'aménagement du territoire et le projet urbain de Die à minima sur les 10 prochaines années. En termes de projet de territoire je me permets de vous remettre avec cette note de mes observations, le livre que j'ai écrit et édité en juin dernier, intitulé Die dans 10 ans. L'avis de la MRAe du 14 octobre 2025 relève en page 6 l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale. Le Diois est tourné vers la Vallée de la Drôme en direction de Crest. Il est absolument aberrant de voir la Communauté de Communes vouloir faire adopter un PLUi sans avoir approuvé de SCOT ! Même le Cabinet d'avocats Guimet que la commune de Die a consulté à propos de l'implantation de l'hôpital du Diois à Chanqueyras, a écrit en page 4 de sa note de synthèse (en pièce jointe) : Le SCOT et le PLU sont des documents programmatiques desquels il faut nécessairement partir ! Cette absence de SCOT n'est pas neutre pour le développement économique du territoire, mais aussi pour le logement, la Santé et l'implantation de l'hôpital du Diois. Les élus des précédant mandats, toutes étiquettes politiques confondues, ont toujours

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

bâti ce territoire avec une idée force : les zones d'activités à l'Ouest, les Zones résidentielles à l'Est. L'évidence même du positionnement géographique du Pays Diois et de la vallée de la Drôme. C'est ainsi que dans la construction de ce territoire, les Zones d'Activités se sont développées à l'Ouest de la Ville, et que la ZAC de logements de Chanqueyras est née à l'Est. C'est aussi pour cette raison que l'Hôpital du Diois a acheté en 2020 (compromis de vente) et 2021 (acte de vente) le terrain agricole sur lequel est implanté l'hélistation pour y construire l'hôpital du Diois. Ce terrain a toujours été décrit comme « Idéal » par les directions du groupement hospitalier et du Centre Hospitalier du Diois. Vous trouverez en pièce jointe l'acte notarial de cet achat. Cette absence de SCOT est doublée d'une absence de projet Urbain. Ainsi dans son avis rendu le 30 septembre 2025 sur la modification de la ZAC de Chanqueyras la MRAe précise en page 6 et 7 : « Bien que des projets de remobilisation du Centre Hospitalier existant pour y construire des logements soient évoqués, il est indiqué qu'à la date de rédaction de la présente étude d'impact, le devenir de l'implantation actuelle du centre hospitalier n'a pas fait l'objet de réflexion en matière de projet urbain. » Et plus loin en page 7 la MRAe ajoute « le dossier ne quantifie pas clairement le besoin en nouveaux logements au regard des dynamiques du territoire, et des ressources disponibles. En effet, si certaines zones n'ont pas été mobilisées depuis 2009, il apparaît indispensable, dans le cadre de l'élaboration du PLUT, de réévaluer le besoin en logements sur le territoire d'ici 10 à 15 ans. » Je note également en début du page 6 de l'avis de la MRAe du 30 septembre 2025 que Le dossier de modification de la Zac de Chanqueyras prend implicitement comme hypothèse que l'activité du centre hospitalier sera identique ou aura les mêmes effets que l'actuel. Ce point est à expliciter, en particulier au vu de la justification du projet... et j'ajoute un projet qui s'inscrit à une échelle de 50 ans et au regard des évolutions de services hospitaliers à venir de le l'accueil des personnes âgées vieillissantes qui augmentent significativement chaque année.

Enfin pour en conclure avec ce deuxième point de mes observations, il est inconcevable d'avoir entendu dans la présentation de cette délibération du PLUi au Conseil Municipal du 14 octobre 2025, le fait que la commune de Die allait perdre 16 hectares de terrains constructibles, dont environ 2 sur la Zac de Chanqueyras, sans SCOT, sans projet Urbain. Alors même qu'en anticipation de la loi sur l'artificialisation des terres (2050 !), la Communauté de Communes pouvait consacrer sur tout son territoire 1 hectare par communes de terrains constructibles, soit 50 hectares sur le Pays Diois, alors même que certaines communes n'ont pas de projet d'urbanisation, le Conseil Communautaire a proposé de mutualiser ces 50 hectares sur les 50 communes, Madame la Maire de Die annonce lors de ce Conseil Municipal que la ville de Die renonce à 16 hectares de terrains constructibles, sans analyse des besoins, sans projet urbain, sans SCOT. La navigation à vue et au doigt mouillé n'a jamais été l'un des fondements de documents d'urbanismes, dont le PLUi soumis aujourd'hui à enquête publique.

3j Concernant les OAP du PLUi relatives à la zone de Chanqueyras et au Hameau de Plas à Die Les OAP sont des pièces incontournables du PLUi. Et en l'espèce, sur le PLUi soumis à enquête publique, force est de constater qu'elles ne répondent pas aux exigences du Code de l'Urbanisme. Plus précisément, concernant les OAP sectorielles relatives à la ZAC de Chanqueyras et celle du Hameau de Plas à Die, elles ne sont en l'état de leur présentation ni plus ni moins affichées comme des zones réservées : aucun plan masse, graphique précis avec les alignements sur les voies ne sont identifiés. En l'espèce les jurisprudences administratives ont à plusieurs reprises précisé que le plan masse est préférable à un graphique de détail. Mais en l'espèce rien de tel sur ces deux OAP. Par ailleurs, l'article R151-8 du code de l'urbanisme : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur : 1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2 La mixité fonctionnelle

et sociale ;3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;4 Les besoins en matière de stationnement ;5. La desserte par les transports en commun ;6. La desserte des terrains par les voies et réseaux. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Tel n'est pas le cas dans le PLUi soumis à enquête publique.4/ Sur l'absence d'intérêt général de l'implantation de l'hôpital du Diois à Chanqueyras Dans son courrier en date du 6 avril 2022 (en pièce jointe), Madame la Directrice Départementale des Territoires précisait à Madame la Maire en ce qui concerne la déclaration de projet mise en compatibilité :

« Pour le dossier de dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité, l'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence. En pratique, le dossier final devra donc comporter: Une partie intérêt général avec présentation de l'opération, un résumé des principales raisons pour lesquelles l'hôpital doit déménager, le choix du site retenu..., et les conséquences induites par le projet (notamment la suppression d'un potentiel de logement sur la ZAC => en précisant ce que la collectivité prévoit à la place (suppression de ce potentiel de logements, réaffectation de ce potentiel de logements sur d'autres sites ouverts à l'urbanisation dans le PLUi de Die) ; ...» Force est de constater l'absence de tels éléments tendant à démontrer l'intérêt général du projet et de son implantation à Chanqueyras. Les deux avis commentés plus haut de la MRAe le confirment. J'ajoute qu'en mars 2021 la note du Cabinet d'Avocats GUIMET à l'attention de la municipalité de Die (pièce jointe) indiquait dans sa synthèse en page 4 « l'article L. 122-3 du code de l'environnement indique que l'étude d'impact comprend au minimum une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage... L'exposé des solutions de substitution envisagées par le maître d'ouvrage vise à s'assurer que les alternatives au projet d'aménagement, essentiellement en termes de programmation ou de localisation, ont été étudiées et comparées et que l'option retenue présente le plus d'intérêt, voire le meilleur compromis au regard de ses impacts sur les différentes composantes de l'environnement et sur la santé humaine... L'Ae observe que, dans beaucoup de dossier, l'exposé des solutions de substitution fait défaut et est remplacé par la présentation de variantes de projets. (...) Même si elles sont parfois bien décrites et ont toute leur place dans cette partie, elles ne peuvent être à elles seules suffisantes pour tenir lieu de solutions de substitution (Note de l'Autorité environnementale relative aux ZAC et autres projets d'aménagements urbains, n° Ae2019-N-07 adoptée lors de la séance du S février 2020). » Au regard de ces précisions je considère qu'aucune solution de substitution à l'implantation de l'hôpital du Diois à Chanqueyras n'a été sérieusement développée dans l'étude d'impact réalisé par la ville, et de surcroît venant du Maître d'Ouvrage. Et pour cause !

1. Pour valider l'achat du terrain de Chamarges l'ARS avait pris soin de réaliser en 2020 une étude approfondie de l'évolution architecturale du Centre Hospitalier autour de trois hypothèses (diapositive 5 en pièce jointe)

- 2 Le 11 mars 2021 le pôle ressources Direction Travaux, équipement, logistique de Centre Hospitalier de Valence produit une note sur l'implantation de l'hôpital + EHPAD sur la Zac de Chanqueyras (pièce jointe)

3. En s'appuyant sur cette note technique Monsieur le Directeur Général du Groupe Hospitalier de Valence écrit le 27 mai 2021 une lettre de 6 pages à Madame la Maire, en précisant que le site de Chamarges est idéal à tout point de vue et que l'hypothèse Chanqueyras apporte de nombreuses réserves. Une proposition du camping de Chamarges à vendre pourrait être un site pertinent

4. Dans sa réponse au Directeur Général en date du 21 Juin 2021 en pièce jointe, Madame la Maire se veut rassurante sur les réserves, tout en pointant du doigt la problématique de localiser l'hélicoptère à Chanqueyras en proposant d'étudier un autre emplacement. L'hypothèse du camping de Chamarges est refusée, trop onéreuse soit disant alors qu'aujourd'hui, depuis le Conseil Municipal du 14 octobre 2025, Madame la Maire a annoncé une subvention d'équilibre de la ville de Die + une participation financière de l'hôpital du Diois d'un montant avoisinant le 1100000€ alors même que la ville doit continuer à rembourser un prêt de

1500000€ contracté pour la réalisation de la ZAC de Chanqueyras et que son coefficient de désendettement sur la totalité des emprunts est de 11 ans ! (en pièce jointe la diapositive affichant le montant de ces participations communales présentée lors du Conseil Municipal de Die en date du 14 octobre 2025).

5. Dans une lettre adressée au DG du CH de Valence, le 10 Août 2021 les médecins et personnels soignant s'insurgent contre le changement d'implantation pour le nouvel hôpital (pièce jointe)

6. Dans une interview au Journal du Diois en date du 19/11/2021, le directeur de l'ARS précise que le nouvel hôpital de Die devra être construit rapidement et que cette reconstruction ne se conçoit qu'avec l'hélicoptère (pièce jointe)

7 Le 17 décembre 2021, le conseil de surveillance du CH du Diois adopte un vœu contre l'implantation de l'hôpital du Diois à Chanqueyras à 6 avis contre 3 (les élus) favorables (pièce jointe).

8. La délibération du Conseil Municipal du 23 Juin 2021 (en pièce jointe le compte rendu et annexes) fait adopter le choix de Chanqueyras à 14 voix pour sur 27. L'analyse comparative en annexe n'est pas suffisante pour tenir lieu de solution de substitution. En outre en page 8 de cette annexe la révision de la Zac de Chanqueyras est annoncée avec un délai de réalisation de 12 mois avec l'évolution du PLU conjointement. Nous sommes bien loin du compte au moment où cette enquête publique a lieu avec un bilan de la concertation pour la modification de la ZAC au sein du PLU pas encore votée presque 5 ans plus tard.

9. En ce qui concerne les délais pour le site de Chamarges la même annexe de la délibération du 23 mars 2021 (en pièce jointe) annonçait 24 mois pour l'avis d'une commission nationale qui en plus n'a pas à être sollicité puisqu'en vertu de l'article de l'article R313-13-1° du code de l'urbanisme, la modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur résulte d'un simple arrêté du préfet en cas d'avis favorable de l'organe délibérant de la commune. A ce titre il est utile de rappeler le relevé de conclusions d'une réunion sur l'implantation du nouvel hôpital en date du jeudi 7 décembre 2017 (en pièce jointe) qui s'est tenue en sous-préfecture de Die qui annonce que la déclaration de projet qui portera la mise en compatibilité du PLU sur le site de Chamarges peut-être réalisé en 6 mois !

10. Et si un doute subsistait sur les délais de réalisations de l'hôpital du Diois sur le Site de Chamarges, notamment compte tenu de la mesure de plan de sauvegarde et de mise en valeur touchant le terrain acheté par le Centre Hospitalier du Diois, il est utile alors de se reporter à les décisions de permis de construire accordée par Madame la Maire le 25 Août et 5 décembre 2022 pour un projet de réagencement de remises agricoles, extension d'un bâtiment et installation de Serres dans le périmètre SPR sur des parcelles jouxtant celle appartenant au Centre Hospitalier du Diois à Chamarges : après un refus du 11 Août 2022 suite à l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiment de France compte tenu du site patrimoniale remarquables, la décision de permis de construire intervient quelques mois après. Si ce projet agricole revêt un certain intérêt pour le territoire, un hôpital de proximité revêt quant à lui un intérêt général qui aurait pu se réaliser à Chamarges au cours de ce mandat qui s'achève.

Que de temps perdu depuis 6 ans dans cet entêtement de la majorité municipale actuelle à vouloir implanter l'hôpital du Diois sur la ZAC de Chanqueyras contre l'intérêt général qui, au regard de toutes mes observations précédentes, identifie le Site de Chamarges comme la solution idéale !

Ajoutons à tout cela, que les nuisances sur la Zac de Chanqueyras vont être démultipliées avec l'implantation de l'hôpital du Diois au projet de PLUT. La MRAe relève dans son avis du 30 septembre 2025 que rien que sur le seul critère du trafic routier, il est relevé un trafic de 640 véhicules supplémentaires par jour ouvré, sans préciser la situation les autres jours. Ces projections de trafic conduisent la maîtrise d'ouvrage à conclure à un impact fort à l'intérieur de la Zac. Pour autant le dossier ne présente aucune mesure spécifique visant à éviter ou réduire l'impact fort du trafic au sein de la Zac. En outre, la modélisation du trafic ne prend pas en compte la spécificité du centre hospitalier, d'être un établissement fonctionnant sept

jours sur sept et 24 heures sur 24. Le dossier ne précise pas non plus si ces estimations de trafic tiennent compte des périodes touristiques, s'appuyant sur un flux moyen journalier annuel ;

En ce qui concerne les finances publiques de la ville de Die où l'endettement a doublé durant les 6 dernières années, l'implantation de l'hôpital du Diois sur la ZAC de Chanqueyras va priver la ville de recettes foncières alors même qu'un emprunt a été contracté pour la réalisation de cette ZAC avec un capital restant dû à hauteur de 1500000€ à ce jour. En outre, lors du Conseil Municipal du 14 octobre 2025, la ville de Die a annoncé une subvention d'équilibre et une participation de la commune pour l'implantation de l'hôpital du Diois sur la ZAC de Chanqueyras à hauteur cumulée de 1100000€ amortissable sur 10 à 12 ans. Dans le projet de PLUT, la réalisation de l'hôpital du Diois sur la ZAC de Chanqueyras aurait donc des conséquences désastreuses en termes de finances publiques pour la ville de Die à la limite de la mise sous tutelle ;

Rappelons aussi l'avis de la MRAe qui estime que les dossiers soumis à enquête publique n'apportent pas suffisamment d'éléments à Die sur les besoins effectifs de logements (typologie et nombre), ni sinon sur les secteurs susceptibles d'accueillir les 150 logements qui ne seront finalement pas construits au sein de la Zac. En effet, même si plusieurs hypothèses sont avancées (remobilisation du centre hospitalier actuel, et report sur les zones AU ouvertes existantes), le dossier ne quantifie pas clairement le besoin en nouveaux logements au regard des dynamiques du territoire et des ressources disponibles. Ainsi, si certaines zones n'ont pas été mobilisées depuis 2009, il apparaît indispensable, dans le cadre de l'élaboration du PLUi de réévaluer le besoin en logements sur le territoire d'ici 10 à 15 ans. A ce titre, la destruction d'un espace vert boisé sur le hameau de Plas (nouvelle zone AUC dans le projet de PLUT) n'est absolument pas justifiable ce d'autant que le projet de PLUi affiche la perte de 16 hectares constructibles sur Die (dixit la présentation au Conseil Municipal du 14 octobre 2025) ;

En ce qui concerne la biodiversité sur le site de Chanqueyras, la MRAe précise que pour l'évaluation environnementale du projet de PLUi, des prospections de terrain ont été réalisées au printemps 2024 et printemps 2025 sur les zones à urbaniser. Il est précisé « qu'il s'agissait de mettre en exergue les grands enjeux écologiques de la zone, sur un seul passage. Ces expertises ne constituent en aucun cas un inventaire quatre saisons ;

L'Autorité environnementale recommande ainsi de compléter l'analyse comparée des sites étudiés ainsi que la justification du choix de relocalisation du centre hospitalier en y intégrant des critères environnementaux et en s'appuyant sur une présentation du projet de nouveau centre hospitalier.

Au regard de l'ensemble des observations soulevées dans ce courrier, et des pièces jointes justifiant mes propos, je m'oppose au projet de PLUT soumis à enquête publique et sollicite par la présente les commissaires enquêteurs pour qu'un avis défavorable justifié soit opposé à ce projet de PLUi.

Pièces remises en main propre au Commissaire Enquêteur, à Die. Samedi 15/11/2025

1. Avis de la MRAe du 30/09/2025 sur la modification de la Zac de Chanqueyras
2. Avis de la MRAe du 14/10/2025 sur le projet de PLUi
3. Livre Die dans 10 ans publié en juin 2025
4. Note de synthèse (4 pages) de GUIMET avocats du 8 mars 2021 sur l'implantation de l'hôpital du Diois à Chanqueyras
5. Diapositive n° 5 du support de l'ARS d'une étude approfondie sur les 3 hypothèses quant à l'évolution du CH du Diois
6. Compte rendu du Conseil de Surveillance du CH du Diois en date du 26 mars 2021
7. Lettre de la DDT à Madame la Maire du 6 avril 2022
8. Note du pôle ressource du CH Valence en date du 11 mars 2021 sur l'implantation de l'hôpital du Diois à Chanqueyras
9. Lettre de Monsieur le Directeur Général du Groupe Hospitalier de Valence à Madame la Maire en date du 27 mai 2021
10. Réponse de Madame la Maire à Monsieur le Directeur Général du Groupe Hospitalier de

Valence en date du 21 juin 2021

11. Diapositive sur le bilan financier de l'implantation de l'hôpital du Diois à Chanqueyras présenté au Conseil Municipal du 14 octobre 2025

12. Lettre du 10 Août 2021 des médecins et personnels soignant du CH du Diois à Monsieur le Directeur Général du Groupe Hospitalier de Valence pour s'insurger contre le changement d'implantation du CH du Diois à Chanqueyras

13. Interview du DG de l'ARS dans le JDD du 19/11/2021 qui précise que l'hôpital du Diois devra être reconstruit rapidement avec l'hélicoptère

14. Délibération du Conseil de Surveillance du CH du Diois en date du 17/12/2021 contre l'implantation du CH du Diois à Chanqueyras

15. Article du JDD de décembre 2021 du Docteur Joseph Al Houayek demandant aux élus de revoir leur position sur l'implantation du CH de Die à Chanqueyras

16. Compte rendu des débats du Conseil Municipal du 23 juin 2021 avec en annexe l'analyse comparative des 3 sites pour l'implantation du CH du Diois

17. Relevé de conclusions de la réunion en sous-préfecture de Die en date du 7 décembre 2017 validant le terrain de Chamarges pour l'implantation du CH du Diois, qui conduira au CH à acheter ce terrain pour y construire le CH du Diois

18. Décisions en 2022 de refus et finalement de délivrance de Permis de Construire à une coopérative agricole pour la réalisation d'extension et reconversion de bâtiments et installation de serres dans le périmètre de la mesure de sauvegarde du paysage (SPR), sur des parcelles jouxtant celle achetée par le CH du Diois pour y construire l'hôpital du Diois

AVIS CCDIOIS Comme l'indique le préambule de l'avis du 14 octobre 2025 transmis à la Communauté des Communes du Diois maître d'ouvrage du dossier PLUi " l'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité". Un mémoire en réponse a été transmis à la MRAe. Le dossier de révision de la ZAC suit sa procédure spécifique conduite par la ville de Die aménageur. L'enquête publique portait sur le dossier de PLUi et non de Déclaration de Projet de Mise en Compatibilité du PLU communal. Dossier qui a pris du retard du fait de la décision de la MRAe de soumettre le dossier de ZAC à étude d'impact. Le SCOT n'est pas un document obligatoire. Le choix fait par les 50 communes lors du transfert de la compétence a été d'élaborer un PLUi. L'absence de SCOT a nécessité une demande de dérogation Préfectorale. A noter que si au début de la démarche, il était envisagé une démarche de PLUi valant SCOT cette disposition a été supprimée par le législateur en 2018. Cette faculté a été réintroduite par les dispositions de la loi dite HUWART de 2025. Du fait de l'absence de SCOT, un dossier spécifique de demande de dérogation au titre de la constructibilité limitée L142-4-1 et L 142-4-3 du code de l'urbanisme a été soumis au Préfet du Département.

Toutes les OAP sectorielles du PLUi, sauf celle de Chanqueyras valant règlement, sont couvertes par un règlement voir (le règlement zones AUc), Dès lors, les dispositions de l'article R151-8 ne s'appliquent pas à ces OAP, comme le mentionne ledit article. Seule la zone de Chanqueyras est concernée par l'article R151-8 et sera complétée pour l'approbation suite à cette observation.

Concernant le projet de centre hospitalier, la construction d'un nouvel hôpital relève de la compétence de Centre Hospitalier et des procédures spécifiques qui s'appliquent à cet établissement. Ce type de permis de construire est instruit par les services de l'Etat (L 422-2 du code de l'urbanisme). La commune, la communauté des communes et les services de l'Etat ont donc travaillé de concert avec le centre hospitalier pour rechercher un site répondant aux attendus de la loi Climat & Résilience et de l'Etat.

Avis Commission d'Enquête : voir avis de la commission d'enquête au chapitre sur l'OAP de Chanqueyras.

MAURICE (idem ci-dessus) : Vu le dossier de la ville de Die, et à la lecture des avis de l'Autorité Régionale Environnementale du 30 septembre 2025 sur la modification de la ZAC et du 14 octobre 2025 sur le PLUi , je m'oppose à la modification de la ZAC de Chanqueyras projet d'envergure qui n'est pas intégré au PLUi 1 / Menaçant la Biodiversité : les derniers inventaires ont été menés sur dix journées d'avril à juin 2025. Aucun passage n'a été réalisé en été et en automne, ce qui ne permet pas de conclure sur le niveau effectif des enjeux en la matière ni des possibles impacts du projet sur les espèces. Le dossier ne présente pas de points d'écoute dans l'espace boisé au sud-est, ce projet de construction de l'hôpital du Diois à Chanqueyras pourrait donc affecter des espèces protégées ou leurs habitats. 2/ Menaçant la sécurité et la tranquillité des familles : le dossier évoque, un ajout au trafic actuel de 640 véhicules supplémentaires par jour ouvré, sans préciser la situation les autres jours ; la modélisation du trafic ne prend pas en compte la spécificité du centre hospitalier, d'être un établissement fonctionnant sept jours sur sept et 24 heures sur 24, et encore moins les périodes estivales. Enfin l'étude d'impact, n'a pas fait l'objet de réflexions en matière de projet urbain. Le dossier de la ville n'apporte pas suffisamment d'éléments sur les besoins effectifs de logements (typologie et nombre), ni sur les secteurs susceptibles d'accueillir les 150 logements qui ne seront finalement pas construits au sein de la ZAC. Il ne quantifie pas clairement le besoin en nouveaux logements au regard des dynamiques du territoire et des ressources disponibles

AVIS CCDIOIS Le projet de PLUi concerne la projection de l'aménagement et développement sur le territoire des 50 communes. Il convient de distinguer le PLUi d'une part du programme d'aménagement d'autre part représenté par la ZAC que conduit la ville de Die en tant qu'aménageur. La projection de nouveaux logements sur la commune de Die est estimée à 408 logements toutes typologies confondues (données disponibles à partir de la page 17 du rapport de présentation voir OAP également).

Avis Commission d'Enquête : voir avis de la commission d'enquête au chapitre sur l'OAP de Chanqueyras

M GUILLAUME Anonyme RD W n°64 Je souhaite alerter avec gravité sur les incohérences du PLUi relatives à l'implantation du futur hôpital. En accord avec les avis de la MRAe, j'estime que ce projet de territoire doit réexaminer en profondeur les enjeux de santé publique (garantir une localisation stratégique pour cet équipement essentiel), ainsi que la consommation d'espace (notamment celle dédiée à l'habitat). La MRAe met en évidence une évaluation parcellaire de la consommation d'espace, marquée notamment par une comptabilisation incomplète des dents creuses, et exige que « des justifications supplémentaires doivent être apportées sur la consommation d'espaces liés aux ER et aux dents creuses. En l'état, la projection de consommation future d'espace apparaît minimisée » (2). Ces éléments conduisent, de façon argumentée et pleinement assumée, à formuler une opposition au PLUi du Pays Diois tel qu'il est actuellement soumis à enquête publique, au regard d'une exigence de cohérence et de rationalité, seules garantes d'un aménagement du territoire partagé, équilibré et fidèle à l'intérêt général.

AVIS CCDIOIS Il est rappelé que dans le cadre de la loi climat et résilience, la ville de Die et plus globalement le territoire, étaient tenus à l'exercice éviter - réduire - compenser (ERC) pour la localisation du futur centre hospitalier. Le préambule de l'avis du 14 octobre 2025 transmis à la Communauté des Communes du Diois maître d'ouvrage du dossier PLUi "" l'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité"". Un mémoire en réponse a été transmis à la MRAe. Il est rappelé que l'instruction du PC du futur centre hospitalier est instruit par le Préfet (L 422-2 du CU) et non pas le Maire de la commune. La démarche pour la localisation de cet équipement public a été conduite en lien étroit avec les sévices de l'Etat et le Centre Hospitalier.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

M GIRY RD W n°81 *Opposition motivée au projet de PLUi soumis à enquête publique. Cette démarche, à la fois constructive et exigeante, vise à alerter sur plusieurs incohérences majeures, notamment celles touchant à l'implantation projetée du futur hôpital et à la gestion du foncier dédié à l'habitat, en cohérence avec les observations formulées par la MRAe. Opposition argumentée au PLUi du Pays Diois dans sa version actuelle, au nom de l'intérêt général et d'un aménagement territorial équilibré et cohérent.*

AVIS CCDIOIS L'observation porte sur le développement de l'approche systémique et interactions entre aménagement/habitat et santé publique et sobriété foncière. Le projet de localisation du centre hospitalier a fait l'objet d'un travail d'analyse des sites dès 2021 avec les services de l'Etat (entité compétente la gestion du PC pour ce type d'établissement), le Centre Hospitalier et la ville de Die. Dans ce cadre, les services de l'Etat ont demandé d'appliquer une réflexion guidée par la séquence ERC : Eviter l'étalement urbain et la consommation foncière aurait conduit à retenir la rénovation du site actuel. Réduire a conduit à choisir les options en zones urbaines pour une construction neuve avec deux sites. La Chargière et Chanqueyras ; la Chargière n'a pas été retenu pour différentes raisons (absence de maîtrise foncière, accès, pas d'extension possible à long terme notamment). L'analyse systémique de Chanqueyras représente un certain intérêt : proximité de la maison médicale, facilité d'accès des usagers du Haut Diois (+ de 40 % des usagers avec limitation de la traversée de Die), maîtrise foncière par la ville, possibilité d'extension à long terme, proximité du SDIS. Le site de Chamarges bien que propriété du CH, participait à de la consommation foncière (compensation dans le cadre de la séquence ERC) tout en nécessitant de justifier l'absence d'alternative et la révision de la SPR dont le périmètre a été élargi sur ce secteur en 2014. Le dossier de ZAC a fait l'objet d'une démarche spécifique conduite par l'aménageur (ville de Die) et n'appelle pas de réponse particulière autre que celle faite par la ville dans le cadre de la procédure associée. Concernant le manque de cohérence et de lisibilité du dossier de PLUi et la responsabilité institutionnelle pour maintenir les équilibres territoriaux, il est rappelé les éléments suivants : Le dossier de PLUi a été conduit en étroite concertation avec les 50 communes selon les modalités de collaboration établit en 2018, près de 200 réunions avec les communes. Les Maires réunis en Conférence Intercommunale ont donné certaines orientations. Il a été organisé 21 réunions publiques (Voir bilan de la concertation). Les communes ont délibéré sur les 3 étapes (diagnostic, PADD, règlement). Les personnes publiques ont été associées à la démarche. Le dossier arrêté soumis à l'avis des PPA. Le préambule de l'avis du 14 octobre 2025 transmis à la Communauté des Communes du Diois maître d'ouvrage du dossier PLUi " l'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité". Un mémoire en réponse a été transmis à la MRAe.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

M PONNET RD W n°87 *Vu le dossier de la ville de Die, et à la lecture des avis de l'Autorité Régionale Environnementale du 30 septembre 2025 sur la modification de la ZAC et du 14 octobre 2025 sur le PLUi, je m'oppose à la modification de la ZAC de Chanqueyras projet d'envergure qui n'est pas intégré au PLUi 1 / Menaçant la Biodiversité : les derniers inventaires ont été menés sur dix journées d'avril à juin 2025. Aucun passage n'a été réalisé en été et en automne, ce qui ne permet pas de conclure sur le niveau effectif des enjeux en la matière ni des possibles impacts du projet sur les espèces. Le dossier ne présente pas de points d'écoute dans l'espace boisé au sud-est, ce projet de construction de l'hôpital du Diois à Chanqueyras pourrait donc affecter des espèces protégées ou leurs habitats. 2/ Menaçant la sécurité et la tranquillité des familles : le dossier évoque, un ajout au trafic actuel de 640 véhicules supplémentaires par jour ouvré, sans préciser la situation les autres jours ; la modélisation du trafic ne prend pas en compte la spécificité du centre hospitalier,*

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

d'être un établissement fonctionnant sept jours sur sept et 24 heures sur 24, et encore moins les périodes estivales. Enfin l'étude d'impact, n'a pas fait l'objet de réflexions en matière de projet urbain. Le dossier de la ville n'apporte pas suffisamment d'éléments sur les besoins effectifs de logements (typologie et nombre), ni sur les secteurs susceptibles d'accueillir les 150 logements qui ne seront finalement pas construits au sein de la ZAC. Il ne quantifie pas clairement le besoin en nouveaux logements au regard des dynamiques du territoire et des ressources disponibles

AVIS CCDIOIS Le projet de PLUi concerne la projection de l'aménagement et développement sur le territoire des 50 communes. Il convient de distinguer le PLUi d'une part du programme d'aménagement d'autre part représenté par la ZAC que conduit la ville de Die en tant qu'aménageur.

La projection de nouveaux logements sur la commune de Die est estimée à 408 logements toutes typologies confondues (données disponibles à partir de la page 17 du rapport de présentation voir OAP également).

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

COURRIER Cette « consultation » du public n'a lieu que parce qu'elle est obligatoire en application de la loi. Cette modification du PLUi n'a en fait qu'un seul et véritable objectif : Préparer l'installation du nouvel hôpital du DIOIS à CHANQUEYRAS Une vraie consultation aurait été d'organiser en amont une consultation inter-communale sur le futur lieu d'implantation de l'hôpital du Diois. Vous avez choisi de décider seuls ! Quel bel exemple de démocratie ! En fait, ce dossier n'est que foutaise :- il ne répond en rien aux besoins des habitants du Diois, - il ne sert qu'à écarter le site de CHAMARGES pour la construction du futur hôpital. Pourquoi ? Quelles sont les vraies raisons ? Il est temps que cette mascarade cesse ! Je l'ai dit, je l'ai écrit et je persiste ! Je suis opposé à la construction de l'Hôpital du Diois sur le site de CHANQUEYRAS.

AVIS CCDIOIS La démarche d'élaboration (et non la modification) du PLUi a été un choix fait en 2017 suite au transfert de la compétence planification à la Communauté des Communes. Elle a pour but d'établir une collaboration entre les communes et l'EPCI pour disposer d'un document commun concerté entre l'EPCI, chacune des communes et la population. Démarche qui a généré 21 réunions publiques (voir bilan de la concertation), de nombreuses réunions avec les communes, 3 délibérations de chacun des conseils municipaux et conseil communautaire (diagnostic, PADD, règlement). Le PLUi permettra à 31 communes (actuellement au RNU) de disposer d'un document d'urbanisme. Le PLUi aura pour intérêt d'accompagner le territoire sur une gestion décentralisée de l'urbanisme et des évolutions afférentes dans le temps dans le respect de la législation nationale applicable.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Association Diois Santé Citoyenneté RD W n°117 *dépose une pétition de plus de 300 signatures, d'habitants du Diois s'opposant à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. L'argumentaire pour cette opposition est directement visé dans cette pétition en pièce jointe. Il s'appuie essentiellement sur un dossier incomplet ne permettant pas au Diois d'avoir tous les éléments nécessaires à dispositions au regard des avis de la MRAe du 30 septembre 2025 sur la modification de la Zac de Chanqueyras et du 14 octobre 2025 sur le PLUi. Mais également sur une absence d'intérêt général démontré pour l'implantation de l'hôpital du Diois à Chanqueyras, et enfin sur un coût prohibitif pour les finances de la ville.*

AVIS CCDIOIS L'association dépose une pétition qui souligne l'incomplétude du dossier soumis à enquête publique. Les éléments avancés dans la pétition concernent le dossier de modification de ZAC, le PLUI, l'endettement public, l'évaluation environnementale. Le dossier de modification de ZAC relève d'une procédure qui lui est propre conduite par la Mairie de Die. Il en est de même pour le sujet des financements publics. Il n'y a pas lieu d'apporter des réponses sur ces observations. Pour le dossier PLUI, l'absence de SCoT a nécessité de réaliser un dossier spécifique de demande de dérogation Préfectorale au titre de la constructibilité limitée L142-4-1 et L 142-4-3 du code de l'urbanisme. Le thème du logement est traité dans le rapport de présentation à partir de la page 17 et le dossier d'OAP. Concernant l'avis de l'autorité environnementale, comme l'indique le préambule de l'avis du 14 octobre 2025 transmis à la Communauté des Communes du Diois maître d'ouvrage du dossier PLUI " l'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité". Un mémoire en réponse a été transmis à la MRAe.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

ASSOCIATION DIOIS SANTE CITOYENNETE RD W n°144 Orlane Sommaggio
Avocate

L'association souhaite faire part de ses observations sur le projet de PLUI, et plus particulièrement sur les dispositions concernant l'implantation du nouvel hôpital, dans le cadre de la procédure de consultation actuellement en cours. Plusieurs choix effectués par la communauté d'agglomération s'avèrent en contradiction avec les normes qui s'imposent à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme. De plus, une partie d'entre eux se trouvent entachés d'une erreur manifeste d'appréciation au regard du contexte environnemental, économique et démographique du territoire Diois. la procédure d'élaboration du PLUI ne permettait pas de modifier la ZAC alors même que la déclaration de projet valant mise en comptabilité (DPMEC) du PLUI de la commune de Die a précisément cet objectif. EN CONCLUSION Il appartient en conséquence aux services de l'Etat de refuser la modification de la ZAC de Chanqueyras, dès lors que celle-ci ne répond à aucun des objectifs assignés par les documents d'urbanisme en vigueur.

AVIS CCDIOIS L'association a missionné Maître Sommaggio pour déposer des observations sur le projet de PLUI qui couvrent de nombreux objets : insuffisance du rapport de présentation, absence de concertation, incohérence du PLUI, du développement proposé, de ses incidences économiques, non-respect de la procédure de modification de la ZAC par l'évolution du PLUI. L'auteur cite des extraits de l'avis de la MRAe et jurisprudences, constate l'absence de SCoT. En conclusion, demande est faite aux services de l'Etat de refuser la modification de la ZAC de Chanqueyras. Ce "*refus qui constituerait ainsi la seule décision conforme aux objectifs d'urbanisme et de protection proportionnée des droits des administrés, évitant une atteinte excessive et injustifiée aux intérêts des habitants du Diois*". Le dossier soumis à l'enquête publique concerne le dossier de PLUI dont l'élaboration a été prescrite en 2018. Cette démarche a été conduite par l'ensemble des 50 communes et l'EPCI qui ont délibéré sur chacune des étapes (diagnostic, PADD, règlement). Des réunions de concertation ont été conduites avec les personnes publiques associées avant son arrêt. Il a été mis en place une concertation tout au long de la démarche avec le public avec notamment 21 réunions publiques, un registre papier et adresse mail. Le dossier est l'aboutissement de ce travail. Il sera amendé suite à l'enquête publique sans bouleverser son économie générale notamment par l'intégration de certains avis des personnes publiques associées (avis simples ou conforme qui s'impose pour ce dernier à la collectivité), les observations du public recevables, les conclusions définitives de la commission d'enquête publique. Il convient de rappeler toutefois la nécessité de distinguer procédure d'évolution de la ZAC conduit par la ville de Die et le dossier d'élaboration du PLUI

Elaboration du PLUI du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

(il ne s'agit pas d'une évolution) conduit par les 50 communes du Diois et la Communauté des Communes du Diois (il ne s'agit pas d'une Communauté d'Agglomération).

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

La Commission d'Enquête considère qu'il est dommage que la procédure concernant la ZAC de Chanqueyras de la Commune de Die n'ait pas été conduite à son terme avant le début de l'enquête publique concernant le PLUi de la Communauté de Communes du Diois. La participation du public par voie électronique PPVE menée par la Commune de Die du 20 octobre au 20 novembre 2005 c'est-à-dire quasiment à la même date que l'enquête publique sur le PLUi, du 3 novembre au 3 décembre 2025 a pu prêter à confusion sur le but même de l'enquête publique. La décision de modifier la Zac de Chanqueyras pour y accueillir le centre hospitalier étant de la seule compétence du conseil municipal de Die, et non pas du conseil communautaire de la CC du Diois, le projet de PLUi tient compte, par l'intermédiaire d'une OAP valant règlement, du projet urbanistique envisagé.

La CCD ayant omis de préciser la zone support de l'OAP Chanqueyras, celle-ci devra ajoutée avant la délibération d'approbation.

4-22 : Analyse des observations/contributions par thème :

Table des sigles utilisés pour identifier les thèmes évoqués lors de l'enquête publique:

Sigle	Définition	Sigle	Définition
ASS	Assainissement : AC et ANC	LOIM	Application Loi Montagne
AUT	Autres (EnR, SUP,Divers)	MOB	Mobilités
CHGD	Demande de Changement destination	OAP	OAP
DOS	Observations/Dossier	PADD	PADD
EAU	Quantité, Qualité de l'eau, Zon. inond.	RCLT	Demande de reclassement de Parcelle
ECO	Economie (ZAE Notamment)	REGE	Règlement écrit
ER	Emplacements réservés	REGG	Règlement graphique
INFO	Demande d'info/Dossier	STE	STECAL
HAB	Habitat	ZAC	ZAC (Chanqueyras)
HC	Hors Champ d'Application de l'EP	ZON	Zonages

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

L'analyse des thèmes abordés au cours de l'enquête publique met en évidence, les 5 thèmes principaux pour lesquels des sollicitations ou remarques ont été exprimées :

- Reclassement de parcelles avec à la clé une demande de constructibilité
- Demandes d'informations sur le dossier avec notamment une contestation du PLUi lui-même
- Demandes portant sur le règlement écrit avec des propositions de compléments ou modifications
- Demandes d'informations
- Zonage

Le classement est toutefois "relatif" en raison du caractère "multicritères" de certaines observations/contributions. C'est notamment le cas avec le thème "DOSSIER" pour lequel un seul classement s'est avéré délicat en raison de l'argumentaire développé (exposé liminaire sur le dossier de PLUi, puis focalisation sur celui de la ZAC de Chanqueyras à Die)

A noter que les thèmes : Mobilités, Economie, Habitat et Application de la Loi Montagne se sont avérés peu mobilisateurs.

5 Analyse des observations par commune

Secteur de Die : Die, Barsac, Marignac, Chamaloc, Romeyer, Laval d'Aix, Solaure en Diois, Montmaur en Diois.

Secteur de Quint : Sainte Croix, Saint Julien en Quint, Saint Andéol, Vachères en Quint, Ponet- et-Saint Auban, Pontaix.

Secteur de Chatillon en Diois : Châtillon en Diois, Glandage, Lus la Croix Haute, Boulc, Menglon, Saint Roman.

Secteur de Luc en Diois : Luc en Diois, Recoubeau-Jansac, Barnave, Montlaur en Diois, Poyols, Jonchères.

Secteur Roanne : Saint Nazaire le Désert, Gumiane, Volvent, Brette, Rochefourchat, Pradelle, Pennes le Sec, Auelon.

Secteur La Motte Chalancon : La Motte Chalancon, Chalancon, Arnayon, Rottier, Establet, Saint Dizier en Diois, Bellegarde en Diois.

Secteur Haut Diois : Beaurières, Valdrôme, La Bâtie des Fonts, Les Prés, Charens, Beaumont en Diois, Lesches en Diois, Miscon, Val Maravel.

5-1 SECTEUR DE DIE

DIE

Règlement d'Urbanisme actuel : PLU communal

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
4803	5346	3141	2463	342	336	408	329	57	21.98

Total logements à Die : 320.

Ville centre	Surfaces nues disponibles à la construction de logements par types de zones							
	UA	AUf	Uim	UD	UB	UDa	UAb	AUc
DIE Total surfaces (ha)		1,71	0,36	7,00	0,93	0,17		4,68
Total logements		34	7	140	19	3		117

ZONAGE

Avis général de l'état : sur la commune de Die
plusieurs secteurs : Zone UD dans une zone d'activité Parcelles AD563-562 : parcelles sans AOP.

AVIS CCDIOIS : Ce secteur a fait l'objet d'un PA N° 026 113 23 D0001 avec un règlement de lotissement comportant 4 lots. La DAACT est déposée. La commercialisation est en cours avec un PC délivré.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte



- Zone UD parcelle AZ88 : parcelle sans OAP



AVIS CCDIOIS : Cette parcelle est en cours d'urbanisation. Elle a fait l'objet d'une DP division en vue de bâtir N° 026 113 17 D0048. L'OAP densité s'appliquera.

Avis Commission d'Enquête : S'assurer de l'application du nombre de logements cohérent avec la densité applicable à Die.

- Zone UD parcelle AO235 : parcelle sans OAP

AVIS CCDIOIS : La géographie de cette parcelle (en pente, bordée par un cours d'eau) et le chemin qui la dessert, ne permettent pas d'envisager une opération dense. Il serait préférable d'y appliquer une OAP thématique, plutôt que des OAP sectorielles, inadaptées. Il a par ailleurs été demandé de préserver les boisements le long du ruisseau. La surface utilisable pour construire est bien inférieure à la surface de la parcelle.

Avis Commission d'Enquête : D'où l'importance de connaître la surface réellement constructible après application des servitudes diverses (recul 20m boisement...) pour définir le nombre de logement.



Avis général de l'état : 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.*

AVIS CCDIOIS : Une petite partie de ce secteur Ap, notamment une partie de la parcelle BE 6 jouxtant la serre existante fera l'objet de la suppression de la protection.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Avis général de l'état :**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



AVIS CCDIOIS : Sans discussion possible, la dérogation n'a pas été accordée.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Mr SICARD Obs Or du 19/11 *Mr Sicard 1ER Adjoint et en charge de l'urbanisme de la Ville de Die vient me faire part d'une demande officielle pour que les secteurs classés en zone UEq dans la basse ville secteur Pluvianne soient inscrit en zone UB comme les autres parcelles les entourant, en particulier la parcelle AT 320 mais aussi 142 la 151 et la 42 pour que le règlement permette le logement et les activités de centre-ville.*

AVIS CCDIOIS Lors de la réunion du 22/12/2025, la commune a arbitré ce sujet. Elle maintient le zonage validé par le Conseil Municipal à l'exception de la parcelle AT 142 (Voir réponse observation M. QUEROL) qui est reclassée par la commune en UB.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

M LE GARDEUR RD W n°72 et 129 *Peu de terrains constructibles en centre-ville. Celui de la parcelle AT320 (chemin des Chanoines) est très bien placé à côté du cinéma, de la médiathèque et des commerces, et dans une zone de logements. Je souhaite qu'elle demeure classée comme actuellement, à vocation de "logements".*

M KICHENER RD W n°74 *Je m'étonne que le terrain parcelle AT320 actuellement constructible et à vocation de recevoir des logements, soit reclassée en parcelle à vocation à recevoir des "équipements publics" (collèges, salle de sport, caserne de pompiers...). éventuelle nouvelle caserne de pompiers n'ayant rien à faire en centre-ville Cette parcelle doit rester à vocation de "logements"*

AVIS CCDIOIS La Mairie de Die a été saisie par le SDIS d'une demande de création d'une nouvelle caserne. Au regard des réunions de travail sur le sujet, le SDIS a priorisé ce site. La caserne est actuellement en centre-ville comme dans d'autre ville.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

M VANTORRE Obs Or du 29/11 *Parcelle de 1130m2 acheté pour loisirs. A découvert que cette parcelle a servi de décharge sauvage à l'ancien propriétaire. a nettoyé et souhaitait y implanter la Tiny-House qu'il construit. Refus mairie de Die. SPR . Zone A . DIE40*

AVIS CCDIOIS Dans les zones A ne sont autorisables que les constructions nécessaires à l'activité agricole parfois sous conditions ou interdites selon le zonage. Il n'est pas possible d'y installer une tiny house de loisir. Cette notion (Habitat Léger de Loisir/HLL) n'existe pas en dehors des espaces liées aux activités de campings/résidence de tourisme ...

Avis Commission d'Enquête Dont acte.

Anonyme RD W n°97 : *Conteste le projet de PLUi pas de visibilité sur l'aménagement du territoire et un projet urbain à l'échéance de 10 ans. Pas de SCoT, observations de la MRAe (avis du 30 et 14/10/2025). Suppression de 16ha constructibles alors que la ville de Die manque de logts. Perte de patrimoine pour les propriétaires de terrains classés N, avec à la clé des indemnités à payer par la ville (?) répercutés sur les finances de la ville*

AVIS CCDIOIS La loi climat et résilience oblige à réduire de 50 % la consommation foncière constatée entre 2011 et 2021. Le territoire bénéficie de la Garantie Rurale que les Maires des 50 communes ont décidé de mutualiser à l'échelle du PLUi. Sans cette orientation, la réduction de la consommation foncière aurait conduit les 50 communes à établir un projet sur une base foncière de 26 ha.

Avis Commission d'Enquête Dont acte.

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

- **M SAUVEBOIS Obs Or du 5/11** *Parcelles AR 111 et 112 classées en zone A, souhaite que celles-ci soient incluses en zone constructible U.*

AVIS CCDIOIS Ces anciens bâtiments agricoles se situent en zone Uca du PLU actuel c'est-à-dire constructible au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux. La commune a décidé de resserrer l'urbanisation pour éviter l'étalement urbain selon les principes de la loi Climat & Résilience. Elle priorise le retour à la conformité de la STEP plutôt que l'extension des VRD publics. La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête Dont acte.

Mme SAUVEBOIS Bernadette Obs Or du 5/11 *Ae 135, 386, 390, 13, 2 anciens poulaillers peuvent-ils être utilisés pour artisans?*

AVIS CCDIOIS Ces anciens bâtiments agricoles se situent en zone Uca du PLU actuel c'est-à-dire constructible au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux. La commune a décidé de resserrer l'urbanisation pour éviter l'étalement urbain selon les principes de la loi Climat & Résilience. Elle priorise le retour à la conformité de la STEP plutôt que l'extension des VRD publics. La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête Dont acte.

M ARNOULT Obs Or du 29/11 *AD 226 sur laquelle se trouve sa maison est classée en zone UD et la parcelle AD 229 de 9660 m2 classée en zone A, comme celles de son voisin AD 228 maison et AD 543, parcelle de 15862 m2 mais ne comprends pas que tous les terrains les entourant soient classés en zone constructible UD et Uig et demande que ces terrains deviennent constructibles*

ARNOULT RD W n°100 *Ma résidence principale est située sur la parcelle AD 226 et nous avons obtenu avec mon fils un certificat d'urbanisme opérationnel positif (CU*

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

2611323D0115) le 2 octobre 2023, renouvelé le 29 janvier 2025 puis le 11 novembre 2025, pour la construction d'une maison individuelle sur la parcelle 229 afin qu'il puisse venir s'installer à Die pour prendre soin de nous compte tenu de notre âge avec mon épouse. Or, le projet de PLUi projette de classer les parcelles AD 229 et 230 en zone Agricole. Un tel classement procède manifestement d'une erreur nous demandons la modification du projet et reclassement des parcelles concernées en zone constructible.

AVIS CCDIOIS L'AD 229 (9 660 m²) et AD 226 (7 540 m²) représente un total d'environ 15 000 m². Cet ensemble est classé Uc dans le PLU de 2009. Cette emprise n'a pas fait l'objet d'une intention de mobilisation en termes de densification du fait des problèmes inondation, desserte VRD du secteur. Une telle emprise aurait nécessité une OAP sectorielle au regard de sa superficie. Effectivement le classement A est erroné. Un classement en N serait également inapproprié au regard du contexte environnant. Un classement en U avec protection du L 151-23 serait plus adaptée pour éviter de le considérer comme une dent creuse à potentiel de densification. Un Cub a une durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance. Ce n'est pas une autorisation d'urbanisme.

Avis Commission d'Enquête : Avis favorable à un classement en U avec protection du L 151-23

Mr QUEROL RD W n° 89 Propriétaire de la parcelle AT 142 de 2190 m² situés en centre-ville à côté de l'école de musique et de bâtiments HLM, ne comprend pas le classement en UEq « destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, notamment aux installations culturelles, scolaires, de santé, sportives et de loisirs. » Toutes les autres destinations étant interdites. Demande que sa parcelle soit rattachée à la zone UB voisine pour y construire des logements. Nous constatons qu'il existe trois zones UEq contiguës mais ayant chacune son propre périmètre. Pourquoi ?

Suite à notre rencontre du 22/11/2025, demande de reclassement de la parcelle AT 142 en Zone UB quartier Pluviane à Die, proposée Zone UEq dans le PLUi en cours d'enquête Public.

La zone UB (mitoyenne sur 3 cotés à ce terrain classé zone UEq) proposée dans ce futur PLUi, permettrait la construction mixte d'habitat, et aussi de services et d'activités non nuisantes. Aussi, vu la non constructibilité de cette zone sur plus de 60%, le fractionnement des parcelles constructibles, je demande que la parcelle AT 142 soit classée en zone UB, permettant des usages privés et publics. Dans ce cadre la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics serait toujours possible pour la collectivité.

AVIS CCDIOIS Cette parcelle de 2 190 m² a fait l'objet d'un classement UEQ par la mairie de Die. Néanmoins la commune de Die donne un avis favorable à cette demande de reclassement en UB.

Avis Commission d'Enquête : avis conforme

M MAGNAN Obs Or du 15/11 et RD W n°21 s'interroge sur le classement en zone agricole A des terrains lui appartenant AD 267 1659 m² et AD 141 138 m² sur laquelle est située un cabanon d'environ 50 m². Au PLU actuel de DIE ces terrains sont classés en zone Uca, constructible comme l'ensemble du secteur. Il demande donc que ses parcelles soient classées constructibles comme actuellement, la valeur constructible de celles-ci ayant été prise dans le partage successoral. Pour toutes ces raisons (proximité immédiate avec les habitations, présence d'un bâti en bon état, absence totale d'usage agricole et cohérence du classement actuel) il demande que le terrain cadastré AD 267 et AD 141 soit maintenu en zone urbaine. **RD21**

AVIS CCDIOIS Les parcelles AD 141 et 267 sont en zone Uca du PLU de Die c'est-à-dire constructibles au fur et à mesure de la réalisation du réseau collectif d'assainissement. La Commune de Die a fait le choix de recentrer l'urbanisation et de réduire l'étalement urbain

conformément à la loi Climat et Résilience, En outre, la station d'épuration (STEP) est non conforme. L'arrêt de la CEUE du 4 octobre 2024 n° C268/23 condamne l'Etat Français pour manquements à ses obligations. La commune priorise donc les travaux nécessaires au retour de la conformité de la STEP pour respecter les obligations de la directive relative aux eaux résiduaires urbaines (Deru) dont les exigences de respect étaient attendues pour 2014. Dès lors, plutôt que l'extension du réseau public d'assainissement, elle priorise le retour à la conformité pour éviter le remboursement des pénalités éventuelles que l'Etat pourrait lui réclamer. On ne peut pas donner une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête Dont acte.

MME et M BOUVAREL BOMPARD Obs Or du 18/11 *Leur parcelle AW 93 d'environ 5000 m² est classée en zone naturelle alors qu'elle est entourée de la zone UD ou AUf. La zone AUf, a vocation principale d'habitat serra constructible après modification du PLU et desserte par les réseaux. Il demande que leur parcelle AW 93 soit intégrée dans cette zone AUf pour urbanisation ultérieure. Les terrains agricoles leur appartenant AO 70 238 et 17 sur laquelle existe une maison en zone A pour laquelle ils demandent un changement de destination pour de l'habitat*

AVIS CCDIOIS La Zone AUF sera supprimée dans le cadre du dossier d'approbation du fait de la nécessité de réduire la consommation foncière et des enjeux environnementaux sur l'emprise foncière délimitée. La parcelle W 93 ne sera donc pas intégrée. Changement destination : la ville ne donne pas de suite favorable à cette demande compte tenu que le secteur est difficile d'accès pompier, que parcelle n'est pas desservie par les réseaux publics. Il convient aussi d'éviter les conflits d'usage avec l'espace agricole comme le demande la DDT et la Chambre d'Agriculture.

Avis Commission d'Enquête Dont acte

M ROCHE André Obs Or du 19/1 *est le propriétaire des parcelles AZ 103 de plus de 20 000 m² dit la Tour de l'Aure. Ce terrain sur lequel est construit sa maison et son garage est classé en zone naturelle. Il souhaiterait pouvoir conserver la bande de terrain constructible le long du chemin de la Tour de l'Aure telle qu'elle figure au PLU de Die pour pouvoir y édifier une maison pour son fils. DIE 28*

AVIS CCDIOIS La parcelle AZ 103 (20 617 m²) est classée pour 19 980 m² en zone N et 667 m² (3%) en zone Uc du PLU communal. La bande en question fait un peu moins de 9 m de large et 69 m de long. Elle est séparée du lotissement par un chemin rural. Il semble y avoir de la pente. La commune va se rendre sur site pour vérifier la pertinence du maintien de cette zone ainsi que les incidences en termes de viabilité, accès. En cas d'analyse positive, cette demande sera soumise à l'avis de l'Etat avant l'approbation au regard e l'atterrissage des comptes fonciers globaux.

Avis Commission d'Enquête Dont acte

M JOSSAUD Obs Or du 19/11 *propriétaire d'un ensemble de parcelles A.S. 238 à 242 et 359 qu'il a acheté pour y réaliser une opération immobilière ne comprend pas le classement en zone agricole. Demande qu'elles soient classées en zone urbaine et précise qu'il fera casser le PLU si cela n'est pas fait. DIE 30*

Je viens vers vous en ma qualité de conseil de la SARL PASCAL JOSSAUD CONTRUCTIONS, qui est propriétaire du terrain cadastré AS 238, AS 239, AS 240, AS 241, AS 242, situé Route de GAP (RD n°93) à DIE. (26150) Le projet de classement du terrain susmentionné en zone agricole envisagé pour les parcelles précitées est erroné, et doit être maintenu en zone UCa, dans le futur PLUi . En effet, eu égard à leur configuration et à leur localisation, un tel classement en zone agricole n'est pas conforme aux objectifs définis par les documents d'urbanisme du projet arrêté de PLUi (I), et n'est pas cohérent, avec la vocation du secteur (II). Donc, le Projet de déclassement du terrain, d'un zonage actuel UCa, en zonage agricole, est donc en parfaite contradiction avec l'état et la vocation de ce secteur, et bride toute urbanisation dans cette zone. En conséquence, le classement du terrain en zone agricole, serait donc manifestement erroné, et il convient de le maintenir en zone Uca

AVIS CCDIOIS Les parcelles se situent en zone Uca du PLU de Die c'est à dire constructibles au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux publics. Lors de l'instruction du Cub N° 026 113 25 00082, la commune de Die a délivré un Cub négatif. La commune a en effet pris en compte les attendus de la loi Climat et Résilience de réduction de la consommation foncière. En outre, elle priorise les travaux de mise en conformité de la STEP plutôt que l'extension des réseaux publics. Il ne sera pas donné une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête Dont acte

M MAGNAN RD W n°21 *Je souhaite apporter mes observations au sujet du terrain cadastré AD 267 et 141, situé à DIE, quartier Cougnet, actuellement classé en zone UCa et qui, dans le projet de PLUi , passerait en zone agricole. 1. Une parcelle dans la continuité directe du quartier Cougnet. Cette parcelle touche immédiatement la zone déjà urbanisée. Il n'y a pas de rupture entre le terrain et le reste du bâti existant : on est clairement dans la continuité du quartier Cougnet. La reclasser en zone agricole créerait une incohérence, car le secteur est déjà marqué par l'habitat et non par l'activité agricole. 2. Présence d'un bâtiment d'environ 50 m² en bon état. Le terrain comporte un bâtiment d'environ 50 m², solide et en bon état. Cette présence montre qu'il ne s'agit pas d'un espace agricole mais d'un terrain déjà bâti, utilisé depuis longtemps dans un contexte résidentiel. Il ne correspond pas du tout à une zone agricole. 3. Aucun usage agricole, ni potentiel réel dans ce sens. Le terrain n'est pas cultivé, n'a jamais été utilisé pour l'agriculture et ne s'y prête pas. Il est entouré de maisons et ne présente pas les caractéristiques d'une terre agricole exploitable. Dans le PLU de la ville de DIE le classement actuel en zone UCa était logique et cohérent avec son environnement. 4. Une situation successorale qui rend ce déclassement problématique. Ce terrain fait partie d'un partage successoral finalisé en 2025. Sa valeur et son classement urbain ont été des éléments essentiels pour maintenir un équilibre entre les héritiers. Le reclasser aujourd'hui en zone agricole entraînerait une dévalorisation très importante, qui viendrait rompre cet équilibre et me placer dans une position nettement défavorable. Un tel changement créerait une difficulté majeure dans un contexte familial déjà organisé autour de ce partage. 5. Un déclassement difficile à comprendre. Passer ces parcelles en zone agricole empêcherait toute évolution du bâtiment existant et bloquerait tout projet raisonnable dans les années à venir. Cela entraînerait aussi une forte perte de valeur, alors même que le terrain se trouve aux portes directes de la zone urbanisée. Une telle décision semble disproportionnée, d'autant plus que rien ne justifie ce changement au vu de la situation réelle du terrain. Demande : Pour toutes ces raisons (proximité immédiate avec les habitations, présence d'un bâti en bon état, absence totale d'usage agricole et cohérence du classement actuel) je demande que le terrain cadastré AD 267 et AD 141 soit maintenu en zone urbaine, ou au minimum dans une zone permettant une constructibilité future.*

AVIS CCDIOIS Les parcelles AD 141 et 267 sont en zone Uca du PLU de Die c'est-à-dire constructibles au fur et à mesure de la réalisation du réseau collectif d'assainissement. La Commune de Die a fait le choix de recentrer l'urbanisation et de réduire l'étalement urbain conformément à la loi Climat et Résilience, En outre, la station d'épuration (STEP) est non conforme. L'arrêt de la CEUE du 4 octobre 2024 n° C268/23 condamne l'Etat Français pour manquements à ses obligations. La commune priorise donc les travaux nécessaires au retour de la conformité de la STEP pour respecter les obligations de la directive relative aux eaux résiduaires urbaines (Deru) dont les exigences de respect étaient attendues pour 2014. Dès lors, plutôt que l'extension du réseau public d'assainissement, elle priorise le retour à la conformité pour éviter le remboursement des pénalités éventuelles que l'Etat pourrait lui réclamer. On ne peut pas donner une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Mme BALTA Bernadette RD W n° 32 Le 05 novembre dernier je me suis rendue à Die pour consulter le nouveau PLUI et vous rencontrer (pas rencontré le CE) au sujet des parcelles 135, 390, 386 et 130 situées Quartier de Picine, route de Chamaloc à Die. Ces parcelles sont toutes en zone A sur le PLUI soumis à l'enquête publique en cours alors que sur le PLU actuel les parcelles 135 et 390 sont en zone UCA, la parcelle 386 est pour une partie en zone UCA et l'autre partie en zone A, la 130 étant en totalité en zone A. Si nous comprenons que la parcelle 130 reste en zone A nous souhaitons vivement que les autres restent en zone UCA, d'autant qu'elles sont entourées de parcelles déjà urbanisées. Ces parcelles font partie d'une succession ouverte depuis 2005, un consensus majoritairement approuvé a été trouvé sur la base d'une vente globale avec des parcelles classées UCA pour lesquelles nous avons un acheteur. Mais dans l'hypothèse où tout serait en zone A, au vu de la perte significative de valeur de ces parcelles nous reviendrions à une solution de division des parcelles entre les nombreux héritiers sans pour autant leur redonner un usage agricole. De plus, en zone A aux portes de Die, quel usage pourrions-nous faire des bâtiments de la parcelle 135, des anciens poulaillers datant du début des années 60 ? Pourront-ils, par exemple, être utilisés comme atelier ou autre par un artisan. Sans oublier qu'un classement en zone A parmi les habitations déjà existantes de part et d'autre de ces parcelles induira un usage agricole restrictif en raison des nuisances potentielles engendrées par ce type d'usage.

AVIS CCDIOIS Les parcelles sont en zone Uca du PLU de Die c'est-à-dire constructibles au fur et à mesure de la réalisation du réseau collectif d'assainissement. La Commune de Die a fait le choix de recentrer l'urbanisation et de réduire l'étalement urbain conformément à la loi Climat et Résilience, En outre, la station d'épuration (STEP) est non conforme. L'arrêt de la CEUE du 4 octobre 2024 n° C268/23 condamne l'Etat Français pour manquements à ses obligations. La commune priorise donc les travaux nécessaires au retour de la conformité de la STEP pour respecter les obligations de la directive relative aux eaux résiduaires urbaines (Deru) dont les exigences de respect étaient attendues pour 2014. Dès lors, plutôt que l'extension du réseau public d'assainissement, elle priorise le retour à la conformité pour éviter le remboursement des pénalités éventuelles que l'Etat pourrait lui réclamer. On ne peut pas donner une suite favorable à cette demande

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M GONTARD RD W n°146 AD 543 228 *Conteste le classement en zone A, pas d'activité agricole jardin d'agrément Classée en zone pavillonnaire Zone constructible. DIE36*

M POUDREL RD W n°115 AD 157 à 160 294 *Terrains classée en A, zone urbaine Ud limitrophe. demande de reclassement en UD, a minima la parcelle AD 157 dent creuse DIE 45*

Nous vous adressons par la présente en qualité de propriétaires des parcelles AD 157 AD 158 AD 159 AD 160 et AD 294 de la zone N et Uca, classées actuellement en terrain agricole, une demande de reclassement des dites parcelles en terrains à bâtir. Ces terrains sont situés en bord de route dans une zone urbanisée avec des constructions déjà existantes avant et après et de part et d'autre de ces parcelles.

AVIS CCDIOIS. Les parcelles AD 157 (4390 m²), 158 (49 m²), 159 (165 m²), 160 (11 632 m²), 294 (2298 m²) sont situées en zone Auc du PLU communal c'est-à-dire urbanisable au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux publics. La commune de Die a resserré l'urbanisation dans le cadre des attendus de la loi climat et résilience. Elle priorise l'investissement sur la résolution des problèmes de conformité de la STEP plutôt que l'extension des réseaux publics. Il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Mme VIRAT Courrier du 23/11 AO 223 *constructibilité*

AVIS CCDIOIS La parcelle AO 223 (3 138 m²) est actuellement en zone N du PLU communal. Elle n'a pas changé de statut dans le dossier de PLUi. La rendre constructible nécessiterait de reprendre le dossier arrêt. Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Mme COURT Martine RD W n°91 *Opposée à la construction de l'hôpital à Chanqueyras. Demande de reclassement des parcelles AH50 et F356 en zone constructible dans le cadre d'une appréhension plus cohérente de l'espace*

AVIS CCDIOIS Les parcelles AH 50 et F 356 sont classées en zones non constructibles du PLU actuel respectivement N et A. Compte tenu de la réduction de la consommation foncière demandée, il ne peut être donné une suite favorable à ces demandes. Concernant l'hôpital pas de réponse particulière.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

Mr SAUVEBOIS Eric Obs Or 5/11 *Parcelle AR 112 sur laquelle est bâti un cabanon demande que ce type de construction puisse, comme les lieux de culte existants, faire l'objet de restauration et rénovation. Règlement A art A2 p119*

AVIS CCDIOIS Le cabanon est actuellement en zone A du PLU. Il s'inscrit dans un ensemble agricole. La parcelle n'est pas desservie par les réseaux publics. La demande de changement de destination est susceptible de générer un conflit d'usage avec l'activité agricole. La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à la demande.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

Avis Commission d'Enquête : *Il ne s'agit pas d'un changement de destination mais d'une protection comme les tombes...La destination de ces dernières est éternelle...*

Famille GIELLY RD W n°200/ Mme GIELLY et M QUENTIN Obs Or du 15/11

Propriétaires des parcelles AR 244, 245, 473 situées dans un secteur UDd. Le règlement p51 précise que la zone UD est une « zone à vocation principale d'habitat »... mais distingue « les secteurs UDd correspondent à des parties de la zone UD insuffisamment desservies par les équipements publics (voirie et eau potable notamment) pour accueillir des logements supplémentaires. » Souhaitent que la collectivité réalise la mise à niveau du réseau d'eau et de la voirie.

AVIS CCDIOIS Certains réseaux d'AEP de la commune sont problématiques. C'est pour cela que le PLUI n'a pas retenu ces secteurs comme des zones de densification. Il limite la constructibilité à l'extension mesurée des habitations existantes (zone UDd). Plusieurs refus au titre du L 111-11 du code de l'urbanisme ont déjà été faits sur ce secteur du PLU communal. Le classement proposé permet de clarifier cette contrainte et évite de refuser des dossiers ; refus qui ne sont pas toujours compris. La commune priorise l'investissement sur le rendement du réseau AEP ainsi que les investissements pour le retour à la conformité de la STEP de Die.

Avis Commission d'Enquête Dont acte

Mr BOYER J-Baptiste RD W n°160 et Obs Or du 18/11 *s'interroge sur la rédaction d'un certain nombre d'articles du règlement de la zone A. Page 119 « en zone A et secteur AP... l'exploitation l'ouverture et l'extension de carrières ... » ne dit si c'est autorisé ou interdit, alors même que le paragraphe suivant « en zones humides sont interdits » est précisé. Il serait sans doute bon de rajouter dans le titre « sont interdits ». DIE 20*

BOYER Page 120 le paragraphe commençant par « dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas... » n'est pas très clair. La définition de la surface totale n'est pas explicite. Se pose la question des bâtiments anciennes fermes comprenant à la fois des parties habitables et des parties fonctionnelles qui ne sont plus utilisées. Changements de destination. Comment s'est fait l'inventaire ?? DIE 21

BOYER page 136 Cette parcelle, ZB06 est un Bien sans maître pour lequel la commune souhaite acquérir. La SCIC DWATTS qui travaille dans le domaine forestier et transforme du bois en plaquettes souhaiterait s'y installer avec un hangar permettant l'accueil des grumes et des machines de fabrication des plaquettes. Ce secteur est bien classé en zone naturelle N. Il serait bon que page 136 il soit écrit « Installations techniques nécessaires à l'exploitation forestière et agricole »

AVIS CCDIOIS Le règlement des zones A et N est indexé sur les notions issues du code de l'urbanisme et du règlement de la CDPENAF disponible sur le site de l'Etat en Drôme. Pour les changements de destination, les demandes sont issues des communes d'une part et de la participation du public d'autre part lors de la concertation mise en place. La DDT et la Chambre d'Agriculture ont demandé à réaliser une pré validation des demandes formulées dans le cadre de l'obligation d'association des personnes publiques associées. Un tiers des demandes a été retiré pour différentes raisons (constructions trop réduites moins de 50 m², simple hangar, respect de la zone de non traitement agricole, constructions isolées ou constructions qui pouvaient retrouver une fonction agricole). Des visites sur sites ont été faites avec ces instances avant la finalisation du dossier d'arrêt.

Le règlement de la zone N prévoit les constructions nécessaires à l'exploitation forestière (page133). Il n'y a pas lieu de rajouter la mention demandée page 136 qui conditionne certaines constructions autres.

Avis Commission d'Enquête : Monsieur Boyer a parfaitement raison de demander à la page 119 du règlement que soit précisé qu'en zone A et secteur AP « **sont interdits** : » l'exploitation... l'extension... nous demandons nous aussi cette rectification.

La question des bâtiments anciennes fermes comprenant à la fois des parties habitables et des parties fonctionnelles qui ne sont plus utilisées est une vraie question qui mériterait une réflexion collective sur le fait qu'une conservation de ce type de bâtiments anciens et en moellons de pierres nécessite un usage contemporain et sans doute une transformation des locaux fonctionnels en habitation...

M et Mme TRAYSSAC Obs Or du 19/11 sont propriétaires parcelle de 5000 m² classés en zone agricole mais non exploitée alors qu'ils sont entourés de lotissements de modo l'opération classée en zone UD comme leurs voisins ne précisent que sur la parcelle AH 201 existe une construction d'environ 65 m² possédant eau électricité et branché sur l'assainissement collectif qu'ils souhaiteraient agrandir. Pb de la rédaction de la zone A p120. **DIE 22**

AVIS CCDIOIS Ces parcelles sont actuellement en zone N du PLU de Die. Les rendre constructibles nécessiterait de reprendre le dossier arrêté et de solliciter les divers avis. La commune n'a pas souhaité mobiliser cet espace qui aurait nécessité une OAP sectorielle. L'extension de la construction existante demeure possible selon le règlement applicable aux zones A et N dans la limite de 33% de la surface existante. Une requalification en N pourrait être retenue comme actuellement dans le PLU de Die en lieu et place de A.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Mr ARCHINARD Obs Or du 19/11 s'étonne de la zone inondable repérée sur ses parcelles, en particulier AC315 de près de 6 ha. Il s'interroge sur la possibilité qu'il aurait d'y implanter un hangar sur ces terrains pour du matériel. **DIE 24**

AVIS CCDIOIS Le périmètre des zones inondables est défini par l'Etat qui transmet ces données dans le cadre du Porter A Connaissance (PAC), Ces informations doivent être reprises par le Maître d'Ouvrage du PLUi . Le PLU communal transcrit déjà ce secteur en zone d'aléa moyen. Il conviendra lors d'une demande d'ADS d'éviter cette zone pour construire un bâtiment. L'observateur peut prendre RDV avec le service d'instruction mutualisé de la commune pour étudier les possibilités.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M GILLOUIN Obs Or du 29/11 Sur cette parcelle en grande partie en zone A, la partie Sud Ouest sur laquelle est construit un hangar est classée en zone Ud. La construction d'un bâtiment d'habitation a la place nécessite-t-il un changement de destination? **DIE 33**

AVIS CCDIOIS Non le bâtiment ne nécessite pas un changement de destination puisqu'en zone UD. Il peut être transformé pour d'autres usages, voir règlement écrit afférent.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

SICARD Adjoint urbanisme ville de DIE Zone A et N : Autoriser "l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que l'habitation présente une surface totale supérieure à 50m² et dans la limite de 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLUi . L'extension ne devra pas toutefois pas porter la surface de plancher de l'habitation au-delà de 250m²." A ajouter dans le règlement : "La division d'un logement en plusieurs logements dans le volume existant d'une habitation n'est pas considérée comme de la création de logement". **DIE 37**

AVIS CCDIOIS Le règlement du PLUi reprend pour les zones A et N le règlement validé par la CDPENAF du Département de la Drome disponible sur le site de la Préfecture de la Drôme.

Avis Commission d'Enquête : *Ajouter dans le règlement : "La division d'un logement en plusieurs logements dans le volume existant d'une habitation n'est pas considérée comme de la création de logement" n'est pas une idée à rejeter d'un coup de plume, ou de clavier, et mériterait une discussion, justement en CDPENAF ou/et par d'autres instances du département de la Drôme.*

M LANSON RD W n° 120 et Obs Or du 29/11 *Nous sommes propriétaires de la parcelle section AO numéro 222 et pour 1/3 sur la 224. Nous constatons que la limite (sud-est) avec la parcelle 223 a été modifiée : le terrain était jusqu'alors totalement constructible et une bande a été mise en zone naturelle en biais sur le projet. Nous demandons que tout notre terrain 222 et 224 soit remis en constructible intégralement. Si ce n'est pas le cas, nous lancerons une procédure. Nos voisins sur la parcelle 221 sont également concernés*

AVIS CCDIOIS La parcelle AO 223 est en zone N du PLU communal. La parcelle AO 224 est déjà à priori dans la zone UD. La parcelle AO 222 sera intégralement prise dans la Zone UD comme d'autres parcelles à corriger dans ce secteur UD dans la mesure où il s'agit d'ajustement marginaux et de zone constructible du PLU communal

Avis Commission d'Enquête : *Dont acte*

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

M LAMBERT Obs Or du 15/11 *Exploitant agricole, est propriétaire de sa maison sur la parcelle AE 133 et exploite les terres en indivision familiale (10 indivis) parcelle AE 135,3 190,3 186,130. L'ensemble est classé en zone agricole. Il est satisfait de pouvoir continuer à poursuivre son activité agricole. DIE 9*

Mr JOUFFRE J-Pierre Courrier du 13/11 *demande le reclassement de cette parcelle classée en A dans le projet de PLUi en zone constructible (?), indiquant d'une part que cette parcelle n'est pas exploitée au niveau agricole et que sa famille a contribué à plusieurs reprises à des équipements publics dans le secteur (prise en charge de la pose de poteaux électriques, autorisation de modification d'un chemin d'accès, autorisation de passage de la fibre optique); Dde portant sur la constructibilité des 2/3 de la parcelle.*

AVIS CCDIOIS La parcelle AE 37 (2650 m²) est actuellement en zone A du PLU communal. Il ne sera pas possible de donner une suite favorable à cette demande qui s'inscrit dans un vaste espace non bâti.

Avis Commission d'Enquête : *Dont acte*

Mr QUEROL Francis Obs Or du 15/11 *Propriétaire de la parcelle AT 142 de 2190 m² situés en centre-ville à côté de l'école de musique et de bâtiments HLM, il ne comprend pas le classement en UEq « destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, notamment aux installations culturelles, scolaires, de santé, sportives et de loisirs. » Toutes les autres destinations étant interdites. Demande que sa parcelle soit rattachée à la zone UB voisine pour y construire des logements. Nous constatons qu'il existe trois zones UEq contiguës mais ayant chacune son propre périmètre. Pourquoi ? DIE 11*

AVIS CCDIOIS Cette parcelle de 2 190 m² a fait l'objet d'un classement UEQ par la mairie de Die. Néanmoins la commune de Die donne un avis favorable à cette demande de reclassement en UB.

Avis Commission d'Enquête : Changement justifié

Mme et M LAGIER Obs Or du 15/11 *Propriétaires de la parcelle AR 402, 1700 m², classé pour partie en zone Udd et le long du ruisseau en zone N m'interrogent sur 2 problèmes. Pourquoi la limite entre la zone Udd et la zone N coupe-t-elle des parcelles en deux suivant une ligne droite ne correspondant ni à une limite parcellaire ni à une limite naturelle. Ils considèrent qu'il vaudrait mieux que la limite soit située dans le cours du ruisseau. Comment un classement en zone UD, « zone à vocation principale d'habitat » envisage-t-il un secteur Udd « insuffisamment desservies par les équipements publics (voirie et eau potable notamment) pour accueillir des logements supplémentaires », mais autorise les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées et leurs locaux technique et industriel ? Demande que la bande de terrains longeant la rivière soit classée en zone UD et non N pour permettre de nouvelles constructions d'habitation DIE 13*

AVIS CCDIOIS La parcelle AR 402 (1849 m²) est située ne zone Ud du PLU pour 620 m² et en zone N pour 1229 m². Les découpages ne prennent pas nécessairement la parcelle globale (voir zonage PLU communal de ce secteur. Il ne sera donc pas donné une suite favorable à cette demande de classement de la totalité en Udd. Ce qui nécessiterait une reprise du dossier d'arrêt pour un secteur par ailleurs sous contraintes en matière de ressource en eau. Effectivement la remarque sur le règlement écrit sur la case locaux et bureaux accueillant du public sera supprimée dans le règlement Udd. Néanmoins, les locaux techniques et installations nécessaires aux équipements collectifs non destinés à l'accueil de personnes doivent pouvoir se réaliser car sans incidences sur la ressource en eau.

M MAGNAN et ses 2 enfants Obs Or du 15/11 *s'interrogent sur le classement en zone agricole A des terrains leurs appartenant AD 267 1659 m² et AD 141 138 m² sur laquelle est située un cabanon d'environ 50 m². Au PLU actuel de DIE ces terrains sont classés en zone Uca, constructible comme l'ensemble du secteur. Il demande donc que ses parcelles soient classées constructibles comme actuellement, la valeur constructible de celles-ci ayant été prise dans le partage successoral. Pour toutes ces raisons (proximité immédiate avec les habitations, présence d'un bâti en bon état, absence totale d'usage agricole et cohérence du classement actuel) il demande que le terrain cadastré AD 267 et AD 141 soit maintenu en zone urbaine. DIE 16*

AVIS CCDIOIS Les parcelles AD 141 et 267 sont en zone Uca du PLU de Die c'est-à-dire constructibles au fur et à mesure de la réalisation du réseau collectif d'assainissement. La Commune de Die a fait le choix de recentrer l'urbanisation et de réduire l'étalement urbain conformément à la loi Climat et Résilience, En outre, la station d'épuration (STEP) est non conforme. L'arrêt de la CEUE du 4 octobre 2024 n° C268/23 condamne l'Etat Français pour manquement à ses obligations. La commune priorise donc les travaux nécessaires au retour de la conformité de la STEP pour respecter les obligations de la directive relative aux eaux résiduaires urbaines (Deru) dont les exigences de respect étaient attendues pour 2014, plutôt que l'extension du réseau public d'assainissement. Il n'est pas donné de suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

Mme et M BOUVAREL BOMPARD Obs Or du 18/11 *Leur parcelle AW 93 d'environ 5000 m² est classée en zone naturelle (agricole?) alors qu'elle est entourée de la zone UD ou AUf. La zone AUf, a vocation principale d'habitat sera constructible après modification du PLU et desserte par les réseaux. Ils demandent que leur parcelle AW 93 soit intégrée dans cette zone AUf pour urbanisation ultérieure. Les terrains agricoles leur appartenant AO 70 238 et 17 sur laquelle existe une maison en zone A pour laquelle ils demandent un changement de destination pour de l'habitat DIE 18*

AVIS CCDIOIS La Zone AUf sera supprimée dans le cadre du dossier d'approbation du fait de la nécessité de réduire la consommation foncière et des enjeux environnementaux sur l'emprise foncière délimitée. La parcelle W 93 ne sera donc pas intégrée.

Changement destination : la ville ne donne pas de suite favorable à cette demande compte tenu que le secteur est difficile d'accès pompier, que la parcelle n'est pas desservie par les réseaux publics. Il convient aussi d'éviter les conflits d'usage avec l'espace agricole comme le demandent la DDT et la Chambre d'Agriculture.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

Mr CHAUSSINAND Obs Or du 19/11, *propriétaire de parcelles AO 384, 385, 386 classées en zone UD, souhaiterait que ses autres parcelles AO 123, 183 220 soient elles aussi classées en zone UD. Précise qu'une maison est construite sur la parcelle 123. DIE 25*

AVIS CCDIOIS Les parcelles AO 123 (68m²), AO 183 (460 m² représentant l'emprise de chemin d'accès) sont en totalité en zone Ud du PLU communal. La parcelle AO 220 (1440 m²) également pour environ 1300 m². Le solde (140 m²) étant en N. La ville de Die donne une suite favorable à cette demande qui ne nécessite à priori pas de reprise du dossier d'arrêt (avis PPA + Dérogation Préfet). Elle sera néanmoins soumise à l'avis des services de l'Etat avant approbation dans le cadre de l'atterrissage des comptes fonciers.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M TARDY RD W n°57 *Je m'étonne que le terrain parcelle 320 ne soit pas réservée à du logement. En effet, une association avec la municipalité avait envisagé d'acquérir ce terrain constructible pour y accueillir une résidence inclusive de seniors autonomes en logement social et logement libre. Ce projet a été travaillé depuis trois ans. Il manque un terrain pour l'accueillir. Cet endroit situé à côté du cinéma et de la médiathèque est parfaitement adéquat pour une construction collective pour des seniors participant ainsi à la vie de la ville avec la proximité des équipements et des commerces. Il semblerait que cette parcelle soit envisagée pour une éventuelle nouvelle caserne de pompiers qui pourrait être placée bien ailleurs, n'ayant rien à faire en centre-ville. Idem autres observations*

AVIS CCDIOIS La Mairie de Die a été saisie par le SDIS d'une demande de création d'une nouvelle caserne. Au regard des réunions de travail sur le sujet, le SDIS a priorisé ce site. La Mairie de Die a reporté le projet de Maison Seniors sur le secteur des Eglises qui est également proche des commodités soulevées. La caserne actuelle est déjà située en centre-ville.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

CABALLE BRUNEL RD W n°18 *Sur leur parcelle OF 514 ils souhaitaient construire une maison de forme arrondie avec un toit conique, d'inspiration yourte, ce qui leur a été refusé lors de leur demande de permis de construire par la mairie de Die. Au vu du règlement de la zone UD qui comprend d'importantes contraintes architecturales, ils demandent que leur*

terrain soit classé en zone UDa qui précise que « l'aspect extérieur des habitations n'est pas réglementé en dehors de l'application de l'article R 111 – 27 du code de l'urbanisme » Mon terrain route d'Ausson référence cadastrale 26113 F497 et F514 est classifié en UD. Ma fille a déposé un permis de construire pour une maison en bois de forme ronde. Le permis a été refusé au mois d'octobre 2025. Voir l'arrêté défavorable ci-joint. Pourrait-il être accepté dans le prochain PLUi sur mon terrain UD? Dans le cas contraire, la classification UDa semble plus favorable aux constructions dites alternatives. Est-ce bien le cas? Si oui, je demande pour mes terrains la classification UDa **RD18** Mon terrain route d'Ausson référence cadastrale 26113 F497 et F514 est classifié en UD. Ma fille a déposé un permis de construire pour une maison en bois de forme ronde. Le permis a été refusé au mois d'octobre 2025. Voir l'arrêté défavorable ci-joint. Pourrait-il être accepté dans le prochain PLUi sur mon terrain UD? Dans le cas contraire, la classification UDa semble plus favorable aux constructions dites alternatives. Est-ce bien le cas? Si oui, je demande pour mes terrains la classification UDa

AVIS CCDIOIS La commune donne une suite favorable à cette demande de classement en UDa

Avis Commission d'Enquête : Avis conforme

SALEIL RD W n° 116 En découvrant le plan de zonage du PLUi , nous avons repéré une modification de notre parcelle et de deux parcelles voisines. Cela concerne la parcelle, section AO parcelle 221 (notre parcelle) et aussi les parcelles adjacentes 224 (chemin en indivision) et 222 (parcelle de nos voisins). Le nouveau découpage de la zone naturelle empiète sur ces parcelles constructibles sans suivre la limite parcellaire. Serait-il possible de rectifier cette erreur ?

AVIS CCDIOIS La parcelle est actuellement en zone UD pour sa totalité. Le trait de la délimitation de cette zone UD sera rectifié pour prendre en compte le parcellaire dans son entièreté comme c'est le cas actuellement puisqu'il s'agit d'une adaptation très marginale.

Avis Commission d'Enquête : Il est bien de prendre en compte le parcellaire dans son entièreté, comme nous le demandons dans beaucoup de cas...

ARNOULT RD W n° 62 et 100, @ 70 Maison sur la parcelle AD 226 zone UD. Cu positif pour construction d'une maison individuelle prorogé le 14/11/2025. AD 226, 230, 229. Demande de classement en zone constructible UD; **DIE 34** Ma résidence principale est située sur la parcelle AD 226 et nous avons obtenu avec mon fils un certificat d'urbanisme opérationnel positif (CU 2611323D0115) le 2 octobre 2023, renouvelé le 29 janvier 2025 puis le 11 novembre 2025, pour la construction d'une maison individuelle sur la parcelle 229 Or, le projet de PLUi projette de classer les parcelles AD 229 et 230 en zone Agricole : Etant situées dans prolongement de la parcelle AD226 sur laquelle est implantée notre maison, ces parcelles sont en outre desservies par tous les réseaux.. Enfin, cette parcelle bénéficie déjà d'une autorisation d'urbanisme et une maison individuelle y sera prochainement construite RD60.

AVIS CCDIOIS L'AD 229 (9 660 m²) et AD 226 (7 540 m²) représente un total d'environ 15 000 m². Cet ensemble est classé Uc dans le PLU de 2009. Cette emprise n'a pas fait l'objet d'une intention de mobilisation en terme de densification du fait des problèmes d'inondation, desserte VRD du secteur. Une telle emprise aurait nécessité une OAP sectorielle au regard de sa superficie. Effectivement le classement A est erroné. Un classement en N serait également inapproprié au regard du contexte environnant. Un classement en U avec protection du L 151-23 serait plus adaptée pour éviter de le considérer comme une dent creuse à potentiel de densification.

Un Cub a une durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance. Ce n'est pas une autorisation d'urbanisme.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

LANSON RD W n°120 AO222 *Limite entre zone UD et N ne suit pas la limite parcellaire a quelques mètres près ainsi que pour leurs voisins AO 221 et 224. demande qu'il y ait superposition des limites cadastrales et limites de zonage.*

AVIS CCDIOIS La parcelle AO 222 est classée dans sa totalité en zone UD du PLU communal. La délimitation des zones ne reprend pas toutes les limites cadastrales comme dans la plupart des PLU. Néanmoins s'agissant d'un élément marginal, pouvant bénéficier de l'existant, cette demande peut être satisfaite. Elle sera néanmoins soumise à l'avis de la DDT avant l'approbation.

Avis Commission d'Enquête : *pourquoi tirer en travers alors qu'on pourrait suivre les limites cadastrales ??? Un peu de bon sens de temps en temps est nécessaire...*



M BELVAUX RD W n°199 *Propriétaire de la parcelle AS 382 sur la commune de Die, je remets en question le classement sans concertation par les services de l'urbanisme de la Communauté de Communes du Diois de cette parcelle en zone agricole dans le nouveau PLUi. En effet, cette parcelle qui avait été classée sans aucune raison particulière dans le PLU actuel en zone naturelle (N) comprends une maison d'habitation, des dépendances et une ancienne grange qui menaçait de s'écrouler lors de mon acquisition de ce terrain en 2018. Ce dernier bâtiment a été rénové par mes soins entre 2020 et 2023 à des fins d'hébergement touristique (chambres d'hôtes et meublé de tourisme déclarés en juin 2024 en mairie de Die et changement de destination déclaré en novembre 2024). Le classement en zone naturelle puis maintenant en zone agricole empêche désormais toute extension de l'habitation principale (extension possible dans la limite de 33% de la surface initiale - déjà atteinte par la rénovation de la grange) mais aussi la réalisation d'annexes de type pergola (sans augmentation de la surface plancher initiale) directement accolées à l'habitation principale. Je demande donc la révision de ces points dans le règlement du nouveau PLUi afin qu'il soit plus permissif pour les propriétés qui se trouvent dans ce cas de figure. Je précise également que je ne suis pas agriculteur et rappelle que le nouveau PLUi interdit toute construction à destination d'usage touristique dans la zone agricole.*

AVIS CCDIOIS La parcelle AS 382 s'inscrit dans un vaste compartiment agricole délimité par la RD 93. Elle accueille une construction isolée de cette plaine agricole de la commune de Die. De par sa situation, elle ne peut pas être considérée comme une zone U au sens de la loi montagne (L122-5 du CU). Le règlement du PLUi reprend pour les zones A et N le règlement validé par la CDPENAF du Département de la Drôme disponible sur le site de la préfecture de la Drôme,

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

OAP

LA CHARGIERE 1. 2 HA. 50 à 70 LOGTs



OAP - Principes de composition



WOODHOUSE RD W n°118 et Obs Or du 29/11 AZ 333 2410m2 Handicapé, il a besoin d'une maison de plain-pied. PC déposé le 01/09/25 Sursis à statuer. Demande que (tout ou partie) de son terrain équipé d'assainissement soit exclu de l'OAP et classé en zone Ud comme ses voisins **DIE 42 WOODHOUSE** Je souhaite attirer votre attention sur la situation de ma parcelle cadastrée 26113AZ333, située Avenue du Vercors 26150 DIE, dans le cadre du projet de PLUi actuellement soumis à enquête publique. Dans le PLU actuellement en vigueur, ma parcelle est classée en zone UB, permettant la réalisation d'un projet de construction. Le projet de PLUi la placera en zone AUc, ce qui la rendra non constructible pour un particulier et uniquement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Desservi par la voirie et les réseaux (en bord de route), et en continuité directe de la zone urbanisée, j'y ai déjà installé et financé le tout à l'égout (2009). Étant atteint d'une sclérose en plaque qui évolue et qui nécessite que j'ai une maison de plein pied (j'ai acquis ce terrain à cette fin). J'ai déposé un permis de construire le 01/09/2025, un projet conforme au PLU en vigueur et cohérent avec le secteur. Ce permis a été frappé d'un sursis à statuer, ce qui a suspendu l'avancement de ma démarche. Suite à ma rencontre avec le commissaire enquêteur à Die le 29/11/25, je vous prie de bien vouloir rattacher ma parcelle à la zone UD à savoir que sur le projet OAP, cette parcelle n'est qu'une zone engazonnée.

AVIS CCDIOIS Le demandeur a déjà déposé différentes demandes dans le cadre du PLU communal dont un CUB portant sur la construction de 12 logements. Le dernier en date est le PC 026 113 25 00021 pour lequel, la commune de Die a exercé un sursis à statuer pour ne pas remettre en cause l'OAP. Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : la situation d'handicapé de la personne propriétaire de son terrain et souhaitant y implanter une maison de plain-pied devrait faire l'objet d'une concertation-négociation avec le promoteur immobilier chargé de la totalité de l'opération. Nous rappelons que son terrain est classé en espace vert à l'OAP. Le très grand jardin semble beaucoup plus imaginé pour les résidents de l'EHPAD voisine que pour les habitants de l'OAP. Attention au bassin si vous voulez que les enfants seuls puissent aller y jouer...

LA CHARGIERE 2. 0.57HA 25 logts /ha



Avis général de l'état 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.

*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.***

AVIS CCDIOIS : La répartition entre :

- Secteur destiné au logement,
- Grand parc,

répond au souhait de la commune que ce grand parc puisse être ouvert à tous. L'articulation des logements autour du parc « le fermerait ».

La connexion au Sud sera possible (une voie douce est d'ailleurs prévue à cet effet). Le cas échéant, elle pourra évoluer en voie carrossable.

Dans le Diois, y compris à Die, la voiture est indispensable et elle nécessite des parkings. Le choix a été fait de regrouper au mieux ces parkings afin de libérer des espaces pour le grand parc et ne pas y introduire du stationnement.

La connexion entre les 2 avenues sera toujours possible, moyennant des aménagements légers.

L'intégration des parcelles résiduelles compromettrait la réalisation de l'opération, en rajoutant un propriétaire. Les terrains qu'il est proposé de rajouter correspondent en outre à une petite zone boisée humide qui présente un intérêt environnemental.

Avis Commission d'Enquête : *Eviter la chicane à l'approche de la rue des Aiglettes en intégrant dans le périmètre les parcelles (résiduelles) 170 et 173 mérite une réflexion complémentaire...*

Mme DUBOIS Dominique Obs Or du 15/1 est propriétaire des parcelles AZ 358 359 pour 4670 m², l'ensemble des parcelles alentour étant la propriété de la famille a fait l'objet d'un arrêté de lotissement en 2005, LT2611303 DO0012. Cet arrêté de lotissement, effectué en partie, est-il toujours valable ? Les deux parcelles constituent l'OAP Die La Chargière 2 0.57ha 25 logts /ha. Mme Dubouin souhaite y construire sa maison pour la retraite et souhaite garder pour elle-même terrain important, entre 2000 et 2500 m², alors que le règlement prévoit de l'habitat individuel groupé et/ou du petit collectif.

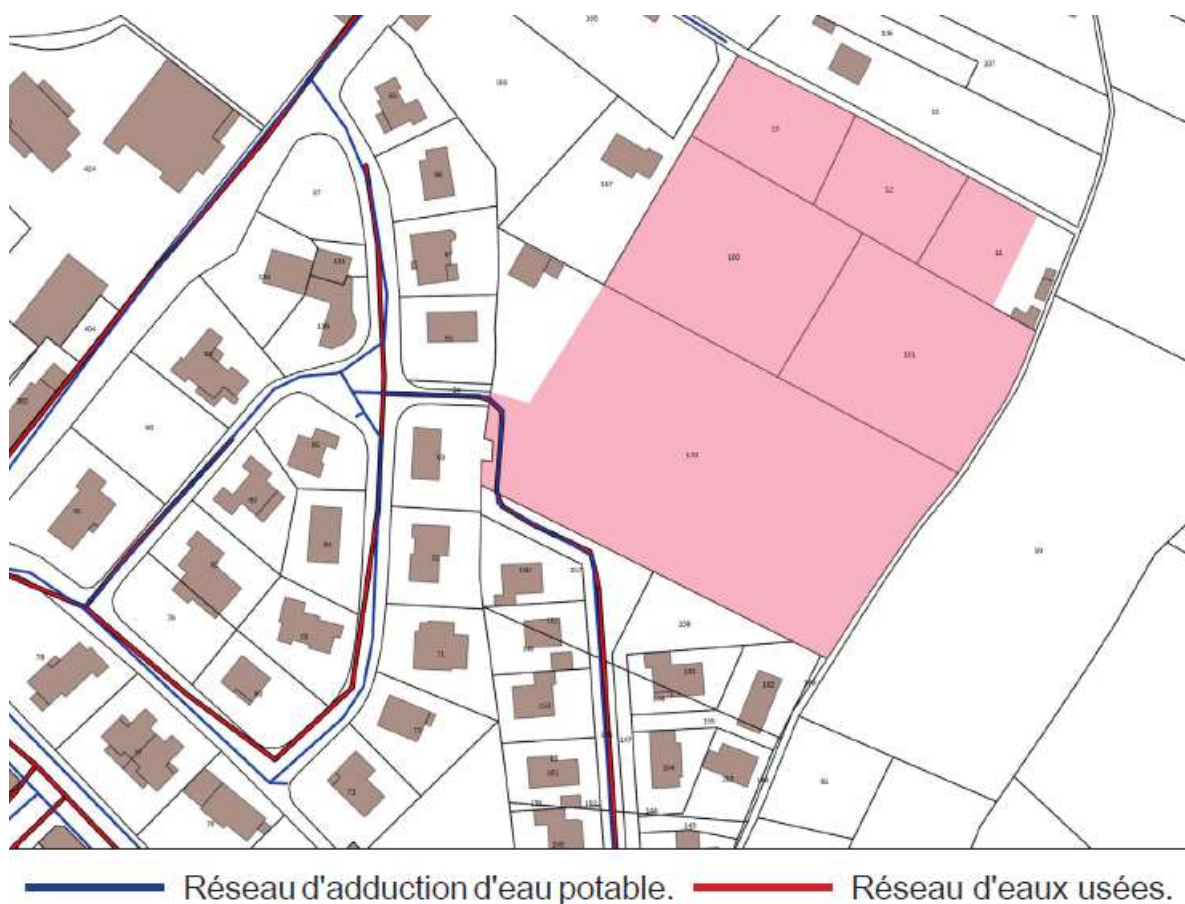
AVIS CCDIOIS La parcelle d'une contenance de 4 263 m² est effectivement couverte par une OAP. Une opération avait été autorisée en 2003. Opération conduite par l'AFU libre de l'Aiglette sur les parcelles AZ 163 et 74 d'une contenance de 14 626 m² avant bornage. La commune n'a pas été informée- a priori- de la publicité de l'arrêté d'autorisation au fichier immobilier comme le mentionne la page 2 de l'arrêté Réf LT 26 113 03 D 0001) en date du 15/10/2003. Le cadastre ne mentionne pas de parties communes gérées par l'AFU. Les statuts de l'AFU annexé à la demande d'autorisation indiquent aux articles 5, 6 et 7 cette gestion des communs par l'association syndicale qui en est propriétaire. Le relevé des formalités-publications

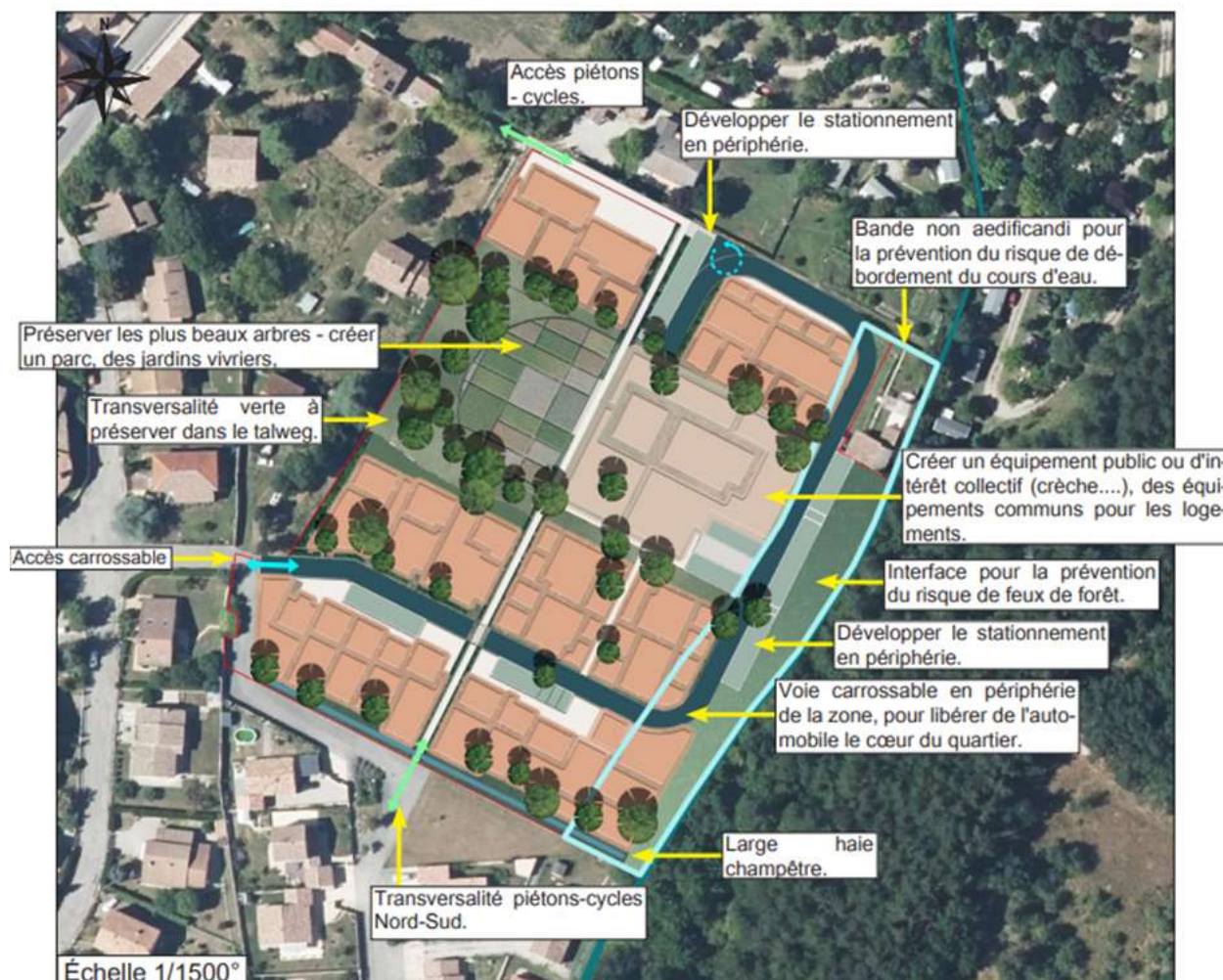
demandé (ANF _ 2025_ 05886408) ne mentionne pas l'existence d'une AFU gestionnaire d'équipements communs : voies d'accès, desserte, espaces libres, réseaux et équipements annexes desservant le lotissement autorisé. Cela pose la question de la réalisation effective de toutes les formalités associées à l'autorisation initiale et de l'existence et gestion active des communs prévus par l'AFU. Les collectivités sont tenues de mobiliser les outils de densification des dents creuses. Lors de la mise en œuvre du PLUi ces aspects pourront être précisés avec les représentants de l'assemblée générale de l'AFU. Mais les deux outils AFU (L322-1 à L 322-16 du CU) et OAP ne sont pas incompatibles.

A noter que le cadre de l'enquête publique, un propriétaire de la **Chargière 2** se prévaut d'une autorisation de lotir de 2003 avec cahier des charges sans en apporter la preuve. A priori sauf opposition de règles de droit privé issues d'un cahier des charges effectif associé aux lotissements interdisant plusieurs constructions, l'OAP actuelle sera maintenue et entrera dans le phasage à l'urbanisation demandé.

Avis Commission d'Enquête Dont acte

LES ÉGLISES 1.6 ha équipements +50 logts





Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS: Le classement en ZNIEFF de type 1 n'emporte pas directement inconstructibilité. Il implique des précautions. Ces précautions sont prises : les OAP préservent les principaux espaces boisés.

Le tènement est construit en partie base, délimité au Nord par l'emprise du camping le Riou Merle et un ensemble de maison individuelle.

Par ailleurs, ce secteur est important pour la production de logements, notamment de logements destinés aux seniors, de logements locatifs aidés. Il accueillera aussi des équipements publics. Amputer la zone de plus de la moitié de sa surface reviendrait à compromettre sa faisabilité.

La parcelle 158 est propriété du lotissement au Sud du secteur soumis à OAP. Il n'y a aucune chance qu'elle puisse être intégrée au projet.

La voie dédiée est nécessaire : pas d'accès possible via la voie privée de lotissement au Sud et pas d'accès possible par le Nord (le chemin qui débouche sur la route départementale est bien trop étroit et non élargissable).

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Association Syndicale Les Eglises PLICHON RD W n° 59 Nous attirons votre attention sur les risques hydrologiques liés à une éventuelle urbanisation de la parcelle cadastrée AW 0170. Des phénomènes de retenue d'eau ont été observés à plusieurs reprises sur ce terrain. Toute artificialisation significative des sols sur cette parcelle aggraverait les risques d'inondation pour les habitations situées en contrebas. À ce jour, le réseau d'assainissement de notre lotissement mitoyen et en aval de cette parcelle AW 0170 fonctionne de manière autonome et suffisante. Toutefois, il n'est pas dimensionné pour recevoir des eaux de ruissellement induites par une urbanisation extérieure non maîtrisée. Nous partageons le principe d'habitat individuel R+1 dans la partie sud de cette parcelle, avec la plantation d'une haie végétale, permettant une transition avec notre zone pavillonnaire du Lotissement les églises. Par contre nous attirons votre attention sur le fait que l'aménagement d'une retenue d'eau pluviale sera nécessaire au point bas donc au sud de cette parcelle, précisément au niveau de notre limite séparative. Cette contrainte technique offre une opportunité d'aménagement paysager de jardins partagés plutôt vers le sud. Par ailleurs le débouché de la « transversalité piétons-cycles nord sud » sur notre voirie privée, sera conditionnée à l'accord des copropriétaires du Lotissement Les Eglises. Aussi nous demandons que toute opération sur cette zone, d'autant plus que cette parcelle longe le canal de l'Homert, et est mitoyenne d'un lotissement privé soit conditionnée à : Une étude hydraulique approfondie, Une concertation préalable avec les riverains, notamment l'association du lotissement Les Églises afin de prendre en compte nos observations et demandes exprimées ci-dessus.

Mr DELAUNE Daniel Obs Or du 15/11 un des propriétaires du lotissement « les églises », situé au sud de la zone AUC couverte par l'OAP "les Églises", qui s'inquiètent de la proximité immédiate d'habitat collectif envisagé pour une cinquantaine de logements. Ils souhaitent que le jardin public et jardins vivriers soient installés en espace tampon entre leur lotissement

AVIS CCDIOIS L'emprise de ce secteur est supérieure à 1 ha. Le projet futur relèvera donc d'un dossier loi sur l'eau (DLE) soumis à déclaration qui sera instruit par la Police de l'Eau (DDT Drôme). Les principes de cette réglementation sont : (1) le milieu intercepté par le projet doit traiter les EP à l'échelle de l'emprise du projet (bassin, noues, parking d'infiltration), (2) ne pas rejeter plus que ce que le milieu environnant recevait avant artificialisation, (3) les ouvrages de rétention/infiltration doivent se vidanger en 24h avec un débit de rejet calibré. La Mairie a connaissance de la situation. L'emprise devra avant toute chose faire l'objet d'une étude hydraulique pour déterminer le contenu du futur DLE et les incidences sur l'aménagement. Il est possible que l'OAP soit revue à partir de ces informations techniques de détails. Pour ce qui est de l'accès et des demandes de traitement des limites, il y aura concertation. En effet, les liens fonctionnels sont très étroitement liés. Par ailleurs, avant toute réflexion d'aménagement l'emprise foncière fait l'objet d'un bornage contradictoire par l'aménageur ce qui ouvre la concertation.

Avis Commission d'Enquête : concertation indispensable et ouverte avec ces riverains, inquiets, y compris sur l'organisation générale du projet.

M TESSIER Obs Or du 21/11 est propriétaire des parcelles Z 12 et 13 situées dans la zone AUC couverte par l'OAP les églises. Il m'informe que dans un projet antérieur était prévu une résidence pour personnes âgées sur ce secteur. D'après le document, page 46, seule la création d'un « équipement public d'intérêt collectif (crèche...) » est prévue. DIE32

AVIS CCDIOIS L'OAP projetée sur les Eglises envisage la construction de logements pour un public âgé. Il s'agit d'une intention de programme mixte.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

PLAS 0.44ha 25 logts/ha



ANONYME RD W n°13 *Je ne suis pas favorable à la création de la zone AUc projetée au quartier de Plas pour les raisons suivantes : D'abord parce que c'est le seul espace vert, arboré d'arbres anciens et conçu à l'origine comme tel, au milieu des lotissements de ce quartier d'environ 400 habitants. Une large majorité d'entre eux tient à le conserver. Ensuite la construction de logements sociaux sur le plateau à environ 100m d'altitude au-dessus de la ville, loin du centre, loin des commerces et des écoles, me paraît inadaptée pour une population qui se déplacera principalement à pied. J'ai bien noté que les 16 logements sociaux PLAi, prévus par la commune en partenariat avec SOLIHA seront financés par le Prêt Locatif Aidé d'intégration qui est réservé aux locataires en grande précarité. Il me paraît incohérent d'installer des familles en grande précarité, pour lesquelles, sans voiture, les déplacements quotidiens seront dangereux et pénibles, car il n'y a aucun aménagement pour les piétons (pas de trottoir) sur une route comportant des étranglements où les voitures ne se croisent même pas. L'alternative pour se rendre au centre-ville est un sentier en pente raide dont une partie (mal entretenue) comporte des rondins de bois pour limiter l'érosion. On n'imagine pas de l'emprunter avec des enfants ou des poussettes. Je demande que cette parcelle communale soit classée en zone N. Si la commune a besoin d'emplacements pour construire ces immeubles, ce que je comprends, elle devrait les chercher à proximité du centre ville ou à minima avec un accès aisé au centre-ville.*

Avis Commission d'Enquête : C'est par grandeur d'âme que cet anonyme s'inquiète pour des « locataires en grande précarité » qui viendraient habiter un quartier « loin du centre, loin des commerces et des écoles » ce qui lui « paraît inadapté pour une population qui se déplacera principalement à pied ». Il lui paraît « incohérent d'installer des familles en grande précarité, pour lesquelles, sans voiture, les déplacements quotidiens seront dangereux et pénibles car il n'y a aucun aménagement pour les piétons (pas de trottoir) ... pour se rendre au centre-ville un sentier en pente raide dont une partie (mal entretenue) comporte des rondins de bois pour limiter l'érosion. On n'imagine pas de l'emprunter avec des enfants ou des poussettes ».

« Heureux les pauvres...Heureux êtes-vous quand les hommes...vous excluent » aurait dit un Homme à son copain Luc lors d'une de leurs randonnées. Cette sentence humaniste, de tradition gréco-latino-chrétienne comme notre Fraternité, notre Solidarité, ne paraît pas être très connue à Plas puisque la pétition du Collectif Sauvons l'espace vert de Plas reprend les mêmes arguments.

Collectif Sauvons l'espace vert de Plas RD W n°65 *Nous sommes opposés à la création de la zone AUc projetée au quartier de Plas, et de l'OAP « Die – Plas ». C'est le seul espace vert, arboré d'arbres anciens et conçu à l'origine comme tel, le règlement du lotissement dit de la Tour de l'Aure ,l'article 2.2 le définit comme « espace libre et vert ».le projet présenté par la municipalité de construire sur ce terrain vingt nouveaux logements va saturer l'urbanisation d'un secteur dont les accès sont largement insuffisants, le plateau situé à environ 100 m d'altitude au-dessus de la ville, loin du centre, loin des commerces et des écoles, impose de se déplacer en voiture. mal entretenus et inadaptés aux circulations douces. C'est aussi 4 200 m2 de surface perméable absorbant les eaux de PLUie. Nous, habitants du quartier de Plas, demandons que cette parcelle communale, soit classée en zone N 400 signatures.*

Espaces libres et verts

Des espaces libres et verts sont prévus :

- En bordure de l'embranchement de la voie principale de desserte
- A proximité des lots n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 29 - 30 - 31 - 32 -

AVIS CCDIOIS Le secteur de PLAS est classé dans la zone Uc du PLU communal qui permet toutes les occupations et utilisations de sol sauf celles interdites à l'article Uc 1 voir le règlement actuel communal, Le zonage ne fait que maintenir la zone constructible dans une logique de densification des dents creuses. Une demande d'état hypothécaire a été faite. Il relève que la parcelle AH 471, provient de AH, 408, AH 405, AH 370 (laquelle provient de la réunion de AH 354, 357, 358, 359, 356). Que cette parcelle, et celles antérieures, ne relèvent pas des biens urbains et ne sont pas inscrits dans l'assiette du lotissement LA TOUR DE L'AURE. De sorte que rien n'indique que la parcelle AH 471 soit soumise à un quelconque document de ce lotissement. En cas d'erreur de l'état hypothécaire, il sera possible d'en apporter la preuve en tout temps.

Avis Commission d'Enquête : L'extrait fourni ne précise pas que la parcelle AH 471 de 4222m2 ne fait pas partie des lots du lotissement mais est indépendante de celui-ci.

2.3 - Morcellement

(sans les espaces verts) - Surface totale du lotissement terrain réservé au futur commerce)	:	41 055	m ²
- Surface des lots	:	33 505	m ²
- Surface de la voirie (y compris espaces libres et trottoirs)	:	7 550	m ²

2.4.- Découpage foncier

- Nombre de lots : 32 lots d'habitation,
- 1 ensemble copropriété (neuf lots),
- 1 lot réservé à l'implantation d'un commerce.

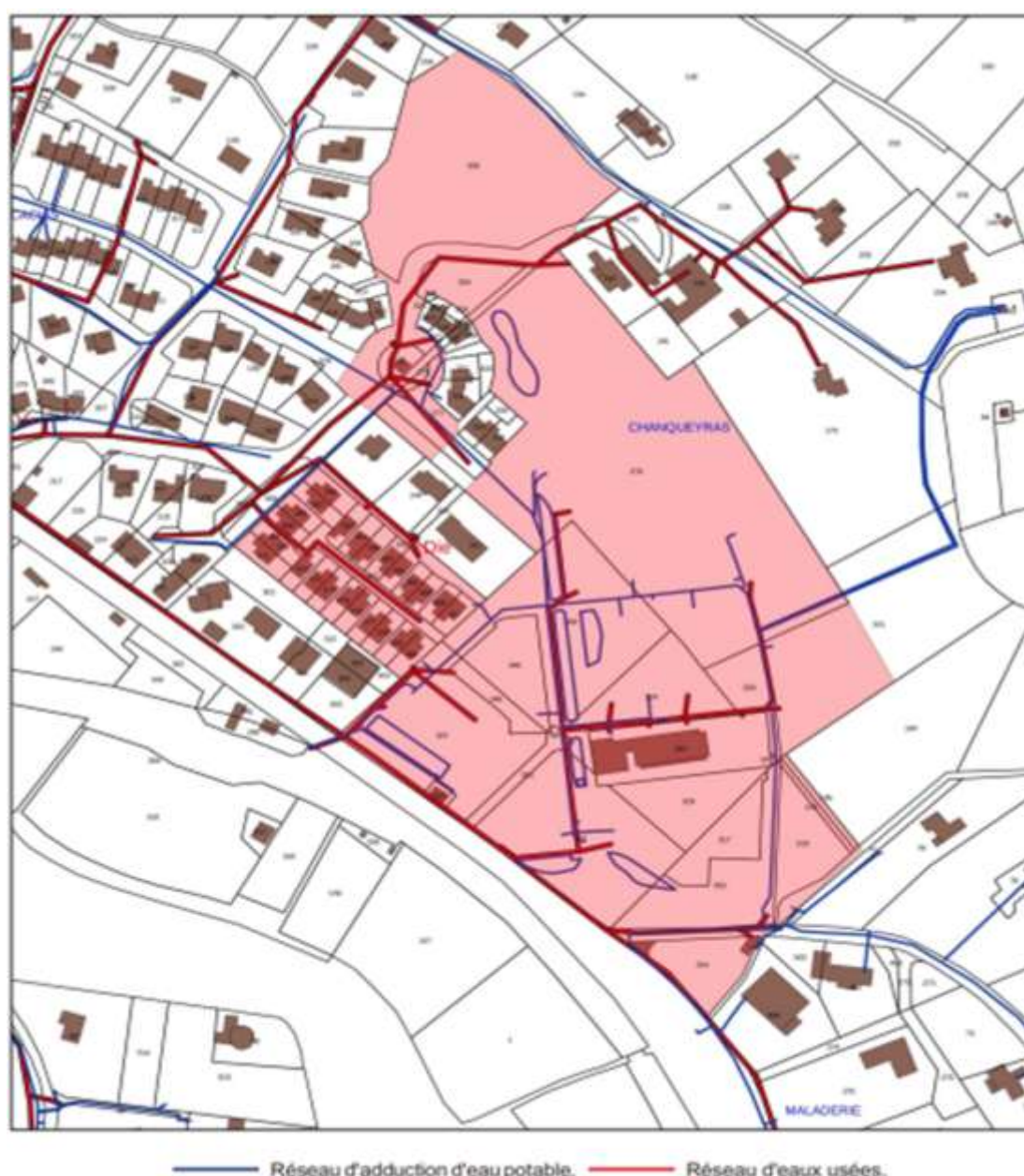
Dans le PLU de Die actuel ces terrains étaient classés en zone constructible, y compris le terrain propriété de la commune et cela ne gênait pas à l'époque les résidents qui savaient donc que de nouvelles constructions pouvaient être réalisées sur ce terrain communal. Ces 20 nouveaux logements envisagés sont-ils refusés à cause d'une saturation d'urbanisation du quartier ou de la qualité des futurs résidents ?

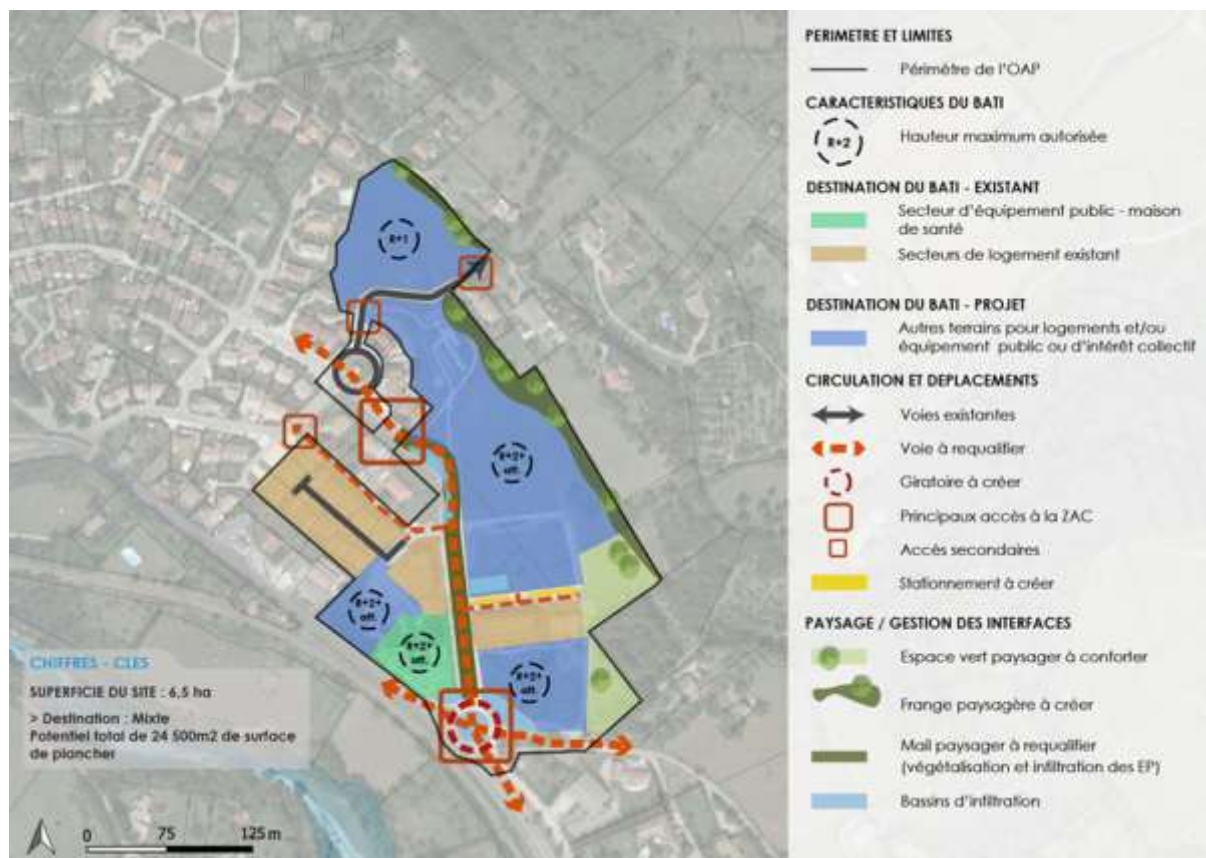
CHANQUEYRAS OAP valant règlement : logements et équipements publics, hôpital

Le périmètre de l'OAP renvoie à un secteur de développement, dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Chanqueyras, dans laquelle il convient de développer de la mixité fonctionnelle, dans le prolongement de la première tranche opérationnelle engagée en 2014. L'OAP prévoit le développement d'un nouveau quartier de qualité en intégrant logements et équipements tout en améliorant la mobilité et en assurant la transition paysagère avec les espaces naturels mitoyens. L'OAP s'inscrivant dans le périmètre de la

ZAC de Chanqueyras, réalisée en régie par la commune de Die, les principes d'aménagement et d'implantation des constructions sont précisés dans le cadre des cessions.

Enjeux et Objectifs : Poursuivre la production de logements avec une part de logement social et de logements abordables pour répondre aux besoins communaux - Permettre l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment le nouvel hôpital de Die permettant la modernisation et la pérennité de l'offre de soins sur le territoire et un nouvel EPHAD pour augmenter l'offre sanitaire notamment à destination des seniors - Prendre en compte l'évolution du programme initial de la ZAC qui avec l'accueil du nouvel hôpital de Die sur la ZAC de Chanqueyras permettra d'envisager à plus long terme une opération de renouvellement urbain dans le centre-ville où les potentialités foncières sont rares. Le projet prévoit l'aménagement d'une zone mixte de 6,5 hectares, comprenant des logements et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Il inclut la création de nouveaux espaces résidentiels, le renforcement des équipements existants ainsi que l'amélioration des infrastructures de circulation et des espaces paysagers. La surface de plancher totale est estimée à 24 500 m²





CD 26: OAP "Chanqueyras" : l'accès principal à la RD 93 est prévu par le giratoire projeté. Cette OAP « valant règlement » a déjà fait l'objet d'un avis de la Direction des Déplacements lors de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Die qui visait essentiellement à modifier le règlement de la ZAC de Chanqueyras en vue de la construction du nouvel hôpital de Die. Cet avis rappelait que le Département sera particulièrement attentif aux enjeux liés aux déplacements dont notamment les volets desserte routière et cheminement doux. Aussi, il paraît indispensable de rappeler la nécessité d'aménager le carrefour sur la RD 93 au droit de la voie communale dite route de l'Abbaye de Va/croissant afin de prendre en compte les flux générés par le futur hôpital, ainsi que d'intégrer à cet aménagement la continuité cyclable liée aux prescriptions du Schéma Directeur Cyclable entre Die et Pont Quart. Le giratoire envisagé dans les projets de ZAC précédents ou tous autres dispositifs devront donc être étudiés dans ce sens en concertation avec les services du Département. Ces prescriptions seront réitérées et si nécessaire complétées à l'aune des documents mis à disposition dans le cadre de la concertation ». Si, dans le texte, les prescriptions relatives aux modes doux semblent bien avoir été prises en compte, le plan des « principes de composition et organisation générale » ne les précise pas. Comme il est bien mentionné que cette OAP vaut règlement, il conviendrait d'y intégrer les cheminements piétons et cycles projetés.

AVIS CCDIOIS: Les cheminements piétons et cycles seront gérés dans le cadre du programme d'aménagement de la ZAC conduit par la ville de Die qui a par ailleurs un document cadre sur les mobilités douces.

Avis Commission d'Enquête : Le document cadre est-il suffisamment précis pour identifier les actions sur la ZAC de Chanqueyras ?

AVIS DÉFAVORABLES À L'IMPLANTATION DU NOUVEL HÔPITAL À CHANQUEYRAS

Mr MAURICE Alain RD W n°16 me remet la pétition que l'association fait actuellement signer pour s'opposer à l'adoption de PLUI tel que présenté. Les motifs de cette opposition s'appuient sur deux avis de la MRAE, une concernant la Zac de Chanqueyras et l'autre le PLUI. Cette pétition mélange la procédure concernant la Zac, de compétence communale de Die et PLUi intercommunal. Il me dépose un certain nombre de documents y compris son projet de territoire "Die dans 10 ans" pour que je puisse comprendre l'opposition de l'association au transfert de l'hôpital. Il me remet de plus un courrier personnel de 7 pages sur cette même question. DIE 14 et RD16

Remarques copiant ou s'inspirant de la pétition de l'Association Diois-Santé-Citoyenneté

- Mme **RAFIN** DIE27, Mr **MICHEL** RD4, Mr **MAURICE** RD16, **RASSAT** Daniel RD12, **BENJAMIN** RD19,, **RAZAC** RD26, **CLOUET** RD27, **MARTIN-COCHER** RD28, **BERANGER** RD29, **ARTICLAUX** RD30,, **PETAUT** RD33, **RISACHER** RD33, **GIL** RD68, **CLAVERIA** DIE 46
- **ANONYMES** RD24, RD31, RD39,
- **COTTON** Contre Installation de l'hôpital à Chanqueyras pour des questions de sécurité et de pollution DIE55

AVIS CCDIOIS Comme l'indique le préambule de l'avis du 14 octobre 2025 transmis à la Communauté des Communes du Diois maître d'ouvrage du dossier PLUI " l'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité". Un mémoire en réponse a été transmis à la MRAE. Le dossier de révision de la ZAC suit sa procédure spécifique conduite par la ville de Die aménageur. L'enquête publique portait sur le dossier de PLUi et non de Déclaration de Projet de Mise en Compatibilité du PLU communal. Dossier qui a pris du retard du fait de la décision de la MRAE de soumettre le dossier de ZAC à étude d'impact. Le SCOT n'est pas un document obligatoire. Le choix fait par les 50 communes lors du transfert de la compétence a été d'élaborer un PLUi. L'absence de SCoT a nécessité une demande de dérogation Préfectorale. A noter que si au début de la démarche, il était envisagé une démarche de PLUI valant SCoT, cette disposition a été supprimée par le législateur en 2018. Cette faculté a été réintroduite par les dispositions de la loi dite HUWART de 2025. Du fait de l'absence de SCoT, un dossier spécifique de demande de dérogation au titre de la constructibilité limitée L142-4-1 et L 142-4-3 du code de l'urbanisme a été soumis au Préfet du Département.

Toutes les OAP sectorielles du PLUi, sauf celle de Chanqueyras valant règlement, sont couvertes par un règlement voir (le règlement zones AUc), Dès lors, les dispositions de l'article R151-8 ne s'appliquent pas à ces OAP, comme le mentionne ledit article. Seule la zone de Chanqueyras est concernée par l'article R151-8 et sera complétée pour l'approbation suite à cette observation. Concernant le projet de centre hospitalier, la construction d'un nouvel hôpital relève de la compétence de Centre Hospitalier et des procédures spécifiques qui s'appliquent à cet établissement. Ce type de permis de construire est instruit par les services de l'Etat (L 422-2 du code de l'urbanisme). La commune, la communauté des communes et les services de l'Etat ont donc travaillé de concert avec le centre hospitalier pour rechercher un site répondant aux attendus de la loi Climat & Résilience et de l'Etat.

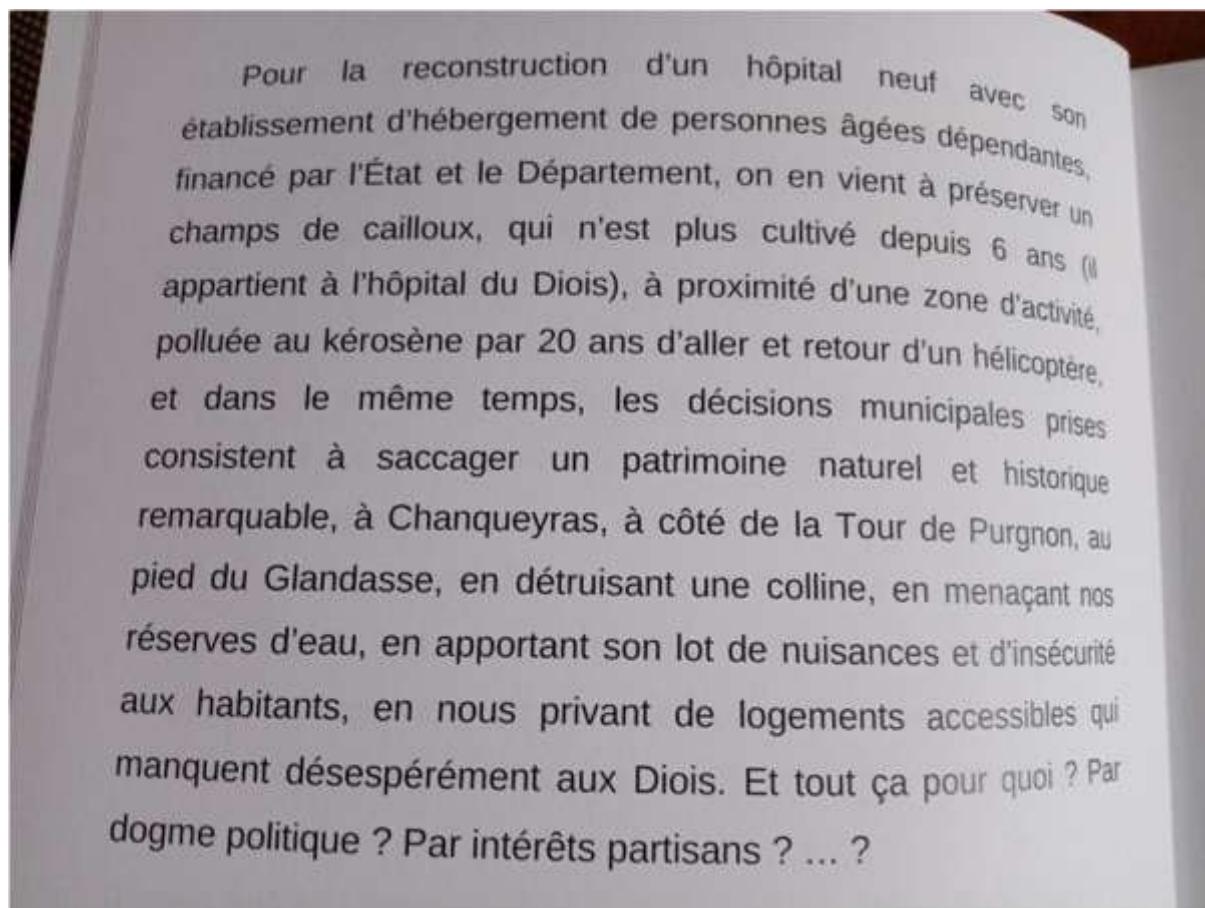
Avis Commission d'Enquête. À la lecture du document de Monsieur Maurice sur le registre dématérialisé, « pièces remise en main propre au Commissaire Enquêteur à DIE, samedi 15/11/2025, » il nous est apparu que la pièce numéro 14 « délibération du conseil de surveillance du CH du Diois en date du 17/12/2021 contre l'implantation du CH du Diois à Chanqueyras » ne figurait pas dans nos documents. Nous avons donc contacté la Directrice

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

du centre hospitalier du Diois pour qu'elle nous communique cette délibération. Elle n'a pas souhaité le faire car elle considérait que ce document n'était pas public. Nous lui avons alors signalé que Monsieur Maurice m'avait remis des documents en provenance du centre hospitalier de l'année 2021, y compris le compte rendu du conseil de surveillance du 26 mars 2021.

À la lecture de ce projet de territoire « DIE dans 10 ans », ce paragraphe a attiré notre attention



Il nous semble contradictoire que Monsieur Maurice souhaite implanter un nouvel hôpital « à proximité d'une zone d'activité, polluée au kérosène par 20 ans d'aller et retour d'un hélicoptère » alors même que nous savons depuis longtemps que les nuages de pollutions arrivant de Tchernobyl ne se sont pas arrêtés à la frontière franco-italienne et que la pollution au kérosène énoncée ne doit pas s'arrêter à la limite cadastrale entre la zone d'activité et les terrains de Chamarges appartenant à l'hôpital du Diois, terrains sur lequel Monsieur Maurice souhaiterait implanter le nouvel hôpital.

M SEBASTIA Dominique RD W n° 94 *Propriétaire d'une maison à Chanqueyras, sera confronté aux nuisances générées par cet équipement : trafic routier (640 véhicules sup/jour, impact fort au sein de la ZAC, fonctionnement 24/24h, 7/7j, pas de mesure ERC pour réduire son impact.*

AVIS CCDIOIS Les réponses aux questions posées figurent dans le dossier de ZAC conduit par la commune, aménageur.

Avis Commission d'Enquête : voir chapitre ZAC de Chanqueyras

M LEMARIE RD W n°106 Chanqueyras : *Il est inadmissible que l'on ait incité des habitants à acheter des logements (250.000 € : soit l'investissement d'une vie) et qu'ensuite on décide de bâtir dans cette zone un immeuble fonctionnel (même s'il s'agit d'un hôpital).*

Demande d'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

Pref demande d'OAP zone UEq et partie sud de Ui Pref BC 346 7781m² UEq , BC 388 36209 m² UEq et BC 022 5130 m² , BC 367 13088m² pour partie nord , BC 387 1641 m², BC 21 3078m² partie nord, BC 388 3629 m², BC 029 3280 m², BC 30 1890 m², BC 031 1560 m² toutes en Ui ; Mettre en place une OAP globale sur le fonctionnement de la zone.



STECAL

STCL_5 ECO : DÉVELOPPEMENT D'UNE ENTREPRISE ISOLEE. ENTREPRISE DE TRANSPORT GRUMES/EXPLOITATION FORESTIERE Sont autorisées :

Les constructions à destination « Autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire » nécessaires à l'exercice des activités existantes dans la limite de 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi . La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

STCL_6 AGRI : IMPLANTATION D'UN CAMPING A LA FERME DANS LE CADRE D'UNE DIVERSIFICATION AGRICOLE Est autorisée :

L'implantation de 3 HLL au plus dans la limite de 55 m² totale d'emprise au sol. La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

CDPENAF : Le règlement du **STECAL 6** (E2 AGRI-4) 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,

PREF Refus sur Secteur inclus dans la bande de 20m de recul par rapport au cours d'eau. AM 134 11760 m²

AVIS CCDIOIS Interdire la construction dans une bande de 20 m des axes d'écoulement qui sont à priori des fossés reviendrait à amputer considérablement le STECAL. Plusieurs constructions sont déjà implantées dans cette zone. L'implantation pourra s'étudier lors de l'autorisation ADS. *La zone humide ne touche pas le STECAL.*

Avis Commission d'Enquête: Une rencontre s'impose avec les services de l'état pour finaliser ce dossier.

STCL_7 AGRI: PROJET D'IMPLANTATION DE HLL DANS LE CADRE D'UNE DIVERSIFICATION AGRICOLE Est autorisée :

L'installation d'une plateforme bois pour accueillir une tente de 20m² au plus. La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

- **CDPENAF** : Avis Favorable

DEMANDES DE CREATION D'UN STECAL

Mme GODINHO et Mr GEFFROY RD W n° 58 BI 118 avaient demandé un STECAL sur leur maison en zone N refusé par CDNPS pour pratiquer l'accueil d'enfants : activités péri scolaires. Renouvellent leur demande de STECAL. Participent de l'Accueil Paysan qui comprend l'Accueil pédagogique. AN 116 à 123 Maison sur 119 **DIE 29.**

AVIS CCDIOIS ce secteur a fait l'objet d'une demande de STECAL transmise à la CDNPS avant l'arrêt pour le même objet. La CDNPS a émis un avis défavorable (voir avis CDNPS joint à l'enquête publique), Le Préfet aurait refusé la dérogation pour les mêmes motifs. L'ERP est à priori légalement autorisé si l'on en croit l'avis de la commission consultative d'accessibilité aux personnes handicapées du 18 avril 2019 jointe à l'observation. Il n'est donc nul besoin de créer un STECAL. A noter que techniquement le changement de destination et le STECAL sont deux choses différentes. Par contre pour l'activité agricole existante bien que le classement des parcelles ne soit pas contesté, il est proposé de classer les parcelles BH 116, 117, 118 119, 120 et 112 en A. Les autres parcelles 110, 113, 121, 122, 123 sont totalement boisées et ne justifient pas un classement en A. En cas d'un défrichement ultérieur autorisé par les services de l'Etat suite à procédure spécifique (L 341-3, R 341-1 et suivants du code forestier), il pourra être pris en compte ce nouvel usage des parcelles lors d'une mise à jour.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 27 AC 214 HABITAT

N° 28 AD 105 HABITAT

Demandes de changement de destination :

Mme BOSSAN Courrier du 5/11 parcelle AB 185 utilisait son laboratoire de 132m² quand elle fabriquait ses produits à base de ses canards qu'elle élevait. Cessant cette activité (retraite) elle souhaite depuis 2019 transformer ce bâtiment en gîte rural. Demande un Changement de destination.

AVIS CCDIOIS Ce dossier a été présenté lors de la concertation mise en place pour l'élaboration du PLUi. Il s'agit de transformer un bâtiment intégré à un ensemble bâti déjà constitué et occupé par le demandeur. La collectivité a commis une erreur en omettant de présenter la demande aux PPA pour le dossier d'arrêt. La commune souhaite rectifier cette maladresse en intégrant la demande au dossier d'approbation. Il est rappelé que la prise en compte de la demande ne vaut pas autorisation. Lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il y aura saisine de la CDPENAF pour avis conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Avis Commission d'Enquête : Il est bien de reconnaître ses erreurs

Mr BOUVAREL-BOMPARD Obs Or du 18/11. Les terrains agricoles leur appartenant AO 70, 238 et 17 sur laquelle existe une maison en zone A pour laquelle ils demandent un changement de destination pour de l'habitat

AVIS CCDIOIS Changement destination : la ville ne donne pas de suite favorable à cette demande compte tenu que le secteur est difficile d'accès pompier, que parcelle n'est pas desservie par les réseaux publics. Il convient aussi d'éviter les conflits d'usage avec l'espace agricole comme le demande la DDT et la Chambre d'Agriculture.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO AUX REGLEMENTS GRAPHIQUES	SURFACE (M ²)	COMMUNE	BENEFICIAIRE	DESTINATION
ER 21	82,31	DIE	ENEDIS	ACQUISITION FONCIERE POUR LES FONCTIONNALITES DU TRANSFORMATEUR DE DIE
ER 22	2063,26	DIE	COMMUNE	CREATION D'UNE NOUVELLE VOIE DE DESSERTE NOTAMMENT POUR LES VEHICULES DE SECOURS
ER 24	904,21	DIE	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 24	904,21	DIE	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC
ER 25	6628,31	DIE	COMMUNE	CREATION D'UNE LIAISON PIETONNE
ER 26	3234,47	DIE	COMMUNE	CREATION D'UNE LIAISON PIETONNE
ER 27	104,89	DIE	COMMUNE	AMENAGEMENT DU CARREFOUR DE CHANQUEYRAS
ER 28	1226,88	DIE	DEPARTEMENT CITE SCOLAIRE	AMENAGEMENT AGRANDISSEMENT DE LA CITE SCOLAIRE DU DIOIS
ER 29	756,33	DIE	COMMUNE	CREATION DE LAISON PIETONNE POUR FUTUR QUARTIER DE LA CHARGIERE
ER 30	8446,08	DIE	COMMUNE	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC ET ACCES AUX REMPARTS ANTIQUE
ER 31	156,77	DIE	COMMUNE	CREATION D'UNE AIRE DE RETOURNEMENT DESSERTE QUARTIER PIBOUS

M FAYOLLE Obs Or des 21 et 29/11 est propriétaire de la parcelle AO283 de 2580m² *presqu'entièrement couverte par l'Emplacement Réserve ER22 pour " Création d'une nouvelle voie de desserte, en particulier pour les véhicules de secours." Si l'opération se fait, il demande que la totalité de sa parcelle soit acquise au prix du terrain à bâtir de la zone UD.*

AVIS CCDIOIS La mise en place de l'emplacement réservé n'emporte pas détermination du prix de vente qui sera à négocier avec la Ville lors de l'acquisition le cas échéant avec une estimation DGFIP.

Avis Commission d'Enquête : *Dés approbation définitive du PLUi, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir les terrains soumis à l'emplacement réservé, droit de délaissement, c'est-à-dire dans ce cas la totalité de la parcelle.*

M MAURICE Alain RD W n°88 La première zone d'activités de Chamargès réalisée par la Communauté de Communes a conduit à inscrire au PLU de la ville de Die en 2009, toujours en vigueur, un emplacement réservé pour la réalisation d'une déviation reliant la D93 à la D543 puis la D543 à la D518 menant au Col du Rousset. Le premier tronçon de cette déviation reliant la D93 à la D543 a été réalisée, avec deux ronds points, lors de la mise en service de la première zone d'activités. La Communauté de Communes a poursuivi l'aménagement de la seconde zone d'activités au nord ouest de l'entreprise Nateva, inaugurée au cours de ce mandat 2020-2026. Parallèlement, la ville de Die a réduit considérablement les espaces de circulation sur la D518 venant du Col du Rousset rejoignant la D93 au niveau du parking de la Vie Claire. Ainsi des zone 30 ont été décidées sur cette D518 avec des quilles réduisant considérablement l'emprise de cette chaussée, permettant difficilement la circulation de camions et tracteurs. Par conséquent je ne comprends pas que le projet de PLUi soumis à enquête publique n'ai pas reconduit l'emplacement réservé pour terminer cette déviation entre le rond point de la D543 et la D518 menant au col du Rousset. Sans parler de l'hôpital du Diois qui doit pour des raisons d'intérêt général être repositionné sur le terrain de Chamargès à proximité de l'hélistation (cf ma première note d'observations du 15 novembre), cette déviation de la D543 vers la D518 est indispensable pour supporter le flux de véhicules en tout genre, voiture camion tracteurs tout en sécurisant l'entrée de la ville de Die par la 518 et la D93, de plus en plus urbanisée, avec des enfants et familles qui se déplacent souvent à pied ou en vélos pour se rendre notamment à la gare SNCF ou sur les équipements sportifs (terrains de foot) route de Ponet sur la D93. En outre en ayant commercialisé la seconde zone d'activités au nord ouest de l'entreprise Nateva, il faudra bien que les entreprises de cette zone puissent être desservies par ce deuxième tronçon de la déviation permettant une liaison directe et rapide à la D93 en direction de Crest et Valence ou en direction de l'Isère via le Col du Rousset. C'est donc dans ce souci d'intérêt général et au regard du développement des zones d'activités intercommunales à l'ouest de la ville de Die, mais également au regard des mesures de sécurisation routière à l'entrée de Die côté D518 et D93, qu'il est important de reconduire le tracé de cette déviation toujours en vigueur au PLU de Die pour rejoindre désormais la D543 à la D518.

AVIS CCDIOIS Les emplacements réservés compte dans la consommation foncière, sont soumis à justifications et évaluation environnementale. Le Département n'a pas conduit les études depuis l'approbation du PLU communal en 2009. L424-1, L 422-5 b du CU et suivants disposent que l'autorité compétente (ici le Conseil Départemental) peut prendre une délibération pour le lancement de l'étude, accompagnée d'un plan parcellaire, d'une publicité. Ce périmètre d'étude est valable 10 ans. Si dans un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur du périmètre, la réalisation de l'opération n'a pas été engagée, le périmètre est caduc. Dans la mesure où le Conseil Départemental - maître d'ouvrage des routes départementales - déciderait de réaliser cette déviation, il a la possibilité de conduire le projet même sans emplacement réservé. Il lui suffit de mobiliser les dispositions précitées.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte mais saisir le Conseil Départemental pour avis.

AUTRES

Mme DALLE Obs Or du 5/11 Ferme des papillons AS 375 376. Il y a 2 ans suggestion d'inscrire ce bâtiment en ICPE, Zone agricole est-ce compatible avec l'activité ? DIE 2

AVIS CCDIOIS La notion d'ICPE et de zone A sont distinctes. Des activités agricoles peuvent être soumises au régime ICPE défini à l'article L. 511-1 du code de l'environnement. Certaines activités agricoles relèvent de ce régime. La zone A est compatible avec le régime ICPE des exploitations agricoles.
Avis Commission d'Enquête : à examiner avec les services de l'état compétents, DREAL ou DDSP

Mme SAUVEBOIS Obs Or du 5/11 AE 135, 386, 390, 13, 2 anciens poulaillers peuvent-ils être utilisés pour artisans ? DIE 3

AVIS CCDIOIS Ces anciens bâtiments agricoles se situent en zone Uca du PLU actuel c'est-à-dire constructible au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux. La commune a décidé de resserrer l'urbanisation pour éviter l'étalement urbain selon les principes de la loi Climat & Résilience. Elle priorise le retour à la conformité de la STEP plutôt que l'extension des VRD publics. La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : *cette question de l'utilisation d'anciens poulaillers ou atelier ou laboratoire nous a été posée plusieurs fois lors de nos permanences. Cette transformation d'usage devrait être étudié pour une prochaine modification.*

M GIELLY /QUENTIN RD W n°200. *Propriétaires des parcelles AR 244, 245, 473 situées dans un secteur UDd. Le règlement p51 précise que la zone UD est une « zone à vocation principale d'habitat »... mais distingue « les secteurs UDd correspondent à des parties de la zone UD insuffisamment desservies par les équipements publics (voirie et eau potable notamment) pour accueillir des logements supplémentaires. » Souhaitent que la collectivité réalise la mise à niveau du réseau d'eau et de la voirie pour permettre que cette grande zone UDd puisse accueillir de nouveaux logements. DIE 8*

Comme discuté de vive voix, je souhaite revenir sur l'incohérence de la classification en zone UDd de terrains situés au quartier des Floreaux à Die : AR 245 et AR 473. Comme discuté de vive voix, je souhaite revenir sur l'incohérence de la classification en zone UDd de terrains situés au quartier des Floreaux à Die : AR 245 et AR 473. Ce quartier résidentiel, non extensible de par le relief environnant, comporte une certaine surface exploitable, déjà classée constructible jusqu'à présent. Cette zone, sensiblement plane, constitue une dent creuse parfaitement apte à recevoir de nouvelles constructions s'intégrant harmonieusement dans la continuité des maisons actuelles. Cela formerait un quartier homogène, dans le respect des valeurs d'un développement durable, visant à exploiter avec un moindre impact les surfaces constructibles, sans amputer les zones agricoles ou naturelles existantes. Ce quartier subit déjà les conséquences des problèmes d'acheminement de l'eau potable, dus à un sous-dimensionnement et/ou à un manque d'investissement et d'entretien des réseaux existants, générant des baisses de pression significatives, voire des coupures ponctuelles. Les ressources en eau pour les sapeurs-pompiers en cas d'incendie sont-elles déjà compromises ? Ce que je souligne ici, c'est que des travaux doivent déjà être réalisés rapidement pour les résidents actuels. L'adjonction de l'acheminement de ces terrains, intégrée au projet global de mise à niveau du réseau d'eau de ce quartier, serait, de plus, imperceptible.

En 2000, le budget pour l'extension du réseau d'eau des Floreaux avait été adopté. Qu'en est-il advenu ? Des taxes foncières sur terrain à bâtir sont jusqu'à présent payées pour ces parcelles. Le projet d'urbanisation Les Églises à Die, visible sur le document III_OAP, p. 44, montre que la moitié des 1,6 ha empiète sur une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique ; ce qui, pour rappel, n'est pas le cas aux Floreaux. AR 473 : je reste toutefois disposé à discuter, pour la parcelle AR 473, de la possibilité d'un passage en zone agricole.

AVIS CCDIOIS Certains réseaux d'AEP de la commune sont problématiques. C'est pour cela que le règlement n'a pas retenu ces secteurs comme des zones de densification. Il limite la constructibilité à l'extension mesurée des habitations existantes (zone UDd), Plusieurs refus au titre du L 111-11 du code de l'urbanisme ont déjà été faits sur ce secteur du PLU communal. Le classement proposé permet de clarifier cette contrainte sur le secteur géographique et évite de refuser des dossiers, refus pas toujours compris.

La commune priorise l'investissement à l'amélioration du rendement du réseau AEP pour satisfaire aux obligations du SDAGE ainsi que les investissements pour le retour à la conformité de la STEP de Die qui fait l'objet d'un contentieux européen pour non-respect de la directive européenne sur la gestion des eaux résiduaires.

Avis Commission d'Enquête : *Dont acte*

BARSAC**Règlement d'Urbanisme actuel : RNU**

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
148	167	95	64	21	10	11	9	2	0.54

Logements dans les bourgs centres

Autres communes	UA	Uim	UD	UB	UDa	UAb	AUc	AUf
Barsac	0,12		0,26			0,16		

ZONAGE**DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE**

Mme TRUCHEFAUD A-Marie Courier du 3/12 parcelles 586/585/542 Ces parcelles étaient constructibles suite donation-partage. Elle se demande pourquoi elles deviennent non constructibles. Le hangar existant n'est plus utilisé depuis le décès de son mari

AVIS CCDIOIS La commune de Barsac est régie par le RNU. La commune n'a pas retenu ce secteur pour le développement du village lors de l'élaboration du PLUI. Bien que le bâtiment agricole ne soit plus utilisé, il pourrait retrouver un usage agricole.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

MOULIN Annie et Yves Registre Papier du 27/11. Parcelles C76 Cette parcelle a eu un CU il y a quelques années et se trouve inconstructible, demande la constructibilité

AVIS CCDIOIS La parcelle C 76 est une zone agricole. Suite au CU, qui n'est pas une autorisation d'urbanisme, l'observateur aurait dû déposer le projet de permis de construire.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M CARRAU Noak Obs Or du 27/11. Parcelle 74 Ne rentre pas dans le secteur constructible alors qu'elle est entourée de maison et inintéressante au niveau agricole.

AVIS CCDIOIS La parcelle C 74 est dans une zone agricole. L'emprise de ce secteur non bâti " entouré " de maisons représente un espace de plus 1,5 ha. Le développement est prévu de manière proportionnée et en continuité du hameau, Développement pour lequel la commune a obtenu les dérogations afférentes.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT**RÈGLEMENT GRAPHIQUE****OAP****CHANGEMENTS DE DESTINATION****EMPLACEMENTS RESERVES****STECAL****AUTRES**

Elaboration du PLUI du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

MARIGNAC EN DIOIS

Règlement d'Urbanisme actuel : PLU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
225	238	152	103	41	9	9	8	1	0.50

Logements dans les bourgs centres

Autres communes	UA	Uim	UD	UB	UDa	UAb	AUc	AUf
Marignac-en-Diois			0,50					

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

Avis général de l'état :

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.

AVIS CCDIOIS : Au plan, ce secteur paraît effectivement sans rapport avec la structure du bâti historique. Il ne permettra néanmoins la construction que d'une ou deux maisons, sur un coteau sans visibilité directe avec le bâti historique.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

STECAL

AUTRES

EMPLACEMENTS RESERVES

ER		MARIGNAC		CREATION D'UN ESPACE PUBLIC ET COMPLEMENT DE PARKING POUR LE VILLAGE			Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
71	298,63	EN DIOIS	COMMUNE		ZONE U		

CHAMALOC**Règlement d'Urbanisme actuel : PLU**

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
124	130	109	65	44	0	6	6	0	0.33

ZONAGE**DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE**

M AUBANEL André Obs Or du 29/11 et Courrier du 2/12 Alors qu'un PC 026 069 25 00001 vient d'être accordé le 06/10/25 sur partie de la parcelle OC 609, il ne comprend pas que cette parcelle ne soit pas classé en UAb ou UD et demande que les parcelles OC 101 et 103 soient classées en UD comme le reste du hameau. **CHAM2** En complément de ses précédentes observations et contributions, (cf observation du 29/11) M AUBANEL fournit un courrier avec plans revendiquant des reclassements de parcelles avec constructibilité sans coupure pour les parcelles C 100 à C 609 et en précisant que les parcelles C 101 et C 103 sont totalement viabilisées.

AVIS CCDIOIS La parcelle C 101 (1520 m²) est pour 1 471 m² en zone AU et 103 m² en zone N du PLU communal. La parcelle C 103 (1660 m²) est en zone 2Au pour 375 m², 57 m² en zone Ub et 1 228 m² en zone Ne. La parcelle C 609 (3 150 m²) est en zone A (903 m²) et Ub (2 208 m²). La partie de la parcelle C 609 en zone Ub objet du permis (déposé et instruit après l'arrêt du dossier) sera intégrée à la zone U et soumis à l'avis de la DDT avant l'approbation.

Avis Commission d'Enquête : comment se fait-il qu'une demande de permis de construire déposée et instruite après l'arrêt du dossier du PLUi n'ait pas fait l'objet d'un sursis à statuer alors que la parcelle n'est pas constructible ?

RÈGLEMENT ÉCRIT
RÈGLEMENT GRAPHIQUE
OAP
STECAL

M AUBANEL Alain Obs Or + Dossier du 29/1 Demande de STECAL. Pluri activité des propriétaires Agri, Distillerie, commerce, Agrotourisme...ICPE pour distiller. Classement en zone A. Demande de STECAL pour satisfaire les diverses activités existantes. Un bâtiment qui apparaît au cadastre sur la parcelle OC 208 a été "gratté" pour suppression du fond de plan du PLUi ???**CHAM1**

AVIS CCDIOIS Concernant le STECAL, il n'est pas possible de prendre en compte cette demande sauf à reprendre le dossier depuis l'arrêt. La demande pourra être étudiée avec la commune lors d'une évolution future. Pour ce qui est du bâtiment non apparent, il s'agit probablement d'un défaut de la couche cadastrale utilisée. Le bureau d'étude n'a pas supprimé de bâtiment. Cela a été remarqué sur d'autres communes par ailleurs. Cela étant ce n'est pas parce que le bâtiment n'apparaît pas qu'il n'existe pas. Il n'est pas possible de les ajouter à la main.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte, mais cette activité existe...

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 25 D559 ECONOMIE

N° 71 B250 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

				CREATION D'UN	ZONE	ER de très faible surface mais
ER 8	451,71	CHAMALOC	COMMUNE	PARKING PUBLIC	A/N	sur un champ cultivé : impact agricole faible

AUTRES:

ROMEYER

Règlement d'Urbanisme actuel : PLU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
216	229	170	104	56	10	10	9	1	0.60

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

EMPLACEMENTS RESERVES

ER 91	357,76	ROMEYER	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
ER 92	63,38	ROMEYER	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
ER 93	249,28	ROMEYER	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE A/N	Terrain déjà urbanisé: impact très faible
ER 94	860,1	ROMEYER	COMMUNE	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC - AIRE RECREATIVE	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul

AUTRES**LAVAL D'AIX****Règlement d'Urbanisme actuel : RNU**

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
114	120	98	58	36	4	6	5	1	0.32

ZONAGE

Avis général de l'état : 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).**

AVIS CCDIOIS : Sans discussion possible, la dérogation n'a pas été accordée.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

SIBEN RD W n°43 Je suis propriétaire de biens à Laval d'Aix et intéressé à ce titre par les dispositions du PLUi objet de cette enquête publique. J'ai parcouru les documents mis en ligne, et j'ai trouvé des diagnostics, des présentations des démarches et des décisions administratives. Par contre, j'ai cherché dans les documents mis en ligne sur le PLUi du Diois le PLUi lui-même et, en particulier, la carte qui délimite les zones constructibles et celles qui ne le sont pas. Cette carte a été affichée, sans légende, à la Mairie de Laval d'Aix lors d'un conseil municipal. Or, dans la documentation mise en ligne, je ne l'ai pas trouvée. **Info immédiate du service urbanisme de la CC.**

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

M COLOMBET MURGER Obs Or du 3/12 Pourquoi les parcelles OD 721, 749 317 sont constructibles alors qu'elles sont boisées et pas les leurs OD 676 678. Demandent leur classement en zone UAb ou UD LAV1

AVIS CCDIOIS Les parcelles D721, 749, 317 ont été retenues par la commune et soumises à dérogation Préfectorale. Seule la parcelle D 721 a été validée puisque la seule sans enjeu agricole. La demande classement des parcelles D 676, 678 plantées de noyers et cultivées nécessiterait de reprendre le dossier arrêté. Il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M JOSSAUD Pascal RD W n° 176 Le terrain situé lieu-dit Reboul 26150 LAVAL D'AIX parcelles C 103, 439, 440 et 445 est aujourd'hui en partie actuellement urbanisé dans le cadre du RNU Il est bordé sur deux cotés par des habitations. Il est viabilisé et le service d'assainissement SPANC a donné un avis favorable à un projet d'assainissement pour une construction neuve Donc, le Projet de déclassement du terrain, en zonage naturel, est donc en parfaite contradiction avec l'état et la vocation de ce secteur, et bride toute urbanisation dans cette zone. En effet, eu égard à leur configuration et à leur localisation, un tel classement en zone naturelle n'est pas conforme aux objectifs définis par les documents d'urbanisme du projet arrêté de PLUi et n'est pas cohérent, avec la vocation du secteur. Par conséquent, le classement en zone naturelle, prévu au Projet PLUi, pour ces parcelles serait donc contraire aux objectifs fixés par le PLUi lui-même. Le projet de classement du terrain susmentionné en zone naturelle envisagé pour les parcelles précitées est erroné, et doit être en zone UD, dans le futur PLUi.

AVIS CCDIOIS Après vérification, le SPANC n'a pas enregistré de dossier DIDAA pour la réalisation d'un ANC associé à un projet de construction. La commune n'a pas enregistré ni délivré de dossier PC par ailleurs. Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

PNR Vercors Les haies inventoriées n'ont pas été intégrées, ni la ripisylve de la Doux, qui présentent néanmoins des enjeux de continuité écologique et réservoir de biodiversité (Trames Verte et Bleue).

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

SOLAURE EN DIOIS

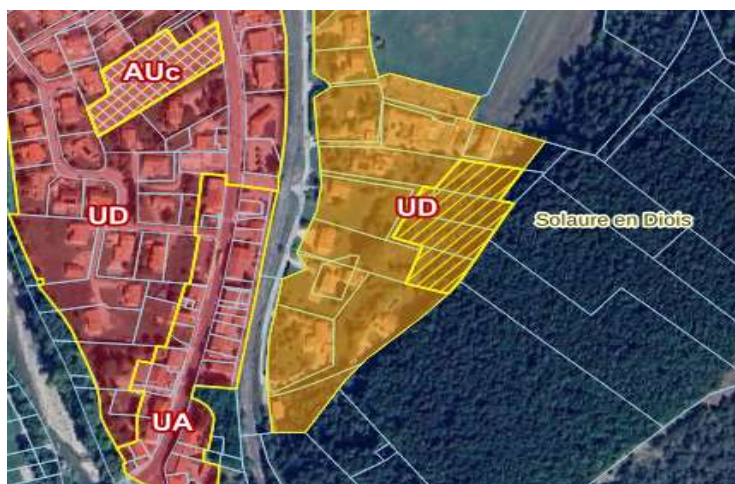
Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale pour Aix en Diois / RNU pour Molière

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
427	480	265	208	41	15	36	34	2	2.76

ZONAGE

Avis général de l'état :

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.



AVIS CCDIOIS : Ce secteur est en cours d'urbanisation DP 026 001 24 D0009 portant division en vue de bâtir sur AD 132, AD 129, AD 130, AD 131 et AD 133. Le secteur est par ailleurs en pente. L'OAP sectorielle n'est pas utile. Le potentiel est peut-être erroné et devrait être ramené à 4 habitations.

Avis Commission d'Enquête : La division portant sur 5 parcelles, il s'agirait plutôt de 5 logements soit 1 logement pour 650m². ?

M GARY Clément RD W n° 170 *Propriétaire des 2 parcelles, propose un échange de parcelles sur le plan de la constructibilité. Remplacer la parcelle AE 22 dont la physionomie est complexe (terrain étroit, en très forte pente, en surplomb/route, traversé par un chemin privé) par la partie N/E de la parcelle AB 203 déjà construite, attenante à la zone UD, desservie par les réseaux ; s'inscrit dans les recommandations du PADD.*

AVIS CCDIOIS La parcelle AB 203 bien que construite n'est pas dans une zone déjà urbanisée. L'élaboration d'un PLUi n'est pas une démarche transactionnelle d'échange de constructibilité. Il ne pourra pas être donné suite favorable à cette demande

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Avis général de l'état :

Ils doivent être supprimés ou assimilés à la zone voisine.

• **Révision à Solaine 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.

La 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.

AVIS CCDIOIS : sans discussion possible, la dérogation n'a pas été accordée.

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

MAIRIE UEq le long du chemin en UD. ER102 poursuivre jusqu'à la voie publique SOL2

AVIS CCDIOIS Les emplacements réservés en zone A et N seront supprimés afin de réduire la consommation foncière à la demande des services de l'Etat suite à l'orientation de la conférence des Maires de décembre 2025. Pour le reclassement de la zone UEq une dérogation a été accordée avec demande de justification de l'équipement public. La demande de requalification en UD de la bande UEq initialement demandée pour des besoins de recalibrage de la voie et gestion des stationnements sera revue avec la commune et la DDT. Il est possible que la requalification UD ne soit pas acceptée car différente de l'objet de la demande de dérogation.

Avis Commission d'Enquête : modification souhaitable

OAP

LE MOULIN 0.42HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS Une partie importante du secteur soumis à OAP n'a pas obtenu de dérogation. L'emprise de la zone constructible sera ramenée à celle définie dans le document d'urbanisme existant.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

LA GAFFE 0.41HA 17LOGTS/HA

Avis général de l'état : L'OAP prévoit 7 à 8 constructions. La localisation est pertinente.

AVIS CCDIOIS : Le fait de limiter les co-visibilités par l'implantation des bâtiments permet d'éviter que les habitants ne montent des clôtures totalement occultantes (ce qu'ils font malheureusement, en dépit des règles relatives aux clôtures, quand les co-visibilités sont trop fortes).

Les OAP n'interdisent d'implanter les maisons en limite.

CD 26: OAP « la Gaffe » : le projet du nouvel accès prévu sur la RD 93 sera à étudier en concertation et à faire valider par les services du Département.

BAS DU VILLAGE 0.21HA 17LOGTS/HA**STECAL**

STCL_15 ECO : ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET DE DEVELOPPEMENT MESURE : GARAGE AGRICOLE (ATELIER DE REPARATION ET POINT DE VENTE) Seules sont autorisées :

Les constructions de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » nécessaires à l'exercice des activités existantes, dans la limite de 800 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi . La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

CDPENAF ; 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,

CHANGEMENTS DE DESTINATION**EMPLACEMENTS RESERVES**

ER	488,1	SOLAURE	COMMUNE	CREATION DE VOIRIE COMMUNAL POUR DESENCLAVEMENT ECOLE HABITATION	ZONE A/N	Bande étroite de terrain impact agricole très faible
102		EN DIOIS				
ER		SOLAURE	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE A/N	Terrain enherbé entre 2 constructions : impact naturel très faible
103	287,82	EN DIOIS				

AUTRES

MONTMAUR EN DIOIS

Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
85	88	87	43	34	10	3	1	2	0.08

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

M CHAUVIN RD W n°20 Je suis propriétaire à MONTMAUR-EN-DIOIS d'une parcelle de terrain qui présente beaucoup d'atouts pour être classée en UD au quartier LES NALS / LES CHANTRES. Il s'agit de la parcelle cadastrale C 445 "Loche geydent" pour sa partie inférieure (1500 m2 environ) au bord de la route départementale 512 (voir plan ci-joint). Le terrain est plat, il est desservi directement par l'ensemble des réseaux et possède un accès direct à la route départementale 512. Par ailleurs, il constitue une "dent creuse". Peu consommateur de foncier, il permettrait aussi de réduire les coûts de construction en raison de sa configuration. Un autre atout serait d'assurer une continuité d'habitations en reliant le hameau des CHANTRES et celui des NALS et de constituer une perspective visuelle intéressante.

AVIS CCDIOIS La parcelle C445 en située en zone non constructible de la carte communale. Rendre cette parcelle constructible nécessiterait de refaire le zonage réglementaire du PLUi approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2025 et de refaire l'arrêt du dossier de PLUi. Il ne peut pas être donné de suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

M DE MARLIAVE Antoine RD W n° 3: L'intéressé indique qu'il y a 2 cartes représentatives du règlement graphique pour la commune de Montmaur en Diois avec des poids pixel différents ; de plus ces cartes ne comportent pas de légende couleur ni de repérage du zonage. Quelle est la carte valable pour ce projet de PLUi ? Une réponse lui a été adressée par le service Urbanisme de la CCD

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

ER		MONTMAUR		CREATION D'UNE		Petits terrains en inclusion
80	835,01	EN DIOIS	COMMUNE	SALLE COMMUNALE ET D'UN ESPACE PUBLIC	ZONE U	des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul

AUTRES

5-2 SECTEUR DE QUINT

SAINTE CROIX

Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
103	105	101	57	40	4	4	3	1	0.23

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

Mme BELLIER Francine Reg Papier du 14/11 sollicite de garder la constructibilité de sa parcelle OB 410 (Carte communale) pour permettre la réalisation de la résidence permanente de sa fille à proximité immédiate de celle de sa mère. Cette parcelle passe en effet complètement en ZAgricole.

AVIS CCDIOIS La parcelle B 410 (430 m²) est couverte en partie par la carte communale pour une surface de 204 m². La commune serait favorable à cette demande. Il est proposé de soumettre la proposition à la DDT lors de la réunion préalable à l'approbation.

Avis Commission d'Enquête : Avis Favorable

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

STCL_14 ECO : ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET DE DEVELOPPEMENT MESURE : ENTREPRISE TAILLEUR DE PIERRE/ATELIER DE PEINTURE SUR MOBILIER Seules sont autorisées :

Les constructions à destination de « Commerce et activités de service (artisanat et commerce de détail » et « Autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire » nécessaires à l'exercice des activités existantes (activité hybride entre artisanat et industrie) dans la limite de 110 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi . La hauteur des constructions est limitée à 10 m.

CDPENAF : La taille du **STECAL 14 (El 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).

AVIS CCDIOIS Son emprise sera réduite suite à l'avis de la CDPENAF – les recommandations seront intégrées au règlement du STECAL. Le projet avait déjà fait l'objet d'un PC. Le STECAL vise à permettre la possibilité de redéposer un PC prenant en compte le risque en cas de caducité de l'autorisation initiale.

Avis Commission d'Enquête Dont Acte

CHANGEMENTS DE DESTINATION**EMPLACEMENTS RESERVES**

ER		SAINTE		CREATION D'UN	ZONE	Terrain en lande en partie
101	288,18	CROIX	COMMUNE	PARKING PUBLIC	A/N	artificialisé : impact naturel très faible

AUTRES**SAINT JULIEN EN QUINT****Règlement d'Urbanisme actuel : RNU**

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
155	157	132	71	54	7	3	2	1	0.12

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC**LES UBACS 0.1HA 17LOGTS/HA**

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS : Les aménagements étant projetés sur l'arrière du bâtiment, ils ne seront pas visibles.

Avis Commission d'Enquête : Les remarques de l'état, justifiées, ne sont pas en lien avec cette OAP

STECAL**CHANGEMENTS DE DESTINATION**

N° 58 S182 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES**AUTRES**

SAINT ANDEOL

Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
84	102	82	41	35	6	11	10	1	0.59

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

M MENGONI J-Claude RD W n°153 Je suis habitant de St Andéol. Je me réjouis de constater que le PLUi concernant notre commune permettra une légère augmentation de terrains constructibles et privilégiera le maintien ou la création d'activité économique sur le territoire de la commune. La carte communale qui sera abrogée reflétait une vision conservatrice de la commune, où rien ne devait changer. Vision largement favorisée par un maire et des élus (dont je faisais partie) résidents secondaires. La grande partie des habitants de la commune souhaite que la population augmente, que des familles avec enfants s'y installent, que l'école vive, que l'activité économique et associative se développe, dans la mesure où les ressources (eau, capacité électrique, possibilité de transport) ne soient pas en danger. Bravo à la communauté des communes et à la mairie de St Andéol d'avoir communiqué et proposé à la population de s'exprimer. Merci à la commune d'avoir réparé une injustice concernant la constructibilité du cabanon de M. Heider pour laquelle l'ensemble des élus de l'ancienne mandature souhaitait l'intégration dans la carte communale et qui avait (mystérieusement) été enlevée en dernière minute.

AVIS CCDIOIS Sans réponse particulière.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La commune signale une erreur matérielle sur le plan graphique qui ne prend pas dans la zone U la totalité de la construction existante sur la parcelle OB 125

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

ER		SAINT		CREATION D'UN		Petits terrains en
95	401,66	ANDEOL	COMMUNE	PARKING PUBLIC	ZONE U	inclusion
						des zones urbanisées -
						Impact agricole et naturel nul

ER		SAINT		CREATION D'UN	ZONE	Bande de terrain étroite
96	394,62	ANDEOL	COMMUNE	PARKING PUBLIC	A/N	le long d'un hameau : impact très faible
ER		SAINT		CREATION D'UN		Petits terrains en inclusion
97	373,8	ANDEOL	COMMUNE	PARKING PUBLIC	ZONE U	des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
ER		SAINT		MAITRISE FONCIERE		
	562,13	ANDEOL	COMMUNE	SUITE CONFLIT	ZONE	Terrain en pré. Surface faible.
98				STEP EN COURS DE CONSTRUCTION	A/N	Impact faible.

AUTRES

M ACHENARD et BAYARD Eric Reg Papier du 27/11. Un projet d'urbanisation de la commune de St Andéol en Quint qui interroge car de nombreuses parcelles ouvertes à l'urbanisation sont la propriété d'élus et aucun autre argument ne permet de fonder ces choix d'urbanisation. Documents joints: Rapport de présentation de la carte communale 2019, inventaire du patrimoine rural, Pétition signée par 9 personnes. **SAND 1**

AVIS CCDIOIS La commune a validé un projet de développement en continuité de l'existant qui au regard du parcellaire fragmenté a nécessité : 2 dérogations Préfectorales sur le hameau de Lallet, 12 sur le hameau de Saint Etienne, 13 pour le hameau de Ribières.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

VACHÈRES EN QUINT

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
35	38	28	19	6	3	2	2	0	0.12

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

OAP
 STECAL
 CHANGEMENTS DE DESTINATION
 N° 65 B278 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES
 AUTRES

PONET ET SAINT AUBAN

Règlement d'Urbanisme actuel : POS caduc RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
143	143	104	72	29	3	0	0	0	0.00

ZONAGE
 DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE
 RÈGLEMENT ÉCRIT
 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

PNR Vercors: il manque une partie des haies remarquables, notamment sur des secteurs à forts enjeux comme à l'ouest de la Condamine. Les haies inventoriées n'ont pas non plus été intégrées et il en va de même pour les petites zones humides

OAP
 STECAL
 CHANGEMENTS DE DESTINATION
 EMPLACEMENTS RESERVES

ER 81	428,67	PONET SAINT AUBAN	COMMUNE	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC ET COMPLEMENT DE PARKING POUR LE VILLAGE	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
ER 82	70,89	PONET SAINT AUBAN	COMMUNE	EXTENSION DU PARKING COMMUNAL EXISTANT	ZONE A/N	Petit terrain boisé en limite de hameau : impact naturel faible

AUTRES

PONTAIX**Règlement d'Urbanisme actuel : RNU**

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
178	193	147	95	31	21	13	10	3	0.67

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC**ZONAGE****DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE****RÈGLEMENT ÉCRIT****RÈGLEMENT GRAPHIQUE****OAP****LOCHETTE**

Surface de la zone : 0,25 ha. Densité : 17 logements par hectare. Habitat individuel et/ou individuel groupé

***Avis général de l'état :** 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.*

AVIS CCDIOIS: La vacance à Pontaix est forte car les logements du village sont peu attractifs : pas de jardin, traversée de RD93, ensoleillement faible. L'urbanisation projetée, entre le cimetière et des maisons existantes ne consomme pas réellement d'espace agricole ou naturel puisqu'il s'agissait d'un ancien camping. La commune tenait à proposer du terrain à bâtir. Elle est confrontée par ailleurs à des problèmes d'immeubles menaçant ruines dans le cœur du village.

Par ailleurs du fait de sa situation (proche de Die) et des différentes prises en compte du risque inondation (Drôme Digue) cela représente les seuls terrains potentiels pour construire.

Avis Commission d'Enquête : *Dont acte*

STECAL**CHANGEMENTS DE DESTINATION****EMPLACEMENTS RESERVES****AUTRES**

5-3 SECTEUR DE CHÂTILLON EN DIOIS

CHÂTILLON-EN-DIOIS

Règlement d'Urbanisme actuel : PLU pour Chatillon et Carte Communale Treschenu-Creyers

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
650	804	806	377	389	40	122	112	7	37.38

ZONAGE

SCHULLER SAS LAC BLEU RD @ n°56 Le projet arrêté du PLUi prévoit le classement du camping Le Lac Bleu dans son ensemble en zone Ut, laquelle est, selon le règlement écrit, une zone destinée à l'hébergement touristique comprenant les campings. Obs 1 Afin de clarifier la distinction entre ce qui est interdit et ce qui est autorisé sous conditions, nous sollicitons l'alignement des articles Ut1 et Ut2. Pour éviter de compromettre l'activité du camping existant ainsi que tout projet de développement futur, nous demandons expressément la correction du tableau de l'article Ut1 en reclassant la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la colonne « Sous-destinations autorisées sous les conditions de l'article Ut2 ». Obs 2 La cartographie fait apparaître, sur la partie sud du terrain, un risque moyen d'inondation. Bien que cette portion soit minoritaire, elle fait partie intégrante de l'emprise foncière du camping. Nous souhaitons attirer votre attention sur la présence, dans cette zone, du bâtiment de réception existant ainsi que de plusieurs emplacements comprenant notamment des Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Nous tenons à préciser ici la nature de l'exploitation dans le secteur identifié en risque moyen d'inondation, afin qu'aucune demande future de modification de l'existant ne soit engagée sur la base de cette nouvelle cartographie.

AVIS CCDIOIS Concernant les demandes de fusion des articles 1 et 2 du règlement écrit, l'article 2 prévoit les HLL et les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement du camping (logement exploitant, bureau, accueil du public, commerces ... liées à l'activité de camping. Il n'y a donc pas lieu de revoir les choses. Concernant le risque inondation, la détermination du zonage a été transmise par les services de l'Etat dans le cadre du PAC. Il ne peut être modifié unilatéralement par la collectivité. La plupart des campings sis au bord d'un cours d'eau ont des emprises couvertes par un risque inondation. Cela n'empêche pas l'exploitation de ces activités qui nécessitent néanmoins la mise en place un système d'alerte et d'évacuation. Dans la mesure où l'exploitant du camping remet en cause les données concernant le risque, nous ne pouvons que recommander que ce dernier se rapproche de la DDT Drôme pour convenir des modalités susceptibles de faire évoluer les données actuelles. En fonction des résultats, la DDT notifiera à la collectivité un nouveau PAC qui sera à intégrer dans le cadre d'une évolution future.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M MAILLEFAUD RD W n° 114 *Ma contribution concerne la parcelle numéro 3 à Mensac (ex Treschenu-Creyers), commune de Châtillon en Diois. Je suis exploitant d'une scierie située sur la parcelle numéro 3. Ma contribution a pour but de demander une marge de construction le long de mon bâtiment artisanal (côté Nord-ouest). Actuellement, la ligne de fabrication des granulés que je viens d'installer est sous un abri provisoire de ce côté de mon bâtiment. Il est pratiquement impossible de mettre cette ligne de fabrication ailleurs. Je me permets de joindre à mes explications le plan de Mensac, auquel j'ai ajouté un trait rouge, pour délimiter la zone qui me permettrait d'abriter ma ligne de granulation dans un bâtiment en dur. (CE: La parcelle pour partie dans le secteur ZC de la carte communale).*

AVIS CCDIOIS Le secteur de Mensac a fait l'objet de demandes de dérogation validées par le Préfet. La carte communale au droit de la scierie est plus large que le zonage prévu au PLUI sans couvrir la totalité de la surface foncière versées à l'observation. Si le tracé de l'extension demandée est hors périmètre actuel de la carte communale comme le souligne le demandeur et nécessiterait de demander une dérogation, il sera donné une suite positive en élargissant le périmètre de la zone Uig dans l'emprise de la zone de la carte communale (dérog 17 qui était inutile) pour faciliter l'implantation tout en ne reprenant pas la procédure d'arrêt. Cette demande sera étudiée et soumise à l'avis des services de l'Etat.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

F Langlois Ass des résid du quartier du Bez RD W n° 180 *Nous vous transmettons ci-après les remontées de plusieurs de nos adhérents du quartier du Bez concernant le projet de PLUI 2025, ces personnes attirent votre attention sur une problématique de zonage dans le PLUI 2025. Dans le village de Châtillon-en-Diois, la zone urbanisée rive gauche du Bez en amont du pont du moulin est actuellement (PLU 2020) classifiée en zone UA pour les blocs d'habitations et UE pour le parking, l'espace containers pour les déchets, les équipements communaux (dépôts, garages, chaufferie, salle des fêtes). Cette classification est en cohérence avec la réalité des implantations existantes. Dans le projet de PLUi 2025 cette zone devient classifiée UB sans distinction entre les blocs d'habitations et les équipements collectifs et communaux. Cette classification unique UB ne correspond donc pas à la réalité des implantations existantes Qui plus est, une densification de l'habitat (objectif de la zone UB) ne pourrait être envisagée puisque toute la surface au sol (en dehors des équipements collectifs) est déjà bâtie et est non extensible puisque bordée d'un côté par les pentes abruptes de la montagne de Piemard et de l'autre côté par la rivière et des berges inondables. En conclusion, afin de rassurer nos adhérents pouvez-vous nous donner les raisons du zonage proposé dans le PLUi 2025, zonage non aligné avec la réalité des implantations existantes et le cas échéant modifier le PLUi 2025 avec conservation de la zone UA en UA et passage de la zone UE en UEq.*

AVIS CCDIOIS Le zonage a été établi avec la commune. Le règlement de la zone UB autorise les équipements publics.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

M DEMARET RD W n°51 *je suggère une modification de la limite de la zone UA pour prendre en compte l'existant : -une construction récente sur la parcelle n°1119 (pas encore cadastrée) -l'emprise de la voie communale existante qui n'est pas régularisé foncièrement.*

AVIS CCDIOIS La parcelle 354H N° 1119 d'une contenance de 409 m² est actuellement en zone constructible de la carte communale de l'ex commune de Treschenu Créyers. Cela ne nécessiterait

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

à priori pas une demande de dérogation préfectorale. La commune est contrainte de réduire la consommation foncière. La demande sera soumise aux services de l'Etat dans le cadre d'une analyse globale de la consommation foncière à arbitrer avec la commune

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M GAUTHIER RD W n° 61 *La parcelle dont je suis propriétaire (la 236) et dont j'ai eu le 12/05/2025 un certificat d'urbanisme opérationnel positif pour deux habitats se retrouve hors zone constructible alors que la parcelle située entre la 246 et la 264 (elle n'a pas de numéro attribué), qui n'est pas accessible en voiture et en dessous du niveau de raccordement au tout à l'égout se retrouve constructible. La parcelle 236 était aux deux tiers constructibles précédemment, elle est facilement raccordable et accessible en voiture. Les deux places de stationnement obligatoires sont donc réalisables. CU en annexe (CE: la parcelle est pour partie dans le secteur ZC de l'ancienne carte communale)*

AVIS CCDIOIS L'ensemble des parcelles F 227, 235, 236 représente une emprise globale foncière de + 5000 m². Le Cub obtenu le 12/05/2025 a une durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance. Il garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit. Le Cub mentionne la possibilité de sursoit à statuer du fait de l'élaboration du PLUi lors de sa délivrance. Sur les 3 parcelles, la constructibilité était réduite : F227 (41 m²), F236 (1750 m²), F237 (230 m²). La prise en compte de l'observation ne nécessiterait à priori pas une demande de dérogation préfectorale. La commune est contrainte de réduire la consommation foncière. La demande sera soumise aux services de l'Etat dans le cadre d'une analyse globale de la consommation foncière à arbitrer avec la commune,

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M MARIT RD W n°77 *J'ai donc construit ma maison et je vis sur ce terrain depuis maintenant 11 ans. J'apprends aujourd'hui que mon terrain va être déclassé en zone agricole. Je m'oppose donc au classement en zone agricole Mensac, F234*

AVIS CCDIOIS La parcelle F 234 (5 753 m²) n'était couverte par la zone constructible de la carte communale que sur 1500 m². Cela ne demanderait à priori pas de dérogation pour l'intégrer cette observation. La commune devra néanmoins faire des arbitrages pour réduire sa consommation foncière. Elle soumettra ses arbitrages aux services de l'Etat pour suite à donner dans l'ajustement de la consommation foncière avant le dossier d'approbation.

Avis Commission d'Enquête : Avis Favorable

M MORIN François RD W n°172 *Conteste le classement du PLUi du quartier de BEZ à Chatillon/Diois; il considère que le zonage actuel dans le PLU de 2020 est plus cohérent que celui projeté dans le PLUi ; dans celui-ci, plus de distinction entre zone d'habitats classée désormais UB et celle des équipements collectifs. Il demande la modification du projet et le maintien du zonage actuel UA/Ueq selon les définitions du règlement écrit du projet de PLUi (zonages UA, UB et Ueq)*

AVIS CCDIOIS Le zonage a été établi avec la commune. Le règlement de la zone UB autorise les équipements publics.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Mme KALOGAPIAN Valentine Courrier du 14/11 *Projet de conciergerie (gestion de locations saisonnières) et d'un hébergement touristique parcelle OB 34 Zone N.*

AVIS CCDIOIS La parcelle est actuellement en zone Ap du PLU communal. Donner suite à cette demande nécessiterait de reprendre la procédure au dossier d'arrêt pour solliciter les personnes publiques avec demande de dérogation Préfectorale. Il ne peut pas être donner une suite immédiate à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

M RAVET Bernard RD W n° 131 et 132 *En 1989, la commune de Châtillon-en-Diois est, avec la ville de Die, l'une des rares communes à avoir décidé la création d'un plan d'occupation des sols, et à ne pas se contenter d'une simple carte communale. Depuis plus de 36 ans, les conseils municipaux successifs ont eu le souci de doter la commune d'un outil permettant la maîtrise de l'urbanisme, axé sur trois axes :- le développement socio-économique du village, - la protection des activités agricoles, et en particulier la viticulture, - la sauvegarde du bourg médiéval, au pied du rocher où subsistent les vestiges du château, qui a gardé sa structure et son bâti depuis la fin du Moyen Âge, comme l'atteste le cadastre de 1669. Cette entité architecturale est protégée par un zonage spécifique en UAA et UAB (pour la rue du Reclus). Ces deux zones bénéficient d'une réglementation extrêmement précise dans le PLU, adoptée à l'unanimité et rédigée en concertation entre les élus, les habitants dans le cadre de l'ACSPADE, et les services de l'État représentés par l'Architecte des Bâtiments de France. Cette réglementation a été établie dans un double souci de sauvegarde de l'existant, mais aussi d'augmentation du confort et de l'habitabilité lors des rénovations, afin de favoriser un habitat*

*permanent dans le noyau ancien. Ces 36 ans d'engagement de notre commune et de ses élus ont permis le classement parmi les Plus Beaux Villages de France. C'est pourquoi nous émettons les plus vives réserves sur le fait que la réglementation présente dans le PLU soit à ce jour remise en question, et nous demandons solennellement que la spécificité architecturale de Châtillon, reconnue à l'échelon national comme Plus beau village de France, lui confère un statut spécifique dans le cadre du PLU. Cela peut se réaliser de manière très simple :- Reprise dans la carte du zonage par la réintroduction des zones UAA et UAB,- Reprise in extenso des règlements de ces zones votés dans le PLU actuel et intégration dans la réglementation du futur PLU. Cette demande s'inscrit dans la volonté de ne pas perdre le label "Plus beau village de France". C'est un atout touristique et culturel important pour notre village, dont les retombées économiques sont sensibles pour tout le Diois. Texte voté à l'unanimité par le Conseil Municipal du 24 septembre 2025. **RD132***

RAVET ancien C. Municipal de Chatillon chargé du patrimoine *-demande la prise en compte des secteurs UAa protection du bourg médiéval et AUb rue principale de Chatillon destinée à la préservation des façades) du PLU actuel dans le PLUi. Un futur PDA est acté par le CM de Chatillon pour remplacer les zonages UAa et UAb mais M Ravet s'inquiète de la gestion de ces secteurs entre la caducité du PLU actuel et la mise en œuvre du PDA. Le rayon de 500 m autour du bâtiment classé de la mairie est à son avis insuffisant. Voir 3 pièces annexées -indique que la dimension patrimoniale n'apparaît pas dans le PADD (doit rédiger un courrier sur ce point).*

AVIS CCDIOIS La commune de Châtillon en Diois disposait effectivement d'un POS peu prescriptif devenu caduc en janvier 2017 suite à l'entrée en vigueur de la loi Alur. La commune avait prescrit l'évolution du POS en PLU en septembre 2012. Elle a approuvé le PLU en juillet 2020. Le projet de règlement n'est pas très éloigné du règlement PLU. L'ABF est toujours compétent avec avis conforme dans un rayon de 500 m de covisibilité.

Cela étant, afin de répondre à cette observation, 3 possibilités sont envisageables après l'approbation du PLUI :

1- Modifier le règlement du PLUI et réintégrer le règlement du PLU tel qu'il est écrit
2 - Travailler sur une démarche délimitation du périmètre des abords (PDM) (voir délibération communale)

3 - Si la commune le souhaite afin d'ancrer et renforcer dans la durée le label " Plus Beau Village de France" une démarche Site Patrimonial Remarquable (SPR) comme l'a fait la ville de Die peut s'envisager. Démarche qui permet autour de la commission locale du SPR (Maire, Préfet, DRAC, ABF, 1/3 des conseillers municipaux, 1/3 représentants d'associations locales, et 1/3 personnalités qualifiées par exemple représentation label plus beaux villages de France et Fondation du Patrimoine notamment) d'aboutir à une inscription et reconnaissance Nationale par le Ministère de la Culture de la valeur patrimoniale du centre de Châtillon en Diois.

Avis Commission d'Enquête : il serait effectivement souhaitable de réintégrer le règlement du PLU de Châtillon en Diois zones UAa et UAb tel qu'il est écrit, en modifiant le règlement du PLUi et en créant des secteurs particuliers.

M RAVET B. RD W n°132 Conseiller Municipal délégué aux patrimoines; *outre l'histoire de la demande d'intégration des zones UAa et UAb (voir RP CHAT 6 et RD W 131) pose une série de questions - l'impact du PLU I sur le problème de l'implantation de l'hôpital de Die et le sentiment de frustration des opposants au site de Champqueyras exprime en conseil municipal - la place des patrimoines qu'ils soient naturels, architecturaux ou agricoles dans le PADD qui ne reprend pas en compte l'intérêt économique d'un tourisme basé sur les du patrimoines et l'œnotourisme. Cette remarque a été faite lors de la présentation du PADD à propos de l'absence de la dimension économique liée à la viticulture. On peut déplorer aujourd'hui que le PLU I n'ai pas repris les problématiques liées à l'intérêt touristique de la commune nouvelle de Châtillon-en-diois - Avec le classement des sites de Combeau a et du cirque d'Archiane et le label « Plus beau village » pour le bourg de Châtillon-en-Diois pose un problème vital du manque de parking que ce soit sur le site de Combeau et dans le village de Châtillon-en-Diois et mériterait des réserves foncières. - demande des habitants de la «zone classée » ne pouvant mettre des panneaux solaires sur leur toit ont exprimé la demande d'une ferme solaire coopérative ou municipale. - 60% du bâti de Châtillon-en-Diois appartient à des résidents non permanents qui seuls payent des taxes d'habitation et qui sont sous représentés au conseil municipal 3 élus sur 19. **RD132***

AVIS CCDIOIS Voir réponse ci-dessus pour première partie des observations. Dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUI , les modalités de collaboration communes/EPCI ont été actées par la conférence intercommunale des Maires et la délibération du Conseil Communautaire du 17 Mai 2018. Concernant l'implantation de l'Hôpital de Die, cela relève du choix de la commune de Die qui a comme les autres communes travaillé/validé son dossier réglementaire. Pour ce qui est du PADD, les conseils municipaux ont débattu du projet de PADD. La commission planification du 18 mars 2025 en a fait synthèse et proposé les adaptations avant le débat en conseil communautaire lors de la séance du 3 avril 2025, Concernant le problème de parkings sur la commune, ces aspects n'ont pas été exprimés lors des réunions de travail. Le PLU approuvé de 2020 ne prévoit pas non plus d'ER pour ce type d'équipement. Mais rien n'empêche la commune d'entreprendre une démarche d'acquisition foncière pour les réaliser indépendamment du PLUi. Si une commune peut légalement créer un emplacement réservé, elle peut agir sans emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Une évolution du PLUI pourra s'envisager pour implanter une zone Ueq en lieu et place d'une zone U pour satisfaire ce besoin. La commune a entrepris une démarche de site classé validée récemment. L'interdiction de panneaux solaires sur les parties classées de la commune ne relève pas du PLUI mais de la procédure site classée. Si la commune souhaite soutenir une démarche de ferme solaire coopérative ou communale, le PLUI sera mis en compatibilité avec le projet défini par la commune comme cela a été convenue avec toutes les communes lors de l'élaboration. Pour

ce qui est des questions de représentation, pas de réponse particulière à faire cela ne relève pas du droit de l'urbanisme.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Association de défense du patrimoine de Chatillon l'ACSPADE. Courrier du 3/12 + RD W n°140 Attire l'attention sur plusieurs points : - les spécificités des zonages de Châtillon, de son noyau médiéval et du village rue du XIXème siècle n'ont pas été reprises dans le PLUi - Dans le PADD n'est pas reprise la spécificité touristique de Chatillon (Plus beau village de France) - Le manque de parkings sur le site de Combeau et de Chatillon - la nécessaire réflexion à mener autour des résidences secondaires. RD140

AVIS CCDIOIS Voir réponses RD 131 et 132

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M DEMARET RD W n°50 Dans le règlement écrit de la zone AU, il est prévu que les couvertures de toit doivent être en tuile ronde sauf dans les hameaux et villages de montagne où les couvertures seront en cohérence avec le bâti ancien (pour les toits dont la pente est comprise entre 60 et 100% (?), les couvertures pourront être en ardoise, tuiles écaille ou bac acier; la mention "tuiles mécaniques type Saint Vallier" peut être ajoutée pour respecter la spécificité d'un hameau.

AVIS CCDIOIS La référence aux tuiles mécaniques type "Saint Vallier" sera ajoutée au règlement écrit afférent.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Pref AD120 4615 m2 avec emprise maison: Accord avec recommandation : prévoir une OAP sectorielle ou une OAP densité

AVIS CCDIOIS Plusieurs demandes émanent de l'Etat de prévoir OAP sectorielle ou OAP densité. On traiterait ces aspects via l'OAP Bimby. Mais nous n'avons pas répondu à l'avis de l'Etat parcelle par parcelle mais globalement.

M ODDOZ Obs Or du 3/12 Cabanon sur AB157, DP accordée en 2012 DP026 086 12 00008 pour extension Demande que la zone UD englobe le cabanon CHAT12

AVIS CCDIOIS Les parcelles AB 141 (présence d'un cabanon) et AB 245 sont actuellement en zone Ap du PLU communal. Le reclassement des parcelles en zone UD nécessiterait de reprendre le dossier d'arrêt et de solliciter les avis et dérogations afférentes. Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande,

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M BARBAROUX RD @n° 128 Je viens d'apprendre seulement hier, le passage du PLU au PLUi pour le village de Châtillon. Je suis propriétaire par usufruit, mes 2 fils étant nu-propriétaires, d'une partie de maison et d'un terrain à l'adresse suivante : 100 chemin du moulin, à Châtillon en diois. Cette propriété est donc dans le quartier du Bez sur la rive gauche. La principale caractéristique de ce secteur est son fort déficit en ensoleillement pendant 5 mois de l'année. Notre maison ne reçoit pas du tout le soleil du mois de novembre à la mi-mars. Les conséquences sur l'habitat et sur le bâti sont importantes. Les terrains sur la rive gauche ne sont pas constructibles, ce qui a une incidence sur leur valeur. Nous espérons que ces considérations sont prises en compte dans le nouveau PLUi .

BARBAROUX Françoise, David et Vincent RD W n° 178. Le bâti de la rive gauche du quartier du Bez, où se trouve notre maison, est en continuité des constructions de la rive droite du même quartier. Sur la rive gauche, l'espace est réduit par la montagne de Piémard, les zones vertes inconstructibles, la rivière et une zone inondable. Les équipements publics, en particulier la salle des fêtes, nécessitent un parking qui est le seul emplacement non construit. Il a récemment été agrémenté d'une fresque sur la façade d'un bâtiment municipal. Le zonage du PLU de 2020 (UA et UB) traduit tout à fait cette réalité. Ce n'est pas le cas du PLUi 2025. RD 178

AVIS CCDIOIS Les parcelles C 401, C 400 sont actuellement en zone Nrb du PLU " protection biodiversité". Les parcelles C399, 397, 398 qui accueillent la maison classée en zone U du PLU sont reprises dans le PLUi dans la zone UB. Il n'y a donc pas de modification entre le PLU et le PLUi .

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

OAP

M CHOULET Reg Papier du 26/11. indique qu'il a obtenu en janvier 2015 un accord, pour une division parcellaire se composant de 3 lots, de la parcelle AC150 dans le cadre d'un projet de vente de cette parcelle, l'accord étant donné par la Mairie de Chatillon/Diois (courrier joint). Par la suite, en l'absence de vente, un projet d'OAP a été prévu par le PLU de la localité approuvé en mai 2023, englobant la parcelle AC 150 et la parcelle contigüe sans observation de l'intéressé ; cette OAP a été reprise par la CC DIOIS dans le cadre du projet de PLUi ; s'appuyant sur la décision de 2015, l'intéressé conteste le principe de l'OAP, tout en indiquant que le principe de densité serait respecté.

AVIS CCDIOIS Il est regrettable que la division parcellaire n'ait pas été réalisée en 2015. Néanmoins la parcelle est en zone U donc constructible. Il sera proposé d'accompagner le projet de l'observateur dans le cadre de l'aménagement opérationnel une fois le PLUi en vigueur.

Avis Commission d'Enquête : impossible de savoir de quelle OAP il s'agit puisque la section cadastrale et le numéro de parcelle ne figurent pas dans les documents. Nous rappelons la nécessité que ces renseignements figurent pour toutes les OAP

LA CONDAMINE 0.90HA 20 LOGTS/HA

LE TIVOLI 1.09HA 20 LOGTS/HA

GUIGNAISE 0.45HA 20 LOGTS/HA

ANONYME Obs Orale du 14/11 est propriétaire d'un terrain sur les 3 de l'OAP. La constructibilité est liée à un projet global sur le périmètre. Me dit que les deux autres propriétaires ne sont pas vendeurs.

AVIS CCDIOIS L'OAP sectorielle est développée du fait de l'emprise globale. La non identification du terrain ne permet pas de faire une réponse plus précise. La commune sera questionnée sur la faisabilité d'une telle opération avant l'approbation. Cela pourrait être un secteur d'ajustement/réduction de la consommation foncière en supprimant la constructibilité de l'ensemble de l'emprise de l'OAP.

Il appartiendra à la commune de retirer le cas échéant ce secteur de la constructibilité dans la mesure où personne ne souhaite construire à court, moyen ou long terme.

Avis Commission d'Enquête : L'OAP pourrait donc être réalisée partiellement en fonction de l'accord ou non d'un ou plusieurs propriétaires. Cela illustre les problèmes auxquels peuvent être confrontés cette procédure qui par ailleurs se justifie dans le cadre de cette commune Bourg et du fait de la surface de l'opération. Une réduction entraîne effectivement une réduction de la consommation foncière, à méditer par les propriétaires. Dans le cas de non accords entre propriétaires les terrains resteraient en réserve foncière pour l'avenir

Avis Commission d'Enquête : il serait préférable que les 3 OAP Condamine, Tivolli et Guignaise soient bien séparées en 3 OAP différentes graphiquement.

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

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

AVIS CCDIOIS Les OAP ne prévoient pas de contre-allée mais des chemins très secondaires (et nécessaires) de desserte des groupes de logements non traversants.

Etat 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.

AVIS CCDIOIS Les voies sont a priori rectilignes. En partie basse, la légère courbe est définie pour une meilleure connexion sur la route départementale.

Etat 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).

AVIS CCDIOIS Les arbres ne seront plus isolés avec l'urbanisation et leur effet dans le paysage bien moindre dès lors. Les règles d'aspect extérieur (grillages, parkings...) sont déjà prévues dans les OAP et dans le règlement de la zone AUc.

Etat 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.

AVIS CCDIOIS Il s'agit effectivement d'une hypothèse. L'OAP pourra évoluer une fois le projet travaillé avec un aménageur. Cela pose la question des manières d'habiter qui nécessite de faire le lien entre l'offre futures des logements et la demande des futurs occupants. Pour l'instant c'est une hypothèse, rien n'empêche son évolution future.

Avis Commission d'Enquête : La précision apportée aux propositions d'aménagement semble figer celui-ci. Pourtant les OAP « doivent rester un outil souple adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers de leur élaboration à leur réalisation » décret du 28/12/2015.

LA CHAPELLE 0.36HA 20 LOGTS/HA

Avis général de l'état : AP La Chapelle – Châtillon-en-Diois

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. 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.

AVIS CCDIOIS: Les OAP prévoient de préserver les fonds de parcelles

Mme BUREN Obs Orale du 18/11. Les Parcelles AC 316 de 2126m² et AC 150 de 2450m² sont classées en zone AUc et font l'objet de l'OAP la Chapelle pour leur partie sud sur environ 0,36 ha. Je lui explique qu'il est nécessaire qu'elle-même et sa voisine propriétaire de la parcelle AC 150 se mettent d'accord pour faire un projet unique, seul accepté. Elle doit informer sa voisine de cette situation. Elle se demande pourquoi la voie communale desservant le lotissement voisin ne pourrait pas desservir leurs propriétés.

AVIS CCDIOIS L'OAP sectorielle est développée du fait de l'emprise globale et non au regard des origines de propriété. Toutefois, en phase projet, l'analyse porte sur le rapport de compatibilité. La commune pourrait donner son accord pour utiliser la voie communale privée attenante. Les deux parcelles pourraient faire l'objet d'aménagement différés le cas échéant. Mais cela sera travaillé à partir du projet précis de l'observateur prenant ne compte le contexte/environnement global. Si besoin l'OAP sera adaptée en phase projet.

Avis Commission d'Enquête : voir avis OAP Guignaise

MENÉE 0.11HA 20 LOGTS/HA

Avis général de l'état : Supprimer la zone de l'OAP... à Menée (impact paysager fort)
Secteurs à enjeux paysagers / forme urbaine : 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.**

AVIS CCDIOIS: A Menée, l'OAP sur l'emprise foncière sera rééquilibrée sur la parcelle H 797 d'une superficie de 1090 m² pour n'y implanter que 2 habitations suite à l'orientation retenue par la commune sur ce secteur.

Avis Commission d'Enquête :: L'OAP propose une densité particulièrement forte pour cette OAP. Il convient de la réduire à 1 voire 2 logements et analyser leur impact pour assurer une bonne insertion dans le hameau. Cette OAP est par ailleurs très réduite en surface et pourrait être remplacée par une OAP Thématique plus adaptée. Voir avis CE en remarques générales sur les OAP.

CD 26: les accès sont prévus directement sur la RD 120. Il convient de prévoir un retrait suffisant pour assurer les manœuvres d'entrée et de sortie en toute sécurité et préserver de bonnes conditions de visibilité. Le projet sera à étudier en concertation et à faire valider par les services du Département.

AVIS CCDIOIS Le CTD est systématiquement sollicité dans le cadre de l'ADS dès qu'il y a un raccordement à une route départementale, les prescriptions pourront être formulés sur chacun des projets.

Avis Commission d'Enquête : La consultation du CD 26 est systématique

LE VILLAGE 0.21HA 20 LOGTS/HA

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 26 B27 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

ER 9	164,42	CHATILLON EN DIOIS	COMMUNE	REQUALIFICATION VOIRIE POUR AMENAGEMENT ENTREE SECURISE SUR FUTURE ZONE AU	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisée s - Impact agricole et naturel nul
ER 10	2898,16	CHATILLON EN DIOIS	COMMUNE	CREATION D~UN PARKING PUBLIC	ZONE A/N	Pré coincé entre la route et une aire de camping-car impact agricole très faible
ER 11	177,44	CHATILLON EN DIOIS	COMMUNE	CREATION DUNE LIAISON PIETONNE POUR LA FUTURE ZONE AU	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisée s - Impact agricole et naturel nul

ER		CHATILLON		CREATION DUNE LIAISON PIETONNE		Petits terrains en inclusion des zones urbanisée s - Impact agricole et naturel nul
12	244,14	EN DIOIS	COMMUNE	ENTRE LA RUE DU TRICOT ET LA RUE DU RUISSEAU	ZONE U	
ER		CHATILLON		CREATION DUN ESPACE PUBLIC ET		Petits terrains en inclusion des zones urbanisée s - Impact agricole et naturel nul
13	556,96	EN DIOIS	COMMUNE	COMPLEMENT DE PARKING POUR LE VILLAGE	ZONE U	
ER		CHATILLON		CREATION DUNE LIAISON PIETONNE		Petits terrains en inclusion des zones urbanisée s - Impact agricole et naturel nul
14	135,36	EN DIOIS	COMMUNE	POUR LA FUTURE ZONE AU	ZONE U	
ER		CHATILLON		CREATION DUNE LIAISON PIETONNE	ZONE	Bande terrain mince mais en bordure de ripisylve : impact naturel moyen
15	2735,17	EN DIOIS	COMMUNE		A/N	
ER		CHATILLON		REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT DU		Petits terrains en inclusion des zones urbanisée s - Impact agricole et naturel nul
	98,01	EN DIOIS	COMMUNE	CARREFOURDES VIGNES	ZONE U	

ER 17	414,1	CHATILLON EN DIOIS	COMMUNE	REQUALIFICATION ET ELARGISSEMENT DU CHEMIN DES VIGNES	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisée s - Impact agricole et naturel nul
ER 18	3257,87	CHATILLON EN DIOIS	COMMUNE	CREATION D~UN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisée s - Impact agricole et naturel nul
ER 19	870,35	CHATILLON EN DIOIS	DEPARTEMENT	CREATION DUN PARKING PUBLIC	ZONE A/N	Parking existant - impact nul
ER 20	3444,59	CHATILLON EN DIOIS	COMMUNE	CREATION AIRE DE JEUX AIRE DE CAMPING CAR	ZONE A/N	Terrain en partie urbanisé : impact très faible

AUTRES

GLANDAGE

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
117	127	147	53	92	2	6	6	0	0.23

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

MM BESSON Martin et Représentant SCI L'Hébergerie Reg Papier du 24/11 *Parcelle A 104/ Secteur Petarel sollicite la possibilité de construire une habitation sur la partie terrassée, non exploitée et repérable sur le plan de zonage, jouxtant un hangar agricole d'une parcelle classée A excédant 2 ha. Précédemment, cette personne avait sollicité un CUb valable 18 mois à/c du 4/02/2024 (donc expiré à ce jour) pour un changement de destination du hangar agricole pour y implanter un logement pour un descendant souffrant de cécité. A ce jour, aucun CHGD n'a été*

octroyé. La nouvelle demande concerne une construction d'habitation dans une zone A avec détachement d'une partie de la parcelle (?).

AVIS CCDIOIS La parcelle A 104 (38 440 m²) est en zone A du projet de zonage. Détacher un bout de parcelle pour une construction nécessiterait une demande de dérogation et reprise du dossier arrêté. Il ne sera pas donné de suite favorable à la demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT
RÈGLEMENT GRAPHIQUE
OAP
STECAL
CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

ER				CREATION D'UN		Petits terrains en inclusion
32	290,21	GLANDAGE	COMMUNE	PARKING PUBLIC	ZONE U	des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul

AUTRES

LUS LA CROIX HAUTE

Règlement d'Urbanisme actuel : PLU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
526	668	750	261	445	44	89	81	7	5.27

ZONAGE

Avis général de l'état : Lus la Croix-Haute - Mas Bourget: bâtiment agricole à enlever de la zone UAd

AVIS CCDIOIS: Le bâtiment agricole sera sorti de la zone UAd.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

Mme CARMEL Ginette Reg Papier du 4/11. les Siezes *Je souhaiterais que le reste de la parcelle 39 puisse intégrer la zone UAb afin de pouvoir y construire une annexe du bâtiment pour le valoriser quand il sera réhabilité. REG 1*

AVIS CCDIOIS La ZC 39 est en zone UH du PLU actuel. L'enveloppe U prévu au PLUi n'a pas intégré la pointe de la parcelle. La commune est favorable à cette demande qui redélimite très à la marge la zone U prévu au PLU. Cette demande sera soumise néanmoins à l'avis DDT pour vérifier qu'elle ne nécessite pas de demande de dérogation Préfet ET n'entre pas dans la consommation foncière (partie actuellement urbanisée /PAU).

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M JEPREY Michel Reg Papier du 4/11 Lieu dit les Serres ZI 224, les Serres. Reg 3 *Nous aimerions faire modifier la classification de notre terrain de manière à y construire une maison dans le but d'une résidence principale*

AVIS CCDIOIS La parcelle ZI 224 au lieu-dit les Serres est en zone N du PLU communal. Ce n'est pas un secteur de développement de la commune qui nécessiterait par ailleurs une demande de dérogation dont l'issue est peu probable au regard de son environnement. Il ne pourra pas être donné une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M JOSEPH RD W n°23 *Le 21 mars 1994, à la demande de la commune de Lus, nous avons accepté un échange multilatéral gracieux pour faciliter la voirie communale. Propriétaires d'une maison qui menaçait ruine sur la parcelle ZD 0058 d'une surface de 740 m2, à la demande de la commune nous l'avons démolie, fait évacuer pierres et gravats. A la place nous envisagions une construction sur cette parcelle, mais à notre grande surprise, lors de la révision du POS, cette parcelle a été rendue inconstructible. Aujourd'hui nous souhaiterions le rétablissement de ce droit à construire. Cette demande est motivée car entre-temps la commune a bien aménagé le hameau (électricité, eau, éclairage public) auquel la parcelle a accès direct sur la voirie. La parcelle est en continuité du bâti existant. Cela ne pose aucun problème de mitage. Espérant que cette parcelle ZD 0058 aux Fauries redevienne constructible ce qui permettrait de densifier l'habitat existant.*

AVIS CCDIOIS La parcelle ZD 58 est actuellement en zone A du PLU de Lus la Croix Haute. La commune a validé le dossier de règlement de sa commune à l'unanimité. Intégrer cette parcelle nécessiterait de reprendre la procédure (CDNPS, CDPENAF + dérogation au Préfet du Département). Il ne peut pas être donné de suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Mme BOUTELLIER JeanneRD W n°36 *J'habite dans le hameau du Trabuech à Lus la Croix Haute, exactement dans le petit lieu-dit Serre Pouly collé à celui de La Bessée. Dans la réalité c'est une continuité de logements, nous sommes à quelques dizaines de mètres à peine et une continuité de vie, ce sont nos plus proches voisins. Or La Bessée a été notée comme étant en zonage UD et UAb. Nous sommes 3 voisins côté Serre Pouly, 3 foyers d'habitants à l'année, dont 2 foyers de jeunes actifs. Nous souhaitons être rattachés à un des zonages (UD ou UAb), car cela nous paraît plus cohérent.*

AVIS CCDIOIS Il est impossible de rechercher le terrain en question sans référence.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

Mme et Mr BEROUD, Mme BOUTELLER, Mme TROLLIET Obs Orale du 18/11 habitent dans le même secteur du hameau Serre Pouly mais alors que les constructions voisines sont classées en zone UD ou UAb, leurs habitations permanentes et anciennes figurent en zone naturelle N. Elles s'interrogent sur ce classement qui ne les traite pas de la même façon que les autres habitations du hameau. Elles souhaiteraient être intégrées en zone urbaine ou, si cela n'est pas possible en zone agricole ou naturelle en fonction des possibilités que donne ce classement sur les extensions et constructions nouvelles.

AVIS CCDIOIS Dans le PLU communal, seules les parties bâties des parcelles ZM 130 et ZM 125 sont en zone Nh. Cela permet l'aménagement et l'extension des habitations limitées à 25% de la SHON initiale dans la limite totale de 250 m² selon le règlement actuel. Les constructions de la parcelle ZM 127 sont en zone A du PLU communal. Le règlement du PLUi permet l'extension de 33% jusqu'à 250 m² de surface plancher que ce soit en zone A ou N ce qui est similaire au règlement actuel voir majoré par rapport au règlement du PLU. Un classement des constructions en zone UA nécessiterait de reprendre le dossier arrêté et de solliciter les différents avis des personnes publiques associées. Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte mais à conserver pour une prochaine modification.

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

PNR Vercors Inventaire des haies, petites zones humides et arbres remarquables issus des démarches « atlas de la biodiversité communale » (ABC) : aucun des trois types d'inventaire n'a été intégré.

AVIS CCDIOIS : Ces éléments relatifs au ABC communaux pourront être intégrés dans le cadre d'une concertation entre le PNRV-communes concernées – CDD à partir des supports numériques que le PNR pourra fournir.

Cela pourra se prévoir une fois le PLUi en vigueur dans le cadre d'une modification du règlement graphique concertée avec les communes et le PNRV.

Avis Commission d'Enquête : **Dont acte**

JOSEPH Laure et J-Louis RD W n° 23 325 Route des Chomets Hameau des Fauries. Propriétaires d'une maison qui menaçait ruine sur la parcelle ZD 0058 d'une surface de 740 m², à la demande de la commune nous l'avons démolie, fait évacuer pierres et gravats. A la place nous envisagions une construction sur cette parcelle, mais à notre grande surprise, lors de la révision du POS, cette parcelle a été rendue inconstructible. Aujourd'hui nous souhaiterions le rétablissement de ce droit à construire. Cette demande est motivée car entre-temps la commune a bien aménagé le hameau (électricité, eau, éclairage public) auquel la parcelle a accès direct sur la voirie. La parcelle est en continuité du bâti existant. Cela ne pose aucun problème de mitage.

Espérant que cette parcelle ZD 0058 aux Fauries redevienne constructible ce qui permettrait de densifier l'habitat existant. RD21

AVIS CCDIOIS La parcelle ZD 58 est actuellement en zone A du PLU de Lus la Croix Haute. La commune a validé le dossier de règlement de sa commune à l'unanimité. Intégrer cette parcelle nécessiterait de reprendre la procédure (CDNPS, CDPENAF + dérogation au Préfet du Département). Il ne peut pas être donné de suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Mme et M GALLAND Obs Orale du 21/11 *Demande de classement en zone constructible ZK46 comme les parcelles voisines à l'ouest. UAb. Présence de nombreux arbres.*

AVIS CCDIOIS Le reclassement de cette parcelle participerait à l'extension urbaine soumise à dérogation et avis des personnes publiques associées. Il ne peut être donné une suite favorable à cette demande,

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M DURAND Obs Orale du 18/11 *Renseignements sur sa parcelle ZI 268 et celle de son frère ZI 269, en zone UDd, insuffisamment desservie par réseaux eau, extension possible mais pas les constructions nouvelles. Pourquoi pas en zone UAd, maison ancienne appartenant au hameau de Mas Bourget?*

AVIS CCDIOIS Certains réseaux d'AEP sont insuffisants (capacités des réseaux ou quantités de la ressource en eau). C'est pour cela que ces secteurs ne sont pas considérés comme des zones de densification. Le règlement limite la constructibilité à l'extension mesurée des habitations existantes (zone UDd) afin d'éviter des problèmes sur la ressource du fait de l'augmentation du nombre d'abonnés/ habitations nouvelles.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte.

OAP

LA JARJATTE 0.54HA 20 LOGTS/HA

Avis général de l'état :

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.

AVIS CCDIOIS: La densité requise implique de construire sur toute la profondeur de la route. L'implantation cherche à éviter les vis-à-vis et prolonge les modes d'implantation des constructions anciennes au Nord-Ouest.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte A l'inverse des Corréardes cette OAP s'insère mieux dans le site de la Jarjatte. La perception de l'entrée du bourg sera importante.

CORRÉARDES

CDNPS *Il s'agit de rendre opérationnelle une zone à urbaniser destinée à l'aménagement d'une opération d'environ 40 logements (densité de 20 logts/ha). La commune est constituée d'une*

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

vingtaine de hameaux et la réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi a entériné un développement centré sur le hameau « Les Corréardes ». La commission demande qu'il soit porté une attention particulière l'insertion architecturale et paysagère des futurs aménagements et à ce titre que l'OAP soit amendée pour :

- Travailler la structure viaire ;
- Prévoir les densités les plus fortes à l'endroit où la pente s'accélère ;
- Éviter une urbanisation qui « tourne le dos » à la route départementale ;
- Maintenir et conforter le petit chemin d'exploitation agricole non cadastré qui pourrait jouer un rôle intéressant de lien avec le hameau ;
- Donner un caractère rural au projet (traitement non urbain des voiries, éclairage, pas ou peu de mobilier urbain ...) ;
- Identifier les arbres existants pour les intégrer au mieux dans le projet et « épaissir » la bande de boisements

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS Les possibilités d'adapter au mieux la voirie avec la topographie seront analysées en phase projet avec la commune et l'opérateur. Le rapport de compatibilité en phase opérationnelle permet de traiter cet aspect avec l'opérateur.

Avis Commission d'Enquête : Les 27 à 28 logements potentiels de cette OAP déplacent le centre de gravité des Corréardes, une localisation plus centrale permettrait de conforter à l'inverse ce hameau.

LE VILLAGE 1 0.43HA 25 LOGTS/HA

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS: La bande de stationnement sera entrecoupée de plantations pour éviter un trop grand linéaire. Une poche de stationnement pourra aussi être créée pour réduire ce linéaire. Ces remarques seront soumises à la commune avant le dossier d'approbation

Avis Commission d'Enquête : Dont acte et c'est l'OAP qui se justifie le plus en raison de sa continuité avec le bourg existant.

STECAL

STCL_10 ECO: ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET DE DÉVELOPPEMENT MESURE. HANGAR OUVERT BOIS DE CHAUFFAGE Est autorisée :

La construction d'un hangar non clos dans la limite de 90 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées : Les destinations suivantes dans le bâti existant : « logement » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ». La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

CDPENAF : L'extension proposée dans le **STECAL 10** (El EC0₇) 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,

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 68 ZI 232 ECONOMIE

EMPLACEMENTS RESERVES

ER 68	1346,86	LUS A CROIX HAUTE	DEPARTEMENT	CARREFOUR PARTIELLEMENT ACQUIS	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 69	598,24	LUS A CROIX HAUTE	COMMUNE	PROJET DE CREATION DE LA MAISON DU SITE CLASSEE DE LA JARJATTE	ZONE A/N	Terrain bâti, impact nul.
ER 70	1310,28	LUS A CROIX HAUTE	DEPARTEMENT	RECALIBRAGE DE LA RD 1075	ZONE A/N	Impact à définir quand le tracé aura été finalisé

AUTRES**BOULC**

Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
160	239	148	72	68	7	41	39	1	2.23

ZONAGE

Avis général de l'état : (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**

AVIS CCDIOIS: Les zones ou parties de zone urbaine, pour lesquelles le Préfet n'a pas délivré de dérogation, seront supprimées. Les autres sont maintenus par la commune.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte



Avis général de l'état : 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).

AVIS CCDIOIS: En fait, il s'agit du hameau de ville basse et de non de la Combe. Le bâtiment agricole sera sorti de la zone UD. Les secteurs ayant fait l'objet d'un refus de dérogation Préfet seront retirés. Ce secteur était en zone constructible de la carte communale approuvée par le Préfet et la commune. Une autorisation est en cours d'instruction la zone sud-est. La commune maintien la constructibilité sur la parcelle ayant fait l'objet d'un accord du Préfet.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Avis général de l'état :

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



AVIS CCDIOIS: Sans discussion possible, la dérogation n'a pas été accordée

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

M TOURRENG RD W n°47 *Le conseil municipal de Boulc m'a mandaté pour relater deux erreurs matérielles sur le zonage. 1) zonage de la colonie du Vabre qui est une colonie de vacances existante en activité située en zone agricole. Aux vues des projets de maintien et de développement du site, il est important que le zonage évolue en zone UT. 2) zonage du village de BOULC, le zonage UA s'arrête avant la fin de l'agglomération (en direction de Bonneval) en excluant les deux maisons d'habitation situées sur les parcelles cadastrées section C n° 475 ,586 et 587. Ce bâtiment est raccordé à l'ensemble des réseaux publics et représente un potentiel de développement non négligeable dans son enveloppe actuelle. Il est donc nécessaire d'étendre la zone UA à ces deux maisons.*

AVIS CCDIOIS Il s'agit bien d'une erreur matérielle, la colonie du Vabre sera classée en zone Ut. Les parcelles C 475, 586 et 587 sont actuellement classées en zone non constructible de la carte communale. Ce qui nécessiterait de reprendre la procédure. Néanmoins, on peut imaginer que ces dernières soient intégrées à la zone U lors d'une évolution ultérieure si le PPRN qui les couvre n'est pas source d'inconstructibilité future.

Avis Commission d'Enquête : Avis favorable à la demande de la commune pour intégration des parcelles C 475, 586 et 587 car il s'agit manifestement d'une erreur du dessinateur...

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

Mme WEISS Souvestrière Reg Papier du 3/12 *demande que les 2 parcelles 053 A396 et 053 A391 soient incluses dans la zone constructible*

AVIS CCDIOIS Le secteur de Souvestrière est en zone non constructible de la carte communale du fait des problèmes liés à la quantité de la ressource en eau. Le PLUi prévoit un classement des parcelles citées en A qui permet néanmoins l'extension de l'existant sous réserve des projets et de l'incidence sur la ressource en eau.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

CM de Boulc (cf contribution M TOURRENG sur le RD): *Concernant le secteur du Vabre : omission d'un zonage approprié Uth centre de vacances permettant de reconnaître l'existence de cette activité et de pérenniser l'équipement touristique existant, actuellement absent du projet de zonage ;Concernant le village, il semble que les parcelles construites n° C475, C 586 et C 587 situées en agglomération ne sont pas intégrées dans la zone UA.*

Avis Commission d'Enquête : Avis favorable à la demande de la commune pour intégration des parcelles C 475, 586 et 587 car il s'agit manifestement d'une erreur du dessinateur...

OAP**BOULC 0.29HA 17 LO).TS/HA**

Avis général de l'état : 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)

AVIS CCDIOIS: Le chemin sera déplacé. L'implantation de détail des maisons sera établie en phase projet. On rajoutera dans les OAP que ces implantations devront s'inscrire globalement dans le prolongement de la maison existante, tout en permettant néanmoins de dégager des espaces de jardin au Sud.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

Mme PILLOUD Valérie Reg Papier du 24/11 Une OAP dans une commune comme BOULC n'apparaît pas comme la solution la mieux adaptée pour répondre à l'augmentation de la densité de population via une opération d'ensemble. Outre la densité soit 17 logts/ha correspondant à 4/5 logements, la notion d'habitat intermédiaire suscite des interrogations de sa part; elle demande si elle pourrait utiliser une partie de parcelle pour construire une maison dans le cadre de la limite fixée soit $\frac{1}{5}$ logts 24/11 Ecrit n° 5 - Concerne OAP de BOULC.

AVIS CCDIOIS Effectivement l'Etat demande une OAP sectorielle dès qu'il y a une emprise de plus de 2500 m² (voir avis de l'Etat). Néanmoins la constructibilité est acquise. L'OAP pourra évoluer en fonction du programme d'aménagement qui pourrait être conduit par la commune.

Avis Commission d'Enquête : voir les remarques sur les OAP des villages en début de rapport

Mme JOUVION Céline RD W n° 171 est propriétaire par succession d'une propriété sise au 63, Rte de Chatillon à BOULC; la maison et parcelles attenantes soit C 556, 557 et 629 étaient jusqu'à maintenant constructibles sans restriction. Or, dans le projet, les parcelles 556 et 629 sont reprises en zonage AUc dans le cadre d'une OAP et la parcelle 557 en zone UD; la contrainte de l'OAP réduit fortement l'opportunité d'acquérir les terrains correspondants ; un lotissement à l'entrée/sortie (?) du village réduit l'attractivité des terrains liés à une opération d'ensemble. Quel organisme va construire des logts destinés à la location à BOULC avec une offre locative non totalement pourvue. Demande de revenir à la situation antérieure (carte communale) car l'OAP dévalorise le terrain sans apporter de plus-value au village

AVIS CCDIOIS Le loi Climat et Résilience exige l'optimisation de la consommation foncière. La DDT (voir p. 24 de son avis détaillé joint au dossier d'enquête publique) demande que pour des tènements (et pas seulement une parcelle) supérieures à 2 500 m², permettant d'accueillir plus de 3 logements, une OAP sectorielle soit mise en place. S'il n'y pas de promoteur privé ou si les propriétaires ne souhaitent pas faire de projet car jugé trop complexe, ce type d'opération pourrait s'imaginer dans le cadre d'une procédure conduite par une collectivité publique. Il est rappelé que le projet doit être dans une relation de compatibilité avec l'OAP et non-conformité. Ce qui laisse place à des adaptations dans le cadre de l'urbanisme opérationnel.

Avis Commission d'Enquête : voir les remarques sur les OAP des villages en début de rapport et notamment l'OAP Thématique BIMBY.

STECAL**CHANGEMENTS DE DESTINATION**

N° 22 A390 HABITAT

N° 23 A176 HABITAT

M REY Rémy Reg Papier du 24/11 sollicite à nouveau un changement de destination pour un hangar agricole sis sur la parcelle OA 257 pour y installer le logement de l'exploitant et le logement des personnels saisonniers ; il semble qu'un premier changement ait été refusé par la CA

AVIS CCDIOIS La chambre d'agriculture et la DDT ont refusé de donner une suite favorable dans le cadre de l'association des PPA préalable au dossier final présenté. Le représenter entrainerait une forme d'insistance et un refus assuré en phase instruction ADS.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

EMPLACEMENTS RESERVES**AUTRES****MENGLON**

Règlement d'Urbanisme actuel : POS caduc RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
537	626	366	240	105	21	50	45	3	2.87

ZONAGE

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS: Ce secteur est très morcelé., déjà construite pour partie. L'assimilation de ce patchwork de terrains au sein de l'enveloppe urbaine à un ensemble foncier unique paraît un peu excessive. Il nous semblerait exagéré de compter leur surface totale en consommation d'espaces agricoles ou naturels (alors que les terrains ne relèvent pas de ces catégories selon nous).

L'OAP densité permettra d'optimiser.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

Avis Commission d'Enquête : L'OAP thématique définira le nombre de logement théorique de ce secteur compte tenu des servitudes diverses. La temporalité reste la grande inconnue dans leur réalisation.

M LINOSSIER Dominique RD W n°162. : *Actuellement, les demandes de division en plusieurs logements à l'intérieur d'un logement existant font l'objet de refus. Ces refus sont complètement absurdes et contradictoires avec les logiques de diminution de l'extension urbaine, ils empêchent la transformation de logements existants qui pourraient permettre de loger plusieurs familles au lieu d'une seule. Séparer les constructions existantes en plusieurs logements indépendants permettrait également de rendre accessible les logements pour la population locale et ainsi réorienter les acheteurs vers ceux souhaitant une résidence principale plutôt que secondaire...ce qui irait là aussi dans le sens d'une sobriété foncière.*

AVIS CCDIOIS Lors de l'élaboration du règlement écrit en lien avec la DDT, il est considéré que la division d'un logement en plusieurs logements s'apparentait à la construction nouvelle. Si le contexte réglementaire évoluait, il serait possible d'intégrer ces dispositions ou de les utiliser dans le cadre de l'instruction en fonction des modalités prévues par le législateur. Les actes ADS sur Menglon sont instruits par la commune sous couvert de l'avis conforme du Préfet ce qui signifie que le Maire est tenu de reprendre/suivre l'avis Préfet. Pour la demande de changement de destination du bâtiment sis sur la parcelle ZB 88, la commune valide l'intégration dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande future de changement de destination.

Avis Commission d'Enquête : Nous sommes favorables sur le principe à la création de plusieurs logements dans une construction existante. Une réflexion est nécessaire avec les différentes parties pour faire évoluer la règle.

M LINOSSIER Dominique RD W n°168 *Dans le cadre du PLUI , nous demandons le changement de classement de l'ensemble immobilier du château de St Ferréol en zone UAb. En effet, aujourd'hui cet ensemble immobilier abrite une dizaine de familles, une école primaire et accueille quelques activités touristiques et de stages. Il fonctionne donc comme un véritable hameau, sans supporter aucune activité agricole, ni ne les gêner. L'ensemble des bâtiments et constructions du château Saint Ferréol, n'ont plus aucun usage ni fonctions agricoles depuis près de 35 ans, et ne peuvent plus les retrouver compte tenu des aménagements réalisés depuis. Ce hameau a besoin pour que vie y soit normale de pouvoir faciliter des aménagements, voire des modifications de bâti. Ce hameau a donc toutes les caractéristiques des zones UAb, c'est pourquoi nous demandons son classement dans cette catégorie. Les plans du PLUI mentionne encore la ZB 79 qui a disparu depuis plus de 2 ans, suite à une nouvelle division parcellaire (cf. document joint). C'est pourquoi, nous demandons la mise à jour des cartes produites*

AVIS CCDIOIS Ce bien est géré par une copropriété. Lors de l'élaboration du PLU communal arrêté en 2019 (mais non achevé par la commune) le Château de Saint Ferréol n'avait pas été retenu comme un hameau au sens loi Montagne par les services de l'Etat. Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable à cette observation.

Avis Commission d'Enquête : – *il nous semble utile d'étudier dans le futur cette proposition qui semble intelligente et faisable*

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

MR GRISAL a acheté ces trois parcelles OB 759 760 772 en 2002 en tant que terrain à bâtir, l'assainissement collectif, l'eau, l'électricité existent pour ces terrains. Demande le reclassement en zone constructible comme le reste du hameau, en zone UAb

AVIS CCDIOIS Les parcelles B 760 et 772 sont effectivement construites. La parcelle B 759 ne l'est pas. Le reclassement en zone constructible nécessiterait de reprendre le dossier arrêté pour solliciter les avis des personnes publiques associées. Ces parcelles sont par ailleurs à 50 m des autres habitations ce qui nécessiterait d'englober les autres parcelles le tout représentant un tènement important obligeant à mettre en place une OAP sectorielle pour une opération d'ensemble. Le classement futur n'interdit pas les extensions de l'existant.

Avis Commission d'Enquête : Avis favorable à une étude globale sur ce secteur

M LE SAUX RD W n° 194 ZK143 Parcelle de 1843m2 sur laquelle est construite sa maison dans le hameau demande son incorporation à la zone UD jouxtant,

AVIS CCDIOIS Effectivement, la parcelle ZK 143 (1 700 m²) construite est sise derrière la parcelle ZK 144 incluse dans la partie actuellement urbanisée de la commune. La commune y est favorable mais cette demande sera soumise aux services de l'Etat avant l'approbation pour s'assurer de pouvoir l'intégrer dans la partie actuellement urbanisée sans devoir reprendre la procédure.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

Mr BOYER J-Baptiste (D-WATTS) RD W n°161. Cette parcelle, ZB06 est un Bien sans maître pour lequel la commune souhaite acquérir. La SCIC DWATTS qui travaille dans le domaine forestier et transforme du bois en plaquettes souhaiterait s'y installer avec un hangar permettant l'accueil des grumes et des machines de fabrication des plaquettes. Ce secteur est classé en zone naturelle N. Il serait bon que page 136 il soit écrit « Installations techniques nécessaires à l'exploitation forestière et agricole » DIE 21

AVIS CCDIOIS Le règlement de la zone N prévoit les constructions nécessaires à l'exploitation forestière (page 133). Il n'y a pas lieu de rajouter la mention demandée page 136 qui conditionne certaines constructions autres.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Mme PACROS Claudine Obs Or du 21/11 me remet un courrier expliquant sa demande de rendre agricole la partie ouest de la parcelle OB 795 ainsi que la parcelle 66 sur lequel est bâti une grange dans lequel elle veut stocker 1500 caisses agricoles, une dizaine de paloxs et tout le petit matériel d'entretien et sur partie de la 795 sa voie d'accès au chemin rural jouxtant.

AVIS CCDIOIS La création d'un chemin d'accès à un bâtiment ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme. Il convient que la personne se rapproche de la Mairie pour convenir des modalités de raccordement sur le chemin rural. Le Maire a déjà donné son accord de principe.

Avis Commission d'Enquête : les agricultrices aiment bien que l'on reconnaisse que leur terrain a bien une fonction agricole et non naturelle...

M JOANNIN Claude RD W n°185 *Pouvez-vous faire apparaître le cimetière familial MARIN sur la parcelle ZI 103 ?*

AVIS CCDIOIS Le cimetière familial sis sur la parcelle ZI 103 sis sur la commune de Menglon sera répertorié au plan de zonage.

Avis Commission d'Enquête : merci pour les Huguenots

OAP

FOND TRACHE 0.28HA 12 LOGTS/HA

Avis général de l'état : *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.*

AVIS CCDIOIS : La profondeur est recherchée pour dégager un maximum de jardin au Sud et éloigner les logements de la route.

Avis Commission d'Enquête : On comprend que la densité permet de garder une cohérence avec celle des parcelles bâties limitrophes dont la distance à la route est variable. Une réduction de cette distance, à l'image des constructions limitrophes paraît justifiée.

INAO *Le projet impacte une prairie déclarée à la PAC ; Toutefois, elle est contrainte par l'urbanisation à l'est et à l'ouest. Elle est située en limite et en dehors des aires parcellaires délimitées des AOP viticoles « Châtillon-en-Diois », Clairette de Die, « Coteaux de Die » et « Crémant de Die ». Il conviendra de traiter les interfaces avec la zone AOP.*

AVIS CCDIOIS Seule la partie inférieure de la parcelle est constructible, laissant une distance de 30 m entre l'emprise constructible au Sud et la zone AOP au Nord. Par ailleurs, les OAP imposent une haie anti dérive en limite Nord de l'emprise constructible et les façades principales des logements seront tournées côté Sud, opposé à la zone AOP.

Avis Commission d'Enquête : *dont acte*

LE VILLAGE 0.28 20 LOGTS/HA

Avis général de l'état : *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.*

AVIS CCDIOIS : Pour pouvoir desservir toutes les constructions (notamment celles au Nord) une voie doit nécessairement être créée. Il s'agira d'habitat groupé (et non de maisons) il faut donc des solutions de parking qui ne soient pas sur le terrain privatif des logements, compte-tenu de la faible superficie de ces terrains. A ce titre aussi, une voie est nécessaire. Il est prévu de préserver le tilleul (on pourra le mentionner plus clairement cependant).

Les logements n'étant pas traversants, pour préserver un jardinet pour chacun d'entre eux, il n'est pas possible d'aligner le bâti projeté sur la grange.

Avis Commission d'Enquête : Dans tous les cas il s'agira d'optimiser au mieux les voiries et mutualiser le stationnement, préserver le tilleul et les vis-à-vis.

LUZERAND 0.34HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS : La ripisylve au nord est prise en compte avec un recul. Le maintien de l'arbre semble incompatible avec la densité atténue sur la zone. Néanmoins en phase opérationnelle les choses seront étudiées avec potentielle une baisse significative de la densité pour préserver les arbres existants.

Cette mutualisation, qui dépend du bon vouloir du voisin est malheureusement très peu probable. Elle n'est cependant pas interdite par les OAP.

La zone est éloignée d'une douzaine de mètres de la ripisylve. On est déjà proche des 15 m demandés.

Avis Commission d'Enquête : Le recul, en l'absence de servitude d'inondabilité, est de 20m de l'axe des cours d'eau. Le boisement de bonne qualité sera à préserver.

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 44 ZR 22 HABITAT

N° 43 ZE 68 HABITAT

Mme GAILLARD Obs Or du 21/11 était exploitant agricole et a pris sa retraite il y a trois ans. Ses terres sont louées à deux agriculteurs qui sont aussi locataires de deux appartements dans le château. Monsieur et Madame Gaillard souhaitent reprendre un des deux appartements pour leurs besoins personnels et demandent donc un **changement de destination** sur un ancien poulailler situé sur la parcelle ZB 88 de 1782m². Celui-ci fait environ 90 m² au sol ; la propriété bénéficiant d'assainissement individuel pour l'ensemble des 8 familles vivant dans le secteur. Ce changement de destination pour habitation permettra d'y loger un des deux locataires des terres. Zone A.

AVIS CCDIOIS Pour la demande de changement de destination du bâtiment sis sur la parcelle ZB 88, le bâtiment sera repris/inscrit dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande future de changement de destination.

Avis Commission d'Enquête : Avis très favorable à cette demande particulière.

EMPLACEMENTS RESERVES

ER 72	786,11	MENGLON	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE A/N	ER en zone A mais petite surface, entre des maisons impact agricole et naturel nul.
ER 73	2323,89	MENGLON	COMMUNE	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC_AIRE RECREATIVE_PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusio n des zones urbanisé es - Impact agricole et naturel nul
ER 74	256,98	MENGLON	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE A/N	ER en zone A mais petite surface, entre des maisons impact agricole et naturel nul.
ER 75	132,58	MENGLON	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusio n des zones urbanisé es - Impact agricole et naturel nul
ER 76	178,04	MENGLON	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusio n des zones urbanisé es - Impact agricole et naturel nul
ER	2348,87	MENGLON	COMMUNE	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC_AIRE	ZONE A/N	petit bois Dent creuse au sein de l'espace urbanisé : impact

77				RECREATIVE_PARKING PUBLIC		faible
ER 78	308,67	MENGLON	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE A/N	ER en entrée de hameau, entre maison et terrain artificialisé: impact agricole et naturel nul.
ER 79	764,16	MENGLON	COMMUNE	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC_AIRE RECREATIVE	ZONE U	Petits terrains en inclusio n des zones urbanisé es - Impact agricole et naturel nul

AUTRES

M LAURENT RD W n° 76 *Propose que le PLUi "Menglon" prenne en compte la mise en préemption de la parcelle ZK0132. Cette parcelle contient la source de "fond-froide" utilisée par la commune de Saint-Roman. Dans le cas de l'abandon par cette commune de cette source suite aux travaux de captage des eaux des "Nays", Il me semble nécessaire de sécuriser l'approvisionnement en eau de Menglon avec cette préemption.*

AVIS CCDIOIS Le PLUi ne permet pas la création d'un droit de préemption en zone A ou N. Cette parcelle est bien dans le périmètre rapproché du captage qui alimentait St Roman couvert par une DUP (arrêté N° 11234 de 1989. La commune de Menglon peut conduire les démarches d'acquisition si elle le souhaite dans le cadre de la gestion de son service eau.

Avis Commission d'Enquête : proposition intéressante à suivre, les besoins en eau devant être en augmentation dans les années à venir et la ressource en diminution...

SAINT ROMAN

Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
226	273	146	98	29	19	24	20	3	1.40

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

***PREF** Derog refusée 450 G5 451 G5 7, AC149, 395, 397, 462 partie sud UD Zone boisée sur forte pente .Potentiel constructible restreint.*

Refus 466 G4b parcelle AB 13 et 14 partie. Hangar agricole à proximité des vignes.

M THIAULT RD W n°190 *Demande d'agrandir la zone constructible UAb de la parcelle AB157 sur une dizaine de mètres linéaire dans le prolongement du décroché de la parcelle AB245 dont je suis propriétaire, afin de pouvoir construire (au niveau du cabanon existant) une habitation en résidence principale pour ma petite fille. SAINR2 RD190*

AVIS CCDIOIS La parcelle AB 245 propriété de M. Thiault (2 285 m²) est en zone constructible de la carte communale sur une emprise de forme triangulaire représentant 185 m². La commune accepte cet ajustement en reprenant le trait de la zone constructible de la CC. Cela ne nécessiterait pas de demande de dérogation, représente peu de consommation foncière. Néanmoins cette proposition sera soumise à avis des PPA avant l'approbation.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

OAP

LE VILLAGE 0.39HA 17 LOGTS/HA

- **Avis général de l'état : OAP Le Village – Saint-Roman**

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.

AVIS CCDIOIS: Le terrain est de faible superficie, le seul en capacité d'accueillir un peu de logement groupé. Il est quasi attenant au village. Des logements ici ne remettraient pas en cause la vue sur le sommet de la montagne, dont la partie basse est déjà occultée par une large et haute haie.

Avis Commission d'Enquête : L'insertion des constructions sera importante pour préserver le paysage.

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

M REY Rémy Reg Papier du 24/11 Cette personne dispose d'un hangar agricole sur la parcelle OA 257 située en zone A. Elle envisage un changement de destination d'une partie de ce hangar au titre de logement de l'exploitant ou des saisonniers lorsqu'il travaille sur la ferme. 24/11 Ecrit n°5 Permanence de BOULC/ Concerne St Roman:

M REY sollicite à nouveau un changement de destination pour un hangar agricole sis sur la parcelle OA 257 pour y installer le logement de l'exploitant et le logement des personnels saisonniers ; il semble qu'un premier changement ait été refusé par la CA 26

AVIS CCDIOIS La chambre d'agriculture et la DDT ont refusé de donner une suite favorable dans le cadre de l'association des PPA préalable au dossier final présenté. Le représenter entrainerait une forme d'insistance et un refus assuré en phase instruction ADS.

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

•

EMPLACEMENTS RESERVES

ER		SAINT		CREATION D'UN		Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
99	249,69	ROMAN	COMMUNE	PARKING PUBLIC	ZONE U	
ER		SAINT		CREATION D'UN		Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
100	245	ROMAN	COMMUNE	ESPACE PUBLIC DONT STATIONNEMENT	ZONE U	

AUTRES

Mme FLANDIN Pauline Reg Papier du 14/11 (Anonyme) Architecte à St Roman avec env 10 demandes de renseignements pour projets de travaux sur des constructions existantes sur les communes de St Roman, Châtillon en Diois, ... et d'une exploitation forestière à Menglon (lieu-dit Luzerand ZO 184) ... examen des règlements écrits et graphiques. Demande d'information, se rapprochera en temps voulu des services de la CCD. CHAT 14/11 RP

5-4 SECTEUR LUC EN DIOIS

LUC EN DIOIS

Règlement d'Urbanisme actuel : POS caduc RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
565	640	547	315	203	29	89	55	5	5.84

ZONAGE

Avis général de l'état : 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

AVIS CCDIOIS: Ces terrains sont des lots des lotissements réalisés, en attente de maisons. S'ils constituent bien un potentiel de logements nouveaux, il nous paraît exagéré de considérer aujourd'hui des lots des lotissements existants comme des espaces agricoles ou naturels.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

Mr ODDON Christophe RD W n° 38 LUC6 m'indique que son bâtiment sur AD 313 ne figure pas sur le plan cadastral servant de support au PLUI, bâtiment pour lequel il a eu un permis de construire. Celui-ci est classé en zone agricole. Souhaite que ce dernier soit incorporé dans la zone urbaine. **RD38** je vous demande transformer ma parcelle AD en UD suite à la construction d'une maison individuelle accordé le 14/09/2022 sur celle-ci. (document joint) Parcelle AD 313 à Luc en Diois 26310, DOSSIER N° PC 26167 20 D0008. De plus, une extension de mon habitation principale qui est sur la parcelle AD 42 (UD 42 sur votre plan en violet) qui s'est étendue sur la parcelle AD 313. DOSSIER N° PC 26167 22 D0002.

AVIS CCDIOIS La parcelle AD 313 dispose d'une superficie de 6615 m². Deux PC ont été délivrés : PC 026 167 20 D 0008 et PC 026 167 22 D 0002 : maison et 2 gîtes. La demande de reclassement en U emporterait nécessité de reprendre la procédure. Au regard de la superficie de la parcelle l'obligation d'un OAP sectorielle. Le maintien du classement actuel permet toutefois de gérer des extensions. Il est proposé de ne pas donner suite à cette demande. Une évolution pourra intervenir ultérieurement avec la mise en place d'une OAP sectorielle pour densifier l'emprise foncière.

Avis Commission d'Enquête : Donc acte

Mr MELLET Maire RD W n°15 En novembre 2022 nous avons un avis favorable de la DDT sur le CUB concernant les parcelles AE0495 et AE0496, Suite à cet avis favorable la commune a souhaité vendre ses parcelles et a signé un compromis avec un particulier pour les 2 parcelles en novembre 2024 avec clause suspensive l'accord du permis de construire. Le permis a été refusé en novembre 2024 car trop poché du ravin de la Tourette alors qu'aucune prescription en fait état dans le Cub. J'ai porté à connaissance de Madame la sous-préfète que le 16 avril 2025 nous avons

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

un débit de 58 m3/s dans la rivière Drome suite aux gros orages et que dans le même temps un filet d'eau coulait dans le ravin qui n'est en réalité qu'un banal fossé, ma demande de visite sur site pour le constater avec la DDT est restée sans suites

AVIS CCDIOIS Dans le PAC, l'Etat a demandé de reprendre son règlement écrit concernant la gestion des risques avec notamment une bande d'inconstructibilité de 20 m en l'absence d'étude pour les axes d'écoulement. Une rencontre avec les DDT a permis d'aborder ce sujet. Il sera proposé à la DDT d'insérer dans le règlement écrit une exception permettant des atténuations à ce principe général : notion d'étude OU analyse cas par cas au regard du contexte environnant, situation du terrain, topographie...". A noter que dès janvier 2026, la DDT a transféré l'instruction du risque inondation aux Maires des communes. La gestion technique du risque relèvera donc d'une gestion communale décentralisée sous contrôle de l'Etat

Avis Commission d'Enquête : Donc acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

*La commune suggère les ajustements suivants sur l'ensemble des zonages : -
PANNEAUX SOLAIRES : autorisation des panneaux au sol pour les dispositifs de type "plug and play"
VOLETS : ne pas interdire les volets en Z_
BRISESVUES : autoriser les brises vues de toutes matières (bois, plastiques...) même si présence d'une haie végétale*

AVIS CCDIOIS On prendra en compte d'une manière ou autres les remarques de la commune de Luc en Diois sur le règlement

Mme RAPPART p/c de L'Association Diocésaine Saint Marcel RD W n° 179 . Celle -ci est propriétaire de la parcelle AH 403 située en zone UA du projet de zonage prévu par le PLUI sur la commune de Luc en Diois. Cette parcelle fait l'objet d'une protection au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme selon la légende associée. La parcelle est en zone constructible. Le Diocèse souhaite qu'elle puisse rester en zone constructible sans protection pour contribuer le cas échéant à résoudre les difficultés financières rencontrées par la Paroisse et le Diocèse.

AVIS CCDIOIS Le secteur est effectivement en zone constructible du zonage de la commune de Luc en Diois, la municipalité envisage d'y réaliser un espace public de type jardin public. La commune ne souhaite pas enlever la protection jardin. Pour autant, cela ne vient pas minorer la valeur vénale du terrain. En effet, la commune qui se porterait acquéreuse devra faire évaluer le terrain par France Domaine. La DGFIP estime la valeur au regard de son classement et non de son usage. On ne peut que recommander à l'association de se rapprocher de la commune si cette dernière souhaite vendre le bien. Plutôt que d'une protection, le secteur pourrait faire l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune précisant la destination parc/jardin public. Cela sera soumis à la commune et services de l'Etat avant l'approbation.

Avis Commission d'Enquête : Donc acte

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

M LECLERCQ Obs Or du 3/1 Demande que les parcelles AH 393 395 et 402 ne soient pas considérées comme "jardins protégés"

ANONYME RD W n° 198 La parcelle 393 ne fait pas partie du jardin protégé mais s'avère être un jardin privé rattaché à l'habitation. Il serait préférable de sortir cette parcelle de la protection jardin.

AVIS CCDIOIS La commune de Luc en Diois a exercé son sursis à statuer sur une DP 026 167 25 00029 portant sur la construction d'une piscine. La commune indique avoir discuté avec les propriétaires de l'espace pour la réalisation d'un jardin public. Le projet communal nécessiterait des recompositions foncières. La commune souhaite pouvoir concilier les intérêts publics et privés à l'occasion de la poursuite des discussions débutées. Il sera toutefois proposé à la commune et services de l'Etat de remplacer la protection par un emplacement réservé (ER) au bénéfice de la commune. En fonction le classement actuel pourra être maintenu ou évoluer vers un ER.

Avis Commission d'Enquête : *Donc acte*

M BREUIL Courrier du 3/12 *Demande de classement en zone Nj (jardins) alors que ce zonage est applicable uniquement à Die. Initialement sollicitait un zonage Uj inexistant. Nouveau courrier indiquant Nj au lieu de Uj*

AVIS CCDIOIS Les parcelles AH 452 et 196 sont sises dans la zone U. La protection jardin n'est pas généralisé sur la commune hormis sur le secteur du projet de parc public. Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : *Donc acte*

SCI Le Moulin RD W n° 34 *Etude Liebault page 74 crue de "109 et non 190" inversion des chiffres ?!- Rapport de la crue de 2003*

AVIS CCDIOIS Le risque inondation de ce secteur est déterminé par l'étude relative au PPRi prescrit par les services de l'Etat. Les données reportées au plan de zonage sont issues du porter à connaissance (PAC) transmis par la DDT Drôme. La DDT ne reconnaît pas l'étude citée. Un travail est en cours avec la commune dans le cadre de l'instruction ADS pour trouver une solution pour les nouveaux propriétaires du bien dénommé " Pavillon Bleu". Cette démarche servira de référence pour les autres bâtiments.

Avis Commission d'Enquête : *Donc acte*

OAP

LES SAGNES 0.29HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état : *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...).

AVIS CCDIOIS: Il paraît difficile de desservir les lots au Nord sans une voirie interne (à la longueur minime par ailleurs). Le cadrage des éléments extérieurs est défini au règlement écrit dans la partie « Compositions urbaines et continuités écologiques » des OAP.

Avis Commission d'Enquête : Les constructions périphériques sont globalement orientées dans le sens des voies. Le projet gagnerait à ordonner différemment les constructions.

STECAL

M JOURDAN Obs Or du 29/11 AH 58 à 62 Sa demande de construire un Hangar de 1500m² avec panneaux photovoltaïque lui a été refusée ; Agriculteur et commerçant en fourrage et paille, il a besoin d'un hangar pour ses stockages de matériel et de fourrages. Zone A. STECAL?

M JOURDAN RD W n°109 J'ai une entreprise de négociant et commerçants de foin sur la commune de Luc en Diois. Suite à l'acquisition de plusieurs terrains agricoles je me suis installé en tant qu'agriculteur il y a plus d'un an. Par la présente, je souhaite vous présenter et défendre mon projet de construction d'un bâtiment agricole d'une superficie de 1500m², implanté sur une plateforme déjà existante située sur mon exploitation à Luc en Diois.

1. Un bâtiment indispensable pour le stockage du matériel agricole ainsi que du fourrage : Ce bâtiment a pour vocation de répondre à deux besoins essentiels : Le stockage du matériel agricole, afin de le protéger des intempéries et le stockage du fourrage pour préserver sa qualité et pouvoir répondre aux demandes.
- La dimension du bâtiment est strictement proportionnée aux volumes nécessaires pour le besoin de mes deux activités (l'exploitation agricole et l'activité de commerce de foin).
2. Une implantation à très faible impact: Utilisation d'une plateforme existante déjà aménagée, ce qui permet aucune artificialisation supplémentaire du sol.
3. Une insertion respectueuse du paysage et du voisinage : Des aménagements complémentaires seront mis en place comme la plantation de haies, pour renforcer encore l'intégration du bâtiment.
4. Projets conforme aux règles en vigueur : Le projet respecte les dispositions réglementaires applicables, notamment les règles du PLUI en vigueur sur le territoire de Luc en Diois.
5. Conclusion: Ce bâtiment agricole représente un investissement réfléchi, durable et nécessaire à la pérennité de mes activités et un enjeu économique.

AVIS CCDIOIS Pas de réponse particulière, le PLUI n'est pas un acte d'instruction d'un dossier ADS.

Seuls peuvent être autorisés en zone A les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. La chambre d'agriculture et la DDT demande à ce que ces constructions soient proches des autres bâtiments. Si l'activité agricole ne le permet pas du fait de la non nécessité, il conviendra d'imaginer d'autres solutions au regard du statut de l'activité.

Avis Commission d'Enquête : nous avons rencontré Monsieur Jourdan, au départ commerçant en foin, est devenu aussi agriculteur. Du fait de cette double activité, il nous paraît nécessaire qu'un STECAL soit étudié pour qu'il puisse envisager la construction de ce bâtiment. À moins que le service instructeur ADS puisse permettre un tel bâtiment bi-activité en zone agricole ?

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 39/40 AI 71 HABITAT

M MATHIEU Obs Or du 13/11 gérant de la SCI le domaine des moulins m'interroge sur le changement de destination de 2 bâtiments repérés de l'annexe 5, n° 39 et 40, alors même que ceux-ci auraient déjà fait l'objet d'un changement de destination pour habitation antérieurement. Il me fera parvenir les documents afférents sur le registre dématérialisé.

AVIS CCDIOIS. Les 2 demandes sont bien prévues au dossier de changement de destination

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

EMPLACEMENTS RESERVES

ER 35	1985,43	LUC EN DIOIS	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
ER 36	5756,23	LUC EN DIOIS	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
ER	11650,59	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	MAITRISE FONCIERE COMMUNALE POUR SITE CLASSE LE CLAPS : A/N	ZONE	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 38	3494,19	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	MAITRISE FONCIERE COMMUNALE POUR SITE CLASSE LE CLAPS : A/N	ZONE	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 39	1972,68	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	MAITRISE FONCIERE COMMUNALE POUR SITE CLASSE LE CLAPS : A/N	ZONE	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul

ER 40	868,13	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
----------	--------	----------------------	---------	--	-------------	--

ER 41	979,3	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 42	790,18	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 43	2296,92	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 44	3203,53	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 45	308,35	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 46	674,2	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 47	190,17	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 48	251,52	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 49	237,27	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 50	60,15	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul

ER 51	37,03	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 52	399,79	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 53	153,82	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 54	550,86	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 55	702,83	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 56	574,04	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 57	952,36	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 58	154,93	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 59	189,87	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 60	151,13	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul

ER 61	304,88	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 62	343,87	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul

ER 63	1429,54	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 64	8143,54	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 65	11959,52	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 66	3786,59	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	Non destiné à l'artificialisation impact nul	-	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul
ER 67	947,88	LUC- EN- DIOIS	COMMUNE	MAITRISE FONCIERE COMMUNALE POUR SITE CLASSE : LE CLAPS		ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul

RECOUBEAU-JANSAC

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
307	353	199	140	52	7	28	27	1	1.96

ZONAGE

Avis général de l'état : secteur de 5000 m² en « dent creuse » au Nord et secteur UB de 2180 m² au centre sans OAP.

AVIS CCDIOIS: Ce secteur est soumis à risque inondation du fait d'un axe d'écoulement. Ce secteur sera couvert par l'OAP thématique densité comme les autres secteurs.



Avis Commission d'Enquête : Favorable pour le secteur nord. Comment se justifient les parcelles 1288 et 1290 en zone UD alors qu'elle se trouvent en limite avec la zone A ?

- **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



AVIS CCDIOIS: Ces terrains sont propriété communale : l'urbanisation sera d'autant plus respectueuse des attendus en termes de densité et de forme urbaine.

Situé entre la mairie et un groupe de logement collectif, sous le village historique, pour nous, ce secteur se situe dans la continuité du village et ne nécessite pas de dérogation pour discontinuité.

Avis Commission d'Enquête : *Dont Acte*

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

Mr MOLLIEX p/c SCI Mambosilo Obs Or du 19/11 *demande que la totalité de sa parcelle ZA 84 , classée pour partie en Ud et pour partie en zone agricole A soit classée entièrement en zone UD pour y installer sa maison et un stockage d'engins. Il n'est pas agriculteur.*

AVIS CCDIOIS Ce secteur a fait l'objet d'une demande de dérogation auprès du Préfet. Tous les périmètres proposés par la commune à la dérogation ont été acceptés dont la parcelle ZA 83 et autre parcellaire de l'intéressé qui peut organiser un redécoupage foncier pour concilier projet de construction de la maison d'habitation et du hangar sur l'emprise foncière constructible intégrant d'autres parcelles. L'élargissement de la constructibilité sur 300 m² nécessiterait une reprise du dossier d'arrêt et une nouvelle demande de dérogation complémentaire. Il ne sera pas donné une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : *Dont acte.*

RÈGLEMENT ÉCRIT

M IYNEDJIAN Obs Or du 19/11 *OA 1240, 1236, 573, 1238 entrepreneur en menuiserie et charpente souhaite pouvoir créer une habitation indépendante en forme de 1/2 sphère, coupole d'église, à titre de modèle sur son savoir-faire. Souhaite que le règlement du PLUI n'empêche pas une telle réalisation.*

AVIS CCDIOIS La commune maintient le règlement tel que prévu : UD. Elle pourra le faire évoluer à terme le cas échéant sur une partie en fonction de la présentation des projets constructifs.

Avis Commission d'Enquête : *Dont acte.*

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

M JEANJEAN Obs Or du 19/11, *demande sur sa parcelle ZA 107 de 11 416 m² et dont une partie est déjà classée en UD, que l'abri à bois qu'il a fait construire avec autorisation et qui apparaît sur la photo aérienne soit bien inclus dans celle-ci.*

AVIS CCDIOIS C'est le cas

Avis Commission d'Enquête : *Dont acte*

OAP**LE VILLAGE 0.22HA 25 LOGTS/HA**

Avis général de l'état : 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

AVIS CCDIOIS: Les OAP reproduisent bien des volumétries similaires au collectif existant. L'alignement n'est pas possible, car il est nécessaire de créer du stationnement en bordure de route départementale et il n'a pas été jugé souhaitable de « coller » les bâtiments le long d'une route départementale assez circulée. Un écran végétal est prévu entre les parkings et les jardinets des logements. Il pourra être étoffé.

Avis Commission d'Enquête : Les constructions étant en contre haut de la route, l'écran végétal gagnerait à longer celle-ci directement pour favoriser la vue depuis les logements.

STECAL**CHANGEMENTS DE DESTINATION**

N° 72 B300 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

ER		RECOUBEAU		CREATION D'UNE ROUTE COMMUNALE POUR DESSERVIR DES	ZONE	Bande de terrain de faible emprise, en limite d'urbanisation : impact faible
84	841,16	JANSAC	COMMUNE	QUARTIERS RESIDENTIELS_ BOUCLAGE AVEC VOIRIE EXISTANTE	A/N	
ER		RECOUBEAU		CREATION D'UNE ROUTE COMMUNALE POUR DESSERVIR DES	ZONE	Bande de terrain de faible emprise, en limite d'urbanisation : impact faible
85	333,04	JANSAC	COMMUNE	QUARTIERS RESIDENTIELS_ BOUCLAGE AVEC	A/N en limite U	

				VOIRIE EXISTANTE		
ER		RECOUBEAU				Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
86	314,45	JANSAC	COMMUNE	CREATION BUS	ABRI ZONE U	
ER		RECOUBEAU		CREATION D'UN	ZONE	ER dans le prolongement du hameau - lande. Impact faible.
87	394,54	JANSAC	COMMUNE	PARKING PUBLIC	A/N en limite U	
ER		RECOUBEAU		MAITRISE FONCIERE SUITE CREATION ROUTE COMMUNALE POUR DESSERVIR DES QUARTIERS RESIDENTIELS BOUCLAGE VOIRIE EXISTANTE	ZONE A/N en limite U	Emprise à peine élargie d'un chemin : impact nul
88	1533,59	JANSAC	COMMUNE			
ER		RECOUBEAU		CREATION ET ORGANISATION D'UNE AIRE DE LOISIR COMMUNALE	ZONE A/N	Secteur en partie artificialisé mais mitoyen de la ripisylve de la Drôme. Impact moyen
89	9295,18	JANSAC	COMMUNE			
ER		RECOUBEAU		CREATION AIRE DE DETENTE	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
90	254,6	JANSAC	DEPARTEMENT			

AUTRES

BARNAVE

Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
213	225	148	96	45	7	9	8	1	0.66

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

STCL_1 AGRI PROJET D'IMPLANTATION DE HLL DANS LE CADRE D'UNE DIVERSIFICATION AGRICOLE Sont autorisés :

L'implantation de HLL dans la limite de 85 m² de surface de plancher au total. L'implantation d'un bloc sanitaire de 16m² d'emprise au sol.....

La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

Les terrassements et affouillements de sols seront minimisés.

CDPENAF : 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,

Avis Préfectoral Dérogations : Refus :Exclusion: secteur fortement exposé aux aléas feux de forêt et soumis à autorisation de déboisement

M COLABUCCI Obs Or du 4/11 et RD W n° 104 STECAL 1 parcelles AD 202, 204,207, 208 Lieu dit La Louine M Colabucci, GAEC des 3 plateaux, m'indique que le périmètre du STECAL ne correspond pas à sa demande. Le périmètre d'origine (qu'il est prêt à revoir) permettait de positionner les 3 HLL sur des sites plats sans besoin de terrassement. Par contre ils se trouvent sur des parties boisées qu'il envisage de déboiser en faisant une demande de défrichement. Doit déposer un dossier.

W n° 104 Contribution détaillée concernant le périmètre du STECAL associé à notre exploitation, le GAEC Ferme des 3 Plateaux. Ce document présente les limites du périmètre actuel au regard des contraintes réelles de notre terrain et des besoins liés au projet d'hébergement touristique, ainsi que les démarches engagées par le GAEC pour permettre, à l'avenir, un ajustement raisonné du STECAL

AVIS CCDIOIS Le STECAL est validé par le Préfet (dérog 37 a) avec demande de sortir les emprise boisées (dérog 37 b) pour motif d'aléas feux de forêt. Le périmètre pourra être revue s'il rendait le projet impossible lors d'une évolution future le cas échéant après les démarches de déboisement préalable à conduire par le GAEC avec autorisation de l'Etat.

Avis Commission d'Enquête : dont acte.

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

ER 2	845,84	BARNAVE	COMMUNE	CREATION D~UN PARKING PUBLIC	ZONE A/N	Terrain en partie artificialisé : impact naturel très faible
ER 3	936,03	BARNAVE	COMMUNE	MAITRISE DUNE ROUTE ALTERNATIVE POUR ENTRER ET SORTIR DU VILLAGE	ZONE A/N	Voie en site vierge sur un espace boisé: impact moyen
ER 4	520,99	BARNAVE	COMMUNE	CREATION DUN PARKING PUBLIC DE DELESTAGE	ZONE A/N	ER non destinés à l'artificialisation : impact agricole et naturel nul

WINIARSKI REYNAUD Sylvaine et Raymond RD W n° 181 et 184 Contestent l'emplacement de l'ER n°4 qui impacte partiellement la parcelle AB 176 classée en A. Elle déplore que cette décision ait été prise sans concertation avec les riverains ; Après échange, il s'avère que cet ER est destiné à accueillir un parking sans en préciser les avantages et inconvénients alors qu'il existe un parking de 30 places env sur la place du village, qui apparaissent suffisantes même en période estivale. La personne indique qu'il s'agit d'une "zone naturelle «qui borde le village et craint l'augmentation du flux de véhicules ainsi que le stationnement sauvage de véhicules type camping-cars. Ne veut pas que son habitation devienne une enclave au milieu d'une zone de stationnement.

AVIS CCDIOIS L'ER sera supprimé

Avis Commission d'Enquête : dont acte.

AUTRES

MONTLAUR EN DIOIS

Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
145		80	60	13	66	25	22	1	0.55

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

La commune suggère si cela est possible lors de l'approbation l'ajout de la parcelle A607

AVIS CCDIOIS La commune avait suggéré de réintégrer la parcelle AD 607 (1810 m²) dont 1 600 m² ouverte à l'urbanisation dans la carte communale. La parcelle A 608 (20 m²) est ouverte à l'urbanisation sur 15 m². Cela ne nécessiterait pas à priori de demande de dérogation. Toutefois la demande soumise à l'avis de la DDT avant approbation et traitée au regard des comptes fonciers globaux.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

***Pref Refus 335G4** OA 807 partie sud UD Risque inondation R3. **Refus 12G6 UB** OA 583 2810 m2 Risques inondations pas d'accès à la parcelle. **Refus 343 G5** UB Risque d'inondation R3*

OAP

STECAL

STCL_11 ECO : ENTREPRISE ISOLÉE AVEC PROJET DE DÉVELOPPEMENT MESURE (ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉDUCATIVES ET CULTURELLES EN FONCTION DES SAISONS)

Seules sont autorisées :

Les constructions à destination d'«Habitation» dans la limite de 60 m² de surface plancher pour les deux habitats légers prévus et de salle d'activité dans la limite de 60 m² (120m² de surface plancher au total). Les constructions seront de type légères et réversibles, garantissant un retour possible à l'agriculture. La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

CDPENAF Un avis **défavorable** à la création du **STECAL 11 (EI ECO_5)** visant la pérennisation d'une activité éducative et culturelle dont l'extension va immanquablement entraîner une augmentation des conflits d'usage.

CDNPS Discontinuité loi montagne: Le secteur identifié E1 ECO-5 situé, correspondant à une activité existante liée à l'éducation et la culture. Le secteur devra être réduit afin d'assurer sa cohérence avec le besoin foncier relatif à l'implantation de 3 HLL et être accompagné de la mise

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

en œuvre d'un dispositif adapté à la zone de non traitement créée par ces installations. Ainsi, les HLL seront implantées afin que les distances relatives à la ZNT soient situées au sein du futur secteur sans impact pour l'utilisation de produits phytosanitaires par l'exploitant agricole voisin.

Observation INAO: Ce STECAL impacte un secteur classé en AOP « Clairette de Die »/« Crémant de Die »/« Coteaux de Die ». L'activité implique l'accueil d'un public dit vulnérable (enfants). qui générerait une ZNT d'une portée de 50 mètres dommageable pour les parcelles actuellement cultivées situées à proximité. L'INAO demande le retrait de ce STECAL.

Mr DUPREZ SCI "L'Abeille à l'Oreille" Obs Or du 21/11 et RD W n° 41 2 questions

-1 STECAL 11 HLL : pour s'éloigner de la bande de 50 m par rapport à la plantation d'arbres situés sur la parcelle voisine OA 239 et comme cela avait été envisagé avec les services de la communauté de communes les limites du STECAL pourraient être revues et repoussées vers le nord-ouest pour y accueillir trois HLL tel que présenté dans l'annexe 2 au rapport de présentation page 25.- 2 le hangar de 180 m² abrite à la fois une partie pour l'hébergement des enfants participant aux activités L'Abeille à l'oreille, cuisine, sanitaire salle de bains... mais aussi l'activité de Monsieur Duprez au sein du GIE SITKA qui utilise une partie du hangar comme local technique. Le hangar est branché sur la station d'épuration. Il souhaiterait un changement de destination pour officialiser cette double utilisation. **RD41** Suite à mon entrevue avec le commissaire enquêteur et en rapport avec les rapports de commission. La proposition est de déplacer la zone STECAL 11 (E1 ECO5) afin de la positionner à une distance de 50 mètres de la culture de noyer. En pièce jointe vous trouverez toutes les pièces sur l'activité sur du lieu avec des lettres des différents acteurs de la SCI. Cf Doc1 Maire. Doc 5 Limites envisagées antérieurement par la CCDiois. Doc6 Soutien de l'ONF

AVIS CCDIOIS Ce secteur couvert par un STECAL a fait l'objet d'une demande de dérog Préfet (Dérog 38). Il a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO. Le Préfet a validé la demande de dérogation. La commune propose de maintenir en l'état pour ne pas refaire la procédure depuis l'arrêt (CDPNS, CDPENAF, Dérogation Préfet). Une évolution pourra être entreprise si le périmètre et la prise en compte de certaines recommandations rendaient le projet irréalisable.

Avis Commission d'Enquête : le premier périmètre étudié par la CC Diois et Mr DUPREZ correspondait beaucoup mieux aux besoins de la SCI. À réétudier

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 45 B216 HABITAT

N° 46 B309 HABITAT

N° 47 B276 HABITAT

N° 48 A1293 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

MR SANCHEZ Obs Or du 21/11 et RD W n°42 Conteste le classement de ses terrains OA 1122 1267 126 en "Risque fort d'inondation". Me transmettra cet Am a Menglon l'étude qu'a fait le cabinet HYDRETUDES démontrant la non inondabilité des terrains, DOC dans registre. Doc transmis. Cf avec DDT. **RD 42** suite à mon rdv avec Mr Brun bernard hier , le 21/11/2025, en Mairie de luc en diois puis de Menglon , je réitère mon souhait que vous révisiez la situation de mes terrains parcelle 1267-1268-1122 sur la commune de Montlaur en diois. En effet j'ai fait faire une étude hydraulique en 2020 qui démontre que je ne suis pas du tout concerné par la zone inondable

dans laquelle mes terrains sont positionnés dans ce PLUI. Je vous avais laissé un double de mon étude hydraulique .

AVIS CCDIOIS Il sera demandé à la DDT si cette dernière infirme ou confirme son PAC. Le PAC tient compte de cette étude. Le risque existe toujours, l'aléa réduit cependant.

Avis Commission d'Enquête : étude par cabinet Hydro remise à la CCD, à voir avec DDT.

POYOLS

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
80	97	109	42	49	18	11	7	3	0.78

ZONAGE

Mme OUVELEY Laure RD W n°6 Je signale une erreur dans le zonage sur les parcelles 0C 045 & 0C 047, au lieu-dit LE PLANTIER 26310 POYOLS. Ces parcelles sont classées en zone N à la place de zone A ; le siège d'exploitation de LAURE OULEVEY (exploitante à titre principal, maraîchage) ainsi que les bâtiments de la ferme sont construits sur la parcelle 047. Un changement de destination a d'ailleurs été autorisé sur un des bâtiments de la parcelle 047. La mairie de Poyols a aussi signalé cette erreur dans le zonage lors de sa délibération.

AVIS CCDIOIS La commune de POYOLS a aussi indiqué cette erreur matérielle, les 2 parcelles seront classées en A

Avis Commission d'Enquête : dont acte

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

Mairie de Poyols RD W n° 25 Relève une erreur relative au classement de la parcelle AD 71 à rentrer dans l'enveloppe bâtie (Clt UDa). (voir ci-dessus zonage)

Mme et Mr FERRIER RD W n° 40 souhaiteraient qu'en plus des parcelles AD 276 et 373 qui sont classées en zone UD, la parcelle AD 372 soit elle aussi classée en zone constructible. CU 0004 026 253 du 17/10/2025 Le Commissaire enquêteur constate qu'il existe deux maisons sur les parcelles AD 370 et 375 contigües qui pourraient elles aussi être classées en zone UD. **RD40** Suite à l'entretien du 21/11/2025 en mairie de Luc en Diois avec Mr Brun, voici nos observations: 1/ Comme l'indique le certificat d'urbanisme ci-joint, délivré au nom de l'Etat le 17/10/2025, les parcelles AD 384 et AD 277 (dont nous demandons la constructibilité) "peuvent être utilisées pour la réalisation de l'opération envisagée" (construction d'une habitation). Mme la Maire de Poyols a donné un avis favorable le 15/09/2025. Urbanisation en continuité avec le village de Poyols, et bénéficiant, en bordure de D461, de tous les réseaux publics existants: eau, assainissement, électricité, téléphone, voirie. 2/ D'autre part, pour faciliter l'opération envisagée, nous proposons de transférer la constructibilité de la parcelle AD 373 (obtenue dans le PLUI actuel) sur les

parcelles AD 384 et AD 277, concernées par "l'opération déclarée réalisable" dans le CU ci-joint (dossier n° CUB 026 253 25 00004).

Conseil Municipal de Poyols Délibération du 15/09/2025: : Parcelles C45 et C47 à passer en zone A=> ce sont des terrains agricoles actuellement exploités avec 3 constructions + 1 serre, le tout avec PC. Elles apparaissent en zone naturelle dans le projet de PLUI, c'est une erreur du BE dans le zonage car la mairie les avait spécifié en zone A. Par ailleurs, il y a une étoile pour changement de destination possible. - La parcelle AD 71 est à entrer dans l'enveloppe constructible. Elle a été oubliée dans l'enveloppe bâtie. Elle est en continuité des parcelles AD 70, AD 380, AD 379 qui ont été intégrées au PLUI. Nous avons fait remonter cette omission à la réunion du 27 juin 2024 en mairie avec le bureau d'étude.

AVIS CCDIOIS Les erreurs matérielles concernant les parcelles C45 et 47 ont bien été signalées dans la délibération d'approbation et soulevé par le propriétaire dans le cadre de l'enquête publique.

Pour ce qui concerne les parcelles AD 71 cette parcelle est en extension de l'enveloppe urbaine. L'intégrer à l'approbation demeure impossible sauf à reprendre la procédure (CDNPS, CDPENAF + dérogation au Préfet). 5 demandes de dérogations ont été faites pour la commune de POYOLS. Le zonage pourra évoluer à court et moyen terme mais la commune devra faire des arbitrages sur ses secteurs de développement.

La parcelle AD 373 était soumise à dérogation Préfet (Dérog 177). Cette dernière a été obtenue. Le transfert de la constructibilité sur les parcelles AD 384 et 277 nécessiterait de reprendre la procédure d'arrêt. Un Cub n'est pas une autorisation d'urbanisme. Toutefois sur la durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance, il stabilise l'ensemble des renseignements qu'il fournit. Il est rappelé que le zonage arrêté en juillet 2025 a été travaillé avec la commune et validé par le conseil municipal du 15 septembre 2025. Il ne sera pas donné une suite favorable à ces demandes.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

M GRASSE Bernard RD W n° 5 Chemin des Buis parcelle AD 43 (de 307 m2) et partie de AD 42 (soit environ 500m2 afin de conserver le verger) : elles ne sont pas constructibles dans le PLUI alors que la parcelle AD 43 jouxte une parcelle constructible (AD 44) sur laquelle deux bâtiments sont existants dont un en limite de notre propriété, qu'elles se trouvent dans le village le long du Chemin des Buis, que la canalisation d'eau potable et EDF sont sur la parcelle et que les eaux usées se trouvent au départ du terrain Chemin des Buis . Je vous fais donc part de mon souhait qu'elles soient intégrées au PLUI afin de pouvoir y construire.

AVIS CCDIOIS Les parcelles AD 43 (307 m²) et AD 42 (1170 m²) sont en extension de l'enveloppe urbaine. L'intégrer lors de l'approbation nécessiterait de reprendre la procédure (avis de la CDPE-NAF, dérogation Préfet...). Le dossier règlementaire a été travaillé avec la commune qui a validé ce dernier lors de la séance du conseil municipal du 15 septembre 2025. La commune pourra cependant revoir son projet lors d'une évolution future.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

Mme WARNERY Sophie RD W n° 182 1 - Parcelle AD25 incluse dans une OAP. Je demande son classement en nature de terrain agricole. Il s'agit d'une bande de pré et verger exploitée par Mr Jean-Pierre SAHY depuis 2008 jusqu'à présent. Etroite, elle permet l'accès à deux parcelles qui se trouveraient enclavées : La parcelle AD24 sur laquelle est située le cimetière familial et un verger et celle numérotée AD23 en nature de bois et forêts. Elles ne peuvent être exploitées que dans le sens de la pente. Par ailleurs, la parcelle AD25 est bordée au NE par une cuve DFCL. Il y a donc une "erreur manifeste d'appréciation" puisque ce projet n'est pas en continuité du village : tous les certificats d'urbanisme demandés pour des terrain situés en aval, bien que jouxtant le bâti existant et étant desservis par une voie publique et l'eau potable, ont été refusés. Le projet ZAN n'est pas non plus respecté : pourquoi inclure des terres de bonne qualité

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

et limoneuses dans un projet de bâti/lotissement tout en sanctuarisant des terrains situés en cœur de village ? Le respect des arbres est un argument spécieux si on construit sur leurs racines : ils mourront.

2 - Parcelle AD72 chemin des Buis : Le cadastre a été saisi d'une demande de rétablissement de l'inscription d'un petit bâtiment agricole qui figurait sur l'ancien cadastre. ce bâtiment existe bien et est alimenté en eau potable. Je demande le classement en zone agricole de cette parcelle (ci-joints ancien cadastre, photos récentes et plan avec carré jaune sur la parcelle AD72)

3 - Inscription des cimetières familiaux comme éléments patrimoniaux. Celui de ma famille compte parmi les plus grands (indication sur le plan par des étoiles rouges) Rappel que la commune de Poyols ne dispose de certains terrains de l'OAP qu'en raison d'une donation avec charge : celle d'entretenir à ses frais le cimetière Ruel (grand cimetière figurant sur l'ancien cadastre en parcelle AD34.

4- Emplacement réservé pour un parking : Erreur manifeste d'appréciation. La commune vient à grands frais d'aménager la place de la Béoux sans maintenir les anciens emplacements de parking, même s'il est en a créés deux supplémentaires tout en empiétant sur une pelouse. Très dommage pour un aussi petit village imbriqué. L'emplacement réservé est situé sur de bonnes terres en nature de pré (Cf ZAN) alors que les délaissés de voirie (tracé de l'ancienne route) au Nord du village sont délaissés. Tous les autres villages des communes du Diois les utilisent sauf Poyols.

AVIS CCDIOIS La commune a défini son projet de zonage validé par délibération du conseil municipal. La parcelle AD 23 est classé N car elle s'inscrit dans un ensemble plus vaste boisé. La DECI sur la parcelle AD 25 peut être intégrée à la réflexion de l'aménagement d'ensemble. Ce secteur était soumis à dérogation Préfet (dérog 178) qui a été accordée. Il n'est pas donné de suite favorable à cette demande.

Mme WARNERY Sophie Obs Or du 21/11 Sur la parcelle AD 72 ne figure pas un ancien poulailler qui pourrait être rénové et transformé pour un autre usage. Zone A, quelle possibilité ? La parcelle AD 25 appartient à la zone AUc faisant l'objet d'une OAP. Interrogation sur le maintien dans la zone Auc ou la remettre en zone agricole comme les terres voisines ?

AVIS CCDIOIS La figuration de certains bâtiments peut être non apparente car il s'agit de couches cadastrales parfois incomplètes. La parcelle AD 25 est intégrée dans la réflexion de l'aménagement d'ensemble. La commune a validé son dossier réglementaire. Ce secteur était soumis à dérogation Préfet (dérog 178) qui a été accordée.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Conseil Municipal de Poyols Délibération du 15/09/2025 Parcelles C45 et C47 à passer en zone A=> ce sont des terrains agricoles actuellement exploités avec 3 constructions + 1 serre, le tout avec PC. Elles apparaissent en zone naturelle dans le projet de PLUI , c'est une erreur du BE dans le zonage car la mairie les avait spécifié en zone A. Par ailleurs, il y a une étoile pour changement de destination possible. - La parcelle AD 71 est à entrer dans l'enveloppe constructible. Elle a été oubliée dans l'enveloppe bâtie. Elle est en continuité des parcelles AD 70, AD 380, AD 379 qui ont été intégrées au PLUI . Nous avons fait remonter cette omission à la réunion du 27 juin 2024 en mairie avec le bureau d'étude.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

Mme WARNERY Sophie Obs Or du 21/11. *Sur la parcelle AD 72 ne figure pas un ancien poulailler qui pourrait être rénové et transformé pour un autre usage. Zone A, quelle possibilité ? La parcelle AD 25 appartient à la zone AUc faisant l'objet d'une OAP. Interrogation sur le maintien dans la zone Auc ou la remettre en zone agricole comme les terres voisines ?*

Mme PACROS RD W n°37. *Exploitante agricole, je souhaite signaler une erreur sur le PLUI de POYOLS. Comme déjà demandé à plusieurs reprises, je souhaite que les parcelles que j'exploite soient mise en zone agricole et non en zone naturelle. La mairie ainsi que la communauté des communes ont déjà informé de cette demande depuis 2023. "Inscription sur le registre qui était mis à disposition pour les demandes au sujet du futur PLUI et courrier recommandé". Je ne doute pas que cela soit simplement une erreur matérielle. Cette observation a aussi été faite lors de la dernière réunion à luc en diois. Les documents qui sont confidentiels seront déposés vendredi 21 novembre 2025 à l'enquêteur présent à Luc en diois.*

AVIS CCDIOIS Sous réserve d'identification des références cadastrales et analyse, le reclassement pourra être étudié. En tout état de cause, le classement d'une parcelle N au lieu de A n'entraîne pas interdiction des cultures agricoles. Le PLUI ne gère pas les cultures agricoles. Les requêtes automatiques à partir de l'ortho photo ne font pas la différence entre une forêt et une plantation à vocation agricole. Les parcelles agricoles plantées de noyers sous réserve de la transmission des références cadastrales pourront être reclassées en A. Un classement N n'interdit pas la culture des parcelles cela étant.

Avis Commission d'Enquête : si le classement en zone N n'interdit pas les cultures agricoles, il ne permet pas les constructions agricoles. Nous avons demandé systématiquement, pour cette question, que soient fournis les éléments de la PAC ou de la MSA, déterminant les parcelles de la SAU de la propriété.

OAP

LE VILLAGE 0.24HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS: Le terrain d'assiette correspond pour une grande part à un parking d'entrée du village utilisé par les habitants du village sans possibilité de stationnement individuels. La commune n'est pas encore en phase opérationnelle de cette opération, l'OAP pourra être revue soit avant l'approbation soit à partir du projet d'aménagement effectif dans la mesure où un propriétaire s'est opposé au projet dans le cadre de l'enquête publique.

Avis Commission d'Enquête : S'assurer du nombre effectif de logements dans ce site d'une part, d'une bonne insertion en entrée de village, la cohérence avec le bâti existant ne sautant pas aux yeux et enfin gérer le stationnement global.

STECAL

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 50 C47 HABITAT POUR L'AGRICULTEUR

N°51 AC176 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

ER				CREATION AIRE DE	ZONE	Consommation	d'un
83	1373	POYOLS	COMMUNE	TRI		petit	Impact
				ET PARKING	A/N	potentiel agricole.	
				COMMUNAL		très faible	

AUTRES**JONCHERES**

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
25	38	42	16	24	2	11	11	0	0.73

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS: La partie de zone AUc pour laquelle la dérogation n'a pas été délivrée sera reclassée en zone naturelle. Les autres espaces sont donc importants car seuls potentiels pour la commune.

Avis Commission d'Enquête ; Dont Acte

ZONAGE**DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINERÈGLEMENT ÉCRIT****RÈGLEMENT GRAPHIQUE****OAP****LE VILLAGE 0.12HA 17 LOGTS/HA**

Avis général de l'état : 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.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

AVIS CCDIOIS: L'emprise de la zone AUc, suite à l'arrêté préfectoral sera considérablement réduite. L'urbanisation se résumera à une rangée de constructions accolées entre elles et à la route de desserte selon le schéma présenté dans les OAP. Cette organisation, compte-tenu de la pente très forte, n'a pas d'alternative.

Avis Commission d'Enquête : Cette opération d'aménagement de 1200 m² représente 2 à 3 logements, est-ce que cela justifie une zone AUc spécifique ou est-ce qu'une OAP thématique suffirait ? accord avec réponse CCD. Et une architecture des maisons différenciée.

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

5-5 SECTEUR ROANNE

SAINT NAZAIRE LE DESERT

Règlement d'Urbanisme actuel : PLU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
206	239	252	107	139	5	23	21	1	1.69

ZONAGE

Mme BENOIS Camille Obs Or du 19/11 agricultrice sur la commune de St Nazaire le Désert, constate que toutes ses parcelles déclarées sur le registre parcellaire "PAC" ne sont pas toutes reprises en zonage A. Elle évoque notamment le cas de la parcelle W 0020, partiellement reprise en N; elle demande l'alignement de son zonage/parcellaire PAC et MSA, d'autant plus qu'elle souhaite implanter un hangar agricole sur cette parcelle.

Mme BENOIS Camille RD W n°46 Suite à mon passage à la permanence de Die ce mercredi 19, voici ma demande : Je suis agricultrice sur la commune de St Nazaire le Désert et certaines parcelles que je cultive ne sont pas dénommées "agricole" et n'apparaissent pas sur mon relevé parcellaire (MSA) ce qui va être problématique pour la création future d'un GAEC. De plus, nous aimerions construire un hangar agricole pour abriter les outils au nord de la parcelle W 0020, nous avons donc besoin qu'elle passe sous statut agricole. En pièce jointe je vous livre mon registre parcellaire graphique PAC où apparaissent les zones cultivées qui devraient être enregistré en agricole ainsi qu'une vue Géoportail de la parcelle W0020.

AVIS CCDIOIS Il a été fait le choix technique de ne pas reprendre toutes les parcelles PAC boisées pour déterminer les zones agricoles. En effet, le sylvo-pastoralisme est très présent sur le Diois. Cela aurait entrainer un classement de nombreux terrains boisés en A. La parcelle W 20 sur Saint Nazaire le Désert est en partie couverte pour les 1/3 sur sa partie Ouest par la forêt. Elle englobe une partie cultivée et une lande. La partie cultivée et la lande seront reclassées en A

Les zones A et N ont été délimitées à partir de la nature des sols : couvert végétal N - couvert agricole A. Le référentiel PAC n'a pas été retenu car il aurait conduit à classer des zones forestières en A du fait de la pratique du sylvo-pastoralisme sur le territoire. Il est possible qu'il y ait des erreurs notamment plantation de noyers ou truffières. Le PLUi ne réglemente pas les assolements des cultures. Donner une suite favorable à cette demande bouleverserait l'économie générale du document. S'il y a erreur matérielle, elle peut être prise en compte mais les références cadastrales doivent être communiquées.

Avis Commission d'Enquête : si le classement en zone N n'interdit pas les cultures agricoles, il ne permet pas les constructions agricoles. Nous avons demandé systématiquement, pour cette question, que soient fournis les éléments de la PAC ou de la MSA, déterminant les parcelles de la SAU de la propriété et que la CCD s'en inspire...

Mme GRADELET et M JOUVE RD @ n° 48 Nous nous permettons de renouveler notre demande de modification du classement PLU de la parcelle N° 56 en zone constructible. Nous l'avions déjà adressé pour l'enquête publique de novembre 2019, suivie de plusieurs relances par mail. Les arguments en faveur : Extension directe de la zone centrale du village. Contiguïté des

zones déjà construites. Logique historique de construction sur terrain exposé à l'adret. Pente du terrain permettant un accès au réseau d'eaux usées par gravité. Proximité immédiate des réseaux électrique, attenants à la parcelle, (notre père ayant rétrocédé 10m² du terrain, pour la construction du poste de transformateur électrique actuel), Parcelle attenante à une voie communale.

Le couple est propriétaire de la parcelle sise en zone A proche de la zone UD. Il demande son reclassement en zone constructible aux motifs suivants : extension de la zone centrale du village, contiguïté avec la zone construite, pente du terrain permettant un accès à l'assainissement par voie gravitaire, proximité des réseaux, parcelle attenante à une voie communale. Courrier identique remis par le maire de SAINZ lors de la permanence du 26/11

AVIS CCDIOIS La parcelle V 56 d'une superficie de 4 740 m² est actuellement sise en zone A du PLU de la commune de Saint Nazaire le Désert. Un classement de cette parcelle en U aurait pour conséquence de reprendre le dossier au stade arrêt avec demande de dérogation qui serait probablement refusée puisque la parcelle s'inscrit dans une vaste emprise foncière non bâti en discontinuité de toute urbanisation. Il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

M BRES Claude Obs Or des 3/11 et 26/11 (+ Courrier) Ancien maire de la commune pendant 25 ans, le Maire émet des doutes quant au zonage UD de parcelles situées dans les secteurs considérés, au motif que ces secteurs ne sont pas desservis par l'AC mis en place dans la commune au niveau de l'enveloppe urbaine (centre) depuis 3/4 ans et les parcelles humides. Concernant le secteur Uig, il considère que la proximité de la zone inondable (zonage rouge) engendre des risques pour d'éventuelles implantations malgré les enrochements pratiqués de part et d'autre de la Roanne. Il propose de déplacer ce secteur et de le mixer avec le secteur UEq. En complément de son observation orale ci-dessus, Mr BRES ancien maire de la commune transmet un courrier reprenant ses différentes contributions à l'EP: réticence sur le développement Nord de la zone Uig en raison d'un risque d'inondation malgré l'enrochement, remise en cause de l'implantation des 2 OAP en proposant plutôt de localiser des activités au lieu et place de l'OAP SUBREVIALE, opportunité non démontrée, selon son affirmation verbale, concernant l'OAP dénommée "Le Rose", remise en cause du choix des zones UD non desservies par l'AC et soumis à des nappes affleurantes rendant l'ANC difficile, urbanisation partielle de la parcelle V 177 (Pas de risque naturel, ni d'enjeu agricole, viabilisation présente)

AVIS CCDIOIS Le PLU communal prévoyait une zone plus grande sur le secteur Bram - Fan avec une OAP. Le projet de PLUi réduit les emprises du fait des éléments soulevés par l'observateur. Concernant la zone Uig, la zone reprend l'existant de cette opération communale déjà réalisée. Une bande d'inconstructibilité de 20 m est prévue (comme dans le PLU actuel) reprenant le PAC de l'Etat pour s'éloigner de la Roanne. Les constructions ne sont pas autorisées dans cette emprise. La commune peut rappeler aux occupants le risque existant pour tout autre usage susceptible d'entraîner des désordres.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

M BRUN Michel Courrier du 7/11 ; conteste le classement de 3 parcelles classées non constructibles dans le projet de PLUi aux motifs suivants : V 193 classée actuellement en Ub (déjà construite), V 194 actuellement classée en Ub (vendue comme constructible en 2023) et V 168 que le projet de PLUi classe en A; à noter qu'il n'est pas exclu que la parcelle V 168 ait fusionné avec la parcelle V 193 sans que cela ait été acté. Sur le plan, l'identification des parcelles ne correspond pas à celle du courrier ; ex 148 sur plan et 193 sur courrier ?

AVIS CCDIOIS ne retrouve rien dans les références parcellaires ni compte propriétaire au nom de Brun hormis V 168 de 97 m² mais sans qu'elle apparaisse sur le cadastre.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

Mme GIROUSSE Monique Courrier du 26/11 + Anonyme W n° 125 Parcelles n°V 83 et 124/Secteur BRAM-FAN, V 40/Secteur Clot la Roche, W0045/Lieu-dit Chatusse et Pourlier indique que les parcelles V 83 et V 124 sont classées actuellement en zone Ub. Seule la parcelle V 124 est maintenue en zone UD dans le nouveau PLUi ; 1- elle souhaite un RCLT de la parcelle V 83 en zone UD d'autant plus qu'une maison ne figurant pas sur le zonage a été construite sur la parcelle V 123. Application Loi Montagne (notion de hameau ?) 2- La parcelle V 40 sise dans le secteur CLot la Roche est entièrement située en zone N; elle est accessible par un chemin et dispose de l'eau potable en bordure de parcelle ; elle demande que soit examinée sa constructibilité 3-demande de constructibilité partielle de la parcelle W 045 entièrement classée en A mais jouxtant la zone UD au niveau de l'église. Parcelle en forte pente

AVIS CCDIOIS La zone UD de ce secteur intègre à priori la partie de la parcelle V 123 et 124 construite. La parcelle V 83 a été exclue du zonage. Il ne sera pas donné une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

M BLACHE RD W n°79 . Constructibilité parc 284 Parc 42 Replat d'environ 39m sur 5 environ. Que cette zone puisse être constructible afin que je puisse éventuellement faire un vrai garage en dur au fond de la zone Par 42 N

AVIS CCDIOIS Les parcelles AB 284 et 285 sont bien dans la zone constructible comme cela était le cas dans le PLU communal. La parcelle W 42 est actuellement non constructible dans le PLU comme le projet de PLUi. L'intégrer nécessiterait de reprendre la procédure. Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande

Avis Commission d'Enquête : dont acte

Mme ALBOUY Dominique Registre Papier du 26/11 sollicite un changement de destination pour un garage/atelier sis en zone A non utilisable en tant que garage en raison d'un accès difficile (pente) en vue d'une transformation en habitation suite à besoin familial Parcelle n° W 262 Secteur Chessel et Closaux

AVIS CCDIOIS Après vérification de la commune, il s'agit d'une transformation de l'annexe existante. Le garage actuel est un local secondaire dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal. Il est réputé avoir la même destination et sous destination que la construction principale. Son réaménagement ne nécessite pas un changement de destination. Il ne s'agit pas de créer un nouveau logement donc sans objet,

Avis Commission d'Enquête : Dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

LE ROSE 0.43 20 LOGTS/HA

SUBREVIALE 0.43HA 20 LOGTS/HA

LE VILLAGE 0.12HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état : *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.*

AVIS CCDIOIS: L'emprise de la zone AUc, suite à l'arrêté préfectoral sera considérablement réduite. L'urbanisation se résumera à une rangée de constructions accolées entre elles et à la route de desserte selon le schéma présenté dans les OAP. Cette organisation, compte-tenu de la pente très forte, n'a pas d'alternative.

Avis Commission d'Enquête : Cette opération d'aménagement de 1200 m² représente 2 à 3 logements, est-ce que cela justifie une zone AUc spécifique ou est-ce qu'une OAP thématique suffirait ? accord avec réponse CCD.

Pref : *Refus de dérogation 81b 858 m2 parcelles OA 552, 556, 557, 559, 560, 561, 1107m2 ; Partie sud de l'OAP. Secteur boisé en forte pente rationalisation de la consommation d'espaces au regard de la population actuelle, de la protection au maximum des espaces boisés et des paysages.*

STECAL

STCL_13 AGRI PROJET D'IMPLANTATION DE HLL DANS LE CADRE D'UNE DIVERSIFICATION AGRICOLE Est autorisée :

L'implantation de 2 HLL pour un total de 50 m² de surface de plancher au plus. La hauteur des constructions est limitée à 5 m

BODY 056 *Demande de STECAL comme dans PLU communal actuel*

AVIS CCDIOIS La ferme du petit louis n'est plus une exploitation agricole. La demande de STECAL prévu au PLU communal n'a pas été fait par l'ancien propriétaire exploitant. La demande de création de STECAL nécessiterait de reprendre la procédure avant l'arrêt (CDNPS, CDPNAF et dérogation préfet). Néanmoins lors d'une évolution du PLU, le projet pourra être étudié.

Avis Commission d'Enquête : *dont acte*

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 63 O56 HABITAT

N° 64 N42 HABITAT

N° 73 P58 HABITAT

M GOUILLAUD J-Baptiste Obs Or du 3/1 *sollicite la confirmation que le changement de destination du bâti (grange + Hangar) sur la parcelle N 42 a bien été actée*

AVIS CCDIOIS Cette demande a reçu un avis favorable. Le dossier ADS devra cependant obtenir la validation de la CDPENAF lors de son instruction.

Avis Commission d'Enquête : *dont acte*

Mme ALBOUY Dominique Registre Papier du 26/11 sollicite un changement de destination pour un garage/atelier sis en zone A non utilisable en tant que garage en raison d'un accès difficile (pente) en vue d'une transformation en habitation suite à besoin familial Parcelle n° W 262 Secteur Chessel et Closaux

AVIS CCDIOIS Après vérification de la commune, il s'agit d'une transformation de l'annexe existante. Le garage actuel est un local secondaire dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal. Il est réputé avoir la même destination et sous destination que la construction principale. Son réaménagement ne nécessite pas un changement de destination. Il ne s'agit pas de créer un nouveau logement donc sans objet,

Avis Commission d'Enquête : dont acte

EMPLACEMENTS RESERVES

ER 104	886,7	ST NAZAIRE LE DESERT	COMMUNE	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC	ZONE A	Petit morceau de pré entre un terrain bâti et une zone A Urbaniser : impact agricole très faible
ER 105	257,01	ST NAZAIRE LE DESERT	COMMUNE	ELARGISSEMENT CHEMIN DU CANAL	ZONE A/N en partie U	Bande étroite de terrain le long d'un hameau : impact agricole très faible
ER 106	1161,19	ST NAZAIRE LE DESERT	COMMUNE	CREATION D'UN PARKING PUBLIC (CIMETIERE)	ZONE A~N	Terrain en lande en partie artificialisé : impact naturel très faible
ER 107	1290,54	ST NAZAIRE LE DESERT	COMMUNE	CREATION D'UN ESPACE PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
ER 108	1796,84	ST NAZAIRE LE DESERT	COMMUNE	ELARGISSEMENT DE LA VOIE DESSERTE	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul

M. FERNANDEZ Daniel Obs Or du 3/11 Maire de la commune demande à quoi correspond l'ER non numéroté implanté dans la zone UD; il indique avoir demandé sa suppression à la CC. A signaler également qu'un autre ER, probablement le n° 105, ne porte pas de numérotation sur le règlement graphique. 3/11 Oral n°5 SAINZ Centre village

AVIS CCDIOIS Les emplacements réservés ont été demandés par la commune. L'emplacement réservé au bénéfice de la commune sera supprimé suite à cette observation. L'autre emplacement réservé sera identifié sauf s'il fait partie des ER en zones A et N que la conférence des Maires a décidé de le supprimer pour le dossier approbation afin de réduire le bilan définitif des comptes fonciers.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

AUTRES

M LAPIATE Brice Obs Or du 3/11 et RD W n° 164 Secteur BRAM-FAN CLOT La Roche demande si cette parcelle est constructible. Demande déjà formulée lors de la permanence du 3/11 avec classement de la parcelle en D48 (identification erronée). Nouvelle demande avec identification correcte V 48. L'aspect rocailleux de la parcelle ne se prête pas à l'agriculture ; de plus les réseaux (eau et électricité) sont proches ainsi que plusieurs constructions

AVIS CCDIOIS La parcelle V 48 est actuellement en zone A du PLU communal de Saint Nazaire le Désert. Il n'est pas possible de donner une suite favorable au regard du contexte de la parcelle et dérogations Préfet improbable qui nécessiterait de reprendre le dossier depuis l'arrêt.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

GUMIANE

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
20	21	28	13	14	1	1	0	0	0.00

Pas d'observation du Public

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 31 A334 HABITAT

N° 32 B7 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES**AUTRES****VOLVENT****Règlement d'Urbanisme actuel : RNU**

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
35	45	46	18	28	0	7	7	0	0.33

ZONAGE**Avis général de l'état :**

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.**



AVIS CCDIOIS: Une OAP sectorielle sera mise en place mais le zonage restera UD, pour ne pas imposer une opération d'aménagement d'ensemble (chaque terrain pouvant être desservi indépendamment par la voie publique et faire l'objet d'une DP portant division en vue de bâtir.

Avis Commission d'Enquête : L'OAP thématique BIMBY semble être plus adaptée pour assurer le nombre de logements attendus.

M BRES Charles, Patrick et J-Marc, Mmes TOUBAL Rita et MATHIEU Sandra O Re-gistre Papier du 17/11 Ecrit n°1 Zone UA et UD Centre village. Ces personnes, dont le maire de la commune et des adjoints, pensaient que la permanence consistait en une réunion de présentation du PLUi ; après présentation générale, un tour d'horizon du zonage de la localité a été expliqué ; Le maire de la commune M BRES Charles demande que soit revu le zonage UD et UA (village) qui englobe la chaussée de la RD 135, car il ne s'agit pas de voies de desserte intérieure. Il explique également que la configuration de la parcelle OB 59 ne se prête pas à une urbanisation. Ces personnes s'interrogent sur le zonage et demandent sa modification car les emprises des zones UA et UD englobent la chaussée de la RD135, par définition non constructible

AVIS CCDIOIS Les zones UD-UDa englobent les voies indépendamment de leur statut. Cela n'a aucune incidence (voir autres zonages sur les communes), Pour ce qui est de la parcelle B 59, cette dernière avait fait l'objet d'une demande de dérogation (déroq 116). Le Maire indique l'avoir confondu lors de l'échange avec l'AD 64 qui est trop en pente. Elle est donc maintenue.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

Couple LOUBRIAT/ANDEOL Obs Or du 12/11 + Registre Papier du 29/11 + RD W n° 119 Mme et M LOUBRIAT Michel. *Demande portant sur le choix de classement des parcelles en A ou N en complément des explications fournies*

Demande portant sur les mentions portées en rouge sur des parcelles intégrant la tâche urbaine à Volvent: mention 107 zone UA Parcelle OB 328 et mention 106 zone zone UD Parcelle OB 59. Il s'agirait de dérogations au titre de l'art L 142- 5 du CU

Demande portant sur des parcelles potentiellement non constructibles à l'intérieur de la tâche urbaine: OB 38, 439, 440 et 441 au vu du schéma page 11 du PADD. Le couple s'oppose à une inconstructibilité.

Demande de renseignements sur le règlement des zones UA et UD; également sur le choix de zonage des parcelles A 95 en zone A et A 88 en zone N. Demande d'explication sur les mentions écrites en rouge sur les parcelles OB 328 (indice 47) et OB 59 du secteur UD du centre de la localité

AVIS CCDIOIS Sur Volvent les parcelles A 95 et A 88 sont toutes les deux en zone A. Il n'y a pas de mention rouge sur les parcelles.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

ANDEOL/LOUBRIAT (Voir ci-dessus) *N'étant propriétaire d'aucun autre terrain dans le village, ces parcelles constituent les seules et uniques potentialités de construction pour notre famille. Rendre ces parcelles inconstructibles induirait un préjudice financier considérable d'autant plus que les parcelles B-0439, B-0440 et B-0441 ont été acquises par notre famille en 2022 au prix du terrain constructible. Par conséquent, nous nous opposons fermement au blocage de la constructibilité de ces terrains et demandons qu'ils soient tous soumis aux mêmes possibilités de construire comme l'ensemble des autres terrains de la zone UA. Il est à noter que la délibération du Conseil municipal de Volvent relative à la séance du 4 mars 2025 et concernant le « Débat sur le PADD du PLUi du Diois » indique que le document fait l'objet d'une remarque particulière de la part des conseillers municipaux, à savoir : « la photo page 11 sur l'axe 1 ne doit pas être représentative des parcelles potentiellement non constructibles à l'intérieur du village ».*

S'inquiète à la lecture du PADD p11 qui prend pour exemple le village de Volvent : "des îlots compacts sur une trame aérée et adaptée à la pente. En rouge les espaces non retenus : paysage et faisabilité », qui correspondent à leur propriété ! Exemples non réglementaires. Zone constructible UA

AVIS CCDIOIS Les parcelles en question sont bien dans la zone UA de la commune de Volvent donc constructibles. Pas de réponse particulière à faire,

Avis Commission d'Enquête : dont acte mais peut être revoir PADD p11 qui prend pour exemple le village de Volvent : « des îlots compacts sur une trame aérée et adaptée à la pente. En rouge les espaces non retenus : paysage et faisabilité », qui correspondent à leur propriété !

M SCHLEIERMACHER Almuth Courrier du 1/12 s'étonne que la commune n'ait pas prévu d'installer un AC car la situation de ce village sur un éperon rocheux rend compliqué les installations d'ANC; Ne comprend pas le choix opéré de maintenir des ANC

AVIS CCDIOIS La question de la gestion des eaux usées dépend du Schéma Directeur d'assainissement de la Commune qui prévoit du tout individuel.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

BRETTE

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
32	56	43	15	28	0	12	11	0	1.39

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

Avis général de l'état : 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).

AVIS CCDIOIS : Pour la partie UDa au Sud : sans discussion possible, la dérogation n'a pas été accordée.

Une bande tampon au Nord a été maintenue inconstructible pour préserver la grande haie.

Les parcelles ont été déterminées avec la commune qui ne relevait d'enjeux agricoles sur ces parcelles. L'OAP densité s'appliquera.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte pour la partie UDa au Sud, fusionner les différentes zones Uda jointives. BIMBY

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE RÈGLEMENT ÉCRIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- OB 388 393 UDa Exclusion du secteur boisé

OAP

STECAL

STCL2 AGRI PROJET DE CAMPING DANS LE CADRE D'UNE DIVERSIFICATION AGRICOLE
Sont autorisés :

Les constructions (HLL ou RML) de la destination « autres hébergements touristiques » dans la limite de 20% du nombre maximum d'emplacement (soit 4 unités maximum).

50 m² d'emprise au sol totale pour les sanitaires (comprenant l'emprise au sol du bâtiment de sanitaires existant).

La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

Les terrassements et affouillements de sols seront minimisés et les cheminements ne seront pas bitumés.

CDPENAF : *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),*

Pref OD 190 partie Conservation d'une haie et proximité d'une parcelle agricole générant une ZNT

AVIS CCDIOIS Voir réponse globale STECAL avis Etat/CEPENAF

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 24 B370 HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

EMPLACEMENTS RESERVES

ER 6	379,5	BRETTE	COMMUNE	CREATION DUN ESPACE PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
ER 7	172,23	BRETTE	COMMUNE	CREATION DUN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul

AUTRES**ROCHEFOURCHAT****Règlement d'Urbanisme actuel : RNU**

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
2	2	7	2	5	0	0	0	0	0.00

ZONAGE**DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE****RÈGLEMENT ÉCRIT****RÈGLEMENT GRAPHIQUE****OAP****RÈGLEMENT ÉCRIT****RÈGLEMENT GRAPHIQUE****OAP****STECAL****CHANGEMENTS DE DESTINATION****EMPLACEMENTS RESERVES****AUTRES**

M PATRAS André Obs Or du 3/11 *Observation concerne ROCHEFOURCHAT /Secteur St PIERRE . L'intéressé demande si les parcelles D28 situées en zone A et D27 située en zone N lui permettent de réhabiliter une ruine pour y stationner son tracteur*

AVIS CCDIOIS La réhabilitation d'une ruine est en principe considérée comme impossible. Mais tout dépend de ses caractéristiques : tas de pierre ou reste des murs porteurs et autres couvertures. Il est difficile d'apporter plus de précision à ce stade voir dispositions du L 111-23 ou L 111-15 du CU,

Avis Commission d'Enquête : dont acte

PRADELLE

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
25	25	30	11	19	0	0	0	0	0.00

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

PENNES LE SEC

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
28	33	22	14	8	0	3	3	0	0.23

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

PENNES 0.23HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS: Les constructions projetées seront accompagnées par une trame végétale. Elles s'inscrivent dans un ensemble bâti hétéroclite. Elles n'impacteront donc pas davantage le paysage.

Avis Commission d'Enquête : Une OAP Thématique pourrait assurer que 3 logements puissent être réalisés dans de bonnes conditions d'insertion.

STECAL

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

**CHANGEMENTS DE DESTINATION
EMPLACEMENTS RESERVES
AUTRES**

AUCELON

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
16	20	38	8	29	0	3	3	0	0.13

ZONAGE

M LEFEBVRE RD W n°192 *Nous souhaitons apporter nos intentions pour les parcelles suivantes: OH 28 Nous Souhaitons que ces parcelles puissent accueillir un Jardin potager ainsi qu'une habitation de 60m² pour notre Fille. OG: 33,26,25,16,15,28,27 Nous souhaitons ouvrir une micro ferme et refuge spécialisée en chien Agressifs.*

AVIS CCDIOIS La parcelle H 28 (681 m²) est en discontinuité du village et participe à l'étalement de l'urbanisation. La commune a sollicité 3 dérogations pour l'extension du village. Il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande qui nécessiterait de revoir l'intégralité du dossier arrêté et reprendre les procédures associées. Pour le projet de ferme/refuge tout dépendra du statut du projet. Si le projet relève du statut agricole, il pourrait relever des constructions nécessaires à l'exploitation agricole donc sans autre justificatif qu'une activité agricole. A défaut, il faudrait créer un STECAL sur la base d'un projet précis qui pourrait être pris en compte dans le cadre d'une évolution futur du PLUI. Un travail pourra être conduit avec la commune et le demandeur une fois le PLUI en vigueur.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

**DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE
RÈGLEMENT ÉCRIT
RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

Mr BRUYERE Pascal Obs Or du 13/11 : *vient demander des informations sur les terrains qu'il loue parcelles OH 49 et 50 jouxtant sa propriété parcelle OH 51, sur laquelle il rénove une ancienne église du XIV^{ème} siècle.*

OAP

STECAL

**CHANGEMENTS DE DESTINATION
EMPLACEMENTS RESERVES**

ER 1	178,63	AUCELON	COMMUNE	CREATION DUN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
-----------------	---------------	----------------	----------------	--	---------------	---

AUTRES

5-6 SECTEUR LA MOTTE CHALANCON

LA MOTTE CHALANCON

Règlement d'Urbanisme actuel : PLU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
405	483	473	216	213	44	56	48	7	3.43

ZONAGE

ANONYME RD W n°44 *Je suis collectionneur de voitures et organisateur de deux rassemblements de voitures anciennes durant l'été dans notre village. Cela fait des années que je recherche sans succès un très grand garage à La Motte Chalancon pour mes autos. J'ai un petit terrain, cadastré C350 en face de ma maison qui, elle, est cadastrée numéro de parcelle C359. Ce terrain d'un peu moins de 600 M2 a un accès route, le tout à l'égout au pied de son portail et le réseau électrique à 30 mètres. J'aimerais y construire idéalement un garage de 100 à 150 M2. Est-ce que le futur PLU pourrait prendre en compte ma demande en changeant la destination de mon terrain ?*

AVIS CCDIOIS La parcelle C 350 est actuellement classée en zone A du PLU de La Motte Chalancon et sa constructibilité nécessiterait de reprendre la procédure (CDPENAF, dérogation Préfet...). La parcelle est par ailleurs en zone inondable. Il ne pourra pas être donné une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : dont acte mais demande à étudier avec la commune pour solution.

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

M ROULET Hubert Registre Papier du 3/11 (+ Courrier) *La personne demande un reclassement de la parcelle OC 1946 de 1556m² classée actuellement en zone A, en zone U (Ub) pour y construire une maison. La parcelle, située en zone inondable (niveau faible) est "enclavée" avec 2 autres parcelles, de même statut, appartenant à la même famille, dans une zone Ub. Dans le PLU actuel, la parcelle est inconstructible. Suite à la réception de l'étude complémentaire du SMAE d'octobre 2025, il s'avère que les 3 parcelles sont inconstructibles*

AVIS CCDIOIS Lors de la concertation préalable, la DDT a fourni un porter à connaissance "risque inondation". Ce secteur est considéré comme inconstructible afin de prévenir les dommages aux biens et aux personnes. Il en était de même dans le cadre du PLU communal. Il ne pourra pas être donné une suite favorable à cette demande,

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP**LE LAVOUR 0.44 20 LOGTS/HA****Avis général de l'état : OAP Le Colet & Le Lavour**

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.

AVIS CCDIOIS: Il est difficile de faire plus rationnel compte-tenu des pentes qui augmentent fortement en allant vers l'Ouest. S'agissant d'habitat groupé et au regard du linéaire important du bâti, le stationnement en poches permet à tous les logements de disposer d'une place de parking proche.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte, le terrain semble pourtant relativement horizontal.

CD 26: OAP « Lavour » : un nouvel accès est prévu sur la RD 61. Le projet sera à étudier en concertation et à faire valider par les services du Département.

LE COLET 0.75 20 LOGTS/HA

PNR Baronnies. (synthèse de la remarque, se référer au courrier du PNR Baronnies)

Il semble opportun de poursuivre les formes urbaines denses du bâti ancien et de se donner les moyens du respect de cette disposition. Le projet paysager serait à préciser : quelle est la relation à l'espace agricole voisin, les dispositions des jardins, le fonctionnement des cheminements doux, la végétalisation ? L'issue de la voirie de desserte est incertaine sur le plan masse proposé. Les espaces publics, qui pourraient être le cœur de l'organisation urbaine de ce quartier, semblent être dessinés par défaut sur les délaissés. La connexion de ce nouveau quartier avec son environnement devrait être précisée.

AVIS CCDIOIS 20 logements/ha constituent une densité relativement importante.

Il n'est pas recherché de relation à l'espace agricole voisin, mais un cloisonnement, pour éviter les conflits d'usages (néanmoins très peu probables, les terrains agricoles au Nord de la zone AUc du Colet étant en prairie).

Le niveau de détails des OAP est déjà important, il permet de visualiser le futur quartier.

Les cheminements doux vers le centre-bourg seront très aisés, car la zone A Urbaniser est adjacente à groupe de bâtiments publics au Sud, qui ouvre directement sur le centre bourg.

Une aire de retournement est dessinée. La voie pourra néanmoins être prolongée dans le futur en cas d'extension de l'urbanisation vers le Nord.

Il n'est pas prévu d'espace public dans une opération petite en surface et adjacente à une vaste emprise publique comprenant notamment l'école la mairie, la principale place publique de la commune.

La zone AUc étant adjacente à un vaste espace public, des emplacements réservés sont inutiles. Sur les OAP sera précisé que les accès directs entre ce vaste espace public et la zone AUc seront préservés

Avis Commission d'Enquête : dont acte.

ZONE D ACTIVITES ZA La Costa 0.81 HA

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS : La mutualisation de l'accès n'est pas possible au regard des besoins du Conseil Départemental pour l'accès à ses installations. Toutefois en phase projet, cette mutualisation de l'accès pourra s'étudier avec le Conseil Départemental. La réduction de l'emprise nécessitera une nouvelle OAP qui prévoira toutefois un accès autonome.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

CDNPS Discontinuité loi montagne : Le secteur destiné à l'accueil d'activités artisanales sur la commune de La Motte- Chalancon, situé sur une parcelle agricole de fond de vallée d'un seul tenant pour de grandes cultures, dans le prolongement d'une base technique du service des routes du Conseil départemental. Le terrain est longé par la rivière « l'Oule » et à ce titre est exposé, au sud, à un risque naturel d'inondation (moyen à fort). Ce risque fait actuellement l'objet d'une modélisation hydraulique par le syndicat SMEA (gemapien) laquelle devrait prochainement préciser le risque sur l'ensemble de la zone.

Ainsi, sous réserve que le risque d'inondation ne compromette pas la possibilité d'urbaniser ce site, il conviendra :

- De démontrer qu'aucun autre site situé à proximité du village ne serait en mesure d'accueillir la zone d'activité;
 - De travailler l'interface avec la rivière ainsi que l'articulation avec le site existant;
 - De profiter de l'opération pour revoir le schéma de fonctionnement global du secteur (mutualisation des espaces et infrastructures);
 - D'affiner le schéma de fonctionnement de l'OAP, en veillant particulièrement à la sécurisation de l'accès et de la connexion du site à la RD 61, en associant la direction des routes du Conseil Départemental à cette réflexion afin de mutualiser les accès.
- En outre, quelques préconisations devraient être prises en compte pour améliorer l'insertion de cet aménagement dans le paysage d'entrée de ville:
- Éviter les clôtures et traiter finement les limites pour assurer une cohérence avec la parcelle du Conseil Départemental ;
 - Proposer une OAP plus « cadrante », définissant des orientations précises sur la rationalisation du foncier, le choix des matériaux et l'intégration paysagère (notamment en évitant une vue directe sur l'aire de retournement depuis la voie d'accès).

Il serait également judicieux de limiter les constructions à du R+ 1 et de végétaliser les limites de parcelles. Enfin, l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques sur les toits-terrasses, dissimulés par des acrotères, pourrait être envisagée, avec pour objectif de limiter ensuite leur présence dans le village.

CD 26: OAP « ZA » : un nouvel accès est également prévu sur la RD 61 à proximité du CED. Le projet sera à étudier en concertation et à faire valider par les services du Département.

PNR Baronnies. OAP Zone artisanale :

Le lien avec le plan d'eau du pas des Ondes et l'avenir de l'ENS du Moulin des Pendants

-Le Syndicat mixte d'Eygues en Aygues devra être sollicité en amont de la réalisation du projet de zone artisanale. Une bande « tampon » arborée devra être conservée et l'implantation des bâtiments devra être éloignée de l'écosystème rivulaire

Etude de discontinuité loi montagne: La zone artisanale vient impacter une zone à fort enjeux écologiques ainsi que de protection de la ripisylve. Ces deux points doivent être particulièrement mis en lumière en fond de parcelle, ainsi que le risque inondation associé qui mériterait des recherches et études plus approfondies. Il est recommandé d'étudier une option d'aménagement

de cette zone artisanale mutualisée avec la parcelle voisine, déjà artificialisée (...). Cela permettrait de limiter l'effet sur la ripisylve

AVIS CCDIOIS : L'emprise de la zone AUi de la Motte Chalancon a été nettement réduite (de 0,81 ha à 0,4 ha) et la distance entre sa limite Sud et la ripisylve de l'Oule augmentée (elle a été portée de 16 m à 37 m). Le risque d'inondation a été étudié en détails dans une étude récente, trop récente malheureusement pour être intégrée au PLUi puisque transmise après l'arrêt. Elle montre néanmoins que l'urbanisation projetée est possible.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

STECAL:

M MARCHAND Michel et Mme TOURNIER C Registre Papier du 17/11 Ces personnes indiquent qu'elles sont propriétaires de parcelles sises majoritairement en zonage A actuellement (12/15 le reste en N) dans le secteur COMBE BERNARD. Dans le projet de PLUi, elles sont reprises majoritairement en N ; Pour quel motif ? Le couple exploite des logements dits "insolites" dans le cadre de l'Eco-site Oasis Bellecombe (cf flyer et plan joints) : 1 Tipi, 3 Yourtes, 1 cabane perchée, 1 roulotte ainsi qu'une grande Yourte pour des stages. Ils souhaitent le maintien en zonage A en vue d'une possible activité de maraîchage ; Parcelles concernées: B 283 à B 291, B 295 à B298, B 307 à B310. Adresse mel du site: contact@oasisbellecombe.com. Un nouveau bâtiment serait en cours de construction. L'installation de ces HLL et de bâtiments n'a pas à priori fait l'objet d'une demande de STECAL, voire d'un classement Ut (?). L'exploitation de cette installation n'est pas récente. Plus de 22000 visiteurs entre 2005 et 2025 dont 129 classes vertes. **DIE 48 LAM5** Registre n°3: Ecrit :LAM 3/ Secteur COMBE BERNARD

AVIS CCDIOIS Selon la commune, il s'agit d'un lieu ayant fait l'objet d'une autorisation ancienne (La commune recherche l'autorisation initiale) qui serait une DP pour 6 emplacements. Ce type de d'espace - 6 emplacements autorisés ou dit "camping déclaré" - ne nécessite pas de zonage spécifique comme l'a indiqué la DDT lors de l'élaboration du PLUi. Il en est de même pour les aires naturelles de camping (Pradelle, Die, Pontaix, La Motte Chalancon, Saint Julien en Quint,,,) qui ne font pas l'objet d'un zonage spécifique dans le PLUi ni dans les PLU communaux existants quelles qu'en soient la localisation : zones A et N. A l'inverse, les campings pouvant accueillir des HLL ou RML, des constructions liées aux activités connexes (restaurant, blanchisserie, piscines ...) en sus des emplacements sont considérés comme des zones Ut. La demande de création de STECAL n'est pas apparue lors de la concertation mise en place tout au long de l'élaboration : cas par exemple de la demande de l'évolution du ce type sur Brette, Die, Barnave ... La création de STECAL pourra être étudiée avec la commune lors d'une évolution future. A ce stade, cela nécessiterait de reprendre la procédure de sollicitation des avis CDPNS, CDPNAF, dérogation Préfet.

Avis Commission d'Enquête : dont acte mais à regarder lors d'une modification future.

CHANGEMENTS DE DESTINATION EMPLACEMENTS RESERVES AUTRES

PNR Baronnie

-Le Syndicat mixte d'Eygues en Aygues devra être sollicité en amont de la réalisation du projet de zone artisanale. Une bande « tampon » arborée devra être conservée et l'implantation des bâtiments devra être éloignée de l'écosystème rivulaire.

-L'enjeu de cohabitation entre la grande faune et les activités humaines est particulièrement fort dans le secteur de la RD61 au sud de La Motte-Chalancon elle fait partie des 10 tronçons de route prioritaires pour la résorption des « points de conflits trames vertes ».

La consommation prévue d'espaces agricoles semble trop importante à La Motte Chalancon au regard des objectifs fixés dans le PADD.

-Mettre en lumière le zonage du Plan qui concerne La Motte Chalancon et Chalancon « Espaces d'intérêt écologique prioritaires à préserver » en déclinant les orientations de la charte.

-Etude de discontinuité loi montagne: La zone artisanale vient impacter une zone à fort enjeux écologiques ainsi que de protection de la ripisylve. Ces deux points doivent être particulièrement mis en lumière en fond de parcelle, ainsi que le risque inondation associé qui mériterait des recherches et études plus approfondies. Il est recommandé d'étudier une option d'aménagement de cette zone artisanale mutualisée avec la parcelle voisine, déjà artificialisée (...). Cela permettrait de limiter l'effet sur la ripisylve.

AVIS CCDIOIS : L'emprise de la zone AUi de la Motte Chalancon a été nettement réduite (de 0,81 ha à 0,4 ha) et la distance entre sa limite Sud et la ripisylve de l'Oule augmentée (elle a été portée de 16 m à 37 m).

Avis Commission d'Enquête : dont acte

CHALANCON

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
59	62	61	34	24	3	3	3	0	1.88

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

PNR Baronnie Le risque « inondation » sera à explorer de manière plus approfondie sur la commune de Chalancon

OAP

CHALANCON 0.09HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état :

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.

AVIS CCDIOIS : La partie haute de la zone AUc n'a pas obtenu de dérogation préfectorale. L'unique option qui demeure pour construire est celle d'une intégration des habitations dans la butte, en bordure de voie d'accès, comme c'est déjà le cas pour les maisons du village le long de cette voie. Le jardin en étage n'est pas dans le périmètre des OAP.

Avis Commission d'Enquête : Une OAP ne se justifie pas pour une surface d'environ 900m² et devrait entrer dans l'OAP Thématique BIMBY pour assurer que 2 logements puissent être réalisés dans de bonnes conditions d'insertion en entrée de village.

PNR Baronnie : *L'OAP se situe sur des terrains très en pente. La configuration amène des prescriptions particulières notamment sur le traitement des soutènements et des terrassements. Il serait opportun de conserver les murs en pierre sèche actuels. Les modalités d'accès mériteraient également d'être précisées ainsi que leur impact sur la gestion des eaux pluviales, du risque de glissement de terrain et du paysage de l'entrée de bourg. Pour cette OAP il semble indispensable de modéliser les orientations avec une vue en 3d ou des profils en travers.*

STECAL

STCL_3 AGRI PROJET D'AMENAGEMENT D'UN CENTRE DE SAUVEGARDE DE LA FAUNE SAUVAGE Sont autorisés :

Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur de 3,50 m au maximum.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements.

CDPENAF : *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.*

Pref N'autoriser que les aménagements démontables dans le règlement

PNR Baronnie

-suivre les recommandations formulées par la CNDPS :

-S'assurer de la préservation effective de la zone humide existante ;

-Préciser le périmètre exact du STECAL (et sa surface) au regard des besoins en constructions

-N'autoriser que des nouvelles installations ou constructions à caractère démontable afin de permettre un retour à l'état naturel ;

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecartot Denis

-La couleur et la qualité des matériaux doivent rester la plus naturelle possible

AVIS CCDIOIS au CDPENAF, préfecture et PNR : Les recommandations seront intégrées au règlement du STECAL. Ce STECAL concerne un centre de sauvetage de la faune sauvage. Les acteurs sont à priori sensibilisés au aménités et enjeux écologiques des parcelles utilisées pour leurs activités de soins portée aux animaux.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

**CHANGEMENTS DE DESTINATION
EMPLACEMENTS RESERVES
AUTRES**

ARNAYRON

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
18	24	25	10	14	1	2	0	0	0.00

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

**ZONAGE
DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE
RÈGLEMENT ÉCRIT
RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

PNR Baronnie Il conviendrait d'identifier le clou d'or - GSSP : car il existe un arrêté de protection spécifique

**OAP
STECAL
CHANGEMENTS DE DESTINATION
N°5 BARDON A28 HABITAT**

N° 7 BERLIERES C163 GARAGE ABRI VOITURE

N° 8 BERLIERES C172 HABITAT

N°10 BERLIERES C172 HABITAT

N°11 BERLIERES C172 GARAGE ABRI VOITURE

N° 2 MEFFRE A114 HABITAT

N° 3 MEFFRE A114 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

ROTTIER

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
24	26	24	15	6	3	1	0	0	0.00

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC**ZONAGE****DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE****RÈGLEMENT ÉCRIT****RÈGLEMENT GRAPHIQUE****OAP****STECAL****CHANGEMENTS DE DESTINATION**

N° 52 A476 HABITAT

N° 54 A304 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES**AUTRES****ESTABLET**

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
22	25	35	14	19	2	3	3	0	0.19

ZONAGE

Avis général de l'état :

7.4 Des extensions non justifiées

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



CCDIOIS: Ce petit morceau de terrain est en partie occupé par une partie de bâtiment. Son urbanisation n'aurait pas d'incidence sur les ZNT. Il est le seul secteur d'extension urbaine de la commune et ne représente que 600 m² environ.

Avis Commission d'Enquête : *dont acte*

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

M MAZURE Yves Registre Papier du 12/11. *demande le reclassement de la parcelle A 356 de A en UAb ainsi que le 1/3 nord de la parcelle A 354 Ecrit n°4 BEL 4*

AVIS CCDIOIS La parcelle A 356 (2 250 m²) et 354 (616 m²) auraient nécessité une OAP sectorielle densité et une demande de dérogation Préfet. La commune a validé son dossier règlementaire par délibération du conseil municipal du 2 octobre 2025. Cette demande pourra le cas échéant être prise en compte lors d'une évolution future.

Avis Commission d'Enquête : *dont acte mais à regarder lors d'une modification future*

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

SAINT DIZIER EN DIOIS

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
48	72	43	24	16	3	14	14	0	1.07

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

Avis général de l'état : 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.**

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.

AVIS CCDIOIS : Les terrains classés en zone Urbaine au Nord du village sont maintenus par la commune avec toutefois une légère réduction de la parcelle A 421. La zone AUc sera remplacée par une zone UD réduite couverte par l'OAP densité.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte pour la partie Nord, OAP Thématique proposée pour la zone AUc.

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE RÈGLEMENT ÉCRIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP**COMMENDRAT 0.55HA 17 LOGTS/HA**

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS : Voir plus haut réponse avis de l'Etat. La zone AUc sera remplacée par une zone UD réduite couverte par l'OAP densité.

Avis Commission d'Enquête : Dont Acte

Pref Derog 69, 70, 71, 72 OA 236, 237, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 333, 334, Accord avec recommandation : Optimiser le zonage et adapter le potentiel foncier au regard de son identification dans l'armature territoriale du PLUi en privilégiant le secteur d'extension sur lequel une OAP est programmée.

STECAL

STCL_12 ECO : ENTREPRISE ISOLEE AVEC PROJET DE DEVELOPPEMENT MESURE D'UNE ENTREPRISE D'INSTALLATION ET GESTION DE TOILETTES SECHES POUR DE L'EVENEMENTIEL ET DES CHANTIERS Sont autorisées :

Les constructions à destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » dans la limite de 350 m² de surface plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLUi , et de 50m² de surface de plancher supplémentaire pour les bureaux. La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

Pour la CDPENAF, apporter une vigilance sur l'importance de la qualification des abords (planter les talus des terrassement générés avec plantes locales) et du traitement des accès ; -reproduire la volumétrie existante sans dépasser la hauteur de faîtage existante ; resserrer le zonage au seul besoin du projet

*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,*

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 57 D286 HABITAT POUR AGRICULTEUR

EMPLACEMENTS RESERVES**AUTRES****BELLE GARDE EN DIOIS**

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
92	104	93	50	40	3	8	7	0	0.34

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

ZONAGE

Mme THUILLIER Fleur. Registre Papier du 12/11 + RD W n°52 Cette personne indique qu'elle est en phase d'installation en tant qu'exploitante agricole. Une partie de la parcelle B 585 est classée en zone N; elle demande un reclassement en zone A **Ecrit n°2 BEL 2 + RD n°52** Secteur Pré Neuf Parcelle B 585:

AVIS CCDIOIS Ces parcelles seront reclassées en zone A

Avis Commission d'Enquête : dont acte

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

Mme et M PETIT M-Jeanne et François Registre Papier du 12/11 demandent le reclassement de la parcelle D 716 de A en UDa12/11 Secteur Les Granges Parcelle. La parcelle D 716 (2782 m²) jouxte les parcelles D718 (1 237 m²), D 717 (2 727 m²) et D715 (915 m²) . **Ecrit n°3 BEL 3**

AVIS CCDIOIS Le tènement accueille une maison. Le développement de ce secteur aurait nécessité une OAP sectorielle pour prévoir plusieurs constructions avec une demande de dérogation préfectorale. Pour l'instant, la capacité du réseau AEP est un facteur limitant pour le développement de l'urbanisation. Il ne sera pas donné une suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RÈGLEMENT ÉCRIT

M HANQUIEZ Thibaut Registre Papier du 12/11 envisage de transformer un ancien hôtel implanté en zone UAb pour y installer soit une activité artisanale, soit associative pour une réinsertion sociale de personnes ayant souffert de dépression. L'intéressé souhaite connaître les possibilités et limites à cette possible activité ; l'attention de l'intéressé a été appelée sur l'incompatibilité entre activité artisanale susceptible d'engendrer des nuisances dans une zone d'habitations **Ecrit n° 5 - BEL 5 Centre localité**

AVIS CCDIOIS Dans ces zones les activités d'hôtellerie, restauration, hébergement, artisanat, commerce...sont autorisées indépendamment du statut juridique de l'entité porteuse. Une fois le PLUi en vigueur, l'observateur pourra rencontrer le service instructeur en lien avec la commune pour un accompagnement sur le dossier ADS.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 20 D65 HABITAT POUR GAEC

N° 67 D754 HABITAT POUR GAEC

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

Mme et M PETIT M-Jeanne et François, M LAMBERTIN Mathieu Reg papier du 12/11 et RD W n°45 *s'étonnent de la disparité des chiffres fournis dans les documents, notamment le rapport de présentation; certains chiffres se réfèrent à la période 2010/2017, d'autres à 2021 pour la démographie avec des déclinaisons locales (ex prospective sur les prévisions démographiques) ni justifiées, ni documentées.* **RD45** *Pourquoi les sources bibliographiques et les dates des chiffres cités ne sont pratiquement jamais indiqués ds le doct: p27 du IA1 les stats economie et emploi ne sont pas datées et sans source, les niveaux de vie des lieux habités datent de 2017!, la consommation d'eau potable Drôme indiquée serait de 205M3 par hbt et par an (source?) alors que le dernier rapport Sispea indique 53.7M3 Drôme et 53m3 France dans la consommation domestique moyenne et 143m3 par abonné domestique et non domestique. Comment peut-on alors conclure ensuite qu'il manque d'eau pour construire des logements et donc accorder des PC?...*

AVIS CCDIOIS : Il est possible que différentes sources de données soient contradictoires car établies à des échelles et temporalité. La commune de Bellegarde en Diois relève du bassin versant de l'Oule et non de la Drôme. La commune de Bellegarde en Diois a pris en compte le sujet de l'habitat léger puisque le village prévoit 2 zones UDa qui autorisent ces types d'habitations permanentes.

Avis Commission d'Enquête : *Dont acte*

5-7 SECTEUR HAUT DIOIS

BEAURIÈRES

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
74	100	116	40	57	19	16	12	3	0.75

ZONAGE

Avis général de l'état : *Sur la commune de Beaurières. Zone UD sur les parcelles B235 et B239 : parcelles sans OAP*

AVIS CCDIOIS : Le secteur est contigu du ruisseau « le Maravel » qui nécessite une bande de 20 m de recul dans laquelle ne peuvent pas s'implanter des habitations en sus de la pente. Ce qui réduit fortement l'emprise utile.
l'OAP thématique densité pourra s'appliquer.

Avis Commission d'Enquête : D'où l'intérêt d'identifier les parcelles, leur surface et le terrain réellement disponible une fois indiquées les servitudes contraignantes. L'OAP thématique BIMBY paraît adaptée.

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

BEAURIÈRES 0.42HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état : *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 : les parcelles 139 et 569 **and** le pignon est collé au chemin existant, la création des réseaux est réduite (raccordement direct) et l'économie de création de voirie.*

AVIS CCDIOIS : Cette option risque de multiplier les covisibilités. Elle est néanmoins déjà prévue dans les OAP.

Avis Commission d'Enquête : Les parcelles B 139 et 569 représentent 3180m², dont il faut retirer le recul nécessaire à la bande boisée et au cimetière (accès), la surface réellement constructible permettant environ 3 logements. L'OAP thématique BIMBY devrait permettre de trouver une solution plus souple pour permettre cette réalisation.

Mr SIMONEAU Georges Henri RD W n°8 et @ 9 et 10 + Obs Or du 5/11 est interrogatif sur le classement d'un terrain parcelle OB139 dont il est propriétaire à côté du cimetière, classé en zone AUc et faisant l'objet d'une OAP. Le règlement de la zone exige qu' "une seule opération d'ensemble portant sur toute la zone" soit proposée pour pouvoir y construire de l'habitat, avec une densité de 17 logts/ha, la surface de 0,42 ha (3180 m suivant cadastre) de la zone étant propriété de 2 familles. Il s'interroge sur cette densité conduisant à des maisons accolées, à côté du cimetière et demande que soit revu le classement en prolongeant la zone UAb jouxtant ces parcelles. Perm 5/11 Beaurières-4-

RD8, 9 10 SIMONEAU Je vous sollicite pour le reclassement de cette parcelle en zone UAb, au lieu du classement en zone AUc avec une OAP actuellement envisagé dans le projet de PLUi

1. Contraintes importantes liées au classement en zone AUc -Le passage en zone AUc et OAP induit la nécessité d'un projet d'urbanisation globale (type lotissement) regroupant les deux propriétaires des deux parcelles concernées (569 et 138 (139)). -Or, dans le cas présent :-Le projet supposerait un accord entre deux propriétaires, ce qui engage des démarches complexes et incertaines et des projets personnels distincts-L'un des propriétaires possède déjà une habitation avec jardin directement attenante : l'implantation de plusieurs constructions en vis-à-vis créerait une perte de qualité évidente pour elle.-Le coût financier d'un projet de lotissement (viabilisation, études, raccordements, aménagements) serait trop élevé pour deux propriétaires à la retraite, sans apport ou revenus spécifiques pour soutenir une telle opération et ne pourront l'assumer.

2. Absence de pertinence sociale et économique pour la commune- L'implantation potentielle d'un lotissement sur ces terrains ne correspond pas aux besoins locaux :-La commune de Beaurières ne constitue pas un bassin d'emploi.-Il n'existe pas de services de proximité indispensables à la vie quotidienne (médecin, pharmacie, école, poste, commerces de première nécessité, transports, gare SNCF en service, Pharmacie, laboratoires, école, collège, lycée, autres magasins, supermarché, restaurant...).-Les services les plus proches se situent à 15 km (Luc-en-Diois) ou 33 km (Die), ce qui rend l'installation de familles, de personnes âgées ou de jeunes actifs avec ou sans enfants difficilement réaliste.-Dans ces conditions, un lotissement de 4 maisons n'aurait pas de public cible évident et serait économiquement risqué, tant pour les propriétaires que pour un éventuel aménageur.

3. Cohérence architecturale et intégration paysagère:-Le bâti situé le long du chemin concerné est composé de maisons anciennes et de granges en pierre réhabilitées.-La construction d'un ensemble de maisons neuves standardisées constituerait une rupture notable dans la continuité du village et de son environnement immédiat le long de ce chemin.

4. Proposition : Extension cohérente de la zone UAb Le reclassement en UAb permettrait :-D'assurer une continuité logique et harmonieuse de la zone jusqu'en limite du cimetière.-De rendre possible, à terme, la construction d'une ou deux habitations familiales adaptées à l'environnement, sans artificialisation excessive, économiquement disproportionnée et non viable, et en cohérence avec le caractère du village. Bien conscient de l'enjeu de « dégager » des lieux pour du logement disponible à venir, cela n'a pas de grande cohérence sur ces deux parcelles, et semble disproportionné, le reclassement en zone UAb est la plus logique.

M AUSSEL RD W n° 191 propriétaire d'une maison (parcelle 0590) et d'un jardin contigu (parcelle 0569). La parcelle 0139 (M Simonneau) touche la mienne et va jusqu'au cimetière. Historiquement ce quartier est celui des petites granges "Grangeonnes" dans la continuité du village, avec le cimetière en bout. Il est devenu zone d'habitations pour les ouvriers au milieu du XIXème siècle avec la construction de la ligne de chemin de fer. Depuis le village est resté dans cette cohérence entre bâti et activités agricoles très proches. Le changement qui est envisagé par le PLUi en zone AUC avec un projet de OAP ne correspond pas à mes projets d'avenir (maison et jardin sont enclavés dans un hameau). Je n'ai pas de projet de construction, encore moins celui d'un lotissement.

D'autre part ce projet AUC avec OAP ne correspond pas aux besoins du village de Beaurières. Commune éloignée de 15 km de Luc et de 33 Km de Die, au pied du Col de Cabre, le village n'a pas les services de proximité essentiels pour l'installation de familles avec enfants ou personnes âgées. Qui pourrait prendre le risque de créer un lotissement, disproportionné sur ces deux petites parcelles et qui ne correspondrait pas aux besoins des éventuels acheteurs ? Sachant de plus que ce lotissement de style urbain serait sans rapport architectural avec le bâti du village et l'environnement du paysage. Je vous demande donc que soit reconsidéré ce nouveau classement en zone AUC avec OAP qui ne correspond ni à l'activité du village ni à mes projets. La continuité avec le bâti du village, proche du cimetière paraît la plus appropriée (zone UAb) et la plus respectueuse de l'environnement patrimonial.

AVIS CCDIOIS La parcelle B 139 (1 305 m²) est après la parcelle B 569 (1 875 m²). Ce secteur était soumis à avis préalable de la CDNPS au titre de la discontinuité (avant l'arrêt). Lors de la visite sur site du mars 2025 avec la commune, la DDT et le Conseil Paysagiste de la DDT, la DDT ont fait des préconisations. Le dossier a été présenté après l'arrêt en CDPENAF ainsi qu'un dossier de demande de dérogation Préfet (dérog 60). La DDT voir p. 24 de son avis détaillé demande que pour des tènements (et pas seulement parcelles) permettant d'accueillir plus de 3 logements, une OAP sectorielle soit mise en place soit, pour 4 logements à 15 logts/ha, env. 2600 m². La constructibilité du secteur est acquise. La commune propose de réduire significativement l'emprise constructible soumise le cas échéant à une OAP densité afin de ne pas obérer les constructibilités futures. Cette proposition sera soumise au service de l'Etat avant l'approbation.

Avis Commission d'Enquête : ce type d'OAP villageoise fait l'objet de nombreuses interrogations. La commission d'enquête a étudié la question des OAP dans la première partie de son rapport, voir OAP Bimby dans le chapitre OAP.

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N°17 B524 HABITAT

N° 18 A393 HABITAT

N° 19 A347 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

VALDRÔME

Règlement d'Urbanisme actuel : POS caduc - RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
134	161	199	66	111	22	17	12	4	1.85

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

Avis général de l'état :

* 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.



AVIS CCDIOIS: sans discussion possible, la dérogation n'a pas été accordée.

Avis Commission d'Enquête : *Dont Acte*

* Cheyfard : 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**



CD 26: Commune de Valdrôme : constructibilité autour des bâtiments de l'ancienne station de ski. La création d'une zone Uth, "correspondant aux résidences de tourisme et aux villages de vacances, dans lesquels les constructions à usage hôtelier et les autres hébergements touristiques sont autorisés", permettrait, le cas échéant, la reconversion du site.

Avis Commission d'Enquête : proposition intéressante à étudier avec commune

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE**RÈGLEMENT ÉCRIT**

La commune demande l'établissement d'un cahier des recommandations architecturales sur le centre village

RÈGLEMENT GRAPHIQUE**OAP****STECAL****CHANGEMENTS DE DESTINATION**

N° 69 WA 31 HABITAT

N° 70 WL 70 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

ER				CREATION D'UN ESPACE PUBLIC DONT STATIONNEMENT	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
110	499,1	VALDROME	COMMUNE			
ER				OUVERTURE D'UN PASSAGE PUBLIC PIETON ET CREATION	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
111	28,55	VALDROME	COMMUNE	ESPACE PUBLIC VEGETALISE FRAIS HORS PERIODE SCOLAIRE		

AUTRES**LA BÂTIE DES FONTS****Règlement d'Urbanisme actuel : RNU**

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
2	7	6	1	4	0	3	2	0	0.13

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

Avis général de l'état : Ces développements sont à éviter autant que possible.



AVIS CCDIOIS : Les parcelles nues ou parties de terrains bâtis qui pourraient accueillir des constructions supplémentaires appartiennent au groupement pastoral qui a un projet de nouvelle bergerie en zone A. Il souhaite réaliser des logements sur ces espaces constructibles une fois la nouvelle bergerie réalisée. Le bâtiment actuel n'hébergera plus d'animaux à terme. La commune considère qu'il y a absence de conflits d'usage à court ou long terme.

Avis Commission d'Enquête : Il serait nécessaire de développer ce projet pour justifier la zone UAb.

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

LES PRES

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
25	45	41	12	26	3	9	7	0	0.40

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

Avis général de l'état :

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

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



AVIS CCDIOIS Le secteur est entouré de terrain bâtis. Pour nous, il n'est pas en discontinuité. L'OAP thématique densité permettra d'éviter qu'une seule maison ne s'y construise, afin de rentabiliser le foncier.

Avis Commission d'Enquête : Un secteur UD pour une seule construction sans possibilité d'une nouvelle ne paraît pas justifiée et incluse dans la zone UAb. Cette zone UAb pourrait par ailleurs être réduite (pp Y164) selon le nombre théorique de logements constructible en application de l'OAP thématique BIMBY.

• Avis général de l'état :

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)

AVIS CCDIOIS : Les différents secteurs représentés au plan peuvent paraître « biscornus », mais ils intègrent la topographie : Pour la zone Sud, la partie médiane est la plus pentue. Elle est très difficilement constructible et a été « sortie » de la zone urbaine pour cela. Accord du Préfet sur les 3 terrains qui sont importants pour la commune de Les Près car seuls potentiels. La commune souhaite maintenir.

Avis Commission d'Enquête : Vu après explications de la CCD.

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE
RÈGLEMENT ÉCRIT
RÈGLEMENT GRAPHIQUE
OAP
STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION
HAMEAU LE CHOUET

N° 35 Z102 HABITAT

N°36 Z109 HABITAT

N° 37 Z52 HABITAT

N°38 Z105 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

ER				CREATION D'UN		Petits terrains en inclusion
33	141,55	LES PRES	COMMUNE	PARKING PUBLIC	ZONE U	des zones urbanisées -
						Impact agricole et naturel nul

AUTRES

CHARENS

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
30	41	43	17	25	0	8	8	0	0.45

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales
 TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

ZONAGE
DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE
RÈGLEMENT ÉCRIT
RÈGLEMENT GRAPHIQUE
OAP LES CHITONS 0.22HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état : 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...).

AVIS CCDIOIS : L'emprise de la zone AUc, suite à l'arrêté préfectoral sera considérablement réduite. L'urbanisation se résumera à une rangée de constructions accolées entre elles et à la route de desserte selon le schéma présenté dans les OAP. Cette organisation, compte-tenu de la pente très forte, n'a pas d'alternative.

Avis Commission d'Enquête : Cette opération d'aménagement de 1200 m² représente 2 à 3 logements, est ce que cela justifie une zone AUc spécifique ou est-ce qu'une OAP thématique BIMBY suffirait ? accord avec réponse MO.

STECAL
CHANGEMENTS DE DESTINATION
EMPLACEMENTS RESERVES
AUTRES

BEAUMONT EN DIOIS

Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
102	111	92	50	39	3	6	6	0	0.38

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE
DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE
RÈGLEMENT ÉCRIT

La commune suggère les ajustements suivants sur l'ensemble des zonages :
PANNEAUX SOLAIRES : autorisation des panneaux au sol pour les dispositifs de type "plug and play"
VOLETS : ne pas interdire les volets en Z_

BRISES VUES : autoriser les brises vues de toutes matières (bois, plastiques...) même si présence d'une haie végétale

AVIS CCDIOIS : la remarque sera prise en compte.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

SAINT MARTIN 0.26HA 17 LOGTS/HA

Avis général de l'état : 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.

AVIS CCDIOIS : La partie inondable sera retirée de la zone à urbaniser.

Avis Commission d'Enquête ; La logique (urbaine, budgétaire, ...) aurait milité pour une implantation proche du chef-lieu pour le conforter et réduire l'impact sur des espaces préservés sans risques d'inondabilité).

L'aménagement devra être soigné et bien inséré dans son environnement avec une attention particulière au risque d'inondabilité.*

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

N° 15 A393 HABITAT

EMPLACEMENTS RESERVES

ER 5	251,04	BEAUMONT EN DIOIS	COMMUNE	CREATION DUN PARKING PUBLIC	ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul
---------	--------	----------------------	---------	--------------------------------------	-----------	--

AUTRES

LESCHE EN DIOIS

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
58	69	114	31	77	6	8	7	1	0.26

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

STCL_9 ECO : ASSOCIATION ISOLEE AVEC PROJET DE DEVELOPPEMENT MESURE (club ULM) Sont autorisées :

Les constructions de la destination « Autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire » nécessaires à l'exercice des activités existantes dans la limite de 70 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi . La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

ER		LESCHE EN DIOIS	COMMUNE	RECTIFICATION VOIRIE VIRAGE RESEAU	ET ZONE U	Petits terrains en inclusion des zones urbanisé - Impact agricole et naturel nul
34	89,17					

AUTRES

Mme JULIEN Maire de Lesches et un riverain Mr PONSARD RD W n°145, s'interrogent sur une demande de permis de construire sur la parcelle OC 237 de 2400 m² classée en zone A, pour y édifier des constructions de 2 garages, hangar et logement de fonction alors même que le siège d'exploitation est à l'opposé du terrain. Ces constructions seraient à proximité de 3 maisons et viendraient porter préjudice au paysage visible depuis la place du village. Souhaite que le permis de construire soit refusé, que la destination agricole soit vérifiée et qu'une réglementation empêche les constructions agricoles détachées du siège d'exploitation ou qu'une protection paysagère soit créée autour du village.

Anonyme indique qu'un PC pour un hangar agricole (parcelle C 237) déposé récemment en Mairie a été refusé. Recours en cours auprès de la DDT. Il s'agit d'un grand hangar sans véritable vocation agricole; cette construction jouxterait sa parcelle (sans précision de son identification).

Les parcelles sont impactées par le retrait d'argile avec des ruissellements importants et fissures affectant sa maison. De plus cette construction aurait un impact non négligeable sur le paysage avec une vue depuis le place du Charel. Il serait regrettable qu'une construction vienne gâcher la vue sur le panorama environnant.

AVIS CCDIOIS La parcelle C 237 de la commune de Lesches en Diois est en zone agricole du PLUi. Il est toujours possible de refuser une autorisation ADS pour des problèmes d'atteinte aux paysages. Le règlement écrit prévoit page 1, les dispositions générales et l'usage possible par les Maires des dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

MISCON

Règlement d'Urbanisme actuel : RNU

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
66	79	64	33	30	1	9	9	0	0.54

PAS D'OBSERVATION DU PUBLIC

ZONAGE

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

OAP

STECAL

CHANGEMENTS DE DESTINATION

EMPLACEMENTS RESERVES

AUTRES

VAL MARAVEL

Règlement d'Urbanisme actuel : Carte Communale

Pop 2021	Pop 2035 Projetée	Logts 2021	RésiPrin 2021	Rési Sec 2021	Logts Vac 2021	Logts Nouveaux Probables	Logts Neufs	Réhab Logts Vacant	Consom Espaces Agri Nat
50	64	71	25	44	2	8	8	0	0.56

ZONAGE :

Avis général de l'état : 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**



- **Pref Derog 457G7 et 83 G2 Refus Parcelles OC 234 237 254 255 UAb** Secteur comprenant essentiellement des bâtiments agricoles et très peu d'habitations, ne relève pas de la zone U.
- **Pref Derog 29G6 parcelles OC 03 14 81 UAb Refus** Pas de la zone U pourrait être géré avec le règlement de la zone A ou N. Parcelle déclarée à la PAC CE Parcelles construites

AVIS CCDIOIS: sans discussion possible, les dérogations n'ont pas été accordées.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE

RÈGLEMENT ÉCRIT

Mme BUISSON Obs Or du 21/11 souhaite construire sur parcelle OC 257 un bâtiment pour ses activités agricoles. Sur la parcelle OC 243 souhaiterait implanter 2 HLL pour location. D'après la lecture du règlement de la zone A, semblent trop éloignés du siège d'exploitation "A p119 "Iles constructions doivent s'implanter de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation

AVIS CCDIOIS Les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisables en zone A. Il est demandé par la Chambre d'Agriculture/DDT d'implanter les constructions à proximité des autres installations s'il y a (voir règlement CDPENAF). Pour la construction de HLL, cela nécessiterait la création d'un STECAL à proximité des constructions agricoles également. Ce type de projet pourra être étudié avec la commune lors d'une évolution du PLUI .

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

M CHASTEL Pierre RD W n° 11 : je souhaite que la surface devant la maison et la grange destinée à une aire de jeux, entretenue, engazonnée et tondue régulièrement, face partie de la même zone que la maison, la limite proposée passant beaucoup trop près de la maison, surface qui n'a plus de but agricole depuis bien longtemps. Zone UAb parcelles OC 13, 14, 06 partie, 81, 82 partie ouest, Zone A alentour.

AVIS CCDIOIS Ces parcelles sont sises dans le zone non constructible de la carte communale. La délimitation des parties actuellement urbanisées (PAU) des zones UAB s'est faite sur les mêmes principes pour tous les hameaux du territoire (3 500 ensembles bâtis) en tenant compte du bâti, de la topographie ... L'extension de la zonage UAb représente un problème de redéfinition de l'ensemble des PAU à l'échelle du document global pour ce type de hameaux. La présence d'une aire de jeux, jardin, voie ou autre élément non soumis à autorisation d'urbanisme ne nécessite pas pour leur usage/entretien d'être sis en zone U. Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

M RUSSIER RD W n° 14 En tant que conseiller municipal de Val Maravel, j'ai déjà émis quelques commentaires sur les versions préliminaires du document graphique. Certains ont été pris en compte ou partiellement pris en compte et d'autres rejetés. Je réitère donc au niveau de l'enquête publique le commentaire partiellement pris en compte et certains de ceux rejetés. Commentaire 1 : La zone AUc crée Montée des Sartrous dans le secteur de Pierre Brune aurait pu être remplacée par une zone U, en réduisant si nécessaire ses dimensions à l'implantation d'une habitation, mais s'affranchissant des contraintes de la zone AUc associée à un projet de construction de trois habitations dont la réalisation est des plus improbable. Les commentaires ci-après portent sur des demandes de modification du périmètre des zones UAb de Fourcinet et de Vière à proximité de Fourcinet, modifications qu'une visite sur place aurait permis d'en vérifier le bien fondé. Ces périmètres, dans plusieurs cas, ne tiennent pas suffisamment compte de la réalité de l'urbanisation, exclusion d'espace jardiné, d'aire de jeux, d'aire de stationnement et d'éléments de construction existants. Un espace jardiné en zone urbanisée est tondu une quinzaine de fois entre avril et octobre alors qu'un pré en zone agricole est pâturé ou fauché deux fois sur la même période. Ces deux espaces verts sont aisément reconnaissables. Commentaire 2 : Pour la parcelle AI 28, qui était en totalité en zone U sur l'ancienne carte communale, la limite sud-ouest de la zone UAb, initialement placée en limite du bâti sur le document préliminaire, a été déplacée seulement de quelques mètres excluant l'espace jardiné situé sur le devant de la maison au lieu d'intégrer la parcelle entière dans le périmètre en le plaçant sur le Chemin de Vignes comme c'était le cas sur la carte communale. Commentaire 3 : Dans le secteur de Vière, la limite sud-ouest de la zone urbanisée a été placée sur celle de la parcelle CO3 excluant la zone de jeux, espace jardiné et arboré avec portique, balançoire, trapèze ainsi que les chemins d'accès aux habitations des parcelles CO3 et C81 et à la grange de la parcelle CO3, espace situé sur la parcelle CO2 appartenant au même propriétaire. Je propose que cette limite soit déplacée pour intégrer cet espace à la zone urbanisée. Voir les pièces jointes Détail zonage Vière Fourcinet, Proposition zonage Vière Fourcinet et Détail proposition zonage Vière Fourcinet. Commentaire 4 : Au-dessus de la route de Vière, la limite sud de la zone urbanisée autour de l'habitation de la parcelle 14, a été placée sur celle de la parcelle C06, puis sur le bord de la piscine jusqu'au droit du jardin potager. Ce faisant, ont été exclus de la zone urbanisée, une partie de l'aire de stationnement, l'escalier allant de la piscine au local technique, l'enrochement au sud du local technique, l'espace jardiné limité par le chemin d'accès à la partie haute de l'habitation et le jardin potager. Au nord, le positionnement de la limite à trois mètres du bâti, exclut le mur de soutènement, l'aire de

stationnement des remorques et l'étendage. Il faut savoir que cette habitation est une maison familiale, occupée pendant les vacances par parents, enfants et petits-enfants... Son emprise au sol, avec les terrasses est d'environ 350m² auxquels s'ajoutent les 100m² de l'aire de stationnement pour 6 voitures, les 100m² de la piscine et sa plage, et les 100m² du jardin potager. Je propose que les limites soient modifiées pour intégrer les zones évoquées ci-dessus. Si l'espace jardiné va, côté sud, jusqu'au chemin, la limite pourrait, si nécessaire, être ramenée aux extrémités sud des enrochements de l'aire de stationnement et du local technique, intégrant la parcelle C04 mais excluant la C05, comme le montre la proposition de zonage. Voir les pièces jointes Détail zonage Vière Fourcinet, Proposition zonage Vière Fourcinet et Détail Proposition zonage Vière Fourcinet.

AVIS CCDIOIS Le plan de zonage de la commune de Val Maravel a été établi en liens avec la commune. Le conseil municipal du 21 septembre 2025 a validé le dossier à l'unanimité des présents.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

OAP

PIERRE BRUNE 0.2 HA 17 LOGTS/HA

***Avis général de l'état :** 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.*

AVIS CCDIOIS: La partie de terrain proposée à la construction est relativement plate. Ses parties plus pentues, proches du ruisseau sont inconstructibles. Les maisons voisines adjacentes, construites sur des terrains bien plus pentus témoignent de la faisabilité.

Avis Commission d'Enquête : Le secteur de Pierre Brune est relativement urbanisé et le projet conforte, il nous semble, le hameau. Il reste à s'assurer de la faisabilité de cette opération.

STECAL

STCL_16 ECO : ASSOCIATION ISOLEE AVEC PROJET DE DEVELOPPEMENT MESURE. PROJET DE RECONSTRUCTION Est autorisée :

La création de 600 m² de surface de plancher (annexes et caves comprises) comprenant le projet de reconstruction du bâti existant sans autre extension. La destination autorisée est « hébergement ». Les constructions ne devront pas dépasser leur hauteur initiale.

***CDPENAF :** Les volumes d'origine des constructions situées au sein du STECAL 16 seront restitués dans le respect des volumétries et matériaux existants.*

***Anonyme RD W n° 73 Parcelle OC243** Demande d'installer 2 yourtes dans le cadre de mon activité agricole, afin de proposer un accueil à la ferme, pour pérenniser mon entreprise dans le temps. 146m du siège d'exploitation.*

AVIS CCDIOIS Ce type de projet nécessite de passer par la création d'un STECAL. Cette demande pourra être travaillée avec la commune mais les installations doivent se situer près de l'exploitation. Cela pourra être étudié dans le cadre d'une évolution future du PLUi à court terme après son entrée en vigueur.

Avis Commission d'Enquête : dont acte mais devra être étudié dans le cadre d'une évolution future du PLUi à court terme après son entrée en vigueur.

Elaboration du PLUi du DIOIS Abrogation de Cartes Communales

TA E25000234/38 Commission d'enquête Brun Bernard Pdt, Vernier Jean-Luc, Ecarnot Denis

CHANGEMENTS DE DESTINATION

Demande

Mr ASTIER, parcelle AO 85, classée en zone A, est propriétaire sur cette parcelle d'un ancien bâtiment agricole de 209 m2 inutilisé. Demande que ce bâtiment puisse changer de destination pour du logement.

AVIS CCDIOIS La commune a pris attache avec le demandeur qui n'a pas encore de projet précis. Une future modification pourra intégrer cette demande sur la base d'un projet précis.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

EMPLACEMENTS RESERVES

ER		VAL		CREATION D'UN		Petits terrains en inclusion
109	223,51	MARAVEL	COMMUNE	PARKING PUBLIC	ZONE U	des zones urbanisées - Impact agricole et naturel nul

AUTRES

M D'ALBERTO Thierry RD W n°136 demande à la commission d'enquête de bien vouloir prendre connaissance du document joint et de prendre en compte dans ses conclusions et avis. Demande de classement des parcelles d'habitation en zones rurales de La Bâtie-Crémezin, non pas en A, ce qui interdit plusieurs activités, que j'estime nécessaires à l'avenir de ces zones fragiles, et en particulier les gîtes ruraux, mais comme la plupart d'autres zones habitées rurales de la commune en UAb, voire éventuellement UAd ou UC (à créer dans le règlement écrit).

AVIS CCDIOIS Tout ce secteur foncier se situe en zone NC de la carte communale de Valmaravel. Lors de l'élaboration de la carte communale - qui est un document co-validé par la commune et le Préfet, il a dû être considéré que ces constructions ne correspondent pas à la notion de hameau, groupe de constructions, au sens loi Montagne. Les constructions sont éloignées les unes des autres. Le secteur serait soumis à dérogation Préfet qui aurait peu de chance d'aboutir. En tout état de cause, le PLUI prévoit la gestion des constructions existantes et les extensions en reprenant la doctrine de la CDPENAF de la Drôme disponible sur le site de l'Etat en Drôme. L'article R151-27 et suivants détermine les destinations et sous destinations. La notion d'habitation englobe les sous-destinations : logement et hébergement. Il n'y a donc pas d'empêchement à l'activité de gîte existant.

Avis Commission d'Enquête : dont acte

RAPPORT ETABLI PAR LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE
« PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU DIOIS »
SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE S'ETANT TENUE DU
3 NOVEMBRE AU 3 DECEMBRE 2025

DIE le 16/01/2026

BRUN BERNARD

Président

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

VERNIER JEAN-LUC

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'V' and 'J' followed by a horizontal line.

ECARNOT DENIS

A handwritten signature in black ink, showing a large, rounded 'D' followed by a series of loops and a horizontal line.