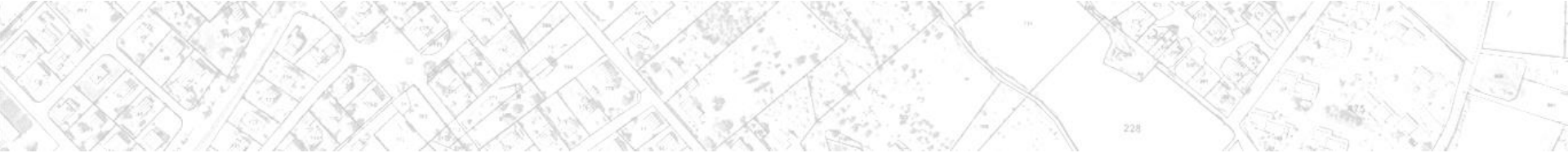


# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du DIOIS



GTLU du 29 avril 2021



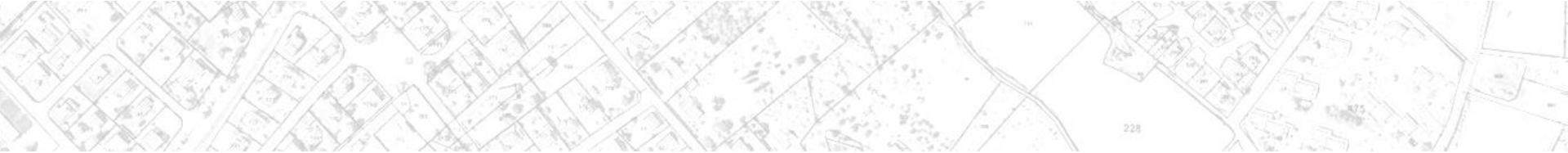
# SOMMAIRE

**HISTORIQUE**

**MARCHE ET CONTENU DE LA  
METHODE RETENUE**

**ON EN EST OU DANS LE DIOIS ?**

**LES QUESTIONS FUTURES**



# HISTORIQUE

# HISTORIQUE

## OBJETS « DECLENCHEURS »

- Invitation des voisins à faire partie du SCOT de la vallée de la Drôme : 2015
- Préfecture qui encourage le Diois à rentrer dans une démarche SCOT : 2015
- Anticipation du transfert de compétence Planification/Urbanisme de 2017 aux Communautés des Communes

## COMMENCEMENT

- Début de la démarche lors d'un conseil juillet 2015 avec l'intervention de Pierre Antoine LANDEL sur les questions d'urbanisme/Instruction/planification et de SCOT en particulier (documents produits et remis aux participants joints)
- Novembre 2015 démarrage du travail de la commission (25 membres)
- Début novembre 2015 - Planification – finalités et outils : SCOT, PLU, PLUi..., réflexions des voisins
- Fin novembre 2015 – processus et calendrier

# HISTORIQUE

## ANIMATION DES REFLEXIONS

- Commission et groupe travail pour faire support et animer démarche ne portant que sur le SCOT :
  - Question du périmètre (vallée de la Drôme ou Diois) devant être tranchée avant l'outil (SCOT ou PLUI valant SCoT)
  - Interpellation du bas de la vallée + Préfet pour faire un SCOT maintenant ou jamais
  - Courrier CC Diois au Préfet pour indiquer démarche pour trancher périmètre et outil
- Lancement de **5 rencontres géographiques** à l'échelle du Diois avec Elus et selon les secteurs avec la participation de la société civile (représentants de la commission qui faisaient les interventions et ont élaboré le support et la synthèse des rencontres)



« *Les élus parlent aux élus* »

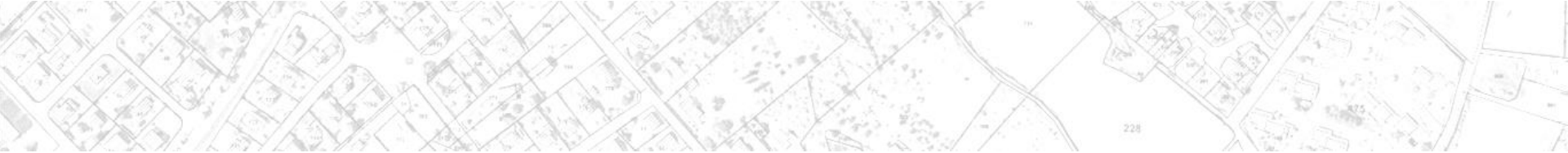
# HISTORIQUE

## RESULTATS

- Présentation des résultats de la concertation au conseil d'avril 2016 (par groupe de travail issu de la commission et délibération sur le périmètre Diois et l'outil SCOT ou PLUi-Valant SCOT)
- Septembre 2016 : demande du Préfet d'être reçu par le Conseil de Communauté : présentation par la DDT de « pourquoi le périmètre de la Vallée de la Drôme »
- Septembre 2017 : poursuite démarche sur PLUi valant SCOT (pas de retour de l'état)

29 janvier 2017 : abrogation de la possibilité de donner la valeur SCOT au PLUI par la loi Egalité et Citoyenneté : application du principe d'urbanisation limitée

Caducité des zones AU dessinées avant 2002, nécessitant modification ou révision du document pour leurs ouvertures



# MARCHE ET CONTENU DE LA METHODE RETENUE

# CONTEXTE DU DIOIS COMME GUIDE DE METHODOLOGIE

- Territoire hyper-rural (9 hab/km<sup>2</sup> et 5 hab/km<sup>2</sup> sans Die) et montagnard/ruptures géographiques fortes/ Bassins de vies circonscrits parfois peu connectés/ nombreux hameaux/50 communes....**Faire territoire, monter la gouvernance**
- Loi montagne sur l'ensemble des communes de la CCD = détermination des hameaux, des enveloppes urbaines pour le respect de la continuité, Unité Touristique Nouvelle (UTN), STECAL ...**Important travail de terrain et de production à terme ; d'étude de discontinuité et ou d'UTN**
- 3 communes sur 5 au RNU (31/50)...**Important travail auprès des élus des 31 communes au RNU** (avoir un trait de délimitation est un grand changement)
- Visée du code de l'urbanisme et des lois successives (SRU/ALUR) = objectifs de renouvellement, potentiel de développement davantage réparti sur d'autres potentiels que l'ouverture à l'urbanisation (logements inoccupés, division parcellaire, changement de destination...)... **Important travail auprès des habitants/élus et important travail de repérage de terrain et de validation par les élus**

# IMPORTANCE DES DONNEES SOURCES DANS UN CONTEXTE « COMPTABLE »

- Les données de l'INSEE : secret statistique et limites de leurs données sur les petits échantillons (beaucoup de méthodes statistiques chez l'INSEE basées sur l'extrapolation dont les échantillons font parfois la taille d'un de nos villages)..... **Donner vie aux données de l'INSEE**
- Importance des logements vacants et/ou des potentiels en densification dans les petits villages (Exemple : objectifs de 5 maisons sur 12 ans = coefficient de rétention des divisions parcellaires + remobilisation à 50% (par exemple) des logements inoccupés + dent creuse = Droit à bâtir) ....**Important travail de cartographie au diagnostic**
- PLU et carte communale existants, réalisés sous d'anciennes réglementations à convertir : **Travail de pédagogie que la ComCom doit assumer avec ses communes membres**

*« Plus c'est petit, plus on doit être précis au risque de se perdre dans la dentelle »*

# COÛT GLOBAL DU MARCHÉ : TRANCHE FERME TRANCHE COMPLÉMENTAIRE



**Chiffrer le maximum de choses en tranche ferme.** Les avenants, même si ils sont encadrés par le Code des Marchés Publics, peuvent rapidement faire gonfler la facture.

**Après consultation : 9 réponses allant de 456 000€ à 199 713€ (tableau ci-dessous) :**

Les écarts s'expliquent principalement par l'explication précise du travail qui sera réalisé et par le temps passé sur le terrain.

Mission	Q.	Unité	Total €HT	Total €HT	Total €HT	Total €HT	Total €HT	Total €HT	Total €HT	Total €HT	Total €HT
Tranche Ferme	1	ensemble	413 550	242 420	424 862	301 000	430 831	199 713	456 200	440 275	299 886

Le prestataire retenu est celui qui semble avoir lu le cahier des charges précisément et qui a de l'expérience en SCOT (approche intercommunale) ; dans lequel beaucoup de demandes avaient déjà été inscrites, notamment celle d'avoir une visite par commune au diagnostic et au zonage.

## La Dotation Générale de Décentralisation (Sub DDT)

60% du coût plafonné entre 200 000 € et 250 000 €

Avis favorable à l'octroi de la DGD

(destiné à compenser les accroissements de charges qui résultent du transfert de compétence planification)

D'un montant de 231 409 ,85 €

# COÛT GLOBAL DU MARCHÉ : TRANCHE FERME TRANCHE COMPLÉMENTAIRE

## Pense-bête

Le nombre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est difficile à prévoir. Il faut en compter un minimum par commune et les mettre forfaitairement dans la tranche ferme.

Pour toutes celles qui n'étaient pas prévues mais dont le territoire aura besoin, elles pourront être fixées à un prix unitaire : il faudra aborder l'importance des OAP : une OAP sur 2000m<sup>2</sup> ne demande pas le même travail de réflexion et de dessin que sur 10 000m<sup>2</sup>. Le chiffrage à minima des réseaux au ratio est aussi important et révélateur pour la démarche

Les volets H et ou D, peuvent être décidés en cours de route (pour les collectivités qui ont le choix) : pour cela, les mettre en tranches complémentaires  
Le Règlement Local de Publicité peut être adjoint à la démarche de PLUI en cours de route et pourraient donc être mis en tranches complémentaires

La fourniture d'une archive (fichier zip) remise au format CNIG (critères CNIG) : le versement est réservé aux collectivités sauf si délégation de droit

Les dossiers de passages des périmètres MH de 500m radial en PDA

La concertation : bien calibrer dans la tranche ferme le minimum ; et prévoir des prix unitaires pour des ateliers supplémentaires

Les éléments qui doivent se trouver en tranche ferme (à minima un forfait de tant pour éviter les surprises) :

OAP, Dossier CDPENAF + présence commission possible, Dossier CDNPS présence commission possible, Etude de discontinuité (loi Montagne), Unité Touristique Nouvelle,.....

## COÛT TOTAL

- TRANCHE FERME : 299 885,5€ HT
- TRANCHES OPTIONNELLES : 21 710€ HT
- PRESTATIONS A PRIX UNITAIRES (estimatif) : 17 570€ HT
- TOTAL : 339 165€ HT/406 998€ HT
- DGD : 231 409 ,85 €

175 589€ + 1 ETP Chargé de mission A

# PREPARATION DU CÔTÉ DE LA COLLECTIVITE

## PREPARER L'ARRIVEE DU PRESTATAIRE

- FAIRE L'INVENTAIRE DES ÉTUDES EXISTANTES DANS LA COLLECTIVITÉ
- FAIRE L'INVENTAIRE DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS EN COURS
- FAIRE L'INVENTAIRE DES PPA ET DES ACTEURS DU TERRITOIRE
- ÊTRE BIEN AU CLAIR SUR LES EXTENSIONS POSSIBLES D'UN PLUI \_ H ET D (H POUR HABITAT ET D POUR DÉPLACEMENT)
- SE PRÉPARER À PRODUIRE CERTAINES DONNÉES EN INTERNE : LE TRAVAIL POUR UN PRESTATAIRE PEUT VITE DEVENIR PHARAONIQUE
- AVOIR TOUTES LES DONNÉES CARTOGRAPHIQUES DISPONIBLES : IGN (BD ORTHO, TOPO, SCAN 25, MNT....), CADASTRE AVEC LES DONNÉES PROPRIÉTAIRES (MAGIC)

## QUELQUES EXEMPLES DES GROS MORCEAUX A PRODUIRE

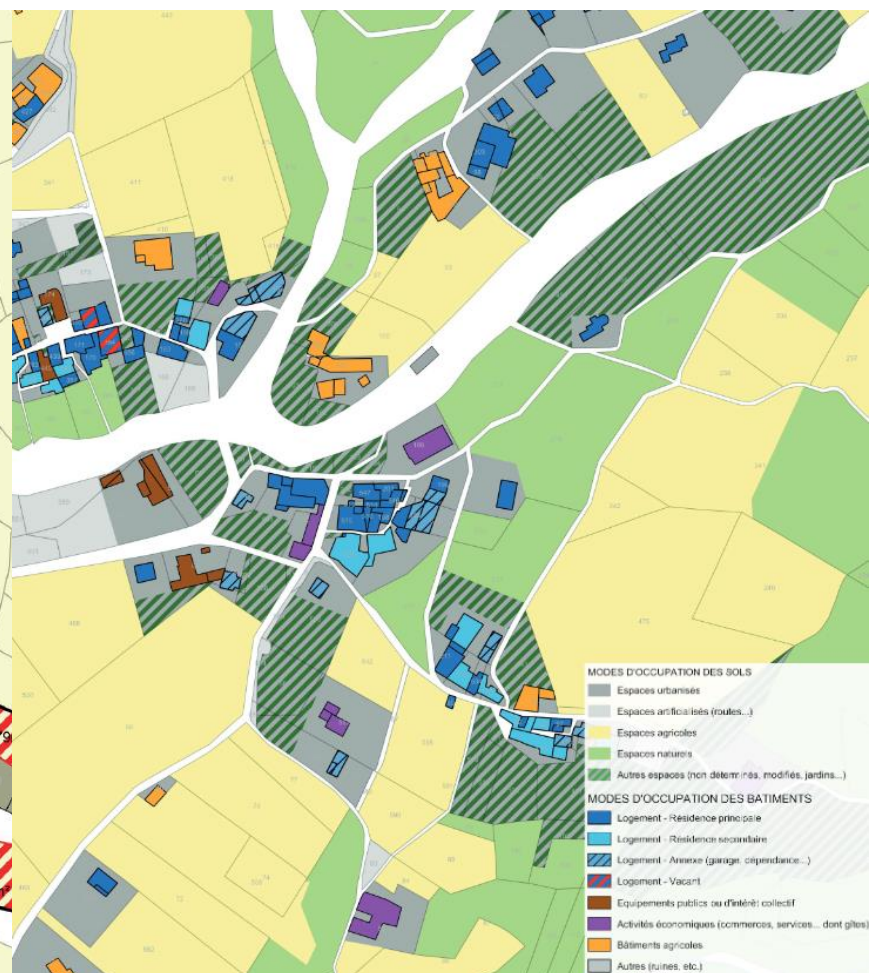
- ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES (*Art 151-4 CU*)
- ANALYSE DE CAPACITE DE DENSIFICATION (DIVISIONS PARCELLAIRES, DENTS CREUSES...*(Art 151-4 CU)*)
- IDENTIFICATION DES BATIMENTS A CHANGEMENTS DE DESTINATIONS avec fiche DDT pour chacun d'entre eux
- QUESTION DE LA REMISE, OU MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC PENDANT L'ELABORATION
- INVENTAIRE DU PETIT PATRIMOINE (fontaines, murets, croix de chemins....)

# QUELQUES EXEMPLES DES GROS MORCEAUX A PRODUIRE

ANALYSE DE CAPACITE DE DENSIFICATION (DIVISIONS PARCELLAIRES, DENTS CREUSES...)(Art 151-4 CU) \* 50

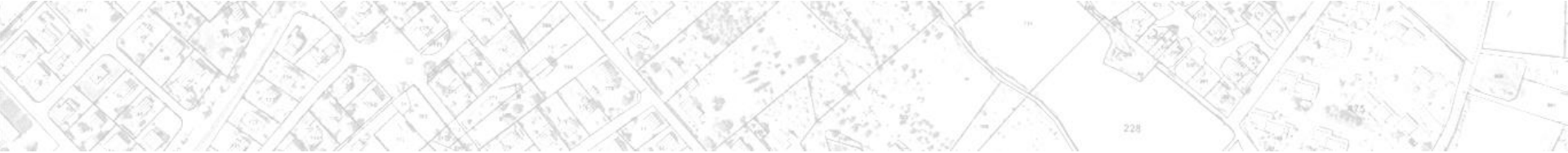
REPÉRAGE LOGEMENTS INOCCUPÉS, DES BÂTIMENTS AGRICOLES.... \*50

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES (Art 151-4 CU) \* 50



# IMPORTANCE DES DONNEES SOURCES DANS UN CONTEXTE « COMPTABLE », L'IMPORTANCE DE LA CARTO

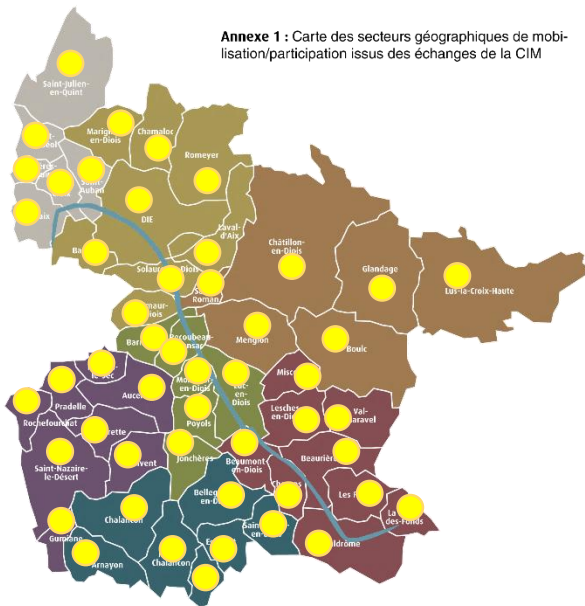
- AVOIR UN ATLAS PAR COMMUNE QUI SERA LE LIEN « CONCRET » ET UN DESCRIPTIF PRECIS DE LA COMMUNE :
  - Les dents creuses sur plans ne sont pas toutes opportunes pour la construction : motif paysager, motif constructif (pente, argile, problème de raccordement..) présence de jardin et ou trame verte (importance de la micro diversité dans les tissus villageois et des besoins d'infiltrations des eaux, des espaces déjà très denses..)
  - Un repérage des logements inoccupés
  - Un repérage et une discussion autour de ceux qui pourraient se transformer et des implications (voiture, branchement eau potable, assainissement....)
  - Les bâtiments agricoles dont les cabanons



**ON EN EST  
OU DANS LE  
DIOIS ?**

# RETOUR SUR EVENEMENTS : ORGANISATION PAR BASSIN

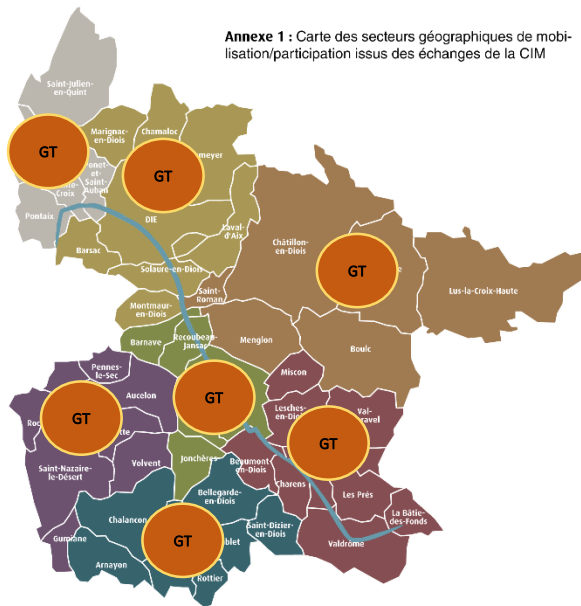
Annexe 1 : Carte des secteurs géographiques de mobilisation/participation issus des échanges de la CIM



ENTRETIENS PAR COMMUNE / 50  
ENTRETIENS  
MARS/AVRIL/MAI/JUIN 2019

ELUS

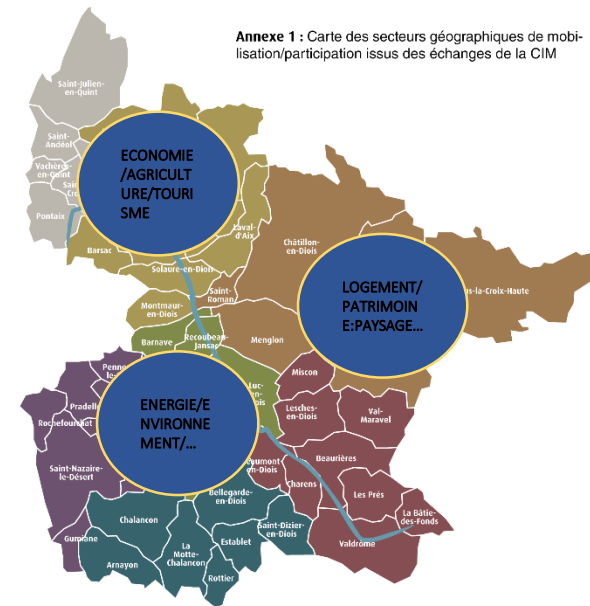
Annexe 1 : Carte des secteurs géographiques de mobilisation/participation issus des échanges de la CIM



GROUPES TERRITORIAUX PAR  
SECTEUR (démarche test sur un  
ou deux bassins de vie)  
JUIN/JUILLET 2019

ELUS/HABITANTS

Annexe 1 : Carte des secteurs géographiques de mobilisation/participation issus des échanges de la CIM



GROUPES THEMATIQUES  
OCTOBRE/NOVEMBRE 2019

ELUS/PPA/PROFESSIONNELS/  
ACTEUR/ASSOCIATION

# RETOUR SUR EVENEMENTS : LE TRAVAIL DE TERRAIN (Mars/Avril/Mai/Juin 2019) : Entretiens communes

**Echanges généraux sur la démarche PLUI, réponses aux interrogations avec les Élus puis travail sur carte : ATLAS COMMUNAL : le lien communal**

Repérage sur plan et carte de tous types d'informations (problèmes de parkings, maisons inhabitées, secteurs non raccordés....)

- Réseaux d'eau et d'assainissements
- Patrimoine architectural
- Nouvelles constructions
- Chemins et déplacements
- Historique de la commune
- Dynamique démographique ...
- Bâtiments agricoles
- Risques inondations, aléas retrait gonflement des argiles....



# RETOUR SUR EVENEMENTS : LE TRAVAIL DE TERRAIN

## (Juin/Juillet 2019) : Groupes territoriaux Habitants/Elus

### Présentation générale et globale du territoire :

Présentation par le prestataire de sujets très variés avec un appui sur le changement climatique et ses implications pour le bâti, les activités, l'agriculture....

### Tables de discussions :

Organisation de groupes de discussions autour de table par thématique. Discussions à bâtons rompus sur les sujets de la table, enrichie et nourries par un animateur sur chaque table

### Résultats :

Synthèse générale produite à partir des notes prises de la « paroles habitants/élus »



# RETOUR SUR EVENEMENTS : LE TRAVAIL DE TERRAIN

(Octobre 2019) : Groupes thématiques PPA/ Acteurs locaux/ Elus

## Présentation globale d'une thématique :

Présentation par le prestataire de données plus précises concernant les sujets d'un diagnostic.

## Interventions et discussions :

Mélange des genres : Il était important que nos partenaires entendent la parole des associations et élus/conseillers. Il était important que les élus/conseillers associations entendent la parole de nos partenaires.

## Résultats :

Synthèse générale produite à partir des notes mais aussi des prises de parole et des réaction sur les données présentées des présents



Rendez-vous :  
Salle communautaire  
de l'Espace Social du Diocèse  
Place de l'Evêché  
26150 Die  
Programme :  
à partir de 13h30  
Accueil thé/café  
14h à 17h30  
Réunion

# RETOUR SUR EVENEMENTS : Réunion publique : Avant les élections Février 2019

## Présentation globale

Contrat rempli : première phase de diagnostic avant les élections initialement prévues en Mars

## Quelques questions ou témoignages du public :

Augmentation de la vulnérabilité des routes avec le passage des poids lourds dans les cols. Quelles solutions pour les jeunes saisonniers agricoles en camions ? Pourquoi il y a t-il autant de logements inoccupés ? Quelles mitoyennetés demain au PLUI entre l'habitat et les pratiques agricoles non bio ? La perte de la dynamique économique du territoire, comment orienter le projet de territoire sur d'autres types d'économies ? Pourrait on compléter une offre de formation sur le Diois ? N'oubliez pas de prendre en compte dans le PLUI les cimetières familiaux du Diois, il en existe plus de 4000 ! L'autonomie du territoire est elle voulue ou orientée ? Quel diagnostic sera fait des mobilités sur le territoire ? Quel est l'impact des nouvelles technologies sur notre territoire ? Est-ce qu'on va nous défendre ? (poulailler), Est-ce qu'on veut produire localement ? Est-ce qu'il a eu un diagnostic de ce qui a été fait, comme une sorte d'évaluation des politiques d'investissements ? Quelle adaptation du bâti au énergies renouvelables ? Est-ce que conserver notre patrimoine veut il dire le mettre sur carte postale ? ....

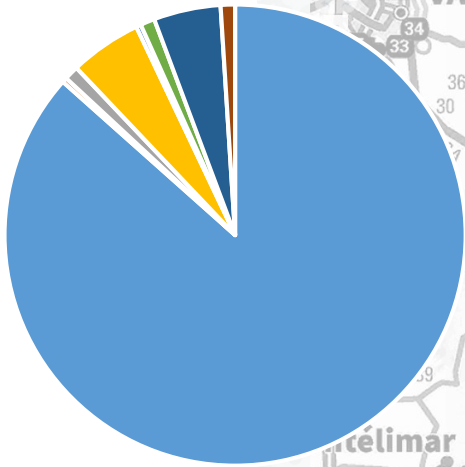


# RETOUR SUR EVENEMENTS : Application cartographique mise en place : un partenariat avec le Parc du Vercors

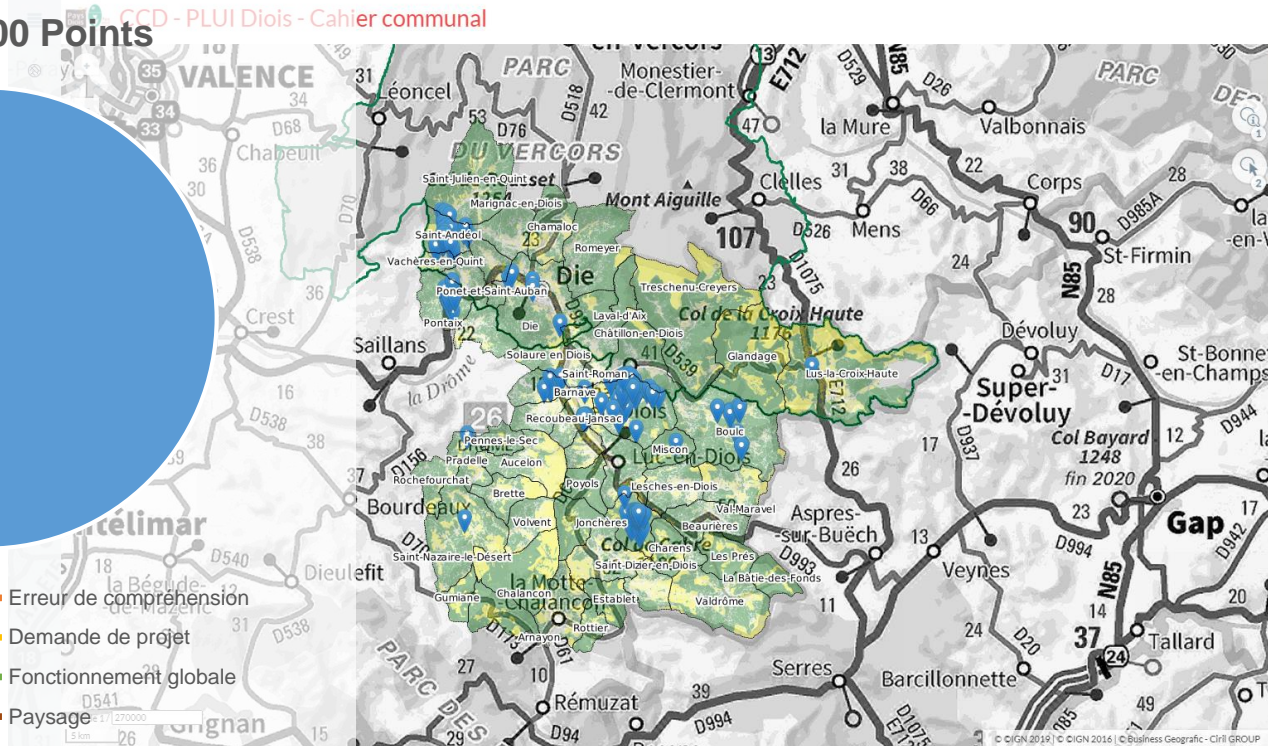
## Première période de confinement

L'outil était plutôt prévu pour le PADD ; la période du confinement s'est trouvée finalement idéale pour mettre à disposition cet outil pour le diagnostic.

Environ 300 Points



- Précision ou rectification
- Erreur de compréhension
- Commentaire large
- Demande de projet
- Délation
- Fonctionnement globale
- Occupation des sols agriculture
- Paysage



Introduction

### PLUI Diois - Les informations sont elles exactes ?

**ATTENTION, ceci n'est pas le zonage !**

Afin d'identifier les éléments participant à la connaissance du territoire et contribuant à enrichir le diagnostic du PLUI de la Communauté des Communes du Diois, la CCD remet un dossier à chacune des communes : «un cahier communal citoyen».

Ce cahier communal a pour but de :

- recenser de manière exhaustive les particularités (bâtes ou végétales) de la commune,
- Faire un état du mode d'occupation des sols (MOS) (habitat, activités économiques, équipements ...).

Ce cahier cartographique constitue un outil d'échanges entre la commune, la CCD et les citoyens, ouvert à toutes les corrections, remarques et compléments.

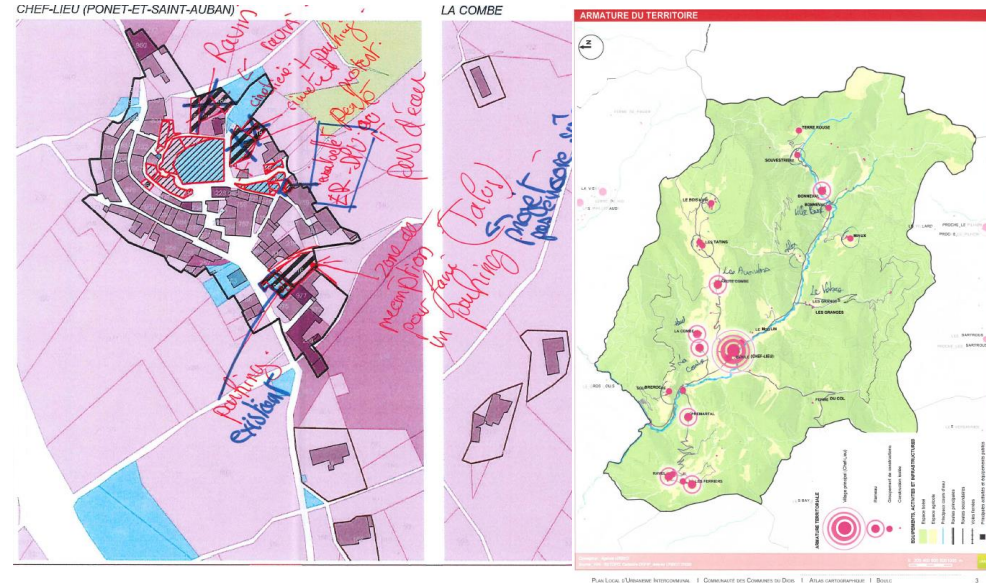
Ce cahier constitue une première identification des éléments caractéristiques de la commune.

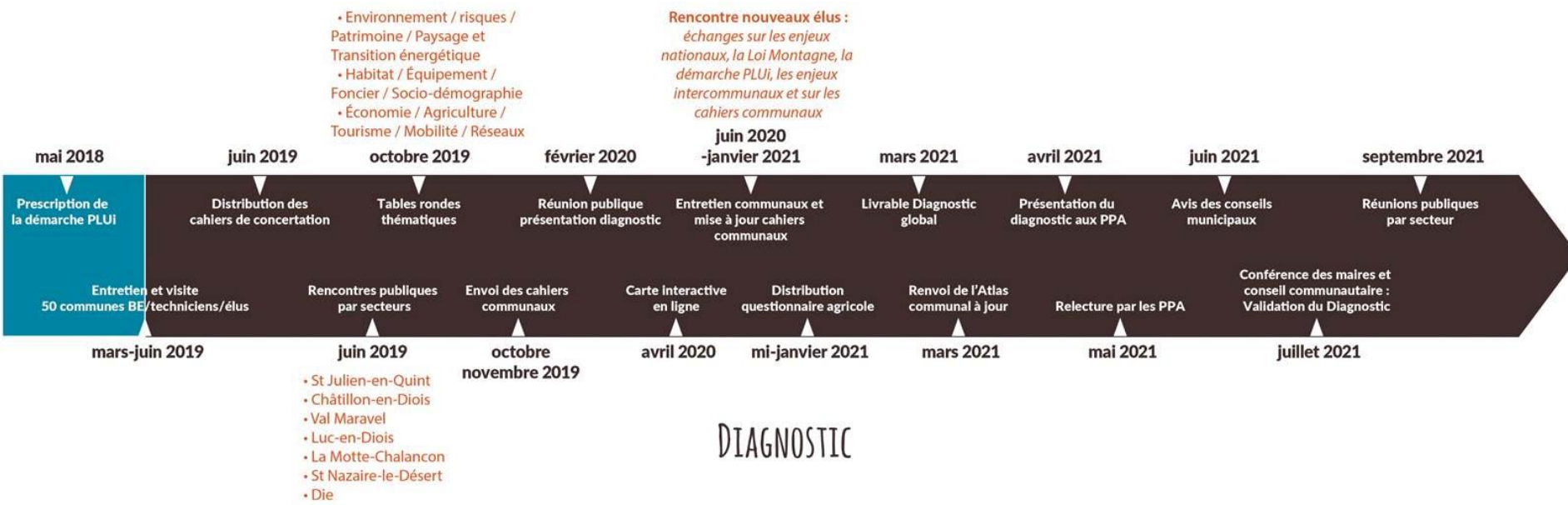
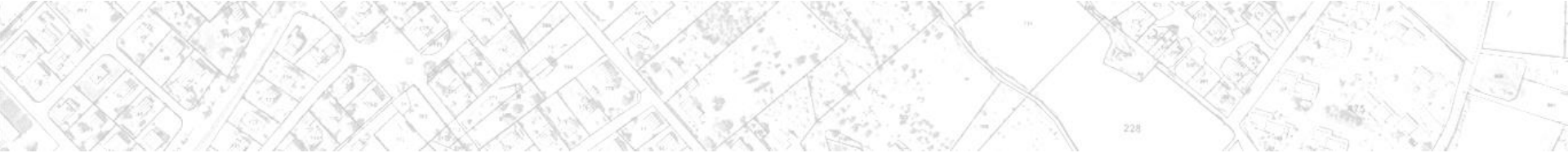
Pour ce faire, le dossier comporte deux parties :

- La première partie correspond à une

# RETOUR SUR EVENEMENTS : Retour en commune : Juin-Janvier 2020

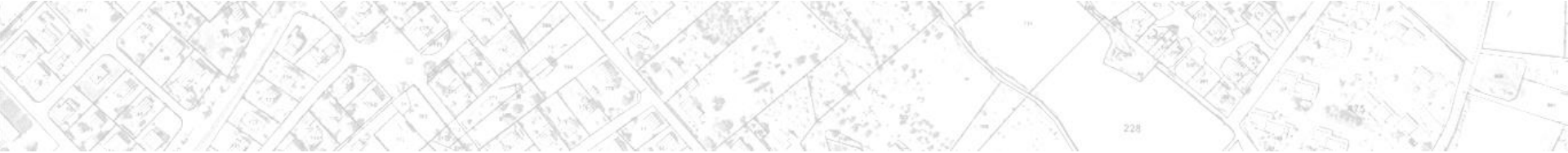
- Retour en commune avec un atlas complété avec les notes du premier entretien et par d'autres thématiques (risques, environnement...)
- Reprise par de nouveaux conseillers : temps d'explication et d'échange sur le PLUI, prolongé et enrichi par les infos des cartes support de discussion
- Introduction du discours général de l'urbanisme : baisse des droits à bâtir, importance du risque, besoin de justification pour le projet, importance de la maîtrise foncière





## A FAIRE D'ICI SEPTEMBRE

- FINALISATION DIAGNOSTIC,
- SORTIES DES 50 ATLAS COMMUNAUX,
- PRESENTATION PPA,
- DELIB CONSEILS MUNICIPAUX VOTE CONFERENCE DES MAIRES CONSEIL CO,
- LANCEMENT DES REUNIONS PUBLIQUES A CHEVAL SUR CONSTAT DIAG ET OUVERTURE PHASE PROJET PADD.



# LES QUESTIONS FUTURES

# DES ENJEUX QUE LE PLUI DEVRA TRADUIRE

Des questions politiques :

- Les carrières du territoire
- Un équipement territorial : l'hôpital
- Schémas directeurs d'eau et d'assainissements (bassin d'orage Ville de Die – assainissements communaux)
- Classement de sites en cours par la DREAL (Archiane/Combeau)
- Stations de skis et leurs avenir
- Les changements climatiques et les projets agricoles
- Les ressources (espace, eau potable) et le tourisme
- L'énergie (SCORE)
- Sites sport nature et aménagement
- Logement/habitat
- Commerces/centre bourg
- Energie et paysage
- Raréfaction terrain éco
- GEMAPI et digues ....



# DES ARBITRAGES et DES QUESTIONS TECHNIQUES

## Des questions techniques

- Quels périmètres pour le calcul démographie/logement
- Quel arbitrage des extensions de campings avec les questions sous jacentes du seuil d'absorption maximum pour les ressources du territoire : UTN ?
- Beaucoup de demandes de campings à la ferme (3 par mois) : STECAL ?
- Beaucoup de demandes d'habitats légers (1 à 2 par semaine) : Peut-être quelques installations sans autorisations...Quelles réponses demain !
- Les changements de destinations et méthodes (demande d'une fiche par changement de destination de la DDT à l'échelle de 50 communes ??)
- L'agriculture et les enjeux paysagers : Création de zones AP ?
- Zones N et A : espaces d'implantations d'éoliennes même si celles-ci ne se font pas (le PLUI permet mais n'autorise pas) : si schéma de secteur (mode carte communale) quelle méthode pour le règlement ?



# LES EPEES DE DAMOCLES

- Le ZAN dans des secteurs qui ne présentent pas de friches ou de potentiels de densification,
- La réduction de la consommation foncière dans les territoires hyper-ruraux qui n'ont rien consommés (objectifs chiffrés de modération à préciser dans le PADD L. 151-5 CU),
- Le partage des droits à bâtir ville centre/polarité/village
- L'hyper planification et l'imprévu : machine à modifications futures,
- La loi Climat avec le projet de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols et celui d'écouler d'abord les possibilités en dents creuses ou en densification en introduisant une ligne au PADD.
- La défiance à la règle,