

**République Française**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**Séance du 2 octobre 2025**  
**Convocation en date du 15 juillet 2025**

**Membres afférents au Conseil Syndical : 18**

**Membres présents : 10**

**Membres excusés : 7**

**Pouvoirs : 1**

**A été élu secrétaire de séance : Frédéric TRON**

**Votants : 10**

**Exprimés : 11**

**DELIBERATION N° 17**

**Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval sollicité en tant que Personne Publique Associée sur le PLUi arrêté de la Communauté des communes du Diois**

Le Président informe que :

Conformément aux articles L. 153-16 et suivants du code de l'urbanisme, le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval a été saisi par la Communauté des communes du Diois pour émettre un avis sur son PLUi arrêté.

Prescrit en mai 2018, le PLUi de la Communauté des communes du Diois a été arrêté au conseil communautaire du 10 juillet 2025. Le territoire du Diois n'étant pas inscrit dans un périmètre de SCoT, l'EPCI est tenu, conformément à l'article L132-9 du Code de l'Urbanisme de consulter, lors de la phase d'arrêt du projet, les établissements publics en charge des SCoT limitrophes. Saisi par courrier RAR reçu le 25 juillet 2025, le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval doit émettre son avis avant le 25 octobre 2025.

Le PLUi élaboré à l'échelle de l'intercommunalité du Diois couvre un périmètre de 1 200 km<sup>2</sup> et presque 12 000 habitants et est constitué de 50 communes. Deux habitants sur cinq vivent dans la ville-centre, Die. De forts contrastes sont donc à l'œuvre sur le territoire entre les communes les plus accessibles et les mieux desservies, et celles parfois très rurales au profil montagnard. L'ambition du PLUi est de mettre en œuvre un projet de territoire visant à équilibrer le développement démographique et urbain qui se base sur une armature territoriale cohérente offrant à chaque bassin de vie un niveau d'équipement de proximité satisfaisant.

Le PLUi arrêté, conçu à horizon 2035, se base sur un scénario de développement démographique de +1% par an. Cette croissance, dynamique, est justifiée dans le projet par l'observation des tendances récentes en hausses et projetées sur la période 2025-2035, en lien avec le « rajeunissement » du parc de logements porté par le PLUi. Cette croissance démographique représente un apport d'un peu moins de 2 000 habitants supplémentaires en 2035.

La programmation de logements du PLUi arrêté prévoit la création de 1 224 logements nouveaux selon des modalités diverses (construction neuve, division, résorption de la vacance, changements de destination), mais dont le principal levier est la construction neuve sur terrains nus, en densification de l'enveloppe urbaine et en extension, à hauteur de 1 005 logements.

Le parc de logements existants étant constitué en grande majorité de maisons individuelles, le PLUi arrêté fixe des dispositions visant à la diversification du parc : les OAP sectorielles prévoient des formes urbaines variées et des secteurs de mixité sociale sont inscrits sur 4 communes du territoire. Les densités dans les secteurs d'opérations nouvelles s'échelonnent de 25 logts/ha à Die, 20 logts/ha dans les bourgs-centres puis décroissent selon les niveaux de l'armature territoriale.

Concernant la production de logement, le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval souhaite saluer l'ambition portée par le PLUi arrêté du Diois en matière de résorption de la vacance.

L'interface entre le territoire du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval et le territoire du Diois s'articule de manière cohérente entre le PLUi arrêté et les documents d'urbanisme du territoire SCoT (PLUi de la CCVD, PLU de Saillans et SCoT de la Vallée de la Drôme Aval). Plus spécifiquement en matière de commerce, le PLUi du Diois prévoit de conforter le commerce de centralité et identifie les zones commerciales existantes sans extension ; les nouvelles zones à vocation commerciale ne sont pas autorisées dans le PLUi arrêté. Ce développement s'articule bien avec celui du SCoT VDA et les communes de Saillans et Vercheny, qui possèdent des périmètres de centralité commerciale inscrits au DAACL, ne devraient pas subir d'effet concurrentiel notable.

Le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval salue la mobilisation d'outils programmatiques et opérationnels permettant d'engager le territoire vers un aménagement cohérent et harmonisé. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur le commerce d'une part, et sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques d'autre part affirment une vision stratégique partagée à l'échelle du Diois.

La Communauté des communes du Diois mobilise la garantie communale de 1 ha par commune prévue par la réglementation sur le ZAN. Le potentiel estimé dans le projet est donc de 52 ha sur la période 2021-2031 et de 62,4 ha sur la période 2021-2035. De cette enveloppe, la Communauté des communes du Diois retire 4 ha correspondant à la consommation depuis 2021. L'enveloppe de la période PLUi (2025-2035) calculée est donc de 58,4 ha. Dans le cas particulier de la Communauté des communes du Diois, la mobilisation de la garantie communale permet d'ouvrir sur la période 2021-2031 un potentiel foncier supérieur à la consommation réelle de la période de référence 2011-2021 de 46 ha.

Le projet de développement territorial porté par le PLUi arrêté implique la consommation de 59,4 ha dont 55,4 ha d'ENAF. A noter, outre les extensions de l'enveloppe urbaine, les surfaces compatibles pour établir la consommation d'ENAF du projet incluent, les dents creuses de plus de 2 500m<sup>2</sup> situées en EUE, ainsi que les consommations engendrées par les STECAL et les Emplacements Réservés.

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.

Monsieur le Président tient à souligner le travail de la communauté de communes sur les points suivants :

- Les modalités de production de logements et notamment la résorption de la vacance,
- Les orientations du projet sur les communes de l'interface entre le PLUi du Diois et le territoire du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval,
- Les leviers opérationnels mobilisés dans le PLUi arrêté et notamment la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

***Suite à cet exposé et***

***Vu l'avis favorable avec une recommandation de la commission SCoT « Mise en compatibilité des documents d'urbanisme » réunie en date du 30 septembre 2025,***

**LE CONSEIL SYNDICAL après en avoir délibéré, décide :**

- D'émettre, sur le PLUi arrêté de la Communauté des communes du Diois, un **avis favorable** assorti d'une recommandation au sujet du bilan foncier du projet.

Fait et délibéré par les délégués syndicaux soussignés  
Ont signé au registre les membres présents.

**Le Président**  
**Loïc MOREL**

