INTERPRÉTATION RÉUNION PUBLIQUE N°1 – PRÉSENTATION DU PLUiH

13 octobre 2026

COMPTE-RENDU DE REUNION

Date de la réunion :13/10/2026 – Salle des fêtes de Poët-Laval
Objet de la réunion : Interprétation Loi Montagne – commission PLUiH

PERSONNES PRESENTES

Prénom NOM	Organisme/fonction
LAMBERT Régis	Vice-président chargé du PLUiH – Communauté de communes Dieulefit-Bourdeaux
HARMEGNIES Christelle	Responsable du pôle Planification, Aménagement et Gestion de l'espace – CCDB
HUBAUD Lola	Urbaniste – Alpicité, mandataire du groupement
Habitants et élus du territoire	

PERSONNES EXCUSEES

Prénom NOM	Organisme/fonction
BENOÎT Patrice	Président de la communauté de communes (excusé en ouverture de séance)

Document(s) joint(s)	Plaquette de présentation de quatre pages distribuée au public Diaporama intitulé « 26_10_13_Réunion publique n°1_PLUiH »
Nombre de pages	6

RELEVE DE DISCUSSIONS

OBJET ET CONTEXTE DE LA RÉUNION

Cette première réunion publique consacrée au Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) de la Communauté de communes Dieulefit-Bourdeaux (CCDB) vise à présenter aux habitants la démarche engagée, son cadre réglementaire, les étapes de son élaboration et les moyens de participer à la concertation.

En ouverture de séance, Régis LAMBERT remercie la commune accueillant la réunion et rappelle que l'élaboration du PLUiH concerne les 21 communes de l'intercommunalité. Patrice BENOÎT, président de la CCDB, est excusé. Christelle HARMEGNIES présente son rôle de coordination et d'interface avec le bureau d'études, puis Lola HUBAUD (Alpicité) expose les principales caractéristiques du document et le calendrier prévisionnel.

Il est précisé que la réunion constitue un temps d'information et de dialogue en amont des choix politiques. Aucun zonage nouveau, règlement de constructibilité ou classement de parcelle n'est

arrêté à ce stade : ces décisions interviendront ultérieurement, après la phase de diagnostic et la définition du projet de territoire.

SYNTHÈSE DE LA PRÉSENTATION

1. Finalités du PLUiH et périmètre de la démarche

La CCDB a prescrit l'élaboration du PLUiH en septembre 2024. La démarche poursuit une ambition intercommunale : construire un projet de territoire partagé, prenant en compte la diversité des communes, leurs complémentarités, ainsi que les besoins en habitat, activités économiques, équipements, mobilités et services. Il ne s'agit pas de juxtaposer les projets de 21 communes, mais de définir une stratégie cohérente à l'échelle du bassin de vie.

Trois grandes orientations de la délibération de prescription sont rappelées : rechercher un équilibre entre développement territorial et préservation des ressources locales ; soutenir le dynamisme des activités et les parcours résidentiels tout en valorisant le patrimoine ; adapter les commerces, équipements et services aux besoins de la population et contribuer à la cohésion sociale.

Le choix d'un PLUiH permet d'intégrer au document d'urbanisme un volet approfondi consacré à l'habitat : besoins de logements et d'hébergements, parcours résidentiels, logement des publics spécifiques et mobilisation du parc existant. Le projet est pensé sur un horizon d'environ dix à douze ans après son approbation, horizon nécessaire pour dimensionner les besoins et les capacités de développement.

2. Pièces constitutives du document et logique de construction

Le bureau d'études rappelle la chaîne de travail : établir d'abord un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement ; identifier les atouts, difficultés et enjeux ; construire ensuite le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document politique central ; enfin, traduire ces orientations dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAPainsi que le règlement écrit et graphique.

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) permettra de décliner la politique de l'habitat. Les annexes compléteront le dossier, notamment avec les informations nécessaires à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le rapport de présentation aura aussi pour fonction de justifier les choix retenus. À titre d'exemple, une difficulté de stationnement identifiée au diagnostic pourra, si les élus décident d'en faire une priorité dans le PADD, conduire à inscrire un emplacement réservé ou une orientation d'aménagement et de programmation.

Il est rappelé qu'un PLUiH est un outil de planification : il peut réserver ou organiser les conditions foncières et réglementaires nécessaires à un projet (maison de santé, équipement, secteur d'activités), mais ne réalise pas lui-même les équipements et ne règle pas directement l'ensemble des difficultés identifiées.

3. Procédure, hiérarchie des normes et sobriété foncière

Une fois le projet suffisamment abouti, le conseil communautaire procédera à son arrêt et au bilan de la concertation. Les Personnes Publiques Associées (services de l'État, chambres consulaires et organismes concernés…) seront consultées ; suivront une enquête publique, d'éventuels ajustements motivés et l'approbation du document. Le PLUiH devra notamment être compatible avec les documents de planification de rang supérieur, dont le Schéma de cohérence territoriale (SCoT).

La présentation rappelle l'évolution progressive de la réglementation en matière de sobriété foncière, notamment les lois SRU, Grenelle, ALUR et Climat et Résilience. La trajectoire nationale de zéro artificialisation nette à horizon 2050 et la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constituent des contraintes majeures pour la définition des futurs droits à construire. Les possibilités de densification et de mobilisation du tissu déjà urbanisé devront être examinées avant d'envisager de nouvelles extensions.

La loi Montagne constitue également une donnée structurante, présentée comme applicable à 19 des 21 communes du territoire. Les modalités de sa mise en œuvre seront approfondies dans les travaux de diagnostic et de projet.

4. Premiers constats territoriaux présentés au public

Les premières données exposées sont indicatives et doivent encore être affinées lors de la finalisation du diagnostic. Il est fait état d'environ 9 700 habitants en 2023, d'une croissance démographique modérée reposant principalement sur les arrivées de nouveaux habitants et d'un vieillissement de la population. L'indice de jeunesse est présenté comme faible et la taille moyenne des ménages est d'environ deux personnes, contre environ 2,1 à l'échelle départementale.

Le territoire présente un profil résidentiel : le nombre d'emplois disponibles correspond approximativement à huit emplois pour dix actifs occupés résidents. La part des résidences principales est estimée à environ 70 % du parc. Entre 2017 et 2023, la croissance des résidences principales est présentée comme proche de 8 %, et une part importante de la production de logements (environ 56 %) aurait servi à répondre au desserrement des ménages plutôt qu'à l'accueil d'une population supplémentaire.

Le taux de vacance des logements est présenté comme voisin de 8 %, avec des réalités communales à distinguer. Le parc est caractérisé par une forte proportion de maisons individuelles de grande taille, ce qui interroge son adaptation à la composition des ménages. Enfin, le territoire dispose aujourd'hui de quatre PLU communaux et de deux cartes communales ; les autres communes relèvent du Règlement national d'urbanisme (RNU).

5. Calendrier et modalités de concertation

Le calendrier prévisionnel présenté prévoit la poursuite du diagnostic en 2026 et sa restitution au début de 2027, puis l'élaboration du PADD en 2027, sa traduction réglementaire en 2028 et la phase de finalisation, d'arrêt, de consultation et d'approbation dans les années suivantes, avec une approbation envisagée à horizon 2030. Ces échéances constituent un objectif de travail, non un calendrier définitivement arrêté.

Les habitants peuvent contribuer à la démarche au moyen des registres de concertation, des observations transmises par les canaux mis à disposition par la CCDB, des informations diffusées sur le site internet communautaire, de la plaquette de présentation et des réunions publiques. Trois premiers ateliers participatifs sont annoncés pour l'automne 2026, à Dieulefit (lundi 20 octobre), Bourdeaux (lundi 2 novembre) et Pont-de-Barret (lundi 23 novembre).

Ces ateliers, ouverts à tous, doivent permettre de recueillir les atouts et faiblesses du territoire puis de travailler collectivement sur des thèmes tels que le cadre de vie, les mobilités, l'économie et l'habitat. Les échanges sont encouragés à l'échelle intercommunale, sans se limiter aux demandes de constructibilité individuelles.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC – QUESTIONS / RÉPONSES

Évolution éventuelle du périmètre intercommunal et départ de communes

Une personne interroge les conséquences, pour le PLUiH, d'un éventuel rattachement de communes à une autre intercommunalité, notamment Montélimar Agglomération. Il est répondu que la mission en cours porte sur le périmètre actuel des 21 communes. Aucun scénario alternatif n'est intégré à ce stade. Si une modification de périmètre se concrétisait, la CCDB et les collectivités concernées devraient examiner ses conséquences sur le travail engagé et sur leurs documents d'urbanisme. Les intervenants ne préjugent ni de l'issue ni du calendrier de cette hypothèse.

Maintien des documents d'urbanisme en vigueur et évolutions durant l'élaboration

Les PLU, cartes communales et règles actuellement applicables demeureront en vigueur jusqu'à l'entrée en application du futur PLUiH, sous réserve des procédures d'évolution conduites entre-temps. Des modifications ponctuelles peuvent donc encore être envisagées. Il est toutefois rappelé qu'une fois le PADD du PLUiH débattu, le sursis à statuer pourra, dans les conditions légales, être mobilisé à l'égard de projets susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du futur plan.

Approbation du PLUiH, rôle des communes et possibilité de contestation

Plusieurs questions concernent les délibérations communales, le rôle du conseil communautaire et les possibilités de faire valoir une objection. Il est précisé que le conseil communautaire est l'organe appelé à approuver le PLUiH et que les conseils municipaux seront associés selon la procédure applicable. Les intervenants rappellent les deux moments distincts d'expression du public : la concertation durant l'élaboration, dont les contributions feront l'objet d'un bilan, puis l'enquête publique après l'arrêt du projet, conduite par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

Répartition de la consommation foncière et des capacités de développement

Une interrogation porte sur le partage des droits à construire entre communes qui ont consommé des espaces à des rythmes différents. Le bureau d'études indique qu'aucune clé de répartition n'a été discutée pour l'heure. La première étape consistera à fiabiliser l'analyse des consommations passées et récentes. Il appartiendra ensuite aux élus de retenir une stratégie commune, pouvant notamment tenir compte de l'armature territoriale, des emplois, du logement, des équipements, des besoins et de l'historique de consommation de chacune des communes. Il s'agit d'un arbitrage politique majeur du futur PADD.

Loi Montagne : quelles communes et quels critères de classement ?

Un participant demande les critères qui déterminent l'assujettissement d'une commune à la loi Montagne. Les intervenants rappellent le rôle des délimitations réglementaires et de critères géographiques, notamment liés au relief et aux massifs, tout en indiquant qu'ils ne disposent pas en séance des références et seuils exacts.

COMPLEMENTS APPORTES A LA SUITE DE LA REUNION DANS LE CADRE DU PRESENT COMPTE-RENDU :

Critères d'altitude ou de pente

Une commune ou une partie de commune est classée en Loi Montagne lorsqu'elle répond à l'une de ces conditions :

- L'altitude : Plus de 80 % de la surface du territoire communal est située à une altitude supérieure à 600 mètres (avec des seuils spécifiques pour les départements d'outre-mer).
- La dénivellation : Une différence d'altitude (dénivelée) d'au moins 400 mètres entre le point cultivé le plus bas et le point cultivé le plus haut.
- La pente : Une part importante du territoire présente des pentes rendant la mécanisation difficile (notamment des pentes supérieures ou égales à 15 %).

Contraintes climatiques et agronomiques

- Difficultés climatiques : Un climat de montagne caractérisé par une saison végétative très courte due à l'altitude ou des conditions thermiques rudes limitant les types de culture.
- Handicaps naturels : Des contraintes qui justifient une compensation (comme les zones défavorisées simples pour l'agriculture de montagne)

Qui peut participer aux ateliers ? Peut-on se rendre dans plusieurs secteurs ?

La CCDB confirme que les ateliers sont ouverts à l'ensemble des habitants et usagers intéressés par l'avenir du territoire, qu'ils soient ou non propriétaires. La participation n'est pas réservée aux personnes résidant dans le secteur où se tient l'atelier : chacun peut choisir une autre date ou assister à plusieurs ateliers. La sectorisation vise surtout à faciliter la proximité et les déplacements. Chaque commune est par ailleurs invitée à participer à la commission PLUiH par l'intermédiaire d'un binôme de représentants.

Contenu concret et fréquence des ateliers participatifs

Les premiers ateliers, prévus à l'automne, sont présentés comme des temps de diagnostic et d'expression : une phase individuelle permettra de faire ressortir les atouts et faiblesses, suivie d'un travail en petits groupes de cinq à huit personnes sur plusieurs thématiques. D'autres formes de concertation accompagneront les étapes ultérieures, notamment le projet politique et sa traduction. Les modalités précises des séquences futures seront communiquées au fur et à mesure de l'avancement.

Qui instruira les permis de construire et qui contrôlera leur légalité ?

La création d'un service intercommunal d'instruction des autorisations du droit des sols (ADS) est présentée. Dans un premier temps, il serait appelé à traiter les demandes des communes déjà dotées d'un document d'urbanisme, les communes relevant encore du RNU restant instruites par les services de l'État selon l'organisation actuelle. Une fois le PLUiH approuvé, l'organisation pourrait s'étendre à l'ensemble des communes concernées. Il est précisé que le contrôle de légalité demeure une compétence de l'État, distincte de l'instruction administrative des autorisations.

Le PLUiH pourra-t-il évoluer après son approbation ?

Le document est conçu pour fixer un cadre à moyen terme, de l'ordre d'une décennie, mais il ne sera pas intangible. Les intervenants distinguent les adaptations ponctuelles, relevant potentiellement de procédures de modification, et les évolutions plus fondamentales du projet territorial nécessitant une révision. Le choix de porter l'urbanisme à l'échelle intercommunale implique qu'à terme ces procédures relèveront de décisions communautaires.

Place du développement économique et besoins des artisans

Un participant souligne la nécessité de développer ou d'adapter l'offre foncière et immobilière pour les activités artisanales, notamment lorsque les ateliers existants ne répondent plus aux besoins. Les élus confirment que l'économie et l'emploi constituent des enjeux importants du projet intercommunal, en lien avec l'accueil de ménages actifs et de familles. L'identification des besoins, des sites adaptés et du calendrier des opérations devra être approfondie dans le diagnostic et les choix d'aménagement futurs.

Coût de l'élaboration et moyens de mise en œuvre

Interrogée sur le budget de la démarche, la CCDB annonce un ordre de grandeur d'environ 400 000 € pour les études. L'existence de financements et de subventions est évoquée. Les évolutions futures du document pourraient donner lieu à des prestations externes, tandis que le futur service ADS nécessitera une organisation et des moyens humains propres à la collectivité.

Quel poids réel pour les contributions de la population ?

En conclusion des échanges, il est demandé dans quelle mesure les propositions citoyennes pèseront dans les arbitrages. Les élus précisent que la participation ne constitue pas une simple formalité : la qualité et la diversité des contributions devront nourrir les analyses et, le cas échéant, faire évoluer les premières orientations. Les choix restent cependant encadrés par le droit et devront être arbitrés par les élus. Le public est invité à participer en exposant des enjeux collectifs et une vision du territoire à dix ou douze ans, au-delà des situations foncières individuelles.

PROCHAINES ÉTAPES

La CCDB poursuit avec Alpicité l'élaboration du diagnostic, l'organisation des ateliers participatifs de l'automne 2026 et la préparation des premières orientations du PADD en 2027. La population sera à nouveau informée et associée à mesure que les documents évolueront. Il est rappelé que les règles de constructibilité du futur PLUiH ne sont pas encore établies.