

Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme

de la

Commune de Dieulefit

COMMUNAUTE DE COMMUNE DIEULEFIT-BOURDEAUX

Rapport d'Enquête Publique

Enquête publique conduite du 12 Novembre 2025 au 11 Décembre 2025

Document n°2 - Conclusions motivées

18 janvier 2026

Commissaire Enquêtrice : Anne BURLAT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
1- RAPPELS : CONTEXTES ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	2
1.1 CONTEXTES de l'ENQUÊTE PUBLIQUE	2
1.2 OBJET de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	2
1-3 ORGANISATION & DEROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
2- SYNTHESE & : BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
2-1 L'OAP LES REYMONDS (LA SABLIERE) & LE REGLEMENT DE LA ZONE AUB	4
Avis de la commissaire enquêtrice	5
2-2 L'OAP CLIMAT TVB & LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	7
Avis de la commissaire enquêtrice	8
2-3 LE REGLEMENT : STRATEGIE AGRICOLE & SUPPRESSION DU PASTILLAGE & IRREGULARITES	9
Avis de la commissaire enquêtrice	9
2-4 LE REGLEMENT : MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES & DIVERS	10
3- AVIS MOTIVE de la COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	11
EN RELATION	12
Recommandation n°1	12
Recommandation n°2	12
EN CONSEQUENCE.....	12
RESERVE	12

1- RAPPELS : CONTEXTES ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 CONTEXTES de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les études réalisées pour la définition de cette modification n°2 de droit commun du PLU de Dieulefit ont été menées sur la presque totalité du mandat de l'équipe municipale, nouvellement élue. Le bureau d'études a été contractualisé en 2022 après échange sur ce que cette modification pouvait inclure.

Ce processus a été impacté par le transfert de la compétence urbanisme à la Communauté de Commune Dieulefit-Bourdeaux (CCDB), qui a pris la compétence urbanisme-PLUi et modifié ses statuts par la délibération du conseil communautaire 32-2023 du 15 décembre 2023. Cette modification a été autorisée par l'arrêté préfectoral n°26-2024-04-15 du 15 avril 2024. Ce transfert avait pour objectif d'engager les études d'un PLUi-H (Plan Local d'urbanisme intercommunal et d'habitat) dès 2026, ce qui se confirme.

La Commune de Dieulefit a donc intégralement mené le dossier des études et la CCDB assume la responsabilité règlementaire de sa validation. A ce titre elle est l'Autorité Organisatrice de cette enquête publique.

Ce transfert a pu porter quelques hésitations de démarches de la part de la commune de Dieulefit, qui a donc intégralement mené le dossier technique, suivi par le portage administratif de sa validation par la CCDB, qui n'a pas travaillé sur les études. Le temps d'enquête peut témoigner d'une excellente entente entre la municipalité de Dieulefit et la CCDB. Ainsi M **Christian BUSSAT**, Maire de Dieulefit, a été présent conjointement à Madame **Fabienne SIMIAN**, Présidente de la CCDB, à toutes les étapes formelles de la procédure de l'enquête publique.

1.2 OBJET de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les quatre points principaux de cette proposition de modification concernent :

- **Les modifications nécessaires à la possibilité d'implantation d'habitat léger dans la zone AUb2 des Reymonds (la Sablière) déjà ouverte à l'urbanisation**, modifications du règlement et de l'OAP. Pour cela, la zone AUb, constituée de trois grands terrains parallèles sur le coteau, et déjà ouverte à l'urbanisation, a été séparée en deux secteurs. La zone AUb2, correspondant aux projets en cours d'études de logements souhaités, à l'Ouest, a été séparée du reste de la zone, déjà partiellement construite et renommée AUb1. Le règlement continue de traiter la zone AUb dans son ensemble, avec une mention à l'article 2 autorisant l'implantation des habitations démontables. L'OAP les Reymonds (la Sablière) a été modifiée, et plus généralement très simplifiée dans sa partie graphique.
- **La mise à jour des Emplacements réservés (ER)**. Avec plusieurs nouveaux emplacements et l'extension très importante de certains en zone N.
- **La suppression du *pastillage*** : intégration de la loi dite "Macron", avec mise à jour du zonage supprimant les micro-zones Ah et Nh, et intégration dans le règlement des possibilités d'évolution des constructions existantes ;
- **La définition d'une nouvelle OAP dite Climat-Trame verte et Bleue (TVB)** ayant pour objet de valoriser la prise en compte de dispositions favorables à l'environnement au sens large avec quatre orientations :

1. *Favoriser la biodiversité dans les espaces bâtis,*

2. *La préservation des ressources,*
3. *Le Confort climatique,*
4. *L'énergie,*

En corrélation, des obligations étaient incluses dans le règlement modifié, dont la réalisation d'étude technique, hydraulique sur demande du service d'assainissement et/ou géotechnique en cas de risques.

En parallèle, quelques "modifications mineures" ont été apportées dans le règlement, ainsi qu'une liste de définition en introduction de celui-ci.

Le dossier de présentation de l'enquête publique comportait tous les documents concernés par la modification, avec mise en évidence des modifications proposées : la présentation, le règlement, les OAPs et les deux règlements graphiques, accompagnés des échanges avec les PPA et des pièces administratives.

1-3 ORGANISATION & DEROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE a, par l'ordonnance N° E25000104/38 du 07/05/2025 désigné Anne BURLAT en qualité de Commissaire Enquêteur pour cette enquête publique, relative à la modification du PLU de Dieulefit, et Denis ECARNOT en tant que commissaire suppléant.

Le Maire de Dieulefit a, par l'arrêté n°71/2024 du 21/03/2024, prescrit la modification du PLU de Dieulefit.

Suite au transfert de compétences approuvé par la préfecture le 15 avril 2024, la présente enquête publique est donc sous l'autorité de la Communauté de Commune de Dieulefit-Bourdeaux (CCDB).

La Présidente de la Communauté de Commune de Dieulefit-Bourdeaux a, par l'arrêté n° 04/2025 du 13/10/2025, prescrit l'enquête publique et ses modalités d'organisation.

La publicité de l'enquête publique a été conforme, exceptée une interprétation erronée de la règle puisque la republication dans la presse a été effectué huit jours après la première publication et non dans les huit premiers jours de l'enquête. Pour autant, la CCDB, autorité organisatrice (AO), comme la Mairie de Dieulefit ont toutes les deux publié sur l'ensemble de leurs supports (panneaux d'affichage, panneau lumineux, sites web ou réseaux sociaux, etc.) dont une republication la première semaine de l'enquête par la CCDB (AO) sur son site web. Il peut ainsi être considéré que, malgré l'erreur relevée, la publicité a été correctement effectuée et le public informé de la tenue de l'enquête publique.

La concertation préalable à l'enquête publique s'est déroulée conformément à la Délibération 32-2025 du conseil communautaire de la CCDB du 20 juin 2025 qui en a défini les modalités, avec mise à disposition du dossier durant 1 mois, du 24 juin au 24 juillet 2025, et la tenue d'une réunion publique le 08 juillet 2025.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 04/2025 du 13/10/2025 de prescription de l'enquête par la CCDB et les 3 permanences ont été tenues comme prévu les :

- Mercredi 12 Novembre 2025, de 10h à 12h,
- Vendredi 28 Novembre 2025, de 14h à 16h, et
- Jeudi 11 Décembre 2025, De 10h à 12h.

L'enquête s'est déroulée dans un climat cordial et à l'issue de l'enquête il a été comptabilisé :

- 21 observations consignées sur le registre,
- 27 courriers électroniques reçus à l'adresse dédiée,
- 1 courrier papier a été déposé en mairie.

2- SYNTHÈSE & : BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au-delà des observations sans relation avec l'objet de l'enquête publique, qui ne sont pas reprises dans cette conclusion motivée, les observations se concentrent principalement sur :

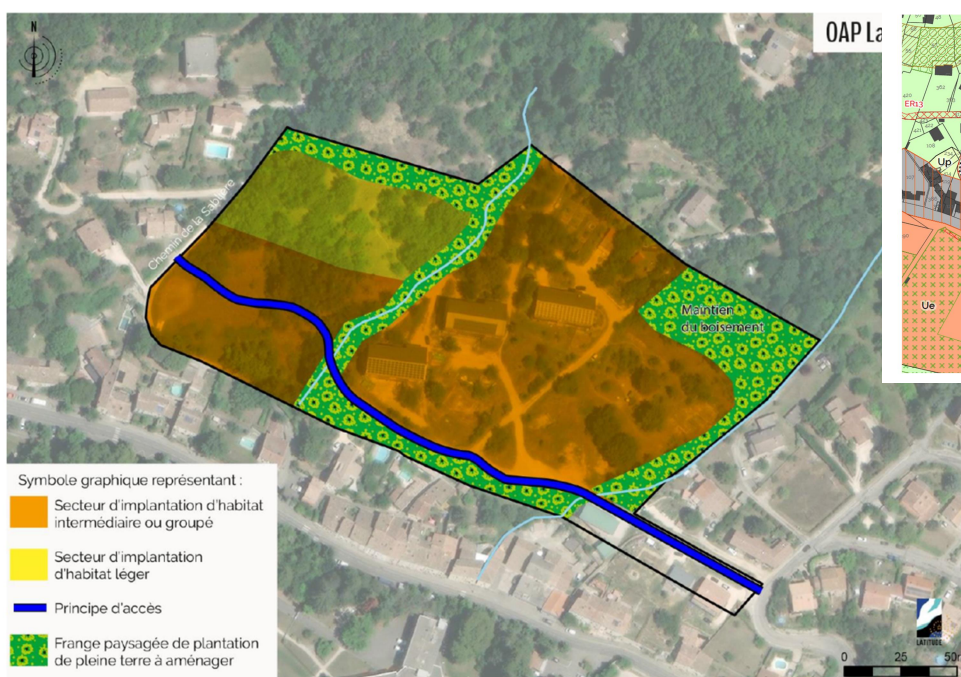
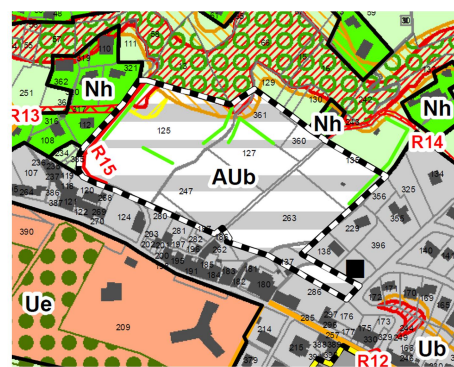
2-1 L'OAP LES REYMONDS (LA SABLIERE) & LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AUB

Le sujet principal discuté est très largement l'urbanisation en cours de la zone Aub du PLU avec les projets de la zone Aub2 inscrits dans l'OAP Les Reymonds (la Sablière) dont la possibilité de construire de l'habitat léger. Quatre illustrations empruntées au PLU pour les deux premières et à la modification proposée pour les deux suivantes permettent une compréhension plus aisée des questions soulevées.

Le règlement concerné reste celui de la zone Aub.



OAP Les Reymonds
PLU 2014



OAP Les Reymonds (la Sablière)
Modification proposée du PLU
2025



La proposition de modification de l'OAP a donc pour impacts principaux :

- De séparer la zone AUb2 (à l'Ouest), devenue la propriété de la Commune et d'un bailleur social sur laquelle est prévu un projet de logements (SDH) et un projet d'habitat léger, de la zone AUb1 (à l'Est) déjà partiellement construite (au centre) et devenue l'entière propriété d'Ecoravie ;
- De modérer l'obligation de la réalisation de la voie (routière) *de desserte interne structurante* définie dans l'OAP initiale ;
- En simplifiant le document graphique à sa plus simple expression, de supprimer sur l'illustration toute mention concernant l'aménagement souhaité, dont les aménagements ayant trait à la gestion des eaux pluviales ;
- Et de passer le petit secteur à risque fort, et donc réglementairement inconstructible, (coin Nord-Ouest) de la zone AUb à la zone N voisine.

Pour rappel, les observations du public sont :

- Dans l'OAP modifiée, la voie d'accès au projet de la Sablière prévoit reprendre la route de la Sablière et non une voie de *desserte interne structurante* telle que spécifiée dans l'OAP initiale ;
- Le manque d'encadrement réglementaire de l'habitat léger (zone AUb), avec des demandes de réglementation concernant : l'aspect des constructions, le recours obligatoire aux réseaux, la végétalisation du site, le nombre de places de stationnement, etc. ;
- La gestion des eaux pluviales non maîtrisée depuis le début de l'urbanisation de la zone. L'eau ravine et inonde les riverains du chemin des demoiselles ;
- La suppression, dans l'OAP des Reymonds (la Sablière) uniquement, de la référence au règlement pour les personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Et les Observations de la DDT 26 sont :

- Absence de plan d'aménagement d'ensemble, demandé *a minima* pour la zone AUb2 ;
- Nécessité de respecter la densité prévue dans l'OAP initiale : 25 à 30 logts/ha.
Dans les échanges, chacun a accepté la fourchette basse. La question posée concerne la surface pour calculer le ratio, car celle de l'OAP initiale (PLU 2014) incluait un secteur à risques inconstructible (haut du terrain Est) et un boisement maintenu (haut du terrain Nord-Est).

Avis de la commissaire enquêteur

L'analyse présentée dans le rapport a mis en évidence, une mise à jour de l'OAP plus qu'un changement majeur.

- D'une part, en réponse aux observations du public, la CCDB et la Mairie de Dieulefit ont précisé que : **la voie interne structurante** n'ayant pas été incluse comme servitude de passage lors de l'approbation du permis de construire délivré à Ecoravie en juillet 2015, son terrain est sa totale propriété, de droit privé. La voie ne pourrait donc se faire qu'avec son autorisation. Ce qu'elle refuse.

Il est important de relever la participation constructive d'Ecoravie à la démarche participative menée pour l'étude de l'urbanisation de la zone AUb2, mitoyenne. Ainsi, au vu de l'emplacement actuel de la borne Incendie, Ecoravie a validé le principe d'un accès pompier traversant son terrain. De plus dans le cadre de la valorisation des équipements en faveur des deux roues, incluse dans cette modification du PLU, Ecoravie a également validé la traversée de son terrain par la piste cyclable prévue le long de la vallée du Fau pour rejoindre le centre bourg.

- D'autre part, la DDT 26 relève dans son avis que "l'habitat léger correspond à mode de construction et non à une destination. Dès lors, et bien que la commune l'identifie pour plus de clarté dans l'OAP

et prévoie son autorisation explicite uniquement dans la zone AUB2, il n'y aura pas d'exclusion d'habitat léger sur les autres zones de la commune".

Pour autant, **la DDT a émis une réserve : Mettre en place une opération d'ensemble** sur le secteur de l'OAP Reymonds (la Sablière), **a minima sur le secteur AUB1** (foncier non commun), pour respecter les objectifs de production de logements prévus dans l'OAP.

- Effectivement, l'absence d'une opération d'ensemble initiale, induite par la séparation de la propriété entre trois propriétaires privé en 2014, n'a pas permis de garantir l'atteinte de l'objectif d'ensemble en terme de logements. De plus, l'analyse développée dans le rapport a mis en évidence que la question du nombre de logements construits à court terme est directement impacté par les aménagements en permaculture, réalisés avec des aides d'Etat, de la partie basse du terrain Est, propriété d'Ecoravie, qui n'a aucune obligation de construction sur ses terrains. L'OAP a, en cohérence avec l'OAP climat-TVB et les nouvelles orientations du PLU conservé le maintien des boisements existants, ce qui a été relevé positivement par la MRAe. En relation, l'objectif prévu en nombre de logements ne peut être atteint à court terme.
- Aujourd'hui le contexte a évolué :
 - D'une part la zone AUB2 est propriété de la commune et d'un bailleur social, ce qui permet un travail conjoint. Ainsi, en adéquation avec la demande de la DDT 26, un plan d'aménagement d'ensemble est étudié par le Bureau d'étude (Athanor, Oullins) avec un objectif partagé d'une densification adéquate au moins égale à 25 logements/ha.
 - D'autre part, Ecoravie s'est, depuis, rendu propriétaire de l'ensemble de la zone AUB1, ce qui permet maintenant d'exiger un plan d'aménagement d'ensemble pour cette zone pour tout aménagement à venir. Nous verrons que pour des enjeux de gestion des eaux pluviales, cette démarche est indispensable.

L'observation du public constatant le non-respect de l'OAP et de la loi pour **la question de la gestion des eaux pluviales** depuis les débuts de l'urbanisation de la zone AUB est très sérieuse.

- En effet, en réponse à l'observation et à la question posée, la CCDB et la Municipalité constatent que "l'eau de ruissellement des toitures est stockée et le terrain peu imperméabilisé", ce qui est exacte mais n'empêche en rien un ruissellement très important en cas de grosse pluie. La taille du terrain est conséquente. La réponse s'attache ensuite à parler du projet de la zone AUB2 sans le préciser et sans finaliser l'analyse de la zone AUB1.
- L'analyse présentée dans le rapport est arrivée à la conclusion qu'actuellement Ecoravie et la mairie, propriétaire du chemin des demoiselles, ont chacun tendance à se reposer sur l'autre, sans qu'aucune réelle action ne soit entreprise. La situation est effectivement compliquée, la zone AUB étant situé sur un coteau au sol argileux avec forte présence de gré-sableux sur ses hauteurs. D'une part, les aménagements réalisés ont modifiés l'équilibre antérieur de perméabilité du terrain d'Ecoravie et d'autre part les travaux de recalibrage et de stabilisation du chemin des demoiselles, réalisés à un niveau inférieur des terrains desservis, favorise le ravinement.

A ma connaissance, aucune étude hydraulique n'a été réalisée, incluant le terrain d'Ecoravie, depuis le début de l'urbanisation du secteur et, comme signalé, le document graphique a enlevé toute mention concernant le sujet de gestion des eaux pluviales, même si elles sont toujours dans le texte. Il conviendra de remédier à cette situation rapidement et en tout état de cause avant tout autre aménagement dans la zone AUB1. En ce sens, l'avis de la commissaire enquêtrice rejoint la réserve de la DDT 26 et la nécessité de réaliser un plan d'aménagement d'ensemble incluant une étude hydraulique pour la zone AUB1.

La zone AUB2 est, en bas de terrain, mitoyenne de la route de desserte. [Le plan d'ensemble, à l'étude lors des échanges, a prévu des équipements de gestion des eaux pluviales, qu'il conviendra de respecter.](#)

Enfin, pour les questions concernant **la réglementation de la construction d'habitat léger** :

- La réglementation recoupe de nombreux points relevés :
 - Pour toutes les craintes concernant le respect de la cohérence paysagère et architecturale, il peut être relevé que le secteur destiné à l'implantation d'habitat léger est inclus dans le périmètre de 500m de plusieurs monuments historiques inscrits (Ils sont au nombre de 4 à Dieulefit) et donc soumis à l'avis de l'ABF (Architecte des bâtiments de France). La question patrimoniale sera donc traitée spécifiquement. Enfin, cet habitat est par définition réversible. [La commissaire enquêtrice attire l'attention de la CCDB et de la mairie de Dieulefit sur le fait qu'un habitat léger étant considéré comme une construction \(cf. les définitions\), les prescriptions générales applicables à toutes constructions lui sont applicables, dont l'article 11.1.1/Aspect du titre VI "les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites". Dans quelle catégorie sont classées les Yourtes ? Cette question est valable pour les paragraphes suivants du règlement.](#)
 - La DDT 26 et le Syndicat des eaux ayant imposés le branchement de chaque logement, y compris pour l'habitat léger, aux réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement, puisque ce secteur est urbain et desservi, cette question est classée.
 - Par contre cela implique que la réversibilité revendiquée est celle de la superstructure seule. A ce sujet, l'article AUB-1 stipule que "les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles à la zone seront interdits". Un échange avec le Bureau d'études en charge du projet m'ayant bien confirmé que [puisque'il est question de construction réversible, elles s'implantent sur des plateformes construites par les habitants en superstructure, le minimum de mouvement de terrains étant prévus sur ce secteur, Il serait utile de le préciser dans le règlement de la zone AUB.](#)
 - Pour toutes les questions de clôture et de végétalisation, la CCDB et la mairie de Dieulefit ont rappelé que les mêmes règles s'appliquent à tous, et donc à l'habitat léger.
 - Enfin, pour les parkings, il est entendu que la proximité du centre bourg et l'engagement des habitants d'habitat léger dans les mobilités actives (deux roues), une seule place de parking sera demandée. La CCDB et la mairie de Dieulefit ont confirmé la coquille du règlement, dont le texte stipule 1,5 place de parking par logement pour tous les types d'habitats. [La démarche est cohérente et la modification à 1 place / habitat léger est entendue.](#)

2-2 L'OAP CLIMAT TVB & LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Cette nouvelle OAP Climat-Trame verte et bleue, sans être critiquée directement, revient dans de nombreuses observations à travers les modifications réglementaires liées et qui ont, elles, provoquées de fortes réactions du public, en ce sens qu'elles contraignent les propriétaires privés :

- Limitation de la surface des piscines à 18m²,
- Sollicitation d'étude hydraulique par le service assainissement (dans toutes les zones, y compris A et N),
- Sollicitation possible d'études géotechniques,
- Obligation d'inclure des EnR pour les projets d'une certaine taille.

Avis de la commissaire enquêtrice

- La DDT 26 relève que, la disposition [paragraphe **Eaux pluviales** (articles Desserte par les réseaux, 2- Assainissement)] demandant des études hydraulique complémentaires par le service assainissement ne sera pas applicable dès lors qu'il ne s'agit pas d'une des pièces obligatoires limitativement énumérées par le code de l'urbanisme.

Ainsi, la règle inscrite de manière uniforme, dans un territoire ou coteaux, berges de rivières et plateaux impliqueraient une gestion différenciée, peut être inapplicable. Comme soulevé ci-avant au sujet des zones AUB1 & AUB2, ce sujet est majeur dans certains cas. Il sera recommandé de retravailler ce point.

- Aucune observation du public ne valorise les dispositions prise pour **les deux roues**, mais de nombreuses s'inquiètent de disposition réduisant les obligations de **places de parking véhicules** et critiquent fortement la possibilité accordé aux habitats groupés ou collectifs la réduction de l'obligation par logement neuf de 2 à 1,5 place de parking. A la question posée, la CCDB et la commune ont répondu que "La commune a une volonté de réduire les exigences en matière de stationnement pour limiter la consommation foncière, l'imperméabilisation, et favoriser la mutualisation de stationnements existants."

Cette mesure en faveur d'un habitat groupé économe en foncier et propre à favoriser d'autres modes de mobilité sont en adéquation avec les objectifs annoncés pour cette modification de PLU.

Pour sa part, la DDT 26 relève l'impact positif et approuve les dispositions concernant la limitation des piscines à 18m2, les mesures prises en faveur des deux roues et des énergies renouvelables. Pour autant, comme précisé ci-après, elle s'inquiète de l'impact paysager que ces décisions peuvent avoir.

- La DDT 26 rappelle l'impact patrimonial que pourraient avoir les dispositions relatives à la **valorisation des EnR et l'installation de panneaux solaires** en toiture ou en ombrières. Sujets rejoint par plusieurs observations du public. La DDT 26 insiste sur l'importance de *la cohérence architecturale et paysagère* de Dieulefit. Elle rappelle l'existence du périmètre des 500m. autour des bâtiments historiques et la possibilité de refuser l'installation de panneaux solaires, d'isolant extérieur ou de toitures terrasse afin de préserver l'unité paysagère ou le cadre bâti.

En relation, la DDT 26 demande l'inscription spécifique "sous réserve du respect d'une intégration paysagère" en zone UB. La CCDB, avec la Mairie de Dieulefit, ont confirmé toute l'attention qui est la leur à ce sujet et l'inscription de la mention demandée dans le règlement.

Comme précisé ci-avant, les 4 monuments historiques inscrits, du bourg de Dieulefit placent la totalité du village ancien (le centre bourg) et de ses abords sous la règle apportée par leurs périmètres de protection de 500m dans lequel un avis de l'ABF est requis. La zone UB peut y échapper par endroit et justifie l'attention portée à ce sujet.

- Enfin, la DDT comme les observations du public, s'inquiètent de la **faisabilité de certaines dispositions** :
 - La DDT 26 questionne la faisabilité de lutter contre l'imperméabilisation en centre ancien avec la règle reprise de manière identique dans les diverses zones, de conserver au moins 10% du terrain et 100m2 au minimum en terre végétalisée.
 - Le public s'inquiète beaucoup de la nouvelle obligation de **planter deux arbres de haute tige pour un abattu**, pour le centre ancien zone UA et sa périphérie zone UB, voire pour les secteurs résidentiels que sont les zones UC. Un parallèle est fait avec les obligations de débroussaillage qui ont été très médiatisées cet été et cette obligation qui pourrait

s'apparenter à du boisement pourrait être contradictoire dans les secteurs urbanisés. La CCDB précise en réponse avec la mairie Dieulefit : "il sera ajouté qu'en cas d'impossibilité technique justifiée, il pourra être dérogé et la compensation sera portée à 1 arbre replanté pour 1 arbre abattu, au lieu de 2 arbres replantés pour 1 abattu."

Pour ce point précis, il pourrait être opportun d'inscrire une exception pour l'abattage d'arbres de hautes tiges d'espèces invasives tels l'Ailante, leur éradication étant souhaitable.

- Le public s'est inquiété d'une interdiction générique incluse dans toutes les zones en article 1 *Occupation et utilisation du sol interdites* : " Les décharges et tout stockage important sont interdits ", sans aucune spécification de taille ou d'objet. Or le stockage de bois est très pratiqué. Si la Mairie précise en réponse que " Le PLU ne peut pas indiquer la nature des stockages (c'est hors champ du PLU). Ici il s'agit bien d'interdire les décharges ", il serait opportun de reformuler cette interdiction qui en l'état interdit le *stockage important* de bois de chauffe.

Plus largement et comme relevé ci-avant au sujet de la gestion des eaux pluviales, la répétition systématique de règles identiques dans de nombreuses voire dans toutes les zones ne permet pas d'assurer une cohérence avec les caractéristiques topographiques, bâties ou d'usage. Comme relevé, il sera recommandé de revoir ces points systématiques et de les adapter aux divers contextes règlementés.

2-3 LE REGLEMENT : STRATEGIE AGRICOLE & SUPPRESSION DU PASTILLAGE & IRREGULARITES

Si jusqu'ici, les points relevés engendraient une réponse relativement partagée entre personnes publiques associées (PPA) ou consultées, cela n'est pas le cas sur le sujet de la stratégie agricole.

Avis de la commissaire enquêtrice

Si le CD 26 approuve l'ensemble de la stratégie agricole, donc *a priori* y compris les assouplissements proposés à la règle pour la suppression du pastillage.

- Pour sa part, La DDT 26 désapprouve l'**ouverture en zone A d'installation d'activités touristiques** ayant pour support l'exploitation agricole et demande la suppression de cette possibilité. De même elle rappelle que le règlement doit reprendre les conditions énoncées à l'article L.151-111 I 1 du Code de l'urbanisme dès lors qu'il autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Concernant **La suppression du pastillage**, en application de la loi dite "Macron", du côté des acteurs publics, la CDPENAF, la DDT 26 et la CA 26, après avoir relevé cette divergence ont demandé que la règle soit précisément suivie.
 - Sur ce sujet, si la CA 26 avait transmis une recommandation, la CDPENAF et la DDT 26 avaient émis une réserve.

Le courrier en réponse de la CCDB et de Dieulefit a validé en retour et comme demandé cette inscription stricte de la règle dans le règlement du PLU modifié.

Du côté du public, cette suppression et les nouvelles dispositions n'ont pas fait l'objet d'observation particulière, si ce n'est une remarque critique pour signaler que cette suppression est remplacée par une règle tout aussi contraignante, ce qui n'est pas tout à fait exact. En effet, le *pastillage* en

micro-zones établi dans le PLU de 2014 s'était révélé inéquitable, tous les bâtiments n'étant pas concernés, et parfois inapplicable au regard des contraintes géographiques.

- Au sujet de **l'assouplissement de l'inconstructibilité** dans la bande de 20m par rapport aux axes d'écoulement, la DDT 26 demande que soit bien spécifié que les annexes ne peuvent dépasser 20m².
- Enfin, les PPA sont revenus sur quelques irrégularités règlementaires qu'il convient de corriger :
 - Concernant la stratégie Agricole, la CA 26 revient sur deux points afin, d'une part d'enlever une contradiction interne au texte, et d'autre part de rester dans les strictes conditions légales prévues à l'article L.151-11-I du code de l'urbanisme.
 - La DDT 26 avait relevé une référence erronée au PPRi, qui n'existe pas sur le territoire communal, cette référence sera donc supprimée, ainsi que "la disposition non légale existante pour les *abris pour animaux parqués*".
 - La DDT a également relevé qu'il s'agit de la modification n°2 de droit commun du PLU de Dieulefit et non la n°1 ou la n°3 comme cela a pu être annoncé dans certains documents. Cette information a immédiatement été mise en œuvre.

Sur ces points également, les courriers en réponses de la CCDB ont informé que les corrections sollicitées seraient faites.

2-4 LE REGLEMENT : MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES & DIVERS

Le sujet des **Emplacements réservés** et de leur mise à jour a largement été relevé par les PPA et tout autant ignoré du public. Les avis transmis sont majoritairement du type alerte ou rappel, telle l'inconstructibilité en secteur N.

- Ce point était suffisamment important pour le CD 26 qui a inscrit une réserve, sollicitant la prise en compte de ses observations.

La CCDB et la mairie de Dieulefit ont apporté, sur chaque point soulevé, une réponse compréhensive et confirme les attentions requises, dans le sens de la remarque, sans exception.

Ainsi, la réponse au CD 26 reprend les trois observations et informe que :

- Le tracé de l'alignement d'arbres du collège sera corrigé afin de rester au plus proche de ce qui existe ;
- Il est également proposé de "retirer l'emprise de l'ER n°25 qui traverse le CMS et d'arrêter cette emprise à la fin du parc de la résidence Leïs Echirou", en raison de son impact sur le parking du centre médico-social relevé par le CD 26 ;
- Enfin, il est proposé des réunions conjointes avec la mairie de Dieulefit et les services du CD 26 afin de traiter au cas par cas, lors des projets, les mitoyennetés avec les routes départementales et leurs contraintes.

Enfin, la DDT 26 relève que "certaines destinations sont autorisées avec des seuils de déploiement élevés dans de nombreuses zones et conseille d'engager une réflexion sur leur autorisation ou non. **Il est vrai que le PLU (2014) autorisait par exemple sous-condition "les commerces dans la limite de 500m² de surface de vente", ce qui n'apparaît pas cohérent avec la destination d'habitat du secteur. Cette réflexion sera à mener dans le cadre des études du PLUi-H**

3- AVIS MOTIVE de la COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

- Considérant que les modifications proposées ne changent pas les orientations définies dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) et ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole (zone A), naturelle ou forestière (zone N) ;
- Considérant que, si la publication dans la presse n'a pas suivi strictement la réglementation en republiant le 2° avis huit jours après le premier et non durant les huit premiers jours de l'enquête, l'autorité organisatrice (AO) comme la Mairie de Dieulefit ont toutes les deux publié l'information sur l'ensemble de leurs supports (panneaux d'affichage, panneau lumineux, sites web ou réseaux sociaux, etc.) dont une republication la première semaine de l'enquête par la CCDB (AO) sur son site web. Il peut ainsi être considéré que la publicité a été effectuée et le public correctement informé de la tenue de l'enquête publique ;
- Considérant que la consultation préalable s'est tenue conformément aux dispositions définies dans la déclaration communautaire 32/2025 du 20 juin 2025 ;
- Considérant que toutes les autres dispositions réglementaires prévalant à la tenue de l'enquête publique ont été conformes au règlement ;
- Considérant que la zone AUb est déjà ouverte à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en juillet 2025 ;
- Considérant que la modification de l'OAP Les Reymonds (La Sablière)
 - sur le fond, n'apporte pas de changement fondamental et correspond à une mise à jour de ce qui a été rendu possible en relation avec les constructions réalisées et l'absence de servitude de passage inscrite dans le Permis de construire de celles-ci, en 2015 ,
 - sur la forme, se traduit par une simplification graphique en décalage avec les autres OAP du PLU ;
- Considérant qu'aucune étude d'ensemble n'a pour l'instant prévalu à l'urbanisation de la zone AUb ;
- Considérant qu'aucune infrastructure propre à la gestion des eaux pluviales modifiées par l'aménagement de la zone AUb n'a à ce jour été réalisée ;
- Considérant que les modifications du règlement s'attachant à la gestion des eaux pluviales sont répétées de manière identique dans toutes les zones ; et relevée comme possiblement inapplicable par la DDT 26 ;
- Considérant que de la même manière, les règles visant à limiter l'imperméabilisation du sol et à végétaliser les secteurs bâtis sont répétées de manière identique dans toutes les zones sans prise en compte de leurs différences ;
- Considérant que la CCDB a répondu positivement sur les points réglementaires précis relevés à chacune des personnes publiques associées ou consultées ayant émis un avis ;
- Considérant que la suppression des micro-zones Ah et Nh, micro-zones qui s'étaient révélées inéquitables et parfois inapplicables, correspond à l'intégration de la loi dite "Macron" ;
- Considérant que, l'Etude Environnementale est peu détaillée, que la MRaE l'a constaté mais a transmis un avis favorable avec recommandations (d'études dans le PLUi-H à venir) mais sans réserves. Et que les modifications soumises ont pour objectif l'application de dispositions expérimentales visant à la transition énergétique, à l'économie de la ressource en eau et à favoriser la biodiversité ;
- Considérant que l'habitat léger est par définition aisément démontable et réversible en

EN RELATION

Je fais deux recommandations qui assureraient une meilleure cohérence au projet de modification du PLU :

Recommandation n°1

Garantir l'homogénéité existante entre les OAP modifiées du PLU : Revoir le document graphique de l'OAP les Reymonds (la Sablière), afin qu'il ne perde pas en définition concernant les orientations retenues et qu'il intègre toute caractéristique utile à sa compréhension au moins à la hauteur du document graphique antérieur et donc des autres OAP. De la même manière revoir le texte afin que les dispositions restent homogènes : *a minima* au sujet du rappel des règlements concernant les personnes à mobilités réduites.

Recommandation n°2

Revoir les textes génériques incluent dans le règlement de chaque zone **afin qu'ils soient *a minima* applicables** (végétalisation en centre urbain ancien) **et efficaces**, dont les dispositions concernant la gestion des eaux pluviales, très différente suivant les secteurs. Apporter toute précision utile à l'application de la disposition *Les décharges et tout stockage important sont interdits*, afin de permettre les stockages acceptables et utiles au fonctionnement de la propriété, tel les stockages de bois de chauffe (qui peuvent atteindre une dizaine de stères). Enfin, préciser les caractéristiques propres à l'implantation d'habitat léger alors que leur installation ne doit pas engager de mouvement de terrain.

EN CONSEQUENCE

La Commissaire enquêtrice émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°2 du PLU de Dieulefit, **avec la réserve suivante** :

RESERVE

Qu'il soit spécifiquement intégré dans le règlement de la zone AUb des dispositions règlementaires et applicables garantissant la gestion des eaux pluviales et de surfaces de chacun des deux sous-secteurs, AUb1 et AUb2, afin de garantir les terrains et constructions situées en contrebas de tout impact lié aux aménagements réalisés dans ces deux sous-secteurs.

L'objet est de garantir la neutralité des opérations d'aménagement par rapport à la situation initiale.

Fait à Aouste-sur-Sye, Le 18 janvier 2026

Anne BURLAT, commissaire enquêtrice

