

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°1 - Rapport**](#)

18 janvier 2026

Commissaire Enquêtrice : Anne BURLAT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
1- GENERALITES : CONTEXTES ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	2
1.1 PREAMBULE - Dieulefit	2
1.2 CONTEXTE administratif	2
1.3 OBJET de L'ENQUETE : la modification de droit commun n°2 du plu de Dieulefit	3
1.4 CADRE JURIDIQUE.....	4
1.5 COMPOSITION du DOSSIER D'ENQUETE.....	4
1.6 NOMINATION et DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
2.1 PREPARATION de L'ENQUETE	5
2.2 CONCERTATION PREALABLE A l'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
2.3 PUBLICITE : PUBLICATIONS et AFFICHAGES.....	5
2.4 PRISE DE CONNAISSANCE DU DOSSIER, personnes rencontrées & visites de site	6
Personnes rencontrées en amont de l'enquête.....	6
Durant l'enquête	6
2.5 DEROULEMENT de L'ENQUETE	7
2.6 FORMAT, STATISTIQUES et AMBIANCE, de L'ENQUÊTE	7
3- AVIS, OBSERVATIONS & ANALYSE DU DOSSIER	9
3.1 PRESENTATION DU DOSSIER.....	9
3.2 AVIS DES PPA, DE LA CDPENAF, DE LA MRAE et leur prise en compte par la CCDB.....	10
1- Mise à jour des emplacements réservés (ER)	10
2- L'autorisation des extensions et annexes des habitations existantes au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N) & la Stratégie Agricole.....	11
3- OAP Les Reymonds (a Sablière)	12
4- Incidences potentielles sur les enjeux environnementaux.....	12
5- Autres dispositions règlementaires	13
3.3 SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC & LEUR PRISE EN COMPTE.....	13
Tableau de synthese des observations du public & des reponses apportees.....	13
3.4 ANALYSE - LA ZONE UAb2 (REGLEMENT) - l'OAP LES REYMONDS (LA SABLIERE)	26
1- La suppression dans l'OAP modifié de la <i>Desserte interne structurante</i>	28
2- La gestion des eaux pluviales de la zone AUb1.....	28
3- La quantité de logements prévisibles dans la zone AUb	29

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

1.1 PREAMBULE - Dieulefit

Dieulefit, commune drômoise de 3300 habitant possède une démographie résidentielle relativement stable et très diverse. La présence d'argile de bonne qualité et de forêts fournissant le bois nécessaire aux fours a favorisé depuis le XVe siècle le développement de La céramique. Devenue une activité emblématique, le développement de cet artisanat d'art durant la 2^e moitié du XX^es. a donné à Dieulefit une notoriété nationale. Classée *station touristique reconnue* dès 1928, le tourisme s'est largement développé¹ et représente actuellement une forte part de l'économie communale².

Le village ancien s'est implanté sur la rive Est de la rivière du Jabron au pied de son coteau, il s'étire sur la rive Nord de la Fau, toujours en pied de coteau et traverse le Jabron vers sa rive ouest, topographiquement plus douce. Celle-ci accueillera les grands domaines et équipements. Le village s'est ainsi développé de part et d'autre d'une voie centrale, au croisement de trois routes : Vers Bourdeaux (Nord) et Montélimar (Ouest) le long du Jabron à sa jonction avec la Fau, que longe la route de Valréas-Nyons (Sud-Est).

Dieulefit est donc :

- Fortement contraint par son contexte topographique et sa géologique, dont le coteau des Reymonds à proximité du centre bourg, avec son site dit "la sablière" et une forte déclivité.
- Présente une population résidente stable avec une fréquentation touristique principalement estivale qui impose des contraintes propres, dont le parking des véhicules.
- Dotée d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 09 juillet 2014. La commune s'était dotée d'un POS (Plan d'Occupation du Sol) dès janvier 1982. Son développement territorial est donc encadré réglementairement depuis plus de 40 ans.

Comme dans toute commune attractive (et/ou touristique) la question du logement des personnes à faibles ressources se pose avec force. Dans le cadre actuel français du développement territorial avec un objectif de forte limitation d'artificialisation du sol, cette question implique un travail d'ensemble autour des différents leviers possibles.

Enfin, la prise de conscience des enjeux environnementaux a transformé les cadres d'action communaux. Dieulefit est située au centre de massifs forestiers dont l'aléa incendie est classé fort à très fort. Si les qualités de vie actuelles sont unanimement reconnues, elles peuvent se révéler fragiles, puisqu'elles sont intrinsèquement liées aux caractéristiques territoriales.

L'équipe municipale élue en 2020 a choisi de s'intéresser à ces questions durant leur mandat et propose un projet de modification du PLU, travaillé en relation avec différents projets communaux en cours.

1.2 CONTEXTE administratif

Le PLU de la commune de Dieulefit a donc été approuvé le 9 juillet 2014, ce qui fait de lui un document ancien, plusieurs lois majeures en aménagement du territoire ayant été adoptées depuis.

Dès 2022, la nouvelle équipe municipale a mandaté le bureau d'étude Latitude, qui avait réalisé le PLU de 2014, pour travailler sur la modification souhaitée. Le 15 décembre 2023, La Communauté de Communes Dieulefit-Bourdeaux (CCDB) prenait un arrêté pour changer ses statuts et acquérir la compétence

¹ ADN tourisme rapporte pour 2024 : 619 000 nuitées touristiques et 10600 visites de l'office du tourisme

² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-26114>

Urbanisme-PLUi que ses communes lui transféraient en vue de la réalisation d'un PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat). Cette modification statutaire a été autorisée par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2024.

Entre temps, la Commune de Dieulefit prenait un arrêté prescrivant la modification du PLU le 21 mars 2024. Arrêté validé par la préfecture le 20 juin 2024.

La superposition du transfert de compétence de la Commune à la Communauté de commune et des études concernant la modification du PLU a ainsi engagé ensemble deux administrations avec parfois quelques hésitations qui ont ou été clarifiées par le courrier de la CCDB à la Commune de Dieulefit du 20 avril 2024. Durant l'enquête, chacun des acteurs a porté une attention particulière afin que la CCDB comme la mairie de Dieulefit soient informées en tout temps.

Effectivement, d'une part l'autorité organisatrice, qui n'a que de faibles connaissances techniques du dossier, a montré une volonté d'appuyer la Commune tout en assurant ses responsabilités, dans un cadre de préparation du PLUi-H prévu être lancé en 2026. D'autre part, La commune de Dieulefit qui avait porté l'ensemble des études était volontaire pour finaliser ce dossier de modification du PLU le plus rapidement possible. Il sa ainsi été retenu que le meilleur endroit pour tenir l'enquête publique est bien l'Hôtel de ville de Dieulefit et, à chaque étape importante sous la responsabilité de la Présidente de la CCDB, le Maire de Dieulefit a également été présent, dans une très bonne entente.

1.3 OBJET de L'ENQUETE : la modification de droit commun n°2 du plu de Dieulefit

Cette proposition de modification du PLU de Dieulefit a pour objets :

- *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 ;*
- *Les modifications ponctuelles du règlement et de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Planification) pour permettre le développement d'un habitat léger dans la zone AUb des Reymonds (La Sablière) déjà ouverte à l'urbanisation ;*
- *La mise à jour des emplacements réservés ;*
- *Des adaptations du règlement en vue de :*
 - *Permettre les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans la zone AUb des Reymonds (la Sablière),*
 - *Favoriser le stationnement vélo notamment pour traduire le décret de juin 2022 issu de la loi climat et réduire les exigences en matière de stationnement automobile,*
 - *Limiter l'artificialisation des sols et de viser au renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés,*
 - *La gestion des eaux pluviales,*
 - *Renforcer la production d'ENR,*
 - *Unifier les règles de hauteur sur la zone Ut de Réjaubert en cohérence avec les règles des zones avoisinantes,*
 - *Clarifier les possibilités de construction des exploitations agricoles,*
 - *Intégration d'une liste de définitions,*
 - *Des adaptations mineures,*
- *La mise en place d'une OAP "Climat-TVB" (Trames Verte et Bleue).*

1.4 CADRE JURIDIQUE

L'objet de l'enquête publique est d'informer la population, les citoyens et de manière générale tout public au sujet du Projet de modification n°2 du PLU de Dieulefit, et lui donner l'opportunité de faire toute observation ou proposition le concernant.

Cette enquête est encadrée par :

- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 relatifs à la modification des PLU, et les articles L153-19 et R153-8 ;

La Mission Régionale pour l'Autorité environnementale (MRAe), a été saisie au cas par cas en date du 29 avril 2024. Par décision du 24 juin 2024 (avis n° 2024-ARA-AC-3445), la MRAe a soumis la modification du PLU de Dieulefit à évaluation environnementale.³

1.5 COMPOSITION du DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier mis à disposition du public était constitué :

- Du registre d'enquête
- Du dossier de présentation constitué des documents suivant :
 - le rapport de présentation - avec modifications mises en évidence,
 - le règlement du PLU - avec modifications mises en évidence,
 - les Orientations Aménagement et Programmation (OAP) - avec modifications mises en évidence,
 - l'Evaluation Environnementale (EE) de la modification proposée,
 - les règlements graphiques 1 & 2 - de la modification proposée,
 - les avis de la MRAe AuRA, la DDT 26, la CDPENAF 26, CD 26, la CA 26 ,
 - les réponses de la CCDB à ces avis complétés d'une synthèse,
 - la délibération du conseil communautaire prescrivant l'enquête,
 - le CR de la réunion publique du 8 juillet - Concertation préalable,
 - l'arrêté d'avis d'enquête publique,
 - Le PADD, rajouté après la première permanence, sur demande de la commissaire enquêtrice.

1.6 NOMINATION et DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

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 ECAROT 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 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.

³ DDT, Courrier à la CCDB du 06 aout 2025, pour avis concernant la modification du PLU de Dieulefit.

2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 PREPARATION de L'ENQUETE

La CCDB a sollicité le TA (Tribunal Administratif) très en amont pour la nomination d'un commissaire enquêteur (CE), avant même l'envoi des demandes d'avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées. Cela a induit un dossier en longueur, avec les retours chronophages correspondants.

Additionné au transfert de compétence urbanisme des communes à la CCDB et aux divers changements de personnel technique à la mairie de Dieulefit (sur ce dossier : 3 responsables de l'urbanisme, 2 DGS se sont succédées) certains acteurs se sont présentés comme fatigués, quand d'autres, plus récents, ont permis de garder la cohérence de l'ensemble. Enfin, une lacune dans l'envoi des courriers pour avis aux Personnes publiques Associées (PPA) ou consultées, la MRAe ne l'ayant pas reçu, a décalé l'enquête de plus d'un mois sur le calendrier prévu.

2.2 CONCERTATION PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Saisie au cas par cas, la MRAe a donc soumis la modification du PLU de Dieulefit à une évaluation environnementale par décision du 24 juin 2024. Cette disposition implique la tenue d'une concertation préalable. Ses modalités ont été définies par la Délibération 32-2025 du conseil communautaire de la CCDB du 20 juin 2025.

Le travail de modification du PLU était déjà bien avancé lorsque cette décision s'est imposée et la tenue d'une réunion publique avec mise à disposition d'un dossier de présentation (cf. annexes) durant 1 mois, du 24 juin au 24 juillet 2025, ont été retenus pour modalité de la consultation préalable. *L'avis de concertation Projet de modification du PLU de Dieulefit* a été affiché le 24 juin sur le panneau d'affichage de la CCDB. Il annonce une réunion publique organisée le 8 juillet 2025. Celle-ci a également été publiée le 26 juin 2025 sur le site web de la CCDB (cf. annonces en PJ). La presse était présente (Dauphiné libéré avec article le lundi 14 juillet 2025). La réunion publique a fait salle pleine (80 à 100 personnes d'après la CCDB), l'information a donc bien été transmise et le compte-rendu a été rendu public par sa présence dans le dossier d'enquête.

Ainsi, les procédures relatives à la concertation préalables prévues par la législation ont bien été respectées (cf. art. L121-16 du code de l'environnement).

2.3 PUBLICITE : PUBLICATIONS et AFFICHAGES

L'avis d'annonce de la tenue de l'enquête publique concernant le projet de modification du PLU a été publiée le 20 octobre 2025 dans le Dauphiné Libéré et le 23 octobre 2025 dans La Tribune (cf. PJ) soit au moins deux semaines avant l'enquête publique et dans deux journaux différents de portée nationale et régionale.

Ils ont ensuite été republiés 8 jours plus tard dans les mêmes journaux, soit le 27 octobre pour le Dauphiné Libéré et le 30 octobre pour La Tribune ce qui est une interprétation du texte règlementaire qui stipule une republication dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Dès le 26 juin 2025, la Mairie de Dieulefit annonçait sur son site internet la modification du PLU à l'étude et l'enquête publique à venir ainsi que les permanences correspondantes en mairie. L'avis d'enquête publique a été affiché sur ses différents panneaux d'affichages dès le 20 octobre 2025. Cette information

réglementaire a été complétée par l'affichage sur le panneau lumineux municipal à partir de la même date. Les annonces sont restées toute la durée de l'enquête.

La CCDB a, de son côté, affiché l'information dès le 20 octobre sur son panneau d'affichage, et ce pour toute la durée de l'enquête. Elle l'a également fait paraître sur ses réseaux sociaux :

<https://www.facebook.com/photo?fbid=849955117396227&set=a.300845748973836>

Enfin, le 10 novembre, la CCDB a publié un large avis d'ouverture de l'enquête publique (affiche) sur son site internet concernant l'enquête publique qui débutait.

Ainsi, au-delà de l'interprétation erronée des 8 jours pour la republication dans la presse écrite, la CCDB et La mairie de Dieulefit ont montré une volonté de communiquer pour informer concernant l'ouverture et la tenue de l'enquête publique. Les deux organismes ont chacun mis en œuvre ce qui leur était possible.

2.4 PRISE DE CONNAISSANCE DU DOSSIER, personnes rencontrées & visites de site

La Prise de connaissance du dossier a été impactée par le départ imminent de la DGS (Directrice Générale des Services) de Dieulefit, en poste, Danièle CHAUVIN. Une réunion conjointe a rapidement été programmée avec la responsable du dossier, Christelle HARMEGNIES, Directrice du pôle planification et gestion de l'espace de la CCDB, Autorité Organisatrice (AO) de l'enquête. Mme Harmegnies s'est montrée disponible sur l'ensemble du temps de l'enquête et ce dès l'amont de l'enquête. Sans connaissance particulière du contenu du dossier au regard du récent transfert de compétences, elle a fait le nécessaire pour permettre tous les contacts utiles en ce sens.

PERSONNES RENCONTREES EN AMONT DE L'ENQUÊTE

- **Danièle Chauvin**, DGS de Dieulefit (rencontrée le 28 mai 2025) pour un échange d'ensemble de prise de connaissance du dossier.
- **Christelle Harmegnies**, Directrice du pôle planification et gestion de l'espace de la CCDB (AO de l'enquête). (rencontrée le 28 mai 2025). Un nouvel entretien plus complet s'est tenu le 06 octobre 2026 afin de préparer l'enquête publique. A cette occasion, un échange a été possible avec l'ex. responsable de l'urbanisme, ayant suivi l'étude du dossier et aujourd'hui responsable du CCAS de Dieulefit. Enfin, **Lucie Desroches**, responsable de l'urbanisme à Dieulefit a également pu être rencontrée. Suite à une prise de poste récente et postérieure au transfert de compétence à la CCDB, elle a précisé n'être pas directement impliquée.
- **Une visite préliminaire de site** a pu être réalisée le 28 mai, avec une attention particulière sur les Emplacements réservés (ER) relevés par les avis des PPA.

DURANT L'ENQUÊTE

- **Laurence Forel** pour le Bureau d'étude Latitude, MOe (Maître d'œuvre) du dossier (visio-conférence du 18 novembre 2025) m'a présenté les demandes d'une équipe municipale fraîchement élue et m'a confirmé le travail collégial réalisé par celle-ci.
- **Marie Chauvet & M.Robert** DDT 26 - Direction Départementale des Territoires de la Drôme - (visio-conférence du 18 novembre 2025) ont permis un échange sur l'avis complet, assortis de réserves, dont une importante au sujet de la zone AUB.
- **Christian Bussat**, Maire de Dieulefit (rencontre du 28 novembre 2025)
- **Le collectif ECORAVIE** à Dieulefit (rencontre du 28 novembre 2025), sis sur le secteur central de l'OAP Les Reymonds (la Sablière).

- **Marc-Antoine Joly & Marine De La Cruz** pour le Bureau d'étude Athanor (rencontre du 05 décembre 2025), contractualisé pour travailler sur des propositions d'aménagement pour le projet d'habitat léger envisagé, puis étendu au plan d'aménagement de la zone AUb2.
- **Frédéric Bise**, Responsable petites villes de demain à Dieulefit (rencontre du 11 décembre 2025).
- **Une visite de site complète** a été menée le 12 novembre 2025, suite à la permanence. Elle a permis d'appréhender dans sa globalité et son environnement proche le site de l'OAP les Reymonds (la Sablière).

2.5 DEROULEMENT de L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté n° 04/2025 du 13/10/2025 pris par la CCDB et prescrivant l'enquête publique :

- Durant toute la durée de l'enquête publique Le dossier de présentation et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à l'hôtel de ville de Dieulefit.
- L'ensemble des documents du dossier de l'enquête était disponible sur les sites web de la CCDB comme de la municipalité de Dieulefit ;
- Celle-ci s'est déroulée du 12 novembre 2025 10h au 11 décembre 2025 12h ;
- Trois permanences ont été tenues pour donner toute information au public et recevoir toute observation et/ou proposition, tant écrites qu'orales. Ces permanences se sont déroulées 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.
- Afin de s'adresser aisément aux habitants de Dieulefit, directement concernés par la modification proposée du PLU de la commune, La CCDB et la mairie de Dieulefit avaient convenu, en accord avec la commissaire enquêtrice, d'organiser l'Enquête publique (EP) dans l'hôtel de ville de Dieulefit. A chaque permanence une salle a été dédiée, et une salle d'attente avec chaises était organisée.
- Une adresse électronique dédiée a été communiquée afin de pouvoir transmettre tout avis, commentaire ou proposition à la commissaire enquêtrice.

L'ouverture comme la fermeture et la remise du Procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique ont été faites en présence conjointe de Mme **Fabienne Simian**, Présidente de la CCDB et M **Christian Bussat**, Maire de Dieulefit.

À l'issue de l'enquête, j'ai donc remis à madame la Présidente de la CCDB, autorité organisatrice de cette enquête publique, ainsi qu'à monsieur le Maire de la commune de Dieulefit, conjointement présent, un PV de synthèses des remarques du public, sous format papier (1 exemplaire) et dématérialisé (cf. en annexe). Il a été demandé un mémoire en réponse. Ce dernier m'a été remis sous format dématérialisé le lundi 22 décembre 2025.

Au regard de la période de fin d'année, un délai de huit jours a été demandé pour la remise du rapport d'enquête et obtenu sans difficulté, puisqu'il n'entravait pas le calendrier prévu. Ce rapport d'enquête public est remis le 18 janvier 2026, sous format dématérialisé.

2.6 FORMAT, STATISTIQUES et AMBIANCE, de L'ENQUÊTE

L'ensemble des documents du dossier de présentation de l'enquête était donc disponible sur les sites web de la CCDB comme de la municipalité de Dieulefit. Un registre d'enquête était ouvert et disponible à la

mairie de Dieulefit, ainsi qu'une adresse email permettant de transmettre avis, commentaire ou proposition à la commissaire enquêtrice.

Chaque permanence a été bien visitée, avec une personne attendant l'arrivée de la commissaire enquêtrice à chacune d'elle. Chacune s'est terminée sans plus personne ne sollicitant un entretien au moins 15 minutes avant la fin de la permanence. Ainsi, chacun a pu être entendu.

Il peut être noté qu'aucune observation n'a été consignée dans le registre en dehors des permanences.

A l'issue de l'enquête il a été comptabilisé :

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

Plusieurs personnes sont venues aux permanences puis ont ensuite transmis leurs observations par emails, ou ont d'abord pris contact par email avant de venir rencontrer la commissaire enquêtrice lors d'une permanence. L'enquête fait ainsi état de 42 observations réalisées par des personnes physiques ou des associations différentes, plus trois transmises après la fermeture de l'enquête.

Concernant les avis émis après la fermeture de l'enquête, aucun nouvel élément n'étant notifié, ils ont été transmis avec l'ensemble, pour information et prise en compte, mais n'ont pas fait l'objet d'une retranscription spécifique et ne sont pas comptabilisés dans les statistiques ci-avant.

Il est tout d'abord possible de relever que la majorité des visiteurs venus lors des permanences n'avait, à quelques exceptions près, pas connaissance de la proposition de modification du PLU et venait avec une question ou un problème propre, hors objet de l'enquête publique. Quoiqu'il en soit, la commissaire enquêtrice a fait son possible pour les renseigner et les a informés du prochain démarrage des études du PLUi-H.

Les personnes informées ont majoritairement choisi de transmettre un avis complet et rédigé par courrier électronique ou postal, parfois en doublon de celui plus bref laissé sur le registre lorsqu'il complétait une visite.

L'enquête s'est déroulée dans un climat cordial et d'échange ouvert qui ne s'est jamais démenti.

3- AVIS, OBSERVATIONS & ANALYSE DU DOSSIER

3.1 PRESENTATION DU DOSSIER

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. Comme relevé, suite à la première permanence et à des questions relevant du PADD, celui-ci a été inclus au dossier d'enquête dès la première semaine de l'enquête.

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 règlementaires et de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Planification).
Pour cela, la zone AUb, constituée de trois grands terrains parallèles sur le coteau, a été séparée en deux secteurs : la zone AUb2, correspondant aux projets de logements en cours d'étude, à l'Ouest, a été séparée du reste de la zone, déjà partiellement construite et renommée AUb1.
Le règlement reste celui de la zone AUb, commun aux deux sous-secteurs.
L'OAP les Reymonds (la Sablière) a été modifié en relation. Cette modification a beaucoup été commentée car son document graphique ne fait plus mention de la "voie structurante" prévue. Nous verrons que ce joue sur ces secteurs des demandes conformes à l'OAP initiale et devenues impossibles par la validation du permis de construire du projet ECORAVIE en 2015 et dont certaines dispositions ne permettent plus d'imposer la totalité de l'OAP qui encadrait ce secteur.
- **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***, avec la végétalisation des espaces (jardins) et des aménagements (espaces publics, voirie), la diversification des espèces avec une préférence pour les espèces locales, la perméabilité des clôtures et la valorisation d'une "trame noire" pour lutter contre la pollution lumineuse.
 2. ***La préservation des ressources***, avec la volonté de maîtriser l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales qui rappelle la nécessité de neutralité de toute opération par rapport à la situation initiale et la gestion des déchets organiques et des eaux grises sur site dès que la taille de l'opération le permet.
 3. ***Le Confort climatique***, avec des principes de choix d'aménagements, d'implantation, constructifs et de matériaux bioclimatiques.
 4. ***L'énergie***, avec la valorisation de l'énergie solaire. S'il est rappelé qu'en zone A & N les panneaux solaires sont interdits au sol et que dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) les panneaux solaires peuvent être interdits, les ombrières deviennent obligatoires sur les parkings supérieurs à 10 places.

En corrélation, des obligations ont été incluses dans le règlement modifié, dont la réalisation d'étude technique, hydraulique demandée par le service 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. Les avis ont sollicités des corrections acceptées en retour par les courriers en réponses de la CCDB, travaillés avec la commune de Dieulefit.

3.2 AVIS DES PPA, DE LA CDPENAF, DE LA MRAE et leur prise en compte par la CCDB

Un courrier avec sollicitation d'avis a été envoyé à un large éventail de PPA et consultées :

- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (**DREAL AuRA**) et La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (**MRAe AuRA**),
- La préfecture de la Drôme,
- La Direction Départementale des Territoires de la Drôme (**DDT 26**),
- La Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF 26**),
- Le Conseil départemental de la Drôme (CD 26),
- Les Chambres consulaires de la Drôme concernées : la Chambre d'Agriculture (**CA 26**) avec un courrier destiné également au Centre National de la protection Forestière CNPF et la Chambre de Métiers et d'Artisanat (**CMA 26**),
- L'Institut National d'Appellation d'Origine contrôlée (**INAO**),
- Le Syndicat Rhônes-Provence-Baronnies (RPB), pour le Schéma de Cohérence Territorial (**SCOT RPB**)
- et la Communauté de Communes Dieulefit Bourdeaux (**CCDB**),
- De nombreuses communes voisines (Comps, Félines, Montjoux, Poët-Laval, Rochebeaudin Roche-Saint-Sécret-Baconne, Truinas, vesc).

La **MRAe AuRA**, la **DDT 26**, la **CDPENAF 26**, **CD 26**, **L'INAO**, la **CA 26** et le **CMA 26** ont transmis un avis par courrier en réponse. A chacun d'eux une réponse de la CCDB a été transmise par courrier.

Les sujets traités dans les avis transmis s'organisent principalement autour de quatre points, relativement aux compétences de chacun :

1- Mise à jour des emplacements réservés (ER)

Ce sujet a fait l'objet de plusieurs remarques :

Le **CD 26** s'attache aux équipements et voiries dont il assure la gestion. Ainsi, il :

- relève l'impact de l'ER n°25 sur le parking du centre médico-social (CMS)
- Valide la suppression de l'ER n°3, fragile juridiquement
- Demande des précisions pour les ER jouxtant équipement ou voirie gérés par lui, ER n°12, n°18, n°22, n°24 et n°26

Les réponses apportées par le CCDB au CD 26 proposent 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". Au sujet des ER qui jouxtent les RD 538 et 540, "Il est proposé que la Mairie de Dieulefit ait un échange technique avec les services du département au préalable de chacun des projets au cas par cas pour éviter tout risque de contentieux et anticiper au mieux les problématiques liées à la voirie notamment".

La **DDT 26** alerte concernant deux ER situés dans des zones N et rappellent les contraintes de (non) constructibilité induites :

- L'ER n°9, dont la surface passe de 0,5 à 14,46 ha en zone NT.
- L'ER n°21, dédié à des jardins partagés. La zone N ne permet aucune construction, pas même un abri de jardin.
- Les réponses apportées prennent bonne note de ces alertes et confirment les inclure dans le règlement pour garantir le respect de la réglementation des zones concernées.

L'avis de la **MRAe AuRA** appuie ces remarques et relève que l'évaluation environnementale n'a pas suffisamment étudié les impacts de ces deux ER. Elle s'inquiète de l'affirmation, erronée pour elle, concernant l'ER n°8 stipulant que "*l'impact reste limité dans la mesure où le site, en raison de sa position stratégique, est destiné à être urbanisé*". D'autre part, elle relève que : "L'ER n°18, située le long du Jabron interroge compte tenu du risque d'inondation. Le dossier précise uniquement p.43 que *"une zone inondable est identifiée en aval du périmètre du projet et que le règlement prévoit une gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération ce qui permet de ne pas aggraver le risque"*".

Dans son courrier en réponse, la CCDB précise :

- *Concernant l'ER 8 .../... la proximité des établissements d'enseignement, collège, CAEM, école élémentaire, médiathèque, en font un emplacement stratégique pour renforcer l'implantation d'équipement ou aménagement socio-culturel. Cette précision sera apportée et ajustée dans le dossier.*
- *L'ER 18 indique des logements, ce qui est inenvisageable compte tenu du zonage. Seul l'équipement pourra être envisagé dans cette zone et donc hors présence de bassin.*

2- L'autorisation des extensions et annexes des habitations existantes au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N) & la Stratégie Agricole

Si le CD 26 approuve l'ensemble de la stratégie agricole, ce n'est pas le cas de la DDT 26. Avec d'autres PPA ils demandent que la règle édictée par la CDPENAF soit totalement respectée. En effet, l'application de la loi dite "Macron" permet la suppression du pastillage car les possibilités d'extension des habitations ont été réglementées. La proposition de modification du PLU proposait une modification de ce règlement avec une légère augmentation des surfaces et densités autorisées. La **CDPENAF**, la **DDT 26** et la **CA 26**, ont demandé de modifier ces textes afin que le règlement-cadre rédigé par la CDPENAF soit respecté. Ce sujet est suffisamment important pour qu'il fasse l'objet d'une réserve à l'avis favorable donné par la CDPENAF et la DDT 26.

Le courrier en réponse répond favorablement et sans ambiguïté, les textes de la proposition de modification du PLU reprendront les surfaces et distances des éléments de cadrage de la commission : *"Les surfaces maximales des annexes seront rapportées à 35m2 et la distance maximale entre habitation et annexe sera ramenée à 20m."*

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 dans le règlement que les annexes ne peuvent dépasser 20m2.

Concernant les zones A & N, pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, la **DDT 26** rappelle que le règlement doit reprendre les conditions énoncées à l'article L.151-11 I 1° du code de l'urbanisme. Elle demande la suppression de l'autorisation d'installations touristiques en zone A ayant pour support l'exploitation agricole, ainsi que la suppression d'une disposition non légale concernant les "abris pour animaux parqués".

Enfin, la CA relève deux incohérences réglementaires.

Les réponses transmises par la CCDB prennent toutes ces remarques en considération, confirment son attention aux points soulevés et supprime ce qui est sollicité l'être.

3- OAP Les Reymonds (a Sablière)

La **DDT 26** et la **MRAe AuRA** donnent un avis sur ce secteur d'aménagement en cours (AUb1 & AUb2). Elle est l'unique zone AU ouverte à l'urbanisation actuellement et fait l'objet d'une OAP modifiée dans la proposition de modification du PLU, objet de l'enquête. La DDT 26

- relève que cette zone AU n'a pas été l'objet d'un plan d'ensemble et le regrette. Elle demande que cela soit inscrit dans le règlement, *a minima* pour la zone AUb2, en cours d'étude.
- que l'OAP manque de clarté dans sa rédaction
- insiste sur la densité prévue initialement (25 à 30 logts/ha).

L'aménagement en cours montre parfaitement les limites de l'absence de plan d'ensemble lors de la délivrance du Permis de construire de l'opération centrale (2015). Pour autant, il est utile de rappeler qu'à l'écriture de l'OAP initiale (approbation 2014) cette zone était divisée en trois grandes parcelles privées parallèles et les moyens d'un plan d'ensemble n'existaient pas. Le contexte a depuis évolué.

Concernant la densité, chacun des aménageurs l'a interprété en fourchette basse, à la mesure de son terrain et hors secteur à risque inconstructible. C'est ce qu'à voulu dire maladroitement le texte, modifié depuis par la CCDB en réponse à la remarque de la DDT 26 : L'habitat léger sera comptabilisé dans l'ensemble des logements bâties sur la zone AUb2, mais il ne peut pas lui être demandé sur son emplacement dédié de respecter cette densité.

L'enjeu se situe en fait sur le troisième terrain : celui situé à l'Est. Acquis par ECORAVIE, le secteur bas, de moindre pente, a été utilisé pour développer des jardins en permaculture, et a "bénéficié [pour cela] du soutien financier du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation dans le cadre du plan France Relance, avec l'aide financière" [cf. site web Ecoravie]. Le secteur haut, est lui caractérisé dans l'OAP par le maintien du bois de Serre. Ce sujet du devenir de cette troisième tranche n'est pas directement un sujet de la proposition de modification du PLU objet de l'enquête, pour autant :

- la DDT 26 rappelle la nécessité d'atteindre la densité de ciblée pour l'ensemble de la zone AUb (AUb1 + AUb2) avant l'ouverture d'autre zone AU.
- Alors que la MRAe relève que "*la zone AUb des Reymonds comprend des milieux boisés accueillant une faune caractéristique. Bien que les impacts n'aient pas été précisément évalués, plusieurs mesures sont prises. Il s'agit notamment de préserver une partie de la végétation (...)*

Il peut être relevé que l'OAP a été très allégée dans sa forme graphique incluant des légendes. Or un enjeu fort est à l'évidence présent sur ce secteur.

4- Incidences potentielles sur les enjeux environnementaux

L'Autorité environnementale s'attache à "*analyse[r] la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux de la proposition de modification de PLU de Dieulefit*", objet de l'enquête. A ce titre, elle "*recommande d'approfondir davantage l'évaluation environnementale conduite en précisant les impacts de la mise en œuvre de la modification du PLU [proposée] sur la consommation d'espace, la biodiversité, l'eau potable et les risques naturels*". Elle estime que les éléments transmis ne permettent pas en l'état de garantir que l'ensemble des incidences potentielles ont été évaluées pour ces quatre sujets.

La **DDT 26** revient sur plusieurs points de modifications du règlement, dont un certain nombre en relation avec l'OAP Climat TVB.

Elle 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 elle rappelle l'importance de la cohésion paysagère et architecturale à Dieulefit et la primauté du périmètre des 500m. autour des monuments historiques. Elle précise qu'en aucun cas, les dispositifs sollicités pour le confort énergétique ou les énergies renouvelables ne doivent nuire à l'unité paysagère et architecturale du secteur et demande l'adjonction de la mention "Sous réserve du respect d'une intégration paysagère" la zone UB, au sujet de l'obligation d'une production d'EnR pour les nouvelles constructions de plus de 150m².

Elle demande que soit supprimée la possibilité de clôture en gabions ou palissade de bois en zone UB.

Concernant la question des eaux pluviales et leur gestion, elle rappelle que la disposition 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*.

Concernant la règle établie pour l'ensemble des zones de traiter au moins 10% de superficie du tènement en pleine terre végétalisée, *avec un minimum de 100m²*, elle relève sa difficulté d'application en zone UA et demande une règle alternative.

Les réponses transmises par la CCDB prennent toutes ces remarques en considération, confirme son attention aux points soulevés et supprime ce qui est sollicité tel. Concernant la remarque sur l'imperméabilisation, notamment par rapport aux limites du centre bourg évoquées, elle demande un éclaircissement à la DDT 26.

5- Autres dispositions réglementaires

Au sujet des destinations, la DDT 26 relève un seuil de déploiement autorisé élevé pour des activités qui peuvent se révéler en incohérence avec la destination de la zone et propose qu'une réflexion plus approfondie soit menée pour chacune d'elle. La référence aux entrepôts se contredit dans la zone AUb et il est proposé de l'interdire.

La CCDB a transmis à chacun, en retour de son avis une réponse travaillée avec la mairie de Dieulefit. Sa position est toujours compréhensive et la discussion est ouverte sur tous les sujets où elle est opportune. Elle approuve toutes les demandes d'amendement du règlement (suppression comme rajout).

Une fois les réserves posées par le **CD 26** et la **CA 26** la **CDPENAF 26** et a priori levées par les réponses faites, les avis des PPA sont favorables. La **DDT 26** se prononcera sur son interprétation de la réponse. Les recommandations de la **MRAe AuRA** seront traitées lors des projets ou pour certaines dans le PLUi-H dont l'étude va commencer en 2026. Pour sa part, la **CMA 26** et l'**INAO** n'avaient pas d'observation.

3.3 SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC & LEUR PRISE EN COMPTE

Le Procès-verbal de Synthèse des Observations du Public (en annexe) a été présenté et discuté avec la CCDB et la mairie de Dieulefit le jeudi 18 Décembre. Le mémoire en réponse a été transmis le lundi 22 Décembre, sous la forme du tableau de synthèse complété de la colonne de droite *Réponse de la CCDB / de Dieulefit*.

TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC & DES REPONSES APORTEES

Référence de l'avis	Avis exprimé		Remarque de la Commissaire enquêteur Question posée	Réponse de la CCDB / de Dieulefit
OAP 2 Les Reymonds (ou La Sablière) / Secteur AUb1 & AUb2				
Reg. 17 11 déc.	ECORAVIE	<i>Clarification réussie sur la zone AUb1</i>		
Voie d'accès du projet de La Sablière				
Cour. 1 06 nov email-3	Christine PRIOTTO ancienne Maire	<p><i>Les orientations d'aménagement [du secteur de la Sablière] dans le PLU actuel prévoient un accès de toute la zone par l'Est, avec une voie qui rejoint la rue du lotissement des Reymonds dont le gabarit est adapté à la circulation. Un permis de construire a d'ailleurs été délivré pour le projet d'habitat participatif Ecoravie avec cette condition, les orientations étant matérialisées dans le PLU et sur l'autorisation d'urbanisme. Aussi je pense que renoncer à cette voie d'accès est une grave erreur pour la suite de l'urbanisation de ce secteur. L'accès par le chemin des demoiselles est à la fois inadapté et dangereux.</i></p>	<p>Le texte d'arrêté du PC d'Ecoravie transmis ne comprend aucune prescription relative.</p> <p>Le projet de modification du PLU ne prévoit pas un accès au secteur AUb2 par le chemin des demoiselles, mais par la rue de la Sablière.</p> <p>(cf. questions point suivant)</p>	<p>La mise en place d'un autre accès est lié au fait qu'effectivement aucune servitude de passage n'a été mise en place au moment de l'accord du PC validé en 2014 pour Ecoravie.</p> <p>Or, l'aménagement de la partie restante de la zone AU ne peut pas passer par une voie privée où aucun accès ne lui est autorisé. Dans le PC initial cette voie n'était pas une voie carrossable et il était spécifié qu'elle n'aurait pas vocation à traverser en voiture en incohérence avec l'OAP, travaillée à ce moment-là.</p> <p>Cet état de fait constitue un héritage à gérer au mieux. La seule façon de desservir la partie Ouest de la zone AU est donc bien de trouver un accès alternatif à celui prévu au départ et qui n'a pas été mis en œuvre.</p>
email-2 09nov Reg. 9 28 nov	Olivier CADIER ex-adjoint à l'urbanisme	<p>Le texte d'Olivier Cadier - (ci-dessous) représente fidèlement les autres avis émis :</p> <p><i>Organisation globale du site accès et desserte interne - PLU en vigueur : "Une voie structurante interne devra desservir l'ensemble du site et assurer les connexions avec la montée des Reymonds et le chemin de la Sablière".</i></p> <p><i>- Projet 2025 : "Une voie structurante interne devra desservir l'ensemble du site et une connexion avec la montée des Reymonds et le chemin de la Sablière pourra être aménagée".</i></p>	<p>Le changement de texte de l'OAP n'est effectivement pas mis en évidence, or le changement est important.</p> <p>Pour quelle raison cette modification n'a-t-elle pas été relevée dans le texte ?</p>	<p>Effectivement cet élément a été ajouté pour permettre une organisation de la zone qui ne passe pas par Ecoravie comme expliqué pour la remarque précédente.</p> <p>Une OAP s'applique dans un principe de compatibilité, et le texte détaille bien complémentairement au règlement les points à mettre en œuvre, Mais il peut être proposé que le schéma soit complété pour reprendre les éléments des orientations du texte,</p>
email-10 10 déc. + Reg. 10 28 nov.	Carole VALENTIN	<p><i>- Projet 2025 : "Une voie structurante interne devra desservir l'ensemble du site et une connexion avec la montée des Reymonds et le chemin de la Sablière pourra être aménagée".</i></p> <p>► Remarque : dans le projet soumis à enquête, les changements proposés sont en caractères verts. La modification de cet article n'est donc pas clairement indiquée (caractères bleus).</p>	<p>Au-delà de ces questions, l'OAP a été très simplifiée.</p> <p>Serait-il possible de la préciser afin de retrouver tout le sens qui peut être</p>	<p>La voie structurante programmée initialement n'est plus possible en raison du PC accordé en 2014 (cf explications ci-avant) qui a laissé réaliser un projet en incohérence avec l'OAP travaillée, rendant impossible l'aménagement de cette voie de façon traversante sur l'ensemble du site.</p>
email-18 10 déc. + Reg. 1 12 nov. + Reg.14 28 nov.	Laurence VALENTIN			

Reg. 8 28 nov.	Gérard MARCEL	Question concernant l'accès du projet de logements de La Sablière	attendu d'une OAP ?	
Reg. 16 11 déc.	François BLANCHELAND	En désaccord avec le projet de La Sablière en raison du trafic qu'il engendrera		
L'habitat léger n'est pas suffisamment encadré				
email-10 10 déc. + Reg. 10 28 nov.	Carole VALENTIN	<p><i>Tous demandent que ces questions soient réglementées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>Aucune surface minimale et maximale de terrain par logement n'est indiqué</i> ▶ <i>Aucune prescription (dimension)des logements, ni disposition prescrivant l'esthétique</i> <p><i>Et pour certains d'autres sujets s'imposent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>„L'objectif de 80 à 90 logements est abandonné et devrait être confirmé</i> <i>L'obligation de planter des clôtures végétales</i> <i>L'obligation de deux places de stationnement par logement</i> <i>L'obligation de garantir financièrement le démantèlement en fin de vie des habitats démontables</i> 	<p>L'objectif expérimental promu par les opérations de cette OAP ne semble pas avoir été compris.</p> <p>Quelle est la densité retenue pour cette OAP, et comment est-elle répartie ?</p>	<p>La densité s'apprécie sur l'ensemble du site à aménager. Le projet prévoit 8 habitats légers et 16 logements intermédiaires soit 24 logements au total sur 7000m². Ce qui représente une densité de 34 logements à l'ha, ce qui est supérieur à la densité prévue initialement à au moins 25 logts/ha.</p> <p>Ainsi la densité de l'OAP est de 25 à 30 logts/ha : cette densité s'applique sur l'ensemble du secteur hors secteurs impactés par des aléas (cette précision sera réintégrée à l'OAP)</p> <p>Concernant les haies on rappelle que la modification a aussi porté sur le règlement qui stipule bien la végétalisation des clôtures par des haies, le règlement s'applique en plus de l'AOP et à la lettre (et non sur le principe comme une OAP). Les clôtures seront donc bien végétalisées.</p>
PMR				
email-2 09 nov	Olivier CADIER ex-adjoint à l'urbanisme	<p>Le texte d'Olivier Cadier - (ci-dessous) représente fidèlement les autres avis émis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>PLU en vigueur : " Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ".</i> <p><i>Projet 2025 : cette obligation est supprimée.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>remarque : cette obligation n'est levée que pour le secteur des Reymonds-Sablière. Elle est maintenue pour les deux autres secteurs de la zone AUB.</i> 	<p>Pour quelle raison les préconisations PMR ont-elles été enlevées ? Sont-elles des obligations légales qui s'imposent à tout projet ?</p>	<p>Les préconisations PMR ont été retirées car effectivement ces réglementations sont indépendantes du PLU et s'appliquent en dehors des prescriptions du PLU.</p> <p>Cette obligation a été levée sur la sablière uniquement car la modification porte sur cette seule OAP et non sur les autres qui n'ont pas été modifiées.</p>
email-23 11 déc. + Reg. 13 28 nov.	Isabelle SOUBEYRAN			

Gestion des eaux pluviales du projet d'Ecoravie - Zone AUb1				
email-5 29 nov. Reg. 15 11 déc.	Carole LAUGT- RAGGENBASS	<p>Présentation de la situation hydraulique du secteur depuis les aménagements réalisés pour la construction du projet Ecoravie.</p> <p>Cf. Document</p> <p>► <i>Aucune infrastructure hydraulique de gestion des eaux pluviales n'a été réalisée or :</i></p> <p><i>- Les aménagements et mouvements de terrains réalisés ont modifié le substrat, favorisant le ravinement et la non-infiltration des eaux au vu du sol (sablières)</i></p>	<p>Après visite de site et échange avec Ecoravie, la question de la gestion des eaux pluviales se discute avec la question de la gestion du chemin des demoiselles qui est un espace public entre les deux ténements appartenant maintenant à Ecoravie. Ce chemin a également fait l'objet de travaux pouvant favoriser le ravinement.</p> <p>Pour quelle raison, les préconisations de l'OAP concernant la gestion des eaux pluviales, ne sont-elles pas appliquées ? Pour quelle raison ne figurent-elles plus dans le document graphique d'aménagement général ?</p> <p>Comment la mairie considère la situation aujourd'hui et son issue une fois l'ensemble du secteur AUb2 aménagé ?</p>	<p>Les préconisations de gestion des eaux pluviales sont toujours existantes dans l'OAP et dans le règlement, elles ne sont pas localisées, car elles peuvent être gérées de façon plus proche des constructions, et les études hydrauliques permettent de travailler leur localisation de façon précise.</p> <p>Le permis Ecoravie a été délivré en 2014, sans prescriptions sur les eaux pluviales. Toutefois l'eau de ruissellement des toitures est stockée, et le site est peu imperméabilisé. Pour le projet à venir, les eaux pluviales seront gérées, une étude hydraulique a été réalisée, elle a défini un volume de stockage, qui donnera lieu à l'aménagement de 2 bassins et de 3 noues de récupération. Le site va être très peu imperméabilisé.</p> <p>La mairie interviendra sur la partie à aménager. La recherche de solutions avec écoravie sort du champ du PLU, mais la collectivité cherchera à améliorer la situation</p>

Nombre de stationnements - Règlement AUb2 - Habitat léger La Sablière				
email-11 09 nov.	Collectif léger Sablière	<p><i>Je vous écris à propos de la rédaction du PLUi, concernant la future zone urbaine "Hameau léger" située sur le terrain dit "de la Sablière". Notre attention a été attirée sur le fait qu'il est préconisé pour cette zone le même nombre de stationnements par logement (1.5 place) que pour le cas général. Or nous avons convenu avec la commune qu'une (1) place par logement suffirait au vu de nos choix de travailler à la réduction du nombre de nos véhicules et à trouver des mobilités alternatives. Cette limitation semble même indispensable à la faisabilité du projet vu les contraintes spatiales du terrain.</i></p> <p><i>Pouvez vous prendre note de cette correction à apporter ?</i></p>	M. Le Maire de Dieulefit m'avait informée de cette coquille dans le texte du règlement de la zone AUb2 au sujet des constructions légères.	Oui cette coquille sera corrigée. 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.

Nombre de stationnement / logement - Modification du règlement				
email-12 17 déc.	J. CECCALDI	<p>La construction du projet des grands près (16 logements sociaux) est de nombreuses fois pointée du doigt pour son impact sur la réduction des places de stationnement. Cette remarque est mise en relation avec la modification proposée de la règle de 2 places de stationnements par logement (PLU actuel). Le projet de modification inscrit 1,5 places de stationnement / logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ce changement entraînera un nombre accru de voitures sur l'espace public alors que dans le même temps, le projet implique la ▶ Suppression du grand parking actuel : <p>= insuffisance des places et difficulté de parking pour les habitants = Difficulté accrue durant la période touristique</p> <p>REFUS de cette proposition de modification qui réduit le nombre de place de stationnement obligatoire par logement</p>	<p>Est-il possible de préciser les objectifs et les impacts attendus à court et long terme de cette réduction réglementaire ?</p>	<p>La modification du PLU n'a pas d'incidence notable sur les stationnements relatifs aux logements sociaux.</p> <p>En effet le code de la construction ne permet pas d'exiger plus d'une place par logement social,</p> <p>De plus, depuis le 26 novembre 2025 la loi de simplification de l'urbanisme stipule :</p> <p><i>"Article L151-34 Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 20.</i></p> <p><i>Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :</i></p> <p>1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</p> <p>1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>1° ter De logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionné à l'article L. 255-1 du même code ;</p> <p>1° quater D'un logement-foyer au sens de l'article L. 633-1 dudit code ;</p> <p>2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</p> <p>3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation."</p> <p>De plus la modification du PLU abaisse les exigences en matière de stationnement porte principalement sur la zone historique de bâti ancien et uniquement en cas de réhabilitation : Toutefois dans les secteurs délimités au document graphique par une trame « règles de stationnement assouplies » : dans le cas de création de logements par réhabilitation d'une habitation existante il n'est pas exigé de stationnement. »</p>
email-10 10 déc. + Reg. 10 28 nov.	Carole VALENTIN			
email-18 10 déc. + Reg. 1 12 nov. + Reg.14 28 nov.	Laurence VALENTIN			
email-19 11 déc.	Jean-Louis BOYER			

Disparition du Grand Parking à l'entrée Ouest (route de Montélimar) / Constructions logements sociaux				
email-8 08 déc	Georges TEZAM	► REFUSE la disparition du parking, propose au contraire l'agrandissement du parking actuel et / ou ► REFUSE la construction d'un immeuble (de logement) en entrée de Dieulefit	Sujet hors proposition de modification du PLU	La commune a besoin de créer du logement pour accueillir des résidences principales abordables pour les budgets moins aisés et a besoin d'une maison de santé. L'ensemble est mutualisé pour optimiser les coûts et les aménagements.
email-9 08 déc.	Zoé BRUN			
email-10 08 déc.	Nathalie DEMEMES			
email-13 10 déc.	Nicole FAUCHER			
email-15 10 déc.	Jean-Pierre MONGIN			
Reg. 16 11 déc.	François BLANCHELAND	<i>En désaccord avec le projet de construction de logement pour le centre de santé sur le parking. Egalement en désaccord avec les 7 studios individuels prévis à la passerelle. Je souhaite un accueil familial.</i>		
Reg. 21 11 déc.	Collectif Les Amoureux de Dieulefit	<i>(cf Courrier remis) S'oppose à la suppression des places de parking, en relation avec le projet de logements pour la maison de santé.</i>		
Dispositions règlementaires environnementales				
email-10 10 déc. + Reg. 10 28 nov.	Carole VALENTIN	La règle préconisant l'interdiction des "zones de stockage important" pose question, ni la nature des produits ni la taille n'étant précisée. La question du stockage de bois de chauffage est revenue régulièrement.	Il paraît important de préciser à quoi correspondent les zones de stockages interdites.	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, les règles s'appliquent à toute nouvelle opération, et ne sont pas rétroactives.
email-18 10 déc. + Reg. 1 12 nov. + Reg.14 28 nov.	Laurence VALENTIN	Le courrier s'oppose ensuite à plusieurs nouvelles préconisation : L'obligation d'installer un système de production d'énergie renouvelable pour toute construction de 150m ² L'obligation à toute construction nouvelle de produire une étude hydraulique L'obligation de planter deux arbres de haute tige pour un arbre abattu	Une question revient souvent concernant le périmètre de la prescription de végétalisation en zone urbaine : s'applique t'elle à tout habitat ou uniquement aux nouvelles constructions ?	Concernant l'obligation d'ENR il s'agit d'accompagner les transitions environnementales et énergétiques en cours.
email-22 11 déc.	Marie-Martine DEVOS		L'obligation de production d'ENR concerne toute construction (à venir) supérieure à 150m² d'<u>entreprise au sol</u>	

email-20 11déc.	Bernard PELLEGRIN	S'oppose à l'obligation de planter un arbre de haute tige pour un arbre abattu	Cette question revient fréquemment : Est-il possible de préciser l'objectif de cette préconisation ?	Le PLU intègre les problématiques de transition climatique, en recherchant à minima le maintien des densités végétales existantes et leur renforcement dans les espaces de développement. En effet la commune de Dieulefit en raison de sa position géographique est particulièrement concernée par ces phénomènes de surchaleur. Un des moyens de lutte contre les impacts sur la santé dus au réchauffement et de favoriser un rafraîchissement par l'ombrage des arbres. Les arbres de haute tige sont particulièrement contributeurs pour ce type de service, 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.
email-21 11 déc.	Patrice BENOIT	Le courrier s'interroge sur : <i>Des obligations nouvelles susceptibles de générer des surcoûts importants pour les habitants (Gestion des eaux pluviales sur la parcelle, végétalisation obligatoire et prescriptions sur les clôtures, limitations de certaines installations).</i> <i>Des contraintes élargies en zones A et N (OAP)</i>		La végétalisation simple est plutôt moins coûteuse que la construction d'un mur
email-23 11 déc. + Reg. 13 28 nov.	Isabelle SOUBEYRAN	<i>Les nouvelles prescriptions de l'OAP Environnement-Climat s'imposent trop uniformément à la commune.</i> <i>2 exemples : Interdiction de "stockage important",</i> <i>Installation obligatoire d'un système de production d'énergie renouvelable pour toutes construction de plus de 150m2.</i>		S'agissant d'une thématique importante elle s'applique effectivement à l'ensemble de la commune

Règlement limitatif pour les piscines				
email-16 09 déc.	Arnaud RIVOLLIER / HUTTOPIA	<i>... Le règlement de la zone UL introduit à son article 2 une nouvelle limitation de l'emprise autorisée pour les bassins de piscine .../... Le camping Huttopia dispose actuellement de deux bassins de piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 18m2 ...</i>	→ Le règlement proposé en modification n'est pas rétroactif et n'est donc pas applicable aux constructions existantes.	Concernant les piscines, elles ne sont pas interdites mais limitées en volume pour réduire la consommation en eau, protéger la ressource. Elle s'applique qu'aux nouvelles constructions, comme toute règle ce n'est pas rétroactif.
email-20 11déc.	Bernard PELLEGRIN	<i>La limitation à 18m2 de la surface de la commune m'apparaît excessive. Elle ne fait pas la différence entre les divers usagers et usage : habitat (individuel, collectif), hébergeurs de tourisme etc.</i>	Quels sont les objectifs poursuivis par cette prescription ? Pour quelle raison définir cette prescription de manière identique pour toutes les zones concernées ?	
email-24 11déc. + Reg. 11 déc.	Léana CHARPENEL	<i>Le souhait de limiter la taille des constructions eu égard aux enjeux de préservation de l'eau est incompréhensible .../... prendre en compte des m2 et non des m3 est incohérent .../... Pourquoi ne pas insérer des règles d'urbanisme relatives à la récupération des eaux pluviales en vue de remplir les piscines en cas d'évaporation de l'eau ? ...Limiter les piscines impacte l'attractivité du territoire et l'activité économique.</i>	L.Charpenel affirme que la région ne manque pas d'eau.	
Paysage - Aspect des constructions - Caractère provençal				
email-8 08 déc.	Georges TEZAM	DEFEND le caractère de Dieulefit (architectural, patrimonial, provençal) et refuse l'implantation d'habitat léger, d' <i>habitat démontable</i>		L'habitat léger et démontable ne dénature pas le paysage et de plus est réversible
email-4 24 nov.	Philippe LEROY	Défend le caractère de Dieulefit (architectural, patrimonial, provençal)		
email-13 10 déc.	Nicole FAUCHER	► REFUSE l'implantation d'habitat léger, d' <i>habitat démontable</i> ► REFUSE la possibilité de toit plat et non en tuile provençale pour l'habitat		
Reg. 21 11 déc.	Collectif Les Amoureux de Dieulefit	(cf Courrier remis) S'oppose au projet de logements pour la maison de santé en entrée de Dieulefit		

Calendrier inopportun pour une modification de PLU / Modification trop importante = révision				
email-15 10 déc.	Jean-Pierre MOUGIN	Effectuer une révision du PLU de Dieulefit fin 2025 est inopportun au regard : - de la proximité des élections municipales : " <i>pratique antidémocratique</i> " - de la révision générale du PLU prévue à partir en 2026	→ La projet de modification du PLU mis à l'enquête publique est le fruit d'un travail engagé depuis 2022 → Le projet de PLUi-H à l'agenda n'est pas une révision générale du PLU, mais une nouvelle démarche intercommunale qui est planifiée sur 4 année, avec une approbation prévue en 2029.	Ce travail est engagée depuis 2022 il a nécessité de nombreux allers retours, un certain "mûrissement" des projets. Une réunion publique a eu lieu le 8 juillet réunissant environ 180 personnes qui ont été informées dans le détail, dans un processus parfaitement démocratique. Le PLUi va débuter et permettra de remettre à plat de nombreux points avec une vision intercommunale.
email-22 11 déc.	Marie-Martine DEVOS	Pourquoi une OAP environnement Climat sur l'ensemble de la commune ? Pourquoi ne pas attendre la révision totale du PLU ?		
email-21 11 déc.	Patrice BENOIT	Il est relevé : <i>Un changement d'orientation générale qui dépasse, selon moi, le cadre d'une simple modification</i> <i>Une interrogation générale sur les impacts concrets pour les habitants</i>		La modification est bien la bonne procédure, En effet elle ne relève pas du champ de la révision qui est requise dans les cas suivants : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Demandes individuelles - Règlement				
email-1 07 nov.	Matthieu YON	Zone N - Demande de reclassement (modification de zone) chef d'exploitation à Dieulefit, sur les parcelles cadastrales, Section AS numéro 132, 133, 134, 172 et 173. Ces parcelles ont été passées en zone Naturelle lors du dernier PLU, et pour la pérennité de mon activité, elles doivent redevenir zones A. <i>Est-il possible d'étudier cette demande ? Je peux venir en mairie si besoin.</i>		Cette demande n'entre pas dans cette procédure, cela relèvera du travail du PLUI
Reg. 2 12 nov.	Jean Pierre PONTONNIER	<i>l'ER 2 devrait être annulé suite à l'accord verbal de rétrocession à la ville d'un tènement pour élargissement du chemin des Garennes</i>		L'espace réservé sera supprimé après la transaction foncière
Reg. 3 12 nov.	Cédric GAUTHIER	Questionnement sur l'évolution d'une parcelle en zone UP		Cette demande n'entre pas dans cette procédure, cela relèvera du travail du PLUI
Reg. 4 12 nov.	Nicolas STTARZ	<i>S'interroge sur l'ouverture de la Zone AU des Garennes</i>	N'est pas incluse dans cette proposition de modification	ce sujet ne concerne pas la procédure en cours de modification
Reg. 5 12 nov.	Philippe PAGE	<i>S'interrogent sur la constructibilité de la parcelle 604 (manque la zone). Les propriétaires souhaitent qu'elle devienne constructible.</i>		Cette demande n'entre pas dans cette procédure, cela relèvera du travail du PLUI
Reg. 6 12 nov.	Nicolas DELARGILIÈRE			
Reg. 7 28 nov.	M & Mme DUPUIS	CF. Courrier déposé. <i>Souhaitent la constructibilité de la parcelle n°604 en Zone N.</i> Cette parcelle fait partie d'un secteur anciennement loti et viabilisé.		Cette demande n'entre pas dans cette procédure, cela relèvera du travail du PLUI
Reg. 11 28 nov.	Martine RAHAUD	Est venue s'informer de <i>l'évolution possible des parcelles AH 39 et AH 47</i>		pas d'évolution dans le cadre de la procédure en cours
Reg.12 28 nov.	Jean-Pierre BARRET	<i>Demande la création de places de stationnement sur l'espace communal montée des Reymonds, dans la descente des HLM, avec une place PMR incluse.</i> <i>Demande que la montée des Reymonds soit correctement répertoriée, dans sa totalité, auprès des services de géolocalisation. Eventuellement poser un panneau de rue indiquant la montée des Reymonds (à son accès bas) avec les différents numéros.</i>		ce sujet ne dépend pas de la procédure de modification en cours

email-6 04 déc.	Christophe RICHARD	<p>Zone Nh - Demande de modification de règlement <i>propriétaire quartier des Raymonds au 181 b. J'ai des bâtiments pour mon entreprise et on me dit que je ne peux pas agrandir. Les bâtiments. Pourquoi les terrains sont ils classés en Nh. j'avais demandé à l'urbanisme de la commune mais on m'a envoyé à la comcom. avais vous une réponse à ma question et est il possible de modifier ?</i></p>		<p>Les zones Nh ont disparu, avec le règlement de la zone N, toute habitation peut évoluer dans les conditions du règlement extensions, annexes et piscines limitées) Pour les constructions économiques la modification en cours n'a rien modifié,</p> <p>Il faudra mettre en place un STECAL dans le cadre de la mise en place du PLUI avec un passage en CDPENAF.</p>
email-7 07 déc.	Isabelle GRESSE	<p>Zone N - Demande de reclassement (modification de zone) <i>Nous .../... Propriétaires de la parcelle cadastrée n° [numéro 31 et 32] située « Les Rouvieres », 26220 Dieulefit (superficie ≈ 3 000 m²) .../... Notre terrain, qui comporte un petit cabanon, est entouré de constructions d'habitation sur tous ses côtés. Il a déjà été, par le passé, déclaré constructible, en 1985 déclaré terrain à bâtir, à nouveau dans les années 2010 ,déclaré constructible, et nous ne comprenons pas pourquoi il figure aujourd'hui en zone N (naturelle). La parcelle n'est ni une zone forestière continue ni un espace de protection écologique apparent : il ne s'agit pas d'un bois dense destiné à la préservation d'une zone remarquable ni d'un habitat naturel isolé justifiant une exclusion totale de toute constructibilité. Au vu de la situation (lots bâties alentour, raccordements possibles, présence d'un cabanon existant), nous demandons :</i></p> <p><i>1- que la décision de classement en zone N soit motivée par des éléments précis et documentés (études environnementales, cartographies, servitudes, risques naturels, etc.);</i></p> <p><i>2- que soit réexaminée la possibilité de reclasser notre parcelle en zone constructible (ou en zone compatible avec une construction limitée) dans le PLU ;</i></p> <p><i>3- qu'un bilan foncé justifiant le maintien en zone N nous soit communiqué par écrit — nous souhaitons des explications fondées et non un simple « c'est comme ça » ...</i></p>		<p>Cette demande n'entre pas dans cette procédure, cela relèvera du travail du PLUI.</p>
Reg. 18 11 déc.	Joël DOILLIN	<p><i>Demande quelle zone s'impose à la parcelle 252 et surtout pourquoi une telle spécificité dans un secteur où les bâties ont tous la même structure.</i></p>		<p>Cette parcelle est classée en UP, Son classement pourra être revu lors de la mise en place du PLUI</p>

Reg. 19 11 déc.	Emmanuel PHAM NHU	<i>Demande quelle est la spécificité du périmètre (et son règlement) pour les Moulinages en zone Uba</i>		La zone Uba était mise en place avec un périmètre en attente de projet qui dure 5 ans, le délai de 5 ans étant achevé, ce périmètre ne s'applique plus, c'est donc le même règlement que la zone Ub qui s'applique.
--------------------	----------------------	--	--	---

Une observation questionne la mise en œuvre du projet. Elle est inscrite ici pour simple rappel, puisqu'elle ne s'attache pas aux documents d'urbanisme

Demande concernant un projet - hors règlement d'urbanisme			
email- 15 10 déc.	Jean-Pierre MOUGIN	Questionne les modalités d'attribution des terrains destinés à l'habitat léger	Cette question sort du cadre de la rédaction d'un document d'urbanisme et s'intéresse à mise en œuvre d'un projet. Il reviendra à la Municipalité de Dieulefit de communiquer à ce sujet.

La commissaire enquêtrice prend acte des réponses transmises par la CCDB, conjointement avec la mairie de Dieulefit.

Les avis exprimés se sont donc principalement focalisés sur les deux projets menés actuellement par la mairie de Dieulefit : le secteur des Reymonds (la Sablière) prévu accueillir de l'habitat léger et des logements sociaux et le projet prévu accueillir le centre médical et des logements sociaux sur le terrain non aménagé à l'entrée de ville sur la rue de Bourdeaux. Ce ne sont pas les logements sociaux en tant que tels qui sont l'objet des observations, mais l'habitat léger d'une part en tant qu'habitat alternatif. Il est question de "cabanisation" dans certaines observations, et d'autre part, la suppression du grand parking d'entrée qui inquiète largement des commerçants ou habitants du centre-ville.

Il est intéressant de constater que les deux enjeux principaux concernant l'aménagement du territoire communal (cf. paragraphe de présentation) sont ceux qui ressortent largement des échanges de l'enquête publique. Pour autant, le deuxième projet n'étant pas concerné par la proposition de modification du PLU et donc par l'objet de cette enquête, les observations le concernant ne seront pas commentées.

De manière plus individuelle, de nombreuses remarques ont critiqués les nouvelles préconisations environnementales dont l'application touche les aménagements des propriétés privées. Que cela soit au sujet de possibles surcoûts à prévoir pour la réalisation d'études géotechniques ou hydrauliques, de contraintes de surfaces piscinables, ou de contraintes de végétalisation, ce qui ressort est le refus de la contrainte sur une propriété individuelle.

A l'opposée, les observations rassemblées sous le thème patrimonial s'alarment de l'évolution du paysage possible avec la pose de panneaux solaires, l'autorisation de toits terrasses (qui existe déjà dans le PLU et n'est pas le fait de la modification, objet de l'enquête) ou la possible construction d'habitat léger en contradiction avec les maisons de pierres et tuiles canal, caractéristique des villages de Drôme provençale. Dieulefit étant largement couvert par des périmètres de bâtiments historiques, la présence d'un avis de l'ABF dans ces périmètres garantit l'application d'une culture patrimoniale choisie.

3.4 ANALYSE - LA ZONE UAb2 (REGLEMENT) - L'OAP LES REYMONDS (LA SABLIERE)

Afin d'entrer dans le sujet rapidement, il est proposé quatre illustrations empruntées au PLU pour les deux premières et à la modification proposée pour les deux suivantes : cf. page suivante.

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

- De séparer la zone AUb1 (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 AUb2 (à l'Est) déjà partiellement construite et devenu l'entièrre propriété d'Ecoravie.
- De supprimer la voie (routière) *de desserte interne structurante* définie dans le PLU.
- De supprimer toute mention concernant l'aménagement souhaité, en simplifiant le graphisme à sa représentation la plus simple, dont les aménagements ayant trait à la gestion des eaux pluviales.

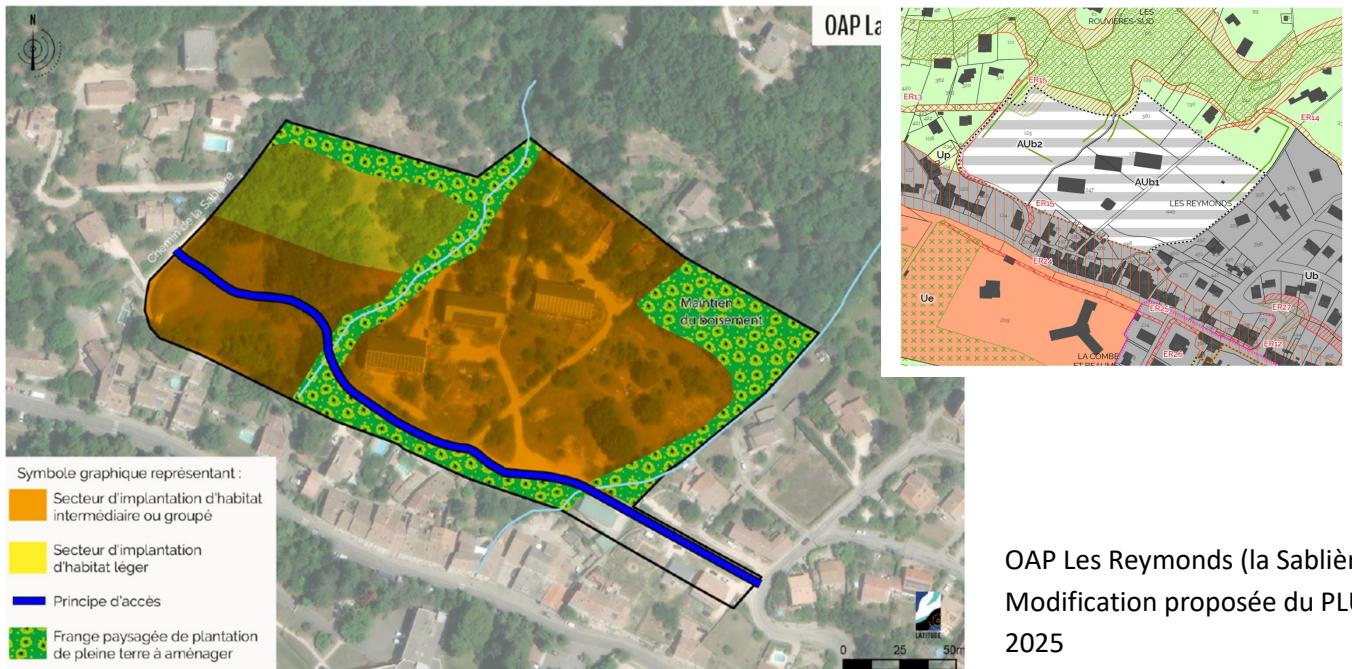
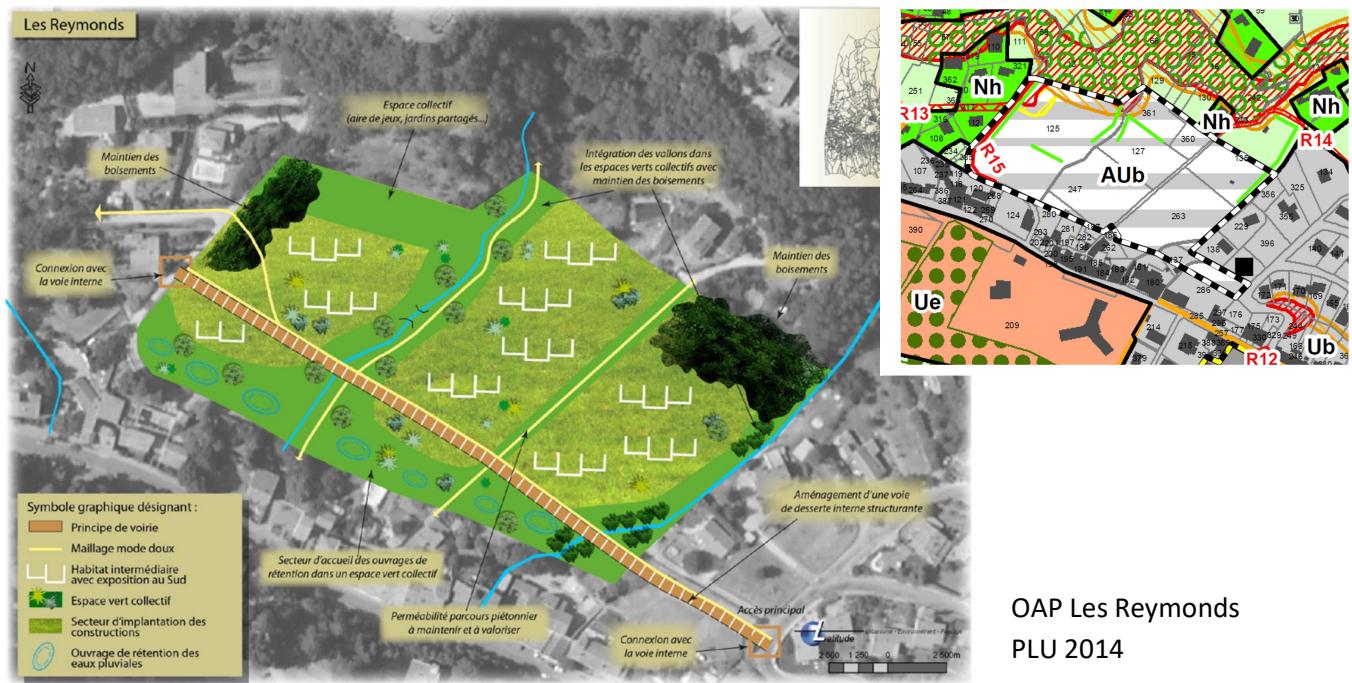
Pour rappel, les Observations du public sont :

- La voie d'accès au projet de la Sablière reprend 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, dont le stationnement ;
- La suppression, dans l'OAP des Reymonds (la Sablière) uniquement, de la référence aux règlements PMR (Personnes à Mobilité réduite) ;
- 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.

Et les Observations de la DDT 26 sont :

- Absence de plan d'aménagement d'ensemble
 - respecter la densité prévue dans l'OAP initiale : 25 à 30 logt/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 de terrain est).



Ce secteur a été ouvert à l'urbanisation lors du PLU 2014. Il était alors constitué de trois terrain parallèles, privés, séparés par un ru (ruisseau) ou par un chemin (type forestier) : Ouest, Centre et Nord, de propriétaires différents. La SCI Ecoravie a acquis le terrain central en 2013, terrain le plus propice à être bâti, afin d'y construire l'habitat participatif de la communauté. Un permis de construire a été déposé le 05 aout 2014 (quelques mois après l'approbation du PLU), et approuvé par arrêté le 18 avril 2015 (par la

mandature précédent l'actuelle équipe municipale) sans qu'aucune servitude n'y soit précisée ou incluse. Depuis, les trois bâtiments ont été construits, conformément au permis de construire. 19 logements sont aujourd'hui occupés par les membres de la communauté Ecoravie, devenue une SAS.

1- La suppression dans l'OAP modifié de la *Desserte interne structurante*

Le public, et en tête des personnes s'étant présentées comme élus de la mandature précédente, reproche dans ses observations que **la voie caractérisée *Desserte interne structurante* dans l'OAP du PLU (2014) ne soit pas réalisée et pas maintenue dans l'OAP modifiée**. Or, cette voie est située sur un terrain privée sans servitude particulière et n'est pas souhaitée par son propriétaire (Ecoravie) ou ses habitants (les membres de la SAS Ecoravie) qui ne veulent pas l'imperméabiliser. En l'état, cette voie reste un chemin carrossable privé. Cette voie ne peut donc pas être utilisée pour desservir un projet d'habitat d'une trentaine de logement dans le terrain mitoyen, à moins que la Municipalité ne se porte acquéreur de cette partie du terrain acquéreur et engage une DUP (Déclaration d'utilité publique). Procédure longue et que la Municipalité ne souhaite pas mener puisque le terrain du projet qu'elle souhaite développer n'est pas enclavé. En cohérence, elle a supprimée cette caractéristique de l'OAP modifiée.

Consciente des enjeux du terrain particulier de la zone AUb2, la Mairie de Dieulefit a contractualisé un bureau d'étude (Athanor, Oullins) pour travailler sur ce que pourrait être le projet d'habitat léger envisagé. Ce maître d'œuvre (MOe) a développé une démarche participative, avec chacun des acteurs du voisinage. Ecoravie, sollicitée e, au regard de la borne incendie située à l'angle de son terrain, en bas, près du Ru, a accepté que sa voie carrossable soit utilisée et donc traitée en voie pompier pour les projets de la zone AUb2. De plus, en conformité avec les valeurs portées par la SAS Ecoravie, elle a également accepté que la voie cyclable prévue de longue date dans cette vallée de la Fau emprunte également cette voie et traverse son terrain. Elle accepte donc certaines servitudes publiques en adéquation avec ses choix de vie.

Le choix pour développer les projets de la zone AUb2 s'est alors orienté alors sur la capacité du chemin de la sablière, qui dessert actuellement quelques maisons individuelles, pour desservir le projet en cours d'étude. Le maître d'œuvre du plan d'ensemble a proposé un système d'identification de véhicule avec feux afin que le croisement impossible et le virage sans visibilité ne soient pas accidentogènes et que la petite desserte prévue puisse se faire. A l'évidence, ce système ne saurait être destiné à un trafic plus important.

2- La gestion des eaux pluviales de la zone AUb1

Une observation très documentée a présenté les impacts sur l'évolution des eaux pluviales depuis les débuts de l'urbanisation du coteau des Reymonds (la Sablière). Une visite sur site, puis un échange avec des représentants d'Ecoravie et enfin avec le Maire confirment que la situation s'est dégradée avec les constructions et aménagements réalisés, même si des dispositions ont été prises par Ecoravie pour limiter la circulation des eaux pluviales, telle la collecte des eaux en toiture et son stockage pour l'usage autorisé.

En effet, de ce qui peut être constaté (sans expertise particulière) : suivant les endroits, le sol est argileux ou en grès sableux. D'une part la construction des trois barres de logements, a engendré des mouvements de terrains importants. Ces mouvements ont détruits l'équilibre présent avec un substrat et une végétation sauvage favorisant antérieurement la perméabilité. Ainsi, même sans avoir imperméabilisé le terrain, les travaux de construction ont entraîné des processus de ravinement. D'autre part, l'ancien chemin des demoiselles, ancienne piste dans sa traversée de la zone AUb1 a été recalibré et stabilisé. Il est actuellement à un niveau inférieur aux terrains qu'il dessert : le terrain central construit de terrain et celui de l'Est développé en permaculture. Il collecte ainsi les eaux de surface qui ruissellent, voir ravinent du haut et du terrain central) et il devient leur déversoir jusqu'au pied du coteau, impactant les constructions en contrebas.

Affirmer que le terrain qui accueille les trois barres de logement d'Ecoravie absorbe ses eaux pluviales puisqu'il n'a pas été imperméabilisé serait erroné au regard de la transformation en bassin de rétention de la cuvette initialement réalisée en préparation de la maison commune à venir (et dont le permis de construire vient d'être accepté). Le terrain n'absorbe pas actuellement l'ensemble de ses eaux pluviales.

Aucune étude hydraulique n'a jamais été réalisée, ni pour le projet d'Ecoravie, ni pour le secteur AUb1 concerné, puisque qu'aucun aménagement d'ensemble n'a été réalisé.

3- La quantité de logements prévisibles dans la zone AUb

Depuis, la SAS Ecoravie a acquis le terrain à l'Est et son secteur bas, de moindre pente et destiné à accueillir de l'habitat sur l'OAP, a été utilisé pour développer des jardins en permaculture, Ecoravie a "bénéficié [pour cela] du soutien financier du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation dans le cadre du plan France Relance, avec l'aide financière"⁴. D'où l'inquiétude de la DDT 26 : il n'est plus possible pour ce service de l'Etat de destiner ce terrain à des logements, les logements prévus à cet endroit ne seront pas construits dans les proches années à venir et le "quota" de logement prévu dans la zone AUb risque de ne pas être atteint.

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

Anne BURLAT, commissaire enquêtrice



⁴ <https://www.ecoravie.org/decouvrir/le-jardin-en-permaculture/>