

DÉLIBÉRATION 13/2026 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE DIEULEFIT - BOURDEAUX

L'an deux mille vingt-six, le 19 février à dix-huit heures, le Conseil Communautaire, dûment convoqué le 11 février 2026, s'est réuni en session ordinaire à l'espace Valdaine de La Bégude-de-Mazenc sous la présidence de Mme SIMIAN Fabienne.

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 39

Nombre de conseillers présents : 26

Nombre de procurations : 9

Nombre d'absents excusés : 4

Résultat du vote :

Pour : 24 voix

Contre : 2 voix

Abstention : 9 voix

Étaient présents :

Mesdames : I. COINTAULT; C. MOULIN; M. MARTIN; G. MORÉNAS-MORIN; F. SIMIAN; E. BOURSE;
F. CHAPUS; N. SYLVESTRE.

Messieurs : D. ARNAUD; M-A. BARBE; E. BOUVIER; G. LEOPOLD; T. DIDIER; J-P. FABRE;
C. BUSSAT; M. EBERHARD; J. GLAYSE; M. ROUSSET; P. MAGNAN; R. PALLUEL ; M. LIOTARD;
P. MOSSAZ; F. MUCKE; S. TERROT A. JEUNE.

Étaient absents et avaient donné pouvoir:

M. BERRARD Philippe (pouvoir à M. LEOPOLD Gaël)
Mme BRUN Mireille (pouvoir à M. DIDIER Thierry)
Mme PELIN Nathalie (pouvoir à M. BARBE Marc-André)
M. MANCINI Christophe (pouvoir à M. EBERHARD Marc)
Mme GIRARD Laurence (pouvoir à Mme MORÉNAS-MORIN)
M. LEYDIER Jean-Pierre (pouvoir à M. MOSSAZ Pierre)
Mme BUISSON Magali (pouvoir à Mme MARTIN Marion)
M. BENOIT Patrice (pouvoir à Mme MOULIN Corinne)
M. STEINE Frédéric (pouvoir à M. BUSSAT Christian)

Était absent et représenté par sa suppléante :

M. BOMPARD Guy (Suppléante Mme RODET Fanny)

Etaient absents et excusés :

M. REYNAUD Philippe, M. VINCENT Lionel, M. KETLEY Eric, M. POISSON Jean-François.

Est nommé comme secrétaire de séance : M. LEOPOLD Gaël

Objet de la délibération : Projet de modification n°2 du PLU de la commune de DIEULEFIT : approbation des modifications et arrêt du PLU.

Mme la Présidente, Fabienne SIMIAN, rappelle :

- que le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de DIEULEFIT a pour objet de :

Faire évoluer le règlement du PLU et ses orientations d'aménagement afin de mieux prendre en compte de nouveaux projets et les problématiques environnementales,

- que le projet de modification a été transmis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Vu le code de l'environnement et notamment les articles 123-1-A et suivants ainsi que R123-1 et suivants ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants et R153-11 et suivants ;
Vu l'arrêté n°71/2024 engageant la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de DIEULEFIT ;
Vu la délibération n°65/2023 du conseil communautaire du 14 décembre 2023, portant sur la modification des statuts de la CCDB – Compétence PLUI ; et suite au transfert de compétence approuvé par la Préfecture le 15 Avril 2024,
Vu la délibération n°32/2025 du conseil communautaire portant sur les modalités de concertation de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Dieulefit ; (avant demande de modification de la dénomination du dossier par la DDT par courrier du 6/08/2025) ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique comprenant notamment l'additif au rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, l'évaluation environnementale, le règlement et les règlements graphiques associés, les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que le bilan de la concertation ;
Vu la décision n°E25000104/38 en date du 07/05/2025 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble portant sur la désignation du commissaire-enquêteur ;
Vu, le Rapport d'Enquête Publique et les conclusions motivées formulées par la Commissaire Enquêtrice, suite à l'Enquête Publique conduite du 12 Novembre 2025 au 11 Décembre 2025,

CONTEXTE ET OBJECTIFS :

Madame la Présidente rappelle :

Les quatre points principaux de cette proposition de modification :

- 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.
- La mise à jour des Emplacements réservés (ER). Avec plusieurs nouveaux emplacements et l'extension 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 :
 - Favoriser la biodiversité dans les espaces bâtis,
 - Préserver les ressources,
 - Renforcer le Confort climatique,
 - Mieux prendre en compte les projets d'énergie renouvelable,

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.

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Un courrier avec sollicitation d'avis a été envoyé, à un large éventail de PPA pour consultation, par mail le 12.05.2025:

- 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 Rhône-Provence-Baronnies (RPB), pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT RPB)

- et la Communauté de Communes Dieulefit Bourdeaux (CCDB),
- De nombreuses communes voisines (Comps, Félines, Montjoux, Poët-Laval, Rochebaudin, Roche-Saint-Secret-Beconne, 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.

L'ENQUETE PUBLIQUE :

Madame la Présidente rappelle que 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.

A 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.

SYNTHESE DES CONCLUSIONS MOTIVEES APRES ENQUETE PUBLIQUE :

SYNTHESE DES AVIS DES PPA

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 médicosocial (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 Eschirou". 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 apportés 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 règlementées. 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 (La 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 bâtis 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 hydrauliques 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.

SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

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 d'accueillir de l'habitat léger et des logements sociaux et le projet prévu d'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.

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.

BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE – SYNTHESE DES CONCLUSIONS MOTIVEES

1- L'OAP LES REYMONDS (LA SABLIERE) & LE REGLEMENT DE LA ZONE AUb

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.

Avis de la commissaire enquêtrice :

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 et piétonne 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 exact 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 située 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 priori, 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 puisqu'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- 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 hydrauliques 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 prises pour les deux roues, mais plusieurs personnes s'inquiètent de disposition réduisant les obligations de places de parking véhicules et critiquent fortement la possibilité accordée 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 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.

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 réglementaires 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.

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

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 Leïa Eschirou", 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

Enfin, la Commissaire Enquêtrice propose deux recommandations qui permettraient d'assurer 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.

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.

Le Conseil Communautaire après en avoir délibéré et à la majorité des conseillers communautaires présents : (2 voix contre et 9 abstentions)

- **APPROUVE** les modifications apportées dans le cadre de la modification n°2 issues du rapport d'Enquête Publique ;
- **APPROUVE** la modification n°2 du PLU de la commune de DIEULEFIT ;
- **ARRETE** le document d'urbanisme.

Le 23 février 2026.
La Présidente,
Fabienne SIMIAN.

COMMUNAUTE
Dieulefit - Bourdeaux
DE
COMMUNES