



Dieulefit, le 29 mars 2019

Mission Régionale d'Autorité Environnementale
DREAL Auvergne Rhône Alpes
Service CIDDAE/Pôle AE (site de Lyon)
5, place Jules Ferry
69453 LYON CEDEX 06

N/Réf. : CP/ML/ **422**

Objet : Prescription de la modification de droit commun n° 1 du PLU

Service Urbanisme : 04.75.46.96.90

Monsieur le Directeur,

J'ai l'honneur de vous informer de l'engagement de la procédure de modification de droit commun n° 1 de la commune de Dieulefit prise par arrêté n° 24/2019 en date du 15 février 2019.

Le projet étant potentiellement soumis à évaluation environnementale, j'ai l'honneur de vous transmettre pour avis mon dossier de demande d'examen au cas par cas.

Je vous rappelle que cet avis devra m'être transmis dans les deux mois suivant la réception du dossier.

Vous voudrez bien en transmettre une copie à la Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement du Territoire et Risques – Pôle Aménagement (ddt-pa-satr@drome.gouv.fr).

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'expression de mes salutations distinguées.

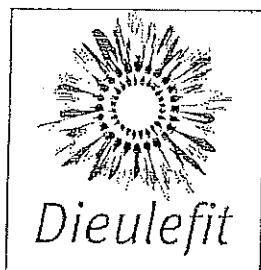
Le Maire,

Christine PRIOTTO



Pièces jointes :

- délibération n° 02/2019
- arrêté n° 24/2019
- dossier modification PLU
- formulaire examen au cas par cas



DELIBERATION N°02/2019

Le trente janvier deux mille dix-neuf, à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués le vingt-cinq janvier deux mille dix-neuf se sont réunis, en séance publique, dans la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Madame Christine PRIOTTO, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23
Nombre de conseillers présents : 18
Nombre de procurations : 5

Etaient présents : Mesdames BLANC Nicole, COUDERC Pascale, LECLER Marie-Madeleine, MORENAS Geneviève, PRIOTTO Christine, TROUSLOT Brigitte ; et Messieurs BERNON Jean-Pierre, CADIER Olivier, GLAYSE Jacques, Jean GRANÉ, GRESSE Francis, KOHLER Rémy, MAGNAN Jean-Louis, MARCEL Gérard, MONTESINOS Michel, NATIER Patrice, SUSINI José, VALENTIN Michel

Etaient représenté(e)s : Mesdames DERIMAY Yamina (*pouvoir à Michel MONTESINOS*), HOFFMANN Patricia (*pouvoir à José SUSINI*), LACHENS Anne (*pouvoir à Jacques GLAYSE*), MEUNIER Michèle (*pouvoir à Rémy KOHLER*) et Monsieur AUDERGON Jean-Marc (*pouvoir à Michel VALENTIN*)

Secrétaire de séance : Monsieur José SUSINI

OBJET : Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Modification de Droit commun n°1 (rapporteur : Monsieur CADIER)

Monsieur Olivier CADIER, rapporteur de l'objet, expose aux membres du conseil municipal, les principales motivations qui justifient la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que les objectifs à atteindre en la matière.

La commune de Dieulefit dispose d'un PLU approuvé par le conseil municipal en date du 8 juillet 2014 qui a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n° 1 approuvée en date du 10 décembre 2014,
- d'une modification simplifiée n° 2 approuvée le 25 janvier 2017,
- de la révision allégée n° 1 prescrite par délibération du conseil municipal n° 30/2018 du 2 mai 2018
- de la présente proposition de modification de droit commun.

Monsieur CADIER précise que la révision allégée n° 1 et la présente modification de droit commun seront menées simultanément.

Monsieur CADIER expose que le contexte communal a évolué depuis l'approbation du PLU en juillet 2014, et que des ajustements du document d'urbanisme sont nécessaires, pour prendre en compte ces évolutions.

Le code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut faire l'objet d'une telle procédure, quand les modifications apportées n'ont pas de conséquences sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ni sur la réduction des zones naturelles ou agricoles, qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires et qu'elles n'entravent pas la qualité des paysages.

L'article L153-38 du code de l'urbanisme prévoit que *"lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones"*.

Ainsi, la présente évolution du PLU s'inscrit-elle dans une procédure encadrée de modification avec enquête publique.

Les objectifs poursuivis par la modification sont les suivants :

- Faire évoluer les documents d'urbanisme afin de permettre la réalisation de projets nouveaux
- Faciliter l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du secteur des « Garennes et Reymonds »
- Supprimer l'emplacement réservé n° R2 : cet emplacement n'est plus nécessaire désormais, du fait des travaux de desserte du quartier des Rouvières effectués actuellement par la commune, après démolition de la menuiserie Pelin, et l'aménagement de la rue des Boulevards
- Créer un emplacement réservé afin de desservir la zone AUB du secteur des Reymonds
- Renuméroter les emplacements réservés du fait des suppressions et créations.
- Modifier l'article 12 du règlement du PLU : "stationnement dans les zones AUa, AUB et N".

Les Motivations de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des « Garennes et Reymonds », qui deviendra zone AUa :

D'une part, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des « Garennes et Reymonds » se justifie par une baisse du nombre de logements produits par la commune depuis l'approbation du PLU le 8 juillet 2014. De 21 logements par an, en moyenne, entre 2009 et 2013, le rythme diminue à 18,6 logements par an, entre 2014 et 2018.

Monsieur CADIER rappelle que les orientations du PADD, telles qu'évoquées à la page 8 du document PADD, précisent qu'il est nécessaire de produire au moins 400 logements pour accueillir la nouvelle population, auxquels il faut ajouter des logements nécessaires au maintien de la population actuelle, soit 33 logements par an au minimum.

Monsieur CADIER informe que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Dieulefit-Bourdeaux, approuvé en 2018, fixe un rythme moyen de 19 logements par an. Or pour l'année 2018, seul 5 permis de construire ont été accordés par la municipalité pour des logements neufs.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des « Garennes et Reymonds » apparaît nécessaire au respect des orientations du PADD.

Monsieur CADIER expose qu'elle se justifie également « en regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées » (article L 153-38 du Code de l'urbanisme). En effet, dans l'enveloppe urbaine, l'urbanisation des zones U non construites atteint ses limites, les propriétaires souhaitant préserver ces espaces autour de leur habitation.

Enfin, le secteur 1AU des "Garennes et Reymonds" fait l'objet d'un projet d'aménagement de 29 logements de type habitat intermédiaire prévoyant la réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité. Le coût de réalisation est estimé à environ 120 000 €. L'aménageur sera amené à participer au financement de ces équipements soit par la Taxe d'Aménagement, soit par un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Dès lors qu'elle sera ouverte à l'urbanisation, la zone 1AU, devenue AUa, des « Garennes et Reymonds » sera urbanisable au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone. Ce qui signifie que le nombre de logements qui y sera produit sera lissé sur plusieurs années. Les à-coups que pourrait constituer l'urbanisation en une seule opération d'ensemble, seront ainsi limités.

Il est donc proposé d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation au vu des besoins définis par le PADD et le P.L.H. de la Communauté de Communes Dieulefit-Bourdeaux, l'objectif étant loin d'être atteint.

Monsieur CADIER invite le Conseil municipal à en délibérer.

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2121-29 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 153-8, L 153-11, L 153-34, L 153-38, L 131-4, L131-6, L 103-3, R 153-20 et R 153-21 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 9 juillet 2014 ;

CONSIDERANT que objectifs et motivations de la modification de droit commun n°1 ne sont pas de nature à changer l'économie générale du PLU et ne concernent ni la réduction des zones naturelles et agricoles, que ces points n'entraîneront pas de nuisances supplémentaires, et que la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ne sera pas impactée

CONSIDERANT que le dossier de modification de droit commun n°1 a été étudié et débattu par la commission urbanisme en date du 22 janvier 2019

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,
Après en avoir délibéré, et à l'unanimité (23 voix POUR)

-DECIDE

1/ De prescrire la modification de droit commun n° 1 du PLU conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme pour mettre en œuvre les objectifs et les évolutions du PLU évoqués ci-dessus, étant précisé qu'un arrêté du Maire sera mis en place pour lancer cette procédure.

2/ De lancer la concertation préalable en application des articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme, concertation qui se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de modification du PLU, à l'issue duquel le conseil municipal tirera le bilan de la concertation.

Les modalités de la concertation seront les suivantes :

- mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée durant toute la phase d'élaboration du projet (disponible en Mairie au service de l'urbanisme aux heures et jours habituels d'ouverture du service)
- possibilité d'adresser un courrier à Madame le Maire
- possibilité de rencontrer Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme (sur rendez-vous, auprès du service urbanisme de la commune)
- information par voie de presse, affichage et annonce sur panneaux lumineux situés place Châteauras et place de la Gare
- information sur le site internet de la mairie

Envoyé en préfecture le 05/02/2019

Reçu en préfecture le 05/02/2019

Affiché le 05/02/2019

ID : 026-212601140-20190130-DEL2019_2-DE

- le dossier de modification de droit commun sera évoqué lors de la réunion publique prévue dans le cadre du dossier de révision allégée n°1.

3/ de consulter au cours de la procédure, les personnes publiques prévues notamment aux articles L.153-16, L.153-17, L. 153-13, L.132-7, L.132-9 du code de l'urbanisme ;

4/ d'autoriser Madame le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à la procédure de modification du PLU

- DIT qu'en application du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au contrôle de légalité (préfecture) et notifiée notamment à :

- Monsieur le Préfet de la Drôme
- Monsieur le Sous-Préfet de Nyons
- Monsieur le Président du Conseil Régional
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre de Métiers
- La Chambre d'Agriculture
- Le Centre de la Propriété Forestière
- L' INAO
- Mesdames et Messieurs les Maires des Communes voisines
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes DIEULEFIT – BOURDEAUX

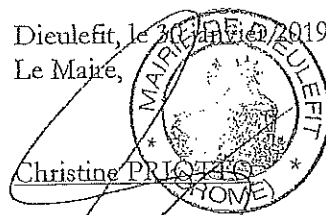
- DIT que conformément aux articles R153-21 du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet des mesures de publicités suivantes :

- affichage de la présente délibération en Mairie durant un mois
- mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

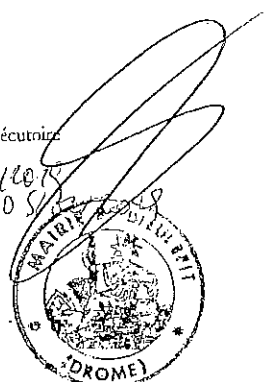
Conforme à l'original,

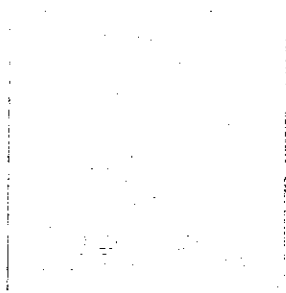
Dieulefit, le 30 janvier 2019
Le Maire,

Christine PRIOTTO



Copie de la délibération rendue exécutoire
par le Maire compte tenu,
de la publication le 05/02/2019
de la réception en Préfecture le 05/02/2019
Le Maire,
Christine PRIOTTO





ARRETE N° 24/2019

COMMUNE DE DIEULEFIT

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de Dieulefit

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-37 et L.153.38 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 8 juillet 2014, ayant fait l'objet de la modification simplifiée n° 1 approuvée en date du 10 décembre 2014, de la modification simplifiée n° 2 approuvée le 25 janvier 2017, de la révision allégée n° 1 prescrite par délibération n° 30/2018 du conseil municipal du 2 mai 2018,

VU la délibération n° 02/2019 du conseil municipal en date du 30 janvier 2019 prescrivant la modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune de Dieulefit

CONSIDERANT QUE la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de :

- ↳ faire évoluer les documents d'urbanisme afin de permettre la réalisation de projets nouveaux
- ↳ faciliter l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU du secteur des Garennes et Reymonds
- ↳ de supprimer l'emplacement réservé n° R2 ; cet emplacement n'est plus nécessaire désormais du fait des travaux de desserte du quartier des Rouvières effectués par la Commune, après démolition de la menuiserie Pelin et d'aménagement de la rue des Boulevards
- ↳ créer un emplacement réservé afin de desservir la zone AUB du secteur des Reymonds
- ↳ renumérotter les emplacements réservés du fait des suppressions et créations
- ↳ modifier l'article 12 du règlement du PLU : "stationnement dans les zones AUa, AUB et N"

CONSIDERANT QUE cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 nuisances ;

CONSIDERANT en conséquence, que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire ;

CONSIDERANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDERANT QUE la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7, L.132-9, L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT QUE la procédure de modification nécessitera une enquête publique ;

CONSIDERANT QUE cette procédure sera menée en parallèle avec la révision allégée n° 1 du PLU

CONSIDERANT QUE par délibération n° 02/2019 du 30 janvier 2019, le Conseil Municipal a :

- autorisé le Maire à prescrire par le biais d'un arrêté, la modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune de Dieulefit
- défini les modalités de la concertation ;

ARRETE

Article 1 : La procédure de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Dieulefit est prescrite

Article 2 : Le projet de modification porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des Garennes et Reymonds qui devient zone AUa,
- sur la suppression de l'emplacement réservé n° R2, lequel n'est plus nécessaire, en raison de travaux de desserte du quartier des Rouvières effectués par la Commune, après démolition de la menuiserie Pelin et d'aménagement de la rue des Boulevards
- sur la création d'un emplacement réservé afin de desservir la zone AUb des Reymonds
- sur la renumérotation des emplacements réservés du fait des suppressions et créations
- sur la modification de l'article 12 du règlement du PLU "stationnement" dans les zones AUa, AUb et N

Article 3 : Les personnes publiques associées seront consultées au cours de la procédure comme le prévoient notamment les articles L.153-16, L.153-17, L.132-7 et L.132-9.

Le présent arrêté sera transmis au contrôle de légalité (préfecture) et notifié notamment à :

- Monsieur le Préfet de la Drôme
- Monsieur le Sous-Préfet de Nyons
- Monsieur le Président du Régional
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre de Métiers
- La Chambre d'Agriculture
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière
- L'INAO
- Mesdames et Messieurs les Maires des Communes voisines
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Dieulefit-Bourdeaux
- La DREAL

Article 4 : La modification de droit commun n° 1 fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée durant toute la phase d'élaboration du projet (disponible en Mairie au service de l'urbanisme, aux heures et jours habituels d'ouverture du service) ;
- possibilité d'adresser un courrier à Madame le Maire ;
- possibilité de rencontrer Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme (sur rendez-vous, auprès du service urbanisme de la commune) ;
- information par voie de presse, affichage et annonce sur panneaux lumineux situés Place Châteauras et Place de la Gare ;
- information sur le site internet de la mairie
- Evocation de la modification de droit commun lors de la réunion publique prévue dans le cadre du dossier de révision allégée n° 1 menée en parallèle de celle-ci

Article 5 :

Conformément à la réglementation, le projet sera soumis à enquête publique. Un arrêté municipal interviendra pour en définir les modalités d'organisation.

Article 6 : Conformément à la réglementation, notamment en application de l'article R123-24 et R123-25 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera affiché en mairie pendant le délai de un mois. La mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il fera également l'objet d'une information sur le site internet de la mairie, et sur les panneaux lumineux de la commune situés place Chateauras et place de la gare.

Article 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de son affichage ou notification.

Dieulefit, le 15 février 2019

Le Maire,

Christine PRIOTTO

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu :

- de la réception en préfecture le 19/02/2019
- de sa publication le

Le Maire,

Christine PRIOTTO