

**ENQUÊTE PUBLIQUE
POUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE DUNIERES**

12 JANVIER 2026 – 28 JANVIER 2026

**SIEGE DE L'ENQUETE :
MAIRIE DE DUNIERES**



Conclusions et avis du commissaire enquêteur.

TABLE DES MATIERES

CONCLUSIONS MOTIVEES	3
1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET	3
1.2 LE CONTENU DU DOSSIER	3
1.2.1. UN DOSSIER PRECIS ET COMPLET.....	3
1.2.2. LE RESPECT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U.	3
1.2.3. ANALYSE DU DOSSIER	4
1.2.4. ANALYSE DES INTERVENTIONS DU PUBLIC.	4
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6

CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET.

L'enquête publique prescrite a pour objet soumettre à l'avis des habitants, des personnes publiques associées une modification n°1 du P.L.U. de la commune de DUNIERES compatible avec les documents supra-communaux.

Cette modification, voulue par la collectivité est rendue nécessaire, car elle vise à adapter les règlements écrits et graphiques et certaines orientations du P.L.U. aux évolutions du territoire, sans en modifier les grandes orientations, et cela, en améliorant la précision et la faisabilité des projets d'aménagement recensé par la collectivité.

Ces modifications ne modifient pas substantiellement les droits à construire ni la surface des zones à urbaniser. Elles visent à renforcer la cohérence, la sécurité juridique et l'adaptation du P.L.U. aux réalités du territoire.

Cette modification concerne 8 points :

Point 1 – Augmentation des possibilités de construction au sein du STECAL « Ad »

Point 2 – Ajout d'un changement de destination en zone agricole

Point 3 - Création d'un STECAL pour autoriser une exploitation forestière en zone agricole

Point 4 – Re délimitation de la protection des rez-de-chaussée commerciaux

Point 5 – Modification des règles d'implantation des constructions en zone Agricole

Point 6 – Ajustement des règles d'implantation des annexes et extensions en zone UB et UH

Point 7 - Modification des articles 1, 2, 4, 5 et 6 du règlement écrit des différentes zones du P.L.U.

Point 8 – Modification de la hauteur des constructions dans le règlement de la zone N et des règles concernant les pentes de toitures.

1.2 LE CONTENU DU DOSSIER.

1.2.1. UN DOSSIER PRECIS ET COMPLET.

Je constate que le projet de modification N°1 du P.L.U. de la commune de DUNIERES été construit avec méthode. Il a fait l'objet d'un travail préalable de concertation entre la collectivité et ses partenaires locaux et institutionnels impliqués dans les problématiques économiques, sociales et environnementales. Il répond à l'adaptation nécessaire du P.L.U. suite à l'émergence de projets en lien avec des activités en lien avec l'activité locale sur la commune ou le besoin de précisions au niveau du règlement écrit du P.L.U. en vigueur.

Le travail réalisé par la collectivité avec l'assistance de l'Agence Urbanisme Ville et Territoire est très important en volume. Chaque point de la proposition de modification est développé dans la notice explicative pour être reporté ensuite dans les projets de modifications des règlements écrits et graphiques du P.L.U... Tous les documents ont été mis à ma disposition, puis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

1.2.2. LE RESPECT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U..

L'enquête publique prescrite a pour objet d'assurer l'information et la participation du public sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la Commune de DUNIERES (43).

La procédure de modification du P.L.U. a respecté les termes des articles L. 123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement ainsi que ceux du Chapitre III du Code de l'Urbanisme concernant la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (Articles L153-1 à L153-60) ; la Section 6 fixant les règles de modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48).

Tous les actes administratifs communaux préalables au lancement de l'enquête et nécessaires à son déroulement ont été pris et soumis au contrôle de légalité de l'Etat.

La publicité du contenu et du déroulé de l'enquête a fait l'objet des mesures de publicité dans 2 journaux locaux ainsi que sur le site de la commune et l'affichage réglementaire a été effectué préalablement et durant toute l'enquête comme le prévoient les textes.

La Commune a mis sur son site la totalité du dossier sous forme dématérialisée et un dossier « papier » était à disposition du public dans une pièce dédiée au rez-de-chaussée de la Mairie.

La mise à disposition du dossier complet et l'accueil du public était très correct car en rez-de-chaussée avec une accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite adaptée.

1.2.3. ANALYSE DU DOSSIER.

La rencontre avec M. le Maire et des élus m'a permis de comprendre les attentes de la collectivité concernant cette modification ; il m'a notamment été fait état d'un contentieux courant concernant le P.L.U. approuvé en 2022 et de la procédure de médiation en cours. Une visite en leur compagnie m'a permis d'apprécier la pertinence des attentes concernant les 4 premiers points et d'échanger sur les évolutions proposées au niveau du règlement écrit.

A la lecture du dossier et suite à la visite des sites, j'ai constaté que le point 1 induit le besoin d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construire au sein d'une zone (STECAL « Ad ») et justifie à lui seul l'obligation du recours à une enquête publique. Ce point qui concerne un équipement public (déchetterie) vise à développer l'efficacité de cette structure afin de répondre aux nouveaux besoins en matière de tri et de gestion des déchets déposés.

Les personnes publiques associées n'ont pas soulevé d'obstacles à cette modification. Comme l'indique la MRAE dans son avis du 04 décembre 2025, *la modification N°1 du P.L.U. de la commune de Dunières n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.*

Commentaire du commissaire enquêteur : La composition du dossier, le respect des textes et procédures en vigueur, la bonne organisation de l'enquête publique, l'analyse préalable du dossier, les échanges avec le porteur de projet, la consultation du P.L.U. en vigueur, la lecture du rapport et des conclusions de l'enquête portant sur la révision du P.L.U. et l'absence d'observations significatives de la part du public ou des organismes consultés sur le contenu du dossier de modification N°1 du P.L.U. ***Tous les éléments énoncés ci-avant vont dans le sens d'une validation de la modification du P.L.U. telle que soumise à enquête.***

1.2.4. ANALYSE DES INTERVENTIONS DU PUBLIC.

Sur les 3 interventions, la première était une demande d'informations globales à titre professionnel sur des éléments du dossier de la part d'une journaliste (Mme RIOCREUX), la seconde *sans rapport avec le dossier* portait sur une demande orale de Mme BONNET liée à une OAP et elle souhaitait simplement que la collectivité soit informée de sa démarche. La troisième intervention qui elle aussi *ne concerne pas le dossier en lui-même*, est celle de Madame Stéphanie PERRYON GERVASON ;

cette personne a déposé un courrier des avocats de l'entreprise VIAL. Ce courrier adressé au commissaire enquêteur m'a conduit à me positionner sur une partie de son contenu.

Extrait du Courrier – ADDEN AVOCATS : Par ce courrier, l'entreprise VIAL « sollicite l'intégration, au sein du règlement écrit de la zone Ua, de dispositions permettant » dès lors qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers ou nuisances pour la proximité de l'habitat :

- La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sur leur terrain d'assiette après destruction ou démolition, sans changement de destination ;
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de leur emprise au sol ou de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
- les travaux visant à assurer leur mise aux normes, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité, d'isolation ;
- les travaux visant à améliorer leur performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable. »

En complément à ce dépôt, MME PERRAYON GERVASON représentant l'Entreprise VIAL, m'a confirmé qu'un projet de déménager en zone industrielle était en phase de négociation et qu'au niveau du contentieux avec la collectivité une médiation était en cours.

➤ Il me semble que l'assemblée délibérante de la collectivité pourrait raisonnablement intégrer dans la délibération portant modification n°1 du P.L.U. un paragraphe «*permettant à l'entreprise Vial d'effectuer les travaux de mise aux normes qui peuvent lui être imposés pour s'adapter aux textes en vigueur, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants et une éventuelle reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sur leur terrain d'assiette après destruction ou démolition, sans changement de destination.*». En effet, ces éléments qui vont dans le sens de la sécurité, du respect des normes et de l'amélioration du bilan énergétique des bâtiments existants ne sont pas en contradiction avec le règlement écrit de la zone Ua et pourraient permettre à l'entreprise de pérenniser son activité sur le site actuel en attendant un transfert ultérieur sur un site en zone Ui.

➤ Concernant la *possibilité d'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de leur emprise au sol ou de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.*. Pour moi, cette demande remettrait en question le règlement écrit de la zone Ua (extension d'un bâtiment industriel existant en zone urbaine) et modifierait substantiellement les principes de l'OAP 4 « VIAL », principes retenus dans les orientations du PADD. Je ne suis pas favorable à ce que la collectivité examine l'incorporation d'un paragraphe en ce sens dans la modification n°1 du P.L.U..

Commentaires du commissaire enquêteur : Sans vouloir interférer dans la procédure en cours et après examen des règlements graphiques et écrits, lecture du rapport et des conclusions de l'enquête portant sur la révision du P.L.U. de 2022 et échanges avec le représentant de la collectivité, **Je suis favorable à la prise en compte d'une partie des demandes de l'entreprise VIAL par la collectivité. Je laisse à la collectivité la charge de la prise en compte de cet avis et de la rédaction des actes idoines afin de rattacher cette position à la modification n°1 du P.L.U..**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au vu du dossier complet mis à disposition du public, des avis rendus par les diverses instances et partenaires règlementairement consultés et du déroulé de l'enquête.

Après avoir reçu et échangé avec des habitants de la commune lors des permanences sur le projet de modification N° 1 du P.L.U. de la commune de DUNIERES.

J'émet **UN AVIS FAVORABLE SANS RÉSERVE**

au projet de

modification N° 1 du P.L.U. de la commune de DUNIERES.

Fait à COUBON le 03/03/2026



Joël ROCHE

Commissaire enquêteur