



**Commune de MONTELIER**

**ENQUETE PUBLIQUE**

(du 12 avril au 12 mai 2023)

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

# Sommaire

<b>1 L'OBJET, LES OBJECTIFS ET LES FONDEMENTS REGLEMENTAIRES DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	
1.1 <i>L'objet et les objectifs de l'enquête</i>	4
1.2 <i>La procédure</i>	5
1.2.1 <i>L'engagement de la procédure</i>	5
1.2.2 <i>Les formalités de clôture</i>	6
1.3 <i>Considérations législatives et réglementaires</i>	6
<b>2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	7
2.1 <i>Les démarches préalables à l'enquête</i>	7
2.2 <i>Les conditions d'accueil et d'expression du public</i>	7
2.2 <i>Les conditions d'accueil et d'expression du public</i>	7
<b>3 DESCRIPTION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE</b>	7
3.1 <i>Composition du dossier d'arrêt en conseil municipal</i>	7
3.3.1 <i>Documents écrits</i>	7
3.3.2 <i>Documents graphiques</i>	8
3.2 <i>La concertation</i>	8
3.3 <i>Les points clefs du diagnostic territorial</i>	9
3.3.1 <i>Un paysage à forte connotation agraire</i>	9
3.3.2 <i>Une population en évolution croissante, un besoin de nouveaux logements</i>	10
3.3.3 <i>Un patrimoine bâti urbain et rural intéressant</i>	11
3.3.4 <i>Un potentiel de développement économique</i>	11
3.3.5 <i>Un environnement naturel à fort enjeu écologique</i>	12
3.3.6 <i>Des réseaux à adapter aux besoins, une ressource en eau à surveiller</i>	13
3.3.7 <i>Les mixités sociale et fonctionnelle</i>	16
3.3.8 <i>La mobilité</i>	17
3.3.9 <i>La consommation foncière</i>	18
3.3.10 <i>Les risques et nuisances</i>	19
3.4 <i>L'évaluation environnementale</i>	20
3.4.1 <i>Les enjeux liés à la préservation des espaces naturels</i>	20
3.4.2 <i>Les trames verte et bleue</i>	21
3.5 <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</i>	22
3.5.1 <i>Les incidences du PADD sur le projet de développement urbain</i>	22
3.5.2 <i>Les incidences du PADD sur le développement économique</i>	23
3.5.3 <i>Les incidences du PADD sur l'environnement</i>	23
3.6 <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	24
3.6.1 à 3.6.5 <i>Montmartel, Rue de la Libération, Résistance Vercors, Les Bouviers, Le bourg</i>	24
3.6.6 à 3.6.10 <i>Les Tilleuls, Champs des Ormes, Le Clos, Les Bois Les Petits Champs</i>	25
3.7 <i>La relation avec les documents supra-communaux</i>	26
3.7.1 <i>Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain</i>	26
3.7.2 <i>Plan Local de l'Habitat (PLH)</i>	27
3.7.3 <i>Plan de Déplacements Urbains (PDU) Valence – Romans</i>	28
3.7.4 <i>Plan Climat Air Energie Territorial de Valence Romans Agglomération (PCAET)</i>	29
3.7.5 <i>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE) Rhône Méditerranée</i>	29
3.7.6 <i>Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bas Dauphiné Plaine de Valence</i>	30
3.7.7 <i>Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) Auvergne Rhône-Alpes</i>	30
3.8 <i>Le zonage</i>	31
3.8.1 <i>Les zones et secteurs</i>	31
3.8.2 <i>Les emplacements réservés</i>	32
3.8.3 <i>Les Espaces Boisés Classés</i>	32
3.8.4 <i>Les servitudes</i>	33
3.9 <i>Le règlement</i>	33
3.9.1 <i>Les zones U et AU</i>	33
3.9.2 <i>Les zones A</i>	34
3.9.3 <i>Les zones N</i>	34
<b>4 LES AVIS FORMULES PAR LES INSTITUTIONS ET LES PERSONNES PUBLIQUES</b>	35
4.1 <i>Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale</i>	35

4.2 Avis des services de l'État, Direction Départementale des Territoires .....	35
4.3 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier .....	36
4.4 Avis de Valence Romans Agglo (VRA) .....	37
4.5 Avis de Valence Romans Déplacements (VRD).....	38
4.6 Avis du Département .....	39
4.7 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Drôme .....	40
4.8 Avis du Schéma de Cohérence Territoriale Ardèche – Drôme du Grand Rovaltain .....	41
4.9 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Drôme .....	41
4.10 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité .....	41
4.11 Avis de l'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes .....	41
4.12 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme .....	41
4.13 Avis du Réseau de Transport d'Electricité .....	41
4.14 Avis de la Commune d'Alixan .....	42
<b>5 L'ANALYSE DU COMMAIRE ENQUÊTEUR .....</b>	<b>42</b>
5.1 Les observations du public et le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse .....	42
5.2 Les précisions relatives à certaines observations du public .....	42
5.3 L'analyse proprement dite .....	45
5.3.1 Le patrimoine bâti et paysager .....	45
5.3.2 Les espaces naturels .....	46
5.3.3 La mobilité .....	47
5.3.4 Le logement, les commerces et les activités de service .....	47
5.3.5 Le zonage .....	48
5.3.6 L'activité agricole .....	51
5.3.7 L'artificialisation et la consommation du foncier .....	51
<b>6 LES AUTRES PROBLEMATIQUES .....</b>	<b>52</b>
6.1 La ressource en eau .....	52
6.2 Les risques et les nuisances .....	53
<b>7 LES ANNEXES .....</b>	<b>53</b>
7.1 Arrêté n° 2023 de Monsieur le Maire de MONTELIER en date du 08 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et en précisant l'organisation	
7.2 Avis d'enquête publique	
7.3 Echanges préalables à l'ouverture de l'enquête	
7.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	
7.5 Attestation de publicité	
7.6 Message et rapport du Syndicat des Eaux de la Plaine de Valence (SIEPV)	
7.7 Tableau récapitulatif chronologique des observations du public	

# 1 L'OBJET, LES OBJECTIFS ET LES FONDEMENTS REGLEMENTAIRES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1.1 L'objet et les objectifs de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur a été approuvé en septembre 2013. D'une part, de nombreuses dispositions réglementaires et législatives sont, depuis, entrées en vigueur. D'autre part, la prise en compte de nécessaires évolutions et adaptations du territoire communal a motivé la commune. Le conseil municipal a ainsi, par délibération en date du 08 juin 2020, prescrit la révision du PLU et défini les modalités de la concertation.

Les motifs et objectifs qui lui ont paru justifier la présente révision sont notamment :

- la mise en compatibilité du PLU avec les évolutions réglementaires et législatives récentes, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan de Développement Urbain (PDU), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- la programmation d'une évolution mesurée et contrôlée de la population en assurant un parcours résidentiel aux habitants sur la commune, en optimisant la consommation foncière, dans le respect des caractéristiques paysagères, environnementales, patrimoniales, architecturales propres à la commune, en prenant en compte la qualité des dessertes par les réseaux et l'état des voiries et en interdisant le mitage du territoire pour préserver les terres agricoles et les espaces naturels
- la satisfaction des besoins communaux en matière de qualité de vie, d'habitat, de mixité sociale, de services et de développement économique
- l'amélioration des déplacements entre les différents secteurs de la commune en hiérarchisant les itinéraires en fonction des usages et en soutenant le développement des alternatives à la voiture individuelle
- la préservation de la ressource en eau et des secteurs écologiques sensibles, en maintenant les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité connus
- la valorisation des projets favorables à l'utilisation de l'énergie verte/renouvelable, en favorisant l'amélioration du parc de logements existant et en prévenant les émissions de gaz à effet de serre
- la prévention des risques naturels ainsi que des pollutions et nuisances de toute nature en veillant à ne pas aggraver les facteurs de risque.

Sur ces bases et après les études conduites, ces objectifs ont été déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en 4 orientations traduisant la vision de l'évolution du territoire dans la dizaine d'années à venir :

**Orientation n°1** : ajuster l'urbanisation aux besoins et conforter le rôle de centralité de la commune. Cette orientation se décline elle-même en 5 objectifs :

- Permettre un développement démographique correspondant au dynamisme de la commune
- Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique en matière notamment de réseaux, d'équipements et d'espaces publics
- Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat de qualité environnementale
- Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg
- Fluidifier la circulation au sein de la commune, notamment vers le centre et vers les pôles d'animation de la commune.

**Orientation n°2** : renforcer l'attractivité communale avec 3 objectifs :

- Pérenniser et développer l'attractivité économique,
- Permettre le renforcement et la valorisation des activités de tourisme et de loisirs
- Confirmer la qualité du centre

**Orientation n°3** : préserver et valoriser des patrimoines qui font l'identité de la commune. S'y rattachent 3 objectifs :

- Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune
- Renforcer les qualités paysagères de la commune
- Protéger les qualités environnementales de la commune

**Orientation n°4** : assurer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et valoriser la ressource forestière, même réduite.

## **1.2 La procédure**

### *1.2.1 L'engagement de la procédure*

La délibération du 20 juin 2022 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet.

Monsieur le Maire de Montélier a sollicité, par sa demande du 06 février 2023 enregistrée le 09 février 2023 par le Tribunal Administratif de Grenoble, la désignation d'un commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU communal.

L'ordonnance du Tribunal Administratif de Grenoble référencée E23000030/38 en date du 22 février 2023 a désigné Manuel VAUCOULOUX commissaire enquêteur, en charge de la conduite de la présente enquête.

Par arrêté n° 2023 du 08 mars 2023<sup>1</sup>, Monsieur le Maire de Montélier a ouvert l'enquête publique ayant pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montélier.

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux :

Avant les 15 jours précédant l'ouverture de l'enquête :

- Le Dauphiné Libéré, le 21 mars 2023
- Drôme Hebdo Peuple Libre, le 23 mars 2023.

Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête :

- Le Dauphiné Libéré, le 13 avril 2023
- Drôme Hebdo Peuple Libre, le 13 avril 2023.

La version papier du dossier d'enquête a été remise au commissaire enquêteur, qui l'a visée et paraphée préalablement à l'ouverture de l'enquête. Elle a ainsi pu être mise à la disposition du public pendant et hors permanences.

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé conformément aux modalités fixées par l'article L143-22 du Code de l'Urbanisme. Sa présence était bien visible dans les tableaux d'affichage intérieur et extérieur de la mairie, en format A2 sur fond jaune. Il était accompagné de l'arrêté du Maire n° 2023 du 08 mars 2023. Le commissaire enquêteur renvoie par ailleurs, à ce sujet, au certificat de publicité produit en annexe.

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la Mairie de Montélier [www.montelier.com](http://www.montelier.com) rubrique infos pratiques – démarches administratives – urbanisme 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Il a en outre fait l'objet d'une insertion dans le bulletin municipal n° 192 des mois d'avril, mai et juin 2023.

Le pétitionnaire a ouvert et visé le registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Montélier pour recevoir les observations orales ou écrites sur le projet de révision générale du PLU aux lieux, jours et heures définis dans le tableau présenté ci-dessous.

---

<sup>1</sup> produit en annexe

<b>Dates et horaires des permanences</b>
Mercredi 12 avril 2023, de 8 heures 30 à 12 heures 30
Samedi 22 avril 2023, de 8 heures 30 à 12 heures 30
Vendredi 28 avril 2023, de 8 heures 30 à 12 heures 30
Vendredi 12 mai 2023, de 8 heures 30 à 12 heures 30

### *1.2.2 Les formalités de clôture*

Le registre d'enquête a été déclaré clos le 12 mai 2023 à 12 heures 30. Le pétitionnaire et le commissaire enquêteur ont signé le registre.

Le 16 mai 2023, le commissaire enquêteur a adressé au secrétariat urbanisme de la mairie de Montélier son procès-verbal de synthèse sous forme dématérialisée.

L'occasion a été donnée le 17 mai 2023 à Monsieur Bernard VALLON, Maire, à Madame Nathalie BONNOT, secrétaire administrative, assistante en charge de l'urbanisme, en présence du commissaire enquêteur, de vérifier la bonne compréhension du document.

Le mémoire en réponse, tel que produit en annexe, appelle de la part du commissaire enquêteur les appréciations consignées dans le § 6.8 du présent rapport.

Conformément aux dispositions de la circulaire du Conseil d'Etat du 20/01/2022 et à celles de l'arrêté du Maire du 08 mars 2023, le commissaire enquêteur a rendu Monsieur le Maire de Montélier, ainsi que le Tribunal Administratif de Grenoble, destinataires de son rapport et de ses conclusions motivées en version dématérialisée.

Il a laissé au pétitionnaire le soin de les faire parvenir à la préfecture de la Drôme.

### *1.3 Considérations législatives et réglementaires*

La procédure engagée est, en l'espèce, une révision générale du PLU, régie par :

- le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-1 et L.101-2,
- le Code de l'Environnement et notamment son chapitre III du titre II du livre Ier et suivants, ainsi que ses articles LI 20-1 et suivants et les articles R 122-1 et suivants.
- La loi n°83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques, dite « loi Bouchardeau »,
- les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003 (UH),
- la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (loi Grenelle I),
- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Loi Grenelle II) ; qui a notamment imposé la prise en compte de la lutte contre l'étalement urbain et des trames verte et bleue, les orientations d'aménagement et de programmation, le Programme Local de l'Habitat (PLH), voire le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Plusieurs lois ont été promulguées depuis l'approbation du PLU en vigueur à savoir :

- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),
- la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
- la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), qui a pour ambition de faciliter la construction notamment de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles, ainsi que d'étendre les constructions souhaitées par des entreprises, acteurs et architectes,

- la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi MACRON, qui réforme notamment le droit touchant aux autorisations d'urbanisme et aux projets de construction ayant une incidence environnementale. Elle constitue un assouplissement des lois ALUR et LAAF puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU.

Le SCoT étant approuvé, l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification est autorisée.

L'évaluation environnementale du projet a été soumise à l'examen de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Auvergne - Rhône-Alpes, dont l'avis est réputé favorable faute de formulation dans les délais impartis.

## **2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Les démarches préalables**

Le commissaire s'est entretenu avec Monsieur Bernard VALLON, Maire de Montélier, et Madame Nathalie BONNOT, secrétaire administrative, assistante en charge des questions d'urbanisme, le mardi 07 mars 2023. L'occasion a ainsi été donnée de préciser différents points liés à la procédure et nécessaires pour l'établissement de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les dates et lieux de tenue des permanences ont été arrêtés comme indiqué dans le tableau du § 1.2.1.

Le commissaire enquêteur a soumis à ses interlocuteurs, lors de l'entretien, certaines questions qu'il s'était posées lors de son premier examen du dossier.

Il a par la suite, toujours avant l'ouverture de l'enquête, adressé de nouvelles séries de questions. Questions (Q) et réponses (R) écrites figurent en annexe 7.3.

### **2.2 Les conditions d'accueil et d'expression du public**

Le commissaire enquêteur a pu constater :

- la suffisance des dispositifs permettant la consignation des observations du public,
- la conformité des locaux en ce qu'ils se prêtaient pleinement à une présentation des documents et aux échanges avec les personnes qui étaient susceptibles de se présenter,
- le respect des mesures « barrière » définies au niveau national, afin de limiter la propagation du coronavirus, conformément aux échanges entre les différentes parties prenantes.

Un registre d'enquête papier a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête. Le public a également pu déposer ses observations par courrier ou par voie dématérialisée, à l'adresse courriel dédiée [urbanisme@montelier.com](mailto:urbanisme@montelier.com), à l'attention du commissaire enquêteur.

## **3 DESCRIPTION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **3.1 Composition du dossier d'arrêt en conseil municipal**

#### **3.1.1 Documents écrits**

- Délibération du conseil municipal n° 2020 36 du 08 juin 2020 prescrivant la révision du PLU
- Délibération du conseil municipal n° 2022 26 du 20 juin 2022 arrêtant le projet de PLU et le bilan de la concertation
- Rapport de présentation, tomes 1 (dont éléments du diagnostic) et 2
- Evaluation environnementale (dont résumé non technique)
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Auvergne - Rhône-Alpes

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Règlement écrit
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Annexes sanitaires
- Arrêté préfectoral n° 03-3518 du 4 août 2003 déclarant l'ensemble du département de la Drôme, zone à risque d'exposition au plomb
- Arrêté préfectoral n° 2014324-0013 du 20 novembre 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le Département de la Drôme
- Etude au titre de l'article L111-6 et suivants du code de l'urbanisme (amendement Dupont)
- Arrêté préfectoral n° 4654 du 14 juin 1988 portant déclaration d'utilité publique du projet d'instauration des périmètres de protection du forage d'alimentation en eau potable des Bayadères à Montélier
- Arrêté préfectoral n° 4654 du 14 juin 1988 portant approbation du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Valence-Chabeuil
- Servitudes d'Utilité Publique

### *3.1.2 Documents graphiques*

- Règlement graphique risques
- Règlement graphique zonage
- Règlement graphique zonage centre
- Annexe configuration graphique du périmètre de protection du forage d'alimentation en eau potable, adjointe à l'arrêté préfectoral n° 4654 du 14 juin 1988 portant déclaration d'utilité publique du projet d'instauration des périmètres de protection du forage.

## **3.2 La concertation**

La délibération du 20 juin 2022 reprend les questions d'ordre général posées lors des réunions publiques ainsi que la liste des contributions inscrites sur le registre mis à disposition du public ou reçues par courrier ou courriel auxquelles il n'a pu être réservé une suite favorable.

La concertation a été réalisée selon de nombreuses formes : réunion publique du 05 avril 2021 avec présentation du projet d'aménagement et de développement durable ainsi que sa traduction réglementaire ; réunion publique du 17 juin 2021 avec exposé du diagnostic ; exposition ; publication dans le magazine communal ; mise à disposition d'un registre de concertation en mairie ; affichage de la délibération prescrivant la révision du PLU dès le 15 juin 2020 ; articles dans les magazines communaux n° spéciaux du 06 juillet 2020 et de janvier 2021, n° 183, 184, 186 et 188 ; article dans le Dauphiné Libéré du 17 juin 2020 ; exposition publique en mairie à compter du 12 mai 2021 ; mise à disposition du public d'un cahier de remarques du début septembre 2020 au 05 mai 2022 ; mise en ligne sur le site internet de la commune d'un dossier « documents validés » par le conseil municipal au fur et à mesure du déroulement de la procédure à compter du 22 juin 2021 ; réception des courriers et des courriels des personnes intéressées.

Le commissaire enquêteur relève, concernant les questions d'ordre général :

\* les nuisances sonores générées par l'aérodrome de Valence Chabeuil, qui ont fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB),

\* le bruit de la ligne LGV : l'arrêté préfectoral détermine une bande dans laquelle les constructions sont soumises à des normes particulières d'isolation phonique,

\* la préservation des espaces verts des zones bâties. Le PLU a prévu une protection spécifique sur les jardins et parcs des belles demeures anciennes des rues du stade et de la Pimpie, a identifié les parcs publics en zones naturelles et mis en place des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les trames

vertes du quartier des Bois. Il impose un coefficient de végétalisation à toute opération de construction ou d'aménagement à vocation résidentielle.

Il n'a pu être réservé une suite favorable à certaines contributions inscrites sur le registre ou reçues par courrier ou courriel, concernant :

\* les demandes d'extension de la zone urbaine sur la zone agricole. La non prise en compte d'une telle demande se justifie par la préservation des espaces naturels et agricoles et, comme l'indique la délibération, par une capacité suffisante de terrains à construire disponibles, conformément aux objectifs fixés par le PLH arrêté par Valence Romans Habitat et conformément au SCoT du Grand Rovaltain,

\* la demande de passage en zone Uc d'une zone Ui dans le secteur du Prieuré, affecté à l'activité artisanale, dans un espace à dominante agricole,

\* la demande de modification de zonage de la parcelle H 904 pour substituer au classement AU un classement en zone U. Le fondement de la demande repose sur un projet de création d'un espace d'agrément, de stationnement pour visiteurs et d'installation d'une pompe à chaleur géothermique. Le conseil municipal fait observer à juste titre qu'une telle création est possible en zone AU comme en zone U. La parcelle n'étant pas construite à ce jour, il est logique de maintenir ce classement AU afin de garantir, en application du SCoT, une optimisation foncière du tènement en cas de densification.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Les nombreuses et diverses modalités adoptées pour la concertation constituent un témoignage de l'attachement de la commune à l'information et à la participation de la population de Montéliet.

Le commissaire enquêteur salue la qualité et l'importance de la concertation préalable au lancement de la révision. La commune, qui a opté pour une démarche sans recours à la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), ce qui n'est pas une obligation légale, a réussi à conduire une fructueuse concertation.

### ***3.3 Les points clefs du diagnostic territorial***

Le diagnostic territorial ne fait pas l'objet d'un traitement spécifique dans le dossier d'enquête, mais il est possible d'en découvrir dans le rapport de présentation la matière, ci-après exposée.

#### ***3.3.1 Un paysage à forte connotation agraire***

Le paysage agraire est relativement préservé du mitage.

Il existe des espaces et milieux naturels à fort enjeu écologique : zones humides, pelouses sèches et espaces boisés.

Le SCoT du Grand Rovaltain décline les corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Il identifie sur le territoire d'étude une trame bleue associée aux cours d'eau et à différents réservoirs de biodiversité (zones humides, pelouses sèches, et carrière du bois des Pauvres).

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) <sup>2</sup> est identifiée comme zone humide. Une ZNIEFF de type 1, dite « Carrière du bois » car ancienne carrière qui n'est

---

<sup>2</sup> Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

plus utilisée, est localisée au Sud-Est de la commune. Elle se définit par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

La trame Verte et Bleue (TVB) <sup>3</sup> régionale du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) précise les continuités et corridors écologiques.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

La qualité des entrées de village autres que celle du Nord reste à améliorer.

Le diagnostic paysager et environnemental a montré l'importance des espaces boisés et végétalisés dans le caractère paysager d'une part et dans la maîtrise de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols d'autre part.

Un objectif de végétalisation de l'espace urbain du bourg pour une diminution des îlots de chaleur et pour les vertus paysagères pourrait être plus clairement affiché.

### *3.3.2 Une population en évolution croissante, un besoin de nouveaux logements*

La population communale, actuellement de l'ordre de 4000 habitants, croît, depuis 1999 et bien qu'ayant relativement ralenti, au rythme de 1,58 % par an. Ce rythme est supérieur à celui de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo et à celui du département de la Drôme sur la période 1999-2018.

Cette dynamique traduit l'attractivité de la commune. Mais la population vieillissante génère de nouveaux besoins.

Le nombre des ménages composés d'une seule personne n'a cessé d'augmenter pour avoisiner 50 % ; celui des couples avec enfants décroît et représente moins de 20 %.

Montélier est, en référence au SCoT du Grand Rovaltain, un « pôle périurbain », qui a un rôle de relais dans l'accueil résidentiel à proximité des pôles urbains, permettant ainsi de limiter les distances domicile-travail. La commune doit, à ce titre :

- mettre en œuvre les conditions pour conforter l'offre de services et de commerces à la hauteur des besoins de leur bassin de vie
- développer les capacités d'accueil des entreprises pour favoriser la création d'emplois
- diversifier l'offre de logements en renforçant notamment l'offre de logements sociaux et abordables
- promouvoir les modalités d'une mobilité plus durable.

Le taux de vacance des logements est très faible.

La loi SRU impose de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales. La production de logements locatifs sociaux est en augmentation régulière, passant de 9,55 % en 2014 à 13,95 % en 2020. En 2019, selon l'enquête Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le territoire communal comptait 195 logements locatifs sociaux, soit une densité de 13 logements sociaux pour 100 résidences principales. La commune est donc en situation de rattrapage.

---

N. B. : une ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection réglementaire comme les sites classés ou inscrits mais un inventaire.

<sup>3</sup> La trame verte et bleue est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie. La trame verte et bleue porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité résidentielle et touristique.

Les petites parcelles ou divisions parcellaires potentielles situées dans le bourg peuvent recevoir de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare tandis que le développement dans l'ancien village historique de Fauconnières est limité en raison des risques d'inondation.

Le nombre de logements à produire dans les OAP est estimé comme indiqué dans les tableaux suivants inclus dans la partie « OAP » du dossier arrêté.

Le bourg et Fauconnières

Secteur	Surface en ha	Estimation du nombre de logements à produire
Montmartel	1,1	35
Libération	0,2	7
Le Bourg	0,1	3
Résistance - Vercors	0,3	10
Champs des Ormes	0,5	16
Le Clos	0,2	6
Les Tilleuls Est	0,2	6
Les Bouviers	0,2	6
Total : 2,8		89

Les bois

Secteur	Estimation du nombre de logements à produire
Les Bois N°1	15
Les Bois N°2	17
Les Bois N°3	12
Les Bois N°4	8
Les Bois N°5	15

**Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

La commune semble attractive en raison de son accessibilité, de son cadre de vie et de la proximité des pôles d'emploi de l'agglomération valentinoise, induisant de fortes dynamiques démographiques et résidentielles.

Le nombre de logements sociaux est à accroître. Pour la période 2023-2025 et suite à l'approbation de la loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration (dite 3DS) portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, Montélier doit atteindre 33 % de ces logements sociaux par rapport aux résidences principales.

Par ailleurs, le PLU n'identifie pas exactement la localisation et le nombre des logements sociaux existants.

*3.3.3 Un patrimoine bâti urbain et rural intéressant*

Le patrimoine bâti comprend le château et ses abords, un centre historique ainsi que des fermes anciennes.

Le bourg historique comprend des espaces patrimoniaux et de nombreux jardins publics.

La qualité des entrées de bourg, hormis celle du Nord, est, selon le dossier d'enquête, perfectible.

*3.3.4 Un potentiel de développement économique*

Valence et Romans demeurent les principaux pôles d'emploi. Mais les activités commerciales, de services et industrielles confèrent à Montélier un certain dynamisme.

Le PLU affiche 1968 hectares de terres agricoles, représentant 80% de la superficie communale. L'activité agricole est caractérisée par une dominante des grandes cultures céréalières. En 2021, 20 exploitations ont leur siège sur la commune, dont 4 vendent en circuit court (ferme, marchés) et 8 sont en bio ou en cours de conversion bio.

18 exploitations cultivent des céréales, 6 ont une activité d'élevage (ovins ou volailles). Le nombre d'Unités de Gros Bétail (UGB) sur la commune est passé de 3020 en 1988 à 1152 en 2010, donc en forte régression au profit de l'activité céréalière.

Valence Romans Agglo pilote un Projet Agricole et Alimentaire Durable du Territoire (PAADT) visant à accélérer la transition agroécologique, à faciliter la relocalisation alimentaire et à permettre l'accès à une alimentation de qualité.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Dans le contexte actuel, le développement économique est, à Montélier, largement dépendant de celui de l'agglomération de Valence et de Romans ainsi que de l'activité agricole.

Les grandes cultures sont irriguées par l'eau du canal de La Bourne et par conséquent a priori sans incidence sur la ressource en eau dédiée à l'alimentation en eau potable.

Les inflexions à envisager en matière de types de culture et la relation entre les cultures et l'approvisionnement alimentaire local auraient pu être évoquées, notamment avec la proximité de Valence. Sachant toutefois qu'un développement des circuits courts de production et de commercialisation des produits agricoles suppose que l'on dispose de la ressource en eau nécessaire. Une telle activité risque de ce fait de compromettre les cultures actuellement irriguées.

Il convient de relever la qualité du cadre naturel propice à un certain développement touristique. De ce point de vue, le classement en zone Up des environs du château semble en cohérence avec l'orientation 3, objectif 3.1 paragraphe 3 du PADD : « .Préserver les éléments constituant le patrimoine bâti remarquable de la commune en identifiant ce patrimoine bâti d'intérêt local (croix, murs, éléments d'architecture caractéristiques, maisons rurales de caractère, les belles demeures et leurs parcs de la rue du stade...) ».

La proximité urbaine a pour effet une très probable tendance à la hausse du prix des terres agricoles.

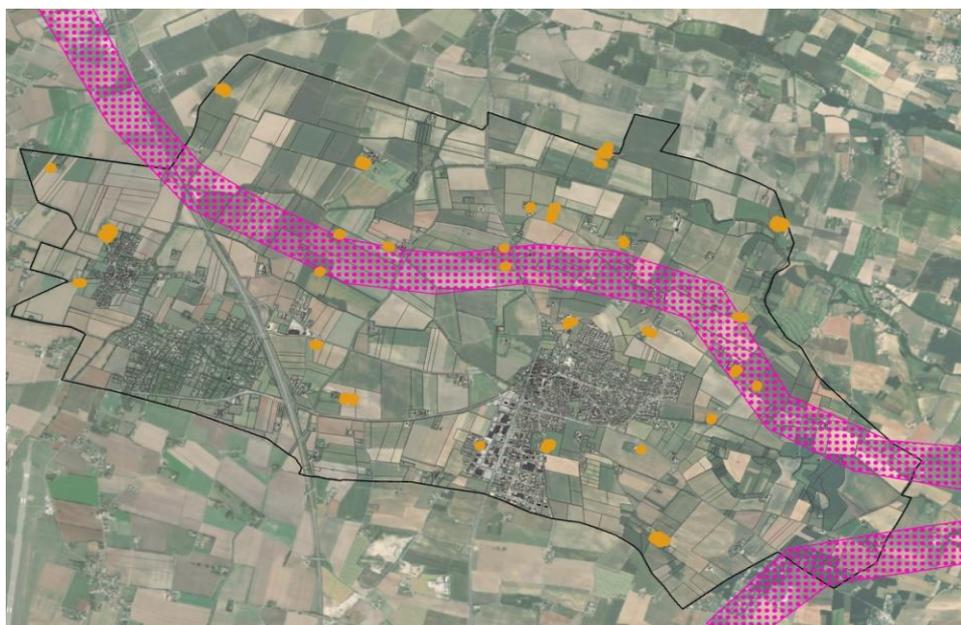
Le bourg historique étant relativement contraint, la polarité commerciale gagnerait à être élargie, notamment par une densification le long de la RD 538.

Ne conviendrait-il pas d'interdire le changement de destination dans les linéaires marchands existants ?

#### *3.3.5 Un environnement naturel à fort enjeu écologique*

Les zones humides, les pelouses sèches et, dans une moindre mesure, les espaces boisés, sont, sur le territoire communal, à fort enjeu écologique.

Le SCoT identifie un corridor qui traverse la commune de Montélier d'Est en Ouest, passe au Nord du centre-ville et de Fauconnières (trame violette sur la carte ci-dessous, extraite de l'évaluation environnementale) ; il impacte. 8 exploitations agricoles en activité (points orange).



### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Les zones humides sont surtout représentées par les ripisylves. Les mesures pour la préservation de ces zones souffrent de leur imprécision. Des mesures d'évitement et à défaut, des mesures compensatoires pourraient de ce point de vue apparaître de façon plus nette : il peut exister plusieurs kilomètres entre deux zones humides ; le fait d'empêcher toute exploitation agricole d'évoluer sur un fuseau de 400 mètres de large entre deux zones humides (largeur évoquée par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)) ne contribue pas à préserver une continuité entre ces milieux.

Relier les milieux humides par une trame corridor dans le cadre du PLU, comme évoqué dans le SCOT, est pertinent si l'objectif est de restaurer une continuité entre les milieux humides (par la recréation de zones humides), mais ce n'est pas le rôle du PLU.

Le corridor vert identifié au Nord du centre-ville correspond davantage à la définition d'une zone perméable qu'à celle d'un corridor (espace plus resserré et avec des supports de la fonctionnalité plus présents en continuité).

Le secteur des Bois a conservé son caractère naturel et présente un taux d'imperméabilisation faible.

Il aurait été intéressant d'intégrer la trame brune au même titre que la trame verte et bleue.

### *3.3.6 Des réseaux à adapter aux besoins, une ressource en eau à surveiller*

Le commissaire renvoie, concernant toutes les voies de circulation, y compris en mode doux, au § 3.3.8 « mobilité ».

#### **L'énergie**

Des dispositions ont été évoquées dans les secteurs de développement visant à limiter les consommations d'énergie et à limiter les émissions de gaz à effet de serre, telles que l'incitation dans le PADD au développement des constructions bioclimatiques ou la prise en compte dans le règlement de la mise en place de panneaux solaires en prévoyant notamment des pentes de toitures maximales à 35 %.

Ainsi que l'indique le PADD, la commune s'efforcera de promouvoir un habitat durable et respectueux de l'environnement, en veillant notamment à la qualité énergétique des bâtiments.

C'est aussi dans ce sens que le projet communal prévoit le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre en proportions conséquentes afin de limiter les impacts du réchauffement et de minimiser les îlots de chaleur.

## **L'assainissement urbain**

### *Les eaux usées*

La commune de Montélier est raccordée à la station de Valence d'une capacité nominale de 174000 équivalents habitants (EH).

### *Les eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales reste en revanche à améliorer, entre autres par le développement des systèmes d'infiltration. Le PLU prévoit une gestion des eaux pluviales neutre au regard du ruissellement pluvial.

## **L'alimentation en eau potable**

Les masses d'eau souterraines constituent l'essentiel de la ressource mobilisable pour les besoins d'alimentation humaine. La commune de Montélier est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Bas Dauphiné Plaine de Valence » le 23 décembre 2019. Quatre enjeux ont été identifiés : la préservation des ressources stratégiques pour l'alimentation actuelle et future en eau potable, l'amélioration et la préservation de la qualité des eaux, notamment vis-à-vis des pollutions agricoles, la gestion quantitative des ressources souterraines, en lien avec les ressources superficielles, et la maîtrise des impacts de l'urbanisation en cohérence avec la disponibilité et la préservation de la ressource.

Le SAGE a défini 30 zones de sauvegarde (ZS) sur son territoire, correspondant aux ressources en eau de bonne qualité et en quantité suffisante pour l'alimentation en eau potable actuelle et future des populations. Une diminution des prélèvements est demandée notamment aux activités agricoles.

La compétence eau potable appartient au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Plaine de Valence (SIEPV), qui dessert 8 communes. Depuis les années 1990, le Syndicat compte deux sources d'approvisionnement en eau complémentaires, de très bonne qualité : l'eau superficielle fournie par la source des Tuffs à Peyrus et l'eau prélevée profondément (majoritairement l'été pour compléter l'apport moindre de la source des Tuffs) dans la Molasse Miocène sur les trois champs captants qui appartiennent au Syndicat.

Les services d'État ont établi un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) sur le bassin versant de la Véore Barberolle, qui impose au syndicat d'interrompre la prise d'eau sur la source des Tuffs chaque année de juin à septembre inclus afin de laisser un débit minimum dans le cours d'eau pour la faune et la flore en période d'étiage.

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

La capacité résiduelle de traitement des eaux usées devrait autoriser les charges supplémentaires futures du développement de l'urbanisation de la commune, y compris à très long terme. La mise en place de coefficients minimaux d'espaces non imperméabilisés dans les zones urbaines et à urbaniser, au-delà de son intérêt écologique, devrait contribuer à l'infiltration des eaux pluviales et à la limitation des îlots de chaleur.

## **La ressource en eau**

La disponibilité et la sauvegarde de la ressource en eau sont primordiales, tant du point de vue de l'alimentation humaine que des pratiques agricoles.

L'importance de ce paramètre pour le développement de la commune a incité le commissaire enquêteur à solliciter l'avis du SIEPV et à échanger avec le Service Eaux, Forêts, Espaces Naturels (SEFEN) de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Le commissaire enquêteur renvoie donc au rapport du SIEPV, dont il retient particulièrement les considérations suivantes.

Deux sources d'approvisionnement en eau complémentaires, de très bonne qualité, sont fournies par la source des Tuffs à Peyrus et l'eau prélevée profondément (majoritairement l'été pour compléter

l'apport moindre de la source des Tuffs) dans la Molasse Miocène sur les trois champs captants qui appartiennent au Syndicat.

Les services d'État ont établi un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) sur le bassin versant de la Véore Barberolle, qui impose au syndicat d'interrompre la prise d'eau sur la source des Tuffs chaque année de juin à septembre inclus afin de laisser un débit minimum dans le cours d'eau pour la faune et la flore en période d'étiage.

Globalement, la quantité disponible est suffisante pour couvrir le débit de pointe (8100 m<sup>3</sup> par jour) et supérieure à la demande moyenne quotidienne (5400 m<sup>3</sup> par jour). Le rendement du réseau de distribution met en évidence des pertes de l'ordre de 20 %. L'épisode sécheresse de l'été 2022 a nécessité un apport complémentaire par prélèvement des débits maximaux autorisés par les arrêtés préfectoraux. L'équilibre ainsi trouvé était malgré tout fragile et préoccupant. Si la marge de distribution demeure positive, elle est faible et conditionnée par un refoulement à partir du réservoir de Bayadières vers celui des Serres. Compte tenu de la fragilité évoquée, le SIEPV recherche depuis 2017 une ressource de substitution, mais le terme de ce projet n'est qu'à l'horizon du dernier trimestre 2024.

Les épisodes sécheresse ayant une forte probabilité de se reproduire, le secteur de l'UDI PEYRUS peut encore absorber 139 abonnés nouveaux à l'horizon 2030 et 191 à celui de 2040. Le SIEPV recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des 5 OAP du centre comme suit : Montmartel pour 35 logements et Libération, Le Bourg, Champ des Ormes et Résistance-Vercors pour 36 logements à l'horizon 2025. Le projet de PLU satisfait cette recommandation, comme le montre le tableau du § 3.3.2. Mais ce n'est pas le cas pour les nouveaux abonnés à l'horizon 2030.

Le secteur de l'UDI PEYRUS peut encore absorber 139 abonnés nouveaux à l'horizon 2030 et 191 à celui de 2040. Le SIEPV recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des 5 OAP du centre. Le fait que l'étude conduite pour la recherche de nouveaux gisements aquifères laisse augurer leur possible mobilisation à l'horizon 2025 est encourageant mais maintient une incertitude. Un Schéma d'alimentation en eau potable à l'échelle de l'agglomération serait conduit par Valence Romans Agglo. Le Département de la Drôme s'est pour sa part engagé dans l'élaboration d'un Schéma Directeur Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDDAEP), lequel prend en compte les enjeux en matière de gestion quantitative et qualitative des ressources en eau, de gouvernance, de gestion patrimoniale et d'équilibre financier dans un contexte de changement climatique, de réforme territoriale, de vieillissement des infrastructures, contraintes budgétaires, ...

Ce schéma directeur a permis d'identifier 15 enjeux et 17 actions prioritaires répartis autour de 5 enjeux « cadre » pour le territoire :

enjeu n°1 : garantir l'équilibre entre les objectifs de développement du territoire – la préservation des ressources en eau – les enjeux climatiques : enjeux quantitatifs,

enjeu n°2 : distribuer aujourd'hui comme demain, une eau de qualité conforme à la réglementation : enjeux qualitatifs,

enjeu n°3 : adapter la gouvernance de la filière eau potable afin de répondre aux enjeux actuels et futurs des territoires : enjeux de gouvernance,

enjeu n°4 : développer des politiques de gestion patrimoniale adaptée aux enjeux et aux besoins des services : enjeux de gestion patrimoniale,

enjeu n°5 : Consolider l'équilibre financier des services pour faire face aux besoins actuels et futurs : enjeux financiers.

Ces approches suggèrent-elles une coordination à l'horizon 2035 (cf. Loi NOTRe) ?

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

La ressource actuelle en eau limite les possibilités de développement des zones urbanisées ou à urbaniser. Le message et le rapport du SIEPV, transmis par le pétitionnaire en réponse détaillée à une question qu'il a posée en préalable à l'enquête, sont annexés au présent rapport. L'étude conduite pour la recherche de nouveaux gisements aquifères laisse augurer leur possible mobilisation à l'horizon 2025 est encourageant mais maintient une incertitude.

Un vaste schéma de sécurisation et d'interconnexion est envisagé par Eaux de Valence. Il devrait permettre de s'affranchir des problématiques de variation de débit des captages situés côté montagne.

### 3.3.7 Les mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de PLU comporte des linéaires identifiés et délimités dans le règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire doit être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma, hébergement hôtelier et touristique, aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

#### **La mixité sociale**

La commune recherche une mixité sociale et générationnelle par la diversification résidentielle à destination des jeunes ménages et des personnes âgées, avec des produits qualitatifs. Elle vise à atteindre cet objectif par la mise en place de règles de mixité sociale dans le règlement des zones Ua, Ub, Uc et 1AUah, ainsi que par la mise en place des secteurs S1 et S2.

- Pour les jeunes ménages, les produits recherchés correspondent à un habitat individuel abordable : petits terrains, logements avec des espaces extérieurs. Le PLU entend répondre à cette demande à travers une grande partie de la production prévue par les zones 1AUah : habitat individuel dense, habitat intermédiaire et collectif.

- Pour les personnes âgées, la commune a mis en place une servitude S2 spécifiquement dédiée à la production de 10 à 20 hébergements pour les personnes âgées.

- Une servitude de mixité sociale est mise en place dans toutes les zones U et AU du bourg et de Fauconnières desservies par des équipements et des lignes de transports en commun. Aucune servitude n'est prévue sur le quartier des Bois, ce qui est peu propice au développement du logement en général et du logement social en particulier, ne garantissant pas un accès facile aux commerces, services et équipements.

Les servitudes de mixité sociale sont différenciées, dans l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc :

- dans tout programme à partir du deuxième logement construit sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions de parcelles à l'approbation du PLU), tout logement doit être affecté, soit à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur, soit à des logements en accession sociale de type logement en accession sociale (PSLA = Le Prêt Social Location-Accession).

- Une servitude S1 est mise en place dans certains secteurs situés plutôt dans le bourg à proximité des services et permettant une certaine densification des logements. Elle prévoit que 50 % au minimum du nombre de logements créés, représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements sociaux tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.

Enfin dans les zones AUah, 50 % au minimum du nombre de logements créés, représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements locatifs sociaux. (Le document graphique ne mentionne que les zones AUa et non AUah.)

Ainsi, globalement, sur l'ensemble de la production de logements hors secteur des Bois, la moitié sera dédiée au logement social.

On peut ainsi estimer que si toutes les capacités des zones Ua, Ub, Uc étaient investies, cela représenterait une production minimale d'environ 65 logements sociaux et 10 à 20 hébergements pour personnes âgées.

Le PADD prévoit, dans son objectif 1.3, de « Renforcer l'offre en locatif social dans les proportions définies par le PLH et le SCoT », « Favoriser la diversité dans l'offre en locatif ; en effet, le logement locatif (dont le locatif social) doit aussi servir la diversité des besoins des logements familiaux en maison individuelle, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs bien intégrés », et « Développer le logement en accession sociale (PSLA) afin de permettre l'installation de jeunes familles et ainsi le renouvellement des effectifs des classes maternelles ».

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Une servitude de mixité sociale est prévue dans toutes les zones U et AU du bourg et de Fauconnières desservis par des équipements et des lignes de transports en commun.

Le projet n'identifie pas précisément la localisation et le nombre des logements sociaux.

### **La mixité fonctionnelle**

Les zones urbaines et à urbaniser (à l'exclusion des 2AU inconstructibles dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU) sont les plus à même d'accueillir une mixité fonctionnelle. Leur délimitation est, en effet, justifiée fondamentalement par un élément neutre : l'existence d'équipements suffisants pour desservir les constructions à implanter dans la zone ou en périphérie immédiate.

Les emplacements réservés ER 01, 02 et 03 ont vocation à permettre la réalisation des installations d'intérêt général et des équipements publics. Ils peuvent redéfinir des voiries et liaisons douces entre quartiers résidentiels, commerces ou équipements sportifs et conforter les options de mixité arrêtées en zones U et AU.

Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne peuvent admettre qu'une mixité fonctionnelle limitée. La destination privilégiée est très logiquement « agricole et forestière » ; en outre, elles ne se déploient dans ses deux sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » que dans les zones naturelles.

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Afin d'éviter la mutation des commerces existants notamment en activités de service ou en logement, les auteurs du PLU devront interdire le changement de destination des commerces et activités de service au profit d'une autre destination, et notamment exclure, au sein même de cette destination, le passage de la sous-destination commerce de détail à la sous-destination activité de services.

La hauteur sous plafond peut s'avérer inadaptée en rez-de-chaussée et constituer alors une entrave à l'implantation commerciale ou artisanale.

La destination privilégiée dans les zones agricoles et les zones naturelles est bien respectée.

### **3.3.8 La mobilité**

La commune de Montélier est traversée par plusieurs infrastructures routières d'importance diverse, dont quatre routes départementales, RD 538, RD 143, RD 119 et RD 125.

Le développement des aires de covoiturage est l'un des objectifs de Valence-Romans Déplacements (VRD). La commune dispose d'une aire de covoiturage sur le parking de l'ensemble commercial Le Colibri situé au croisement des routes départementales RD119, RD143 et RD538.

La commune est située dans le périmètre de compétence du réseau de transport urbain Citéa de l'agglomération de Valence, qui assure également les transports scolaires.

Le réseau piétonnier dans l'espace urbain de Montélier est relativement dense. Le centre historique comprend des aménagements qui favorisent le déplacement des piétons.

L'aménagement des voies avec des trottoirs est en outre systématique.

La commune de Montélier est directement concernée par plusieurs documents de référence en termes d'aménagements cyclables : le Schéma Directeur Cyclable de la Drôme et le Schéma Directeur Cyclable de Valence-Romans Déplacements, lequel propose un schéma de principe des itinéraires cyclables à réaliser à l'échelle de Valence-Romans Déplacements (VRD). Montélier relève par ailleurs du Plan Vélo Intercommunal porté par VRD, dont l'objectif est d'aménager des itinéraires cyclables sur la RD 119 et la RD 538.

Les possibilités de modes actifs peuvent être confortées :

- à partir des axes existants par des réaménagements régulant la circulation. Ainsi le Département envisage l'aménagement d'une voie cyclable le long de la RD 119 à terme,

- à partir de nouveaux maillages modes doux : dans les secteurs de développement résidentiel futur pour réduire le temps de parcours des piétons, ou encore pour des aménagements plus structurants le long de la Limaçole de façon à renforcer l'accès à cet espace de fraîcheur au sein de l'espace bâti et à conforter son maillage avec les quartiers périphériques et avec les parcours de randonnée.

Le projet de PLU révisé intègre ces aménagements, soit à travers les principes d'aménagement des OAP, soit à travers des emplacements réservés lorsque le foncier n'appartient pas à la collectivité, soit encore par le réaménagement des axes existants dans leur emprise.

Faire passer le quartier des Bois de zone « naturelle » à « urbaine » risque de compliquer les déplacements automobiles sur la commune. Il convient en effet de relever que ce site est situé à distance des pôles d'équipements et de commerces, ce qui ne peut que conduire à une augmentation des flux de circulation automobile, d'autant qu'il n'est pas desservi par les transports en commun.

Les relations avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Valence-Romans Déplacements sont évoquées au § 3.7.3.

### Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Les actions prévues dans le PDU, dont il est possible de penser qu'elles ne permettront de diminuer la part des voitures, faciliteront-elles les circulations et les offres de stationnement et ce, en respectant les principes du développement durable, entre périphérie, quartiers et centre-ville, d'une part ? Entre commerces, logements, habitats, emplois, d'autre part ?

La commune possède semble-t-il un potentiel de renforcement des liaisons modes doux et en particulier vélos pour les déplacements de proximité en plus de celles déjà existantes. Mais les qualités de parcours piétonniers et cyclables sont inégales. L'usage des modes alternatifs à la voiture particulière tels que le vélo et les transports en commun, voire la marche à pied, est peu étudié.

Aucun emplacement réservé n'a été mis en place pour la continuité des itinéraires cyclables.

### 3.3.9 La consommation foncière

Le tableau ci-après, extrait du rapport de présentation, localise, pour la période 2010 - 2020, la consommation foncière rattachée à l'enveloppe bâtie de la centralité et celle hors cette centralité.

	Rattachée à l'enveloppe bâtie de la centralité	Les Bois	Fauconnières	Reste du territoire communal	TOTAL
Consommation foncière en extension	3,4	0,9	0,7	3,8	8,8
<i>dont pour habitat sur parcelle nue</i>	1,9	0,5	0,7	1,3	4,4
<i>dont pour habitat sur parcelle bâtie (division parcellaire)</i>	0	0,4	0	0	0,4
<i>dont pour activités</i>	1,5	0	0	0	1,5
<i>dont pour agriculture</i>	0	0	0	2,5	2,5
Consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée en 2010 (hors renouvellement urbain)	7,5	1,5	1,3	0	10,3
<i>dont pour habitat sur parcelle nue</i>	3,4	0	0,9	0	4,3
<i>dont pour habitat sur parcelle bâtie (division parcellaire)</i>	0,7	1,5	0,4	0	2,6
<i>dont pour activités</i>	2,4	0	0	0	2,4
<i>dont pour équipements</i>	1	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>9,9</b>	<b>2,4</b>	<b>2</b>	<b>3,8</b>	<b>19,1</b>
<i>dont pour habitat sur parcelle nue</i>	4,3	0,5	1,6	1,3	8,7
<i>dont pour habitat sur parcelle bâtie (division parcellaire)</i>	0,7	1,9	0,4	0	3
<i>dont pour activités</i>	3,9	0	0	0	3,9
<i>dont pour équipements</i>	1	0	0	0	1
<i>dont pour agriculture</i>	0	0	0	2,5	2,5

### 3.3.10 Les risques et nuisances

La commune est impactée par les risques d'inondation, le ruissellement pluvial urbain lié à l'accroissement de l'imperméabilisation, les risques technologiques liés à la présence de plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses, le bruit induit par la ligne TGV, les voies départementales, l'aérodrome de Chabeuil, enfin le risque feux de forêts concernant particulièrement le quartier des Bois.

Le risque inondation impacte certains espaces urbanisés de la commune, en particulier le hameau historique de Fauconnières, dû aux risques de débordement des rivières de la Barberolle et du Grimaud. Un projet de cartographie du risque inondation a été défini.

La qualité de l'air est à surveiller, en raison notamment de l'influence du trafic routier et de l'activité industrielle.

Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles concernent une grande partie de la commune et résultent de la variation de la quantité d'eau en terrains argileux susceptible de produire des gonflements et des tassements susceptibles d'entraîner des risques de fissuration des bâtiments.

Des risques sont liés au transport de matières dangereuses acheminées par canalisations, voie ferrée, transport fluvial ou routier.

Un inventaire régional historique des anciens sites industriels a été conduit et mis à jour en 2019 ; il signale quatre installations dont l'activité a cessé (le garage Courthial, la SA Drômoise de Force et Lumière, la SVPFI – Scies Brune - SAS Verteole et la coopérative agricole AGRODIA).

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

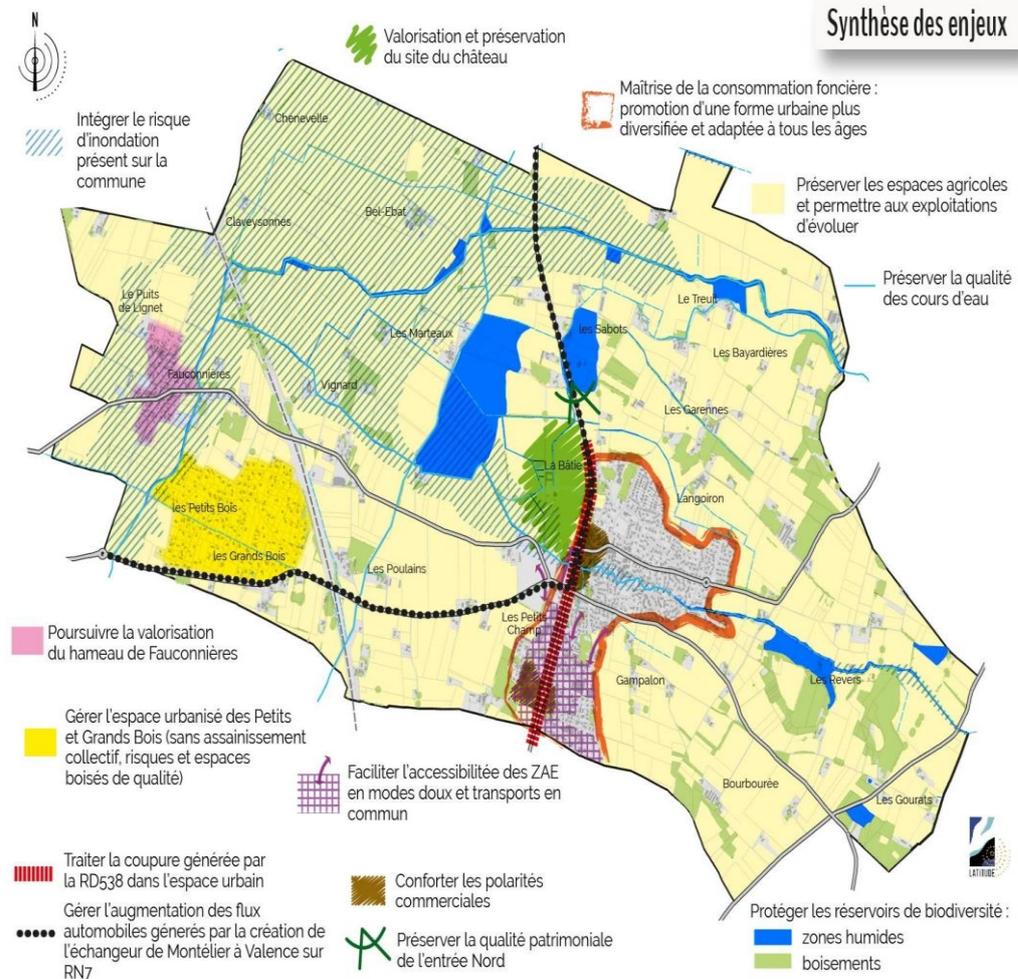
L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) a été prescrite sur le territoire communal par arrêté préfectoral du 16 avril 2012 ; il n'est pas encore approuvé à ce jour.

La cartographie du risque est présentée dans le règlement graphique. Mais l'emprise de la zone inondable est absente des autres cartes du zonage.

Même si l'activité des quatre anciens sites industriels cités a cessé, il convient d'être prudent dans la mesure où ces terrains ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes.

Le risque feux de forêts milite pour un éloignement des constructions nouvelles des boisements existants dans les secteurs impactés par le risque incendie.

Les enjeux ont, sous forme synthétique, été cartographiés dans le rapport de présentation ainsi que présenté ci-après.



### 3.4 L'évaluation environnementale

Certaines considérations développées dans l'évaluation environnementale, à savoir la ressource en eau, les réseaux d'assainissement et les risques et nuisances, ont été évoquées dans les chapitres précédents.

L'évaluation environnementale expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement.

#### 3.4.1 Les enjeux liés à la préservation des espaces naturels

Ainsi qu'il a été énoncé au § 3.3.1, la commune de Montélier comprend une ZNIEFF mais pas de zone relevant du réseau Natura 2000<sup>4</sup> : les sites Natura 2000 les plus proches se situent à 4 km au Sud-Est de la commune et à 6 km au Nord de la commune.

A Montélier, commune rurale, l'artificialisation et la fragmentation écologique sont bien identifiées comme problèmes environnementaux majeurs.

<sup>4</sup> L'Union européenne a préconisé la création d'un réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel de territoires. Les deux textes de l'Union les plus importants sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992). Elles établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône Méditerranée Corse fixe comme objectif la restitution d'une voie générale de circulation de la faune aquatique.

Le SCoT du Grand Rovaltain a identifié, sur le territoire de Montélier, un corridor associé aux milieux humides ainsi qu'il est annoncé § 3.3.5.

Les relations du projet de PLU avec les documents supra-communaux sont abordées au chapitre 3.7. Celles avec le SCoT et le SDAGE le sont plus spécifiquement aux § 3.7.1 et 3.7.5 respectivement.

### *3.4.2 Les Trames Verte et Bleue*

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, opposable aux documents de planification et d'urbanisme, incite notamment à « prendre en compte la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et dans les projets » et énonce un principe d'évitement visant à ne pas créer d'impact supplémentaire sur les continuités écologiques existantes. A cette fin, il prévoit entre autres la préservation des réservoirs de biodiversité de la trame bleue, des éléments boisés du tissu urbain et des espaces agricoles, interdit les défrichements et impose les replantations à l'occasion d'aménagements des cours d'eau.

Concernant la fonctionnalité écologique, le projet a intégré une identification des éléments constituant la trame verte et bleue et met en place des prescriptions : les boisements principaux, de petite taille, assurent des fonctions de refuge, de passage et de territoire d'alimentation pour la grande faune et la petite faune ainsi que pour de nombreuses espèces d'oiseaux. Le projet de PLU a préservé des boisements au titre des éléments remarquables du paysage. Leur fonctionnalité écologique milite pour la protection de cette vocation boisée.

Le diagnostic territorial précise que la trame verte se décline en une grande trame verte, composée des boisements de Piemontel et de Genebroux, et en une trame verte urbaine constituée d'alignements d'arbres dans les rues, places, squares et jardins publics (jardin mexicain, jardin Sémaphore, jardin des rêves, esplanade de la mairie), parcs et jardins privés, jardins du centre historique. Il est possible d'y ajouter quelques arbres isolés et quelques haies discontinues qui ponctuent le paysage agraire. Les coulées vertes structurent et rythment la composante agricole du paysage, plutôt uniforme.

La trame bleue comprend l'ensemble des sources et cours d'eau irriguant le territoire, dont le Guimand, la Limaçole et le canal de la Bourne. L'alimentation de ce dernier est assurée par une prise d'eau située sur la rivière Bourne. S'y ajoutent les zones humides, à relier au caractère important sinon crucial de la ressource en eau ; aucune n'est classée en Espace Naturel Sensible (ENS). Les canaux qui maillent le territoire, notamment le canal de Bourne, n'ont pas montré d'intérêt écologique particulier.

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Les principaux enjeux sont l'existence d'une ZNIEFF de type 1, de zones humides et de pelouses sèches, ainsi que les continuités écologiques liées à la trame bleue.

Des prescriptions interdisent la destruction de ces éléments ainsi que les défrichements et imposent, lors des aménagements des cours d'eau, les replantations.

Le projet de révision ne prend pas en considération la sauvegarde des zones humides, si l'on s'en réfère au principe « Éviter, Réduire, Compenser (ERC) ».

Aucune indication n'est donnée concernant la trame « brune »<sup>5</sup>, qui s'attache à la préservation et à la continuité des sols. Ceux-ci jouent en effet un rôle clef dans le fonctionnement des écosystèmes, de par les fonctions qu'ils assurent et les services qu'ils rendent. Des arbres isolés chacun seront plus fragiles et vulnérables aux aléas (climat, pathogènes, blessures physiques...), tandis que s'ils partagent un volume de sol commun, le système dans son ensemble pourra compenser les carences des uns et des autres. Abritant une très grande diversité d'organismes vivants, la préservation des sols apparaît comme un enjeu de première importance dans l'adaptation au changement climatique.

### ***3.5 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)***

Les orientations du PADD ont été présentées au § 1.1.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

#### ***3.5.1 Les incidences du PADD sur le projet de développement urbain***

La quasi-totalité des logements sont, à Montélier, des résidences principales.

La croissance démographique retenue doit permettre le renouvellement des ménages et l'accueil d'actifs. Les objectifs de construction doivent valoriser les secteurs stratégiques de développement en lien avec le centre-ville.

L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière passe par la recherche d'une densité moyenne globale correspondant à celle inscrite dans le SCoT, soit une densité moyenne de 26 logements par hectare d'ici 2025 puis, au-delà de 2025, de 32 logements par hectare pour toutes les zones AU et pour les tènements de plus de 3000 m<sup>2</sup> situés dans le bourg. Ce renforcement de la densité résidentielle (supérieure aux densités des années antérieures) devrait permettre de réduire la consommation d'espace.

Les limitations introduites par le SCoT et le PLH quant aux constructions (cf. § 3.7.1 et 3.7.2), avec un maximum de 26 logements par an, si l'on déduit le besoin en logements lié au desserrement démographique, vont laisser pour l'accueil de nouvelles populations qui représente une croissance démographique d'environ 0,5 % à 0,6 % par an.

Le développement communal peut nécessiter l'extension ou le renforcement de réseaux d'électricité, d'éclairage public et d'eau potable. La gestion des eaux pluviales requiert une gestion à l'opération privilégiant le stockage, l'infiltration et surtout la limitation de l'imperméabilisation.

Il est prévu une mixité des formes urbaines et du type d'habitat, la production et la rénovation de logements sociaux et l'offre de logements à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite.

---

<sup>5</sup> D'un point de vue fonctionnel, la continuité des sols doit garantir le maintien de la biodiversité (le sol étant l'habitat de nombreuses espèces), contribuer au cycle de l'eau, aux chaînes trophiques, absorber et stocker du CO<sub>2</sub> atmosphérique, lutter contre les pollutions, assurer la nutrition et la santé des végétaux. Dans les espaces urbains, des opérations de « désartificialisation » des sols visent à rétablir les continuités et les fonctionnalités des sols par destruction des surfaces imperméables.

### *3.5.2 Les incidences du PADD sur le développement économique*

La zone d'activités ne présente plus de capacités d'accueil alors que les entreprises présentes sont pour certaines en fort développement et que s'expriment des demandes d'implantation pour de nouvelles entreprises. Il s'agit donc de permettre les extensions des espaces d'accueil existants.

Il convient de mettre à profit les qualités du territoire pour favoriser les activités touristiques ou de loisirs, notamment sur les sites historiques possédant un potentiel touristique, en particulier dans le centre historique. La découverte des milieux naturels et des paysages constitue un autre atout.

La préservation et la valorisation des patrimoines ainsi que le renforcement des qualités paysagères de la commune, identitaires de celle-ci, constituent de ce point de vue une priorité.

Concernant l'activité agricole, fort identifiant du territoire communal, le projet affirme :

- ne pas contraindre l'installation d'exploitations professionnelles non plus que la construction (ou l'extension) de bâtiments et installations en lien avec l'activité agricole,
- préserver le foncier et les cohérences foncières des exploitations, afin de maîtriser l'avancée des fronts urbains et le mitage. Le projet poursuit l'objectif de maintenir des conditions favorables à la pérennisation des terres agricoles stratégiques (parcelles de proximité, parcelles irriguées).

Le projet entend favoriser les installations nécessaires à la vente de proximité et les structures de valorisation des produits. En particulier, le projet communal recherche le développement d'une structure associant un point de vente et un espace pédagogique à la production agricole maraîchère de proximité.

### *3.5.3 Les incidences du PADD sur l'environnement*

#### **Les fonctionnalités écologiques**

Les enjeux écologiques de la commune sont principalement associés aux cours d'eau, notamment de la Limaçole et du Guimand, ainsi qu'aux boisements rivulaires et au réseau des zones humides qui y sont associés. Les prescriptions associées aux zones humides dans le règlement du PLU permettent de limiter tout impact sur les milieux (interdiction de déblai/remblai ou d'imperméabilisation des sols).

S'y ajoute le cas particulier de la carrière du Bois des pauvres qui présente une valeur écologique que le PLU intègre dans ses objectifs de préservation.

Au sein de l'espace bâti, les éléments de trame verte (parc, jardins, arbres, ainsi que les boisements du quartier des bois...) sont identifiés dans le projet pour leur valeur dans la « naturalité ordinaire » en plus de leur qualité paysagère d'intérêt collectif.

#### **Les impacts du changement climatique**

Il apparaît important de limiter les îlots de chaleur urbaine, en :

- maintenant les densités végétales existantes et les arbres de haute tige déjà présents dans les espaces bâtis afin de limiter la « surchauffe urbaine »,
- développant des zones de pleine terre végétalisée et des « îlots de fraîcheur refuges » dans l'enveloppe urbaine par la création de nouveaux parcs et par la valorisation d'espaces collectifs aux abords de la Limaçole,
- favorisant la ventilation des îlots dans les espaces à bâtir, en maintenant des distances suffisantes entre les constructions non contiguës.

Ainsi qu'il a été évoqué dans le § 3.4.2, aucune allusion n'est faite à la « trame brune ». Il existe pourtant un document officiel en traitant, qui est la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant la lutte contre le dérèglement climatique. Cette loi implique de modifier la donne sur l'artificialisation des sols à travers le concept de trame brune.

### 3.6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de ne pas « sous-utiliser » des secteurs, il est apparu nécessaire de mettre en place des OAP qui avaient pour but de guider les projets de construction.

Le projet de PLU révisé met en place treize OAP sectorielles classées en zones à urbaniser ou en zones urbaines. Leur programmation temporelle se présente comme indiqué dans le tableau suivant.

<i>Secteur</i>	<i>Classement</i>	<i>Programmation dans le temps</i>
Montmartel	1AUa	Urbanisable à l'approbation du PLU
Libération	1AUa	Urbanisable à partir de 2026
Le Bourg	1AUa	Urbanisable à partir de 2023
Résistance - Vercors	1AUa	Urbanisable à partir de 2026
Champs des Ormes	1AUa	Urbanisable à partir de 2025
Le Clos	1AUa	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Tilleuls Est	1AUa	Urbanisable à partir de 2027
Les Bouviers	1AUa	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Bois N°1	Ud	Urbanisable à partir de 2025
Les Bois N°2	Ud	Urbanisable à partir de 2027
Les Bois N°3	Ud	Urbanisable à partir de 2023
Les Bois N°4	Ud	Urbanisable à partir de 2032
Les Bois N°5	Ud	Urbanisable à partir de 2030

#### 3.6.1 Montmartel

Ce secteur à proximité immédiate du centre historique est constitué d'une parcelle non bâtie entourée de parcelles bâties pavillonnaires.

L'objectif est de développer un habitat à dominante intermédiaire à R+1.

#### 3.6.2 Rue de la Libération

En partie Nord du bourg à proximité du jardin du Sémaphore, le site est constitué d'un petit tènement non bâti, intégré dans le tissu urbain. Il est destiné à recevoir un développement résidentiel mixant habitat intermédiaire et individuel.

#### 3.6.3 Résistance Vercors

Le tènement traversant entre l'avenue du Vercors et la rue de la Résistance a une occupation mixte : friche non bâtie et hangar. Sa situation à proximité immédiate du centre permet d'envisager sa densification résidentielle sous forme d'habitat collectif et intermédiaire sur la majorité du site.

#### 3.6.4 Les Bouviers

Situé en « dent creuse » de l'espace bâti du quartier de Fauconnières, il est destiné à accueillir une opération de logements de forme intermédiaire permettant de développer un espace vert en cœur d'opération.

#### 3.6.5 Le bourg

Le tènement est inscrit dans le tissu urbain historique bordé par l'ancien rempart. Il s'agit dans le cadre de son développement de respecter ce caractère historique en rapprochant le bâti du rempart d'une volumétrie en cohérence avec les autres volumétries du centre historique.

### 3.6.6 Les Tilleuls

Il s'agit de la partie résiduelle d'un secteur de développement déjà encadré par une OAP dans le PLU actuel. L'OAP concerne la partie Sud occupée par un hangar et prévoit la mise en place d'un habitat de type intermédiaire dans la continuité des réalisations de la partie Nord.

### 3.6.7 Champs des Ormes

Le site non bâti inséré dans les espaces résidentiels doit permettre de développer un habitat intermédiaire et individuel groupé, avec une optimisation de l'espace tout en restant à l'échelle du site. Les transitions avec le voisinage bâti doivent être traitées par des espaces paysagers à dominante végétalisée.

### 3.6.8 Le Clos

Comme dans le cas précédent, il s'agit d'un espace résiduel d'un secteur de développement déjà encadré par une OAP dont la partie Nord a été réalisée. Les formes urbaines attendues dans la continuité de la première partie réalisée sont de type intermédiaire et individuel groupé.

### 3.6.9 Les Bois

Une visite du site a permis de constater que celui-ci est occupé par des constructions de type pavillonnaire implantées sur de grandes (de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup>) voire très grandes (de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup>) superficies. Les espaces boisés sont, pour l'essentiel, des îlots créés dans chaque parcelle et constituent des parcs. Les essences les plus remarquables sont des chênes. La densité de constructions (moins de 5 logements par hectare) y est donc faible. Aucun service ni équipement public n'existe, qu'il s'agisse de commerces, de transports en commun ou de réseau d'assainissement. Certaines voiries seraient à adapter aux besoins du développement de l'urbanisation.

Relativement éloigné du bourg (plus de 3 km), ce quartier incite à recourir à la voiture pour les usages quotidiens. Il dépend de l'école de Fauconnières qui a atteint sa limite de capacité et qui ne peut plus se développer sur place en raison de son inondabilité, ce qui interdit tout confortement ou extension d'Etablissement Recevant du Public (ERP) dans la zone d'implantation de l'école.

La collectivité n'envisage pas de développer des équipements ou services sur ce secteur, **la priorité est bien au bourg**. L'autorité compétente en matière de développement des transports en commun (VRD) n'envisage aucune desserte dans ce quartier qui ne présente aucune priorité dans le cadre des déplacements de l'agglomération.

### 3.6.10 Les Petits Champs

Le parti d'aménagement global porte entre autres sur :

- la création d'un cheminement modes doux reliant les Petits Champs au centre-ville,
- la création d'espaces de transition entre la zone d'activités et le voisinage bâti et non bâti. Les lisières végétalisées et l'alignement des constructions devront contribuer à un caractère plus urbain du paysage,
- la mutualisation des espaces de stationnement, plus économe en foncier et impactant moins le paysage.

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Les plans délimitant l'OAP du Bourg et le secteur recouvert par l'Amendement Dupont présentent une erreur dans la délimitation des secteurs car ils ne sont pas concordants dans les croquis du document de présentation des OAP et sur le plan de zonage.

Une OAP doit avoir un périmètre clairement défini ; la cartographie employée, en l'occurrence sur support de vue aérienne, ne permet pas la localisation géographique des limites parcellaires. Les sept secteurs hors quartier des Bois et l'extension de la zone d'activités au sud du bourg avec intégration de l'étude dite amendement Dupont font l'objet de quelques indications sommaires.

Des plans plus précis, établis par le bureau d'études, ont été transmis au commissaire enquêteur à sa demande par la mairie.

L'urbanisation de trois des OAP, en l'occurrence Les Tilleuls Est, Les Bois n° 2, 4 et 5, est envisagée relativement tardivement. L'imprécision relative qui s'y attache aurait pu militer pour leur report mais la commune a souhaité que l'urbanisation de ces secteurs s'échelonne sur les 10 prochaines années (conformément à la loi climat et résilience). Seules 3 OAP seront urbanisables à l'approbation du PLU : Les Bouviers, Le Clos et Montmarel. Les résultats de l'étude relative à la recherche de nouveaux gisements en eau pourraient fort bien différer la programmation envisagée.

Une réflexion propre et détaillée à l'échelle de chacune des OAP n'est pas affichée, notamment concernant la production de LLS. Le règlement l'emportant sur les prescriptions de l'OAP, un principe d'aménagement aurait dû être explicite. L'exigence d'un espace végétalisé de pleine terre ne s'accompagne pas d'une définition de la nature des essences arbustives à conserver absolument.

Les OAP du Bourg et de Fauconnières (futures zone 1AUa), même si elles pourraient être plus denses, permettent d'accueillir de nouvelles populations sans recourir à des extensions pour l'habitat.

Il eut été souhaitable d'inscrire dans le PADD les deux OAP du quartier des Bois et de la zone d'activités des Petits Champs qui font, elles, l'objet de spécifications détaillées.

La commune a clairement affiché la priorité au bourg, respectant ainsi un objectif de densification en adéquation avec les préconisations officielles. Le projet d'urbanisation du quartier des Bois constitue un facteur d'étalement urbain. De nombreux citoyens ont manifesté leur opposition au projet d'urbanisation du quartier (189 signataires de pétition au 12 mai 2023).

## ***3.7 La relation avec les documents supra-communaux***

### ***3.7.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain***

En matière de développement commercial, le SCoT du Grand Rovaltain – à travers son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) – donne les objectifs et conditions d'implantation.

Son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit les grands axes suivants : une mobilité efficace, une politique de l'habitat solidaire, un développement économique équilibré.

L'ambition pour les pôles péri-urbains tel Montélier est de mettre en œuvre les conditions pour :

- conforter l'offre de services et de commerces à la hauteur des besoins de leur bassin de vie,
- développer les capacités d'accueil des entreprises pour favoriser la création d'emplois,
- diversifier l'offre de logements en renforçant notamment l'offre de logements sociaux et abordables,
- promouvoir les modalités d'une mobilité plus durable.

Montélier appartient à l'entité de la vaste plaine agricole au droit de laquelle il convient de lutter contre le mitage de l'espace, de préserver strictement les espaces agricoles, de traiter les interfaces des limites urbaines avec l'espace agricole et naturel pour limiter leur impact paysager, de lutter contre la perte de diversité paysagère particulièrement en réintroduisant des haies. Dans le domaine de l'eau (trame bleue), il convient de veiller à la sauvegarde des canaux, ruisseaux, milieux humides ...

Concernant la mobilité, traitée au § 3.3.8, la commune est identifiée comme nécessitant la mise en place d'une densité minimale autour des arrêts de transports en commun efficaces.

Le SCoT prévoit une densification résidentielle qui s'accroît dans le temps avec, pour les pôles périurbains, en moyenne 26 logements par hectare pour la période 2016 à 2025 et 32 logements par hectare pour celle de 2026 à 2040. Il détermine comme suit les enveloppes bâties : « les enveloppes urbaines principales sont le support du développement futur depuis les principales zones urbanisées ; les extensions urbaines et villageoises doivent être localisées en continuité immédiate de ces enveloppes. Les enveloppes urbaines secondaires regroupent les principaux hameaux, écarts et regroupements de constructions ; ils peuvent de par leur structuration et leur desserte en réseaux se renforcer ou se densifier sans nouvelle extension de l'enveloppe. Ces enveloppes peuvent être encadrées par des fronts urbains, espaces d'interfaces entre zones urbanisées et zones agricoles ou naturelles. L'indication d'un front urbain figure une direction dans laquelle la commune doit anticiper l'arrêt de l'extension de l'urbanisation. Son positionnement exact devra être traduit dans les documents d'urbanisme des communes ».

L'organisation territoriale en matière économique s'appuie sur une hiérarchie à quatre niveaux de sites d'activités dont, pour Montélier, celui d'un site de proximité locale destiné principalement à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

Au plan commercial, le SCoT hiérarchise les secteurs de développement. La commune de Montélier est intégrée aux localisations préférentielles de niveau 1, à savoir « les localisations préférentielles dédiées à l'accueil d'équipements d'envergure limitée, dans l'objectif de maintenir et renforcer le maillage de l'offre commerciale répondant à des achats réguliers (quotidiens et hebdomadaires). Dans ces localisations, une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup>, soit environ 2 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher. ».

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Le projet de PLU est en concordance avec les prescriptions du SCoT. Les objectifs de densification résidentielle satisfont ceux cités pour les périodes 2016 à 2025 et 2026 à 2040, avec une atteinte globale sur les zones à urbaniser et sur les emprises foncières de plus de 3 000 m<sup>2</sup> disponibles en zone U.

#### *3.7.2 Programme Local de l'Habitat (PLH)*

Le desserrement des ménages sur le même rythme que les 5 dernières années, nécessite une production de logements d'environ **16 à 17 logements par an** juste pour maintenir le niveau de population actuelle (page 4 du PADD).

Le PLH porté par la communauté d'agglomération pour la période 2018/2023 s'appuie sur 4 grandes orientations : renforcer les centralités, réhabiliter durablement et adapter, construire la diversité et loger les publics les plus fragiles. Il a défini, pour la commune de Montélier, un objectif de développement de 6,7 logements par an pour 1000 habitants, soit un peu moins de 27 logements par an, ce qui représente 281 à 338 logements sur les 10 à 12 ans du PLU.

Le PLH ne comptabilise pas, dans ces objectifs, la production de logements issue de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments.

Le nombre théorique de logements prévus dans le projet de PLU est de 296, toutes zones U et OAP confondues (page 29 du rapport de présentation tome 2). Le PLU raisonne à une échéance théorique d'environ de 10 à 12 ans, ce qui nécessite pour répondre aux besoins et correspondre au rythme du SCOT, la production d'environ de 260 à 312 logements sur cette fourchette de temps (résumé non technique, page 12).

Le SCOT identifie Montélier comme un pôle périurbain, il permet la production d'un volume de logements qui correspond à un rythme d'environ 22 logements par an majoré par le PLH à 26 logements par an pour répondre au déficit de logements locatifs sociaux (page 4 du PADD). Pour

adapter l'offre aux besoins, le PLH impose en outre à la commune de Montélier une production sociale (par taille de logements) de 35 % de T1/T2, 40 % de T3 et 25 % de T4 et plus.

Le projet communal exposé dans le PADD s'inscrit dans le cadre fixé par le PLH de Valence Romans Agglomération en ce qu'il maintient « un accueil de populations en limitant les dynamiques de vieillissement inévitables de la population ».

Selon les orientations ouvertes par le SCOT et le PLH (page 5 du PADD), il s'agit donc de permettre, par les capacités foncières mises en place, de produire en une douzaine d'années un volume de logements correspondant à environ 26 logements par an. Les limitations en constructions introduites par le PLH et le SCoT correspondent à la croissance démographique de 0,5 % à 0,6 % pour une population supplémentaire, selon les calculs du commissaire enquêteur, de l'ordre de 800 personnes dans les 10 à 12 ans du PLU, ce qui porterait à environ 5000 le nombre d'habitants de la commune.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Le projet de la commune de Montélier est en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH, pour une durée de 12 ans. La croissance démographique annuelle autorisée est estimée de 0,5 à 0,6 %. Elle représente un frein à la croissance de la commune laquelle, d'après l'INSEE, est encore de 1,5 % par an ces dernières années (page 12 du rapport de présentation tome 2).

Le PADD s'inscrit dans le cadre du PLH par l'objectif « Permettre par les capacités foncières mises en place de produire sur une douzaine d'années un volume de logements correspondant à environ 26 logements par an selon les orientations ouvertes par le SCoT et le PLH ».

Le besoin en logements pour le seul desserrement des ménages est évalué de 15 à 16 logements par an. Il reste donc une dizaine de logements par an pour l'accueil de nouveaux habitants. Ramené à la taille moyenne des ménages qui diminue chaque année.

Le projet prévoit 65 logements sociaux, équivalant à 21 % de la construction neuve totale, ou 27 % si l'on y ajoute les 20 logements pour personnes âgées. La mixité sociale n'est pas compatible avec les dispositions du PLH et ne permettra pas à la commune de répondre aux obligations de la loi SRU.

Le fait que le projet ne satisfasse pas aux dispositions du PLH du point de vue du nombre de logements sociaux implique que les considérations relatives à la mixité sociale du PLU soient clarifiées.

### *3.7.3 Plan de Déplacement Urbain (PDU) Valence - Romans*

Nécessairement compatible avec le SCoT, le PDU Valence Romans est un document de planification des déplacements. Approuvé en 2016, il engage le territoire sur sa stratégie en matière de mobilité pour les 10 années à venir.

Il prend en compte l'ensemble des déplacements quel que soit leur mode : à pied, à vélo, en bus, en car, en train, en voiture, en camionnette, en poids-lourd ... Il s'agit ainsi de répondre aux besoins de mobilité de l'ensemble de la population, tout en respectant un équilibre durable avec l'environnement : maîtrise du trafic automobile, développement des transports en commun et des modes actifs, organisation du transport de marchandises, etc.

L'enquête ménage datant de 2014 montre une diminution de la part modale des vélos (de 5 à 2,25 %), une augmentation des déplacements motorisés domicile-travail (2 % entre 1991 et 2014) et une augmentation modeste des déplacements en transports en commun (1 % entre 1991 et 2014).

La commune compte 3 arrêts de bus. Le premier est situé à 60 mètres de l'OAP du Bourg, laquelle prévoit une densité minimale de 32 logements par hectare ; le second se situe à l'interface entre la zone résidentielle et la zone d'activité ; et le dernier, au sein de la zone d'activité.

Les secteurs de développement situés sur les axes de passage les plus importants (OAP Résistance-Vercors et ZA des Petits Champs) imposent un développement en front de voie dans le respect de l'implantation bâtie environnante.

Les coefficients d'emprise au sol (CES) ne sont pas réglementés dans les zones U, hormis dans la zone Ud (secteur des bois) où le CES est au maximum de 0,2.

En zone Ui (activités), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est en outre prévu que, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, à usage principal industriel, à usage principal d'équipements ou à usage principal commercial comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments soient équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le schéma d'OAP du secteur de la zone d'activité des Petits Champs prévoit, quant à lui, une mutualisation des zones de stationnement et des aires de stockage en arrière des constructions.

Le projet réglemente les stationnements motorisés. Il impose notamment en zone U et AU deux places de stationnement par logement. D'autre part, à partir de deux logements créés, il est exigé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Un emplacement réservé est prévu afin de créer un parking public arboré en continuité du pôle d'équipement situé à Fauconnières.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Le projet vélo sur la RD 119, qui sera sous maîtrise d'ouvrage du Département, a pour objectif une liaison cyclable complète et sécurisée entre Valence et Montélier (Plan vélo intercommunal).

La préconisation s'attachant à la création d'emplacements d'arrêts de transports en commun ne paraît pas en adéquation avec la rareté de la desserte.

La prévision de nouvelles infrastructures routières semble incompatible avec une diminution des transports motorisés, dans la mesure où elles s'accompagnent de façon mécanique d'une augmentation des déplacements en voiture individuelle.

### *3.7.4 Plan Climat Air Energie Territorial de Valence Romans Agglomération (PCAET)*

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Valence Romans Agglo a permis d'identifier le profil climatique et énergétique du territoire. Son objectif général est de définir une stratégie territoriale aux horizons 2030 et 2050 visant à réduire l'impact des activités du territoire en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et de pollutions atmosphériques tout en préparant aux conséquences des modifications climatiques en cours et à venir.

Les engagements de la commune en matière d'énergie et de changement climatique sont évoqués aux § 3.3.6 et 3.5.3.

### *3.7.5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE) Rhône Méditerranée*

Le SDAGE fixe pour chaque masse d'eau des objectifs afin d'atteindre un bon état des eaux superficielles et souterraines. Concernant les masses d'eau présentes sur la commune de Montélier, les objectifs suivants ont été définis pour la période 2022-2027 (tableau ci-après recomposé conformément à celui du rapport de présentation).

Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales. Celles-ci reprennent les 8 orientations fondamentales (OF) du SDAGE 2010-2015 qui ont été actualisées et sont complétées par une nouvelle orientation fondamentale, l'orientation fondamentale n°0 « S'adapter aux effets du changement climatique ».

A retenir : l'OF 0 « S'adapter aux effets du changement climatique » et l'OF 7 « Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ». L'OF 7 laisse escompter une réduction des prélèvements de l'ordre de 40 % pour la Plaine de Valence. A noter que, dans sa version adoptée par le comité de bassin du 18 mars 2022, le SDAGE, distingue 8 OF et l'on y retrouve les OF 0 inchangée et OF 7 légèrement modifiée au plan formel.

		Masse d'eau	Objectif d'état écologique	Objectif d'état chimique
Superficielle		FRDR3053 – Canal de la Bourne	2015	2015
		FRDR11793- ruisseau le Guimand	2027	2015
		Masse d'eau	Objectif d'état qualitatif	Objectif d'état chimique
Souterraine	Afflu - rante	FRDG146 - Alluvions anciennes de la Plaine de Valence	2015	2027
	Sous couverture	FRDG251- Molasses miocènes du Bas Dauphiné plaine de Valence et Drôme des collines	2021	2027
		FRDG 531 - Argiles bleues du Pliocène inférieur de la vallée du Rhône	2015	2015

### 3.7.6 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bas Dauphiné Plaine de Valence

Le SAGE « Bas Dauphiné Plaine de Valence » identifie quatre enjeux : la préservation des ressources stratégiques pour l'alimentation actuelle et future en eau potable, l'amélioration et la préservation de la qualité des eaux, notamment vis-à-vis des pollutions agricoles, la gestion quantitative des ressources souterraines, en lien avec les ressources superficielles, et la maîtrise des impacts de l'urbanisation en cohérence avec la disponibilité et la préservation de la ressource.

30 zones de sauvegarde (ZS) sont définies sur son territoire, correspondant aux ressources en eau de bonne qualité et en quantité suffisante pour l'alimentation en eau potable actuelle et future des populations. L'une d'elles se situe dans la Plaine de Valence et n'est pas exploitée. Une diminution des prélèvements est demandée aux activités agricoles.

Le territoire communal est couvert par une zone de répartition des eaux (ZRE) dite « Véore Barberolle » pour l'ensemble du réseau hydrographique. Mais les ressources en eau stratégiques évoquées dans le SAGE ne bénéficient actuellement d'aucune protection. Tous les ouvrages de prélèvement d'eau dans ces zones se voient imposer des objectifs en termes de rendement de réseau (minimum 70 % conformément au décret de janvier 2012). Une augmentation des prélèvements n'y est pas possible.

### 3.7.7 Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) Auvergne Rhône-Alpes

Depuis les réformes territoriales de 2014 et 2015, la Région est le chef de file de l'aménagement et du développement durable de son territoire. Le 7 août 2015, la loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a précisé et renforcé le rôle de l'institution régionale dans ce rôle en l'étendant aux climat, air, énergie, biodiversité et déchets, et en lui faisant obligation d'élaborer un SRADDET.

Le SRADDET est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs (10 objectifs stratégiques) et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité. Il intègre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Dans la mesure où des exploitations agricoles se trouvent sur le tracé du corridor, quelles contraintes s'imposent à celles-ci ?

Le projet de révision du PLU répond aux préconisations du SDAGE (en révision) concernant les actions à engager pour l'adaptation au changement climatique.

Diverses démarches visent à réduire le stress thermique et l'exposition des citoyens aux nuisances et polluants atmosphériques et acoustiques. L'amélioration de la connaissance de l'aléa argileux et l'anticipation des dégradations qui lui sont liées, ainsi que la vulnérabilité aux risques d'inondation sera prise en compte.

## **3.8 Le zonage**

### *3.8.1 Les zones et secteurs*

Le projet distingue :

① Des **zones urbaines** désignées par **U**. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les OAP, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à ces zones et, le cas échéant, par le règlement.

Les zones U comprennent les secteurs :

- **Ua** (centre historique) et **Uah** (Fauconnières), correspondant à l'enveloppe bâtie du cœur de bourg qui constitue la centralité historique de la commune, avec des enjeux en matière de préservation du bâti, de poursuite des actions en matière d'amélioration de la qualité des espaces collectifs.

- **Ub** correspondant aux secteurs de mixité fonctionnelle en voie de densification, implantés à l'alignement ou en retrait des voies et proches des limites séparatives, avec une forme urbaine d'habitat collectif qui se généralise peu à peu.

- **Uc** correspondant aux secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire. Un secteur **Uch** permet un niveau de plus pour les habitations dans les secteurs où cette densification reste à l'échelle de son environnement proche.

- **Ud** correspondant à des secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire du quartier des Bois. Les enjeux y sont forts en matière de maintien du caractère verdoyant du site (qualité du paysage et support de biodiversité) et de limitation de l'imperméabilisation.

- **Ue** (équipements) et **Ui** (activités économiques). Dans ces secteurs, les typologies bâties sont très différentes et proviennent souvent soit de l'historique de l'activité ou de l'équipement, soit des contraintes spécifiques qui sont liées à leurs usages. L'objectif est de faciliter les évolutions sur place avec une certaine souplesse dans les règles mises en place.

- **Ui** qui correspond à la zone d'activité actuelle pour la plus grande part, mais également au secteur du Prieuré au sein d'un espace agricole.

- **Up**, secteurs spécifiques de protection du patrimoine bâti et arboré. L'enjeu est de préserver la cohérence patrimoniale de l'ensemble à la fois du bâti et des parcs associés. L'objectif

de la règle est de permettre les évolutions du bâti existant dans des volumétries identiques à celles existantes sans détruire les espaces végétalisés.

② des **zones à urbaniser** désignées par **AU**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient de distinguer deux types de zones AU : les zones 1AU et 2AU.

Zones **1AU** : le projet distingue trois zones ouvertes à l'urbanisation, désignées par **1AUah1**, **1AUah2** et **1AUah3**, à vocation principale d'habitat

Zones **2AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les OAP de la zone.

Une zone **2AU<sub>i</sub>** à vocation principale économique est fermée à l'urbanisation.

③ des **zones agricoles** désignées par **A**, équipées ou non, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

④ Des **zones naturelles et forestières** désignées par **N**, équipées ou non, sont à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la préservation ou de la restauration des ressources naturelles, soit encore de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Les zones N du projet comprennent une zone **N<sub>p</sub>** correspondant aux secteurs présentant une valeur patrimoniale et une zone **N<sub>l</sub>** correspondant aux secteurs d'aménagement de loisirs et parcs publics existants ou à créer.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Chaque secteur d'extension a fait l'objet d'une analyse concernant : les enjeux agricoles et paysagers, la présence de risques naturels ou technologiques, la desserte par les transports, la présence d'équipements et services et la situation par rapport à l'enveloppe bâtie.

Le lieu-dit « Le Prieuré » est situé au sein d'un espace agricole. L'intérêt de son classement en zone **Ui** n'est pas avéré. Ce zonage vise à permettre l'évolution des bâtiments nécessaires à deux activités économiques existantes, à savoir NPPM et l'Entreprise Drômoise de Céréales, dans l'emprise de leur tènement.

L'attraction croissante de la population pour les commerces de proximité est signalée.

#### *3.8.2 Les emplacements réservés*

Le projet compte 4 emplacements réservés :

- ER01 d'une surface de 3000 m<sup>2</sup> vise la création d'un cheminement mode doux le long du Jonas. Cet emplacement réservé est situé le long de la continuité écologique du Jonas et en partie en zone humide.

- ER02 d'une surface d'environ 6 300 m<sup>2</sup> vise à la création d'un parking arboré. Les impacts sont liés à la destruction d'une zone boisée d'environ 3500 m<sup>2</sup> constituée de boisements de feuillus mixtes.

- ER03 Les enjeux écologiques sont les mêmes que pour ER01. D'une surface voisine de 5200 m<sup>2</sup>, il vise à l'entretien du ruisseau et la création d'un maillage mode doux le long de la Limaçole. Sa continuité au sein de la zone urbanisée vise à ménager un accès à cet « îlot de fraîcheur ».

### 3.8.3 Les Espaces Boisés Classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Il est à remarquer que certaines affectations en EBC concernent des espaces verts non arborés.

La nature des espèces suffisamment remarquables pour ladite affectation n'est pas précisée et certains des périmètres de ces espaces ne sont pas définis. Les EBC ont plutôt vocation à préserver parcs et jardins urbains : il en est fait un usage systématique.

### 3.8.4 Les servitudes

Aux deux servitudes, l'une de libre passage sur les berges de cours d'eau, l'autre de protection sanitaire du forage des Bayardières, s'ajoutent trois zones d'effets canalisations : trois canalisations gaz, trois pipeline Sud-Européen et Méditerranée, un aérien (Centre Développement Ingénierie), une ligne T.G.V. Valence - Marseille et une aéronautique de dégagement pour la protection de l'aérodrome Valence – Chabeuil.

## 3.9 Le règlement

### 3.9.1 Les zones U et AU

#### **Les zones U**

- Les zones **Ua** et **Uah** sont caractérisées principalement par des formes urbaines traditionnelles à l'alignement de la voie, présentant des volumétries en moyenne à R+2 dans le centre et R+1+combles à Fauconnières et des faitages en majorité parallèles à la voie dans le bourg et parfois perpendiculaires à la voie.

- Les zones **Ub** couvrent des secteurs de mixité fonctionnelle en voie de densification. L'implantation est envisagée à l'alignement ou en retrait des voies et proches des limites séparatives, avec une forme urbaine d'habitat collectif. Les hauteurs sont variables mais sont limitées à R+2+combles dans le cas de l'habitat collectif. Les enjeux de cette zone concernent la poursuite de densification autour du centre historique et le renforcement de la multifonctionnalité (logements, commerces, services etc.).

- Dans les zones **Uc** à dominante résidentielle de forme urbaine pavillonnaire, les constructions sont en règle générale en retrait des voies et des limites séparatives, les hauteurs sont comprises entre et R+1+combles. Il s'agit de satisfaire des enjeux d'évolution des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions) et de requalification énergétique. Un secteur **Uch** autorise un niveau supplémentaire sur des secteurs où cette densification reste à l'échelle de son environnement proche.

- La zone **Ud** est à dominante résidentielle avec obligation de respecter une très faible imperméabilisation : près de 95% de la surface du site est végétalisée en pleine terre. L'implantation est généralisée en retrait significatif des voies et des limites séparatives. L'emprise au sol des constructions est faible, à l'échelle du quartier. Les hauteurs sont comprises entre R et R+1+combles.

- Dans les zones **Ue** (équipements) et **Ui** (secteur économique), les besoins en implantations et les volumétries sont divers : généralement en retrait des voies et implantation en retrait des limites séparatives ou en limites selon la configuration du terrain.

- Dans les zones *Up* (patrimoine), les typologies bâties sont marquées par des demeures historiques et leurs parcs, avec une implantation généralement en retrait des limites séparatives et des volumétries importantes issues souvent des constructions d'avant les années 1930 de type « demeures bourgeoises ».

### **Les zones AU**

Les secteurs spécifiques des zones *IAU* comprennent notamment des secteurs *IAUa* dédiées à l'habitat.

Les zones *2AU* sont des secteurs dédiés à l'habitat et aux équipements publics.

Le projet distingue :

- Les zones *IAUah*, ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux étant présents et de capacité suffisante. Les zones 1AUah1, 1AUah2 et 1AUah3 sont à vocation principale d'habitat. Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. En conséquence, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

- La zone *2AUi*, dont le règlement sera établi lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

La loi ALUR renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones non constructibles dans l'immédiat (appelées souvent zones AU "strictes") en prévoyant que le PLU devra faire l'objet, selon les cas, d'une révision pour les zones de plus de neuf ans ou d'une modification avec délibération motivée pour les autres.

### **3.9.2 Les zones A**

Les constructions doivent satisfaire aux besoins de l'activité agricole. Les secteurs *Ac* et les piscines constituent une exception à la règle. Dans les secteurs *Ac*, il est possible de créer des bâtiments non directement en rapport avec l'activité agricole : ils sont alors réputés en rapport avec les activités économiques existantes.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous certaines conditions : la surface de plancher initiale doit être supérieure à 40 m<sup>2</sup>, la surface totale de la construction inférieure à 250 m<sup>2</sup>. Les annexes sont également autorisées, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que la surface totale de plancher d'annexes créées n'excède pas 50 m<sup>2</sup> cumulés. La création de piscines dont la surface est limitée à 50 m<sup>2</sup> est autorisée.

Les changements de destination sont envisageables, pour peu qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole. Les constructions à vocation d'hébergement touristique sont réalisables, sous réserve qu'elles soient des gîtes sur une exploitation agricole et qu'elles soient aménagées dans un bâtiment existant d'aspect patrimonial.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles présentent un intérêt pour l'exploitation agricole.

### **3.9.3 Les zones N**

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,

- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

La raison pour laquelle les piscines, sans rapport avec l'activité agricole, sont autorisées n'est pas précisée. De manière générale, il aurait été intéressant d'examiner la question toutes zones confondues, notamment sous l'angle de la ressource en eau et sous celui des nuisances environnementales, concernant en particulier les rejets dans le milieu naturel des eaux de vidange chargées en matières indésirables.

### **4 LES AVIS FORMULES PAR LES INSTITUTIONS ET LES PERSONNES PUBLIQUES**

#### ***4.1 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)***

L'avis de l'autorité environnementale, non produit dans les délais impartis, est réputé favorable.

#### ***4.2 Avis des services de l'État, Direction Départementale des Territoires***

L'avis de Madame la Préfète de la Drôme est favorable au projet de révision du PLU, sous réserve que soient pris en compte les remarques suivantes :

- dans l'attente de la mise en place d'une sécurisation de la ressource en eau via une interconnexion avec une ressource en équilibre ou avec une nouvelle ressource, reclasser toutes les zones IAUa « ouvertes » en zone 2AU « fermées »,
  - de supprimer la zone Ui du lieu-dit « Le Prieuré ». Cependant, elle pourrait être, en cas de besoin d'extension de l'activité existante, requalifiée en Secteur de Taille Et Capacité d'accueil Limité (STECAL), ce qui nécessiterait de soumettre ce STECAL à l'avis de la CDPENAF avant l'approbation du PLU révisé,
  - de redélimiter la zone Uah correspondant au centre historique « Les Fauconnières » au plus près du bâti et des équipements existants et d'exclure la parcelle cultivée déclarée à la PAC,
  - de compléter le rapport de présentation en évoquant des pistes ou scénarios de reconversion des actuels Centre Technique Municipal et Caserne du SDIS,
  - de prévoir pour l'Emplacement Réservé ER2 des prescriptions réglementaires imposant un revêtement perméable.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

La sécurisation de la ressource en eau ayant toutes chances d'être assurée par le double biais de la recherche du SIEPV et le projet de maillage, il n'y a pas lieu de reclasser les zones IAUa ouvertes en zone 2AU fermées. En outre et, par mesure de précaution, la commune se propose de reporter de 2 ans l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa Libération, le Bourg, Champ des Ormes et Résistance Vercors par rapport aux dates indiquées page 35 du document OAP.

Le secteur du lieu-dit « Le Prieuré » pourrait être maintenu en zone Ui au vu du peu de valeur agronomique du tènement cerné par des constructions et non irrigué.

Elle envisage par ailleurs de redélimiter la zone Ue « Les Fauconnières » en excluant la parcelle déclarée à la PAC.

Le centre technique municipal actuel, proche du centre-ville, sera affecté à du commerce pour compléter le linéaire marchand de l'avenue de Provence. Les habitants du centre bourg ainsi que les personnes âgées de la maison des seniors pourront bénéficier de cette proximité et s'y rendre à pied ou à vélo.

La configuration du local s'y prêtant (atelier/garage avec grand portail), l'étage de la caserne pourrait être proposé à un artisan. Le rapport de présentation serait à compléter dans ce sens.

### 4.3 Avis de la CDPENAF

La CDPENAF a émis un *avis favorable sous réserve* :

- de délimiter la zone Ue « Les Fauconnières » au plus près du bâti existant et des équipements existants en reclassant notamment en zone A la parcelle cultivée déclarée à la PAC, en conservant le bâtiment en zone Ue et en repassant les abords en zone A
- de prévoir pour l'ER02, dans le règlement du projet de PLU, des prescriptions relatives au type de revêtement perméable ou semi-perméable
- d'apporter des précisions sur les possibilités de mutation future de l'actuel Centre Technique Municipal et de l'actuelle caserne du Service départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- de supprimer le classement en zone Ui de la zone artisanale du Prieuré
- de compléter en introduction le règlement des zones par « ... sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »
- de compléter, concernant les extensions des constructions à usage d'habitation, la fin du premier paragraphe en indiquant que « Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisées pendant la durée du PLU »
- de remplacer, aux paragraphes 2 et 4, concernant la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants, les termes « surface de plancher » par « surface totale initiale » afin d'intégrer les surfaces dédiées aux garages,
- d'ajouter, concernant la construction d'une annexe, que les travaux ne doivent pas compromettre « l'activité agricole » (comme la qualité paysagère du site),
- de préciser « sous réserve qu'elle n'excède pas 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) » et non pas « 40 mètres d'emprise au sol » ; et d'ajouter « qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale dont elle dépend »,
- de reprendre, concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, la rédaction validée par la CDPENAF, à savoir :
  - \* « Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. »
  - \* « La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. »,
  - \* « Les vérandas peuvent être créées sur le bâtiment ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant. »,
- de remplacer les interdictions par des préconisations,
- de reprendre la définition des annexes conformément à celle validée par la CDPENAF à savoir « Annexe : construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement .... »,
- d'ajouter les définitions de « surface totale » et d'« emprise au sol » conformément à celles validées par la CDPENAF.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Certaines propositions (zones Ue « Les Fauconnières » et Ui du Prieuré, caserne, ER2), étant communes à celles des services de l'Etat, le commissaire enquêteur renvoie à ses commentaires et conclusions partielles précédents.

S'y ajoutent l'engagement de la commune à satisfaire les autres points pour modification du règlement.

#### **4.4 Avis de Valence Romans Agglo (VRA)**

La Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo se prononce pour un *avis favorable* assorti de *réserves* portant sur les divers grands volets traités dans le projet.

##### **Objectif construction**

Le PLH permet sur les douze prochaines années, une production maximale de 312 logements sur la commune de Montélier. Le PADD pourrait gagner en clarté en reprenant le maximum de 296 logements, ou encore, rehausser les densités envisagées sur les dents creuses afin d'être cohérent avec la construction des 312 logements indiqués.

##### **Objectif foncier et formes urbaines**

Tel que précisé dans le rapport de présentation et le PADD, le développement de la commune se fera sans extension urbaine pour l'habitat. Orientation louable au regard des enjeux actuels de limitation des consommations de terres naturelles, agricoles et forestières.

Le rapport de présentation n'indique pas le potentiel de création de logements par changement de destination. Il apparaît contradictoire d'affirmer que le potentiel en renouvellement urbain pour l'habitat est inexistant, alors que le projet prévoit des démolitions/reconstructions (tènement Agrodia, hangar de l'IOAP Les Tilleuls ...).

##### **La mixité sociale**

Le rapport de présentation fait apparaître un potentiel foncier de 17,6 ha dans l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel, pour un nombre théorique total de 296 logements. Pour plus de clarté, le PADD devrait reprendre ce maximum de 296 logements ou rehausser les densités envisagées sur les dents creuses.

L'objectif SRU et les dispositions du PLH autorisent la commune à construire 20 % de logements supplémentaires avec obligation, en contrepartie, de consacrer au moins 50 % de la production neuve en logements sociaux.

Or, le projet de PLU prévoit 65 logements sociaux, équivalant à environ 21% de la construction neuve totale. A la condition que les 20 logements personnes âgées soient également prévus **en plus**, ce taux atteint 27 % de la totalité. Cet objectif de mixité sociale n'est pas compatible avec les dispositifs du PLH et ne permettra pas à la commune de répondre aux obligations de la loi SRU. Le projet de mixité sociale du PLU doit donc être clarifié.

##### **Développement économique**

Le règlement de la zone économique ne permet pas d'encadrer les destinations.

L'analyse du projet de PLU appelle plusieurs remarques et une réserve sur l'encadrement des commerces.

Le règlement du PLU doit davantage encadrer le développement d'une offre de commerces et d'activités pour préserver l'attractivité du centre-bourg et maintenir une qualité de vie sur la commune par un équilibre mesuré des implantations commerciales. Cet objectif rejoint le besoin de « maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés » énoncé dans le rapport de présentation.

Afin de limiter la concurrence avec le centre bourg et la centralité élargie (zones Ub et Uc), secteurs privilégiés pour le commerce de proximité, il est demandé de limiter l'implantation des commerces à ceux dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> par unité commerciale.

Les besoins supplémentaires liés au développement des entreprises qui ne trouveraient pas de réponse sur leur tènement actuel sont à mettre en lien avec le potentiel de densification de la zone économique actuelle.

Concernant le tourisme, l'offre d'hébergements touristiques pour la nuitée peut avoir du sens, mais de façon limitée : la commune dispose en effet de deux hôtels et de huit chambres d'hôtes et gîtes.

Pour les loisirs et séjours avec activités de plein air, la présence d'une ou plusieurs voies cyclables sécurisées serait un avantage pour la commune (familles, néo-cyclotouristes habitués aux voies vertes, vélos sans voie partagée). La commune évoque la voie verte vélo des Piedmonts du Vercors et devra prendre toute sa part dans cet itinéraire (avec notamment la facilitation des accès au col du Tourniol et des Limouches). Une fois cet itinéraire réalisé, il sera opportun de s'interroger sur la pertinence de développer des hébergements pour l'itinérance touristique (toujours sur des locations à la nuitée).

Pour un meilleur remplissage des deux hôtels présents sur la commune, il semblerait pertinent d'agir pour le développement de lignes de bus ou un service de mobilité à la demande permettant pour les personnes non véhiculées d'accéder à Valence, Romans et Rovaltain, de manière facile et rapide.

### **Volet réglementaire**

Concernant les destinations en zone Ui, il serait cohérent de délimiter un sous-secteur pour les implantations commerciales, en correspondance avec les linéaires identifiés le long de la RD 538. Un tel dispositif permettrait de conforter le linéaire de la RD 538 et de conforter la destination de la zone Ui pour l'accueil ou le développement d'entreprises (en lien avec les besoins exprimés par les entreprises du territoire).

La zone Ui est d'ailleurs légendée au règlement graphique « secteur principalement dédié aux activités économiques non commerciales ».

Il apparaîtrait opportun de conforter l'offre de restauration au sein du centre bourg de la commune.

Il serait souhaitable d'interdire la création de salles d'art et de spectacles, ainsi que d'équipements sportifs en zone Ue ou à proximité des zones d'habitat.

Le stationnement pour les activités de la sous-destination artisanat et commerce de détail exige une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il pourrait être ramené à une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce qui favoriserait moins le tout voiture.

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Le projet de PLU a bien utilisé les servitudes de mixité sociale imposées dans le règlement au chapitre « mixité sociale ». Cela correspond donc à une servitude de production de LLS à 50% des logements produits sur tous ces secteurs soit sur un potentiel de production global de 65 logements sur les secteurs U et AU, hors quartier des Bois, auxquels il convient d'ajouter environ 20 LLS destinés aux personnes âgées mis en place par le règlement sur un secteur S2 maîtrisé par la commune. Le total de productions de logements sociaux aboutit in fine à une production de 95 logements sociaux.

La zone Ui encadre déjà le développement commercial en imposant un plafond de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente et de 2700m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Cette disposition pourra être complétée en imposant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> par unité commerciale selon l'avis de VRA.

La zone Ub est une zone de centralité sur la commune, il ne sera donc pas procédé à la limitation des commerces.

La restauration ne sera pas limitée au centre historique, en effet elle est autorisée dans la zone d'activité où elle existe déjà et amène un caractère de service aux nombreux actifs qui y travaillent (environ 1300).

### **4.5 Avis de Valence Romans Déplacements (VRD)**

Valence-Romans Déplacements émet un *avis favorable* au projet de PLU, accompagné de quelques *remarques* aux niveaux :

#### **Du diagnostic territorial**

Certains éléments concernant la mobilité pourraient être précisés dans le diagnostic

### **Du PADD**

Le contenu de l'objectif 1-5 concernant les déplacements apparaît opportun mais la formulation du titre « Fluidifier la circulation » pourrait être remplacé par « Mieux organiser la circulation ».

Le titre « Organiser la commune avec des modes actifs » pourrait être remplacé par « Mieux prendre en compte les modes actifs ».

Le projet vélo sur la RD 119, qui sera sous maîtrise d'ouvrage départementale, a pour objectif une liaison cyclable complète et sécurisée entre Valence et Montélier (Plan vélo intercommunal).

### **Du règlement et des normes de stationnement des véhicules**

Dans les zones U et AU, s'agissant de normes minimales, des quantités de stationnement plus faibles permettent davantage de souplesse aux constructeurs et incitent moins à l'usage de la voiture individuelle.

La norme de 2 places de stationnement par logement peut être remplacée par 1,6 place par logement. Il s'agit du nombre moyen de véhicules par ménage ; l'utilisation de ce chiffre permet de prévoir une quantité de stationnement au plus juste pour les grandes opérations.

Les normes pour les commerces (1 place de stationnement par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et pour les bureaux (1 place par 25 m<sup>2</sup>) pourraient être remplacées par la norme d'une place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

La formulation du titre « Organiser la commune avec des modes actifs » de l'objectif 1-5 pourra être formellement modifiée dans la mesure où elle ne remet pas en cause les orientations du PADD.

La réduction des exigences en matière de stationnement viendra accompagner la mise en place d'une offre de transports en commun performants au moment de la réalisation de ceux-ci.

## **4.6 Avis du Département**

Le Département émet un *avis favorable* au projet de révision du PLU de la commune de Montélier, *sous réserve* que soient prises en compte des *observations* suivantes.

### **Concernant le rapport de présentation**

Le Département considère favorablement le fait que la commune ait bien pris note de la nécessité de maîtriser la probable pression foncière après la mise en service de l'échangeur dit de Montélier et que les hypothèses de croissance de population et de création de logements neufs portées par le projet sont cohérentes avec celles de cet échangeur.

Il fait toutefois observer que, en matière d'alternatives de modes de mobilité, la problématique aux échéances du PLU n'est pas projetée au regard du contexte réglementaire en vigueur (Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), loi climat et résilience) et de la Stratégie Nationale Bas Carbone (sauf développement de bornes d'alimentation de véhicules électriques).

### **Concernant le PADD**

Le hameau des Fauconnières (pôle secondaire de la commune - page 5) et le quartier des Bois sont destinés à être densifiés. Dans les deux cas, la projection de densification signifie potentiellement une dépendance accrue aux pôles urbains existants (centre-ville, ZA et Valence notamment). La problématique de mobilité actuelle et future n'est pas ou peu traitée dans le projet de PLU. Il est juste précisé « qu'un très fort développement résidentiel sur ce site renforcerait les déplacements automobiles et ne participerait pas à la recherche d'une mobilité décarbonée ».

### **Concernant les OAP**

Compte-tenu des projections de densification des secteurs des Fauconnières et des Bois, il paraît indispensable que la commune de Montélier propose une stratégie de développement d'une offre d'infrastructures des mobilités (motorisées et douces) sur son réseau routier, au regard de

l'aménagement actuel (ou projeté) sur les voies suivantes : la RD 143, le chemin des Fauconnières, la RD 119 (connexion a la piste cyclable sous MOA du CD26, via la rue des Bouviers et la route de Guimandet).

Le Département rappelle que l'étude du carrefour sur la RD 538 pour la desserte de la ZA les Petits Champs sera menée par la Commune ou éventuellement par la Communauté d'agglomération, compétente en matière de zones économiques, en concertation avec les services du Département.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

Le quartier de Fauconnières étant inscrit très largement dans le PPRi qui empêche tout développement, n'est donc pas amené à se densifier.

Le défaut de desserte par les transports en commun du quartier des Bois est un handicap justifiant la limitation forte de la constructibilité prévue par le PLU.

Tous les sites d'OAP, hors quartier des Bois, sont desservis par des parcours piétons sécurisés. Lorsque les tènements sont de taille significative et permet des jonctions de parcours, l'OAP a prévu l'aménagement de parcours modes doux traversant les sites.

#### **4.7 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Drôme**

La Chambre d'Agriculture a consacré une analyse conséquente du projet, qu'il s'agisse du volet habitat, de celui des zones d'activités, des zones d'équipements collectifs, du PADD, de la carte de localisation des bâtiments agricoles comme sur le règlement écrit de la zone agricole.

Elle tient à souligner le climat d'écoute mutuelle et les échanges constructifs ayant présidé aux réunions préparatoires à ce projet, qui ont permis de trouver un juste équilibre entre la prise en compte des projets communaux et intercommunaux (extension zone d'activités des Petits Champs, localisation du centre d'incendie et de secours et du centre technique municipal) et les impératifs de préservation des espaces agricoles communaux (aucune extension des zones d'habitat, extension de la zone Ue du Prieuré limitée au seul besoin du centre d'incendie et de secours). Restent quelques points qui n'ont pas été vus précédemment ou pas suffisamment pris en compte.

La Chambre d'Agriculture émet de ce fait un *avis favorable* à ce projet de PLU, *sous réserve* :

- de la suppression de la petite zone d'activités Ui du Prieuré,
- de la suppression des deux orientations évoquées dans le PADD, qui affirment que :

\* « le développement en extension de l'enveloppe bâtie peut devenir nécessaire et dans ce cas sera en continuité du bourg (...) ». La Chambre d'Agriculture constate en effet que les objectifs démographiques seront assurés dans ce PLU par les 8 zones 1AUa, lesquelles sont bien situées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du village et de Fauconnières

\* « le besoin en équipements allant croissant avec le développement de la population et l'évolution de sa structure, il est nécessaire de prévoir un espace pour installer de nouveaux équipements publics (pas forcément définis à ce jour) dans un pôle dédié ». La Chambre d'Agriculture estime qu'une telle orientation va à l'encontre des arbitrages et des équilibres trouvés dans le projet, entre la satisfaction des besoins d'équipements publics identifiés (centre de secours et d'incendie, centre technique municipal) et la préservation des espaces agricoles.

- de la prise en compte des diverses remarques formulées lors de l'analyse.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

La suppression de la d'activités Ui du Prieuré souhaitée par la Chambre d'Agriculture a été évoquée au § 4.2, où la faible valeur agronomique du terrain, par ailleurs non irrigué, et la présence de constructions proches, ne militent pas pour ladite suppression.

#### **4.8 Avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ardèche – Drôme du Grand Rovaltain**

Le Bureau syndical du SCoT du Grand Rovaltain a émis un *avis favorable* assorti d'*observations* qui se veulent constructives et qu'il a souhaité porter à l'attention de la ville :

- Le rapport de présentation devrait être complété par des mentions rappelant l'adéquation de la ressource en alimentation en eau potable disponible avec le projet de développement communal.
- Le programme d'hébergement de personnes âgées gagnerait à être encadré par une OAP.
- Les OAP du bourg de Montélier gagneraient à préciser et matérialiser les principes de maillages piétons et cycles et notamment les connexions au réseaux existants.

#### **4.9 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) de la Drôme**

La CMA émet un *avis favorable* au projet auquel elle souscrit notamment sur le plan économique, quant à l'attractivité de la commune comme le précisent les chiffres issus de l'observatoire de l'artisanat 2022. Elle partage également la nécessité de maintenir un niveau de développement à l'échelle de la centralité de la commune et la recherche d'une adéquation entre l'offre à produire et les besoins des habitants.

#### **4.10 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

L'INAO n'a *pas de remarque* à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les Appellations d'Origine Protégées (AOP) et les Indications Géographiques Protégées (IGP) concernées.

#### **4.11 Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Auvergne Rhône-Alpes**

La délégation départementale de l'ARS émet un avis un *avis défavorable* au projet qui lui a été soumis. Les raisons concernent, semble-t-il, principalement le fait que la collectivité doit s'assurer que la capacité et l'état du réseau public soient suffisants pour absorber l'augmentation potentielle de la population et assurer un débit satisfaisant aux constructions existantes. S'y ajoute la non-prise en compte du risque de stagnation de l'eau visant à interdire ou encadrer la conception de certains ouvrages (interdiction des toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau, pose verticale de coffrets techniques, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses sur plots...). Restent diverses considérations sur les nuisances sonores, la qualité de l'air extérieur, la lutte contre l'ambrosie, la lutte contre l'installation des moustiques potentiellement vecteurs d'arboviroses, la qualité de l'air intérieur de l'habitat, le Radon et l'adaptation au changement climatique.

#### **Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur**

De nombreuses considérations censées militer pour un avis défavorable échappent au domaine d'un PLU.

#### **4.12 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de la Drôme**

La CCI de la Drôme a bien noté l'objet de l'élaboration du projet de PLU révisé en matière de développement économique, à savoir conforter l'attractivité économique de la commune en accompagnant les activités existantes, en maintenant la dynamique communale en matière de commerces et de services et en répondant aux besoins de l'activité industrielle. Aussi n'a-t-elle *pas de remarques* particulières à formuler.

#### **4.13 Avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)**

Le Groupe Maintenance Réseaux Dauphiné du RTE *souligne* que les ouvrages électriques cités dans le projet sont bien représentés sur le règlement graphique du PLU.

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, RTE *suggère* de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ». Il convient également de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Et que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations ».

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone est déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts. Dans ces conditions, RTE demande que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des EBC les bandes suivantes : 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts. Il paraît donc impératif à RTE qu'il soit procédé au déclassement des EBC sous les lignes concernées.

#### ***4.14 Avis de la Commune d'Alixan***

La commune d'Alixan, après examen, donne un *avis favorable*.

## **5 L'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Elle a été initiée dans les encarts du présent rapport intitulés « commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur ». Elle se veut enrichie par les considérations suivantes.

### ***5.1 Les observations du public et le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse***

L'annexe 7.4 consigne toutes les observations du public et y associe le point de vue du maître d'ouvrage. L'annexe 7.7 recense ces mêmes observations, avec les commentaires du commissaire enquêteur avant la production du mémoire en réponse. Afin d'harmoniser les deux types d'appréciations, le commissaire enquêteur présente, dans le § 5.2 ci-dessous, le point de vue à retenir pour certaines observations.

Les appréciations du maître d'ouvrage exposées dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, relatives aux avis des institutions et personnes publiques associées, sont renvoyées aux encarts « commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur » du chapitre 4.

Concernant les observations consacrées à l'urbanisation du quartier des Bois, sujet largement évoqué et contesté par le public, le commissaire enquêteur leur consacre le § 5.3.5.

Les autres réponses au procès-verbal de synthèse sont prises en compte dans les paragraphes suivants.

### ***5.2 Précisions relatives à certaines observations du public***

Désignation des auteurs des observations	Commentaires révisés
Mme Nathalie MARGINIER	<p>Les sources privées ne relèvent pas du champ de l'urbanisme. Elles ne peuvent, n'étant pas d'utilité publique, générer des périmètres de protection sur les terrains avoisinants.</p> <p>S'agissant de la demande de modification de limite parcellaire, les limites cadastrales des parcelles ne relèvent pas du PLU.</p>
M. Vladimir GAUTHIER Mme Magali BESSON	<p>La surface définie à partir de l'angle sud des parcelles 25 et 26 jusqu'à la pointe du triangle en zone N est effectivement agricole, exploitée et déclarée à la PAC. Il sera proposé un reclassement en zone A.</p> <p>Concernant le projet de transformation d'une grange en maison d'habitation : si la grange est bien en zone Ua, le changement de destination est possible sous réserve de respecter les règles de la zone Ua, notamment justifier des 2 places de stationnement. La zone Ua représente le centre ancien de Montélier, elle n'était pas précédemment en zone agricole.</p> <p>Enfin, s'agissant de la contestation relative à la cartographie des zones humides, celles-ci sont définies par le code de l'environnement. Elles ont été identifiées par le Département et un naturaliste (voir précisions page 56 du Rapport de Présentation tome 1).</p>
M. Claude BRUN MM. Philippe CAUDRON et Yves MOLIERE Mme BLANC et M. Francis FAURE M. Philippe CAUDRON Mme et M. BLANC	<p>Le commissaire enquêteur était plutôt convaincu de l'argumentaire des intervenants en faveur du maintien d'un terrain cadastré ZS 20 en l'état car favorable à la biodiversité. Mais il s'agit, en termes d'urbanisme, d'une <b>dent creuse</b> en zone urbaine, qui ne peut donc être interdite à l'urbanisation. Toutefois, la commune est favorable à protéger les éléments végétaux et à préserver les arbres et haies de plus de 30 ans.</p> <p>La hauteur maximum prévue par le règlement sur le site est la même que pour tout le quartier, à savoir R+1+combles.</p>
M. CHARTENDRAULT	<p>Renvoi au mémoire en réponse au PV de synthèse. Pour le commissaire enquêteur, les considérations exposées par la LPO sont étayées et l'argumentaire concernant la biodiversité est digne d'être pris en considération. Le commissaire enquêteur relève l'allusion faite à l'ignorance de l'existence d'une zone humide d'importance non répertoriée dans le projet de révision.</p>

<p>Mme Marie-Hélène AUBANEL  Mmes Arlette, Laure et M. Robert  BISCOTTI  Famille MAGNO  Consorts MAGNO et Mme Alexandrine  DOMONT  M. Bruno BOUCHARD  MM. Michaël et Joël SABATIER  Madame CABAUD  Consorts DARONNAT, Catherine, Annie et  Eric DARONNAT  Mme Véronique FERRIER épouse  CHAPUIS  Mme Marie SEIGNOVERT PEYROUSE  représentant l'indivision FERRIER  Mme Cécile LANTHEAUME  M. Jacques FERRIER  M. Vincent FERRIER  Madame TALLAS</p>	<p><b>Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible un terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier, donc non général.</b>  En revanche, la parcelle YT 141, classée en zone Ui, le restera.</p>
<p>Mme Christelle SOULIER</p>	<p>Le secteur Ud est certes constructible, mais dans les conditions régies par ce zonage et donc moyennant un plan d'ensemble.</p>
<p>M. Thierry CLEMENSON</p>	<p>La commune propose de mettre un espace boisé à créer en cas d'aménagement (et non un EBC) le long de l'allée du Bois de la Caille, sauf au niveau de l'accès dans le cadre de l'OAP des Bois.</p>
<p>M. Eric BRET</p>	<p>Cf. avis du pétitionnaire. Le commissaire enquêteur est pour sa part peu convaincu de l'absolue nécessité de conserver la haie évoquée, de faible valeur paysagère et peu porteuse d'ombrage. Elle pourrait être remplacée pour assurer le maintien d'un espace vert dans la parcelle, moyennant une étude paysagère et de nouvelles plantations alors à la charge de l'intéressé.</p>
<p>Mme Sylvie COREN  (nom absent du tableau du mémoire en réponse, page 30)  M. Olivier THEVENARD</p>	<p>La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.</p>
<p>Isabelle DROGUE, s'exprimant au nom de son père M. Max DROGUE</p>	<p>Pour le commissaire enquêteur, le changement de destination en zone A est envisageable. Mais la commune a décidé de supprimer les changements de destination autorisés en zone agricole.</p>
<p>Mme Magali BESSON  MM. BESSON ET BERTRAND</p>	<p>Le sursis à statuer est possible dès lors que le PADD a été débattu. Il est motivé par la nécessité de préserver le patrimoine bâti inscrit dans le PADD à son chapitre 3.1. Cette orientation du PADD a bien été traduite par la mise en place d'une zone Up en cohérence avec le PADD. Il en résulte que si, comme il est souhaitable, le classement Up est maintenu, la DP sera examinée au regard du règlement de cette zone.</p>

Mme et M. Alain BELLON	Un EBC protégeant les arbres est prévu.
MM. Donato et Mathieu FILOGRASSO	Le retrait par rapport aux limites séparatives s'applique à l'unité foncière, pas à la parcelle. La mise en place d'espaces végétalisés dédiés aux boisements existants ou à boiser est une des conditions à intégrer dans le développement à venir, de même pour les distances mises en place vis à vis des boisements, des limites ou des voies.
M. Saint-Cyr LATTIER	M. Saint-Cyr LATTIER étant propriétaire du terrain de l'OAP Résistance-Vercors jouxtant son habitation, il est libre de pas urbaniser ce terrain et donc de ne subir aucune nuisance.
Mme Geneviève DELAHAYE M. Dominique BERTHOMÉ	La parcelle cadastrée ZP 82 est une dent creuse en zone urbaine. Elle est vouée à densification en cas d'urbanisation en raison de la lutte contre l'étalement urbain voulu par la loi. La programmation de logements locatifs sociaux (LLS) est une obligation faite à la commune soumise à la loi SRU.
Mme et M. Muriel et Laurent BOUVET	La création des 5 secteurs identifiés dans le quartier des Bois résulte à la fois du jugement prononcé par la Cour d'Appel Administrative de Lyon et d'un mode d'urbanisation du quartier visant à éviter une sur-densification et une réduction significative des espaces végétalisés. Leur suppression n'est pas, à ce stade de la démarche, contestable par le commissaire enquêteur. Les deux sorties du secteur 1 seront maintenues.
Mme Magali FARGERÉ	La programmation des zones AU procède d'une logique de priorités vis à vis des équipements et services.

### **5.3 L'analyse proprement dite**

#### **5.3.1 Le patrimoine bâti et paysager**

Les dispositions relatives aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager sont énoncées aux articles L. 642-1 et L. 642-2 du code du patrimoine : selon l'article L. 642-1, la mise en valeur de l'architecture, du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable prend en compte les orientations du PADD, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces. Les orientations du PADD du projet de révision du PLU affirment effectivement « Préserver et valoriser les patrimoines qui font l'identité de la commune ».

Le patrimoine bâti comprend le château, ses dépendances et son parc (par ailleurs classé en zone Np), les belles demeures du bourg (rue du stade) et de la Pimpie, ainsi que le rempart.

Au patrimoine paysager se rattachent des espaces végétalisés comprenant des arbres, soit en alignement, soit en bosquets, soit isolés de l'espace urbain (public et privé), qui constituent une plus-value dans le paysage. Des jardins existent à proximité du rempart.

La commune est engagée dans l'association « Les Villages Botaniques de la Drôme », qui regroupe et anime 10 communes de la Drôme et 10 associations qui toutes gèrent un circuit botanique.

A Montélier, le circuit en centre bourg présente une collection de végétaux sur le thème des arbres et arbustes à baies décoratives et gustatives : plus de 200 variétés sont ainsi présentées. Montélier détient 4 fleurs au Concours des « Villes et villages fleuris », qui récompensent les actions de la commune dans la promotion du fleurissement, de l'amélioration du cadre de vie et des espaces verts.

La préservation de ces qualités paysagères et patrimoniales, fondements de l'attractivité de la commune, ne va pas dans le sens d'une densification urbaine du bourg par colmatage systématique des parcs, des espaces verts et des espaces publics, mais dans le sens d'un patrimoine à protéger, notamment en ce qui concerne le patrimoine bâti et les parcs.

Tous les éléments évoqués sont potentiellement propices à un certain développement touristique. Il existe à Montélier deux hôtels (La Martinière et l'hôtel Valéry) ainsi que 8 chambres d'hôtes et gîtes.

### 5.3.2 *Les espaces naturels*

Ils comprennent les trames verte et bleue, porteurs de biodiversité.

Leur prise en considération est naturellement transversale et à diviser en plusieurs points plus spécifiques appelant à traiter séparément la biodiversité et les milieux naturels puis la trame verte et enfin la problématique de l'eau., notamment dans l'objectif 3.3 de l'orientation n° 3 « Protéger les qualités environnementales de la commune ».

La thématique trouve nombre de déclinaisons dans ces divers axes. Ainsi, par exemple, l'axe 2 de l'objectif 3.3 « Les enjeux écologiques de la commune sont principalement associés aux cours d'eau (notamment de la Limaçole et du Guimand) ainsi que les boisements rivulaires et le réseau des zones humides qui y sont associés ». L'emplacement réservé n° 3 le long de la Limaçole permet l'accès le long du ruisseau qui traverse le bourg de Montélier sous forme d'une coulée verte qui constitue un espace de promenade.

L'accent est nettement mis sur la préservation et le renforcement des espaces naturels.

Des mesures d'évitement et à défaut, des mesures compensatoires, devraient apparaître de façon plus nette dans le PLU ; par exemple, on ne retrouve pas de spécifications de distances de recul à respecter pour protéger les zones humides...).

L'évaluation environnementale propose des « critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan ». Ils sont présentés dans le tableau des pages 85 et 86 de l'évaluation environnementale.

Le projet accorde à la trame verte des considérations qui semblent bien traduire les intentions de la commune exposées dans le PADD. En effet, les documents graphiques classent bien en zone N les ensembles à préserver hors enveloppe bâtie, que ce soit d'ailleurs au niveau des espaces naturels ou à celui des parcs et jardins. La volonté de protection des arbres isolés remarquables ou non remarquables est conforme aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et au titre des EBC. La cohérence concernant la volonté environnementale est également à rechercher dans une lecture transversale des OAP. La protection végétale allant de pair avec la gestion de l'eau, il existe bien une complémentarité logique, dans l'OAP, pour « faire face aux défis environnementaux par un urbanisme adapté ».

L'obligation opposable à chaque propriétaire de participer au bon écoulement des eaux n'est pas clairement précisée. Ce qui implique l'entretien des puits perdus existants et l'interdiction de la création de tout nouveau puits perdu. Ou encore, les fonds de parcelles bordant les cours d'eau doivent permettre la circulation de la biodiversité et les clôtures ne doivent pas bloquer le passage de la faune. Le tout est réfléchi pour bien s'inscrire dans les orientations du Schéma Régional de Cohérence

Ecologique (SRCE), approuvé en 2014 avec, plus particulièrement, son objectif 1.6 « Préserver les trames vertes et bleues urbaines ».

### 5.3.3 *La mobilité*

Selon l'axe 4 énoncé dans le PADD, « Le territoire est impacté par la pollution à l'ozone. Cette pollution est liée aux émissions de la circulation motorisée renforcées par la chaleur. La commune compte encore peu d'installations d'énergie renouvelable au regard du potentiel, essentiellement lié à l'énergie solaire.

Exception faite en ce qui concerne les liaisons cyclables et les réserves foncières destinées à la création future de parkings-relais, le reste du programme dépend essentiellement du PDU.

Actuellement, bon nombre d'habitants font une partie importante de leurs achats dans les centres commerciaux, utilisant pour cela automobile ou transports en commun. En centre-ville, bon nombre de commerces connaissent des difficultés, notamment faute de possibilités de stationnement pour leur clientèle.

Toutes les créations d'activités devraient se traduire par une diminution des déplacements pour s'approvisionner et, avec des opportunités de travail local dans ces petits centres d'activité, par une réduction des flux habitat-travail. Le résultat ne pourrait qu'en être globalement et localement bénéfique.

L'emplacement réservé ER01, destiné à la création d'un cheminement doux, viendra compléter l'offre.

### 5.3.4 *Le logement, les commerces et les activités de service*

Ainsi qu'il a été énoncé au § 3.3.2, la production de logements locatifs sociaux est certes en augmentation régulière mais, en 2019, selon l'enquête Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le territoire communal comptait 195 logements locatifs sociaux, soit une densité de 13 logements sociaux pour 100 résidences principales. La loi SRU imposant à la commune de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales, la commune est donc en situation de rattrapage.

Pour la période à venir (2023-2025) et suite à l'approbation de la loi Différenciation, Décentralisation et Déconcentration de 2022, Montélier devra atteindre 33 % des logements manquants par rapport aux résidences principales.

Il est envisagé un minimum de 45 logements sociaux dans les secteurs des OAP, auxquels s'ajoutent 10 à 20 hébergements des personnes âgées dans les zones hors OAP, soit un minimum de 130 logements à caractère social.

L'un des objectifs du projet devrait être de recréer des commerces et activités au centre et dans les quartiers

Afin de préserver la vocation commerciale du centre-ville et des pôles de quartier, le PLU a délimité de nombreux linéaires commerciaux. Ceux-ci peuvent être « classiques », avec possibilité de changement de destination, hors vocation de « commerces et activités de services », ou « renforcés », moyennant l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée à vocation « commerces et activités de services ». Plus précisément, il conviendrait d'exclure au sein même de cette destination le passage de la sous-destination commerce de détail à la sous-destination « activité de services ».

Certains linéaires « classiques » visent à maintenir la vocation d'un espace commercial affirmée, là où le commerce est sûr de bien fonctionner.

La notion de polarité de quartiers doit s'étendre au-delà de l'activité commerciale et prendre en compte les aspects santé, culture et animation.

Les habitants sont les premiers clients des activités commerciales de proximité quelle que soit leur nature.

La mixité fonctionnelle ou « diversité des fonctions urbaines et rurales » a pour objectif de permettre la pluralité des fonctions économiques, culturelles, sociales, de transports et d’habitat sur un même espace, conçu de façon plus ou large : zone, quartier, lotissement ou immeuble.

La mixité doit être appréhendée comme la diversité des destinations ou sous-destinations sur un espace donné. Les destinations s’attachent au commerce et activités de service, aux activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d’intérêt général ainsi que d’équipements publics et d’équipement commercial. Il sera tenu compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, de l’amélioration des performances énergétiques, du développement des communications électroniques, de la diminution des obligations de déplacements motorisés et du développement des transports alternatifs à usage individuel de l’automobile.

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser, à l’exclusion des 2AU inconstructibles dans l’attente d’une modification ou d’une révision du PLU, sont les plus à mêmes d’accueillir une mixité fonctionnelle. Leur délimitation est, en effet, justifiée fondamentalement par un élément neutre : l’existence d’équipements suffisants pour desservir les constructions à implanter dans la zone ou en périphérie immédiate.

### 5.3.5 Le zonage

#### Les OAP

Le tableau ci-après concernant les OAP précise les dispositions réglementaires relatives aux mixités sociale et fonctionnelle, sachant que 1AUa est dédié à l’habitat, Ui aux activités économiques, 2AUi aux extensions de la zone d’activités des petits champs et que Ud est à dominante résidentielle avec obligation de respecter une très faible imperméabilisation.

Désignation des OAP	Classement	Mixité
Montmartel	1AUa	<p><b>Mixité sociale</b> : Les zones 1AUah1, 1AUah2, 1AUah3 sont soumises dans leur intégralité à l’article L151-15 du code de l’urbanisme. À ce titre, dans tout programme de logements créés, 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de ces logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l’entier supérieur.</p> <p><b>Mixité fonctionnelle</b> non réglementée.</p>
Libération	1AUa	
Le Bourg	1AUa	
Résistance Vercors	1AUa	
Champ des Ormes	1AUa	
Le Clos	1AUa	
Les Tilleuls	1AUa	
Les Bouviers	1AUa	
Amendement Dupont 1	2AUi	<b>Mixités sociale et fonctionnelle non réglementées.</b>
Amendement Dupont 2	Ui	<b>Rien ne semble indiqué</b> concernant cette zone. S’agissant de la mixité sociale, ces zones sont soumises dans leur intégralité à l’article L151-15 du code de l’urbanisme. À ce titre, dans tout programme, à partir du deuxième logement construit sur la parcelle telle qu’existante au moment de l’approbation du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires de parcelles telles qu’existantes à l’approbation du PLU), tout logement doit être affecté : soit à des logements tels que décrits à l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation en vigueur, soit à des logements en accession sociale de type PSLA.
Les Bois n° 1 à 5	Ud	<b>Aucune précision</b> n’est apportée concernant aussi bien la mixité sociale que la mixité fonctionnelle.

Le recours aux OAP a pour conséquence d'empêcher d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière (une unité foncière est définie comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »). Mais le règlement du futur PLU peut prévoir des « règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ». La différenciation entre rez-de-chaussée et étages ne concerne pas uniquement la seule hypothèse d'un rez-de-chaussée dévolu à un usage commercial.

Le classement en zone AUah est axée sur le logement dans le but d'accueillir également des logements sociaux.

Il eût été possible, comme le commissaire enquêteur l'a fait dans son procès-verbal de synthèse, de s'interroger sur le classement en zone U et non AU de certaines OAP, dans la mesure où trois d'entre elles, à savoir Les Bouviers et Le Clos et Montmartel, seront urbanisables à l'approbation du PLU. La réponse du pétitionnaire, satisfaisante, est que les zones U autorisent beaucoup plus de destinations et sous-destinations que les zones AUah qui sont axées sur le logement dans le but d'accueillir, au titre de la mixité sociale. Ce qui présente davantage de chances à la commune de se rapprocher du taux de 20% de logements sociaux exigés par la loi SRU.

De plus, le classement en zone AU impose des opérations d'ensemble alors que celui en zone U permet une urbanisation au coup par coup qui serait contraire à l'objectif de garantir une organisation globale de cette zone, ainsi qu'une programmation de logements correspondant aux objectifs définis par le PADD en lien avec les exigences du SCOT et du PLH. La mixité fonctionnelle fait en effet partie du contenu obligatoire des OAP ; sa concrétisation passe bien par un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale, conformément aux dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.

La mixité habitat-activités-commerces est le parent pauvre du projet actuel. Non seulement l'inventaire des différentes OAP recense très rarement l'existant mais fournit très peu d'indications permettant d'appréhender cette mixité, ni dans les quartiers existants ni dans les opérations projetées. Recréer cette mixité est un fondamental dans une redynamisation des quartiers et une nécessité si l'on veut limiter les déplacements : il faut que tous les habitants trouvent à proximité immédiate l'ensemble des commerces et services de première nécessité sans avoir, ni à prendre leur véhicule, ni même les transports en commun.

Il serait donc souhaitable de préciser les mesures complémentaires à prendre pour favoriser cet élément indispensable du point n°5 des objectifs de la révision du PLU : « Agir pour une ville équilibrée et attractive ». Il conviendrait – pour chacun des projets d'habitat – de définir avec soin des emplacements ou zones réservées à l'activité (petit artisanat, services, commerces de proximité).

### **Le quartier des Bois**

Le quartier des Bois mérite un développement particulier. Particulier si l'on s'en réfère au nombre important des personnes opposées à son urbanisation, qu'elles soient réputées avoir signé une pétition (189 personnes au 12 mai) ou s'être déclarées opposées durant la durée de l'enquête, lors des permanences du commissaire enquêteur ou hors permanences. Particulier également en raison de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon, qui a tranché dans le sens contraire à celui du jugement rendu antérieurement par le Tribunal Administratif de Grenoble. Ce qui traduit bien le fait qu'il est des approches ne militant pas pour ladite urbanisation et d'autres qui la justifient. Quoiqu'il en soit et quoique l'on puisse en penser, le quartier ne sera plus, comme c'est le cas dans le PLU actuel, en zone naturelle, mais urbanisable. Reste à se prononcer sur le mode d'urbanisation proposé.

Les services de l'Etat, dans le but de faire appliquer la lutte contre l'étalement urbain voulue par la loi, souhaitaient que, dans 5 secteurs non construits qu'ils ont identifiés, des aménagements spécifiques soient prévus, en l'occurrence 30 logements à l'hectare ainsi qu'un pourcentage de logements sociaux. La commune a obtenu que soit divisée par deux la densité de logements, qu'elle

soit ramenée à 15 logements par hectare, eu égard à celle demandée aux communes rurales par le SCoT, d'une part et qu'il n'y ait pas d'obligation à construire des logements sociaux, en raison de l'éloignement des services et commodités, d'autre part.

L'OAP des Bois n'est pas une OAP sectorielle mais une OAP fonctionnelle qui porte sur l'ensemble de la zone Ud. Le classement en zone Ud lui confère une dominante résidentielle présentant des formes urbaines pavillonnaires et la satisfaction d'une approche collective avec moins d'emprise au sol et un habitat plus groupé, ce qui permet de maintenir plus de surface de pleine terre et réduit l'artificialisation due au bâti. Le document « OAP » donne des indications sur l'aménagement attendu.

A l'intérieur de l'OAP des Bois, cinq secteurs non bâtis et non arborés ont été identifiés comme secteurs à urbaniser selon un plan d'ensemble de 2023 (n° 3) à 2032 (n° 4), comme indiqué dans le tableau figurant en introduction du § 3.6. Il importe d'y maîtriser l'artificialisation du sol, de réduire le ruissellement pluvial, de maintenir le caractère végétalisé du quartier, de préserver les abords et la fonctionnalité du canal, d'organiser les aménagements en n'autorisant aucune voirie nouvelle depuis les voies départementales bordant le site. De plus, le stationnement des vélos devra être abrité et en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement).

L'habitat groupé sera de type intermédiaire. Le règlement précise que la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+combles et à 6 mètres de l'égout au toit.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 10 mètres des limites séparatives, à l'instar des parcelles existant au moment de l'approbation du PLU.

Il a été relevé, dans le secteur n° 5, une parcelle cultivée (luzerne) déclarée à la PAC. Selon le maître d'ouvrage, cette parcelle est entourée par des habitations sur trois côtés et une route sur le quatrième, ce qui ne la rend pas aisément cultivable. Elle ne présente pas une grande valeur agronomique et n'est pas irriguée. Elle peut donc être rendue constructible.

Le présent exposé ne suffit peut-être pas à satisfaire totalement les opposants au projet d'urbanisation des Bois. Le commissaire enquêteur estime particulièrement appropriée l'initiative du Maire de provoquer une réunion publique consacrée au sujet après la remise du rapport d'enquête et des conclusions motivées.

### **Les Espaces Boisés Classés**

Le projet fait un usage important du classement en EBC, en relation avec l'intérêt accordé aux espaces végétalisés dans un développement urbain qui se veut garant d'une contrepartie paysagère qui identifie fortement la commune et plus particulièrement les secteurs proches du centre-ville.

Ainsi que l'y autorise la réglementation en vigueur, les EBC comprennent ici les arbres (chênes, tilleuls, frênes, arbres de parcs...) et les haies. Leur densité végétale est relativement importante quelle que soit la nature de l'espèce végétale considérée, mais c'est le caractère végétalisé boisé qui motive principalement la protection de ces espaces.

Il est bon de rappeler que, face aux aléas climatiques de plus en plus intenses et fréquents, ils rendent de nombreux services au territoire : effet brise-vent, bien-être animal par l'ombrage, rétention des sols et lutte contre l'érosion, enrichissement des sols, lutte biologique, pollinisation. Ils rendent également des services écosystémiques : stockage de carbone, préservation du paysage, régulation de l'eau, préservation de la biodiversité et des corridors écologiques.

Enfin, leur prise en considération dans le projet respecte bien la volonté communale de structurer l'espace en fonction des activités humaines et de la croissance démographique. Le paysage en résultant, assemblage d'arbres, de reliefs, d'eaux et de maisons n'est pas figé mais évolutif.

### **Les zones humides**

Certaines personnes du public ont fait observer que la cartographie des zones humides était, dans le projet, erronée, aux motifs notamment que des zones humides, de part et d'autre du ruisseau, seraient davantage conformes à la réalité ou encore que la qualification de zone humide ne semble pas convenir à certaines parcelles.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, interrogé, expose que « le périmètre des zones humides provient des inventaires menés par le SCoT et Valence Romans Agglo. Ils ont été faits selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'Arrêté du 1er octobre 2009 et dans la note technique du 26 juin 2017. La définition des zones humides doit être réalisée selon deux critères : le critère végétation (espèce floristique ou habitats naturels) et le critère pédologique (présence de traces d'hydromorphie dans le sol). Si des erreurs de délimitation ont été faites dans le cadre de ces inventaires portés à la connaissance la commune, il revient à ces instances de reprendre ces inventaires. Il serait hors de proportion avec le travail du PLU d'aller redélimiter tous ces secteurs en fonction des critères de l'arrêté ministériel. ».

Certaines dispositions sont, comme l'expose le maître d'ouvrage, prévues pour la préservation des zones humides : « elles ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'y est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. »

Il n'en reste pas moins, comme évoqué dans le § 3.3.5, que les mesures pour la préservation de ces zones souffrent de leur imprécision. Des mesures d'évitement et à défaut, des mesures compensatoires pourraient de ce point de vue apparaître de façon plus nette.

### *5.3.6 L'activité agricole*

Les Enjeux identifiés concernent :

- la protection du potentiel agricole, confronté à une forte pression urbaine. Il en résulte la nécessité de maintenir des îlots sans construction, d'interdire des infrastructures importantes et de prévoir des accès à ces parcelles,
- l'accompagnement de l'agriculture périurbaine dans l'objectif : d'une meilleure autonomie alimentaire du territoire tout en préservant la qualité de la ressource en eau, d'un développement de la transformation agro-alimentaire et d'une meilleure transition entre espace urbain et espace agricole.

Le projet de révision du PLU a pour objectifs de protéger la fonctionnalité de l'espace agricole, mettre en place des mesures visant à garantir le maintien de la vocation agricole des espaces qu'il a identifiés. Il pourrait également prévoir la création de réserves foncières visant à favoriser une agriculture périurbaine de proximité, des filières courtes.

L'information communiquée par le maître d'ouvrage à ce sujet révèle qu'une ferme pédagogique avec maraîchage et vente directe avait été envisagée. La Chambre d'Agriculture estimant que ce type de projet ne relève pas de la compétence de la commune, l'idée a été abandonnée. Pour autant et toujours selon le maître d'ouvrage, une telle valorisation pourra s'envisager par l'ouverture de débouchés plus importants (marché, point de vente collectif, etc).

Il faut donc accorder une attention particulière aux zones de conflit, notamment en périphérie des zones urbaines.

### *5.3.7 L'artificialisation et la consommation du foncier*

En référence à la loi Climat et Résilience, il convient de distinguer artificialisation et consommation foncière.

#### **L'artificialisation**

L'artificialisation doit être précisée dans les décrets à venir, pour une application de 2031 à 2050 où le « zéro artificialisation nette (ZAN) » devra se traduire par la compensation de toute artificialisation par une désartificialisation. Le PLU de Montélier a cherché à anticiper cette loi en

imposant des taux de végétalisation de pleine terre dans tous les secteurs de développement et en protégeant plus fortement les espaces végétalisés boisés ou à boiser qui permettent de garantir la limitation de l'artificialisation.

### **La consommation du foncier**

La surface totale de foncier utilisé entre 2010 et 2020 sur le territoire de Montélier peut être estimée, selon la méthode employée, à environ 19 hectares. Le commissaire enquêteur renvoie au tableau du § 3.3.9.

La loi prévoit une division par 2 des espaces consommés par le développement par rapport à la période 2011/2021. Cette consommation se mesure sur les espaces de développement prévus en extension de la partie actuellement urbanisée de la commune.

Dans le projet de PLU révisé, la consommation de foncier se présente comme indiqué dans le tableau de la page 166 du rapport de présentation, tome 1.

Dans l'enveloppe bâtie hors secteur des Bois, 6,59 hectares ont été évalués disponibles en foncier nu dont 0,69 hectare de parcelles libres et indépendantes directement urbanisables (les dents creuses), 3,65 hectares de gisements fonciers correspondant à une zone AU du PLU actuel (densification maîtrisée de la ZAE des Petits Champs, du Centre Technique Municipal et du Service Incendie) et 2,25 hectares de composantes d'unités foncières bâties (les potentielles divisions parcellaires sur la base d'une maille foncière de 650 m<sup>2</sup> après division).

Le PLU s'inscrit donc dans les objectifs de la loi.

Lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, une partie des dents creuses a fait l'objet d'OAP afin d'orienter leur développement. Ces secteurs avaient été ciblés comme secteurs à enjeux pour la mixité sociale, la production de logements en rapport avec le développement démographique communal.

## **6 LES AUTRES THEMATIQUES**

Les observations du public n'abordant pas ces sujets, le commissaire enquêteur renvoie aux paragraphes 3.3.6 et 3.3.10, qu'il s'emploiera à rappeler ou préciser au besoin.

### ***6.1 La ressource en eau***

La problématique de la ressource en eau a été totalement passée sous silence par le public qui s'est manifesté durant l'enquête. Elle est pourtant d'importance, que ce soit pour l'alimentation humaine ou l'activité agricole. La ressource actuelle en eau est suffisante pour satisfaire les besoins de la population existante. Mais elle limite les possibilités de développement des zones urbanisées ou à urbaniser. Le secteur de l'UDI PEYRUS peut encore absorber 139 abonnés nouveaux à l'horizon 2030 et 191 à celui de 2040.

Le SIEPV recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des 5 OAP du centre comme suit : Montmartel pour 35 logements et 36 logements à l'horizon 2025 pour Libération, Le Bourg, Champ des Ormes et Résistance-Vercors. Le projet de PLU satisfait cette recommandation, mais ce n'est pas le cas pour les nouveaux abonnés à l'horizon 2030.

Les zones AUa concernées par un potentiel manque d'eau sont celles qui ne sont pas alimentées par la « Molasse » à savoir : Montmartel, Libération, Le Bourg, Champ des Ormes, Résistance-Vercors. Le Clos, Tilleuls Est, Les Bouviers et les Bois (n° 1 à 5) ne sont pas concernées par un éventuel manque d'eau, n'étant pas alimentées par la même ressource.

Ceci étant, le projet de sécurisation et d'interconnexion envisagé par Eaux de Valence devrait permettre de risque de changer considérablement la donne et d'envisager le développement urbain conformément aux dispositions du projet de révision du PLU de Montélier.

## **6.2 Les risques et les nuisances**

Ainsi que le précise le rapport de présentation, les vents fréquents qui balayent le territoire sont parfois défavorables à la qualité de l'air en apportant des masses d'air chargées d'ozone, en été notamment, et parfois favorables par la dispersion des polluants.

Pour illustration, 96% de la population de Valence Romans Agglo a été soumise, en 2015, à des taux de particules en suspension (PM : Particulate Matter en langue anglaise) PM2.5 (particules de diamètre inférieur à 2,5 µm) supérieurs à ceux recommandés par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) (Air Rhône-Alpes, 2016).

La commune ne manque pas d'infrastructures routières. Un réseau de routes d'échelle locale assure une desserte fine du territoire communal et des quartiers résidentiels. S'y ajoutent plusieurs infrastructures routières de diverse importance. Ainsi, les routes départementales 119, 125 et 143 traversent la commune de Montélier. Un réseau d'axes régionaux et nationaux - voir internationaux - sont situés à proximité: l'autoroute A7 est à 15 kilomètres de Montélier, l'autoroute A 49 à 10 kilomètres. La Route Nationale RN 7 assure la continuité du réseau autoroutier entre l'A49 et l'A7. Enfin, la RN7 et la continuité RN532/A49 sont situées sur les axes européens E15 (A7) et E713 (RN532/A49).

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement PPBE 2019 a défini un plan d'actions pour les 5 prochaines années comprenant : l'aménagement de réduction de vitesse (mise en place de nouvelles zones 30), l'amélioration de l'attractivité des transports en commun, la création de parcs relais en entrée de ville, le développement de l'autopartage, la modification de tarification des parkings centre-ville et la promotion des déplacements à vélo ou à pied.

Enfin, s'agissant des quatre anciens sites industriels évoqués au § 3.3.10, il convient d'être prudent dans la mesure où ces terrains ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes. Le pétitionnaire fait remarquer, à juste titre, que la réglementation prévoit que, en cas de vente, un état des lieux des risques doit être produit par le vendeur.

### **In fine**

Le commissaire enquêteur est à présent en situation d'exposer, en les motivant, ses conclusions, annexées au présent rapport.

Le 05 juin 2023

Le commissaire enquêteur



Manuel VAUCOULOUX

## **7 LES ANNEXES**

**7.1 Arrêté n° 2023 de Monsieur le Maire de MONTELIER en date du 08 mars 2023 prescrivait l'ouverture de l'enquête publique et en précisant l'organisation**

**7.2 Avis d'enquête publique**

**7.3 Echanges préalables à l'ouverture de l'enquête**

**7.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse**

**7.5 Attestation de publicité**

**7.6 Message et rapport du Syndicat des Eaux de la Plaine de Valence (SIEPV)**

**7.7 Tableau récapitulatif chronologique des observations du public**