



**Commune de MONTELIER**

**ENQUETE PUBLIQUE**

(du 12 avril au 12 mai 2023 inclus)

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

**CONCLUSIONS MOTIVÉES  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## Considérations préalables

La délibération du Conseil municipal de Montélier du 20 juin 2022 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision générale du PLU.

Cette délibération et le dossier correspondant ont été transmis, pour avis :

- aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 du code de l'urbanisme,
- aux communes et groupements de communes membres de l'établissement public,
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Les avis recueillis ont été joints au dossier d'enquête.

Par arrêté n° 2023 du 08 mars 2023, Monsieur le Maire de Montélier a ouvert l'enquête publique.

L'ordonnance du Tribunal Administratif de Grenoble référencée E23000030/38 en date du 22 février 2023 a désigné le commissaire enquêteur, en charge de la conduite de la présente enquête. Celle-ci s'est déroulée du mardi 12 avril 2023 au mercredi 12 mai 2023 à 12 heures 30.

Le commissaire enquêteur a pris en considération les analyses et avis des PPA, les éléments du dossier de révision générale du PLU dont il a tiré des commentaires et conclusions partielles intégrés dans son rapport, qui résultent des différentes analyses mises en regard des composantes thématiques. Il a pris en considération les observations du public formulées pendant l'enquête, les renseignements et/ou informations complémentaires recueillis durant celle-ci et enfin le mémoire du pétitionnaire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Les présentes considérations empruntent par ailleurs à l'analyse du commissaire enquêteur exposée dans le chapitre 6 de son rapport d'enquête.

**Après avoir entendu le public, analysé ses contributions ainsi que les éléments du dossier d'arrêt du projet de PLU, examiné les avis des personnes publiques associées ou consultées et de la CDPENAF, après avoir consulté la Commune de Montélier et pris connaissance des réponses à son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur relève :**

### ① Les faiblesses du projet

#### *Sur la forme*

L'agencement de diverses parties du dossier ne facilite pas le repérage de certaines de ses pièces constitutives. Ainsi, pour illustration : le résumé non technique est intégré dans l'évaluation environnementale, alors qu'il aurait été préférable, pour la compréhension première du projet par le public, d'en faire un document à part entière ; les emplacements réservés sont également intégrés dans l'évaluation environnementale et évoqués dans le rapport de présentation ; le classement des zones figure à la fois dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit.

L'évaluation environnementale consacre un important développement aux zones Natura 2000, alors que de telles zones sont inexistantes dans la commune de Montélier.

S'agissant du quartier des Bois, la nature et l'intérêt des OAP auraient gagné à être plus clairement exposés. Pour un public très généralement non versé dans les subtilités urbanistiques, cela aurait probablement évité les nombreuses incompréhensions concernant l'aménagement projeté dans ce quartier. Le fait qu'il soit prévu un certain nombre de logements dans les cinq secteurs frappés d'OAP a été souvent perçu comme une simple division de superficie concourant à donner une impression d'envahissement de l'espace par de petites parcelles contrastant avec l'existant. Alors que l'obligation d'urbanisation sous OAP moyennant un schéma d'ensemble peut limiter l'emprise au sol des constructions et par voie de conséquence ménager une certaine surface végétalisée.

Une OAP doit avoir un périmètre clairement défini. La cartographie présentée dans le dossier d'arrêt, en l'occurrence sur support de vue aérienne, ne permet pas la localisation géographique fine.

Le commissaire enquêteur a sollicité des plans plus précis qui ont été établis par le bureau d'études et lui ont été transmis par la mairie. Ils ont répondu au besoin de précision évoqué et ont ainsi pu être mis à la disposition du public.

Le repérage des références cadastrales des parcelles comprises dans les 5 OAP du quartier des Bois n'est guère possible par un examen des pièces constitutives du dossier d'enquête : une délimitation de leurs périmètres, par exemple sur fond de plan du règlement graphique zonage, aurait facilité le repérage.

Les informations relatives à la zone Ui sont pour le moins succinctes.

Ainsi que le commissaire enquêteur l'a signalé au pétitionnaire par courriel du 13 avril 2023, le bureau d'études en charge de l'élaboration du dossier a commis une erreur sur le plan de zonage du projet de PLU de Montélier arrêté par le conseil municipal : les délimitations des secteurs telles que présentées dans le cahier des OAP (pièce n°4 du dossier arrêté, rubrique « Orientations d'Aménagement et de Programmation ») ne correspondent pas aux délimitations représentées sur les trois plans de zonage du règlement graphique. Et ce, sur deux secteurs : Le Bourg et la Zone d'activités des Petits Champs. Les documents erronés sont donc les trois plans du règlement graphique de la commune qui font apparaître les mauvaises délimitations.

Cette information était toutefois connue du commissaire enquêteur avant le lancement de l'enquête publique : elle pouvait donc être signalée au public en cas de besoin.

### ***Sur le fond***

L'obligation faite à la commune, suite au jugement de la cour d'appel administrative de Lyon, d'urbaniser le quartier des Bois, constitue une singularité en raison de la contribution de ce quartier à un étalement de l'urbanisation et de son éloignement des services. Les mesures garantissant le maintien de la perméabilité des sols ainsi que la rétention des eaux pluviales en l'absence d'un réseau de collecte de ces eaux manque de rigueur.

L'évocation des OAP souffre d'un manque de spécifications accompagnant chacune d'elles. En outre, il aurait été souhaitable que les OAP du Quartier des Bois et de la zone d'activités des Petits Champs qui font, elles, l'objet de spécifications détaillées, soient inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'inventaire de la mixité habitat-activités-commerces dans les différentes OAP recense très rarement l'existant et fournit peu d'indications permettant d'appréhender cette mixité, ni dans les quartiers existants ni dans les opérations projetées.

Le nombre de logements sociaux est à accroître. Le fait que le projet ne satisfasse pas aux dispositions de la loi SRU non plus qu'à celles du PLH de ce point de vue implique que les considérations relatives à la mixité sociale du PLU soient clarifiées.

Les zones humides sont surtout représentées par les ripisylves. Les mesures pour la préservation de ces zones souffrent de leur imprécision voire absence.

## **② Les points forts du projet**

### ***Sur la forme***

Le dossier comprend toutes les pièces requises par la réglementation.

L'organisation des permanences et les possibilités d'accès par le public aux divers supports d'examen mis à sa disposition étaient parfaitement adaptées.

Il convient de souligner la qualité et l'importance de la concertation préalable au lancement de la révision, sans recours à la Commission Nationale du Débat Public (ce qui n'est pas une obligation légale).

Les compléments apportés par le pétitionnaire à la demande du commissaire enquêteur ont enrichi et facilité l'élaboration du rapport d'enquête et par voie de conséquence ont contribué à motiver les présentes conclusions.

## *Sur le fond*

La préservation du patrimoine bâti comme des espaces verts est clairement inscrite dans les préoccupations du pétitionnaire et traduite notamment dans le zonage (cf. zone Up). Comme le rappelle l'actualité, les collectivités ont un rôle important à jouer contre les effets des évolutions climatiques et des étés caniculaires, en rapport avec l'enjeu vital autant qu'esthétique, pour les territoires urbanisés. De ce point de vue, l'accent mis dans le projet sur la conservation des arbres existants, des espaces verts et de la naturalité, ainsi que la limitation des espaces imperméabilisés, va dans le sens souhaitable.

Le projet interdit l'urbanisation dispersée des terres agricoles et naturelles tout en permettant l'évolution des constructions déjà présentes. Il répond aux préconisations du SDAGE concernant les actions à engager pour l'adaptation au changement climatique.

Le vaste schéma de sécurisation et d'interconnexion mis en place par Eaux de Valence devrait permettre de s'affranchir des problématiques de variation de débit des captages situés côté montagne.

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

Le projet de la commune présente à terme un total de 296 logements en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH. Il est en concordance avec les prescriptions de ces documents pour ce qui concerne la croissance démographique maximale autorisée, évaluée entre 0,5 et 0,6 % par an. Le PADD s'inscrit également 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 ».

Diverses démarches visent à limiter le stress thermique et à réduire l'exposition des citoyens aux nuisances et polluants atmosphériques et acoustiques. L'aléa argileux et les dégradations qui lui sont liées sont évoqués, ainsi que les risques d'inondation.

Le développement de l'urbanisation et des services est clairement prioritairement dédié au bourg, dans lequel les mixités sociale et fonctionnelle sont de nature à assurer un relatif rattrapage de la situation actuelle en matière de logements sociaux, notamment locatifs.

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, l'existence d'équipements et de services, la situation par rapport à l'enveloppe bâtie.

**Le commissaire enquêteur émet en définitive, sur la base des avis des institutions et personnes publiques, des observations du public, des « commentaires et conclusions partielles » et de son analyse objet du chapitre 6 de son rapport d'enquête, de ses échanges avec le pétitionnaire, des réponses de ce dernier au procès-verbal de synthèse, du bilan points forts-points faibles ci-dessus évoqués, un :**

## **AVIS FAVORABLE**

**au projet de révision générale du PLU de la commune de Montélier  
assorti de 2 réserves et 10 recommandations**

### **RÉSERVES**

**Rés. 1 :** réduire la zone Ue « Les Fauconnières » au plus près du bâti existant en conservant le seul bâtiment en zone Ue et en intégrant les abords et la parcelle cultivée déclarée à la PAC en zone A.

**Rés. 2 :** prévoir des dispositions susceptibles de contribuer au maintien des espaces végétalisés existants, sur la parcelle cadastrée ZS 20, qui présentent un intérêt du double point de vue paysage et biodiversité.

## RECOMMANDATIONS

**Rec. 1** : mettre en concordance les trois plans du règlement graphique délimitant les secteurs d'OAP du Bourg et de la Zone d'activités des Petits Champs avec les délimitations des secteurs telles que présentées dans la pièce n° 4 du dossier « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ».

**Rec. 2** : prévoir, pour l'Emplacement Réservé ER2, le maintien du parking non imperméabilisé et intégrer cette obligation dans le règlement des zones A et N.

**Rec. 3** : proposer l'étage de la caserne par exemple à un artisan.

**Rec. 4** : maintenir, comme prévu dans le projet, le zonage Up à proximité du château.

**Rec. 5** : faire figurer, sur le plan de zonage au 1/7500ème et sur le zoom au 1/2500ème, l'emprise des zones inondables et le zonage réglementaire, en faisant figurer, a minima, l'emprise de la zone inondable avec un renvoi au règlement graphique Risques au 1/7500ème.

**Rec. 6** : maintenir le secteur de la zone artisanale du Prieuré en zone Ui, au vu du peu de valeur agronomique du tènement cerné par des constructions et non irrigué.

**Rec. 7** : compléter le règlement en souscrivant aux suggestions de la CDPENAF et de Valence Romans Agglo.

**Rec. 8** : accorder une suite favorable à la proposition de la Chambre d'Agriculture concernant la suppression des deux orientations du PADD citées dans le procès-verbal de synthèse.

**Rec. 9** : vérifier avec ou confirmer à RTE que le règlement a bien pris en compte sa demande relative au report, sur les documents graphiques, du tracé des ouvrages concernés.

**Rec. 10** : reclasser en zone A la surface définie à partir de l'angle sud des parcelles 25 et 26 jusqu'à la pointe du triangle de la zone N.

Le 05 juin 2023

*Le commissaire enquêteur :*



Manuel VAUCOULOUX