



**Commune de MONTELIER**

**ENQUETE PUBLIQUE**

(du 12 avril au 12 mai 2023 inclus)

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

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

Etabli par Manuel Vaucouloux, commissaire enquêteur

## Sommaire

1. L'AVIS DES SERVICES DE L'ETAT
2. L'AVIS DE LA Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels l'Agriculture et la Forêt (CDPENAF)
3. L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
4. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC
5. LES QUESTIONS DU COMMAIRE ENQUÊTEUR

Le maître d'ouvrage se réfèrera en tout état de cause aux avis dont il a connaissance dans leur intégralité. Il en sera de même concernant les observations du public telles que consignées dans le registre d'enquête. Le commissaire enquêteur a relevé dans les éléments qu'il a dénommé « points saillants » et « Restitution des interventions » ce qui lui a paru particulièrement important pour l'élaboration de son rapport et de ses conclusions motivées.

Concernant tout message du public parvenu hors durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rappelle la règle, au demeurant énoncée de façon explicite dans l'article 2 de l'arrêté du Maire de Montélier n° 023-17 du 08 mars 2023 prescrivant l'enquête publique et consigné dans l'avis d'enquête. A savoir que « les observations et propositions reçues après le 12 mai 2023 à 12 heures 30 ne pourront être prises en compte par le commissaire enquêteur ». Le respect des délais pour la prise en compte des observations du public est attesté par les date et heure d'émission pour les courriels, la date du tampon de la poste faisant foi pour les courriers postaux.

### 1. L'AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

Emetteur	Points saillants	Appréciation du maître d'ouvrage
<b>Préfète DDT</b>	L'avis de Madame la Préfète de la Drôme est favorable au projet de révision du PLU, sous les réserves 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,	Les zones AUa concernées par un potentiel manque d'eau sont celles qui ne sont pas alimentées par la « Molasse » à savoir : <ul style="list-style-type: none"><li>- Montmartel (un permis de construire a été délivré en 2022 avec un avis favorable du SIEPV donc le projet est en cours de réalisation)</li><li>- Libération</li><li>- Le Bourg</li><li>- Champ des Ormes</li><li>- Résistance / Vercors.</li></ul> Les autres zones AUa (le Clos ; Tilleuls Est ; les Bouviers ; les Bois N°1 à 5) ne sont pas concernées par un éventuel manque d'eau, n'étant pas alimentées par la même ressource. Cette dernière ne présente pas difficultés d'approvisionnement.

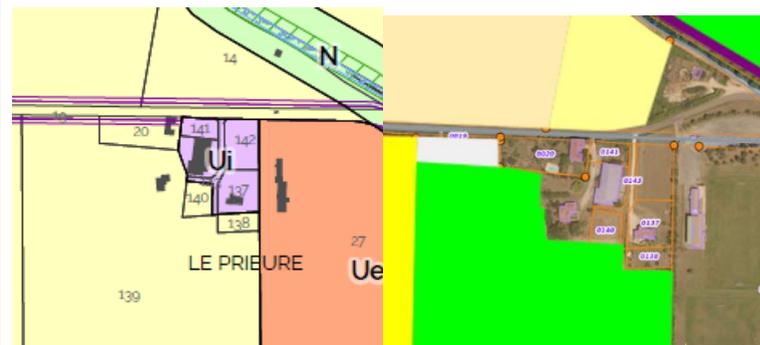
- de supprimer la zone Ui du lieu-dit « Le Prieuré ». Cependant, elle pourrait être ... requalifiée en STECAL, ce qui nécessiterait de soumettre celui-ci à l'avis de la CDPENAF avant l'approbation du PLU révisé,

La Commune propose donc 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. Ce délai permettra à une nouvelle ressource en eau découverte par le biais d'un forage à Combovin d'être opérationnelle. De plus, Valence Romans Agglo qui a repris la compétence eau potable, développe actuellement un maillage entre les différents réseaux pour pallier un manque d'eau lié à la baisse de niveau de certaines sources.

La Commune ne souhaite pas classer en zone 2AU fermée ces zones AUa. Le coût et le temps induits par une modification du PLU n'étant pas neutres pour la Commune. D'autre part toutes ces zones sont déjà constructibles depuis plusieurs PLU, elles sont toutes insérées dans la partie actuellement urbanisée de la commune et toutes desservies par les réseaux et voiries au droit des zones.

La commune décide de maintenir ce secteur en zone Ui au vu du peu de valeur agronomique du tènement cerné par des constructions et non irrigué.

De plus seule une parcelle est non bâtie et elle n'est pas déclarée à la PAC comme le montre l'extrait des déclarations PAC ci-après



- de redélimiter la zone Ue « 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 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.

Avis favorable de la commune. Il sera proposé au conseil municipal de réduire la zone Ue en excluant la parcelle déclarée à la PAC (extrait des déclarations PAC ci-après)



Le centre technique municipal actuel est proche du centre-ville et possède des parkings existants. Il 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 séniors pourront bénéficier de cette proximité et s'y rendre à pied ou à vélo.

La caserne occupe le rez de chaussée d'un bâtiment communal comportant à l'étage un appartement loué. Il sera proposé à un artisan de type menuisier /ébéniste par exemple car la configuration du local s'y prête : atelier/garage avec grand portail.

Ainsi le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

Avis favorable de la commune qui souhaitait que le parking reste enherbé. Cette obligation de non imperméabilisation sera réprécisée, dans le règlement des zones A et N.

## 2. L'AVIS DE LA Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels l'Agriculture et la Forêt (CDPENAF)

Points saillants	Appréciation du maître d'ouvrage
<p>La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li>   <li>- de prévoir pour l'ER02 dans le règlement du PLU des prescriptions relatives au type de revêtement perméable ou semi-perméable,</li>   <li>- 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),</li> </ul>	<p>La zone Ue évoquée concerne la salle des fêtes Marcel Pagnol et les alentours (parking et « champ » servant à jouer au foot). Ce terrain étant dorénavant en zone inondable, il n'y a plus de possibilité de construction nouvelle. Avis favorable de la Commune.</p> <p>Avis favorable de la commune qui souhaitait que le parking reste enherbé. Cette obligation de non imperméabilisation sera reprécisée, dans le règlement des zones A et N.</p> <p>Le centre technique municipal actuel est proche du centre-ville et possède des parkings existants. Il 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 séniors pourront bénéficier de cette proximité et s'y rendre à pied ou à vélo. La caserne occupe le rez de chaussée d'un bâtiment communal comportant à l'étage un appartement loué. Il sera proposé à un artisan de type menuisier /ébéniste par exemple car la configuration du local s'y prête : atelier/garage avec grand portail. Ainsi le rapport de présentation sera complété dans ce sens.</p>

- de supprimer le classement en zone Ui de la zone artisanale du Prieuré et de la classer en zone A,

- de compléter en introduction le règlement des zones par « .... sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ...et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »,

- d'indiquer, concernant les extensions des constructions à usage d'habitation, que « Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisées pendant la durée du PLU »,

- d'ajouter, concernant la construction d'une annexe, que les travaux ne doivent pas compromettre « l'activité agricole »,

- 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 m d'emprise au sol » ; et d'ajouter « qu'elle soit implantée

La commune décide de maintenir ce secteur en zone Ui au vu du peu de valeur agronomique du ténement cerné par des constructions et non irrigué.  
De plus seule une parcelle est non bâtie et elle n'est pas déclarée à la PAC comme le montre l'extrait des déclarations PAC ci-après



Avis favorable de la commune, il sera proposé au CM de valider ce complément au règlement.

Avis favorable de la commune il sera proposé au CM de valider ce complément au règlement.

Avis favorable de la commune il sera proposé au CM de valider ce complément au règlement.

Avis favorable de la commune il sera proposé au CM de valider ce complément au règlement.

dans un périmètre de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale dont elle dépend »,

- de remplacer les interdictions par des préconisations,
- de reprendre la définition des annexes, à savoir « construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement .... ».

Avis favorable de la commune

Les annexes sont définies page 8 du règlement écrit selon le lexique national. Il est indiqué qu'une annexe peut être accolée (sans accès direct à la construction principale) ou non. Une définition indiquant « non attenante » serait en contradiction avec celle du lexique national. Avis défavorable de la commune.

Extrait du lexique national :



## 1. Les définitions retenues

### 1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 3. L'AVIS DES INSTITUTIONS PUBLIQUES ASSOCIÉES

Emetteur	Points saillants	Appréciation du maître d'ouvrage
<p><b>Valence Romans Agglo</b></p>	<p>La Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo se prononce pour un avis favorable assorti des réserves portant sur les points suivants :</p> <p>- <i>les objectifs de production de logements sociaux</i>. Le projet de PLU prévoit 65 logements sociaux, équivalant à 21 %, ou 27 % de la construction neuve totale si l'on y ajoute les 20 logements pour personnes âgées. Cet objectif de 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 projet de mixité sociale du PLU doit donc être clarifié.</p>	<p>En matière de production de LLS (logements locatifs sociaux), le PLU a mis en place les outils réglementaires permettant de garantir la production de LLS dès lors qu'il y a production de logements.</p> <p>Contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis le PLU a bien utilisé les servitudes de mixité sociale imposées dans le règlement au chapitre « mixité sociale » de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc :</li> </ul> <p>« Dans tout programme à partir du 2<sup>e</sup> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.</li> <li>- Soit à des logements en accession sociale de type PSLA »</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certains secteurs permettant une certaine densification de logements, une servitude S1 est mise en place et prévoit que 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements.</li> <li>• Enfin dans les zones AUah, 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements locatifs sociaux. »</li> </ul> <p>Cela correspond donc bien 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 les bois) auxquels il faut 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 induit par la mise en place de ces servitudes aboutit à une production de 95 logements sociaux.</p>

	<p>- <i>le règlement de la zone économique</i>, afin d'encadrer les destinations.</p> <p>La Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo accorde un développement conséquent aux grands volets traités dans le projet que sont le logement, le foncier et les formes urbaines, la mixité sociale et le développement économique.</p>	<p>La zone Ui encadre déjà le développement commercial en soumettant les activités commerciales à un plafond maximale de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente et de 2700m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Il pourra être ajouté de compléter cette disposition en zone Ui par une surface de plancher de 300m<sup>2</sup> selon l'avis de VRA.</p> <p>La zone Ub est une zone de centralité sur la commune, il ne sera donc pas procédé à la limitation des commerces. En revanche dans la zone Uc où le PLU limite déjà les commerces par une seule extension possible de ceux existants (dans la limite de 30% de la surface existante), il sera proposé d'ajouter à cette limitation déjà inscrite dans le règlement un seuil maximal de 300m<sup>2</sup> de surface selon la demande de VRA</p> <p>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).</p> <p>Concernant la hauteur maximale fixée à 10m par le PLU que VRA souhaite voir augmenter à 15m, il apparait que compte tenu des constructions existantes qui ne dépassent pas 10m il apparait peu opportun sur le plan paysager de laisser partir des volumétries aussi importantes. Toutefois la commune réfléchira à augmenter un peu cette hauteur sans aller à 15m.</p>
<p><b>Valence Romans Déplacements (VRD)</b></p>	<p>Valence-Romans Déplacements émet un avis favorable au projet de PLU, accompagné de quelques remarques au niveau :</p> <p>- <i>du PADD</i></p> <p>Le contenu de l'objectif 1-5 apparaît opportun mais la formulation du titre « Organiser la commune avec des modes actifs » pourrait par exemple être remplacée par « Mieux prendre en compte les modes actifs ». Le projet vélo sur la RD 119, qui sera bien sous maîtrise d'ouvrage départementale, a pour objectif une liaison cyclable complète et sécurisée entre Valence et Montélier (Plan vélo intercommunal).</p> <p>- <i>du règlement et des normes de stationnement des véhicules</i></p>	<p>Avis favorable de la commune. Il sera proposé de modifier cette formulation qui est uniquement sur la forme dans la mesure où elle ne modifie pas les orientations du PADD.</p>

Dans les zones U et AU, 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.

Avis défavorable de la commune, la desserte en transports en commun étant insuffisante.

On rappelle que près de 59% de ménages ont au moins 2 voitures sur la commune d'après les données INSEE et que 86% des déplacements se font encore en véhicules motorisés le plus souvent par défaut de transports en communs performants.

#### LOG T9 - Équipement automobile des ménages

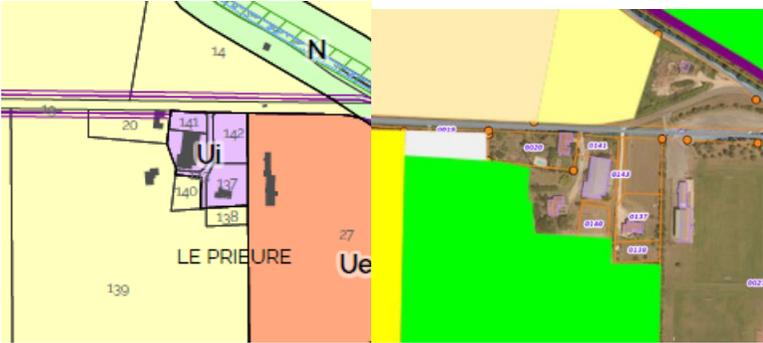
	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 266	100,0	1 481	100,0	1 708	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 099	86,8	1 259	85,0	1 497	87,6
Au moins une voiture	1 223	96,6	1 427	96,3	1 642	96,1
1 voiture	425	33,6	517	34,9	629	36,8
2 voitures ou plus	798	63,0	910	61,4	1 013	59,3

#### ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019

	Pourcentage
<i>Pas de déplacement</i>	4,0
<i>Marche à pied (ou rollers, patinette)</i>	2,1
<i>Vélo (y compris à assistance électrique)</i>	1,7
<i>Deux-roues motorisé</i>	0,9
<i>Voiture, camion ou fourgonnette</i>	86,8
<i>Transports en commun</i>	4,4

Avis défavorable de la commune, la desserte en transports en commun (TC) étant insuffisante. La réduction des exigences en matière de stationnement viendra accompagner la mise en place d'une offre en TC performants au moment de la réalisation de ceux-ci. Mais la démarche inverse apparaît peu judicieuse au regard des difficultés que cela va créer sur les espaces publics déjà très contraints et où la

		commune mène déjà un travail de requalification (qualité urbaine paysagère) et mutualisation d'usages.
<b>Département</b>	<p>Le Département émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de MONTELIER, sous réserve que soient prises en compte des observations suivantes :</p> <p>- <i>concernant le rapport de présentation</i> En matière d'alternatives modales de mobilité, le projet s'appuie exclusivement sur les documents-cadres existants (PDU en particulier). Mais la problématique du report modal 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 Strategic Nationale Bas Carbone (sauf développement de bornes d'alimentation de véhicules électriques).</p> <p>- <i>concernant le PADD</i> 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, cette 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.</p> <p>- <i>concernant les OAP</i> Il conviendra de prévoir les conditions de rassemblement des nombreux accès existants, en lien avec les secteurs à densifier. Compte-tenu des projections de densification</p>	<p>Il est rappelé que la compétence mobilité ne relève pas de la commune de Montélier mais de VRD. Les objectifs portés par les lois LOM et Climat et résilience en matière de mobilité visant à un accès à de nouvelles mobilités en en particulier un accès accru aux TC pour tous, relèvent donc d'un projet de mobilités global qui s'inscrit dans un plan de mobilité devant à terme remplacer le PDU existant. Ce champ relève de VRD. Il est rappelé qu'à ce jour il n'y a aucun projet de renforcement de l'offre en TC programmé sur la commune. De son côté la commune dans son champ de compétence, œuvre déjà depuis de nombreuses années pour le développement de modes doux dans l'espace urbain. Aujourd'hui l'ensemble des quartiers du bourg sont reliés aux pôles d'animation de la commune (équipements, centralité fonctionnelle, zone d'activités) dans des parcours sécurisés (trottoirs, parcours dans des espaces publics hors voiries etc.)</p> <p>Le quartier de Fauconnières étant inscrit très largement dans le PPRI qui empêche tout développement, n'est donc pas amené à se densifier contrairement à ce qui est affirmé.</p> <p>Le quartier des Bois, comme cela a été largement expliqué dans le rapport de présentation, est un quartier rendu en partie constructible suite aux jugements du TA. Le PLU a clairement identifié des enjeux de trame verte et de forte maîtrise de l'artificialisation et donc du développement sur ce quartier. Aussi il n'est pas amené à se densifier. Il a été clairement indiqué et dans le PADD et dans le rapport de présentation, que le défaut de desserte par les TC de ce quartier était un handicap, justifiant la limitation forte de la constructibilité prévue par le PLU.</p> <p>Concernant les OAP, toutes ont prévu les conditions d'accès et de desserte inscrits dans les schémas des principes d'aménagement à mettre en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Montmartel un accès unique prévu par la voie existante au Nord</li> <li>- Libération, un accès unique par la voie de la Libération</li> <li>- Résistance : un accès par le Nord et un par le Sud sur des voiries existantes</li> </ul>

	<p>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).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Bouviers : un accès unique par la voie existante en limite Ouest du site</li> <li>- Le Bourg : un accès unique par la voie existante au Sud de façon à ne pas détruire la morphologie des anciens remparts</li> <li>- Les tilleuls un accès unique par la voie ouest bordant le site</li> <li>- Champ des ormes : un accès unique par la rue du champ des ormes bordant le site</li> <li>- Le clos un accès par la voie existante au Nord</li> <li>- Les bois : tous les accès ont été définis.</li> </ul> <p>Concernant les modes doux : tous les sites d'OAP (hors les 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.</p> <p>Concernant les pistes cyclables, on rappelle que la compétence mobilité ne relève pas de la commune.</p>
<p><b>Chambre d'agriculture</b></p>	<p>La Chambre d'Agriculture tient à souligner le climat d'écoute mutuelle et les échanges constructifs ayant présidé aux réunions préparatoires à ce projet, mais restent quelques points qui n'ont pas été vus précédemment ou pas suffisamment pris en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la suppression de la petite zone d'activités Ui du Prieuré,</li> </ul>	<p>La commune décide de maintenir ce secteur en zone Ui au vu du peu de valeur agronomique du tènement cerné par des constructions et non irrigué. De plus seule une parcelle est non bâtie et elle n'est pas déclarée à la PAC comme le montre l'extrait des déclarations PAC ci-après</p> 

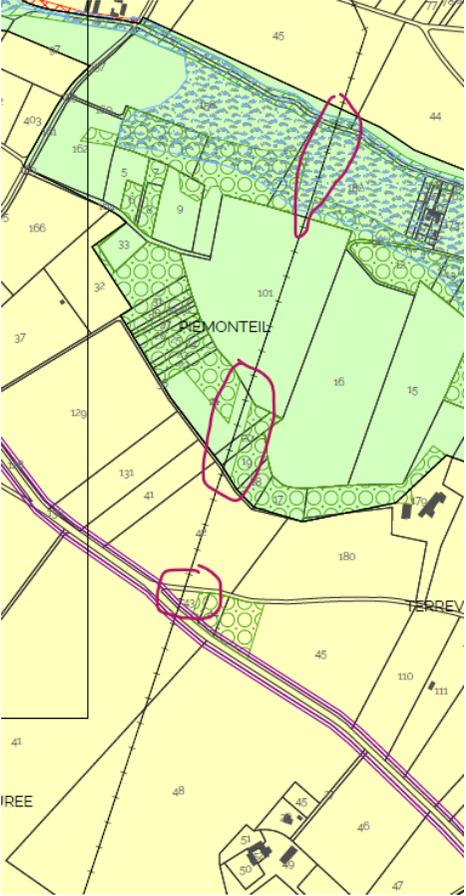
	<p>- la suppression des deux orientations du PADD, qui affirment que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o « le développement en extension de l'enveloppe bâtie peut devenir nécessaire et dans ce cas sera en continuité du bourg (...) ». La Chambre d'Agriculture constate en effet que les objectifs 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</li> <li>o « 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.</li> </ul>	<p>Avis favorable de la commune. Il sera proposé de supprimer cette mention dans la mesure où elle ne remet pas en cause le PLU où effectivement l'ensemble des zones AU d'habitat du bourg sont toutes inscrites dans la partie actuellement urbanisée.</p> <p>Avis favorable de la commune, cette inscription sera modulée, mais toutefois, certains équipements pourraient être nécessaires à terme et non prévus ce jour. Le PADD restera ouvert sur ce point, s'agissant d'accompagner les besoins de la population à venir par des équipements.</p>
	<p>Le Bureau syndical du SCoT du Grand Rovaltain a émis des observations qui se veulent constructives et qu'il a souhaité porter à l'attention de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> </ul>	<p>Le rapport de présentation sera complété avec les éléments portés à la connaissance de la commune concernant la ressource en eau avec notamment une information portant sur une nouvelle ressource en eau découverte par le biais d'un forage à Combovin d'être opérationnelle. De plus, Valence Romans Agglo qui a repris la compétence eau potable, développe actuellement un maillage entre les différents réseaux pour pallier un manque d'eau lié à la baisse de niveau de certaines sources. Les éléments fournis par le syndicat des eaux en matière de ressources/besoins</p>

	<p>- le programme d'hébergement de personnes âgées gagnerait à être encadré par une OAP ;</p> <p>- 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.</p>	<p>seront intégrés au rapport de présentation</p> <p>Le site où le programme d'hébergements dédié aux personnes âgées, doit être maîtrisé par la commune. Le Plu encadre déjà le programme par une servitude de mixité sociale. L'opération devant au préalable faire l'objet d'une étude pré-opérationnelle et étant maîtrisée par la collectivité, l'OAP à ce stade apparaît trop anticipée</p> <p>Avis défavorable de la commune.</p> <p>Concernant les modes doux : tous les sites d'OAP (hors les 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.</p> <p>Concernant les pistes cyclables, on rappelle que la compétence mobilité ne relève pas de la commune.</p>
<b>Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)</b>	<p>La CMA souscrit au projet, notamment 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.</p>	<p>La commune prend acte qu'il n'est pas demandé de faire évoluer le projet de PLU.</p>
<b>Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)</b>	<p>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.</p>	<p>La commune prend acte qu'il n'est pas demandé de faire évoluer le projet de PLU.</p>
<b>Agence Régionale de Santé (ARS)</b>	<p>Les raisons de l'avis défavorable de l'ARS 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</p>	<p>Se reporter page 2 et 3 (réponse à l'avis de la Préfète).</p>

<p><b>Auvergne Rhône-Alpes</b></p>	<p>population et assurer un débit satisfaisant aux constructions existantes.</p> <p>Le risque de stagnation de l'eau n'est pas pris en compte alors qu'il vise 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, ...). Restent diverses considérations sur les nuisances sonores, la qualité de l'air extérieur ou intérieur des habitations, la lutte contre l'ambrosie et contre l'installation des moustiques potentiellement vecteurs d'arboviroses, la qualité de l'air, le Radon et l'adaptation au changement climatique.</p>	<p>Concernant la stagnation des eaux, les moustiques, la qualité de l'air intérieure l'ambrosie, le radon etc. L'avis émis montre une méconnaissance totale du champ d'intervention d'un PLU qui ne peut pas prescrire des orientations ne relevant pas du champ de l'urbanisme ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Ambrosie à feuille d'armoïse</li> </ul> <p>Les mesures de prévention préconisées, notamment lors des chantiers ou d'apports de terres (contrôle de l'origine terres, limiter la présence de sols nus ou en friche, etc.), relèvent de mesures de gestion et non du champ réglementaire du PLU.</p> <p>On rappelle qu'il ne relève pas du champ réglementaire du PLU de définir ou d'exclure les espèces végétales à planter, ni de définir les pratiques d'apports de terre, ou de contrôle de la végétation des sols. Il ne peut donc pas être répondu par le biais du PLU à la problématique de l'ambrosie et de gestion de l'origine des terres apportés Ce risque potentiel n'est donc pas de nature à influencer la constructibilité du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le moustique tigre</li> </ul> <p>Il ne relève pas du champ d'actions du PLU de traiter les problèmes de moustiques ou de tout autre animal terrestre aquatique, aérien ou extraterrestre.... Il ne peut donc pas être répondu par le biais du PLU à cette problématique de présence éventuelle du moustique tigre sur le territoire communal où d'ailleurs il n'y a pas de marais... Il est aussi rappelé que les dispositions de prévention préconisées relèvent de la construction d'ouvrages non régis par le code de l'urbanisme (pente des cheneaux, filets sur les réserves d'eau, pentes des toitures terrasses etc.), et que ces ouvrages font l'objet de DTU (documents techniques unifiés) qui doivent être mis en œuvre en dehors des règles d'urbanisme. Ce risque potentiel n'est donc pas de nature à influencer la constructibilité du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualité de l'air extérieur</li> </ul> <p>L'avis indique que celle-ci est améliorée par la marche et la limitation de l'usage des Poêles. Sauf à ce que le code de l'urbanisme ait évolué très récemment il ne relève pas du PLU d'exiger une promenade quotidienne à pied ou de changer son mode de chauffage. ! Aussi cette remarque apparaît bien déconnectée du champ de compétence d'un PLU. Ce risque potentiel n'est donc pas de nature à influencer la</p>
--	--	--

		<p>constructibilité du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La qualité de l'air intérieur L'avis indique qu'il faut un système de ventilation performant. On rappelle que la bonne ventilation des constructions relève de règles indépendantes du PLU en particulier des DTU qui doivent être mis en œuvre. Ces ouvrages ne relèvent pas du champ du PLU qui par ailleurs ne peut pas obliger à ouvrir les fenêtres par les occupants des lieux ! Ce risque potentiel n'est donc pas de nature à influencer la constructibilité du PLU et n'est pas intégré dans les pièces de règlements ou d'orientations s'imposant aux ADS.</li><li>- Le radon Une information sur le radon a bien été donnée en page 789 du rapport de présentation tome 1 où les mesures de prévention du risque sont bien exposées. Il est rappelé que la mise en œuvre de ces dispositions (ventilation, vide sanitaire) relèvent d'installations techniques qui ne peuvent pas être prescrites par un PLU étant hors champ de l'urbanisme. Ce risque potentiel n'est donc pas de nature à influencer la constructibilité du PLU et n'est pas intégré dans les pièces de règlements ou d'orientations s'imposant aux ADS.</li><li>- Changement climatique Il semble que les dispositions mises en place par le PLU n'aient pas été lues lors de la rédaction de l'avis. En effet on rappelle que le PLU a protégé les trames vertes et bleues, à imposé la plantation dans les aménagements et les constructions. De plus Le PLU a pris la mesure de ces enjeux en imposant des coefficients de végétalisation de pleine terre assortis de surfaces minimales sur tous les secteurs résidentiels (en dehors du centre historique où le bâti est très resserré et avec une emprise au sol importante). Les OAP dans les configurations proposées visent aussi à :<ul style="list-style-type: none"><li>- Faciliter la ventilation des îlots</li><li>- Éviter la multiplication des ombres portées entre les constructions néfastes au déploiement de la production d'énergie solaire</li></ul></li></ul>
--	--	--

<p><b>Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)</b></p>	<p>La CCI de la Drôme a bien noté le traitement du développement économique visant à conforter l'attractivité 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.</p>	<p>La commune prend acte qu'il n'est pas demandé de faire évoluer le projet de PLU.</p>
<p><b>Réseau de Transport d'Electricité (RTE)</b></p>	<p>Le Groupe Maintenance Réseaux Dauphiné du 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 ». 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 ».</p> <p>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.</p>	<p>Il s'agit d'un avis type de RTE qui se retrouve dans tous les PLU.</p> <p>Il est rappelé :</p> <p>Le PLU prévoit déjà dans toutes les zones U, AU A et N la possibilité de Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires. C'est bien dans cette sous-destination prévue par le code de l'urbanisme qu'entrent les ouvrages de RTE. Il n'y a donc pas nécessité de le repreciser, ceci étant déjà prévu.</p> <p>Par ailleurs le règlement du PLU prévoit dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les hauteurs : « Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »</li> <li>- pour les implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives : « Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif »</li> </ul> <p>Les ouvrages RTE entrent dans ces catégories, le règlement a donc déjà pris en compte cette demande.</p> <p>les lignes électriques font déjà l'objet d'une SUP annexée au PLU et figurent bien sur le plan de zonage arrêté. Par ailleurs les protections de boisements ont bien été retirées le long des lignes RTE.</p> <p>Les protections zones humides et corridors sont bien maintenues, celles-ci ne concernant pas des boisements.</p>

		<p>Pour illustration extrait du zonage arrêté :</p> 
<p><b>Commune d'Alixan</b></p>	<p>La commune d'Alixan donne un avis favorable.</p>	<p>La commune prend acte qu'il n'est pas demandé de faire évoluer le projet de PLU.</p>

#### 4. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

##### 4.1 Thématique : alimentation et ressource en eau

<b>Restitution des interventions</b>	<b>Type de contribution</b>	<b>Appréciation du maître d'ouvrage</b>
Mme Nathalie MARGINIER signale l'existence d'une source d'eau captée et acheminée par aqueduc dont l'entretien s'opère à compter d'un puits également situé sur sa parcelle ZS 598.	orale + registre + remise courrier	On rappelle que les sources privées ne relèvent pas du champ de l'urbanisme. Seules les sources déclarées d'utilité publique pour alimenter en eau potable les communes ou syndicats d'eau peuvent générer des périmètres de protection sur les terrains avoisinants.

##### 4.2 Thématique : trame verte - biodiversité

<b>Restitution des interventions</b>	<b>Type de contribution</b>	<b>Appréciation du maître d'ouvrage</b>
M. Olivier THEVENARD souhaite, au nom de Madame Dominique de NAUROIS, de Messieurs Maurice, Hubert de THEVENARD et lui-même, s'assurer que les parcelles cadastrées H 189, 210, 211, 212 et 213 dont ils sont propriétaires ne seront pas contrariées, dans leur aménagement futur, par des dispositions contraires prévues dans le PLU approuvé, notamment du fait d'un classement en zone N. Ils s'engagent à conserver les parties arborées. Ils remettent un courrier émanant de Me Henri de LAGARDE, avocat.	orale + registre + courrier remis	Le terrain n'est pas classé en zone N mais en zone Ub et est donc bien constructible dans le respect du règlement de la zone.
M. Thierry CLEMENSON sollicite le classement en EBC d'une bande de terrain sur la tranche Nord-Ouest du secteur 1 de la zone Ud ainsi qu'il est prévu au Sud de ce même secteur. Cela contribuerait à arborer l'allée du Bois de la caille.	registre	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>M. Claude BRUN remet au commissaire enquêteur un courrier par lequel il redoute que les constructions envisagées (à vocation de logements sociaux ou non) ne dénaturent le terrain de 4000 m<sup>2</sup> cadastré ZS 20, arboré favorable à la biodiversité (oiseaux, écureuils, hérissons, reptiles), dont M. NEUVECELLE est propriétaire.</p>	<p>registre + courrier remis en mains propres</p>	<p>Ce terrain est une dent creuse en zone urbaine et ne saurait être interdit à l'urbanisation. Toutefois, la commune est favorable à protéger en éléments végétaux à préserver les arbres et haies de plus de 30 ans.</p>
<p>Monsieur CHARTENDRAULT, Directeur Territorial Drôme-Ardèche de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) Auvergne-Rhône-Alpes, a remis une note relative au projet de révision du PLU et en adresse copie à la DDT de la Drôme et au SCoT du Grand Rovaltain. Dans cette note, la LPO salue la prise en compte de divers paramètres s'attachant au maintien de la biodiversité. Mais elle regrette que n'ait pas été exploités les fichiers et données transmises à Valence Romans Agglo précisant les espèces présentes sur la commune et les enjeux qui leur sont associés.</p> <p>La LPO attire l'attention sur l'existence d'une zone humide d'importance pour les amphibiens, non répertoriée dans le projet de révision. Dans les OAP, l'évaluation environnementale est, à compter de la page 56, insuffisante, l'objectif d'urbanisation des Grands Bois met en danger sa vocation d'espace vert.</p> <p>Elle estime que chaque OAP devrait faire l'objet d'une étude faunistique et floristique dédiée. Elle souhaite que soient préservés les arbres remarquables.</p> <p>Elle s'inscrit en opposition à l'urbanisation totale</p>	<p>courriel + document</p>	<p>En préambule il est rappelé qu'une évaluation environnementale a été menée dans le cadre de la démarche du PLU. La MRAE consultée sur cette évaluation et le PLU, n'a pas émis d'observations. Les fichiers transmis par la LPO à la DDT et au SCOT n'ont pas été relayés auprès de la commune. Toutefois le développement urbain de la commune reste inscrit en très large majorité dans la partie actuellement urbanisée de la commune sur des sites ne présentant pas d'enjeux écologiques avérés. Les trames vertes et bleues ont été prises en compte et intégrées dans des prescriptions réglementaires.</p> <p>Les zones humides qui ont été intégrées au PLU sont celles qui ont été délimitées dans le cadre des inventaires menés à l'échelle du SCOT.</p> <p>Si la LPO transmet la couche SIG de délimitation de cette zone humide accompagnée de la description naturaliste des inventaires, le PLU pourra intégrer la protection de cette zone humide au moment de son approbation et intégrer la mention de cet inventaire dans le rapport de présentation.</p> <p>Concernant l'urbanisation des grands bois, il est rappelé (comme cela a été largement décrit dans le rapport de présentation du PLU), que des jugements du TA ont rendu constructible ce secteur. En conséquence la commune a intégré les jugements dans le PLU. Par ailleurs elle a largement protégé l'ensemble des boisements du quartier et prévu le renforcement des plantations à travers l'OAP et le règlement de façon à accompagner la construction à venir du site. Concernant l'azuré du Serpolet, les parcelles en friches qui sont favorables à ce papillon sont situées au nord Est du quartier des bois et n'ont pas été rendues constructibles. A l'intérieur du site la protection réglementaire des boisements, l'imposition de 70% à 90% d'espaces de pleine terre végétalisée, la replantation de haies imposées par les OAP sont de nature à favoriser la circulation de l'Azuré. En revanche le maintien de</p>

<p>du secteur Champ des Ormes.</p>		<p>friches et d'une gestion très mesurée des espaces végétalisés ne peut être du ressort du PLU qui ne peut pas préconiser des modes de gestion.  Les impacts de l'urbanisation sur le champ des Ormes ont été mesurés dans le cadre de l'évaluation environnementale.  Cette parcelle de 0,5 ha est occupée par un espace de prairie et bordée de haies monospécifiques de thuya au Nord et à l'Est et d'une haie de lierre discontinue au Sud. Un alignement d'arbres est présent au Sud de la parcelle. Mesure de réduction : La végétalisation importante du site sera favorable à la biodiversité. L'impact résiduel a été évalué à un niveau négatif faible. Par ailleurs le renforcement de la protection des espaces arborés, et le maintien obligatoire (par le règlement du PLU) d'espaces de pleine terre végétalisée est de nature à préserver des îlots verts en accompagnement de la densification rendue obligatoire par les différentes réglementations. Aussi ce secteur restera constructible au regard de sa situation urbaine, des exigences en matière de production de LLS notamment.</p>
<p>Mme et M. Franca et Jean-Yves CASU s'opposent à la modification de zonage envisagée pour le quartier des Bois, prévu constructible alors qu'il est actuellement classé en zone naturelle justifiée notamment par l'espace refuge pour des espèces sauvages.</p>	<p>courriel + courrier</p>	<p>Voir réponse commune N°1 page 64</p>
<p>M. Pierre VIGNAUD se déclare "horrorifié" par les dispositions du projet de PLU. Le projet de PLU vise à densifier les constructions ! De plus, il est à souligner que les petits et grands bois sont des espaces naturels protégés depuis peu et, qu'alors que l'on prône la non artificialisation des sols, on va goudronner, bétonner outrageusement pour les nouvelles habitations et les extensions du réseau routier ainsi que par l'implantation de parkings. S'y ajoute l'infrastructure de récupérations des déchets ménagers, à agrandir à peine construite ! Les populations additionnelles risquent de</p>	<p>courriel</p>	<p>Voir réponse commune N°1 page 64</p>

<p>détériorer les performances de la téléphonie mobile et de la réception d'Internet déjà médiocres, ce qui devrait empirer si les infrastructures ne sont pas agrandies. La densification des constructions va conduire à la mise en place de tout à l'égout qui deviendra obligatoire pour les habitations actuelles et vont coûter à la commune et aux particuliers qui auront à démolir et réparer l'accès au réseau de collecte des eaux usées. La dénaturaison d'un cadre de vie va entraîner une forte dévalorisation des biens, un précédent qui pourra conduire à d'autres opérations similaires dans le quartier des Bois, d'autant plus que le futur coefficient de construction pourrait permettre une configuration anarchique des constructions. Les joggeurs et les promeneurs trouvent dans le secteur un havre de calme tout particulièrement en période estivale. Qu'en sera-t-il de la quiétude et de leur sécurité quand plus de 200 personnes supplémentaires passeront sur les petites routes dont la limitation de vitesse n'est d'ores et déjà pas toujours respectée ? M. VIGNAUD et sa famille s'opposent vigoureusement et avec détermination à ces projets scandaleusement destructeurs d'environnements naturels.</p>		
<p>Habitants du territoire de Montélier, sensibles aux questions de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire et de cohésion sociale de ce dernier, Mme et M. CAILLET sont en profond désaccord avec le projet pour le secteur des Grands et Petits Bois de Montélier. En effet, le projet de PLU prévoit de rendre</p>	<p>courriel</p>	<p>Voir réponse commune N°1 page 64</p>

constructibles des parcelles en zone naturelle servant de refuge aux espèces sauvages présentes (protégées pour certaines) et ainsi ouvrir à la construction de lotissements dans un environnement strictement pavillonnaire. Ils s'opposent donc à un développement en décalage avec l'esprit du quartier déjà en place.		
Mme BLANC et M. FAURE ont souhaité la préservation des espaces arborés de la parcelle ZS 20 sous S1. Même s'ils ne sont pas spécialement remarquables (conifères), les arbres présents agrémentent le paysage et surtout favorisent la biodiversité (oiseaux, écureuils, ...). Il leur paraît souhaitable par ailleurs que l'urbanisation prévue demeure en harmonie avec les constructions de hauteur R + 1.	orale + registre	<p>Ce terrain est une dent creuse en zone urbaine et ne saurait être interdit à l'urbanisation. Toutefois, la commune est favorable à protéger en éléments végétalisés à conserver les arbres et haies de plus de 30 ans.</p> <p>Le maximum de hauteur prévu par le règlement sur le site est de R+1 +combles et correspond déjà à la demande.</p>

#### 4.3 Thématique : trame bleue

Restitution des interventions	Type de contribution	Appréciation du maître d'ouvrage
M. Vladimir GAUTHIER estime que la configuration des zones humides telle que figurant sur le règlement graphique zonage centre semble erronée et d'autres zones humides, de part et d'autre du ruisseau, serait davantage conforme à la réalité.	orale + registre	<p>Les zones humides 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> <p>Les zones humides qui ont été intégrées au PLU sont celles qui ont été délimitées dans le cadre des inventaires menés à l'échelle du SCOT et de VRA dans le respect de 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le critère végétation : espèce floristique ou habitats naturels ;</li> <li>• le critère pédologique : présence de traces d'hydromorphie dans le sol.</li> </ul>

#### 4.4 Thématique : patrimoine - paysage

Restitution des interventions	Type de contribution	Appréciation du maître d'ouvrage
<p>Mme et M. Claire et Bertrand de MONTEYNARD remettent au commissaire enquêteur un courrier qu'ils se proposaient de lui adresser par voie postale, signé de Mmes Laure de la LOYERE, Catherine GALLIOT et d'eux-mêmes. Ils apprécient à sa juste valeur la proposition de classement en zone Up des parcelles voisines de leur propriété.</p>	<p>orale + registre + remise courrier</p>	<p>La commune prend acte de cette observation qui n'est pas susceptible faire évoluer le zonage du PLU</p>

#### 4.5 Thématique : constructibilité

Restitution des interventions	Type de contribution	Appréciation du maître d'ouvrage
<p>Mme Marie-Hélène AUBANEL souhaite que deux parcelles cadastrées YT 141 et 140, situées dans le secteur du Prieuré, soient constructibles (pour l'habitat).</p> <p>L'entretien suscite deux autres questions :</p> <p>1) quid de la future caserne de pompiers, a priori prévue en zone A limitrophe de la propriété de Mme FOREL ?</p> <p>2) La réalisation d'un rond-point est-elle bien prévue dans ladite zone A ?</p>	<p>orale + registre</p>	<p>La parcelle YT 140 est classée en zone A. Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général.</p> <p>De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.</p> <p>La parcelle YT 141 est classée en zone Ui. La commune décide de maintenir ce secteur en zone Ui au vu du peu de valeur agronomique du tènement cerné par des constructions et non irrigué. Il ne sera pas proposé d'inscrire ce site en zone d'habitat dans la mesure où le dimensionnement du PLU tel qu'il est proposé correspond aux orientations démographiques et de production de logements inscrits dans le PADD et dans les documents de rang supérieur. Une extension des zones d'habitat conduirait à augmenter le volume de construction hors de proportion des objectifs définis.</p>

		<p>Réponse à la question 1) : la caserne est prévue en zone Ue sur le projet de PLU dans l'angle Sud-Ouest de la parcelle YT 139. (erreur il ne s'agit pas de Mme Forel mais de Mme Aubanel)</p> <p>Réponse à la question 2) : la réalisation d'un rond-point marquant l'entrée de la zone urbaine est prévue sur la RD 119 pour permettre l'accès à la future caserne et le lotissement les Floralies. Il est prévu dans cette même zone Ue.</p>
<p>M. Eric BRET, propriétaire de la parcelle cadastrée YA 256, envisage une division de celle-ci afin de répondre aux besoins de sa fille. Il observe que le classement en EBC au droit de deux des quatre limites de parcelle rend cette division pratiquement impossible et entrave son accès. Il précise que l'EBC consiste en une haie hétérogène réalisée par ses soins.</p> <p>M. Eric BRET signale le 12 avril l'existence d'un "rectangle rouge" présenté lors de la concertation préalable indiquant la possibilité d'une division de parcelle ; il fait apparemment allusion à l'OAP secteur 5 des Bois qui est située au sud de sa propriété sur la parcelle YA 259. Le recul souhaité pour la future construction sur sa parcelle serait de 10 mètres et non pas 15 mètres comme l'imposerait la présence d'EBC.</p> <p>De surcroît, l'EBC concerne une haie réalisée par l'intéressé lui-même, de composition relativement hétéroclite (photographies à l'appui) et comprenant au moins une essence interdite (cotoneaster).</p> <p>M. Eric BRET a remis le 22 avril au commissaire enquêteur un jeu de photographies et de plan en appui et illustration de son observation du 12 avril.</p>	<p>orale + registre</p>	<p>Les espaces végétalisés protégés par le PLU ont été répertoriés et identifiés début 2021 par le bureau d'études Latitude, une destruction des boisements ou des espaces végétalisés qui serait intervenue dans le temps du PLU ne changerait pas les orientations prises en matière de préservation des espaces végétalisés existants ou à végétaliser. La règle s'applique pour tout le secteur Ud au-delà de la parcelle en question. Elle prévoit la replantation obligatoire des espaces végétalisés. Et le maintien des densités végétales quelle que soit la qualité végétale des espèces présentes. C'est bien la vocation du sol à être boisée.</p> <p>Les protections des espaces végétalisés ont été renforcées dans toutes les zones du PLU. De plus dans le quartier des Bois le maintien d'un fort taux de végétalisation est nécessaire pour accompagner le développement possible dans ce secteur dans le respect du faible taux d'imperméabilisation des sols constaté dans ce secteur analysé et cartographié dans le cadre du diagnostic du PLU. Ci-après un extrait du rapport de présentation où est présentée la cartographie établie sur le taux de perméabilité (et de non-artificialisation des sols). Sur l'ensemble du quartier des bois, ce taux montre une faible artificialisation des sols et une forte végétalisation qu'il s'agit de conserver. Cela amènera effectivement à raisonner les projets de constructions de façon différente à l'avenir avec moins d'emprise au sol et le maintien des espaces végétalisés.</p> 

<p>Mme Jeannine FOREL souhaite connaître le classement des deux parcelles cadastrées YA 104 et 186 dont elle est propriétaire dans le secteur des Grands Bois.</p> <p>Le plan de zonage indique l'existence d'une bordure EBC, ce que conteste formellement Mme FOREL.</p>	orale + registre	<p>Il est rappelé que le classement EBC est mis en place sur les espaces boisés existants ou ceux à végétaliser à terme, même s'ils ne le sont pas aujourd'hui.</p> <p>La mise en place de ces espaces boisés sur la commune et en particulier dans le quartier des bois, procède d'une orientation forte du PLU inscrite dans son parti d'aménagement de renforcer la végétalisation de l'ensemble des espaces urbains afin de limiter les effets du réchauffement climatique, de maintenir des espaces non artificialisés en proportion significative sur un site qui est actuellement très peu artificialisé. Le développement à venir devra rechercher d'autres formes d'aménagement avec plus de végétalisation et moins d'emprise au sol pour maintenir la perméabilité des sols.</p>
<p>Mme et M. Olivier CLERGUE souhaitent savoir si la parcelle cadastrée YE 133 dans le quartier des Petits Bois est prévue constructible et si oui, si elle peut être divisée.</p>	orale + registre	<p>La commune prend acte de cette demande d'information qui n'est pas assortie d'une demande particulière de constructibilité. La parcelle est inscrite en zone Ud.</p>
<p>M. Patrick COULAUD souhaite pouvoir apprécier les conséquences des réalisations envisagées dans les zones Ue et 2AUi sur les secteurs limitrophes de ses parcelles cadastrées YV 74, ZX 205 et 629. Il se propose de rédiger un document exposant ses interrogations et d'en rendre destinataire le commissaire enquêteur.</p>	orale + registre + document ?	<p>Aucun document n'a finalement été adressé au commissaire enquêteur ou à la commune. La commune en prend acte.</p>
<p>M. Fabien PATIKIAN, propriétaire de la parcelle cadastrée YR 69, en souhaite l'agrandissement de 10 mètres en alignement sur la parcelle YR 68 afin de réaliser une construction en retrait de la rue et des constructions voisines.</p>	registre	<p>Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général.</p>
<p>Mme Christelle SOULIER, héritière en indivision de deux terrains non boisés situés au quartier Les Mourières Sud (parcelles cadastrées YA 300, 301, 303) qui actuellement sont concernés par le gel des permis de construire,</p>	courriel	<p>Voir réponse commune N°2 page 64</p>

souhaite que soit levée cette condition et qu'ils soient rendus accessibles à la construction.		
Mme Janine LABEAUME en son nom et en celui de ses enfants, souhaite que soient autorisées les constructions sur les parcelles cadastrées YA 300, 301 et 303 situées rue des Bois dont ils sont propriétaires. Elle remet au commissaire enquêteur un écrit signé par elle confirmant sa demande.	orale + registre	Voir réponse commune N°2 page 64
Mme Janine LABEAUME remet au commissaire enquêteur un courrier émanant de son gendre, M. Christophe REMY, tuteur légal de Mlle Luana REMY, dans lequel celui-ci exprime le souhait qu'une demande de permis de construire sur la parcelle cadastrée YA 261, quartier des Bois (Les Mourières Sud) puisse être satisfaite.	courrier	Voir réponse commune N°2 page 64
Le questionnement de Mme et M. MAZABRARD est le même que celui de Mme LABEAUME mais concerne la parcelle cadastrées YA 107 dans l'OAP n° 3 et non n° 2.	orale + registre	Voir réponse commune N°2 page 64
M. Vincent FERRIER a souhaité vérifier la constructibilité des parcelles dont il est propriétaire.	orale + registre	La commune prend acte qu'aucune requête susceptible de faire évoluer le zonage n'a été émise.
M. Fabien PATIKIAN rappelle son souhait que sa parcelle, cadastrée YR 49, soit déclarée constructible et classée en zone Uc en relation avec le raccordement possible au réseau de collecte des eaux usées.	orale + registre + courriel	Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général. De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.
Mmes Arlette, Laure et M. Robert BISCOTTI souhaitent que leur parcelle, cadastrée YR 39, soit constructible. Celle-ci est desservie par les	orale + registre	Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général. De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles

réseaux d'alimentation en eau, de collecte des eaux usées et EDF ; elle bénéficie en outre de deux accès, l'un au Sud, l'autre au Nord.		et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.
M. Patrick DARONNAT souhaite connaître les conditions imposées à la construction d'un garage sur sa parcelle cadastrée YA 174 et savoir si la parcelle est divisible, en rapport avec la possible extension du réseau de collecte des eaux usées.	orale + registre	La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.
M. Vladimir GAUTHIER désire savoir s'il peut être autorisé à transformer une grange en habitation en zone Ua.	orale + registre	Si la grange est vraiment en zone Ua, le changement de destination est possible sous réserve de respecter les règles de la zone Ua notamment justifier des places de stationnement : 2 pour un logement classique, 1 pour un logement social. La zone Ua représente le centre ancien de Montélier, elle n'était pas précédemment en zone agricole.
La famille MAGNO a adressé le 28 mars 2023, sous le timbre de son cabinet d'avocats CO/FLUENCES, un courrier à M. le Maire de Montélier sollicitant le classement des parcelles propriétés des membres de cette famille, cadastrées ZS 388, 800 et 801, bordées par le chemin Montmartel, en zone constructible. M. le Maire de Montélier a incité les intéressés à faire part de leur demande au commissaire enquêteur. Suivant en cela le conseil de M. le Maire de Montélier, particulièrement fondé dans la mesure où le courrier évoqué est de date antérieure à l'enquête publique et par voie de conséquence non exploitable dans ce cadre, les personnes représentées ont fait part au commissaire enquêteur de leur souhait et lui ont remis en appui un document censé justifier la démarche.	orale + registre + remise de document	Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général. De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.
Mme Caroline GERLAND souhaite savoir si la parcelle voisine de la sienne (YE 154), cadastrée	orale + registre	La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.

<p>YE 155, est divisible et si oui sous quelles conditions. Elle souhaite en outre vérifier la non-constructibilité d'une parcelle qui serait cadastrée 64 (?).</p>		
<p>Mme Fatima NOALHYT souhaite connaître les conditions de construction et de division de la parcelle dont elle est propriétaire, cadastrée YK 82.</p>	<p>orale + registre</p>	<p>La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.</p>
<p>Par voie écrite de son avocat, Me Jimmy MATRAS, M. Bruno BOUCHARD fait observer qu'aucune extension de l'enveloppe bâtie en continuité du bourg n'est prévue dans le projet de zonage. L'argumentaire développé dans le courrier auquel renvoie le commissaire enquêteur, stigmatise, selon lui, une incohérence entre les deux documents (PADD et règlement graphique). Il fait notamment observer que la Commune ne sera pas en mesure, dans les conditions envisagées par le projet, d'atteindre les objectifs fixés par le SCOT et le PLH. La zone incluant la parcelle cadastrée ZS 538 est par ailleurs située à proximité immédiate du centre bourg et dans son prolongement immédiat ; de plus, aucun bâtiment situé sur les parcelles cadastrées ZS 114, 387, 388, 546, 547, 550, 551, 552 et 553 n'est affecté à l'usage agricole. M. Bruno Bouchard, qui souhaite construire sur sa parcelle une habitation dédiée à sa famille, demande le classement de ladite parcelle en zone Ub ou Uc.</p>	<p>courrier postal</p>	<p>Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général. De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.</p>

#### 4.6 Thématique : zonage, règlement et modifications projet de PLU

Restitution des interventions	Type de contribution	Appréciation du maître d'ouvrage
<p>M. Vladimir GAUTHIER souhaite que la surface définie à partir de l'angle sud des parcelles 25 et 26 jusqu'à la pointe du triangle en zone N soit classé en zone A.</p> <p>Il est en outre défavorable au classement en zones Ue et 2AUi du secteur des Petits Champs.</p>	<p>orale + registre</p>	<p>Ces parcelles sont effectivement agricoles et exploitées et déclarées à la PAC (extrait cartographique ci-dessous). Il sera proposé de les reclasser en zone A.</p>  <p>La commune prend acte et rappelle que la zone des Petits champs est mise en place dans le cadre de la réponse à donner aux besoins en matière de développement économique et donc de création d'emploi. Les zones d'accueil actuelles ne présentent pas de potentiel de développement ou de densification.</p>
<p>A</p>	<p>orale + registre</p>	<p>La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.</p>
<p>Mme Nathalie MARGINIER souhaite que soit légèrement modifiée une limite de sa parcelle cadastrée ZS 01 afin d'intégrer une construction</p>	<p>orale + registre + remise</p>	<p>Les limites cadastrales des parcelles ne relèvent pas du PLU.</p>

autorisée en cours de réalisation.	courrier	
M. Christian SIBEUD a examiné en mairie les règles applicables à ses parcelles.	orale + registre	La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.
MM. Michaël et Joël SABATIER ont remis au commissaire enquêteur un courrier par lequel ils argumentent en faveur du maintien de la zone Ui du Prieuré, en indiquant la faible valeur agricole des terres et l'existence d'un atelier. Au demeurant, ils produisent une photographie aérienne montrant la singularité du périmètre concerné.  Ils déclarent que leur sœur Marie-Hélène AUBANEL partage ce point de vue.	orale + courrier + documents photographiques	Avis favorable de la commune. La commune décide de maintenir ce secteur en zone Ui au vu du peu de valeur agronomique du tènement cerné par des constructions et non irrigué.  Mme Aubanel demande de la zone Uc pour ses parcelles YT 140 (zone A au PLU actuel) et YT 141 (zone Ui au PLU actuel).
Isabelle DROGUE, s'exprimant au nom de son père M. Max DROGUE, exploitant agricole retraité, propriétaire d'un bâtiment agricole situé sur la parcelle cadastrée ZN 0032, signale que ce bâtiment n'est plus utilisé et se dégrade. Il en souhaite donc le changement de destination pour qu'il ait une vocation d'habitat.	registre	Avis défavorable, la commune ayant décidé de supprimer les changements de destination autorisés en zone agricole.  En effet les anciennes constructions agricoles peuvent être réutilisées dans des nouveaux projets agricoles. Il est rappelé que tout bâti doit être entretenu par son propriétaire quel que soit le zonage du PLU.

<p>M. DAVIZIAC, en son nom et celui de son épouse, expose les conséquences dommageables pour le mode de vie des résidents de Montélier de la mise en place d'OAP entraînant selon lui un surcroît de population s'accompagnant d'un surcroît de trafic automobile, un coût pour la commune et donc ses habitants afin de réaliser les infrastructures nécessaires et une altération des espaces végétalisés ainsi que de la biodiversité associée.</p>		<p>La commune prend acte et rappelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sont prévues par le code de l'urbanisme qui les rend obligatoires pour encadrer l'organisation et la qualité des secteurs de développement en complément du règlement.</li> <li>- Elles permettent de garantir la mise en œuvre des orientations du parti d'aménagement de la commune en matière de mixité sociale, de programmation, de fonctionnement urbain et de maîtrise de la consommation foncière.</li> </ul>
<p>Madame CABAUD estime que son terrain, cadastré YS 97 ne fait l'objet d'aucune activité agricole et qu'il est susceptible d'être desservi par les réseaux collectifs. Elle demande donc son classement en zone constructible et non en A.</p>	<p>courrier</p>	<p>Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général.</p> <p>De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.</p>
<p>L'avocat des consorts DARONNAT, leur conseil dans le cadre de leur recours gracieux, expose l'historique d'une demande d'autorisation de créer une habitation avec garage honorée dans un premier temps car le bâtiment existant pouvait changer de destination. La demande de prêt sollicité par les consorts DARONNAT ayant été rejetée, le permis de construire a été annulé. Or, la propriété des consorts DARONNAT est, dans le PLU actuel et dans celui prévu de rester en zone agricole, d'une part. La demande de permis de construire s'attache d'autre part à l'aménagement d'un bâtiment existant pour lequel la CDPENAF a, le 04 février 2021, reconnu tacitement la possibilité de changer de destination. S'ajoutent des considérations</p>	<p>courrier</p>	<p>Avis défavorable, la commune ayant décidé de supprimer les changements de destination autorisés en zone agricole.</p> <p>En effet les anciennes constructions agricoles peuvent être réutilisées dans des nouveaux projets agricoles.</p>

<p>juridiques contestant le refus fondé sur le défaut de prêt. Les consorts DARONNAT sollicitent, par la voie de leur avocat, Maître Faiçal LAMAMRA, le maintien de la possibilité de changer de destination.</p>		
<p>Mme et M. Stéphanie et Thierry CLEMENSON ont, ainsi qu'ils l'avaient annoncé lors de leur échange du 28 avril avec le commissaire enquêteur, examiné la situation prévue des parcelles comprises dans l'OAP n° 1 du quartier des Bois, à partir des renseignements recueillis le 28 avril. Ils font observer qu'ils avaient initialement compris que tout nouveau projet de construction devait respecter un éloignement des limites séparatrices de 8 ou 10 mètres. Ils sont convaincus que cette règle ne pourra être respectée sur les 5 secteurs de l'OAP, eu égard à la densité indiquée de 15 logements à l'hectare. Ils redoutent dans ces conditions qu'il en résulte une concentration très importante à l'intérieur d'un quartier emblématique connu pour ses qualités de vie et d'habitation. Les voiries adaptées au mode d'urbanisation envisagé seront très dommageables en raison du trafic routier généré. Ils formulent donc la suggestion suivante : pourquoi ne pas diminuer le niveau de densité en le ramenant à 8 ou 10 logements maximum à l'hectare ?</p>	<p>orale + registre + courriel</p>	<p>A la demande des services de l'Etat lors des réunions préparatoires du projet de PLU, dans le but de respecter les principes de lutte contre l'étalement urbain voulu par la loi, il a été décidé une densification (qui reste réduite au regard des densités attendues aujourd'hui dans le cadre des développements urbains), des constructions dans 5 secteurs non bâtis et non arborés des Bois à hauteur de 15 logements à l'hectare.</p> <p>Cette densité reste largement inférieure à celle des quartiers du bourg. De plus, le quartier des Bois est classé en zone Ud. Le règlement de cette zone prévoit le maintien d'un fort taux de végétalisation et une réduction importante de l'artificialisation des sols. Le zonage sur ce site prévoit des espaces à vocation boisée (boisements existants ou non).</p> <p>La densité de 15logts/ha devra donc aussi répondre à ces exigences et cela passe par une façon de construire différente : 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.</p>
<p>M. Pierre VIGNAUD se déclare "horrié" par les dispositions du projet de PLU. Le projet de PLU vise à densifier les constructions ! De plus, il est à souligner que les Petits et Grands Bois sont des</p>	<p>courriel</p>	<p>Voir réponse commune N°1 page 64</p>

<p>espaces naturels protégés depuis peu et, qu'alors que l'on prône la non artificialisation des sols, on va goudronner, bétonner outrageusement pour les nouvelles habitations et les extensions au réseau routier ainsi que l'implantation d'aires de stationnement. S'y ajoute l'infrastructure de récupération des déchets ménagers, à agrandir à peine construite ! Les populations additionnelles risquent de détériorer les performances de la téléphonie mobile et de la réception d'Internet déjà médiocres, ce qui devrait empirer si les infrastructures ne sont pas agrandies. La densification des constructions va conduire à la mise en place de tout à l'égout qui deviendra obligatoire pour les habitations actuelles et vont coûter à la commune et aux particuliers qui auront à démolir et réparer l'accès à ce réseau de collecte des eaux usées. La dénaturation du cadre de vie va entraîner une forte dévalorisation des biens, un précédent qui pourra conduire à d'autres opérations similaires dans le quartier des Bois, d'autant plus que le futur coefficient de construction pourrait permettre l'anarchie des constructions. Les joggeurs et les promeneurs trouvent dans le secteur un havre de calme tout particulièrement en période estivale. Qu'en sera-t-il de la quiétude et de leur sécurité quand plus de 200 personnes supplémentaires passeront sur les petites routes dont la limitation de vitesse n'est d'ores et déjà pas toujours respectée ? M. VIGNAUD et sa famille s'opposent vigoureusement et avec détermination à ces projets scandaleusement destructeurs</p>		
--	--	--

d'environnements naturels.		
Madame Véronique FERRIER épouse CHAPUIS est propriétaire de deux parcelles cadastrées YS 96 et YS 108, toutes deux en zone agricole. La première citée est bordée d'habitations à usage privatif sur les quatre côtés, la deuxième d'habitations individuelles et de commerce sur trois côtés. Aucun exploitant agricole ne semble par ailleurs intéressé à utiliser ces parcelles. Aussi Madame CHAPUIS demande-t-elle la modification de classement, à savoir l'abandon du classement A et un classement en zone constructible.	courrier	<p>Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général.</p> <p>De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.</p>
Mme Marie SEIGNOVERT PEYROUSE représentant l'indivision FERRIER, souhaite que la parcelle cadastrée YE 62, d'une superficie proche de 5 hectares, actuellement classée en zone agricole, le soit en zone constructible.	courrier	<p>Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général.</p> <p>De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.</p>

<p>Ainsi que l'avaient annoncé MM. BESSON ET BERTRAND lors de la permanence n° 3 du 28 avril, le commissaire enquêteur a pris connaissance du courrier de Mme Magali BESSON rédigé au nom des conjoints BESSON, par lequel ils manifestent leur incompréhension liée au refus d'accord, sur fondement de sursis à statuer, à une Déclaration Préalable qu'ils ont introduite en mairie. Le courrier rappelle l'exposé du 28 avril. Le sujet central demeure le passage des parcelles cadastrées H 1177, 1179 et 1180 d'un classement en zone Ub en Up dans le projet de PLU, auquel se rattache le sursis à statuer opposé à la DP.</p> <p>Madame BESSON souhaite par ailleurs comprendre les raisons ayant conduit à situer sa parcelle cadastrée ZT 088 en zone humide.</p>	<p>orale + registre + courrier + note manuscrite</p>	<p>Le sursis à statuer est possible dès lors que le PADD a été débattu, il est motivé sur la nécessité de préserver le patrimoine bâti inscrit dans le PADD à son chapitre 3.1 rappelé ci-après :</p> <p><b>Objectif 3.F: Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune ¶</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. → Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique : (Cf chapitres précédents)¶ ¶</li> <li>2. → Préserver et faire vivre le patrimoine historique majeur reconnu :¶ <ul style="list-style-type: none"> <li>• → Mettre en valeur et protéger les abords du château :¶</li> <li>• → Porter une attention à la qualité architecturale à l'intérieur du centre historique (par des prescriptions adaptées concernant le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment)¶</li> <li>• → Faciliter le développement d'activités qualitatives dans le patrimoine historique permettant de le restaurer et de le faire vivre (par exemple en lien avec le tourisme, la culture, les arts...)¶ ¶</li> </ul> </li> <li>3. → Préserver les éléments constituant le patrimoine bâti remarquable de la commune en :¶ <ul style="list-style-type: none"> <li>• → Identifier 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...)¶</li> </ul> </li> </ol> <p>Cette orientation du PADD a bien été traduite par la mise en place d'une zone Up en cohérence avec le PADD.</p> <p>Concernant l'identification des zones humides : le PLU a intégré les inventaires réalisés dans le cadre des travaux du SCOT et de VRA où elles ont été délimitées dans le respect de 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le critère végétation : espèce floristique ou habitats naturels ;</li> <li>• le critère pédologique : présence de traces d'hydromorphie dans le sol.</li> </ul>
<p>Mme Sylvette ROUVEYROL et M. Charles RAMPON souhaitent connaître le classement envisagé et les prescriptions concernant une parcelle cadastrée YA 166, située sur la route de</p>	<p>orale + registre</p>	<p>La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.</p>

Valence aux Grands Bois.		
Mme et M. Isabelle et Jean-Dominique DUFOR souhaitent savoir si la parcelle cadastrée YE 230 est ou non prévue constructible et quelles sont les règles qui s'y appliquent.	orale + registre	La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.
M. Mathieu FILOGRASSO a souhaité connaître les règles qui s'attachent, dans le projet de PLU, aux parcelles cadastrées YA 226 et 229 dans le quartier des Mourrières Nord.	orale + registre	La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.
Mmes Henriette BEGOU et Estèle GIL souhaitent connaître le classement de leur parcelle cadastrée YA 278 et si elle est inscrite dans une OAP.	orale + registre	La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.
<p>Mme et M. BELLON ne comprennent pas pourquoi le quartier des Bois est déclaré urbanisable, compte tenu de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux et services.</p> <p>Ils estiment que le peuplement de chênes à l'Est du secteur n° 2 doit être conservé.</p> <p>Ils estiment en outre que les retraits à respecter ne sont pas en cohérence avec les surfaces de parcelles relativement faibles si l'on veut y préserver les espaces végétalisés.</p>	registre + note manuscrite	<p>Voir réponse commune N°1 page 64.</p> <p>Un EBC protégeant les arbres est prévu.</p> <p>La commune prend acte de ce point de vue et rappelle que le PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en place de très nombreux espaces boisés ou à boiser dans le zonage et le règlement</li> <li>- un taux minimal de végétalisation de la façon suivante :</li> </ul>

Ils ont, le 12 mai, attiré l'attention sur la non prise en compte de l'ensemble de chênes centenaires bordant l'Ouest de leur terrain, susceptibles d'être impactés par l'accès au secteur n° 2 limitrophe.

Surface du terrain initial <sup>α</sup>	Coefficient minimal d'espace non-imperméabilisé <sup>α</sup>	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée <sup>α</sup>
Inférieure à 1000 m <sup>2</sup> <sup>α</sup>	60% <sup>α</sup>	Minimum 500 m <sup>2</sup> <sup>α</sup>
Plus de 1000 m <sup>2</sup> à 1500 m <sup>2</sup> <sup>α</sup>	70% <sup>α</sup>	700 minimum à 1050 m <sup>2</sup> minimum <sup>α</sup>
Plus de 1500 m <sup>2</sup> <sup>α</sup>	80% <sup>α</sup>	Minimum 1200 m <sup>2</sup> et plus <sup>α</sup>

Ces règles sont de nature à préserver une taille très significative d'espaces non artificialisés.

Un EBC protégeant les arbres est prévu par le PLU

<p>Mme Marie-Laure COMBE se déclare surprise par le nombre de logements à créer, notamment dans le secteur des Bois, dont l'urbanisation envisagée substituerait aux actuels terrains de 2000 m2 minimum des terrains de l'ordre de 500 m2, ce qui n'est pas en cohérence avec la nature du quartier des Bois, dans la mesure où ce quartier y est à dominante résidentielle, présente une très faible imperméabilisation et comporte des espaces boisés classés. En outre, le recours généralisé à l'assainissement individuel requiert une certaine superficie de terrain qui pourrait s'avérer problématique pour ces petites parcelles. Il paraît, pour ces raisons, judicieux de revoir la densité des constructions avec des parcelles au minimum de 1000 m2 afin que le quartier garde son "esprit" de verdure et de quiétude.</p>	<p>courriel</p>	<p>Voir réponse commune N°1 page 64.</p>
<p>Madame Magali BESSON souhaite comprendre les raisons ayant conduit à situer sa parcelle cadastrée ZT 088 en zone humide.</p>	<p>note manuscrite</p>	<p>Concernant l'identification des zones humides : le PLU a intégré les inventaires réalisés dans le cadre des travaux du SCOT et de VRA où elles ont été délimitées dans le respect de 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le critère végétation : espèce floristique ou habitats naturels ;</li> <li>• le critère pédologique : présence de traces d'hydromorphie dans le sol</li> </ul>
<p>Mme Hélène FOURNIER souscrit à la pétition déclarant une opposition à l'urbanisation du quartier des Bois aux motifs évoqués de dénaturation du quartier.</p>	<p>courriel</p>	<p>Voir réponse commune N°1 page 64</p>
<p>MM. FILOGRASSO remettent au commissaire</p>	<p>registre +</p>	<p>Le retrait par rapport aux limites séparatives s'applique à l'unité foncière, pas à la</p>

<p>enquêteur un courrier signé Donato FILOGRASSO. Leur propriété, constituée des parcelles cadastrées YA 226, 227, 228 et 229, sont incluses dans le quartier des Bois, hors OAP. Monsieur Donato FILOGRASSO se félicite de l'ouverture à l'urbanisme dans le quartier des Bois mais suggère des adaptations du règlement de cette zone classée Ud. Ces adaptations concernent en premier lieu les retraits à respecter au regard des limites séparatives. Il estime que l'application de cette règle serait davantage en rapport avec la configuration de leur unité foncière constituée de toutes leurs parcelles si elle s'appliquait à cette unité foncière plutôt qu'à chacune des parcelles.</p> <p>Il propose de réduire de même le retrait vis-à-vis des EBC en le ramenant à 10 mètres en lieu et place des 15 mètres.</p>	<p>courrier</p>	<p>parcelle.</p> <p>Avis défavorable de la commune, en effet 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. Le quartier des Bois constitue un quartier singulier dans la commune. Cette singularité liée à la taille significative des espaces perméables, au fort taux de végétalisation doit être maintenu dans le cadre d'un développement à venir ou d'autres formes urbaines devront être mises en œuvre avec moins d'impact sur l'artificialisation des sols.</p>
<p>Mme et M. FERNANDES expriment leur désaccord concernant l'urbanisation du quartier des Bois. L'argumentaire développé est du même ordre que celui exprimé par d'autres représentants du public, à savoir la dénaturation du cadre de vie, la perte de refuge d'espèces sauvages, l'excès de densification et les aménagements pour les véhicules préjudiciables à la perméabilité des</p>	<p>courrier</p>	<p>Voir réponse commune N°1 page 64</p>

sols.		
Mme et M. LAFON manifestent leur opposition au projet d'aménagement du quartier des Bois.	courriel	Voir réponse commune N°1 page 64
Comme de nombreuses autres personnes, M. BROUX ne comprend pas les raisons de l'ouverture à l'urbanisation du quartier des Bois. Les réseaux et services y sont absents ou insuffisants, les commerces inexistantes.	registre	Voir réponse commune N°1 page 64
Mme et M. JULIEN ont manifesté dans leur écrit, à tort présenté par eux comme une pétition, leur opposition au projet d'urbanisation du quartier des Bois.	courriel + courrier	Voir réponse commune N°1 page 64
En fichiers attachés à leurs courriels du 10 mai, Mme et M. CHAMPT rejoignent les nombreuses observations (et la pétition) en faisant part de leur opposition au projet d'urbanisation du quartier des Bois.	courriers	Voir réponse commune N°1 page 64
Madame GUYADER a remis au commissaire enquêteur un courrier signé par Mme et M. GUYADER, propriétaires de la parcelle de 2000 m <sup>2</sup> cadastrée YA 298 hors OAP, par lequel ils souscrivent au projet d'urbanisation du quartier des Bois dans lequel se situe leur parcelle. Ils signalent que les règles d'urbanisme imposées aux futures constructions leur conviennent.	orale + registre + courrier	La commune prend acte de cet avis sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.
Mme Laurence BANCEL et M. Gérard TANE, propriétaires de la parcelle cadastrée YA 212, entendent par création de lotissements l'effet de l'urbanisation du quartier des Bois, à laquelle ils	orale + registre	Voir réponse commune N°1 page 64

s'opposent.		
Madame DELAHAYE, propriétaire de la parcelle cadastrée ZP 82, se déclare stupéfaite et inquiète du projet de constructions, dont des logements sociaux, que le projet se propose d'induire sur une parcelle proche de sa résidence. Elle en redoute les nuisances pour la santé et l'environnement, qu'il s'agisse notamment d'accroissement du bruit comme du trafic automobile ou de l'artificialisation des sols, voire des difficultés de sortie de l'allée des Limouches.	courrier manuscrit non daté mais introduit pendant le déroulement de l'enquête	Ce terrain étant une dent creuse en zone urbaine, il est voué à densification en cas d'urbanisation en raison de la lutte contre l'étalement urbain voulu par la loi.  La programmation de LLS est une obligation faite à la commune soumise à la loi SRU, la commune est actuellement carencée et doit rattraper ce retard. Par ailleurs la réalisation le LLS n'est pas un facteur de nuisances ou de bruit.
Mme et M. LABROT exposent de façon relativement exhaustive les questions de compréhension liées au projet d'urbanisation du quartier des Bois. Mme et M. MICHEL portent leurs noms et prénoms sur le courrier de Mme et M. LABROT, dans la mesure où ils ont selon leur gré été reçus par le commissaire enquêteur avec Mme et M. LABROT, dont ils partagent le point de vue.	courrier	Voir réponse commune N°1 page 64
Mme et M. DUPONT et leur famille ne comprennent pas la démarche visant à créer une soixantaine de logements dans le quartier des Bois, apprécié pour son calme et son caractère verdoyant, sans réseau de collecte des eaux usées, avec des voies d'accès inadaptées et dans la mesure où l'école de Fauconnières, saturée, n'est pas en mesure d'accueillir de nouveaux élèves.	courrier manuscrit	Voir réponse commune N°1 page 64
Mme et M. ALIXANIAN expriment leur	courriel +	Voir réponse commune N°1 page 64

<p>opposition à l'urbanisation du quartier des Bois, plus particulièrement du secteur des Grands Bois. Ils déplorent le risque de dégradation de ce quartier résidentiel, son cadre naturel, son calme et le lieu de promenade qu'il constitue. Leur argumentaire repose sur la relation de l'urbanisation projetée avec la nécessité de création ou de l'extension de réseaux et services.</p>	<p>courrier</p>	
<p>Mme Amandine PLANCHÈ et M. David BOULAY manifestent leur opposition à l'ouverture à l'urbanisation du quartier des Bois. Leur argumentaire repose sur la dimension environnementale, la nécessité d'adaptation de la voirie, les aires de stationnement, le traitement des eaux usées, l'évacuation des eaux pluviales et la scolarisation des enfants des futurs résidents. Ils joignent à leur courrier la pétition lancée à ce sujet et dans ce sens.</p>	<p>courrier</p>	<p>Voir réponse commune N°1 page 64</p>
<p>Toutes les personnes présentes, Mmes et MM. PLANCHÈ, BOULAY, BELLON, PERIOLAT, BARSAMIAN, reçues conjointement par le commissaire enquêteur, manifestent des préoccupations et des fondements analogues de leur opposition au projet d'urbanisation du quartier des Bois. Mme PLANCHÈ a remis au commissaire enquêteur un courrier établi par M. David BOULAY et elle-même, co-signé en séance par les personnes présentes, ainsi qu'une liste de 189 personnes réputées avoir signé la pétition d'opposition au projet d'urbanisation du quartier des Bois.</p>	<p>orale + registre + pétition</p>	<p>Voir réponse commune N°1 page 64</p>

<p>Muriel et Laurent BOUVET sont propriétaires de parcelles dans l'OAP N°1 du secteur des Bois. Ils adresseront un courrier consignait leurs observations suite aux échanges avec le commissaire enquêteur. Ils ont, ainsi qu'ils l'avaient annoncé lors de l'entretien oral du 28 avril, remis un courrier de leur avocat, Me Marion Millet qui accorde un développement très argumenté à l'encontre du projet d'urbanisation du quartier des Bois.</p>	<p>courrier</p>	<p>Avis défavorable pour la suppression des 5 secteurs identifiés aux Bois. Maintien des 2 sorties du secteur 1.</p> <p>Il est rappelé que le PLU a intégré les jugements du TA rendant constructibles certaines parcelles du secteur des Bois. La constructibilité du site reste mesurée avec une densité de 15 logts ha sur certains sites fléchés en OAP. Le développement mesuré des Bois reste accompagné par des exigences fortes en matière de végétalisation des espaces, de protections des boisements, de non imperméabilisation des sols.</p>
--	-----------------	--

**4.7 Divers :** sous ce vocable ont été réunies des interventions concernant des questions d'intérêt général ou particulier qui échappent, pour le commissaire enquêteur, aux thématiques précédentes tout en contribuant à l'information et à l'analyse du pétitionnaire comme du commissaire enquêteur.

<b>Restitution des interventions</b>	<b>Type de contribution</b>	<b>Appréciation du maître d'ouvrage</b>
<p>M. Christian CALLEJA a consulté le dossier, dont l'examen n'appelle pas d'observation particulière de sa part.</p>	<p>registre</p>	<p>La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.</p>
<p>M. Philippe CAUDRON fait part, documents photographiques à l'appui, des raisons qui le conduisent à souhaiter qu'il soit tenu compte, concernant la parcelle cadastrée ZS 20, de la présence d'arbres remarquables et de l'existence, dans les parcelles environnantes, de constructions à R + 1 au maximum.</p>	<p>courriel + courrier</p>	<p>La hauteur maximum prévue par le règlement sur le site est la même que pour tout le quartier (R+1+combles).</p> <p>Ce terrain est une dent creuse en zone urbaine et ne saurait être interdit à l'urbanisation. Toutefois, la commune est favorable à protéger en EBC les arbres et haies de plus de 30 ans.</p>

Mme Cécile LANTHEAUME a adressé au Maire une requête concernant sa parcelle cadastrée YO 69, qu'elle souhaite constructible.	registre	Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général.  De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.
Mme et M. BARD se proposent de réaliser, quartier des Mourières, une construction en vue de sa location moyennant un loyer modéré.	courrier manuscrit	Ne concerne pas la révision du PLU.
Mme MOUAZ souhaite que l'accès aux futurs logements envisagés dans le secteur de Montmartel soit réalisé par la route départementale et non par le chemin Montmartel.	Courrier manuscrit	Le projet est en cours de réalisation. Ce point ne relève pas de la révision du PLU.
Mme et M. BLANC ont rendu le commissaire enquêteur destinataire d'une copie de leur courrier manuscrit, par lequel ils attirent son attention sur la configuration actuelle de la parcelle cadastrée ZS 20.	courrier manuscrit	La hauteur maximum des constructions prévue par le règlement sur le secteur est la même que pour tout le quartier (R+1+combles).  Ce terrain est une dent creuse en zone urbaine et ne saurait être interdit à l'urbanisation. Toutefois, la commune est favorable à protéger en EBC les arbres et haies de plus de 30 ans.
Madame PETRILLO, résidant dans le secteur de Fauconnières, conteste le classement des parcelles cadastrées A 1169 et 1171 en zone inondable.	courriel	Ne relève pas de la compétence de la commune.  Il est rappelé que les zones inondables sont définies dans le cadre du PPRI qui est une servitude d'utilité publique qui s'appliquent quelles que soient les règles du PLU. Il ne revient pas à la commune de modifier cette réglementation.
Monsieur OGER a souhaité connaître les dispositions d'urbanisme envisagées pour sa parcelle cadastrée YE 281.	orale + registre	La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage.

<p>Mme et M. MARIUSSE, propriétaire de la parcelle cadastrée H 894, font part de leur inquiétude concernant les effets des constructions qu'il est envisagé d'autoriser sur la parcelle voisine H 903 en zone AUa1.</p>	<p>courriel</p>	<p>La commune prend acte.</p> <p>La parcelle voisine en zone AUa est située dans la partie urbanisée de la commune et est donc destinée à recevoir un développement. L'évaluation des impacts du PLU a été faite dans le cadre de l'évaluation environnementale jointe au PLU.</p>
<p>Mme Agnès GAILLARD, fille de Mme Veuve Elise GAILLARD, évoque la parcelle cadastrée YE 43. Elle indique avoir eu la visite d'une représentante du Département de la Drôme qui les a informées du projet de piste cyclable entre Montélier et Valence et que la parcelle était en zone verte (naturelle ?). En consultant le projet de PLU, elle découvre que cette parcelle est en limite de la zone dite verte mais toujours en zone agricole. Concernant le projet de piste cyclable, Mme Gaillard et sa maman se déclarent surprises par la démarche car il leur a été proposé (par qui ?) de leur acheter une infime partie de cette parcelle, de fermer l'accès à la propriété par la D.119 et d'en créer un nouveau par le chemin de Bayet. Il n'est pas acquis qu'une telle demande eût été acceptée (par qui ?). La question de Mme Gaillard est la suivante : y a-t-il obligation d'accepter la démarche qui a été proposée ? Sachant qu'en cas d'accord de leur fait, il manquerait 60 cm. d'un côté de leur parcelle et de l'autre 10 cm. pour avoir le métrage légal de cette fameuse piste ; de plus, l'angle de la maison serait à approximativement 50 cm. de la voie publique ! En premier lieu, Mme Gaillard souhaitait s'assurer que leur terrain n'est pas en zone verte et souhaitait avoir des informations sur ce projet de piste cyclable à double sens. Elle</p>	<p>courriel</p>	<p>Ce projet est départemental et non communal. Il ne relève pas de la révision du PLU.</p>

<p>tient également à rappeler que le droit de réserve sur cette parcelle a déjà été utilisé il y a fort longtemps pour l'élargissement de la D.119.</p>		
<p>M. Jacques FERRIER, propriétaire des parcelles cadastrées A 615 et A 614, souhaite que la partie de cette dernière, classée en zone Uc, soit de superficie suffisante pour la réalisation d'un projet de construction, avec un accès sur le chemin de la Roche.</p>	<p>registre</p>	<p>La parcelle A 614 comporte 2210 m<sup>2</sup> en zone Uc, le reste étant classé en zone agricole. Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général.</p> <p>De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.</p>
<p>Monsieur Yvon MAILLET s'interroge sur les raisons ayant conduit à différencier les hauteurs des constructions à venir dans les zones AUa.</p> <p>Il regrette que l'information délivrée concernant cette révision du PLU n'ait pas été davantage accessible.</p>	<p>courriel + courrier</p>	<p>Le règlement prévoit des hauteurs différenciées selon les zones en traduction des principes d'aménagement prévus par les OAP. Celles-ci ont défini ces hauteurs maximales en fonction de l'environnement bâti des zones AU et leur capacités de densifications. Ainsi :</p> <p>1AUah1 La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 9m à l'égout du toit. Elles correspondent aux secteurs de Montmartel, libération ,Les Bouviers, les tilleuls, champ des Ormes, le Clos,</p> <p>1AUah2 La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+attique et à 11m à l'égout du toit elle correspond au secteur du bourg,</p> <p>1AUah3 La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2 et à 12m à l'égout du toit. Elles correspondent à Résistance/Vercors</p> <p>Le zonage comporte une erreur d'étiquetage, où cette sectorisation n'est pas différenciée. Il sera procédé à la rectification de cette erreur d'étiquetage du plan.</p> <p>La commune a réalisé toute la publicité règlementaire et a même été au-delà.</p>
<p>Mme TERZI-PANOSSIAN évoque un permis de construire qui aurait été obtenu pour la</p>	<p>registre</p>	<p>Le projet est déjà acté donc il ne relève pas de la révision du PLU.</p>

<p>réalisation de 35 logements dont 17 sociaux. Elle s'interroge sur la possibilité que l'accès puisse s'accommoder du trafic résultant de cette opération. Elle juge inacceptable ladite réalisation, jugée "verrue", au sein d'un lotissement très aéré.</p>		<p>La commune prévoit des aménagements du chemin Montmartel en lien avec une augmentation de la population du secteur.</p>
<p>Mme et M. MARIUSSE, propriétaire de la parcelle cadastrée H 894, font part de leur inquiétude concernant les effets présumés malheureux des constructions qu'il est envisagé d'autoriser sur la parcelle voisine H 903 en zone AUa1.</p>	<p>courriel</p>	<p>La commune prend acte.</p> <p>La parcelle voisine en zone AUa est située dans la partie urbanisée de la commune et est donc destinée à recevoir un développement. L'évaluation des impacts du Plu a été faite dans le cadre de l'évaluation environnementale jointe au PLU.</p>
<p>M. Saint-Cyr LATTIER formule les observations suivantes concernant le projet d'OAP "Résistance Vercors" (zone 1AUah1) : son projet de pompe à chaleur avec capteurs géothermiques horizontaux à 1,50 m. de profondeur dans le sol d'une partie de son espace vert rend la zone inconstructible et par voie de conséquence contrarie le projet Résistance Vercors sur cette partie de parcelle. M. Lattier a joint à son courrier un plan et une photographie aérienne indiquant la zone de pose des capteurs géothermiques et précisant l'emplacement de la nouvelle limite entre sa propriété et le futur projet 1AUah1. Dans l'hypothèse où sa demande ne serait pas satisfaite, il se déclare opposé à la création d'une voie piétonnière susceptible de nuire à l'intimité de son existence, d'autant qu'il ne perçoit pas sa pertinence mais en perçoit bien les nuisances (cf. résidence Siloé).</p>	<p>courrier</p>	<p>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 qui serait générée selon lui par de nouveaux habitants dans ce secteur.</p>

<p>M. Lattier formule par ailleurs des observations concernant d'autres sujets : le plan général de zonage 1AUa ne précise pas la différenciation entre les zonages 1AUah1, 1AUah2, 1AUah3 ; le règlement écrit de la zone AUah1 impose une hauteur de construction «R+1+c» alors que les plans du projet Résistance Vercors signalent des habitats collectifs à R+2.</p> <p>Risques technologiques : page 80 du rapport de présentation, tome 1, M. Lattier note l'absence de mention de l'ancienne décharge communale.</p> <p>Hauteur des murs de clôture côté voirie : dans la majeure partie des zones, le règlement impose des clôtures ne dépassant pas 1,60 m. Cette limitation ne garantit pas la préservation de l'intimité des résidents dans leurs jardins ou piscines, ni ne satisfait la garde de certaines races d'animaux de compagnie.</p>		<p>Le règlement prévoit des hauteurs différenciées selon les zones en traduction des principes d'aménagement prévus par les OAP. Celles-ci ont défini ces hauteurs maximales en fonction de l'environnement bâti des zones AU et leur capacités de densifications. Ainsi :</p> <p>1AUah1 La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 9m à l'égout du toit. Elles correspondent aux secteurs de Montmartel, libération ,Les Bouviers, les tilleuls, champ des Ormes, le Clos,</p> <p>1AUah2 La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+attique et à 11m à l'égout du toit elle correspond au secteur du bourg,</p> <p>1AUah3 La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2 et à 12m à l'égout du toit. Elles correspondent à Résistance/Vercors</p> <p>Le zonage comporte une erreur d'étiquetage, où cette sectorisation n'est pas différenciée. Il sera procédé à la rectification de cette erreur d'étiquetage du plan.</p> <p>La hauteur maximum des murs de clôture est identique à la hauteur maximum du PLU actuel. La commune ne souhaite pas la modifier.</p>
<p>Madame TALLAS souhaite que ses parcelles, cadastrées A 1246 et A 1249 et classées en zone agricole, le soient en zone constructible.</p>	<p>orale + registre</p>	<p>Il n'est pas envisageable de classer en zone constructible du terrain situé en zone agricole pour un intérêt particulier et non général.</p> <p>De plus le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. Il serait contraire au parti d'aménagement du PLU, à la loi climat et résilience d'aller étendre la zone constructible.</p>
<p>Mlle LABEAUME et M. FOREL souhaitent que la parcelle cadastrée YA 104 située dans l'OAP n° 3 du quartier des Bois devienne constructible dès 2024 et non en 2027.</p>	<p>orale + registre</p>	<p>La commune ne souhaite pas changer la programmation.</p> <p>En effet comme indiqué dans le PADD et dans le rapport de présentation, le développement du bourg est prioritaire en raison de la présence des équipements, commerces services et transports en commun. Le quartier des bois ne dispose pas de cette armature et il n'est pas prévu à court terme de les développer. De plus l'école</p>

		de Fauconnières dont dépend le quartier des Bois est pleine et ne peut s'étendre ne raison du PPRI. La programmation des zones AU procède donc d'une logique de priorités vis à vis des équipements et services. On rappelle de plus que le calendrier des OAP est une obligation du code de l'urbanisme.
Madame SELLAM souhaite savoir si la parcelle cadastrée YE 94 sera divisible après l'approbation du PLU révisé.	orale + registre	La commune prend acte de cette demande d'information sans requête susceptible de faire évoluer le zonage
M. Jacques LATTIER s'interroge sur la différence de hauteurs autorisées entre les constructions prévues en zone AUah1 (R+1+ c) et l'OAP Résistance Vercors.	registre	<p>Le règlement prévoit des hauteurs différenciées selon les zones en traduction des principes d'aménagement prévus par les OAP. Celles-ci ont défini ces hauteurs maximales en fonction de l'environnement bâti des zones AU et leur capacités de densifications. Ainsi :</p> <p>1AUah1 La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 9m à l'égout du toit. Elles correspondent aux secteurs de Montmartel, libération ,Les Bouviers, les tilleuls, champ des Ormes, le Clos,</p> <p>1AUah2 La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+attique et à 11m à l'égout du toit elle correspond au secteur du bourg,</p> <p>1AUah3 La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2 et à 12m à l'égout du toit. Elles correspondent à Résistance/Vercors</p> <p>Le zonage comporte une erreur d'étiquetage, où cette sectorisation n'est pas différenciée. Il sera procédé à la rectification de cette erreur d'étiquetage du plan.</p>
M. Dominique BERTHOMÉ souhaite qu'il soit imposé à tout nouveau projet de construction sur sa parcelle cadastrée ZS 139 des règles de limitation de hauteur (R + 1 maximum) et la préservation des espaces végétalisés existants.		<p>Les règles de hauteur sont celles de la zone Uc (R+1+ combles) identique à tout le voisinage.</p> <p>Ce terrain est une dent creuse en zone urbaine et ne saurait être interdit à l'urbanisation. Toutefois, la commune est favorable à protéger en EBC les arbres et haies de plus de 30 ans.</p>

<p>M. Claude BRUN, en complément de son courrier du 28 avril, stigmatise les dispositions du règlement autorisant des hauteurs de constructions supérieures à R + 1</p> <p>et la probabilité que soient mises en place des poubelles le long de la rue de la Libération.</p>	<p>document</p>	<p>Les hauteurs supérieures à R+1 ont été autorisées dans des secteurs comportant déjà des constructions de hauteur semblable.</p> <p>Ne concerne pas la révision du PLU.</p>
<p>M. Claude JOURDAN, Président de l'Association des Bois - Fauconnières, signale quatre sujets de préoccupation. L'impact de l'échangeur dit de Montélier sur la RD 119, dont le trafic (13000 véhicules / jour) sera a priori supérieur au seuil (8200 véhicules / jour) annoncé en réunion publique. Il souhaite que soient adoptées les dispositions suivantes : recours à un revêtement de chaussée du type enrobé phonique (BBTM), création d'une piste cyclable indépendante, limitation de vitesse. La charte concertée visant à limiter le bruit généré par l'aérodrome de Valence Chabeuil n'est respectée ni par l'exploitant ni par les usagers.</p> <p>Les risques de feux de forêt et ceux liés au transport de matières dangereuses sont à prendre en compte.</p> <p>S'agissant enfin du quartier des Bois, l'Association estime qu'il conviendrait d'étendre l'autorisation de construire à toutes les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 2750 m<sup>2</sup>, par souci d'équité des taxes foncières.</p>	<p>courrier</p>	<p>Ces sujets ne concernent pas la révision du PLU.</p> <p>La présence du risque feu de forêt a été intégré dans le PLU (cf information faite dans le rapport de présentation). Comme indiqué dans ce document, il ne donne pas lieu à un zonage réglementaire dans le PLU. De plus la prise en compte de ce risque relève d'autres législations qui imposent notamment aux propriétaires le débroussaillage des parcelles. Ces réglementations s'imposent indépendamment du PLU.</p> <p>Le code de l'urbanisme ne permet plus d'exprimer la constructibilité d'une parcelle par rapport à une surface de parcelle.</p>

		Les taxes ne relèvent pas de la révision du PLU.
Propriétaire de la parcelle cadastrée YA 259 couverte par l'OAP n° 5 du quartier des Bois, Mme FARGERE observe que la réalisation des constructions s'y trouvant localisées n'est prévue qu'à l'horizon 2030. Désirant vendre son bien, elle souhaite que cette réalisation intervienne le plus tôt possible.	registre	La commune ne souhaite pas changer la programmation.  En effet comme indiqué dans le PADD et dans le rapport de présentation, le développement du bourg est prioritaire en raison de la présence des équipements, commerces services et transports en commun. Le quartier des bois ne dispose pas de cette armature et il n'est pas prévu à court terme de les développer. De plus l'école de Fauconnières dont dépend le quartier des Bois est pleine et ne peut s'étendre ne raison du PPRI. La programmation des zones AU procède donc d'une logique de priorités vis à vis des équipements et services. On rappelle de plus que le calendrier des OAP est une obligation du code de l'urbanisme.

N'ont pu être pris en compte par le commissaire enquêteur, au 16 mai à 15 h 30, pour les raisons évoquées en préambule du présent procès-verbal les courriels de Messieurs Jean-François DOUILLET (12 mai 14 h 58), Michel MAILLY (12 mai 17 h 11), Christophe LESAFFRE (12 mai 18 h 03) et de Mesdames Danielle ROQUES (14 mai 13 h 09) et Madame Sandrine THOMAS (13 mai 13 h 24).

## 5. QUESTIONS DU COMMAIRE ENQUÊTEUR

### 5.1 Les OAP

**Question 5.1.1** : la commune a prévu que l'urbanisation des OAP soit progressive et s'échelonne sur les 10 prochaines années (conformément à la loi climat et résilience). Ainsi, seules trois OAP seront urbanisables à l'approbation du PLU : Les Bouviers, Le Clos et Montmartel. Ces OAP ne devraient-elles pas être de ce fait classées en zone U et non AU ?

La zone Uc autorise beaucoup plus de destinations et sous destinations que la zone AUah qui est axée sur le logement dans le but d'accueillir également des logements sociaux (qui doivent représenter 50% des logements construits) et donc de se rapprocher du taux de 20% de logements sociaux exigés par la loi SRU. De plus, la mixité sociale de la zone AUah est basée uniquement sur les logements locatifs sociaux (qui comptent à

100% pour atteindre l'objectif fixé par la loi SRU) alors que la zone Uc autorise logements locatifs sociaux et PSLA qui comptent temporairement dans le calcul des 20% de logements sociaux requis par la loi SRU.

De plus le classement en zone AU impose une opération d'ensemble alors que la zone U permet une urbanisation au coup par coup qui serait contraire à l'objectif de garantir une organisation globale de la zone, une programmation de logements correspondant aux objectifs définis par le PADD en lien avec les exigences du SCOT et du PLH.

**Questions 5.1.2** : de nombreuses considérations ne militent pas pour l'urbanisation du quartier des Bois éloigné du bourg, mais la Cour d'Appel de Lyon a tranché. Vous paraît-il néanmoins envisageable de réduire le nombre de logements afin de garantir au mieux le caractère verdoyant et favorable à la biodiversité du quartier des Bois, entre autres et à titre d'exemple, l'excès, pour le SIEVP, de nouveaux abonnés prévus (156) par rapport à ce qu'il préconise (139) ?

Il a été décidé de remettre la zone des Bois en zone U suite aux jugements de la Cour d'Appel. Il n'y a plus de surface minimum ni de COS permettant d'encadrer la constructibilité. Nous avons mis en place les outils du code de l'urbanisme permettant de limiter la densification et garantissant le maintien des espaces végétalisés existants ou à végétaliser, la réduction de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols. C'est un secteur où l'on ne peut pas faire de logements sociaux car il n'y a pas de services de proximité, ni transports en commun, en accord avec la DDT. La DDT a préconisé de faire 5 secteurs d'une densité de 15 logements à l'hectare sur des secteurs non construits et non boisés, cette densité était pour les PPA une condition limitant ainsi le recours à l'étalement urbain.

**Question 5.1.3** : il semble que l'OAP n° 5, d'une superficie de 1,34 hectare, correspondrait à une zone cultivée (luzerne) déclarée à la PAC. Si oui, existe-t-il des raisons pour urbaniser un tel secteur, ce qui contribue à une diminution de zone à caractère agricole ?

Cette parcelle entourée par des habitations sur 3 côtés et une route sur le 4<sup>ème</sup> n'est pas aisément cultivable. Elle n'a pas de valeur agronomique et pas d'irrigation.

**Question 5.1.4** : une zone dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate est à classer en zone 1AU. Une zone non dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate est, elle, à classer en zone 2AU. Dans quelle perspective se placent selon vous les OAP Les Bouviers, Le Clos et Montmartel, prévues à urbaniser dès l'approbation du PLU révisé, au plan des équipements publics ?

N. B. : La loi ALUR renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser 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.

L'OAP Montmartel bénéficie d'un permis de construire délivré même si les travaux ne sont pas commencés. Il en va de même pour l'OAP le Clos.

L'OAP des Bouviers est réalisée dans sa partie sud et non réalisée dans sa partie Nord. Le zonage 1AU est plus pertinent que le 2AU. De plus cette zone bénéficie déjà des équipements en limite de zone AU, nécessaires à son développement et ne peut qu'être ouverte à l'urbanisation comme le prévoit le code de l'urbanisation.

**Question 5.1.5** : Ne pensez-vous pas que la nature et les objectifs des OAP auraient gagné à être plus concrètement exposés qu'ils ne le sont en préambule du document « OAP » du dossier ? Pour un public très généralement non versé dans les subtilités urbanistiques, cela aurait probablement évité les nombreuses incompréhensions concernant l'aménagement projeté, en particulier dans le quartier des Bois. Le fait qu'il y soit prévu un certain nombre de logements dans les cinq OAP a souvent été 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.

L'OAP des Bois n'est pas une OAP sectorielle mais une OAP fonctionnelle qui porte sur l'ensemble de la zone Ud. Les pages 5 à 14 du document OAP donnent les grandes lignes d'aménagement et de fonctionnement des OAP en général. Puis les pages 23 à 27 redonnent des indications complémentaires sur l'aménagement spécifiquement attendu dans le quartier des Bois.

A l'intérieur de l'OAP des Bois, 5 secteurs vierges de construction sont identifiés comme secteurs à urbaniser selon un plan d'ensemble. Les aménagements d'ensemble sont presque toujours portés par des professionnels aguerris à la lecture du PLU sachant qu'il faut au minimum avoir recours à un architecte pour le permis d'aménager.

**Question 5.1.6** : dans le chapitre du même document consacré au quartier des Bois, il est écrit : « ... la mise en place de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise cette ambition d'équilibre entre un objectif de moindre consommation foncière par l'urbanisation et le maintien des valeurs paysagères et environnementales. L'orientation d'aménagement s'applique à l'ensemble de la zone Ud ». Cela peut se comprendre comme la couverture de tout le quartier des Bois par une OPA. N'aurait-il pas été plus exact et clair d'énoncer que « cinq OAP sont présentes sur le quartier des Bois » ? Diverses questions soulevées par le public semblent relever de cette ambiguïté.

Non du point de vue de la structure du PLU, nous sommes sur une OAP fonctionnelle et non sectorielle qui s'applique à toute la zone Ud.

**5.2 La consommation foncière :** le développement communal a entraîné, dans la période 2010 à 2020 et selon les éléments du dossier, l'artificialisation de 111 hectares toutes destinations confondues et la surface de foncier utilisé durant cette même période peut être estimée à environ 19 hectares. Pouvez-vous préciser la nuance entre artificialisation et foncier utilisé ?

La commune n'a pas artificialisé 111 ha entre 2011 et 2021, cela n'apparaît pas dans le dossier. Mais 19ha ont été consommés dans cette période selon le portail national de l'artificialisation des sols

Les notions entre consommation foncière et artificialisation sont développées par la loi Climat et résilience qui prévoit :

- Entre 2021 et 2031 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 Plu il s'agit de l'extension de la ZAE des Petits Champs (2.5ha) de la zone prévue pour la relocalisation du CTM (0.6 ha) et de la zone prévue pour la relocalisation du service incendie (0.6ha) soit au total 6.2 ha. le PLU s'inscrit donc dans les objectifs de la loi.
- La notion d'artificialisation est toute différente, elle doit encore être précisée dans les décrets à venir en application de la loi climat. Cette notion dans le cadre de cette loi sera appliquée de façon particulière à partir de 2031 jusqu'en 2050 où le « zéro artificialisation nette devra être mis en œuvre » (ce qui induit de désartificialiser un endroit pour pouvoir artificialiser un autre endroit. 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.

### **5.3 La ressource en eau**

**Question 5.3.1 :** la ressource actuelle en eau potable est juste suffisante pour l'alimentation en eau potable de la population existante. Le SIEPV n'a pas évoqué la possibilité d'une interconnexion avec une ressource en équilibre. Il recherche depuis 2017 une ressource de substitution, mais le terme de ce projet n'est qu'à l'horizon du dernier trimestre 2024. Le fait que cette échéance laisse augurer leur possible mobilisation à l'horizon 2025 est encourageant mais probablement générateur d'un certain décalage dans le temps de divers aspects du développement communal. L'horizon 2025 est donc, à ce stade, relativement incertain. Avez-vous une idée du décalage maximum ?

La nouvelle ressource en eau provenant du forage de Combovin a été confirmée et sera opérationnelle en 2025.

De plus, un maillage des divers réseaux d'eau potable est en cours par Valence Romans Agglo afin d'éviter les pénuries.

**Question 5.3.2** : dans son rapport et le message qui l'accompagne, le SIEPV estime que, 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. De façon plus précise, le SIEPV recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des 5 OAP du centre comme suit : Montmartel pour 35 logements, Libération, Le Bourg, Champ des Ormes et Vercors pour 36 logements à l'horizon 2025. Ces recommandations sont apparemment satisfaites dans le projet de PLU pour ce qui est des logements prévus pour Montmartel, Le Bourg, Champ des Ormes et Résistance-Vercors. Mais elles ne le sont pas pour les nouveaux abonnés à l'horizon 2030 toutes OAP confondues, donc y compris le quartier des Bois, le total est de 156. Qu'en pensez-vous ?

Le quartier des Bois, les Bouviers, Tilleuls Est et le Clos sont alimentés en eau potable par la « molasse » qui ne connaît pas de pénurie d'eau. Seules Montmartel, Libération, le Bourg, Champ des Ormes et Résistance / Vercors sont alimentées par la source de Peyrus dont le niveau a fortement baissé à l'été 2022.

**Question 5.3.3** : n'estimez-vous pas qu'une éventuelle restriction de l'urbanisation pourrait (devrait) se traduire par un classement de certaines zones U en zones d'urbanisation future AU ? Si oui, lesquelles ?

Non car comment choisir quelle partie du territoire actuellement urbanisé deviendrait « à urbaniser ». Nous ne disposons d'aucun critère objectif pour le faire, faut-il se montrer arbitraire ?

Le refus des autorisations d'urbanisme (en cas de manque d'eau potable par exemple) peut remplir cette mission et ce de façon motivée à chaque autorisation.

**Question 5.3.4** : les ressources en eau stratégiques évoquées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ne bénéficient actuellement d'aucune protection. Est-il prévu qu'elles en bénéficient et si oui, de quel genre serait-elle ?

La protection des ressources en eau potable ne relève pas de la compétence des communes mais des syndicats des eaux qui mettent en place sur ces secteurs des DUP en lien avec l'État en vue de la protection des eaux. De plus les grandes masses d'eau identifiées dans le SAGE dépassent largement la commune de Montélier. Leur protection suppose la limitation de l'urbanisation en ANC, or tous les développements prévus sur la commune sont raccordés à l'AC. Cette protection des masses d'eau passe aussi par la gestion des eaux pluviales en limitant le recours à la collecte en réseaux pour plutôt infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle. Le PLU de Montélier a bien intégré cette dimension en imposant dans le règlement une infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération et en obligeant le maintien d'espaces de pleine terre végétalisés, permettant cette infiltration et limitant d'imperméabilisation et le ruissellement.

**Question 5.3.5** : ne pensez-vous pas qu'il conviendrait, dans l'attente de la mise en place d'une sécurisation de la ressource en eau, de reclasser toutes les zones IAUa « ouvertes » en zones 2AU « fermées » ?

Non. Un maillage des réseaux vient d'être initié par Valence Romans Agglo qui a pris la compétence eau potable. Une nouvelle ressource a été également trouvée à Combovin et sera opérationnelle en 2025. Nous proposons de différer les zones IAUa concernées par une potentielle pénurie d'eau de 2 ans.

Seules 5 OAP sont concernées par cette potentielle pénurie, les autres étant toutes alimentées par la « molasse ». Il s'agit de Montmartel qui est en cours de réalisation avec un permis de construire délivré en 2022 et un avis positif du gestionnaire d'eau potable, de Libération, Le Bourg, Champ des Ormes et Résistance / Vercors. Nous proposons de les différer ces quatre dernières de 2 ans par rapport à la programmation prévue initialement.

#### **5.4 Le développement commercial**

Afin d'éviter la mutation des commerces, notamment en activités de service ou en logement, ne devrait-on pas interdire le changement de destination dans les linéaires marchands existants au profit d'une autre destination ? Plus encore, ne devrait-on pas exclure, au sein même de la destination commerces et activités de service, le passage de la sous-destination commerce de détail à la sous-destination activité de services ?

Le règlement graphique a identifié un linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme et cela nous semble suffisant. En effet Montélier n'est pas à l'échelle d'une grande commune urbaine où ces enjeux se posent. L'objectif du PLU est de maintenir sur les linéaires identifiés toutes les activités qui animent les pieds d'immeubles et la rue : une banque (activité de service) est tout aussi utile qu'une épicerie (commerce).

#### **5.5 L'activité agricole**

**Question 5.6.1** : quelles mesures sont prévues en vue de satisfaire les besoins de développement de l'agriculture de proximité commercialisée par les filières courtes, comme par exemple la constitution de réserves foncières ?

Cette question ne relève pas du PLU, en effet, la commune a préservé le potentiel de développement agricole en évitant l'étalement urbain, le mitage et les changements de destination. Ainsi le PLU garantit la viabilité des espaces de production agricole. La valorisation passe par des projets de

marché ou de locaux de points de vente collectifs qui pourraient trouver leur place sur des espaces déjà maîtrisés par la commune comme les sceturs d'équipements, ou les espaces publics du centre.

**Question 5.6.2** : le projet communal recherche le développement d'une structure alliant la production agricole maraîchère de proximité, avec un point de vente et un espace pédagogique associé. Pouvez-vous préciser cela ?

Au début de la procédure de révision du PLU, une ferme pédagogique avec maraîchage et vente directe avait été envisagée. Devant la frilosité de la Chambre d'Agriculture qui estimait que ce type de projet ne relevait pas de la compétence de la commune, l'idée a été abandonnée.

Pour autant comme indiqué dans la réponse précédente cette valorisation pourra se faire par l'ouverture de débouchés plus importants (marché, point de vente collectif etc).

## **5.6 Les logements**

**Question 5.6.1** : Comme le signale l'avis des services de l'Etat : 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, et suite à l'approbation de la loi 3DS, Montélier devra atteindre, pour la période 2023-2025, 33 % des logements manquants par rapport aux résidences principales.. Pensez-vous pouvoir satisfaire un tel objectif ?

La commune ne dispose plus de foncier propre, les constructions dépendent donc de la volonté des propriétaires.

**Question 5.6.2** : est-il cohérent que le PLH prévoie, pour Montélier, un taux de reconquête de logements vacants de 12 %, soit 420 logements, alors que le projet de PLU statue sur 300 des 1062 recensés vacants depuis plus de 2 ans ?

Il n'y a quasiment aucun logement vacant sur Montélier : 2.9% des logements en 2018 selon l'INSEE (p 181 du rapport de présentation – tome 1).

**5.7 Les risques et nuisances** : au chapitre des risques et nuisances, il convient de relever l'absence d'indications concernant l'état des quatre sites (le garage Courthial, la SA Drômoise de Force et Lumière, la SVPFI – Scies Brune - SAS Verteole et la coopérative agricole AGRODIA) ayant

accueilli des installations potentiellement sources de pollutions résiduelles, même si elles ont cessé leur activité. Est-il ou a-t-il été prévu des analyses notamment de sol au droit de ces sites, susceptibles de conduire à des restrictions d'usage ? Si oui, seront-elles imposées aux aménageurs potentiels ?

La commune n'a pas prévu d'analyse de sol. Il est rappelé que la réglementation prévoit qu'en cas de vente un état des lieux des risques doit être produit par le vendeur. Ces risques potentiels devront donc être mesurés dans ce cadre.

## 5.8 La mobilité

*Question 5.8.1* : l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière tels que le vélo et les transports en commun, voire la marche à pied semblent avoir été relativement peu étudié. Qu'en pensez-vous ?

La desserte à l'intérieur du bourg en mode doux a été réalisée. Des cheminements mode doux sont demandés lors de l'aménagement d'une OAP. Un emplacement réservé (ER01) destiné à la création d'un cheminement doux viendra également renforcer l'offre. Les liaisons vers Valence, Chabeuil ou Romans relèvent de la compétence du Département et de l'Agglo car il s'agit de routes départementales.

Le réseau de transports en commun relève de la compétence de Valence Romans Déplacements et non de la commune. Toutefois, dans le cadre du développement du quartier situé à l'entrée Ouest de la commune, un nouvel arrêt de bus va être créé sur la demande de la municipalité.

*Question 5.8.2* : le projet de PLU, notamment dans le PADD concernant la mobilité « verte », ne fait pas référence au maillage des bornes de recharge de véhicules électriques. Comment est envisagé leur développement ?

Le village compte deux bornes de recharge pour véhicules électriques. Avec l'évolution en nombre de ce type de véhicules, la réflexion sera poursuivie.

**5.9 Les bâtiments publics** : l'avis des services de l'Etat est globalement favorable au projet, sous réserve de « compléter le rapport de présentation en évoquant des pistes ou scénarios de reconversion des actuels Centre Technique Municipal et Caserne SDIS ». Pouvez-vous apporter des précisions à ce sujet ?

Le centre technique municipal actuel est proche du centre-ville et possède des parkings existants. Il 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 séniors pourront bénéficier de cette proximité et s'y rendre à pied ou à vélo.

La caserne occupe le rez de chaussée d'un bâtiment communal comportant à l'étage un appartement loué. Il sera proposé à un artisan de type menuisier /ébéniste par exemple car la configuration du local s'y prête : atelier/garage avec grand portail.

### 5.10 Les trames verte et bleue

**Question 5.10.1** : malgré l'affichage d'une volonté de préservation et de renforcement des espaces naturels, le manque de mesures effectives quant à la prise en compte des zones humides, surtout représentées par les ripisylves, est à souligner. Par exemple, nulle spécification de distances de recul à respecter pour protéger les zones humides n'est donnée. Les mesures pour la préservation de ces zones souffrent de leur imprécision voire absence. Des mesures d'évitement et à défaut, des mesures compensatoires ne pourraient-elles pas être précisées ?

Aucune zone humide n'est impactée par le PLU qui les protège :

Soit elles sont identifiées au titre des éléments remarquables (L151-23) en tant que zones humides avec les prescriptions suivantes dans le règlement :

- « Pour les zones humides

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Sur le principe :

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'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.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

Toutefois les travaux de sécurisation des digues sur des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 ne sont pas concernés par les prescriptions mises en place. »

Soit en ce qui concerne les ripisylves elles sont intégrées dans la trame corridor du zonage (L151-23) pour laquelle le règlement prévoit :

« Corridors :

### Prescriptions :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

En l'absence de ripisylves les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. Toutefois les travaux de sécurisation des digues sur des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 ne sont pas concernés par les prescriptions mises en place.

### Préconisations :

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge. »

**Question 5.10.2** : il est évoqué, dans le dossier, la création de nouveaux parcs et la valorisation d'espaces collectifs aux abords de la Limaçole. Pouvez-vous préciser les intentions de la commune à ce sujet ?

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, d'un espace de promenade.

**Question 5.10.3** : Pouvez-vous nommer les essences, exclusivement arbustives, d'intérêt particulier, à conserver et envisager d'en faire préciser, s'il s'agit de sujets isolés, la localisation en qualité d'arbres remarquables ?

La protection des espaces boisés n'est pas liée à leur essence mais elle plus large :

- Soit sur des boisements existants qui sont marqués soit par des espèces végétales intéressantes (chênes, tilleuls, frênes, arbres de pars...), soit par une densité végétale importante quelle que soit la nature de l'espèce végétale, soit par la taille des arbres quelle que soit leur espèce végétale. C'est le caractère végétalisé boisé qui motive la protection de ces espaces,

**Question 5.10.4** : les espaces boisés sont affectés d'un classement EBC. Certes, en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Mais ne pensez-vous pas, les paysages verdoyants du territoire communal devant me semble-t-il davantage aux espaces arborés qu'aux espaces végétalisés non arborés, qu'il y aurait lieu de distinguer les EBC arborés et les espaces non arborés tels que les haies ?

La protection des boisements concernent tous les espaces végétalisés (Cf réponse précédente).

**Question 5.10.5** : il semble bien qu'il faille vérifier et, au besoin, revoir le périmètre des zones humides effectivement présentes sur le territoire communal. Qu'en pensez-vous ?

Le périmètre des zones humides provient des inventaires menés par le SCOT et VRA. Ils ont été faits selon les critères définies 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 ;
- 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 instance 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.

## **5.11 La mixité sociale**

**Question 5.11.1** : le PLH prévoit un objectif de 50 % de logements locatifs sociaux (LLS) en conformité avec le PLH pour les communes soumises à la loi SRU comme Montélier (page 17 du rapport de présentation), soit 148 LLS pour 296 constructions nouvelles. Il semblerait que soit envisagé un minimum de 45 logements sociaux dans les secteurs des OAP. Faut-il en déduire que 50 % de logements sociaux représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements doivent être créés par rapport aux constructions nouvelles dans chacune des 13 OAP, ou convient-il de les y différencier ?

Chaque OAP (sauf le secteur des Bois) doit compter 50% de logements sociaux minimum. Cette disposition complète les dispositions applicables aux autres zones ou 50% de LLS sont exigés pour tout projet de façon à répondre aux objectifs de la loi SRU d'imposer 25% de LLS sur la totalité des logements de la commune, ce qui impose d'en produire plus (le taux a été fixé à 50% par le PLH dans la production nouvelle).

**Question 5.11.2** : la loi SRU impose à Montélier de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux (LLS), en augmentation régulière, passant de 9,55 % en 2014 à 13,95 % en 2020. Comment la commune envisage-t-elle de satisfaire cet objectif de 20 % ?

1/ par la mise en place de règles de mixité sociale dans le règlement des zones Ua , Ub, Uc et 1AUah

2/ par la mise ne place de secteurs S1 et S2.

Version originale adressée par le commissaire enquêteur en fichier attaché au courriel du 16 mai 2023 aux représentants de la commune de Montélier et commenté en leur présence le 17 mai 2023.

Version finale adressée au pétitionnaire par le commissaire enquêteur en fichier attaché au courriel du 21 mai 2023.



Le commissaire enquêteur

Manuel VAUCOULOUX

## Réponse commune N°1

La commune a décidé de modifier le zonage du secteur des Bois de N en Ud pour se mettre en conformité avec les jugements rendus par la Cour d'Appel de Lyon. Dès la délibération prescrivant la révision du plan local d'urbanisme prise en juin 2020, cette volonté a été affichée.

Pour autant, la municipalité ne souhaitait pas que ce quartier largement arboré et distant des services du Bourg de Montélier et de Fauconnières, soit densément urbanisé. Tous les outils mis à disposition par le code de l'urbanisme pour tendre vers une constructibilité raisonnée ont été mis en place.

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 : 30 logements à l'hectare ainsi qu'un pourcentage de logements sociaux.

A l'issue de plusieurs réunions de négociation lors de la préparation du projet de PLU, la municipalité a réussi à obtenir :

- que soit divisée par deux la densité attendue soit 15 logements à l'hectare au lieu de 30 ; eu égard au caractère « rural » du secteur même s'il comporte de nombreuses habitations et que Montélier est classé territoire péri-urbain. La densité de 15 logements à l'hectare est celle demandée aux communes rurales par le SCoT (document d'urbanisme de rang supérieur qui s'impose aux PLU).
- qu'il n'y ait pas d'obligation de construire des logements sociaux en raison de l'éloignement des services et commodités.

## Réponse commune N°2

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 : 30 logements à l'hectare ainsi qu'un pourcentage de logements sociaux.

A l'issue de plusieurs réunions de négociation lors de la préparation du projet de PLU, la municipalité a réussi à obtenir que soit divisée par deux la densité attendue soit 15 logements à l'hectare au lieu de 30 ; eu égard au caractère « rural » du secteur même s'il comporte de nombreuses habitations et que Montélier est classé territoire péri-urbain.

La densité de 15 logements à l'hectare est celle demandée aux communes rurales par le SCoT (document d'urbanisme de rang supérieur qui s'impose aux PLU).