Il ressort de ce qui précède que seulement 50 % des logements construits en dehors du secteur les bois seront des logements sociaux, soit 65 LLS sur les 296 logements produits puisqu'aucune servitude n'est mise en place sur le quartier des Bois.

→ Le PLH prévoit un objectif de 50 % de LLS soit 148 LLS/296 CN.

→ Aussi, il n'est pas possible de s'assurer de l'atteinte de l'objectif de production prévu en LLS et du respect du PLH. Notamment au regard de la rédaction page 84 et 85 du tome 2 du RP relative aux servitudes de mixité sociale. En effet, les PSLA comptés dans le PLU ne font pas partie des objectifs de LLS fixés par le PLH et la production de logement sociaux en zone U hors les bois semble incertaine. Les OAP mériteraient d'être retravaillées notamment en ce qui concerne la partie logements sociaux et des justifications doivent être apportées concernant les logements pour personnes âgées.

► Sur la consommation de foncier :

Depuis 2017, le Gouvernement porte une ambition de revitalisation des territoires urbains et ruraux au travers d'actions et de programmes interministériels tout en veillant à réduire le rythme de l'artificialisation des sols. En 2020, la préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes s'est dotée d'une stratégie eau-air-sol dans laquelle l'objectif du zéro artificialisation nette à l'horizon 2040 est clairement inscrit.

Le vote de la loi dite « Climat et Résilience » le 22 août 2021 donne une valeur législative à l'absence de toute artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 en fixant une première étape de diminution de 50 % de la consommation foncière sur 2022-2031 par rapport à 2012-2021. Avant une territorialisation à prévoir par le SRADDET et le SCoT de cette trajectoire, il convient de viser cet objectif à l'échelle du document de planification, toute nouvelle ouverture à l'urbanisation devant être motivée au regard des besoins de logement, de développement économique et de la mobilisation prioritaire des gisements de foncier dans les espaces urbanisés.

Pour mémoire, le développement urbain de la commune de Montélier a généré depuis 10 ans, une consommation d'espace d'environ 8,8 hectares par an (toute destination comprise) en extension de l'enveloppe bâtie constituée et 10,3 ha par mobilisation de foncier non bâti dans l'enveloppe bâtie soit au total 1,92 hectares/an. Le mode de développement pour l'habitat s'est réalisé avec une densité moyenne avoisinant 20 logements/hectare (mais pouvant être très supérieure sur certaines opérations).

• Sur le foncier à vocation d'habitat :

Le PADD mentionne dans son orientation n°1.4 l'objectif de « *Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg* », et notamment d'« *Adapter la consommation d'espace aux besoins de développement démographique et économique et à la capacité des sites à recevoir une densification* ». En outre, il fixe « des objectifs chiffrés de réduction en matière de consommation d'espace ».

La commune n'a pas prévu d'extension de son urbanisation pour l'habitat. Elle précise que son choix est de ne mobiliser que les capacités de densification de ses entités bâties pour assurer le développement prévu, ce qui permet donc de limiter la consommation d'espace et tenir compte des divisions parcellaires non comptabilisée par le PLH alors qu'elles pourraient potentiellement être mobilisées dans la durée de vie du PLU.

Le SCOT impose une densité minimale de 26 logts/ha sur la période 2016-2025 et de 32 logts/ha sur la période 2025-2040 à l'échelle de toutes les opérations nouvelles soit une moyenne de 29 logts/ha sur la durée du PLU.

Le PLH précise que : « L'objectif de consommation foncière du PLH est calculé en appliquant les densités planchers du SCoT au nombre de logements neufs à produire. Ce calcul se fait en dehors des dents creuses (emprises foncières en zone U des PLU inférieures à 1800 m² pour toutes les autres communes hors Valence et Romans.

Ces densités qui peuvent paraître faible comprennent des divisions parcellaires et « petites dents creuses » qui diminuent automatiquement les densités.

Le dossier ne permet cependant pas d'estimer le potentiel en « grandes dents creuses » pour permettre un calcul de la densité plus pertinent.

Sur l'ensemble des OAP (7,92 ha), même si elles sont au sein de l'enveloppe urbaine, certaines ont actuellement plutôt une vocation agricole (îlots cultivés) et d'autres plutôt une vocation naturelle ou forestière (îlots non bâtis). Ces OAP sont néanmoins considérées comme « sans consommation foncière » au sens de la Loi C&R et avec une densité moyenne de 19,7 logts/ha (30,2 logts/ha en excluant le secteur des Grands Bois).

Ainsi, certains secteurs, bien que situés au sein de l'enveloppe urbaine, 2,44 ha correspondent actuellement à des îlots cultivés. Il s'agit de la zone 1AUa de Montmartel : parcelle de 1,1 ha enclavée dans l'urbanisation sur 3 côtés, occupée par une parcelle agricole (cultivée en culture céréalière) et le secteur 5 de la zone UD du Hameau des Bois : secteur très boisé, le secteur 5 de la zone UD correspond à une parcelle de luzerne de 1,34 ha déclarée à la PAC, situé au Sud du lieu-dit des « Grands-Bois », il est destiné à la construction de 15 logements.

Par ailleurs, sur les 5,48 ha d'espaces naturels et forestiers consacrés au développement de l'habitat (hors parcelles agricoles) au sein de l'enveloppe urbaine, il est à noter un potentiel de 3,74 ha sur le hameau des Grands Bois, secteur très boisé, constitué d'arbres de haut jet, pouvant potentiellement abriter des espèces protégées.

Par ailleurs, les OAP font l'objet d'une programmation quantitative et temporelle. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est intégré aux OAP, il est cependant indiqué que « ce phasage pourra être revu en fonction du contexte économique, opérationnel et réglementaire ».

→ Sur les deux périodes (26 logts/ha pour 2016-2025 et 32 logts/ha pour 2026-2040), la densité moyenne prescrite par le SCOT est d'environ 29 logts/ha. L'objectif de construction de 296 logements (ou cf. page 36 de l'EE : de 260 à 312 logements) sur 10 à 12 ans respecte le ratio donné par le PLH de 26 logts/an.

→ *L'étude de densification a été faite, mais elle mériterait d'être plus détaillée (tableau récapitulatif des parcelles avec un potentiel / potentiel retenu / justification pour parcelles non retenues...). Un lien avec le potentiel finalement retenu dans le PLU devra être fait.*

→ Au regard du nombre de constructions possibles au sein des dents creuses et potentielles divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine et de la vacance qui représente 2,9 % du parc de logements (soit 52 logts en 2018), le projet de PLU a pu être réalisé entièrement au sein des enveloppes urbaines existantes.

→ *Concernant la consommation foncière dédiée à l'habitat, aucune consommation foncière en extension n'est prévue. De ce point de vue, le PLU est donc plutôt vertueux sur ce point.*

→ Les contraintes spécifiques qui s'appliquent au secteur des Grands bois conduisent logiquement à différencier les secteurs du Bourg & de Fauconnières par rapport au hameau des Grands Bois. La densité des Grands Bois tient compte des protections mises en place (espaces boisés classés) sur ce secteur.

→ Au sein de l'enveloppe urbaine, ce sont donc 18,31 ha (dont 6,7 ha en divisions parcellaires) mobilisés pour le développement de l'habitat, soit une densité globale d'un peu plus de 16,2 lgts/ha et une densité 30,2 logements/ha sur les OAP hors secteur « Les Bois » voire 21,36 logts/ha (en incluant dans les calculs, les OAP du secteur les Bois).

→ Le rapport de présentation ne permet pas d'estimer la densité dans les grandes dents creuses de manière à permettre un calcul de la densité plus pertinent.

→ Avec une densité moyenne de 21,36 logts/ha sur l'ensemble des OAP, certaines OAP du Bourg et Fauconnières (futures zone 1AUa) pourraient être plus denses. Cette densité permet néanmoins d'accueillir de nouvelles populations sans recourir à des extensions pour l'habitat.

• **Sur le foncier à vocation d'activités économiques**

Le PADD mentionne dans son orientation n°2 « Renforcer l'attractivité communale » et décline l'objectif 2-1 « Pérenniser et développer l'attractivité économique » et « Répondre aux besoins du développement économique et renforcer les possibilités d'accueil ».

Dans le respect du SCOT qui ambitionne les pôles périurbains :
« d'assurer un rôle de centralité dans le périurbain en appui aux pôles urbains. A cette fin, les communes concernées doivent mettre en œuvre les conditions pour :

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

Le développement de ces communes doit s'inscrire dans le respect du principe de multifonctionnalité. »

La consommation foncière pour les activités économiques dans le PLU arrêté de Montélier se réalise en extension de l'enveloppe urbaine , il s'agit de :

- la zone 2AUi des Petits Champs :

Dans le prolongement de la zone d'activités au Sud du bourg, la commune prévoit une extension de la zone d'activité d'environ 2,5 ha. Néanmoins, en l'absence de réseau, cette zone est fermée à l'urbanisation.

Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui devrait permettre de limiter l'impact paysager.

Ce secteur, situé en bordure de la RD 538 – route classée à grande circulation – a fait l'objet d'une étude loi Barnier permettant d'assurer une bonne intégration en entrée de ville pour pouvoir déroger aux marges de recul.

Il s'agit d'une zone dédiée à l'extension de la zone d'activités pour le besoin d'extension/développement des entreprises déjà présentes sur la zone UI. Elle constitue de la consommation de bonnes terres agricoles déclarées à la PAC.

La parcelle YV 70 est déclarée à la PAC en sainfoin sur 2,01 ha.

Ce secteur recouvre un secteur agricole "résiduel" au sud d'un compartiment urbanisé. Il est à noter que ce secteur a été calé sur les parcelles cadastrales ce qui permet de respecter l'intégrité de la parcelle YV 72 à cheval sur Montélier et Chabeuil.

- et de la zone UI du lieu-dit « Le Prieuré » :

Située dans le prolongement de la zone UE, appartenant à un vaste espace agricole de forte valeur agronomique et certaines terres méritant une protection à long terme, l'intérêt d'un classement en zone UI n'est pas avéré. Aussi, il conviendra de supprimer cette zone UI d'environ 0,85 ha. Cependant, si l'activité artisanale existante (comprenant l'atelier d'un artiste-peintre et une salle d'exposition) manifeste un besoin d'extension avéré, elle pourrait faire l'objet d'une identification par la création d'un STECAL qui, le cas échéant, nécessiterait alors d'être soumis à l'avis de la CDPENAF avant l'approbation du PLU.

→ Si le SCOT ne prévoit pas le développement de zones d'activités en dehors de celles répertoriées dans le SCOT (ce qui n'est pas le cas pour Montélier). Concernant notamment la zone 2AUi des Petits Champs, il s'agit là de l'extension d'une zone d'activité qui était déjà zonée dans le PLU actuel. Dès le début de l'étude du PLU, ce site semble avoir fait l'objet d'un consensus de la part des différentes Personnes Publiques Associées.

→ Il conviendrait cependant que l'extension de cette zone d'activité recueille l'aval de la communauté d'agglomération et du SCOT.

→ Enfin, concernant la zone UI du lieu-dit « Le Prieuré », il conviendra de la supprimer.

• **Sur le foncier à vocation d'équipement collectif**

Le PADD mentionne dans son orientation n°1, l'objectif 1-2 : « Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.) », « Permettre le renforcement et l'évolution des équipements existants afin de répondre aux différents besoins de la population », et « Permettre l'accompagnement du développement démographique par de nouveaux équipements de proximité en cas de besoins et faciliter les équipements de rayonnement supra communal ». Notamment, « Le développement communal va nécessiter l'extension ou le renforcement de réseaux :

- Réseaux électriques et éclairage public ;
- Réseau eau potable et assainissement. »

Dans le respect du SCOT qui prévoit comme orientation : « Afin de conforter l'armature territoriale portée par le SCOT, les grands équipements s'implantent dans les pôles urbains, les pôles périurbains et les bourgs-centres en fonction de leurs caractéristiques et leur niveau de rayonnement... ».

Le consommation foncière pour les équipements se réalise en extension de l'enveloppe urbaine :

➤ **La zone UE (qui jouxte la future zone 2AU) des Petits Champs (1,08 ha) :**

Située au Sud du Bourg, cette zone UE est dédiée à la relocalisation du centre technique municipal, en bordure de la zone d'activités. La parcelle YV 73 est déclarée à la PAC en soja bio sur 1,08ha. Ce secteur recouvre un secteur agricole "résiduel" au sud d'un compartiment urbanisé. Il est à noter que ce secteur a été calé sur les parcelles cadastrales ce qui permet de respecter l'intégrité de la parcelle YV 72 à cheval sur Montéliér et Chabeuil.

→ La localisation du futur CTM interroge en termes d'augmentation des déplacements et de la sécurité routière. Aucune indication n'est apportée concernant l'adaptabilité de la voirie pour absorber l'augmentation de la circulation générée dans ce secteur.

→ Par ailleurs, aucune indication n'est donnée sur le devenir, la reconversion envisagée pour le site de l'actuel CTM, le souci étant qu'il ne devienne un bâtiment abandonné, voire une friche. Le PLU devra être complété sur ce point.

➤ **La zone Ue dédiée au SDIS lieu-dit « Le Prieuré » :**

La zone d'équipement lieu-dit « Le Prieuré » : d'une surface totale de 8,8 ha, le site est occupé par des équipements sportifs (complexe sportif le prieuré occupé par un terrain de football, et des terrains de tennis. Le zonage du PLU prévoit l'extension de la zone d'équipement sur une surface de 0,6 ha visant l'accueil de la future caserne des pompiers. L'urbanisation de cette zone conduira à la perte de 0,6 ha de culture céréalière, représentant moins de 10% de la surface de la parcelle, sans enjeu écologique.

→ Après discussions des différents partenaires, la surface dédiée à ce secteur a été réduite au strict nécessaire par rapport à ce qui était envisagé initialement : **0,6 ha** environ au lieu de 1,40 ha.

L'exploitation du restant de la parcelle ne sera pas compromise. Compte tenu de la réduction de l'emprise au strict nécessaire et des justifications apportées sur le choix de l'emplacement, en cohérence avec l'avis de la CDPENAF, un avis favorable est émis sur la délimitation de cette zone.

→ Cependant, aucune indication n'est donnée sur le devenir, la reconversion envisagée pour le site de l'actuel SDIS, le souci étant qu'il ne devienne un bâtiment abandonné, voire une friche. Le PLU devra être complété sur ce point.

➤ **La zone Ue dédiée à des équipements collectifs au lieu-dit « Fauconnières » :**

La zone d'équipements UE lieu-dit « Les Fauconnières » : d'une surface de 2,3 ha correspond à un stade de football et une salle polyvalente existants, ainsi que **0,44 ha** de cultures céréalières, situés sur la parcelle des équipements existants. Située en zone inconstructible liée à un risque de rupture de digue, les possibilités d'aménagement de la zone sont très limitées.

La partie Sud-Est de la zone UE correspond à une parcelle de 0,44 ha cultivée en grandes cultures déclarée à la PAC.

→ La compatibilité avec le Scot n'est pas avérée puisque cette zone d'extension est située en dehors des fronts urbains délimités par le SCOT. D'autant que le secteur se situe en zone inconstructible du fait du risque inondation. La suppression de la zone UE en extension par rapport à l'urbanisation existante et une re-délimitation de celle-ci au plus près du bâti existant s'avérerait justifiée.

➤ **La consommation foncière pour les Emplacements réservés (ER):**

Cette consommation foncière destinée à l'intérêt général se réalise en extension de l'enveloppe urbaine essentiellement :

Le PLU compte 4 emplacements réservés :

• **ER01** d'une surface de 0,3 ha vise la création d'un cheminement mode doux le long du Jonas. Cet emplacement réservé est situé le long de la continuité écologique du Jonas et en partie en zone humide. Les prescriptions associées aux zones humides dans le règlement du PLU permettent de limiter tout impact sur les milieux (interdiction de déblai/remblai ou d'imperméabilisation des sols).

• Les enjeux écologiques sont les mêmes pour **ER03**. D'une surface de 0,52 ha, il vise à l'entretien du ruisseau et la création d'un maillage mode doux le long de la Limaçole. Sa continuité au sein de la zone urbanisée vise à ménager un accès à cet « îlot de fraîcheur ».

• **ER02** d'une surface de 0,63 ha vise à la création d'un parking arboré. Les impacts sont liés à la destruction d'une zone boisée d'environ 3500 m² constituée de boisements de feuillus mixtes.

Remarque :

Situé en zone A et N, il conviendra que le règlement du PLU prévoit des prescriptions relatives au type de revêtement perméables ou semi-perméable (le règlement prévoit des dispositions de ce type mais seulement pour les zones U et 1AUa).

• **Le dernier ER04** vise à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements au titre de l'article L151-41 4° du CU. Il se situe dans la zone urbanisée.

→ Avec une production de logements uniquement au sein de l'enveloppe urbaine, la consommation foncière de 6,07 ha paraît donc globalement maîtrisée.

→ Il conviendra cependant de s'assurer de l'accord de VRA et du SCOT sur l'extension de la zone d'activité.

→ L'extension de la zone UE, bien que zonée comme telle dans le PLU actuellement en vigueur, au niveau des « Fauconnières » devrait être supprimée compte tenu de sa non-conformité avec le SCOT et de son positionnement en zone inondable.

→ **Enfin, concernant la zone d'activité du prieuré**, à côté du stade : il s'agit d'une zone de 0,85 ha, qui comprend un bâtiment agricole vide, une maison, et un terrain de 2500m². Elle jouxte un secteur de forte valeur agronomique. Cette zone d'activité n'est pas prévue au SCOT, aussi il conviendrait de reclasser cette zone UI en zone agricole.

→ **En résumé, la consommation foncière globale du projet de PLU de MONTELIER s'élève à 6,07 ha (dont 4,62 ha pour les équipements et l'activité économique) en extension de l'enveloppe urbaine (soit 0,5 ha/an pour un PLU sur 12 ans ou 0,67 ha/an pour un PLU sur 10 ans) pour le développement résidentiel et économique correspondant à :**

- 0 ha pour l'habitat,
- 2,12 ha pour les équipements,
- 2,5 ha pour les activités économiques,
- 1,45 ha pour les emplacements réservés considérés comme des équipements (dont 0,63 ha pour des parkings).

→ Avec une consommation d'espace (hors voiries) de l'ordre de 8,8 ha sur les 10 dernières années, la consommation d'espace (hors voiries) prévue dans le PLU est donc clairement orientée à la baisse. La suppression de la zone Ue en extension au niveau de Fauconnières (0,44 ha) et de la zone Ui au niveau du Prieuré (0,85 ha) permettrait de s'inscrire dans une tendance d'une diminution de l'ordre de - 50 % par rapport à la période précédente.

► La ressource en eau potable et les réseaux d'eau:

◦ Sur la prise en compte de la ressource en eau :

Montélier fait partie du SAGE « Bas Dauphiné Plaine de Valence ». Concernant la partie gestion quantitative des eaux, la commune de Montélier est concernée par la zone de répartition des eaux (ZRE) Véore Barberolle (manque d'eau).

Protection des ressources et sécurisation de l'alimentation publique en eau potable :

La commune de MONTÉLIER ne possède plus de captage d'eau potable en activité sur sa commune.

Urbanisation et desserte en eau potable :

Le dossier de PLU/ Parties : Evaluation Environnementale + Annexes sanitaires indique : « Ainsi, en l'état actuel, le syndicat n'est pas en mesure de fournir suffisamment d'eau potable pour alimenter la population générée à échéance du PLU. Néanmoins des études sont en cours afin de trouver une nouvelle ressource (avis de l'hydrogéologue agréé dans le cadre de l'étude de faisabilité de la protection d'un futur forage destiné à une AEP publique (Combovin – Drôme), datant de janvier 2022) ».

→ Il est indispensable que la collectivité s'assure que la capacité et l'état du réseau public sont suffisants pour absorber l'augmentation potentielle de la population (soit 263 à 318 nouveaux habitants correspondant au développement urbain envisagé de 260 à 312 logements neufs) et assurer un débit satisfaisant aux constructions existantes.

→ Dans l'attente, l'urbanisation des zones U et AU est conditionnée à 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. En l'absence d'augmentation des volumes d'eau disponibles, toutes les zones 1AUa devront être reclassées en zone 1AU fermée et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en service d'un nouveau captage ou d'une interconnexion.

→ La partie « Justification des choix du PLU » dans le tome 2 du RP devra être complétée en cohérence.

◦ Sur la prise en compte des réseaux d'assainissement :

Concernant la capacité de la station d'épuration et le développement de l'urbanisation, le rapport de présentation n'apporte pas d'information sur leur adéquation ou non adéquation.

→ Dans le rapport de présentation, la partie « Justification des choix du PLU » devra être complétée afin de justifier et garantir que la capacité de la station d'épuration à traiter l'augmentation du volume d'eaux usées est suffisante pour accueillir le développement urbain envisagé de 260 à 312 logements neufs, soit 263 à 318 nouveaux habitants.

► Sur la prise en compte du risque inondation :

Concernant le règlement graphique du PLU, la cartographie du risque fait l'objet d'une carte spécifique du règlement graphique. Le contour jaune de chaque zone, ainsi qu'un grand nombre d'étiquettes diminuent cependant sa lisibilité.

L'emprise de la zone inondable est absente des deux autres cartes du zonage, sur lesquelles figure le découpage en zones. La représentation d'une simple emprise de la zone inondable sur le découpage en zones avec un renvoi vers la carte spécifique au risque permettrait d'afficher clairement l'information aux pétitionnaires sans pour autant surcharger le zonage.

Concernant le règlement écrit du PLU, le règlement des zones à risques d'inondation figure bien dans les dispositions applicables à toutes les zones, cependant aucun renvoi vers ce paragraphe ne figure en en-tête du règlement de chaque zone concernée, ce qui nuit grandement à la lisibilité du document.

→ *En conclusion, le PLU arrêté de Montélier n'intègre pas le risque inondation de manière claire et lisible, ce qui laisse craindre des difficultés dans son application quotidienne pour les pétitionnaires et par conséquent pour le service instructeur des autorisations d'urbanisme.*

► Sur la préservation des ressources et des espaces naturels et des paysages :

De manière globale, les espaces agricoles, naturels et forestiers ont fait l'objet d'un traitement attentif dans le cadre du PLU, notamment sur les questions paysagères et écologiques (continuités écologiques, pelouses sèches, zones humides, ZNIEFF).

► Sur les enjeux de transition écologique et de mobilité :

De manière générale, il convient de souligner la qualité des documents du PLU qui prennent en compte les impacts sur l'environnement (ex : limitation de l'imperméabilisation), le changement climatique (prévision pour le développement des énergies renouvelables en particulier énergies solaires), les modes doux tels que les vélos.

Sur les OAP :

> Dans les principes applicables à tous les secteurs d'OAP :

- à l'instar de ce qui est prévu dans l'OAP du quartier des bois : il serait opportun de prévoir, pour l'ensemble des secteurs, que l'implantation des constructions favorise l'emploi des énergies renouvelables (ex : solaire) et l'éclairage naturel.

> Sur les schémas de principes :

- les schémas mériteraient d'être précisés pour faire apparaître les aménagements doux (piétons / cyclables) enfin d'avoir une vision de ces déplacements dans les secteurs.

- de même, les schémas mériteraient d'être complétés pour faire apparaître les stationnements, notamment afin de connaître leur localisation.

> Pour le quartier des bois :

- sur le confort thermique des bâtiments : il serait opportun de compléter ce paragraphe au regard de la qualité de l'air en prévoyant, par exemple, que les aérations soient installées à l'opposé des voies de transport.

Sur le Rapport de Présentation - tome 1 :

Là encore, il faut souligner la bonne prise en compte par la commune du PCAET de Valence Romans. Toutefois, page 120 : il serait opportun de rappeler qu'une mise en conformité avec la loi d'orientation des mobilités de 2019 sera nécessaire notamment en ce qui concerne les IRVE (installations de recharge pour véhicules électriques) qui prévoit qu'en 2025, les parkings devront être équipés d'une IRVE par tranches de 20 places.

Page 121: la carte présentée témoigne d'une insuffisance de stationnements vélo. Des aménagements supplémentaires seraient opportuns pour favoriser le recours à ce mode de déplacement doux.

Sur le règlement écrit :

La commune s'est bien saisie des enjeux liés à la production d'énergie solaire en prévoyant dans l'ensemble des zones U et AU des pentes de toit maximales à 35 %. Cette précision mérite d'être saluée.

Pour rappel : L'article 24 de la loi Climat et Résilience dispose que « les nouveaux bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels, entrepôts et hangars > 500 m² et bureaux > 1 000 m² devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface (à compter du 01/01/2023). Les nouveaux parcs de stationnement > 500 m² devront végétaliser ou solariser 50 % de leur surface et 100 % des ombrières dès lors qu'il y en aura (à compter du 01/01/2024). » Ce qui est transposé à l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme.

→ PLU et PEB :

La commune de Montélier est concernée par le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Chabeuil. Une partie du territoire est située en zone D du PEB (zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondante à Lden 50). Le PEB est consultable sur le site Géoportail.

Le PLU devra être compatible avec le PEB (article L112-4 Code de l'urbanisme).

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE CONCERNANT LA COMMUNE :

> Le PCAET de la communauté d'agglomérations de VRA a été adopté en 2019. En 2023 : évaluation à mi-parcours du PCAET.

> TEPOS : renouvellement (TEPOS 2) en cours. Des actions rejoignent le PCAET.

> Éolien : identification de forts enjeux rédhibitoires recensés par la cartographie de la DREAL.

II – REMARQUES SUR LA QUALITÉ ET LE CONTENU DES DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLU ARRÊTÉ

► Remarque d'ordre général :

Après analyse des différentes pièces du PLU, il convient de relever des manques de précisions (clarifications) et quelques incohérences relevées dans ce projet de PLU (portant sur les chiffres INSEE, la mise en œuvre des OAP, les densités affichées, la consommation d'espace et sur le nombre de logements à produire qui varient selon les pièces du PLU (PADD, OAP et RP)).

Le contenu du rapport de présentation ne répond pas suffisamment aux exigences des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme. Certaines omissions ou insuffisances du rapport de présentation sont de nature à fragiliser juridiquement le PLU (Cf. CE 25 mars 1996 et CE 17 mai 2004).

► Sur le rapport de présentation :

Compte tenu du cadre réglementaire validé par la CDPENAF du 30 janvier 2019, il conviendra de compléter le tome 2 du rapport de présentation du PLU pour indiquer que les extensions et annexes autorisées en zones A et N devront justifier qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites (cf. condition n°11 page 51, page 55, page 57 et page 88).

Concernant les données INSEE citées de 2022 (pages 5, 172, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181 à 185, 191, 194, 196), de 2018 (page 192, 194, 195), de 2015 (page 113), ou non référencées (page 120, 171, 173, 175, 187, 198) dans le tome 1 du RP, il conviendrait d'actualiser les chiffres cités avec les données disponibles plus récentes (cf. dossier communal complet paru le 12/07/2022) notamment concernant le nombre de logements par catégories (résidences principales, secondaires et vacants), les activités et les emplois. De même page 12 du tome 2 du RP et page 36, 84, 85 de l'Évaluation Environnementale.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience », promulguée le 22 août 2021, modifie le contenu du PLU. Concernant notamment le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), celui-ci (cf. art. L.151-5 du Code de l'urbanisme) ne peut prévoir de nouvelles zones à urbaniser que s'il justifie au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

De plus, le PADD, en cohérence avec le diagnostic réalisé dans le rapport de présentation, fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément au principe de réduction. Ces objectifs doivent permettre d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, à un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

→ *Il en découle que l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis identifiées par le rapport (Pages 164 à 169 du tome 1 du rapport de présentation) n'est pas suffisamment détaillée. Il conviendra de compléter le rapport de présentation sur ce point en présentant une analyse à la parcelle et en affichant le potentiel de l'habitat et en justifiant pourquoi certaines parcelles ne sont pas retenues.*

→ *De même, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mériteraient d'être clairement quantifiés en hectare et affichés, de manière globale (pour l'ensemble du PLU) et aussi pour chaque destination (exemple : tant d'hectares pour l'habitat, tant d'hectares pour les activités, tant pour les équipements...).*

Le tome 2 du rapport de présentation devra être complétée par la **justification des choix du projet de PLU** car certaines justifications présentes dans l'évaluation environnementale n'apparaissent pas dans le rapport de présentation conformément à l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme. Par exemple, aucune information n'apparaît concernant la ressource en eau ou le réseau d'eau potable.

Et notamment, il conviendra d'apporter des précisions sur les possibilités de mutation/reconversion de l'actuel centre technique municipal et de l'actuelle caserne de SDIS.

Page 84 du tome 2 du rapport de présentation, concernant le dernier paragraphe situé en-bas de page, il conviendra de préciser « ... *devront être affectés à des logements sociaux* » et donc de rajouter le terme « sociaux » en fin de phrase.

Pages 84 et 85 du tome 2 du rapport de présentation, il conviendra de clarifier la présentation des différents types de servitudes de mixité sociales (*à priori 3 sortes de servitudes : S (applicable sur les zones U = Sa et applicable sur les zones AU = Sb), S1 et S2*) que le projet de PLU de Montélier souhaite mettre en place car la rédaction actuelle manque de transparence. A l'issue de cette clarification, les informations relatives aux servitudes de mixité sociale devront être traduites de manière cohérente dans le règlement écrit et reportées en cohérence sur le règlement graphique.

Page 94 du tome 2 du rapport de présentation, il conviendra de compléter : d'une part, la liste du tableau par l'ER n°4 prévu, et d'autre part, la justification des 4 emplacements réservés du projet de PLU, et enfin, d'indiquer que leur liste est reportée en annexe du PLU et qu'ils sont numérotés et repérés au plan de zonage (règlement graphique).

► **Sur le PADD :**

Le PADD pourrait être complété par l'affichage d'un objectif de « densité moyenne » et d'un objectif chiffré de « consommation foncière ».

► **Sur les OAP :**

Il est regrettable qu'il n'y ait pas l'affichage d'une réflexion propre et détaillée à l'échelle de chacune des OAP. De manière générale, les OAP mériteraient d'être retravaillées afin de présenter, pour chaque OAP : un programme qui lui soit spécifique (notamment concernant la production de LLS), ainsi qu'un principe d'aménagement explicité pour chacune des OAP.

Sur l'ensemble des OAP, il conviendrait de proposer un affichage clair du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) à produire dans chaque OAP, et de justifier dans les OAP ce qui est du logement intermédiaire.

Concernant le programme de logements attendu (page 34 des OAP), en complément de la superficie de chacun des secteurs des OAP dédiés à l'habitat, il conviendra d'indiquer clairement la densité effective et de préciser s'il s'agit d'une densité brute ou d'une densité nette.

Globalement, il semblerait que la production de logements se réalise dans une densité légèrement inférieure à celle affichée (32 logts/ha).

Concernant la programmation temporelle (page 35 des OAP), d'une part, il conviendrait de compléter l'échéancier prévisionnel par un tableau indiquant que cette programmation prévoit la construction de : 47 logements à l'approbation, 15 logements en 2023, 31 logements en 2025, 17 logements en 2026, 23 logements en 2027, 15 logements en 2030 et 8 logts en 2032.

D'autre part, au regard du calendrier de finalisation de la procédure de révision du PLU, l'approbation du PLU pouvant être envisagée au cours de l'année 2023, en cohérence, il conviendra de décaler d'une année les différents phasages prévus (approbation, 2023, 2025, 2026, 2027, 2030 et 2032).

► **Sur les dispositions du règlement écrit :**

En raison d'« arbres isolés, haies et alignements arborés à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme », il conviendrait d'ajouter dans les dispositions générales du règlement, un point intitulé « Rappel des mesures à prendre en matière de défrichement » et de préciser que les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en mairie dans les espaces boisés classés figurant, le cas échéant, au plan de zonage, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont prévus dans un document de gestion durable (article L.124-1 à L.124-3 du Code Forestier) ou si la nature de la coupe de bois réalisée est listée dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008.

Titre 2 du Règlement écrit – Dispositions applicables à toutes les zones, un paragraphe pourrait être dédié à la "RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS" et il conviendrait de préciser qu'une distance d'éloignement de 100 m par rapport aux bâtiments d'élevage et aux bâtiments d'exploitation devrait être imposée en cas de recours à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme (reconstruction à l'identique) et à l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme. Par mesure de cohérence, il serait souhaitable que les dispositions développées dans ce Titre 2/ »Généralités » soient plus précises et intègrent les dispositions prévues dans le règlement de la zone A et de la zone N.

Page 10 à 16 : les définitions incluses dans le titre 1 du règlement écrit du PLU devront être reprises pour se caler sur celles du lexique national d'urbanisme. Une définition de l'exploitation agricole y est présente en référence à la SMA (superficie prévue par le Code rural dans un but exclusivement économique). Or cette définition revient à réglementer une activité ou les modalités de son exercice, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L 101-3 du Code de l'urbanisme et ne rentre pas dans le domaine d'intervention du PLU. Ainsi, les paragraphes consacrés à cette notion devront être supprimés.

Page 23, le règlement des zones à risques d'inondation figure bien dans les dispositions applicables à toutes les zones, cependant aucun renvoi vers ce paragraphe ne figure en en-tête du règlement de chaque zone concernée.

Dans les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, au titre 2, point 5 relatif aux « Prescriptions en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementales des constructions », il conviendra de remplacer les interdictions par des préconisations.

Le règlement du PLU devra prévoir des prescriptions relatives au type de revêtement perméable ou semi-perméable pour l'ER n°2 destiné à la création d'un parking de 0,63 ha.

Page 51 et s., les dispositions réglementaires de la zone UI (dédiée aux activités économiques) devront être plus restrictives notamment afin de protéger le linéaire commercial le long de la RD et de préserver les besoins d'espace pour la logistique, il conviendra ainsi de ne pas autoriser les hôtels, restaurants, salles d'art et de spectacles en zone UI.

Page 53 et 66, les prescriptions de l'article 1-3 relatif aux dispositions de mixité sociale pour les zones U et AU du règlement du PLU, devront être mises en cohérence avec les justifications des choix de mixité sociale du PLU de Montélier prévues aux pages 84 et 85 du tome 2 du rapport de présentation. Celles-ci devront également être reportées en cohérence au règlement graphique.

Dans le règlement des zones A et N, les conditions d'application de l'art L.111-15 CU (bâtiment démolé ou détruit depuis moins de 10 ans) ne sont pas prévues. Idem pour l'art. L.111-23 CU (restauration bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs) . Il faut absolument que ce soit le cas.

Page 74 /Condition n°7 : l'emprise des annexes c'est 35m² et non 40m² / idem en bas de page alinéa "construction d'une annexe" .

Concernant la zone NL : celle-ci constitue de la « consommation foncière induite »... Le règlement de la zone NL doit être mieux encadré en rajoutant ce qui est souligné en gras ci-après. Il conviendra de préciser que sont admis dans le secteur NL « les aménagements en lien avec l'activité de loisirs existante » et « les autres équipements recevant du public sous réserves cumulatives : d'être en lien avec l'activité de loisirs existante/présente et de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol » sur l'ensemble de la zone.

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation principale d'habitat : page 63 et suivantes du règlement écrit, ainsi que pages 64, 79 et 82 du tome 2 du RP, sont évoquées tantôt des zones AUa, tantôt des zones 1AU, tantôt des zones AUah, tantôt des zones 1AUah1, 1AUah2, 1AUah3 ouvertes à l'urbanisation. Au sein des OAP, sont évoquées des « zones à urbaniser » et au plan de zonage, sont légendées et reportées uniquement des zones 1AUa. Il conviendra de clarifier et mettre en cohérence la désignation des zones «à urbaniser à vocation principale d'habitat» dans l'ensemble des pièces du PLU. Il conviendra également de préciser page 64, dans le chapeau introducteur de présentation de la zone que l'aménagement de chaque zone se réalisera « dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble » et de se reporter aux OAP prévues par le PLU de Montélier.

Concernant la zone ouverte à l'urbanisation à vocation principale économique : page 63 du règlement écrit est précisé que la zone « 2AUi » est « fermée à l'urbanisation » en raison de réseaux insuffisants. Cette indication devra être reprise dans le chapeau introducteur de la zone (page 70 du règlement écrit) et devra être également précisé que : d'une part, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU ou à une révision du PLU lorsque les réseaux seront suffisants et, d'autre part, que son aménagement se réalisera « dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ». Par ailleurs, page 64 du tome 2 du RP, une zone 2AUi est mentionnée alors que le règlement graphique évoque en légende une « zone 1AUi « ouverte » » et reporte une « zone 2AUi » au plan zonage. Il conviendra donc de clarifier et mettre en cohérence la désignation des zones «à urbaniser à vocation principale économique» dans l'ensemble des pièces du PLU.

Concernant la zone N, le règlement écrit de la zone N stipule que "*Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.*" alors qu'aucun changement de destination n'est identifié au règlement graphique de ce projet de PLU (ni en zone A, ni en zone N).

Dispositions du règlement concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole ou naturelle :

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme autorise les extensions des bâtiments d'habitation existants ou annexes dans les zones agricole et naturelle dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.

Il conviendra, conformément à l'avis émis par la CDPENAF, de mieux justifier au rapport de présentation en quoi ces dispositions ne contreviennent pas au principe de préservation du caractère agricole ou de la qualité paysagère des sites et de préciser certains points du règlement (compléter : la définition d'annexe, rajouter celles de surface totale et d'emprise au sol et les dispositions sur l'aspect extérieur (*utilisation de matériaux, volumétrie et toitures, vérandas sur bâti ancien, en harmonie avec la construction existante, ...*) ; rajouter que la construction d'une annexe ne doit pas compromettre l'activité agricole et « à condition que la surface de plancher et d'emprise au sol n'excède pas 35 m² (et non pas 40 m²) et qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale dont elle dépend », de remplacer la notion de « surface de plancher initiale » par « surface totale initiale » afin d'intégrer les surfaces dédiées aux garages ; remplacer les interdictions par des préconisations.

Il conviendra également de préciser que les conditions fixées pour les extensions des habitations existantes et les annexes s'appliquent également aux changements de destinations autorisés pendant la durée du PLU.

Compte tenu du cadre réglementaire validé par la CDPENAF du 30 janvier 2019, il conviendrait de compléter le règlement du PLU pour indiquer que les extensions et annexes autorisées en zones A et N devront justifier qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites (cf. condition n°11 page 75 et page 80 du règlement).

► Sur le règlement graphique :

Concernant l'intégration du risque inondation au règlement graphique (zonage) du PLU (pièces n°3.2.1 : Plan de zonage au 1/7500 et n°3.2.2 : zoom au 1/2500), on relève que ni l'emprise des zones inondables, ni le zonage réglementaire n'apparaissent sur ces deux plans en particulier. Or une trame zone inondable doit nécessairement apparaître dans le règlement graphique qui demeure le seul

document opposable dans un rapport juridique strict de conformité. Le principe à respecter est d'assurer la sécurité juridique du document tout en maintenant une bonne lisibilité pour l'ensemble des informations qui sont présentées dans le document graphique du PLU.

Dans cette optique, le choix peut être fait soit de distinguer dans le document graphique principal les différentes zones de risque sous forme de trames différenciées (densité de ligne ou de couleur...), soit de reporter une seule trame inondation sur le document principal. Le renvoi à une carte détaillée qui doit faire partie de la liasse des documents graphiques (il ne s'agit pas d'une annexe) apparaîtrait alors dans la légende du zonage graphique principal opposable.

Il est nécessaire de faire figurer, à minima, l'emprise de la zone inondable avec un renvoi à la pièce n°3 .2.3 : Règlement graphique Risques au 1/7500 afin que l'information de l'existence de risques et de nuisances soit bien indiquée.

Concernant le classement en zone N des parcelles n°33, 34, 35 et 36, à l'Est du hamau de « Fauconnières », au Sud de la zone UC, s'agissant de 1,60 ha de jachère d'intérêt écologique et d'une exploitation agricole, il conviendra de reclasser ces parcelles en zone Agricole.

De même, au lieu-dit Fauconnières, au Sud de la zone UE des Riverons, la parcelle déclarée en grande culture (seigle bio) à la PAC devra être reclassée en zone Agricole et la zone UE redélimitée au plus près des bâtis et équipements existants.

Il conviendra de supprimer la zone UI de la zone artisanale du Prieuré afin de la reclasser en zone Agricole, considérant qu'elle ne figure pas au Scot et que l'occupation actuelle ne recense qu'un atelier d'artiste-peindre dans le bâtiment présent sur la parcelle n°137.

Un emplacement réservé n°4 (ER4) destiné à la production de logements sociaux est indiqué page 77 de l'Évaluation environnementale (EE) mais ne se retrouve pas dans la liste du tableau des ER figurant en-bas du règlement graphique (plan de zonage). Il conviendra de la rajouter.

Par ailleurs, concernant la mixité sociale et générationnelle (cf. pages 84 et 85 du tome 2 du RP), la représentation graphique de la servitude S2 n'apparaît pas telle qu'elle sur le règlement graphique où seule la mention S est représentée par une trame de couleur en violet hachuré. De même, les zones 1AUa devraient être hachurées comme la servitude S1. Par conséquent, il conviendra de mettre en cohérence les informations reportées en légende dans le cartouche du règlement graphique et sur le plan de zonage avec les différents types de servitudes de mixité sociales que le projet de PLU de Montélier entend mettre en place. Ainsi, ce sont 3 représentations graphiques distinctes (exemple : 3 sortes de hachures) qu'il conviendrait de mentionner en légende du règlement graphique et de reporter sur le zonage du PLU.

► **Sur les annexes :**

D'une part, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) annexés au PLU arrêté ne sont pas à jour. D'autre part, il conviendra également de les faire figurer au rapport de présentation du PLU. Ainsi, la liste et le plan actualisés joints au présent avis (voir pièces jointes) devront être intégrés dans les différentes pièces du PLU.

La carte d'aléas feux de forêt transmise par courrier du 27 décembre 2018 à la commune de Montélier identifie les secteurs les plus exposés au phénomène feux de forêt. Les annexes devront être complétées par une annexe sur le risque incendie de forêt qui intégrera notamment la cartographie de l'aléa (version 2017) et une annexe sur les obligations légales de débroussaillage en application des articles L 134-15 et R 134-6 du Code forestier. Ces documents sont joints au présent avis.

La liste des emplacements réservés (ER) doit être annexée au plan local d'urbanisme. Cette liste devra préciser l'objet et la superficie de chaque ER. De plus, la délimitation de chaque ER devra être mentionnée au rapport de présentation dans la partie justification des choix.