

ANNEXE 7.3

ÉCHANGES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE PRÉLABLEMENT À L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

L'énoncé des questions et les réponses apportées par le maître d'ouvrage (en caractères de couleur verte) est exposé ci-après.

07 MARS 2023

(Q1) Pourquoi un PLU et non un PLUi ? (R1) **La Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo n'a pas souhaité prendre la compétence urbanisme.**

(Q2) Quelle différence, au plan de la démarche communale, y a-t-il entre les 2 délibérations du 17 février 2020 et du 20 juin 2022 arrêtant le projet et dressant le bilan de la concertation ? (R2) **Les interlocuteurs du commissaire enquêteur s'étonnent de l'existence de la première délibération citée et s'engagent à examiner les archives.**

(Q3) Le registre de concertation en mairie et le cahier de remarques cités dans les délibérations dressant le bilan de la concertation sont-ils unique et même chose ? (R3) **Oui.**

(Q4) La compréhension du nombre de logements à créer dans les 10 à 12 prochaines années n'est pas évidente. (R4) **En effet.**

(Q5) Qu'est-ce que le ligne LGV évoqué dans le chapitre relatif au bruit ? (R5) **Ligne à Grande Vitesse.**

(Q6) Quelle ressource en eau pour l'irrigation ? (R6) **L'eau du canal de La Bourne.**

(Q7) Le Syndicat des Eaux de la Plaine de Valence (SIEPV) n'est pas, en l'état actuel des choses, en mesure de fournir suffisamment d'eau potable pour alimenter la population générée à échéance du PLU. (R7) **Suite à l'évocation du sujet dans l'avis de Madame la Préfète de la Drôme, le Maire lui a adressé un courrier faisant part du résultat de l'étude engagée qui se veut rassurant ; Madame la Préfète de la Drôme a apporté son commentaire audit courrier. Ces deux courriers seront portés à la connaissance du commissaire enquêteur mais ne pourront formellement constituer des parties constituantes du dossier d'enquête faute d'avoir été produits avant l'arrêt du projet.**

(Q8) Le secteur du Prieuré, à vocation d'activités artisanales, se situe dans un espace agricole. Pourquoi avoir ainsi réduit un espace agricole ? (R8) **La décision a été prise par une municipalité précédente et il ne paraît pas utile d'y porter une appréciation au stade actuel de l'enquête.**

(Q9) Le PLH en vigueur s'achève en 2023. Où en est-on de sa révision ? (R9) **Elle est engagée.**

(Q10) L'évaluation environnementale titre « ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 ». Or et sauf erreur, il est spécifié dans le dossier qu'il n'existe pas de zone appartenant au réseau Natura 2000. (R10) **Il n'existe en effet pas de zone Natura 2000 dans la commune, la question est hors projet.**

(Q11) Peut-on situer, sur une carte, la ZNIEFF, dite « Carrière du bois (des pauvres) » ? (R11) **Plan à l'appui, la ZNIEFF existe bien au Sud Est de la commune et se trouve localisée sur les deux communes de Chabeuil et de Montélier.**

(Q12) 10 OAP sont prévues. L'urbanisation de 3 de ces 8 OAP (Tilleuls Est, Les Bois n° 2, 4 et 5) est envisagée relativement tardivement : pourquoi ne pas les avoir reportées à plus tard ?

(R12) D'autres éléments pourraient accentuer le retard. Mais le choix de la mairie, persuadée de leur mise en place dans la période du nouveau PLU, se déclare peu favorable au fractionnement qui nécessiterait le lancement de modifications ou de révision simplifiée du PLU.

13 MARS 2023

La comparaison entre l'envoi des plans relatifs aux OAP et leur présentation dans les documents « OAP » du dossier appelle de ma part les observations consignées dans le tableau suivant.

(Q1) En outre, pour ce qui est de la « ZA Sud du bourg – amendement Dupont », est-ce une OAP ? (R1) Oui. Elle propose un aménagement d'ensemble du secteur sur lequel elle porte.

(Q2) Sauf erreur (cf. N. B.) de ma part, je retiens que seul le quartier des Bois (Ud) serait en zone U. (R2) oui en zone Ud. Le classement des autres OAP (R2) Les autres OAP sont classées en zone 1AUa selon la nouvelle nomenclature des PLU. Elles sont à vocation d'habitation et les réseaux sont présents au droit des tènements.

Le dossier Amendement Dupont lui concerne un zonage double :

- A l'Est de la route départementale 538, le zonage est Ui correspondant à une zone d'activité déjà existante. L'amendement Dupont va seulement permettre de bâtir plus près de la route départementale actuellement touchée par un recul.

- A l'Ouest de la route départementale 538, le zonage est 2AU_i : 2 car le tènement n'est pas urbanisable dans l'immédiat car les réseaux ne sont pas présents au droit du tènement et i car il s'agit d'activités et non d'habitat.

(Q3) Les plans fournis par le bureau d'études laisse présumer qu'il s'agit de zones AU voire AUa (l'indice « a » signifiant habitat), à quoi s'ajoute le « h » (?) de AUah. (R3) Il n'y a pas de zone AUah dans le zonage de notre PLU mais une zone Uah qui est une zone habitable correspondant au centre ancien de Fauconnières. Par contre, dans le règlement écrit page 63, on trouve en effet les zones 1AUah au lieu de 1AUa. Il y a donc une erreur matérielle à ce niveau-là car le règlement graphique et le règlement écrit donnent en effet 2 appellations différentes pour les mêmes secteurs.

(Q4) Selon le règlement, ces secteurs seraient donc, selon le code de l'urbanisme, destinés à accueillir une urbanisation future à court terme avec des constructions dédiées à l'activité économique notamment pour l'artisanat, le commerce, les bureaux, l'industrie, donc à classer en zone 2AU (cf. N. B. ci-après). Ne devraient-ils pas être classés 2AU, ce qui correspondrait à des secteurs dédiés à l'habitat et aux équipements publics ?

De plus, Les Bouviers, Le Clos et Montmartel seront urbanisables à l'approbation du PLU. Ne devraient-elles pas, de ce fait, être classées en zones U (et non AU comme indiqué dans l'envoi du bureau d'études) ? (R4) C'est le bureau d'études qui a mis ce classement. C'était déjà le cas dans le PLU actuel du fait d'une programmation dans le temps. La zone AUa un règlement différent sur les hauteurs de bâtiment notamment qui permet une urbanisation plus dense que dans les zones U ainsi que sur les destinations et sous destinations possibles plus restreintes en zones 1AUa destinées à accueillir uniquement du logement pour permettre d'atteindre notre quota de logements sociaux, le pourcentage de logement sociaux exigé est aussi différent.

(Q5) Je ne trouve, enfin, pas d'explication aux précisions correspondant aux zones 1AUah et 2AU_i.

(R5)

Evocation dans le document « OAP » et dans le rapport de présentation du dossier	Insertion dans envoi du bureau d'études	Observations du commissaire enquêteur
Champ des Ormes	Le village Sud oui	
Les Tilleuls	Les Tilleuls oui	
Montmartel	Montmartel oui	
Résistance Vercors	Pas d'appellation (Village ?) oui plan N°4	
Le Bourg	Le Bourg oui plan N°5	Pas la même configuration dans les deux en effet j'en parle au bureau d'études
Le Clos	Trouiller Oui	
Les Bouviers	? plan N°7	
Libération	? plan N°8	
Amendement Dupont ZA Sud du Bourg ?	Les Petits Champs	Pas la même configuration dans les deux en effet j'en parle au bureau d'études
Quartier des Bois	L'OAP porte sur tout le zonage Ud qui représente le secteur des Bois plan page 33 du document des OAP	Absent dans l'envoi du bureau d'études

N. B. : 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.

Selon l'article R123-6 du code de l'urbanisme : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification (avec délibération motivée) ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

23 MARS 2023

(Q1) Résultats de la recherche concernant une nouvelle ressource en eau potable ? (R1) Cf. document produit par le SIEPV, sollicité par la mairie et adressé au commissaire enquêteur. Ce document est produit en annexe 7.6. (R1) **Vous trouverez ci-joint le mémoire technique réalisé par le Syndicat des Eaux de la Plaine de Valence en décembre 2022. Le problème de ressource en eau ne concerne pas toutes les OAP mais seulement les 5 OAP suivantes : Montmartel (un permis a été accordé donc le projet est acté), Libération, Le Bourg, Champ des Ormes, Résistance Vercors.**

(Q2) Situation de la zone artisanale au lieu-dit « Le Prieuré » : ilot Ui de l'OAP du bourg (schéma non adressé, sauf erreur, par le bureau d'études) ? (R2) **La CDPENAF et la Chambre d'Agriculture ont fait remarquer que ce lieu n'était pas cohérent pour développer une zone d'activités au milieu de la zone agricole. La Commune compte prendre en compte cette remarque et repasser ce secteur en zone agricole.**

Bureau d'études relancé le 24/03/23 pour obtenir ce plan ainsi que celui du secteur amendement Dupont. Transfert du plan le 24/03/23.

(Q3) Avis services de l'Etat : 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 (R3) **ce n'est pas par an mais pour la période 2010-2020 soit 11 ans, il s'agit d'une erreur de leur part** (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).

Avis dossier : Selon la méthode de calcul utilisée, la surface totale de foncier utilisé sur le territoire de Montélier entre 2010 et 2020 peut être estimée à environ 19,1 hectares, soit une consommation foncière de 1,73 hectare par an.

(R3) **Oui c'est ce qui est expliqué dans le rapport de présentation tome 1 page 161.**

(Q4) Quelles cultures sont irriguées ? (R4) **Toutes les cultures de printemps / été sont irriguées et des bouches d'irrigations sont présentes sur tout le territoire par l'intermédiaire d'un réseau collectif et quelques forages.**

(Q5) Le schéma d'assainissement a-t-il besoin d'une actualisation, notamment en fonction de nouvelles zones à desservir ? (R5) **Uniquement pour la zone 2AUi située au sud de la commune.**

(Q6) Pour exemple, concernant le quartier des Bois, il n'existe, comme relevé dans le dossier (note non technique), aucun équipement, services, commerces ou transports en commun, ni réseau d'assainissement et les voiries sont faiblement dimensionnées. Si cela est exact, ce secteur peut-il être classé Ud ? (R6) **D'après la Cour d'Appel de Lyon oui puisqu'elle a jugé par 2 fois que notre classement en Zone N n'était pas légal. C'est ce fait qui nous a décidé à réviser notre PLU pour notamment repasser ce secteur en zone U.**

(Q7) La commune a opté pour une démarche sans recours à la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) (ce qui n'est pas une obligation légale). Ce choix a-t-il fait l'objet d'une interrogation ? (R7) **Non**

(Q8) La concertation a-t-elle souffert de la crise sanitaire ? (R8) **Pas vraiment.**

04 MARS 2023

Q1 Quid des plans transmis par le bureau d'études le 29 mars ? (R1) **Les plans transmis le 29 mars sont bons.**

Q2 L'erreur porte-t-elle bien sur la seule OAP ZA Sud du Bourg et le secteur recouvert par l'Amendement Dupont (secteur dit « Amendement Dupont » page 38 du document « OAP » du dossier) ? (R2) **Oui.**

(Q3) Affichage ? (R3) **L'affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté a été fait en mairie le 14 mars 2023.**

Q4 Qu'en est-il du réseau d'assainissement susceptible de desservir notamment le quartier des Bois ? (R4) **Il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif prévu dans le secteur des Bois. Ce secteur est un secteur d'assainissement autonome.**

Q5 Envoyer avis d'enquête. (R5) **Je l'ai mis en pièce jointe du mail.**

(Q6) La commune dispose-t-elle d'un zonage d'assainissement ? (Ces zonages ont pour objet d'identifier les zones d'assainissement collectif et non collectif, ainsi que les zones et mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement). Le schéma des « annexes sanitaires ne permet guère de connaître précisément les zones desservies ou on par le réseau public d'assainissement collectif non plus que celles « condamnées » à l'assainissement individuel. (R6) **C'est la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo qui détient la compétence assainissement et donc la responsabilité du zonage. J'ai un plan en mairie que je pourrai vous montrer lorsque vous viendrez le 12 avril. Toutes les zones urbanisées de la commune à l'exception du secteur des Bois sont raccordées à l'assainissement collectif. Les habitations parsemées en pleine campagne ne sont pas raccordées non plus.**

Q7 Le tome 2 du rapport de présentation et les services de l'Etat évoquent l'existence de servitudes S1 et S2. La servitude S1 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. La servitude S2 est a priori dédiée à la production de 10 à 20 hébergements pour les personnes âgées. Où puis-je en trouver l'expression dans le dossier ? (R7) **Vous pouvez la retrouver page 53 du règlement écrit et sur le plan de zonage.**

(Q8) Combien existe-t-il de structures d'hébergement à Montélier, notamment pour ce qui concerne l'hôtellerie ? (R8) **Il existe 2 hôtels (La Martinière et l'hôtel Valéry) ainsi que 8 chambres d'hôtes et gîtes.**

(Q9) Ma compréhension du classement et de la mixité impartis aux OAP, tels que consignés dans le tableau ci-après, est-elle la bonne ? (R9) **Cf. insertions dans le tableau.**

Désignation des OAP	Classement	Mixité
Montmartel	1AUa	<p>Mixité sociale : Les zones 1AUah1, 1AUah2, 1AUah3 sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. À ce titre dans tout programme de logements créés, 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur. Oui.</p> <p>Mixité fonctionnelle non réglementée.</p> <p>Elle est définie par les destinations et sous destinations autorisées dans ces zones (voir page 64 du règlement écrit).</p>
Libération	1AUa	
Le Bourg	1AUa	
Résistance Vercors	1AUa	
Champ des Ormes	1AUa	
Le Clos	1AUa	
Les Tilleuls	1AUa	
Les Bouviers	1AUa	
Amendement Dupont 1	2AUi	<p>Mixités sociale et fonctionnelle non réglementées. Oui elles ne sont pas règlementées actuellement. Il s'agira d'une zone destinée à l'activité et non à l'habitat. Il n'y aura pas de logements sociaux donc pas de mixité sociale. La mixité fonctionnelle sera définie par les destinations et sous destinations qui seront autorisées dans la zone lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation.</p>
Amendement Dupont 2	Ui	<p>Rien ne semble indiqué concernant cette zone. Sachant que tel n'est pas le cas des zones Ua, Ub et Uc, pour lesquelles la mixité fonctionnelle n'est pas réglementée mais, s'agissant de la mixité sociale : ces zones sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. À ce titre dans tout programme à partir du 2e logement construit sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions</p>

		parcellaires de parcelles telles qu'existantes à l'approbation du PLU), tout logement doit être affecté : soit à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur, soit à des logements en accession sociale de type PSLA. Il s'agit d'une zone destinée à l'activité et non à l'habitat. Il n'y a pas de logements sociaux donc pas de mixité sociale. La mixité fonctionnelle est définie par les destinations et sous estinations autorisées dans la zone (voir page 51 du règlement écrit).
Les Bois n° 1 à 5	Ud	Aucune précision n'est apportée concernant aussi bien la mixité sociale que la mixité fonctionnelle. Mixité sociale : aucun logement social n'est demandé sur cette zone (pas de services...). Toutefois si quelqu'un souhaitait en faire, rien ne l'interdirait. Mixité fonctionnelle : elle est définie par les destinations et sous destinations autorisées dans la zone (voir page 51 du règlement écrit).