

Raymond FAQUIN
9 chemin sous Géry
26200 MONTELIMAR
Tél. : 04 75 01 95 57
Mobile : 06 07 61 95 07
Mail : raymond.faquin@wanadoo.fr

Montélimar, le 18 novembre 2016

RAPPORT D'ENQUETE Du Commissaire Enquêteur

MODIFICATION du Plan Local d'Urbanisme

Commune de MONTELIER 26

***Conclusions et avis motivé
du Commissaire Enquêteur***

SOMMAIRE

A. RAPPORT D'ENQUETE	p.3
Préambule	
1. OBJET DE L'ENQUETE	p.4
<u>1.1. Objet de l'enquête et Résumé du Projet</u>	p.4
1.1.1. Objet de l'enquête	p.5
1.1.2. Résumé du Projet	p.5
<u>1.2. Cadre de l'enquête et contexte juridique du projet</u>	p.5
1.2.1. Phase préalable à l'enquête publique	
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	p.6
<u>2.1. Organisation de l'enquête</u>	p.6
2.1.1. Désignation du Commissaire Enquêteur	P.6
2.1.2. Organisation de l'enquête publique	p.6
2.1.3. Contenu du dossier de l'enquête	p.6
2.1.4. Publication et affichage	p.6
<u>2.2. Déroulement de l'enquête</u>	P7
2.2.1. Durée de l'enquête	p.7
2.2.2. Permanences du commissaire enquêteur	p.7
2.2.3. Observations sur le déroulement de l'enquête et la qualité des dossiers	p.7
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p8
<u>3.1. Observations orales directes auprès du Commissaire enquêteur</u>	p8
<u>3.2. Observations sur le registre</u>	p.8
<u>3.3. Observations enregistrées par courrier annexé au registre.</u>	P.9
4. ANALYSE ET COMMENTAIRES DES OBSERVATIONS	p10

<u>4.1.Observations faites a titre de simples renseignements</u>	p.10
<u>4.2.Observations faisant l'objet d'une analyse particulière</u>	p 10
<u>4.3.Commentaires Commissaire enquêteur</u>	p11

5. COMMENTAIRES SUR LES PROJETS **p11**

B. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR **p.16**

**CONCERNANT LE PROJET DE MODIFICATION DE LA COMMUNE
DE MONTELIER**

RAPPORT D'ENQUÊTE

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTELIER

Préambule

La Commune de Montélier, située dans la proche banlieue de Valence est une commune de 2500 ha à caractère agricole, mais également pourvue de forts secteurs artisanaux, industriels et commerciaux. Elle comptait environ 4000 habitants à l'orée 2016. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Valence -Romans Sud Rhône-Alpes fort de 51 communes et plus de 100000 habitants.

Elle est soumise aux règles de cette agglo en matière de Transport, PLH, déchets, eau, aménagement du territoire (pourcentage constructions, social, etc.).

Montélier ne possède actuellement que 9,55% de logements sociaux, mais doit en compter 20 % ce qui amène la commune à augmenter considérablement son parc social en imposant des règles plus importantes dans les zones AU.

Un SCOT déjà élaboré, enquête réalisé est en cours d'approbation d'ici fin 2016, et amène donc la commune à respecté les lignes d'urbanisation définies dans ce SCOT qui en tout état de cause entrainera la mie en conformité ultérieure des documents. SCOT du Grand Rovaltain.

La proximité des deux villes de Valence et Romans fait qu'une pression foncière est forte sur les communes avoisinantes dont Montélier qui de par la grande liberté du POS ancien a vu la création d'une grande urbanisation excentrée à environ 3 kms du bourg, et qui a également un hameau ancien, Fauconnière, urbanisé. Nous avons pu constater au cours de la visite de la Commune que ce secteur dit des « Grands Bois » avait la particularité d'être constitué uniquement de résidences sur de grands terrains. Cela a entraîné une énorme consommation de l'espace tout en créant un caractère paysager particulier et remarquable, car chaque parcelle est fortement boisée, certaines faisant plus d'1 ha. Il sera nécessaire de maîtriser la densification de ces parcelles en cas de division.

1. OBJET DE L'ENQUETE

1.1. Objet de l'enquête et résumé du Projet

1.1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête prescrite en application des articles L.123-13-1 et suivants , R123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et L.123-1, R123-1 et suivants du Code de l'Environnement – en application des dispositions de la Loi ENE, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a pour objet la **MODIFICATION** du PLU de la Commune de **MONTELIER** et également en application de la loi ALUR du 23 mars 2014 et de l'ordonnance du 23 septembre 2015 (recodification du Code de l'Urbanisme) et publication du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.(R 151 du CU.)

1.1.2. Résumé du Projet

Le projet de modification porte sur de nombreux points résumés ci-après :

1/ modification des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) -

- création d'une OAP nouvelle sur le secteur Route de Valence (propriété communale actuellement peu utilisée)
- agrandissement de l'OAP « des Jardins » en centre ville pour la réalisation d'une résidence senior et des logements groupés.
- modification de la programmation des zones avec intégration de la future zone route de Valence
- des modifications dans le texte sur les hauteurs à mettre en harmonie avec le règlement de zone AUa10, avec suppression d'un article contraignant sur le stationnement, suppression du mot « sécurisé » pour stationnement des cycles , réduire la surface minimale d'espace vert à 10% au lieu de 15%.

2/ Mise à jour des emplacements réservés

- Suppression de l'ER n° 6, déjà réalisé
- Création d'ER pour réaménager l'entrée de ville, étendre les équipements d'intérêts collectifs et permettre la réalisation de logements sociaux.

3/ Intégration Loi Macron : suppression des sous-zones Ah et Nh dans les règlements.

4/ Intégration d'une palette de couleur dans l'Art 11 du Règlement.

5/ Modification du règlement pour les zones Ub et Uc : autoriser le stationnement entre emprise publique et constructions, et donc en créant des obligations de parking pour les commerces.

6/ Augmentation du pourcentage de logements sociaux de 25 à 35% dans les zones AU : à l'horizon 2025 avec un ER pour logements sociaux à 100%.

7/ Une maîtrise de la densification en zone Ub et Uc : zone pavillonnaire ancienne, à fort enjeu paysager et esthétique – imperméabilisation des sols, voisinage, ensoleillement, accès.

8/ Modification zonage : passage de zone Ui à Ub du secteur du centre technique de la commune et permettre réalisation logements sociaux.

9/ Correction incohérences OAP et Règlement.

Toutes ces modifications entrent bien dans le cadre d'une évolution normale du PLU, la modification normale avec enquête publique (Art L. 153-36 du CU) mais sans consultation de l'Autorité environnementale. Ces modifications n'entraînent pas de

changement des orientations du PADD, ni réduction de zone EBC, zone A ou N ou de réduction de protections.

Le dossier a été transmis aux PPA, sans que leur consultation ait été obligatoire.

1.2. Cadre de l'enquête et contexte juridique

Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain – loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000).

Loi ENE du 12 juillet 2010 di Grenelle II - de modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 – de la Loi ALUR du 24 mars 2014 et Loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

Ordonnance du 23 septembre 2015 et Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

1.2.1. Phase préalable à l'enquête publique

Le PLU de la Commune de Montélier a été approuvé le 16 septembre 2013, a subi deux modifications simplifiées les 17 juillet 2014 et 8 juin 2015. Une délibération du conseil Municipal en date du 11 juillet 2016 a arrêté le projet de modification du Plu, objet de la présente enquête. Les personnes publiques associées ont été destinataires du projet dans les délais requis.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Organisation de l'enquête

2.1.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision n° E 16000257/38 du 24/08/2016 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, nous avons été désigné Commissaire Enquêteur pour diligenter l'Enquête Publique de MODIFICATION du Plan local d'urbanisme de la Commune de MONTELIER

2.1.2. Organisation de l'Enquête Publique

L'enquête publique a été prescrite par arrêté n°2016 /23 de M. le Maire de MONTELIER en date du 7/09/2016 en application de l'article L121-1 et 123-23 du code de l'environnement

2.1.3. Contenu du dossier de l'enquête

❖ le dossier de modification du PLU contient :

- ✓ Une note au titre des articles R.123-5alinéa 1 et R. 123-2° du Code de l'Environnement.
- ✓ un rapport de présentation
- ✓ les orientations d'aménagement avec la modification n° 1
- ✓ le règlement écrit
- ✓ le document graphiques (règlement) avec plans de zonage de la commune au 1/10000^{ème}
- ✓ les annexes avec avis des personnes publiques associées.
- ✓ PV de recueil des observations reçues adressé au MO
- ✓ Attestation d'affichage

2.1.4. Publication et affichage

Conformément à l'arrêté de M. le Maire de MONTELIER, des avis d'enquêtes ont été publiés dans la presse régionale au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique avec rappel dans les huit premiers jours de celle ci, soit :

- ❖ Les 15 septembre 2016 et 5 octobre 2016 *Drôme Hebdo*
- ❖ Les 14 septembre 2016 et 6 octobre 2016 *Dauphiné Libéré*

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée. Il est également consultable sur le site *internet de la commune*.

Le certificat d'affichage est annexé au registre d'enquête.

- ❖ L'information du projet de modification a fait l'objet de deux articles dans le magazine de la commune n°s 162 et 163
- ❖ Un dossier de consultation a été mis à disposition des habitants de 16 avril au 18 mai 2015.
- ❖

2.2. Déroulement de l'enquête

2.2.1. Durée de l'enquête

Celle ci s'est déroulée du 3 octobre 2016 au 3 novembre 2016 soit 31 jours consécutifs.

2.2.2. Permanences du Commissaire Enquêteur

- ❖ Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie de MONTELIER
 - ✓ le 3 octobre 2016 de 14h00 à 17h00
 - ✓ le 11 octobre 2016 de 8h30 à 11h30
 - ✓ le 3 novembre 2016 de 14h00 à 17h00

❖ A l'issue de cette dernière permanence, le Commissaire Enquêteur a clôturé le registre d'enquête. Le Commissaire Enquêteur, outre les permanences, a eu 2 entretiens avec M. le Maire de MONTELIER avec une visite sur la commune afin de mieux connaître la réalité des éléments du dossier et une approche plus objective des observations des particuliers :

- ✓ Le 11 septembre 2016 de 9h00 à 11h30
- ✓ Le 09 novembre 2016 de 15h30 à 16h00 avec remise du P.V de recueil des observations.

2.2.3. Observations sur le déroulement de l'enquête et la qualité des dossiers

- ❖ **Déroulement de l'enquête**
Celle ci s'est déroulé normalement et le public bien informé s'est déplacé au cours de nos permanences et a pu consulter le dossier durant les heures d'ouverture de la Mairie. La salle de réunion a été mise à la

disposition du commissaire enquêteur qui a pu jouir de la discrétion nécessaire et présenter les cartes et documents aux demandeurs.

❖ **Qualité du dossier**

Le dossier est complet et permet une bonne compréhension du projet de modification. Les objectifs sont bien identifiés, les justifications bien explicitées avec plans et planches photographiques claires, permettant une bonne compréhension du projet. Mais le plan graphique aurait dû comporter les références cadastrales des parcelles.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Observations orales directes auprès du commissaire enquêteur **18 Observations ont été recueillies au cours des permanences.**

Concernant la modification

Observations ont été faites directement auprès du Commissaire Enquêteur au cours de ses permanences.

N° 1 de M. DE THEVENARD Olivier : Propriétaire parcelles n°s 185, 213, 212, 211,210, et 189. Parcelles situées dans le PLU actuel en zone AUa sauf parcelle 185. La demande porte sur la suppression d'aménagement d'ensemble imposé par la création de l'OAP Les Sautons dite de priorité 4. M. De Thevenard aurait souhaité la liberté de construire sans contrainte.

N° 2 de M. BESSON Bernard : Il souhaitait consulter le dossier en notre présence et en nous questionnant sur les modifications envisagées. Ce qui a été fait par des longues explications. M. BESSON n'est pas concerné sur ses parcelles par la modification.

N° 3 de M. BLANC Robert (porté directement par lui sur le Registre le 8 octobre.) Il s'est également présenté à notre permanence du 11 octobre faisant l'objet de l'observation n) 6 avec exactement le même objet. Il considère inconséquent de changer la destination de l'ancien terrain de sport pour y réaliser des logements. Il déclare que l'évolution de la Commune avec 20% de logements sociaux ne peut que générer des besoins de loisirs. Il estime que le gymnase ne suffit plus et qu'il serait utile de programmer la construction d'un 2^{ème} gymnase avec son emplacement à coté des autres installations sportives. Il déclare que l'aménagement du gymnase existant (fort coûteux) ne générera pas de tranches horaires supplémentaires d'occupation.

N° 4 de M. SIBEUD Christian : M. SIBEUD désirait consulter le dossier avec nos explications et savoir si des modifications étaient apportées au PPRI (parcelles classées inondables).

Renseignements donnés avec explications : pas de modification du PPRI

N° 5 de M. et Mme FOREL Alex et Janine : Propriétaires parcelles 186(Moutière Sud) et 104 (Les Grands Bois). Demandent que ces parcelles qui sont situées en zone N dans le PLU actuel et qui sont enclavées au milieu de parcelles construites soient classées en zone constructible vu leur dimension et dans un contexte déjà largement bâti.

N° 6 de M. BLANC Robert – (cf. observation ci-dessus n° 3.)

N° 7 de M. FERRIER Raphael : Propriétaire d'une maison et y réside située Champ Morel, en zone A. Sa maison n'ayant pas été répertoriée dans le Plu, ne peut faire d'annexes ou rajout, n'étant pas agriculteur. Souhaiterait pouvoir faire éventuellement une extension ou une piscine.

N° 8 de Mme FONTBONNE née CORDIER Isabelle : demande d'informations sur le projet de modification et sur la parcelle de son frère, Y 68, classée en zone A, quartier Pontignat. Renseignements fournis, pas de modification sur cette parcelle.

N° 8bis de M. COULAUD Patrick : en sa qualité d'aménageur-promoteur, souhaitait consulter le dossier et nous a demandé des précisions sur les points d'évolution des OAP notamment et localisation de celles-ci. Renseignements fournis.

N° 9 de M. DURET Daniel – demande explications sur le dossier et son contenu.

N° 10 de Mme JAMIER, exploitante et propriétaire des Grisades à l'Est de la Commune, ne comprend pas pourquoi ses terres sont classées en zone humide.

N° 11 de Mme ACHIN-CHARBONNEL Laurence – conseillère municipale à Montélier –Elle est contre l'augmentation du pourcentage de logements sociaux dans les projets OAP, soit de 25 à 35%. Ensuite elle préfère que dans ces OAP, on procède à un système de déclaration préalable plutôt qu'un projet de permis d'aménager car elle pense que chacun sinon groupé par deux dans le cas des divisions parcellaires sur ces unités doit avoir une sortie sur la voie publique et non pas une sortie unique qui oblige à passer par le porteur du projet d'aménagement.

N° 12 de M. et Mme FAURIEL Philippe et Bénédicte : demandent à ce que leur parcelle cadastrée T R45 allée des quatre vents à Montélier qui est classée dans le PLU à 90% en zone Uc le soit dans sa totalité.

N° 13 de M. DORIER Bernard – propriétaire des parcelles 519 et 520 quartier village fauconnière, incluses dans l’OAP 7 de la zone AUa2- demande à ce qu’une partie de cette OAP soit détachée pour 600m2 afin de pouvoir faire construire à titre individuel.

N° 14 de M. BARD Guy propriétaire parcelle 1364 à Fauconnière quartier Puy de Lignet, demande son classement en zone U alors qu’elle est en zone N, à risque faible inondable.

N° 15 de M. BELLON André, demande d’information sur l’ER 10 quartier Chiret – Il s’agit d’un emplacement réservé pour expansion des crues, prévues dans le PPRI en cours.

N° 16 de Mme SIBEUD Gisèle - conseillère municipale à Montélier – comme Mme ACHIN-CHARBONNEL, demande le retour des taux de logements sociaux prévus en OAP à 25% et non à 35%.

N° 17 de M. MEYNADIER Jean-Paul – propriétaire parcelle ZS 15 quartier Montmartel classée en zone u mais supportant servitude L 123-1-5 III 2°

3.2. Observations sur le registre

Concernant la modification

Observation n° 3 de M. BLANC Robert – reproduite ci-dessus sous le n° 3

Observations n° 10,11,12 de Mme JAMIER, ACHIN-CHARBONNEL, FAURIEL ,reproduites ci-dessus.

3.3. Observations par courrier: 3 courriers annexés au registre d'enquête.

Concernant la modification

- 1/ une lettre de M. le Maire de Montélier en réponse aux observations de la chambre d'agriculture
- 2/ une lettre de la SAS Le Pacte Constructions
- 3/ une lettre de JLV Investissement.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES

4.1. Observations faites à titre de simples renseignements à obtenir auprès du Commissaire Enquêteur

Les observations orales résumées ci-dessus ont fait l'objet d'explications de notre part pour les renseignements demandés et n'appellent pas de commentaires ou d'analyse de notre part. Il s'agit des observations n° 2(BESSON Bernard)et 4 (SIBEUD Christian),7(FERRIER Raphael),8(FONTBONNE Isabelle),8 bis (COULAUD Patrick), 9 (DURET),10 (Mme JAMIER), 15 (BELLON André),17 (MEYNADIER Jean-Paul)

4.2. Observations faisant l'objet d'une analyse particulière

L'Obs.1 de M. THEVENARD porte sur une demande de suppression d'une OAP avec objectif d'aménagement d'ensemble, cette demande est en contradiction avec l'objet même de la modification, du PADD du Plu et va à l'encontre des dispositions des nouvelles lois ALUR, Macron qui invitent voire obligent les communes à créer des OAP comprenant obligatoirement des projets d'aménagement d'ensemble.

L'Obs. n°3(et 6) de M. BLANC sur le point de construction d'un second gymnase n'entre pas dans le cadre de cette modification – Son opposition à la modification de la destination des parcelles supportant l'ancien terrain de « sport » largement non utilisé à ce jour (comme constaté lors de notre visite) convient mieux un aménagement urbain avec en contrepartie un aménagement moderne d'une terrain déjà destiné de l'autre coté de la route aux disciplines sportives diverses.

L'Obs. N° 5 de Met Mme FORIEL concerne une demande qui ne fait pas l'objet de la présente modification, à savoir une modification de zonage.

L'Obs. 10 de Mme JAMIER, exploitante et propriétaire des Grisades à l'Est de a Commune ne comprend pas pourquoi ses terres sont classées en zone « humide ». Il s'agit d'un classement établi dans le PLU approuvé et qui ne fait pas l'objet de la présente enquête.

L4Obs. 11 de Mme ACHIN-CHARBONNEL est en contradiction avec les objectifs du PLU, et OAP modifiées dans le sens où la commune très en retard sur ses réalisations sociales en matière de logements doit rattraper son retard conformément à la réglementation sous peine d'amendes ou même de réquisitions préfectorales et la commune a fait le choix de plutôt renforcer la densité dans certaines OAP plutôt que d'augmenter les surfaces réservées à ce projet ; En ce qui concerne les accès sur la voie publique , et conformément aux obligations de sécurité routière, et injonctions du Département pour leurs routes, il est établi que les accès doivent être limités dans l'intérêt public.

L'Obs.12 de M. FAURIEL n'entre pas dans le cadre de la modification objet de cette enquête, et devrait faire l'objet d'une révision du PLU.

L'Obs. 13 de M. DORIER, sa requête est en contradiction avec l'objectif de l'OAP qui prévoit un aménagement d'ensemble avec semi-collectif et collectif. Toutefois un aménagement des constructions peut lui permettre de bénéficier d'une zone tampon entre sa résidence et ce lotissement futur.

L'Obs. 14 de M. BARD – n'entre pas dans le champ de la présente modification à savoir qu'un changement de zonage avec amputation d'une parcelle en zone n exige une révision du PLU.

L'Obs. 16 de Mme SIBEUD Gisèle apporte la même réponse qu'à l'observation n°11 ci-dessus de Mme ACHIN-CHARBONNEL, concernant le pourcentage de logements sociaux envisagés dans les OAP

Les Observations par courrier, outre celle de M. le maire qui confirme les dispositions contenues dans le projet de modification et souligne les erreurs d'appréciation et de méconnaissance des lois et Règlements par la Chambre d'Agriculture (que nous apprécions ci-après dans analyse PPA)

Emanant de deux sociétés avec des courriers identiques en tous points à savoir demandent une modification de l'Art 10 du Règlement pour la zone OAP dite Cœur de village (réalisation résidence personnes âgées) afin de permettre des constructions de quatre étages soit fixer la hauteur maximum à 12m à l'égout du toit et non au sommet maximum en raison de l'obligation de réaliser des toitures en tuiles et non plat donc avec pente. Ceci nous paraît aller dans le sens d'une possibilité de réaliser une densification suffisante pour atteindre les objectifs fixés en matière de logements sociaux ou intergénérationnels.

4.3. OBSERVATIONS DES PERSONNES ASSOCIEES

SCOT : Constate un accord avec les objectifs définis.

CCI : pas d'observation à formuler

CMA (métiers-artisanat) : pas d'observation à formuler

DEPARTEMENT : Demande d'aménagement du Carrefour RD 119/chemin du Clos/RD 143, avec concertation avec ses services, assurer la visibilité de sortie route pour l'OAP route de Valence, et rappels des marges de recul - avis favorable.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Ne formule pas d'avis mais rappelle l'application des lois LAAF et MACRON en zone A et N et demande une limitation des possibilités d'extension des annexes et d'extension des bâtiments d'habitation - réécriture des dispositions du Règlement en application de l'article L. 151-11-1° (équipements collectifs ou publics) compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VALENCE-ROMANS Sud Rhône-Alpes : Emet un avis favorable sous réserve de prescriptions d'ordre technique concernant les eaux pluviales et l'Assainissement à mettre place dans le cadre du règlement écrit. En ce qui concerne l'habitat la Com agglo, tout en appréciant le fond, se questionne sur le foncier et son évaluation dans la modification, sur une opacité entre diffus et OAP, et sur la possibilité d'atteindre en 2025 les 20% sociaux en matière de logements.

La CDPENAF : a émis un avis favorable avec réserve sur la rédaction de l'Art 2 pour garantir l'activité agricole et la qualité paysagère, limiter les extensions à 250 m2 de surface de plancher au total, avec une limitation à 40 m2 maximum de ces extensions, et de 50 m2 pour les piscines et enfin aligner la rédaction des alinéas de l'art 2 de la zone N sur celle de la zone A.

Le Préfet : émet un avis favorable sous réserve de prise en compte des observations de la CDPENAF (cf. ci-dessus) et suppression des secteurs Ah et Nh dans le règlement graphique.

Nous partageons l'avis de ces personnes associées, plus particulièrement pour la limitation des extensions et annexes, ainsi que la concertation avec le département pour aménagement des carrefours ou sorties sur routes. Par contre l'observation de la chambre d'agriculture sur la pertinence de la procédure de modification nous paraît erronée, cette procédure étant bien réglementaire et adaptée au projet de modification sans atteinte aux éléments qui auraient motivé une révision.

La lettre déposée dans le dossier lors de notre deuxième permanence résume celui-ci donc et tient à préciser les points de celui-ci, leur nécessité, leur réglementarité, sans apporter d'éléments nouveaux ou de modification au dossier.

5. COMMENTAIRES SUR LES PROJETS

Les différentes modifications soumises à l'enquête ont pour objet de maîtriser l'évolution de l'urbanisation dans un souci de centralité, de diversification de l'habitat, de la mixité sociale, intergénérationnelle, de la possibilité d'accession au plus grand nombre ou de possibilité de locatif raisonnable en optimisant la consommation de l'espace, harmonisation des règlements avec l'évolution des textes, cohésion et mise en conformité des documents d'urbanisme. Elles ont également pour but de maîtriser la densification urbanistique suivant les secteurs concernés.

Ainsi la création de l'OAP 13 permettra cette optimisation de la consommation de l'espace en occupant des terrains communaux peu utilisés, sans utilité actuelle avec la création d'espaces réservés sportifs (boules) sur un autre secteur de la ville. Sa proximité du bourg renforce la centralité voulue, avec proximité des commerces et activités diverses (sportives, culturelles), transports collectifs à proximité et permettant la création de nombreux logements sociaux. Il en est de même pour le classement en zone Ub de la zone Ui du centre technique (logements sociaux).

L'agrandissement de l'OAP des jardins permettra la création de résidences seniors favorisant l'intergénérationnalité et en centre ville ce qui est favorable pour les personnes âgées.

La modification de la programmation des zones est logique et va de pair avec l'évolution des secteurs OAP permettant la mise en œuvre progressive des équipements nécessaires.

La mise à jour des emplacements réservés est de ce fait nécessaire pour permettre la réalisation des projets d'intérêt général – soit équipements collectifs, aménagement de l'entrée de ville, logements sociaux.

Une maîtrise de la densification urbaine est nécessaire en raison de la diversité de l'habitat de la commune. Ainsi une augmentation de la densification en zone U déjà fortement urbanisée permettra outre l'économie de consommation d'espace, une diversification de l'habitat, la mixité sociale et une possibilité d'accession à la propriété pour de plus faibles revenus. Ce qui est réalisé par les objectifs des OAP pour ces raisons ci-dessus et également pour conserver une qualité patrimoniale, paysagère pour les GRANDS BOIS, en limitant les possibilités de construction en cas de divisions parcellaires en limitant l'imperméabilisation des sols, les pertes d'ensoleillement, les problèmes de voisinage, et les risques d'accidents par la multiplication de sorties sur les routes.

Les autres points de modification sont tous justifiés par la nécessité de se mettre en conformité avec les règlements nouveaux (ALUR, MACRON, LAAF), d'harmoniser les règlements du PLU entre eux.

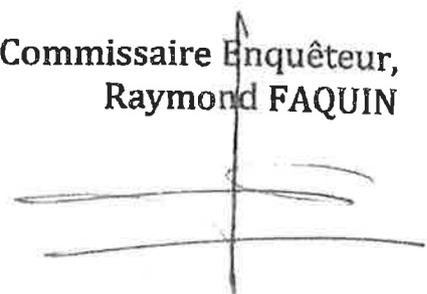
Tous ces points de modification sont en concordance avec les objectifs définis dans le PADD et permettront une meilleure évolution de l'urbanisation sur la commune et atteindre ceux-ci.

Le mémoire en réponse de la Mairie de Montélier permet de considérer que le maître d'ouvrage a pris note des observations des personnes associées en particulier à savoir de prendre en compte les modifications des secteurs A et N pour se mettre en conformité avec les lois nouvelles – de limiter les extensions des bâtiments à 40 m², ainsi que la surface totale de plancher à 250 m², celle des piscines à 50 m², ainsi que les préconisations faites par le Département, CDPENAF, pour harmoniser les documents du PLU et corriger quelques erreurs matérielles ou omissions sur les plans. La programmation des OAP sera précisée d'une façon plus lisible.

Concernant les observations des particuliers, aucune réponse favorable n'est apportée car les demandes remettraient en cause le projet urbain contenu dans le PLU, en particulier les morcellements des zones programmées en OAP, le coût financier d'une demande de réalisation d'un second gymnase et également la réduction des taux de logements sociaux qui empêcheraient la réalisation des programmations dans leurs objectifs et ne permettraient pas à la commune de tendre vers le seuil imposé par la Loi de 20% de logements sociaux. Par contre la commune va dans le sens de la demande des investisseurs ou programmeurs pour la réalisation des bâtiments avec des toitures en tuile, donc augmentation de la hauteur au faitage.

Ces modifications étaient donc nécessaires, et n'ont aucune incidence sur l'économie générale du Plan, ne concerne aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels, ne présentent pas d'impact sur l'environnement et entrent bien dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

Le Commissaire Enquêteur,
Raymond FAQUIN



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCERNANT LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE de MONTELIER

Le Commissaire Enquêteur :

Après avoir :

- ✓ étudié le dossier soumis à l'enquête
- ✓ entendu les observations du public et des élus de la commune de Montélier
- ✓ visité les lieux à plusieurs reprises dans un but de connaissance de la réalité du projet sur le terrain
- ✓ examiné tous les documents joints au dossier
- ✓ constaté la légalité de l'enquête et le respect de la Réglementation la régissant
- ✓ apprécié l'objet de l'enquête visée à l'article L110 du Code de l'Urbanisme
- ✓ Constaté la nécessité pour la commune de modifier son PLU car devant se mettre en conformité avec les lois et règlements nouveaux sur l'urbanisme, et parvenir à respecter les pourcentages de logements sociaux inscrits dans la Loi et le PLH local
- ✓ Relu le PADD du PLU approuvé, et ses orientations afin de vérifier la conformité des modifications envisagées avec celles-ci,
- ✓ Lu le mémoire en réponse de M. le Maire de MONTELIER

Et considérant que :

❖ Le projet de MODIFICATION DU PLU présente les avantages suivants :

- ✓ Pour la modification des orientations d'aménagement :
La création d'une nouvelle OAP route de Valence permettra la mise en valeur de terrains proches du Centre, sous exploités actuellement, avec l'avantage d'être proche des commerces et Services et de ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels sur un secteur déjà artificialisé.

L'agrandissement de l'OAP des Jardins en plein contre ville permettra la réalisation d'une résidence « senior » ce qui est opportun de par la proximité des équipements communaux (Mairie- santé) et favoriser l'intergénérationnalité, ainsi que de réaliser un habitat collectif densifiant ce centre bourg selon les orientations du PADD.

La modification de programmation des zones s'inscrit donc dans la suite logique de ces modifications ci-dessus et permettra une évolution maîtrisée et régulière des réalisations

Il en est de même pour les légères modifications de texte et d'écritures des articles notamment pour le stationnement des véhicules, la facilitation de délivrance des permis de construire, et légère diminution d'obligation des espaces verts de 15 à 10%. Tout cela va donc dans un sens de simplification et de compréhension du projet urbanistique de la commune et de réalisation des objectifs du PADD.

✓ Pour la mise à jour des emplacements réservés :

Outre la logique de suppression de l'ER 6 déjà réalisé, les trois autres emplacements réservés se justifient par leur intérêt général constaté à savoir l'aménagement de l'entrée de ville au Sud, la réalisation d'équipements collectifs (comme son nom l'indique donc au service de la collectivité pour les habitants de la commune) et permettre la réalisation de logements sociaux, tous critères dont on ne peut nier l'intérêt général et la nécessité de réaliser ces projets dans la commune pour un fonctionnement normal des besoins recensés ; et la nécessité d'une plus grande mixité sociale, intergénérationnelle entraînant une diversité de logements et un brassage de la population.

✓ Pour les points de modification concernant l'intégration de la Loi Macron dans les zones A et N du PLU (suppression des anciennes zones AH et Nh), intégration de la palette de couleur dans l'Art 11 du Règlement et les points de modification du Règlement dans les zones urbains Ub et Uc et Ub12 et Uc12, Ui pour préciser les obligations de stationnement, d'emplacements de parking (commerces), ceux-ci entrent dans le champ de logique permettant une obligation de créations de parking pour les commerces comme indiqué par la loi et d'harmoniser l'aménagement de ces aires de stationnement dans ces secteurs.

✓ Pour l'augmentation du nombre de logements sociaux dans les zones Au, cette mesure était indispensable afin que la commune soit dans le respect des dispositions du PLH auquel elle adhère et même de la Loi en général, Montélier ne disposant à ce jour que de 9,5 % de logements sociaux et devant atteindre les 25 % à l'horizon 2025.

✓ Pour la maîtrise de la densification dans les zones pavillonnaires, soit dans les zones Ub et Uc identifiées comme telles, il était nécessaire d'imposer des dispositions permettant de respecter la caractère paysager de celles-ci, et de ne pas en faire des secteurs à forte urbanisation par division parcellaire. Nous avons pu le constater par nous-mêmes en visitant ces secteurs qui présentent un fort attrait paysager et même patrimonial les maisons étant construites sur de grandes

parcelles toutes arborées et bien ancrées dans un espace naturel remarquable., Il nous paraît donc justifié que des restrictions à l'urbanisation excessive soient envisagées. Les dispositions telles une limitation de l'imperméabilisation des sols, une préservation de l'ensoleillement, un évitement de sorties d'accès sur route, un souci de conflit de voisinage, prescrites dans la modification permettront d'atteindre ces objectifs, avec instauration d'une distance minimale entre deux constructions, limitation des accès, instauration d'un coefficient de pleine terre plantée>. Les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et son décret d'application du 28 décembre 2015 vont dans ce sens.

Pour la modification du zonage de la zone Ui (centre technique existant) le reste de terrain disponible étant inutilisé, il est logique de le faire passer en zone U, afin de réaliser éventuellement des habitations.

La correction des incohérences entre le règlement et les articles des OAP est à l'évidence une nécessité afin d'une cohérence entre les divers documents.

L'étude de ce dossier, les observations recueillies au cours de l'enquête nous ont amené à constater que ce projet de modification du PLU de la commune de Montélier n'entraînait pas d'inconvénients avérés à sa réalisation ni de contestation de la population qui a été bien informée de celui-ci.

La volonté affichée par la commune (cf. mémoire en réponse) de prendre en compte les quelques modifications demandées par les PPA va en outre dans le sens d'une mise en conformité avec les Lois nouvelles (Macron, LAAF, Agriculture), la limitation des extensions, des surfaces de plancher, des piscines, et de rendre plus lisible la programmation des OAP, concertation avec le département pour la sécurité, apporte une grande stabilité à ce projet de modification qui ne présente plus aucun obstacle à sa réalisation et l'accord de l'ensemble des partenaires et acquiescement de la population.

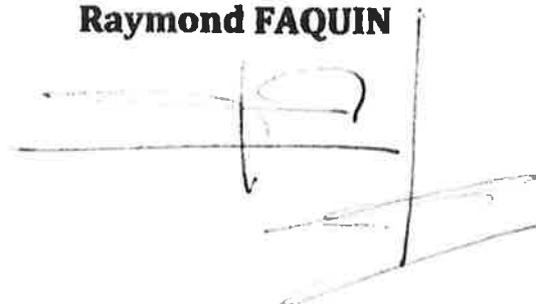
Nous n'avons pas relevé d'inconvénients notables à ce projet, qui a fait l'objet d'une grande publicité dans les bulletins locaux, tenue d'un registre, affichage large, projet d'une grande transparence en accord avec les documents supérieurs, Communauté de Commune, PLH, etc.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

En conséquence de ces conclusions motivées ci-dessus, ce projet entrant bien dans le champ d'application de la loi, ne modifiant pas l'économie générale du plan, respectant les objectifs définis dans le PADD du PLU approuvé de la commune de MONTELIER, j'émet un avis favorable sans

réserve à cette modification, avec tous les points examinés, en recommandant seulement de mettre en application les quelques observations soulevées par les PPA et nous-mêmes, comme confirmé dans le mémoire en réponse.

**Le Commissaire Enquêteur,
Raymond FAQUIN**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Faquin', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat illegible.

