

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MONTELMAR – AGGLOMÉRATION**

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MONTÉLMAR**

ENQUÊTE PUBLIQUE

TENUE DU 18 JUIN AU 4 JUILLET 2018

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Olivier RICHARD
Commissaire enquêteur

Juillet 2018

Sommaire

1. Généralités	3
1.1. Contexte	3
1.2. Objectifs de la modification N° 1	3
2. Organisation et déroulement de l'enquête	4
2.1. Décisions administratives	4
2.2. Déroulement de l'enquête	4
2.3. Information effective du public	5
3. Les points délicats	6
3.1. Sur le plan formel	6
3.2. Examen des remarques du public	6
3.3. Sur le fond	6
4. Conclusions motivées	8

1. Généralités

Dans le rapport proprement dit, le commissaire enquêteur relate les faits et le déroulement de l'enquête. Il mentionne pour chacune des observations, les réponses apportées et sa vision personnelle.

Dans ce second rapport, le commissaire enquêteur doit :

- à partir d'un examen complet et détaillé du dossier, des observations reçues et des réponses de la mairie, prend parti sur le projet après en avoir étudié les avantages et les inconvénients,
- donner ses conclusions et donc émettre un avis personnel sur le dossier en indiquant sur quels éléments il s'appuie pour fonder son jugement.

Il est bien entendu que les conclusions du commissaire enquêteur ne constituent qu'un avis qui comme tout autre avis sert à l'agglomération de Montélimar pour prendre sa décision.

1.1. Contexte

L'article 136 II de la loi ALUR a instauré le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale des communes aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf opposition.

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, Montélimar Agglomération est ainsi devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Montélimar Agglomération a décidé de lancer la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montélimar en vue notamment de modifier le règlement, la liste des emplacements réservés, une Orientation d'Aménagement de secteur et, à la marge, le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montélimar.

1.2. Objectifs de la modification N° 1

La modification n°1 a pour objet :

- d'intégrer dans le règlement du PLU, les nouvelles dispositions législatives relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zones agricoles et naturelles,
- de modifier l'écriture du règlement afin
 - de supprimer l'interdiction de planter des prunus,
 - de compléter les règles de la zone Nf,
 - de corriger des erreurs matérielles,
 - de réactualiser certaines dispositions,
 - de prendre en compte la recodification du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme,
 - de modifier les règles d'implantation des bâtiments, de limitation du nombre de construction dans les lotissements en zone UD et AU1, d'aménagement de la zone AU1a et de stationnement en zone UA,

- de supprimer l'emplacement réservé n°11,
- de modifier les marges de recul à l'intérieur du périmètre de la ZAC Les Terrasses de Maubec,
- de modifier l'orientation d'aménagement programmée (OAP) du secteur de Sarda.

Dans le cadre de la concertation, ont été reçus les avis des personnes publiques associées suivantes :

1. Commission départementale pour la protection des espaces naturels, de l'agriculture et de la forêt (CDPENAF),
2. Centre régional de la propriété forestière (CRPF) Auvergne-Rhône-Alpes,
3. GGL Groupe, aménageur de certains secteurs en zones AUM, AUM1 et AUM2,
4. Unité départementale de l'architecture et du patrimoine,
5. Chambre des métiers et de l'artisanat,
6. Institut national de l'origine et de la qualité (INAO),
7. Département de la Drôme, service Habitat et urbanisme,
8. Préfecture de la Drôme, Direction départementale des territoires.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Décisions administratives

Désignation : décision désignataire NE18000136/38 en date du 26 avril 2018 de M. le Président du Tribunal administratif de Grenoble.

Prescription de l'enquête publique : 2018.05.08A, en date du 24 mai 2018 de Monsieur le Président de Montélimar Agglomération

2.2. Déroulement de l'enquête

Rencontre préalable avec la personne chargée de mission responsable du dossier à la Direction de l'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Montélimar : le 25 avril 2018.

Dates de l'enquête : du 18 juin à 9 heures au 4 juillet 2018 à midi

Siège de l'enquête : Direction de l'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Montélimar et mairie de Montélimar.

Accueil du public

- À la Direction de l'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Montélimar Agglomération - Centre Municipal de Gournier, 19 avenue de Gournier, 26200 Montélimar, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Direction (du lundi au jeudi de 8h à 12h et 14h à 18h et le vendredi 8h à 12h et 14h à 17h),
- À la mairie de Montélimar - Hôtel de Ville, Place Emile Loubet, 26200 Montélimar, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (du lundi au jeudi de 8h à 12h et 14h à 18h et le vendredi 8h à 12h et 14h à 17h).

J'ai tenu **trois permanences** à la Direction de l'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Montélimar, les :

- lundi 18 juin, de 9 h à 12 h (9 h = ouverture de l'enquête),
- mercredi 27 juin, de 14 h à 17 h,
- mercredi 4 juillet, de 9 h à 12 h (12 h = clôture de l'enquête).

Présence de deux dossiers et de deux registres aux pages numérotées (20 pages) et paraphées par moi-même : à la Direction de l'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération et à la mairie de Montélimar.

J'ai visité des principaux lieux concernés par la modification, le lundi 4 juillet en début de matinée. Au cours des trois permanences, j'ai reçu **6 personnes**.

Peu de remarques ont été portées sur le registre papier déposé au centre municipal de Gournier, aucune sur celui déposé à la mairie de Montélimar, les personnes n'indiquant parfois rien, parfois uniquement leur nom, rarement l'objet de leur visite.

Le site dématérialisé a très bien fonctionné : 402 visites, 315 téléchargements et 20 observations y ont été effectués.

A l'issue de l'enquête, j'ai rédigé un **procès-verbal de synthèse**, que j'ai présenté et commenté à la personne chargée de mission responsable du dossier à la Direction de l'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Montélimar, le 4 juillet, entre midi et 13 heures.

J'ai reçu réponse du service d'urbanisme, par courriel, en date du 16 juillet.

J'ai également discuté avec la Directrice de ce service, à l'issue d'une permanence, de la question de l'OAP de Sarda qui mobilisait la plupart des personnes venant en permanence ou faisant part de leurs observations sur le site dématérialisé.

2.3. Information effective du public

L'avis d'enquête publique : publié dans deux journaux d'annonces légales le 31 mai et 1^{er} juin puis une seconde publication les 21 et 22 juin.

Les affichettes annonçant l'enquête publique : au siège de l'agglomération (maison des services publics), à la Direction de l'urbanisme de l'Agglo – Centre municipal de Gournier, et en mairie de Montélimar.

Le dossier numérique : disponible sur le site sur le site internet de l'agglo (www.montelimar-agglo.fr) et sur celui de la commune (www.montelimar.fr).

Le site dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/782>) : ouvert au premier jour d'enquête et clos au dernier.

3. Les points délicats

3.1. Sur le plan formel

Le dossier d'enquête était bien fait et complet.

Dans le chapitre de « présentation et exposé de la modification de droit commun du PLU et justifications des évolutions apportées », y compris « les incidences sur l'environnement », j'ai regretté que la modification de l'orientation d'aménagement programmée (OAP) de Sarda ne soit pas mieux présentée. Sa justification est argumentée mais les plans présents dans le dossier sont très succincts et schématiques pour que le public, mobilisé nombreux sur cet aspect-là, puisse connaître exactement les intentions du maître d'ouvrage.

J'aurais en particulier souhaité des plans plus détaillés de la trame viaire, des cheminements doux, des ilots à construire, un zonage des hauteurs de construction afin d'illustrer l'intention de l'agglo de « préserver la morphologie du tissu urbain existant », de « composer un paysage urbain harmonieux [...] respectueux du tissu pavillonnaire ».

3.2. Examen des remarques du public

A l'exception de deux, toutes les remarques et observations concernaient la modification de l'OAP du quartier de Sarda.

Une autre observation s'intéressait à un point non concerné par la modification N°1 : une parcelle privée en zone AUEc à proximité du collège Marguerite Duras. Cette incohérence a été comprise par le service d'urbanisme et une correction sera sans doute incluse dans une prochaine révision.

La dernière émanait de l'entreprise de granulats CEMEX qui s'inquiète de la limitation à 12 mètres de la hauteur des constructions techniques dans la zone NF où elle dispose d'installation de traitement de matériaux de carrière.

3.3. Sur le fond

La modification N°1 du PLU de Montélimar porte sur **certains éléments mineurs, voire de pure forme**, qui n'appelle pas de remarques de ma part : correction d'erreurs matérielles et réactualisation des dispositions, nouvelle codification du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme...

Certaines modifications sont pleinement justifiées comme je l'indique dans mes conclusions motivées.

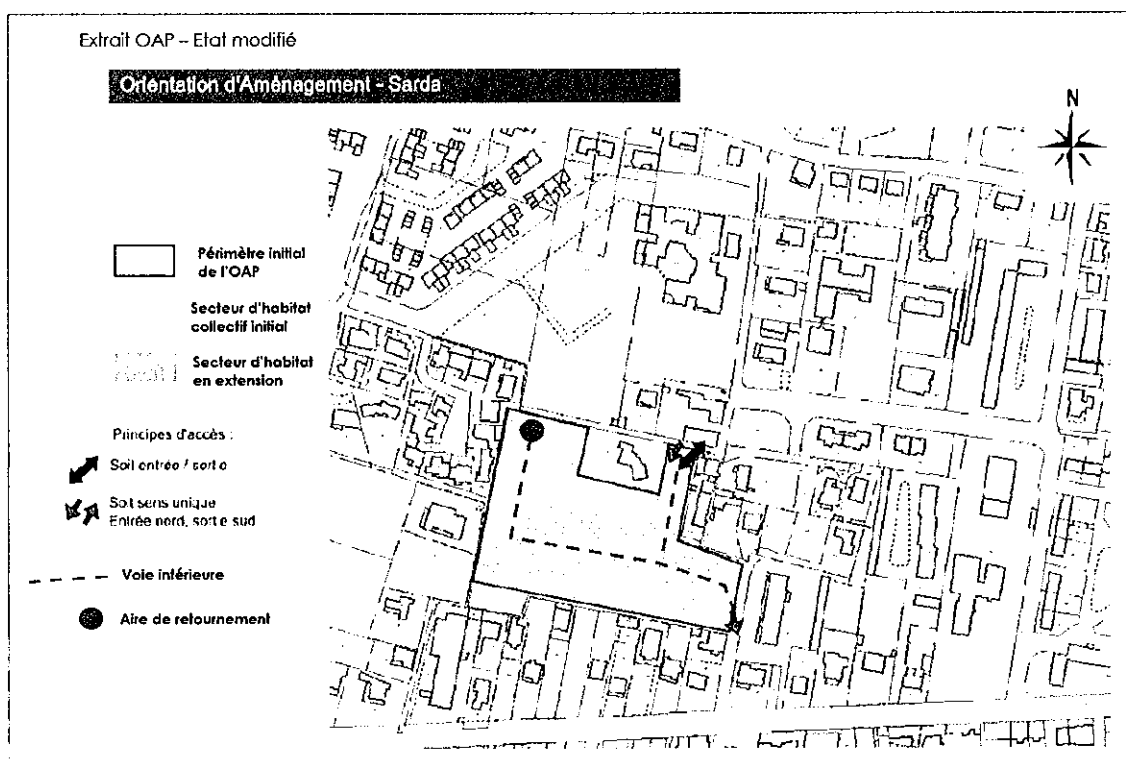
Concernant la **règle de hauteur des constructions dans le sous-secteur Nf**, la modification N°1 propose de limiter cette hauteur à 7 mètres sauf pour les constructions dites techniques dont la hauteur limite serait portée à 12 mètres. CEMEX demande que cette limite à 12 mètres ne concerne que les nouvelles installations et non les modifications des installations existantes. Cette demande est motivée par le fait que CEMEX ne souhaite pas être contraint si une installation existante doit être rehaussée.

Cette demande ne me paraît pas justifiée compte tenu du caractère naturel de la zone, qui doit être préservé. Une installation technique de plus de 12 mètres de haut, c'est-à-dire plus haute que la plupart des arbres de la zone, créerait un point noir visuel que ce point du règlement essaie de supprimer.

Enfin, la modification de l'orientation d'aménagement programmé (OAP) de Sarda m'a posé plus de problèmes. Une visite sur place ainsi que la visite à pied du quartier et en particulier du « petit chemin de Sarda », m'ont questionné sur la faisabilité de cette extension de 1,25 ha à 1,75 ha environ et sur ses impacts sur la vie du quartier, le fonctionnement des écoles, les accès aux terrains concernés par des constructions futures.

A la suite de mon procès-verbal de synthèse, l'agglomération de Montélimar m'a répondu que « compte tenu des remarques formulées, la Ville a fait le choix de retirer de la présente procédure les changements apportés à l'OAP préexistante dans le PLU, à l'exception du maintien d'une voie intérieure à la future opération avec attente de voirie au droit de la propriété communale, dans l'éventualité – à long terme – d'une urbanisation du terrain et de la possibilité de réaliser une liaison viaire. En attendant cette voie se terminera en impasse avec une aire de retournement. »

Dans sa réponse, le service d'urbanisme de l'agglomération joint le croquis modificatif ci-dessous :



Proposition de modification de l'OAP reçue de Montélimar Agglomération le 16 juillet

4. Conclusions motivées

La suppression de l'interdiction de planter des prunus (qui avait été justifiée par l'existence du virus de la Sharka) me semble de bon sens dans la mesure où celle-ci ne relève pas du Code de l'urbanisme comme l'a précisé un jugement du Tribunal administratif.

Je donne un avis favorable sur ce point

Concernant la **règle de hauteur des constructions dans le sous-secteur Nf**, je propose à l'agglo de Montélimar de ne pas accéder à la demande de CEMEX qui ne me paraît pas justifiée compte tenu du caractère naturel de la zone, qui doit être préservé. Une installation technique de plus de 12 mètres de haut, c'est-à-dire plus haute que la plupart des arbres de la zone, créerait un point noir visuel que ce point du règlement essaie de supprimer.

Je donne donc un avis favorable sur ce point

La possibilité en zones A et N d'étendre des habitations et d'y implanter des annexes permet de faire évoluer des habitations tout en respectant le caractère naturel, agricole et forestier ainsi que le caractère de la zone des points de vue architectural, des matériaux, des formes, du paysage...

Je donne un avis favorable sur ce point

La modification des **articles 6, 7 et 8 du règlement, concernant l'implantation des piscines**, n'a pour but que la clarification de dispositions peu claires du précédent règlement.

Je donne un avis favorable sur ce point

La modification de l'article 7 des zones AUM1 et AUM 2 concernant la distance avec les limites séparatives permet de clarifier les valeurs à utiliser dans l'instruction des permis de construire. La double règle fixant cette distance à soit la limite de propriété, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Je donne un avis favorable sur ce point

La suppression de la limitation à une seule construction par lot permet de densifier la ville et d'éviter son étalement. Il en est de même pour la modification de la règle fixant les distances de construction par rapport aux limites séparatives, en les adaptant, si besoin, aux limites du lotissement et non du lot.

Je donne donc un avis favorable sur ce point

Les modalités d'aménagement en zone AU1 permettront après modification, de réaliser sur un terrain supportant des bâtiments, plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, en cohérence avec l'urbanisation de la totalité de la zone : ceci apportera plus de souplesse et une progressivité de l'aménagement de ces secteurs.

Je donne donc un avis favorable sur ce point

La suppression de l'obligation de deux places de parking en zone UA est de bon sens. En effet, compte tenu de la densité de construction dans cette zone d'hyper-centre, on voit mal comment respecter la règle initiale de 2 places par habitation. La ramener à une place me paraît justifié.

Je donne donc un avis favorable sur ce point

De même pour la règle fixant à 0,5 place de parking pour les constructions nouvelles de résidence pour personnes âgées, population qui ne possède ni n'utilise que très peu la voiture.

Je donne donc un avis favorable sur ce point

La suppression de l'emplacement réservé n°11, correspondant à l'espace pour l'extension d'une des écoles de la ville, celle du Bouquet, me semble justifiée par la modification de la carte scolaire et par la montée en puissance de l'école de Maubec.

Je donne donc un avis favorable sur ce point

La modification des marges de recul à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Terrasses de Maubec est justifiée par le caractère déjà urbain de la partie de la ZAC et par la prise de compétence de la route d'Allan par la Ville de Montélimar. Ainsi, le caractère de boulevard urbain de cet axe justifie pleinement la suppression de marges de recul de 25 m adaptées à une route départementale en campagne.

Je donne donc un avis favorable sur ce point

Enfin, concernant la modification de l'orientation d'aménagement programmé (OAP) de Sarda, suite aux observations de 22 personnes et aux remarques que j'ai moi-même formulées dans mon rapport (chapitre 6.1), je note que l'agglomération de Montélimar se propose de retirer de la présente procédure les changements apportés à l'OAP préexistante dans le PLU et revenant aux dispositions du PLU du 15 septembre 2014, à l'exception du maintien d'une voie intérieure à la future opération avec attente de voirie au droit de la propriété communale, dans l'éventualité – à long terme – d'une urbanisation du terrain et de la possibilité de réaliser une liaison viaire. En attendant cette voie se terminera en impasse avec une aire de retournement.

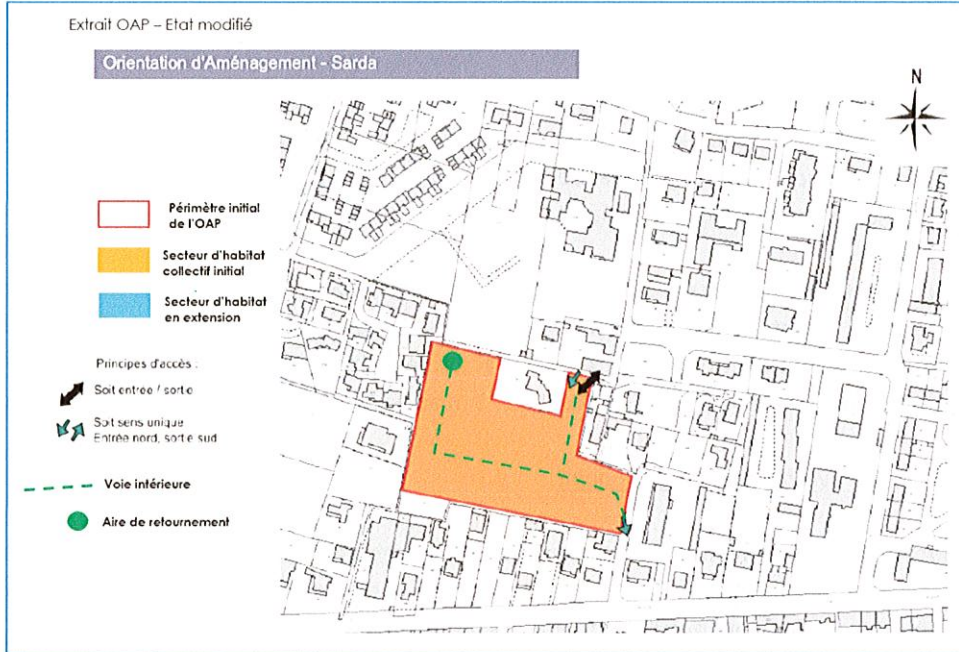
Je donne un avis favorable sous réserve de tenir compte de la formulation modifiée de l'OAP de Sarda, telle qu'elle découle de la réponse à mon procès-verbal de synthèse, schématisé dans le croquis joint. Je recommande au maître d'ouvrage d'engager une véritable concertation sur le devenir de l'espace vert qui sert actuellement aux écoles et aux enfants du quartier. Cette concertation pourrait aussi concerner la position d'une future voirie débouchant sur la rue René Char, pour laquelle je préconise de veiller à l'éloigner les limites des écoles et de ménager une zone tampon, dite de courtoisie, entre voirie et écoles.

La création d'un emplacement réservé au profit du Syndicat mixte du bassin de Roubion et du Jabron pour la création d'une Véloroute-voie verte va dans le sens du développement des modes de déplacement doux et de la pratique du vélo, parfaitement accordée à la lutte contre les changements climatiques et à la prévention des maladies pour une meilleure santé.

Je donne donc un avis favorable sur ce point

Mon avis sur la modification N°1 du PLU de Montélimar est donc favorable assorti de deux réserves :

1. de tenir compte de la formulation modifiée de l'OAP de Sarda, telle qu'elle découle de la réponse à mon procès-verbal de synthèse, schématisé dans le croquis joint.



et de prévoir des aménagements de la sortie des voies sur les rues principales, dans un contexte de grande exigüité.

2. de procéder aux ajustements mineurs demandés par la CDPENAF et la DDT concernant les hauteurs des annexes en zone agricole A et naturelle N et l'harmonisation du point de référence du calcul des hauteurs.

et d'une recommandation concernant la tenue d'une véritable concertation sur le devenir de l'espace vert du secteur de Sarda.

03. 80

Romans/Isère, le 29 juillet 2018

Olivier RICHARD

Commissaire enquêteur