

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
MONTELMAR – AGGLOMÉRATION**

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

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

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

TENUE DU 18 JUIN AU 4 JUILLET 2018

---

**RAPPORT**

---

**Olivier RICHARD**  
Commissaire enquêteur

**Juillet 2018**

## Sommaire

<b>1. Généralités</b>	<b>4</b>
1.1. Contexte	4
1.2. Objectifs de la modification N° 1	4
1.3. Composition du dossier	4
<b>2. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>6</b>
2.1. Décisions administratives	6
2.2. Déroulement de l'enquête	6
2.3. Concertation préalable	8
2.4. Information effective du public	8
<b>3. Remarque du commissaire enquêteur sur les objectifs de la modification du Plan local d'urbanisme</b>	<b>9</b>
<b>4. Remarques du commissaire enquêteur sur les documents d'enquête - Réponses de la mairie et avis du commissaire enquêteur</b>	<b>10</b>
4.1. Pièce N° 1 : Notice explicative	10
4.2. Pièce N° 2 : Pièces modifiées	10
<b>5. Remarques sur les avis reçus des PPA – Réponses de la mairie et avis du commissaire enquêteur.</b>	<b>11</b>
5.1. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, de l'agriculture et de la forêt (CDPENAF)	11
5.2. Centre régional de la propriété forestière	11
5.3. GGL Groupe	11
5.4. Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	11
5.5. Chambre des métiers et de la l'artisanat	12
5.6. Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	12
5.7. Département de la Drôme - Service Habitat et urbanisme	12
5.8. Préfecture de la Drôme – Direction départementale des territoires – Unité territoriale Sud	12
<b>6. Remarques faites par les personnes en cours d'enquête – Réponses de la mairie et avis du commissaire enquêteur</b>	<b>13</b>
6.1. Modification de l'OAP Sarda	13

6.2. Hauteur des constructions en zone Nf	17
7. Conclusions	17

---

#### Liste des pièces jointes

1. Dossier d'enquête
2. Registre d'enquête
3. Certificat d'affichage
4. Photos des avis sur les 3 lieux d'affichage

# 1. Généralités

## 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<sup>er</sup> 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.

## 1.3. Composition du dossier

Le dossier d'enquête comporte

**Pièce N° 1** : Notice explicative incluant :

- Le contexte de la modification,
- La présentation et l'exposé de ma modification de droit commune du PLU et justifications, des évolutions apportées, y compris l'étude des incidences sur l'environnement,
- Les textes relatifs à l'enquête,

- La justification du choix de la procédure et la compatibilité avec les documents de norme supérieure,
- Les pièces modifiées,

**Pièce N° 2 : Pièces modifiées**

- Règlement écrit avec les modifications en rouge (suppression et ajouts)
- Règlement graphique :
  - Modification des emplacements réservés,
  - Marges de recul par rapport à la RD 56,
  - OAP du secteur de Sardan,

**Pièce N° 3 : Note relative à l'enquête publique**

**Pièces N° 4 : Annexes au dossier comportant :**

- Jugement du TA de Grenoble du 10 décembre 2015,
- Document de la CDPENAF de novembre 2015, sur la gestion des bâtiments d'habitation en zones agricole et naturelle des PLU,
- Arrêté préfectoral 26-2017-03-15001 (utilité publique de la véloroute-voie verte de la vallée du Jabron),
- Projet de véloroute-voie verte de la vallée du Jabron, du syndicat mixte du bassin du Roubion et du Jabron : mise en compatibilité du PLU de Montélimar,
- Décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas décidant que le projet de modification N°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale,
- Avis des personnes publiques associées :
  - Commission départementale pour la protection des espaces naturels, de l'agriculture et de la forêt (CDPENAF),
  - Centre régional de la propriété forestière Auvergne-Rhône-Alpes,
  - GGL Groupe, aménageur de certains secteurs en zones AUM, AUM1 et AUM2,
  - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine,
  - Chambre des métiers et de l'artisanat,
  - Institut national de l'origine et de la qualité,
  - Département de la Drôme, service Habitat et urbanisme,
  - Préfecture de la Drôme, direction départementale des territoires.
- Décision du TA de Grenoble : nomination du commissaire-enquêteur,
- Arrêté intercommunal d'ouverture de l'enquête publique,
- Affichette A2 (double A3) d'avis d'enquête publique,
- Avis d'enquête publique publié à la Tribune du 31 mai et au Dauphiné libéré du 1<sup>er</sup> juin 2018.

Voir PJ N° 1 : dossier d'enquête

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1. Décisions administratives

Par décision désignataire N° E18000136/38 en date du 26 avril 2018, le Président du Tribunal administratif de Grenoble m'a désigné comme commissaire pour l'enquête publique concernant la modification N°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montélimar, au vu de la demande du Président de Montélimar Agglomération.

Par délibération 2018.05.08A, en date du 24 mai 2018, Monsieur le Président de Montélimar Agglomération a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Montélimar.

### 2.2. Déroulement de l'enquête

Suite à ma désignation et en préalable à l'enquête, j'ai rencontré la personne chargée de mission responsable du dossier à Montélimar Agglomération, le 25 avril 2018.

La modification du PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, pour cause de modifications mineures, ou sur des zones de très faible superficie..., la durée de l'enquête a été réduite à 15 jours, selon l'article L123-9 du Code de l'Environnement.

L'enquête s'est donc déroulée du 18 juin à 9 heures au 4 juillet 2018 à midi soit pendant 16,5 jours consécutifs.

Le public était invité à passer 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),
- 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).

Le public était également invité à laisser ses observations :

- sur le registre dématérialisé tenu à sa disposition à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/782>.
- par courriel à l'adresse e-mail associée : [enquete-publique-782@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-782@registre-dematerialise.fr),
- par voie postale, au commissaire-enquêteur :  
Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération  
Direction de l'Urbanisme - Commissaire enquêteur - Enquête publique relative la modification N°1 du PLU de Montélimar - Centre Municipal de Gournier, 19 avenue de Gournier, 26200 Montélimar

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).

Le dossier présentant le projet de modification N°1 était présent dans une salle de réunion au sous-sol du bâtiment. Les personnes présentes à l'accueil du bâtiment orientaient le public vers cette salle. Un registre aux pages numérotées (20 pages) et paraphées par moi-même était disponible pour les observations du public.

Le délai de l'enquête s'est achevé le mercredi 4 juillet 2018 à 12 h, j'ai procédé à la clôture des registres que j'ai emportés ainsi que le dossier d'enquête.

Voir PJ N° 2 : Registre d'enquête

Au cours des trois permanences, j'ai reçu :

- aucune personne lors de la première permanence,
- 2 personnes lors de la deuxième permanence
- 4 personnes lors de la dernière permanence, en clôture de l'enquête.

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.

Aucun courrier papier n'est parvenu au siège de l'enquête.

Un courriel a été reçu, le 4 juillet à 11h18, sur l'adresse dédiée [enquete-publique-782@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-782@registre-dematerialise.fr).

Aucun courrier n'est arrivé après la clôture de l'enquête, ni par voie postale ni par courriel.

Les 20 observations du registre dématérialisé ainsi que 4 personnes sur les 6 reçues en permanence, concernent la modification de l'OAP de Sarda.

Les deux autres personnes reçues s'intéressaient à des éléments ne concernant pas la modification N°1 :

- zone de carrière pour un représentant du carrier CEMEX (visite + courriel – observation N° 21),
- zonage AUEc à proximité du collège Marguerite Duras pour le propriétaire d'une parcelle déjà bâtie (ZM 74).

Aucun incident n'a été noté durant l'enquête.

A l'issue de l'enquête, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse, que j'ai présenté et commenté à la personne responsable du service de l'urbanisme, le 4 juillet, entre midi et 13 heures.

Je l'ai envoyé, finalisé, à la direction de l'urbanisme de l'agglomération le 5 juillet en indiquant que courait le délai de 15 jours pour une réponse à ce procès-verbal. J'ai reçu réponse du service d'urbanisme, par courriel, en date du 16 juillet.

### 2.3. Concertation préalable

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme qui dit que :

« font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
- 4° Les projets de renouvellement urbain. »,

le dossier de modification N°1 n'a pas fait l'objet de concertation.

Cependant, le nombre important de visites et surtout d'observations dématérialisées concernant l'OAP de Sarda m'incite à penser qu'une meilleure information suivie d'une étape de concertation auraient permis de mieux faire accepter la modification.

### 2.4. Information effective du public

M. le Président de Montélimar Agglomération a rédigé un certificat d'affichage - Voir PJ N° 3  
L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales : Le Dauphiné libéré et Drôme Hebdo, le 31 mai et le 1<sup>er</sup> juin puis, une seconde publication en cours d'enquête, les 21 et 22 juin.

Les affichettes annonçant l'enquête publique ont été apposées au format A2 :

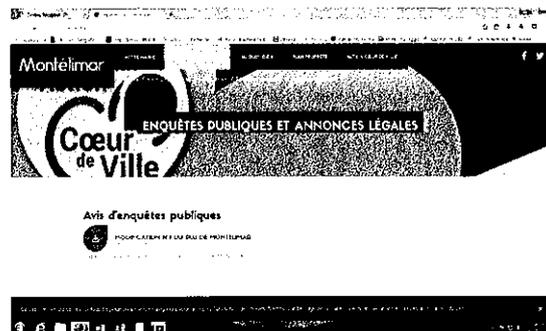
- au siège de l'agglomération (maison des services publics),
- à la Direction de l'urbanisme de l'Agglo – Centre municipal de Gourner, et
- en mairie de Montélimar

Voir PJ N°4

Le dossier était disponible sur le site internet de l'agglomération ([www.montelimar-agglo.fr](http://www.montelimar-agglo.fr)) et sur celui de la commune ([www.montelimar.fr](http://www.montelimar.fr)) le 30 et 31 mai. Enfin le site dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/782>) permettait de lire et de télécharger tous les éléments nécessaires à l'information du public.



Copie d'écran du site de l'agglomération



Copie d'écran du site de la commune

### 3. Remarque du commissaire enquêteur sur les objectifs de la modification du Plan local d'urbanisme

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 : règle de hauteur des constructions dans le sous-secteur Nf, correction d'erreurs matérielles et réactualisation des dispositions, nouvelle codification du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme...

Certaines modifications sont pleinement justifiées :

- 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...
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- La création d'un emplacement réservé au profit du Syndicat mixte du bassin de Roubion et du Jabron va dans le sens de la création de Véloroute-voie verte pour le développement des modes de déplacement doux et la pratique du vélo.

Enfin, la modification de l'orientation d'aménagement programmé (OAP) de Sarda m'a posé plus de problèmes. Une visite sur place le 4 juillet entre 8h15 et 8h50, à l'heure d'arrivée des élèves dans le groupe scolaire, ainsi que la visite à pied du quartier et en particulier du « petit chemin de Sarda », m'ont fortement 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.

Dans le chapitre 6.1, l'essentiel de mes interrogations sont reprises.

## 4. Remarques du commissaire enquêteur sur les documents d'enquête - Réponses de la mairie et avis du commissaire enquêteur

### 4.1. Pièce N° 1 : Notice explicative

La notice explicative est très argumentée. Elle reprend l'ensemble des textes législatifs relatifs à l'enquête et justifie le choix de la procédure et la compatibilité avec les documents de norme supérieure.

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'OAP de Sarda ne soit pas mieux présentée. Sa justification est argumentée mais les plans présents dans le dossier sont très (trop) succincts et très (trop) schématiques pour que le public, venu nombreux sur cet aspect-là, puisse connaître exactement les intentions du maître d'ouvrage.

J'aurais 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'agglomération de « préserver la morphologie du tissu urbain existant », de « composer un paysage urbain harmonieux [...] respectueux du tissu pavillonnaire ».

### 4.2. Pièce N° 2 : Pièces modifiées

#### 4.2.1. Règlement écrit avec les modifications en rouge (suppression et ajouts)

Cette présentation, désormais classique, faisant apparaître le texte supprimé et celui ajouté, est facile de lecture et très pratique pour le public et pour le commissaire-enquêteur.

#### 4.2.2. Règlement graphique

- **Modification des emplacements réservés,**  
Pas de remarques de ma part.
- **Marges de recul par rapport à la RD 56,**  
Pas de remarques de ma part.
- **OAP du secteur de Sarda,**  
Voir 4.1

#### Réponse de la commune

L'objet d'une OAP est de définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné en énonçant des principes ou des orientations d'aménagement. Elle n'est pas un plan masse mais se situe en amont des projets en affichant des principes que l'aménageur/constructeur devra suivre dans un rapport de compatibilité.

Cependant, 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.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette décision me paraît sage et permettra, par la suite, une meilleure prise en compte de l'avis des riverains et usagers des écoles.

J'émettrai donc une réserve dans mes conclusions concernant l'abandon par l'agglomération de ce projet de modification.

**5. Remarques sur les avis reçus des PPA – Réponses de la mairie et avis du commissaire enquêteur.**

**5.1. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, de l'agriculture et de la forêt (CDPENAF)**

*Avis reçu par courrier au Président de l'agglo, le 29 mai 2018.*

Avis de la CDPENAF : favorable sous réserve de :

- Reprendre les hauteurs des annexes en zone agricole A et naturelle N,

Réponse de la commune

La réserve de la CDPENAF sera prise en compte et le règlement modifié en conséquence.

Analyse du commissaire enquêteur

- Harmoniser le point de référence du calcul des hauteurs.

Réponse de la commune

La réserve de la CDPENAF sera prise en compte et le règlement modifié en conséquence.

Analyse du commissaire enquêteur

**5.2. Centre régional de la propriété forestière**

*Avis reçu par courrier au Président de l'agglo, le 18 avril 2018.*

Avis favorable, aucune observation.

**5.3. GGL Groupe**

*Avis reçu par courrier au Président de l'agglo, le 25 avril 2018.*

Aucune observation.

**5.4. Unité départementale de l'architecture et du patrimoine**

*Avis reçu par courriel au Président de l'agglo, le 20 avril 2018.*

Avis favorable.

### 5.5. Chambre des métiers et de la l'artisanat

*Avis reçu par courrier au Président de l'agglomération, le 27 avril 2018.*

Aucune observation.

### 5.6. Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

*Avis reçu, le 28 mai 2018.*

Aucune remarque, autre que celles qui constatent que « le projet de modification ne porte pas atteinte aux orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), ne modifie ni l'espace agricole, ni les espaces boisés classés, ni les zones naturelles et n'a pas d'impact sur les signes de qualité et d'origine évoqués » dans le début du courrier.

### 5.7. Département de la Drôme - Service Habitat et urbanisme

*Avis reçu par courrier au Président de l'agglomération le 4 juin 2018.*

Pas d'observation particulière

### 5.8. Préfecture de la Drôme – Direction départementale des territoires – Unité territoriale Sud

*Avis reçu par courrier au Président de l'agglomération le 3 juillet 2018.*

- La DDT reprend les observations de la CDPENAF concernant les hauteurs des annexes en zone agricole A et naturelle N et le point de référence du calcul des hauteurs.
- La DDT signale que la carte nouvelle des zones inondables sera appliquée en zones A et N même si la procédure de modification n'aborde pas la question.
- Concernant l'OAP de Sarda :
  - La DDT regrette que ne soit pas précisée la typologie des logements projetés

#### Réponse de la commune

Sur ce point, la modification n'apporte aucun changement à l'OAP telle qu'elle a été prévue en 2014 lors de la révision du PLU.

Le propriétaire du terrain, également opérateur, n'a à ce jour finalisé aucun projet.

Comme dit précédemment et 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.

#### Analyse du commissaire enquêteur

- La DDT fait remarquer le manque de précision de l'OAP concernant les aménagements viaires, les flux attendus, la prise en compte de l'étroitesse des voies, et la sécurité des usagers. La proximité immédiate du groupe scolaire n'est pas assez prise en considération.

#### Réponse de la commune

La Ville ayant fait le choix de retirer de la présente procédure les changements apportés à l'OAP préexistante dans le PLU, l'OAP est donc conservée telle que prévue dans le dossier de révision du PLU approuvée le 15 septembre 2014.

Cependant, si une opération venait à se réaliser sur le terrain, les flux attendus seraient ceux d'un quartier résidentiel permettant le cas échéant une voirie partagée.

Le sens de circulation n'a pas à figurer dans l'OAP (ne relève pas du code de l'urbanisme), néanmoins l'OAP, telle que défini dans le PLU de 2014, prévoit un sens unique, en sortie sur l'Avenue du Teil. A ce titre, l'intersection entre l'Avenue du Teil et le Petit chemin de Sarda sera sécurisée par la Commune pour gérer les circulations et améliorer la visibilité.

Le seul point maintenu est le principe 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.

#### Analyse du commissaire enquêteur

## **6. Remarques faites par les personnes en cours d'enquête – Réponses de la mairie et avis du commissaire enquêteur**

### **6.1. Modification de l'OAP Sarda**

Seule cette modification a suscité des observations. Un article dans la presse locale (le Dauphiné libéré du 23 juin) a lancé un petit mouvement d'information puis de réaction vis-à-vis du projet d'extension de l'OAP de Sarda.

Les 20 observations et les visites de 4 personnes en permanence semblent être le fait d'un même mouvement concerté issu probablement des parents d'élèves de l'école. Il n'en reste pas moins que les questions posées par les riverains, souvent parents d'élèves fréquentant le groupe scolaire, et par la direction et les enseignants de l'école doivent trouver réponse.

#### **6.1.1. Un manque de concertation**

De nombreuses remarques font état d'un manque, a minima, d'information et, au mieux, de concertation.

Bien que non obligatoire dans le cadre d'une modification de PLU, je pense qu'une démarche de ce type aurait permis une meilleure compréhension et une meilleure acceptation de l'OAP.

#### Réponse de la commune

Comme dit précédemment, 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 principe d'une voie intérieure en attente.

Elle rappelle cependant que la modification de l'OAP consistait pour la commune en une amélioration de la vie de quartier, avec un aménagement des abords de l'école et une amélioration des circulations notamment des modes doux.

Dans l'éventualité, à long terme, d'un nouveau projet d'extension urbaine sur le terrain communale, la Ville s'attachera alors, conformément aux recommandations de monsieur le Commissaire Enquêteur, à une information préalable auprès de la population et principalement des résidents du quartier, du corps enseignant et des parents d'élèves.

#### Analyse du commissaire enquêteur

##### **6.1.2. La suppression d'un espace vert dans le secteur**

Cet espace semble profiter à une grande population locale comme un poumon vert et une aire de jeu. Sa suppression ou du moins sa sévère réduction est vécue comme un « bétonnage » par de nombreux riverains alors que cet espace est utilisé, dans sa quasi-totalité, par :

- les classes comme aire d'activités physiques et sportives, en complément des jeux dans la cour,
- les élèves avant et après l'heure de l'école,
- les enfants accueillis en heures éducatives, entre 16h30 et 18h,
- les parents d'élèves en attente de l'ouverture des portes des écoles,
- les riverains comme espace vert à proximité de leur habitation, spécialement par les enfants des résidences voisines qui ne disposent pas de jardin suffisamment vaste.

#### Réponse de la commune

La Ville a fait le choix de retirer de la présente procédure les changements apportés à l'OAP préexistante dans le PLU. L'espace vert est ainsi préservé.

#### Analyse du commissaire enquêteur

##### **6.1.3. La voie traversante génératrice de danger pour les enfants fréquentant le groupe scolaire**

Le projet prévoit de desservir les futures constructions par une voie traversante.

Les observations font état du caractère dangereux d'une telle voie dans ce secteur qui voit affluer plus de 250 élèves en semaine et d'autres enfants en dehors des horaires scolaires.

**Réponse de la commune**

Il s'agissait d'une voie de quartier desservant exclusivement les logements à construire. La configuration de cette voie (affichage en sens unique, sinuosité) ainsi qu'un aménagement sécuritaire adéquat (barrières ou autre) auraient sécurisé les circulations.  
La Ville a fait le choix de retirer de la présente procédure les changements apportés à l'OAP préexistante dans le PLU.

**Analyse du commissaire enquêteur**

**6.1.4. L'étroitesse des voies d'accès**

Plusieurs observations et la DDT mettent en avant la difficulté de deux des trois accès indiqués sur le schéma de l'OAP, liée à leur étroitesse. Cette étroitesse, difficilement améliorable compte tenu des murs de propriétés riveraines, engendrerait des problèmes pour la circulation des véhicules et une augmentation des risques pour les piétons et les cyclistes.

**Réponse de la commune**

Les sens de circulation resteront ceux prévus au dossier de PLU du 15 septembre 2014.

L'intersection entre l'Avenue du Teil et le Petit chemin de Sarda sera sécurisée par la Commune pour gérer les circulations et améliorer la visibilité.

**Analyse du commissaire enquêteur**

**6.1.5. Une accentuation des problèmes de ruissellement**

D'après certains riverains, le cheminement des piétons au Sud de l'école apporterait beaucoup d'eau en période de forte pluie. Pour l'instant, ce surplus serait infiltré dans l'espace vert. Qu'en sera-t-il par la suite ?

**Réponse de la commune**

L'OAP n'étant pas modifiée et l'espace vert étant maintenu, la situation est préservée et non aggravée.

**Analyse du commissaire enquêteur**

#### 6.1.6. Un manque de précision sur le type de logements envisagés sur le secteur

Certaines observations concernant ce manque de précision, rejoignant une réflexion de la DDT :

- habitat social pouvant conduire à l'arrivée de nouveaux élèves et l'adéquation ou l'inadéquation avec la capacité du groupe scolaire,
- résidence pour personnes âgées,
- lotissement et maisons individuelles...

autant d'incertitudes qui pèsent sur une bonne compréhension des intentions de l'agglomération et de la commune.

##### Réponse de la commune

Sur ce point, la modification n'apporte aucun changement à l'OAP telle qu'elle a été prévue en 2014 lors de la révision du PLU.

Le propriétaire du terrain, également opérateur, n'a à ce jour finalisé aucun projet.

##### Analyse du commissaire enquêteur

#### 6.1.7. Des projets alternatifs et/ou complémentaires au logement

Une observation suggère de compléter le projet de construction d'une résidence pour personnes âgées par un espace pour les enfants permettant un brassage plurigénérationnel, par un projet intégrant l'accueil d'enfants handicapés, ou un institut médico-éducatif (IME), une salle de sport, ou encore une école aux méthodes éducatives spécifiques (Montessori).

##### Réponse de la commune

Ces points n'ont pas été, à ce jour, envisagés par la collectivité.

Il est cependant précisé que des projets d'accueil de personnes handicapées ou d'instituts spécialisés sont en cours de réalisation (MONTELMAR HABITAT AGGLOMERATION avec l'association SOLHANDIA pour la construction de logements pour personnes handicapées) ou prochainement programmés sur la commune (HOPITAL STE MARIE DE PRIVAS : structure d'accueil des enfants + structure d'accueil des adultes comprenant chacune un centre médico-psychologique, un centre d'activité thérapeutique et un hôpital de jour).

De plus, l'OAP étant principalement à vocation d'habitat, un projet tout autre pourrait remettre en cause le projet politique.

La ville pourra cependant proposer à l'opérateur de compléter son programme en prenant en compte ces remarques.

##### Analyse du commissaire enquêteur

## 6.2. Hauteur des constructions en zone Nf

L'entreprise CEMEX, carrières et granulats, exploite une installation de traitement de matériaux de carrière au quartier les Îles de Montmeillan, en zone N et Nf du PLU.

La modification N°1 propose de limiter la hauteur des constructions en zone Nf 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.

### Analyse du commissaire enquêteur

## 7. Conclusions

Les conclusions motivées font partie d'un rapport séparé.

CS . 80

Romans/Isère, le 29 juillet 2018

**Olivier RICHARD**  
Commissaire enquêteur

