Commune de MONTELIMAR (Drôme) - MONTELIMAR AGGLOMERATION

Arrêté du Président de Montélimar Agglomération n° 2024.11.67A du 05/02/2025

ENQUETE PUBLIQUE

Concernant

Le PROJET de MODIFICATION numéro 4 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la commune de MONTELIMAR consiste essentiellement à :

- Intégrer le programme « Action cœur de ville »
- Assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et une cohérence de l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser avec la suffisance des réseaux et les orientations du PLH 2021-2027 par modifications ou ajout de secteurs OAP
- Améliorer les mobilités et favoriser les mobilités douces sur le territoire
- Améliorer le cadre de vie en valorisant l'environnement, la qualité patrimoniale et paysagère de la commune
- Compléter les annexes du PLU

CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Documents diffusés à :

M Le Président de Montélimar Agglomération

M Le Président du TA de Grenoble

Archives du Commissaire Enquêteur

Le 25/04/2025

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les conclusions et avis exprimés trouvent leur fondement dans le dossier d'enquête et le rapport du Commissaire Enquêteur rédigé à l'issue de l'enquête publique concernant l'enquête publique : **le PROJET de MODIFICATION numéro 4 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la commune de MONTELIMAR**

Le commissaire enquêteur affirme son entière indépendance.

La justification et l'intérêt de la demande de Montélimar Agglomération, porteur du projet de modification et le cas échéant, les problèmes soulevés, seront évalués à partir des informations fournies, des observations recueillies et des propres observations du commissaire enquêteur.

Préambule :

Les principales caractéristiques ont été présentées dans le rapport d'enquête publique et je m'attacherai dans les pages suivantes à fonder mes conclusions sur le projet de modification du PLU, sur ses incidences et sur le bien-fondé de la réalisation du projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

1. Procédure et modalités d'organisation de l'enquête

L'arrêté du Président de Montélimar Agglomération n°2024.11.67A du 05/02/2025 prévoit le déroulement de l'enquête publique d'une durée de 22 jours, du 05/03/2025 au 26/03/2025 inclus, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Maison Intercommunale des Projets ou de la Mairie de Montélimar ou également sur les sites internet de la commune et de l'Agglomération.

Par l'ordonnance n° E24000155 / 38 du 18/09.2024 le Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné, en qualité de Commissaire Enquêteur pour cette enquête publique. Il a été également désigné Monsieur Pascal SUZZONI comme commissaire suppléant.

Conformément aux articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'Environnement, j'ai établi le rapport comprenant l'annexe 1a et 1b dans un document séparé. J'ai annexé le Procès-Verbal de synthèse des observations au rapport (annexe 2) ainsi que le mémoire en réponse du pétitionnaire (annexe 3)
Je formule ci-après mes conclusions motivées et donne mon avis sur cette modification n°4 du PLU de Montélimar.

I. Le Projet de modification n°4 du PLU de MONTELIMAR

- **Le Commissaire Enquêteur a reçu toutes les informations utiles à l'enquête**.

Il a été informé en amont de l'ouverture de l'enquête et a obtenu du bureau d'études et du pétitionnaire les précisions et informations complémentaires souhaitées.

- **Il a été consulté sur l'organisation de l'enquête**.

- **Les textes régissant l'enquête publique et les dispositions de l'Arrêté de Monsieur le Président de Montélimar Agglomération définissant ses modalités d'organisation ont été respectées**.

<u>Concernant l'enquête et les conditions de son déroulement</u>

Toutes les mesures relatives à la publicité de cette enquête ont bien été prises pour que l'information du public soit conforme à la lettre et à l'esprit des textes réglementaires en vigueur.

L'organisation matérielle à la Maison Intercommunale des Projets (3 permanences) et à la Mairie (1 permanence), lieux des permanences, a été tout à fait convenable, pour recevoir le public, pour lui permettre de consulter le dossier d'enquête, pour poser des questions et s'il le souhaitait, pour consigner ou annexer ses observations dans le registre d'enquête.

Un poste informatique, dans une salle indépendante de celle occupée par le commissaire enquêteur permettait au public qui le souhaitait d'accéder au dossier d'enquête en attendant que la personne reçue par le commissaire enquêteur ait terminé.

Dès lors, l'un des objectifs essentiels de l'enquête publique a été satisfait, en offrant aux citoyens toute possibilité d'expression.

Aucune observation du public n'a été émise sur les conditions du déroulement de cette enquête. Cependant certaines personnes ont manifesté leur mécontentement d'avoir eu connaissance de l'enquête publique un peu tardivement et ceci malgré la publicité qui s'est faite au-delà du réglementaire (Cf. contributions dans le thème Remarques, propositions, observations).

2. Sur l'opportunité de la commune de réaliser le projet de modification n°4 du PLU

Montélimar Agglomération est entrain de préparer l'élaboration de la révision du PLUi valant PLUi-H depuis 2023/24 pour échéance 2027. C'est un travail de longue haleine. L'établissement de ce PLUi-H étant assez long à réaliser, il était important de mettre en route la modification n°4, du point de vue des élus, afin de corriger ou d'améliorer les manquements rencontrés dans le PLU actuel et ceci dans un délai plus court que celui de l'établissement du PLUi-H.
Je retiendrai le propos du vice-président de Montélimar Agglomération (M. L. CHAUVEAU) qui m'a répondu que c'était l'urgence du projet qui avait dicté le choix de réaliser la modification n°4 avant la réalisation du PLUi-H.

La modification qui fait l'objet de cette enquête publique est donc préparatoire à la révision du PLUi-H. L'objectif recherché est de respecter les densités moyennes de logements à l'hectare et pourcentage de mixité sociale pour combler le retard dans ces domaines. Par ailleurs, la modification N°4 vise à recentrer l'activité commerciale vers le centre-ville en limitant l'expansion tous azimuts des commerces au sud de la ville notamment, à apporter des espaces de fraicheur en créant des Espaces Boisés Classés (EBC) et des Espaces Verts Protégés (EVP), à définir des Espaces Réservés (ER) pour désenclaver des secteurs d'Orientation Aménagement Programmé (OAP), à améliorer les circulations, à définir et améliorer des linéaires commerciaux, à définir des polarités commerciales de quartier, à définir un Secteur d'Implantation Prioritaire (SIP) pour les surfaces commerciales de plus de 300 m², à le limiter, à mieux définir les implantations de bureaux et les places de stationnement.

La volonté affirmée par le porteur de projet est d'embellir la ville en respectant le PLH 2021/2027 en recentrant les constructions par occupation des dents creuses et en évitant la prolifération des commerces avec des règles précises notamment.

Nous pouvons considérer que cette étape constitue un passage utile et nécessaire avant d'aborder le PLUi-H.

3. Rappel concernant le projet

Les principaux points de modification du PLU sont détaillés dans l'additif du rapport de présentation du PLU (document 2 notice explicative du dossier) porté à la connaissance du public et repris pour une grande partie dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur.

Pour mémoire et de façon très synthétique il s'agit comme précisé en titre :

Le PROJET de MODIFICATION numéro 4 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la commune de MONTELIMAR consiste essentiellement à :

- Intégrer le programme « Action cœur de ville »
- Assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et une cohérence de l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser avec la suffisance des réseaux et les orientations du PLH 2021-2027 par modifications ou ajout de secteurs OAP
- Améliorer les mobilités et favoriser les mobilités douces sur le territoire
- Améliorer le cadre de vie en valorisant l'environnement, la qualité patrimoniale et paysagère de la commune
- Compléter les annexes du PLU.

. 4. Sur le dossier support de l'enquête publique

Concernant le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comporte bien les éléments requis pour ce type d'enquête. Ils sont détaillés dans le rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur.

Le dossier mis à la disposition du public est correct. Sa rédaction a été réalisée par le bureau d'études qui a accompagné la collectivité. Il s'agit de VERDI Ingénierie Rhône-Alpes situé à Lyon (64 avenue Leclerc) et à Saint-Etienne (29 rue de la Convention). La cheffe de projet est Mme C. VINCENT. La réalisation est complète et détaillée.

Malheureusement les planches graphiques des zonages ne comportaient aucun nom de routes et de rues.
J'ai donc été en difficulté pour me repérer lors des visites des diverses zones concernées par la modification n°4 du PLU.
J'ai dû faire seul ces visites car personne de Montélimar Agglomération ou du bureau d'études n'était disponible.

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui, dans son avis conforme n° 2024-ARA-AC-3420 du 21 mai 2024, après examen au cas par cas, conclut :

- « *La modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montélimar (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.*

- *Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication. Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public*
  .
- *L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale* ».

Le public a pu donc prendre connaissance de cet avis qui reprend l'ensemble de la modification point par point.

De plus, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et les réponses aux questions posées au pétitionnaire sont de nature à permettre au public de mieux identifier les enjeux et objectifs du projet.

Toutefois, en cas de difficultés de compréhension, je me suis tenu à la disposition du public pendant l'enquête pour répondre et/ou obtenir des réponses du pétitionnaire.

Dès que le dossier (provisoire) d'enquête m'a été transmis par mail avant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai demandé à rencontrer la responsable du Projet (Mme N. AYMARD) afin de visualiser les lieux du projet et recevoir toutes les explications souhaitées sur les points clefs du dossier (soulevés lors de la lecture de ce dossier). Cette démarche a continué jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique après avoir eu en main le dossier définitif, environ un mois avant cette ouverture.

Des demandes supplémentaires formulées au cours de la consultation publique ont toujours obtenu des réponses du pétitionnaire, complétées par le Procès-Verbal de synthèse des observations des Personnes Publiques Associées (PPA), des Personnes Publiques Concernées (PPC), du public et de mes propres observations adressées au pétitionnaire.

5. Sur l'information du public

• Information du public

Comme signalé dans le rapport les prescriptions relatives à la publicité légale ont été respectées : avis d'ouverture d'enquête publique (1ère et 2ème insertion) dans les délais prescrits dans les journaux, affichage extérieur, affichages divers et précisés dans le rapport au chapitre 4.5.3 du rapport du commissaire enquêteur. J'ai vérifié cet affichage avant l'ouverture de l'enquête et lors de mes permanences sur plusieurs lieux. Il en a été de même pour la parution dans les journaux qui ont été jointes au dossier d'enquête.

Il est mentionné dans le rapport que la publicité a largement été au-delà du réglementaire et malgré cela la participation du public a été moyenne eue égard à la taille de la ville et surtout de l'ensemble des modifications proposées.

Je pense que si cet affichage s'était limité uniquement à l'extérieur de la Mairie et de la Maison Intercommunale des Projets, il y aurait eu encore moins de participation.

Montélimar Agglomération a mis des moyens supplémentaires d'information (Cf. chapitre 3.4.3 du rapport).

De plus, en l'absence d'évaluation environnementale Montélimar Agglomération avait la possibilité de raccourcir la durée de l'enquête publique en la ramenant à 15 jours. Il a été décidé de la fixer à 22 jours et de réaliser 4 permanences dont un samedi pour précisément permettre aux citoyens de se libérer des contraintes professionnelles.

Compte tenu de tous ces éléments, l'information du public a été complète, largement et régulièrement assurée.
Les affichages supplémentaires de l'avis d'enquête (panneaux lumineux et affiches) étaient placés au centre-ville et au sud de la ville. Ceci peut expliquer que peu, voire pas du tout, de personnes habitantes au nord de la ville se soient manifestées.

J'encouragerai vivement Montélimar Agglomération de prévoir si possible des panneaux d'affichage par quartier lors d'une prochaine consultation.

- **Participation du public**

Le public a été moyennement nombreux à participer à cette enquête publique qui s'est bien déroulée. 58 personnes se sont présentées lors des permanences pour porter leur contribution (30) et/ou pour recueillir des informations.

65 personnes se sont exprimées sur le registre dématérialisé « Préambules ».

Le registre « Préambules » a enregistré les 5 documents du dossier les plus téléchargés.

Ce qui prouve l'intérêt porté sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles)

Avis d'enquête publique	**162**
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	**110**
Arrêté d'enquête publique	**97**
5c. Règlement graphique modifié_Planche Sud	**70**
1. Note d'enquête	**69**

Dans l'ensemble, je n'ai pas eu à noter d'incidents majeurs.
Toutefois lors de la dernière permanence, le 26/03/2025 dès l'ouverture de la permanence, environ 40 personnes m'attendaient. J'ai dû intervenir auprès de ces personnes afin d'organiser la rédaction des contributions et faire respecter un ordre de passage dans la salle de permanence.
Mis à part cela l'enquête publique s'est déroulée sans problèmes dans un climat de participation citoyenne.

OOOOOO

En ce qui concerne la prise en compte des observations des PPA, des PPC, des services de l'état, du Public et de mes propres observations :

Le pétitionnaire a pris soin d'examiner chacune des observations qui sont synthétisées dans le rapport du Commissaire Enquêteur au chapitre 4.3 et développées dans le rapport et soumis au pétitionnaire par un Procès-Verbal de synthèse (Annexe 2). De plus, le responsable du Projet, à ma demande a apporté des réponses à l'ensemble des avis émis dans un mémoire en réponse (Annexe 3).

Je pense que l'examen de l'ensemble de ces observations a permis de préciser certains points du dossier (OAP, ER, commerces) de se replacer dans le contexte spécifique de la ville de Montélimar, de mieux appréhender les problèmes et comprendre la volonté de la municipalité d'œuvrer pour le bien public et l'intérêt général.

Les réponses fournies m'ont permis de finaliser mon rapport et mes conclusions.

J'observe que le porteur de projet a pris soin d'examiner chacune des contributions. Il apparait que les réponses apportées étaient dictées par le souci du respect de la réglementation du code de l'urbanisme (implantations commerciales notamment), d'apporter des réponses aux questions individuelles et collectives pouvant déboucher sur des contentieux (Cf. rapport doc 1/2 et PV de synthèse du commissaire enquêteur et mémoire en réponse du Président de Montélimar Agglomération).
Il m'apparait à la lecture de ces réponses et à la compréhension du projet de modification n° 4 de la commune de Montélimar, que le porteur de projet est tourné vers l'intérêt général, ce qui peut parfois compromettre l'intérêt privé.

AU TERME DE CETTE ENQUETE ET APRES AVOIR :

- ✓ Conduit l'enquête conformément aux dispositions de M. le Président de Montélimar Agglomération,
- ✓ Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,
- ✓ Etudié l'ensemble des documents du dossier de la modification N°4 du PLU soumis à l'enquête pour en appréhender les implications théoriques et pratiques,
- ✓ Demandé la complétude du dossier,
- ✓ Examiné les remarques, réserves et observations des PPA, des services de l'Etat, et des PPC,
- ✓ Demandé au pétitionnaire de répondre à ces remarques, réserves et observations,
- ✓ Examiné chacune de ces réponses et avoir donné mon appréciation,
- ✓ Effectué plusieurs visites de la commune et m'être rendu sur les lieux concernés par le projet de modification du PLU qui semblaient justifier une attention particulière, notamment les zones qui basculaient en 2 AU, les différentes OAP et plus particulièrement l'OAP n°4 Les Combes, les OAP Route de Saint Paul Nord, Sud et Sud-Est, les Emplacements Réservés, les OAP route de Marseille et route de Valence, les zones commerciales centre-ville et polarités ainsi que les Secteur d'Implantation Prioritaire (SIP),
- ✓ Réalisé 4 permanences pendant les 22 jours d'enquête publique, au cours desquels j'ai reçu 58 personnes parmi lesquelles certaines ont mentionné des remarques, observations, demandes ou propositions. Ces contributions ont été consignées dans le registre d'enquête. J'ai noté une seule observation orale.
- ✓ Recueilli 65 contributions enregistré sur le registre dématérialisé « Préambules »,
- ✓ Intégré les 30 contributions des permanences dans le registre « Préambules », pour examiner au total 95 contributions,
- ✓ Classé ces 95 contributions par thèmes,
- ✓ Identifié 258 observations,
- ✓ Examiné chacune de ces observations,
- ✓ Consulté autant que de besoin Mme N. AYMARD responsable du dossier d'enquête,

- ✓ Rédigé un Procès-Verbal de synthèse remis et commenté sur place à Mmes O. BRUN et N. AYMARD signataires par délégation de M. L. CHAUVEAU de Montélimar Agglomération,

- ✓ Participé à une réunion où à nouveau les contributions, réponses au PPA et PV de synthèse ont été repris pour étude du mémoire en réponse du Porteur de Projet et à laquelle ont participé Mmes O. BRUN, N. AYMARD, M. MONGALVY (DGS Ville et Agglomération) et MM.J. CORNILLET Maire et Président de Montélimar Agglomération, L. CHAUVEAU vice-président de Montélimar Agglomération,

- ✓ Pris connaissance des réponses de Monsieur le Président de Montélimar Agglomération aux observations du public et à mes propres observations que j'ai formulé dans le procès-verbal de synthèse,

- ✓ Pris connaissance des avis des Services de l'Etat, des Personnes Publiques Associées et organismes,

- ✓ Demandé des informations complémentaires et éclaircissements sur certains points du Projet,

- ✓ M'être tenu à disposition du public.

Et en rappelant pour mémoire ce qui a été évalué à la prise en compte du dossier et repris dans le rapport du commissaire enquêteur :

Points forts	Points à améliorer ou de vigilance
La communication de l'avis d'enquête et/ou de la tenue d'une enquête	
Mis à part en Mairie et à la Maison Intercommunale des Projets (urbanisme) visible de l'extérieur la réglementation ne prévoit pas d'affichage supplémentaire de l'avis d'enquête	La communication de l'enquête qui a été compensée par une multiplication des lieux et sites internet de ville et de l'agglomération
Les points forts	
Volonté affirmée de recentrer l'activité commerciale en centre-ville (écusson), embellir la ville pour la rendre plus attractive, la faire respirer avec la multiplication d'EBC et d'EVP et améliorer la circulation en général et en particulier les modes doux (loi réchauffement, climat et résilience)	Peut-être un excès d'EBC et de EVP ? Les EVP sont définis à partir de photos aériennes (difficile d'apprécier l'état et la densité réelle). Pour réussir il est nécessaire de prévenir les gens.
Protection et conservation des rez-de-chaussée commerces-services du centre-ville, en fixant des règles permettant le maintien des locaux commerces- services en centre-ville	Faire un bilan régulier pour mesurer le succès
Encadrement du développement commercial en périphérie afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville	Nécessité de bien communiquer avec les promoteurs ou constructeurs pour éviter des contentieux
Définition et limitation de polarités commerciales	Le dimensionnement de chacune des polarités devrait être précisé (peut-il évoluer ? pas prévu)
Création d'un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur autorisant seulement dans ce secteur que les nouvelles constructions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerces de détail » avec une surface de plancher supérieur à 300 m² » sont autorisées	Le dimensionnement devrait être précisé (peut-il évoluer ? pas prévu)
Autoriser le commerce de gros uniquement dans les zones d'activités	
Règles de stationnement	Vérifier si réduire le périmètre de 500 m autour de gare est légal (a été précisé)
Qualité urbaine et paysagère	Voir plus haut au sujet EBC et EVP
Pas d'ouverture nouvelle à l'urbanisation (17, 32 ha basculées en AU)	Voir s'il n'y a pas d'erreur d'appréciation sur les périmètres définis qui basculent en AU (a été vu et peut concerner deux contributions)
ER et OAP nombreux et justifiés mais certains exposés à l'aléa inondation	Mise à jour du PERI ou PPRI indispensable, étude hydraulique sur OAP 4 et 13 ? A suivre avant toute décision.

Et en reprenant mon analyse des observations exprimées dans le rapport d'enquête

Le Projet soumis à l'enquête publique a entrainé quelques contributions individuelles (possibilités de construire notamment), et essentiellement sur les OAP route de Saint Paul, sur les commerces (SIP et Route de Marseille), sur le risque inondation et en particulier le quartier de Grèzes et l'OAP n°4 des Combes. Les requérants se sont manifestés surtout le dernier jour de permanence (près de 40 personnes le dernier jour). J'ai pris le temps de les écouter et tous ont pu s'exprimer.

Le public qui s'est manifesté concerne en majorité pour ne pas dire en totalité le sud de Montélimar. Pas ou peu de personnes concernées par le Nord se sont manifestées. Est-ce un manque d'information dans ce périmètre ou une absence de problème dans ce secteur ?
Même constat pour le centre (ni public, ni commerçants). Des interrogations sur les commerces en SIP et route de Marseille. Pas de réaction non plus pour les polarités commerciales définies.

En regard de la population (près de 20 000 ménages), relever 95 contributions parait faible, alors que tous, plus ou moins sont concernés sinon plus ou moins intéressés. Cette relative faible participation a cependant entrainé un surcroit de travail pour dresser l'inventaire des noms, définir les thèmes et synthétiser en 15 pages plus de 200 pages de contributions diverses.
L'analyse des observations par le porteur de projet a probablement été assez compliquée.

Le porteur de projet est contraint par la réglementation et le respect des objectifs de mise en œuvre de mixité sociale dans les zones de construction de logement.

Le dossier mis à la disposition du public est complet et détaillé avec une notice explicative de présentation du projet de modification suffisamment claire et illustrée pour comprendre la volonté du porteur de projet de modifier, d'imposer des règles, d'embellir la ville pour la rendre plus attractive, de redynamiser le centre-ville, d'apporter plus de fraicheur par mise en place d''EBC et EVP réparties sur tout le territoire et dans la création des secteurs d'OAP. C'est pourquoi j'ai décidé de présenter de larges extraits de la notice de présentation du projet dans l'étude du dossier (Cf. chapitre 2 du rapport).

Toutefois, comme déjà signalé il est dommage que le PPRI en cours d'élaboration n'ait pas pu être mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur, pour exprimer un avis plus précis sur des secteurs qui pouvaient être constructibles ou inconstructibles.

Le document qui analyse la compatibilité du projet avec les dispositions du SDAGE 2022-2027 signale que « la procédure de M4 ne peut intégrer par anticipation le PPRi non validé ». Il est écrit *« ce document a toutefois été pris en compte dans l'élaboration des différentes OAP sectorielles ».*

Cependant, à la lecture des réponses du maître d'ouvrage concernant les secteurs inondables (notamment secteur des Grèzes – OAP 4 Les Combes). Je constate que le maitre d'ouvrage a pris une position plus prudente, il aurait été préférable d'écrire que ce document *« prendra en compte… »* plutôt que d'écrire *« a été pris en compte… ».*

Suite à l'analyse détaillée et aux commentaires développés dans le rapport d'enquête, ont été rédigées les conclusions motivées qui suivent :

- Le dossier soumis à l'enquête publique est suffisamment détaillé. L'enquête publique a permis de préciser les enjeux du projet, afin d'apprécier son intérêt et les motivations du porteur de projet,
- Cette concertation a été correctement et suffisamment réalisée pendant toute la durée de l'enquête publique,
- Ainsi un des objectifs essentiels de l'enquête publique a donc été atteint, en offrant par la publicité et par les informations apportées, une expression citoyenne sur le projet,
- Les explications, commentaires, réponses, apportées par le pétitionnaire ou ma propre documentation sur le sujet, m'ont permis de comprendre les enjeux liés au projet,
- Les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées ont bien été joints au dossier avec les réponses du responsable du projet,

- Les observations formulées ou remarques du public, ont été soigneusement étudiées et des réponses ont été apportées.

Et rappelant par ailleurs :

1) Qu'en ce qui concerne le plan de zonage, la modification :

- Identifie 5 secteurs qui sont déclassés de zone U ou 1AU vers la zone 2AU, donc pas d'ouverture à l'urbanisation nouvelle,
- Définit 10 polarités commerciales de quartier (hors centre-ville) qui précise que les nouveaux commerces sont autorisés sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 300 m²,
- Définit un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) permettant de nouveaux commerces autorisés sous réserve que la surface de plancher soit supérieure à 300 m² (hors café-restaurant). Il est précisé que les permis de construire délivrés antérieurement sont valables dans les règles de durée légales,
- Interdit les commerces de détail dans les zones d'activité économique,
- Identifie des Espaces Boisés Classés et des Espaces Verts Protégés.

2) Qu'en ce qui concerne le règlement, la modification :

- Autorise des bureaux à la condition qu'ils soient liés à une activité principale au sein des zones d'activité,
- Précise que des bureaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² sont autorisés uniquement dans un rayon de 1 km autour de la gare routière et ferroviaire,
- Précise qu'aucune règle de stationnement n'est définie au sein des linéaires commerciaux protégés et qu'en dehors de ces linéaires est imposé : 1 place de stationnement par tranche de 4 chambres d'hôtel au lieu de 1 place par chambre d'hôtel dans la version actuelle,
- Précise des prescriptions issues de la charte des devantures commerciales (dans la zone UA),
- Complète l'article 12 des différentes zones accueillant des habitations et/ou des bureaux, en précisant que pour toute opération de bureaux ou d'habitations visant à créer plus de 300 m² de surface de plancher ou accueil de 4 logements ou plus, une zone de stationnement pour les 2 roues est exigée,
- Modifie l'article 13 des différentes zones en faveur du développement des arbres, des plantations et traitement des franges entre le bâti et espaces agricoles et naturels via un espace végétal,
- Institue un Coefficient de Pleine Terre (CPT),
- Encourage et promeut les installations ou construction faisant preuve d'exemplarité environnementale (bâti, isolation, insertion architecturale et paysagères des dispositifs d'économie d'énergie par exemple).

3) Qu'en ce qui concerne les 9 OAP existantes, la modification :

- Précise le nombre de logements attendus, la densité, les formes urbaines, les objectifs de mixité sociale et l'échéancier de réalisation en notant que la ville de Montélimar n'atteint ni l'objectif de 40 logements/hectare en moyenne, ni l'objectif de 25 % de mixité sociale.

4) Qu'en ce qui concerne les 11 OAP créées, la modification :

- Définit 11 nouvelles OAP sectorielles dont 2 à vocation d'activités et 9 à vocation d'habitats, visant à optimiser le foncier disponible. En effet ces OAP, sont situés dans des dents creuses et visent à concentrer l'habitat comme la loi SRU l'oblige : *« La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite loi SRU, vise à la fois à lutter contre les fractures socio-spatiales en ville par « une plus grande solidarité » et contre l'étalement urbain en densifiant « de manière raisonnée » les espaces déjà urbanisés »,*
- Impose des dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP « Habitats » et traite de l'habitat intermédiaire, de l'habitat collectif, des OAP en général avec la prise en compte du terrain, des divisions parcellaires, de l'optimisation du foncier disponible, des recommandations pour la gestion des eaux pluviales, les toitures végétalisées et la limitation de l'imperméabilisation,
- Promeut des logements durables (principe du bio-climatisme).

- Recommande de participer à l'amélioration du cadre de vie en développant la nature en ville (préserver le tissu végétal existant et participer au développement du végétal notamment),
- Impose aux promoteurs de tenir compte des formes urbaines et architecturales dans la réalisation des constructions afin de bien s'intégrer à l'existant,
- Interdit toutes constructions dans les secteurs concernés par un risque inondation (OAP n°4, 6 et 13) suivant la connaissance du PERI ou du PPRI qui est en cours d'élaboration (les documents permettant de connaitre le risque inondation sont trop anciens).

5) Qu'en ce qui concerne les Emplacements Réservés (ER) la modification :

- A pour but de modifier la liste de ceux qui étaient prévus et d'en rajouter d'autres afin de faciliter l'accès aux diverses OAP et désenclaver les secteurs pour accès aux axes routiers.

CONSIDERANT QUE :

- Le Projet de Modification N°4 de la ville de Montélimar porté par Montélimar Agglomération n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (comme l'a conclu la MRAe),

- La procédure de modification, malgré un nombre important d'items traités est justifiée car elle n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Elle n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ou d'une évaluation de nature à induire de graves risques de nuisances.

- La volonté de la commune de Montélimar à travers le porteur de projet est de proposer une offre commerciale plus organisée en évitant que le commerce se diffuse un peu partout dans le territoire de façon que le centre-ville retrouve de la vigueur, de l'attrait, afin que l'Ecusson soit replacé au centre pour éviter « l'hémorragie » des pas de porte vacants.
  Le centre-ville de Montélimar possédant par ailleurs de nombreux centres d'intérêt pour les habitants de la ville et pour les touristes (médiathèque, théâtre, salle de congrès, voie de la gare au château, allées provençales, promenades vers les berges du Jabron, les 9 monuments identifiés dans le PDA et SPR…

- Cette volonté se traduit également dans la définition des polarités commerciales de quartier pour des surfaces de plancher de moins de 300 m² qui sont confortées et la délimitation d'un Secteur d'Implantation Préférentiel pour les commerces de surfaces de plancher de plus de 300 m². Ceci pour éviter la prolifération des commerces de ce dernier type tout le long de la route de Marseille par exemple.

- Conformément aux articles L.131-1, L.131-2 et L.131-6 du Code de l'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé sur le territoire, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ou prendre en compte des documents supra-communaux. Une analyse de la compatibilité avec les plans et programmes de norme supérieure a été réalisée. La procédure est compatible avec les règles générales du SRADDET. La procédure prend en compte les objectifs du SRADDET et est compatible avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027.
  Le Schéma de Cohérence Territoriale Rhône-Provence Baronnies est en cours d'élaboration. Il ne présente pas, à l'heure actuelle, d'objectifs locaux fixés et est non opposable.

- Des règles précises sont fixées pour définir la nature et l'occupation du sol, d'une part, en protégeant les rez-de-chaussée commerciaux où il est interdit le changement de destination des constructions existantes entrant dans la destination « commerces » vers une autre destination.

- Les polarités commerciales de quartier identifiées sont situées sur des lieux de vie actuels et en fonction du type de commerce.

- Le choix des linéaires retenus et ceux déqualifiés en Action Cœur de Ville (ACV) parait logique. Ils se situent à proximité des parkings et des points centraux d'intérêt (poste, banque, marché…).

- Les mesures prises auront pour effet de mettre de « l'ordre » dans l'organisation et l'offre commerciale en redynamisant le centre-ville, d'éviter que l'offre de bureaux soit disparate et répartie sur tout le territoire montilien, que les règles de stationnement/logement ne soient pas contraignantes en centre-ville et que le volet urbain/paysager soit pris en compte notamment dans le secteur Fust-Meyer. Ce secteur ne donne pas une bonne image de la ville tant au niveau de l'aspect des immeubles, de la circulation et du manque de végétalisation.

- L'introduction de règles pour les devantures commerciales représente un élément qualitatif appréciable.

- Dans le cadre de la modification n°4 du PLU et afin de se rendre conforme aux règlements (loi ALUR et ELAN) il est nécessaire de prévoir des secteurs fermés à l'urbanisation en périphérie afin de densifier des zones vers le centre. Les secteurs fermés définis sont mal desservis par les réseaux (incendie notamment).

- L'application du PLH vise à favoriser la qualité de vie et agir sur le parc ancien. Il s'agit également de prioriser le développement dans le tissu urbain existant en mobilisant les dents creuses et les divisions parcellaires. Si nécessaire des démolitions, reconstructions pourront être envisagées. Le PLH fixe également des objectifs de reconquête des logements vacants.

- Le PLH vise également à développer et conforter le parc social.

- L'objectif de densification moyens de 37 logements/ha sur la période 2021-2027 s'approche de l'objectif du PLH qui est fixé à 40 logements/ha.

- Les OAP définies paraissent justifiées car elles permettent la densification de l'urbanisation dans des dents creuses pour se rapprocher le plus possible de l'urbanisation actuelle afin d'éviter l'étalement.

- Une liste d'arbres avec essence a été répertoriée et jointe au dossier d'enquête et a été reprise par le commissaire enquêteur (Cf. Annexes document 3). Ces 111 arbres identifiés sont répartis sur l'ensemble du territoire comme le montre le plan de localisation des arbres classés en page 43 de la notice explicative (document 2 du dossier d'enquête).

- Le porteur de projet a fait réaliser des photos aériennes pour définir le couvert végétal afin de déterminer des Espaces Verts Protégés.

- Montélimar est concerné par plusieurs périmètres de zonage de protection (zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et de type 2, 11 zones humides) répertoriées à l'inventaire départemental et plusieurs réservoirs de biodiversités et corridors écologiques identifiés au SRADDET AURA qui ne sont pas concernés par le projet de modification.

- Le projet est compatible avec les documents qui lui sont supérieurs,

- Les avis des services de l'état et des Personnes Publiques Associées (la DDT et le Département) ont été pris en compte ainsi que ceux des Personnes Publiques Concernées (GGL Aménagement),

- Les observations du public et mes propres observations ont bien été prises en compte et des réponses ont été données à chacune des contributions. Pour mémoire et notamment :
  - Les demandes du secteur des Grèzes OAP 4 les Combes en ce qui concerne le risque inondation,
  - Les explications concernant la densité et les hauteurs de logements dans les diverses OAP, la construction nécessaire de logements sociaux,
  - Les explications concernant le règlement, le coefficient de biotope exigé qui sera adapté en fonction des matériaux utilisés,
  - En indiquant que les Permis d'Aménager et de Construire autorisés jusqu'à présent peuvent être mis en application sans difficulté, dans le respect de leur délai de validité (3 ans prorogeable 2 fois 1 an),
  - Les remarques de Mme C. BOURGERY spécialiste des arbres qui a proposé la mise en place d'une charte d'entretien qui sera pris en compte,
  - Les demandes de MONTELOVELO de prévoir une liste d'ER avec un ordre de priorité pour améliorer la circulation et donc la sécurité qui sera prise en compte,

- La prise en compte des améliorations à apporter dans la réalisation des Emplacements Réservés, afin que les voitures, vélos et piétons puissent mieux se déplacer, comme par exemple l'ER 5 (Liaison entre les routes de Marseille et Saint Paul) qui sera redessiné et aura une largeur de 11 mètres suite à une requête formulée lors de l'enquête,
- Les explications concernant les règles de stationnement,
- Les demandes individuelles et collectives ou de promoteurs, certains appuyés par des avocats ou juristes pour la construction et/ou pour la réalisation de commerces (M. JEAN et Mme BOUVIER, M. PEYRET, AUXI +, CASINO, Mme BERTHOULY, SARL RAPTOUT, SOHRA, M. VALLA, RETEX pour MENKA, Les CHAMPS, M. MARLOIS pour R2 SOLEVAN, AUTAJON, M. RICHARD pour RACINE, CEMEX pour ne citer que les principaux.
- ….

Les réponses apportées à ces contributions prises pour exemple me paraissent justifiées vis-à-vis des enjeux de la modification n°4 du PLU de Montélimar.

Le projet de modification du PLU retenu, représente bien l'organisation désirée par la commune et qui prend en considération le développement durable, le respect de la nature, la valorisation du paysage et du patrimoine, les besoins de la population, les risques naturels, les servitudes en intégrant au mieux le contenu des nouvelles réglementations telles que loi ALUR, loi Grenelle, loi réchauffement, climat et résilience.

En conséquence et en conclusion :

Pour toutes les raisons et justifications développées ci-dessus et également dans le rapport d'enquête et après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet, à travers un dossier que j'estime complet et bien documenté avec des objectifs précis ajustés au mieux avec les Personnes Publiques Associées, les services de l'Etat et le public.
Les avantages l'emportent sur les inconvénients, au regard des divers arguments présentés.

Et compte tenu de ces éléments, j'émets :

UN AVIS FAVORABLE au Projet de Modification n° 4 du PLU de MONTELIMAR
Assorti d'une réserve[1] et
5 recommandations[2]

Réserve : La réserve concerne la réalisation de l'OAP n°4 Les Combes.

Après avoir noté la prudence du porteur de projet qui dit clairement : *« Au regard de l'importance des problématiques et en réponse aux nombreuses observations liées à ce sujet au secteur Combes/Grèzes, la collectivité pourra repousser l'échéance de l'éventuelle urbanisation de ce secteur après 2027 (post PLH) et pourra conditionner cette éventuelle urbanisation à la création par la collectivité des 2 bassins de rétention (pour faire en sorte de résoudre en amont ces problématiques de ruissellement d'eaux pluviales) et à l'aménagement du chemin des Grèzes (pour limiter les risques routiers, intégrer les modes doux et les sécuriser en amont) ».*

N'étant pas en possession du PPRI de Montélimar en cours de réalisation afin d'apprécier la teneur de l'étude qui a précédé à son établissement et si des études complémentaires (bassin versant, déversement du canal d'arrosage, apport d'eau des réseaux de pluviales et de la zone de Fortuneau …) seront nécessaires et ne connaissant pas l'étude qui a défini les 2 bassins de rétention permettant de juger de leur efficacité, je formule une réserve concernant la réalisation de l'OAP 4 des Combes, car dans l'hypothèse où la constructibilité serait possible la densité de construction n'est pas prévisible en l'état actuel des connaissances.

Recommandation 1 : EBC et EVP : Si l'on ne peut que louer la volonté du porteur de projet de définir de nombreux Espaces Boisés Classés (EBC) et d'Espaces Verts Protégés (EVP), et si on ne veut pas échouer dans cette démarche **j'avais jugé**

[1] **Avis favorable avec réserve** : le Commissaire Enquêteur exprime une réserve. Si la réserve n'est pas levée l'avis est à considérer comme défavorable.

[2] **Avis favorable avec recommandation** : le Commissaire Enquêteur exprime des recommandations suggestions ou critique qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable

comme impératif de prévenir chaque propriétaire de ses droits et devoirs issus de ce classement (connaissance de la charte), après adoption de la modification. Cette recommandation étant difficile et coûteuse à mettre en place selon la réponse du porteur de projet, je propose de prévoir la mise en place de panneaux d'information dans chaque quartier (dans chacune des 10 polarités commerciales de quartier par exemple). Ces panneaux serviront non seulement à prévenir le public concerné et à afficher la charte d'entretien d'une part et aussi à communiquer toute information lors de réunions de quartier animées par M. le maire de la ville.

Recommandation 2 : OAP et ER : Compte tenu de la difficulté d'aménager les secteurs d'OAP dans des conditions de circulation de ces futurs OAP vers les axes principaux de la ville je préconise que dans le phasage de réalisation des OAP on commence d'abord par aménager les ER prévus et les accès secondaires aux OAP.

Recommandation 3 : OAP 5 – Route des Saint-Paul Nord : L'OAP décrivant un principe d'aménagement, je propose que la zone B comprenant éventuellement un espace vert jouxtant la route de Saint Paul Nord soit séparé de celle-ci par une haie d'arbre ou un mur pour que cet espace vert profite aux habitants de l'OAP avant tout et ne soit pas un lieu de passage pour les personnes hors quartier. Ceci afin que les habitants conservent une certaine intimité et puisse laisser en confiance leurs enfants s'amuser.

Recommandation 4 : Développements futurs des OAP sud et de Maubec. Il y aura lieu de veiller aux besoins des populations futures en termes d'école ou autres services public et éviter que Maubec devienne un second centre-ville éloigné du centre-ville actuel.

Recommandation 5 : Passages piétons réalisés dans le cadre de la modification au niveau des diverses OAP. Il est souhaitable pour des raisons de sécurité que, compte tenu des conditions de circulation engendrées par la mise en place des ER et l'accroissement de population dans les OAP, de soigner la visibilité des passages piétons, car j'ai constaté que dans certains endroits de la ville (autour de la gare, route de Valence, Bd de l'Europe certains passage piétons étaient assez mal signalés (prévoir par exemple des passages luminescents en plus des panneaux et traçage au sol par exemple).

Le 25/04/2025

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET