

Enquête publique portant sur une modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmeyran

Partie 2 : Conclusions et avis du commissaire enquêteur



Référence de l'enquête : E25000015-38
Consultation du public : du 17 mars 2025 au 11 avril 2025
Commissaire enquêteur : Mr Alexandre BAYLET

Sommaire

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Rappel sommaire du contexte et de l'enquête publique | 4 |
| 1.1. | Contexte et objet de la modification | 4 |
| 1.2. | L'enquête publique..... | 4 |
| 2. | Régularité de la procédure | 4 |
| 2.1. | Contexte réglementaire, conformité et recevabilité | 4 |
| 2.2. | Procédure et modalités de l'enquête | 5 |
| 3. | Déroulement de l'enquête publique | 5 |
| 4. | Bilan des observations du public, du CE et avis des PPA..... | 6 |
| 4.1. | Observations du public..... | 6 |
| 4.2. | Observations du CE | 6 |
| 4.3. | Observations – avis des PPA..... | 6 |
| 5. | Conclusions du commissaire enquêteur | 9 |
| 5.1. | Préambule..... | 9 |
| 5.2. | Conclusions..... | 9 |
| 6. | Avis du commissaire enquêteur | 11 |

Glossaire

ARS : Agence Régional de Santé

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CE : Commissaire Enquêteur, Mr Alexandre BAYLET

DDT : Direction départementale des Territoires

EBC : Espace Boisé Classé

EP : Enquête Publique

ER : Espace Réservé

MRAe : Mission régionales d'autorité environnementale

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNACC : Plan National d'Adaptation au Changement Climatique

PPA : Personne Publique Associée

RD : Route Départementale

RTE : Réseau de Transport d'Electricité

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

TA38 : Tribunal Administratif de Grenoble

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZNT : Zone de Non-Traitement

Zone 1AU : Zone destinée à accueillir une urbanisation future à court terme à dominante d'habitat, dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie

Zone 2AU : Zone destinée à accueillir une urbanisation future à moyen terme à dominante d'habitat, non dotée d'équipements de capacité suffisante en périphérie immédiat

Zone A : Zone Agricole

Zone Ah : Zone de hameaux et nombreux lieux-dits non liés à l'exploitation agricole pour lesquels, seule, l'évolution du bâti existant est autorisée

Zone AU : Zone dans laquelle les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

Zone N : Zone Naturelle

Zone Nc : Zone de richesse naturelle

Zone Ua : Zone correspondant au centre villageois ancien

Zone Uc : Zone d'habitat collectif, semi-dense

Zone Ug : Zone à vocation résidentielle de faible densité, où l'habitat individuel est prédominant mais non exclusif

1. Rappel sommaire du contexte et de l'enquête publique

1.1. Contexte et objet de la modification

Montmeyran est située dans la plaine de Valence, aux pieds de la Raye, contrefort du Vercors, dans le département de la Drôme. Elle fait partie du canton de Crest (sud), de la région Rhône-Alpes Auvergne et appartient à la communauté d'agglomération de Valence Romans sud Rhône Alpes. La commune s'étend au pied de coteaux et comprend plusieurs hameaux : Bernoir, Les Dinars, Les Dorelons, Les Puits, les Petiots et les Rorivas. Montmeyran, commune rurale, est la première commune de France en nombre d'agriculteurs bio par rapport au nombre total d'exploitants. Montmeyran s'étend sur 24 km². En 2024, la population est de 3061 habitants avec une densité de 120 hab./km² (moyenne des villes 157 hab./km²).

La commune de Montmeyran dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26/09/2013. Ce PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité avec un projet de centrale photovoltaïque le 27/10/2022. La commune de Montmeyran a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

Cette modification de PLU a pour objets de :

- Repérer 2 anciens bâtiments en zone A susceptibles de changer de destination,
- Adapter les protections et l'emplacement réservé concernant le coteau au-dessus du village, afin de prendre en compte l'étude-inventaire des pelouses sèches réalisée en 2022,
- Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces,
- Délimiter un STECAL pour permettre l'évolution du centre de loisirs et de vacances implanté en zone naturelle,
- Modifier le règlement des zones UG afin de prendre en compte leur raccordement au réseau collectif d'assainissement et encadrer l'urbanisation des tenements disponibles.

1.2. L'enquête publique

En séance du 04/11/2024, le Conseil Municipal de la commune de Montmeyran a délibéré et approuvé le dossier d'EP. La présente enquête publique porte sur une modification du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montmeyran, pour une durée de vingt-six (26) jours à compter du **lundi 17 mars 2025** à 08h00 au **vendredi 11 avril 2025** à 17h00.

2. Régularité de la procédure

2.1. Contexte réglementaire, conformité et recevabilité

Le projet de modification du PLU de la commune de Montmeyran est soumis aux principaux articles suivants liés :

- au **code de l'Urbanisme** : article L.151-13, article L.153-31, articles L.153-36 à L.153-44
- au **code de l'Environnement** : **l'enquête publique est régie par** : articles L.123-1-A à L.123-18 et articles R.123-1 à R.123-27

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui (i) ne change pas les orientations du PADD, (ii) ne réduit pas d'espace boisé classé (EBC), ni de zone agricole ou naturelle, (iii) ne réduit aucune protection et (iv) n'induit pas de grave risque de nuisance, il relève donc d'une procédure de modification du PLU. La MRAe a donné un avis conforme le 16/12/2024 sur la demande de dispense d'évaluation environnementale par la Mairie de Montmeyran.

D'après l'étude menée, le projet n'a aucune influence négative et s'avère même positif sur les aspects qualitatifs et santé publique.

2.2. Procédure et modalités de l'enquête

Après vérification par le CE :

- de la complétude du dossier d'enquête papier,
- de la conformité de la salle de consultation mise à disposition pour les permanences,
- de la mise à disposition du dossier d'enquête dématérialisé sur le site internet de la Mairie et sur un ordinateur en Mairie,
- des mesures de publicité et affichage :
 - par voie d'affiches papier (A2 jaune),
 - par voie de presse (2 journaux),
 - par affichage « dématérialisé » sur le site internet de la Mairie,
 - par diffusion dans le bulletin municipal « A flanc de côteau » de mars-avril 2025,

la procédure et les modalités de l'enquête sont conformes et il n'y a pas de vis de procédure.

Pour plus de détail sur les points cités ci-dessus, le lecteur est invité à consulter le rapport d'enquête publique détaillé (Partie 1).

3. Déroulement de l'enquête publique

Le déroulement de l'enquête est présenté dans le Tableau 1.

Tableau 1 : déroulement de l'enquête.

| Date | Faits |
|------------|--|
| 04/11/2025 | EP délibérée et approuvée par le Conseil municipal (arrêté N°2024/82) |
| 04/11/2025 | La Préfecture de la Drôme reçoit la demande d'EP par le Maire de Montmeyran |
| 23/01/2025 | Le Maire de Montmeyran demande la désignation d'un CE au TA38 |
| 05/02/2025 | Le TA38 désigne Mr Alexandre BAYLET comme commissaire enquêteur (et Mr Gérard PAYET désigné comme CE suppléant) |
| 19/02/2025 | Le CE récupère un exemplaire du dossier papier et dématérialisé (sur clés USB) à la Mairie de Montmeyran. Un exemplaire papier est à destination du Public lors des permanences. |
| 24/02/2025 | Signature par la Mairie de l'AOEP (Arrêté d'Ouverture d'Enquête Publique) : (arrêté N°2025/18) |
| 03/03/2025 | Le CE reçoit la version papier de l'AOEP |
| 27/02/2025 | Première publicité dans le journal « Le Dauphiné » réalisé par la Mairie |
| 28/02/2025 | Première publicité dans le journal « Le Crestois » réalisé par la Mairie |
| 28/02/2025 | Affichage A2 jaune réalisé par la Mairie de Montmeyran |
| 09/03/2025 | Le CE visite les différents sites concernés par l'EP |
| 17/03/2025 | Ouverture de l'EP , première permanence du CE et ouverture et signature du registre d'EP (CE et Maire). |
| 17/03/2025 | Seconde publicité dans le journal « Le Dauphiné » réalisé par la Mairie |
| 21/03/2025 | Seconde publicité dans le journal « Le Crestois » réalisé par la Mairie |
| 26/03/2025 | Seconde permanence du CE. |
| 05/04/2025 | Troisième permanence du CE |
| 11/04/2025 | Clôture de l'EP , quatrième permanence du CE et clôture du registre d'EP (CE et Maire) |
| 18/04/2025 | Remise par voie électronique du procès-verbal de synthèse du CE au Maire de Montmeyran, en précisant que la date de retour attendu pour la réponse au PV était le 02/05/2025. |
| 25/04/2025 | Renvoi du PV de synthèse signé par le Maire au CE |
| 29/04/2025 | Réception des réponses du Maire au PV de synthèse sur la boîte courriel du CE. |
| 09/05/2025 | Transmission du rapport et des conclusions au TA38 (https://francetransfert.numerique.gouv.fr) et à la Mairie de Montmeyran par voie électronique. |

4. Bilan des observations du public, du CE et avis des PPA

4.1. Observations du public

Dix-neuf (19) personnes se sont exprimées lors de l'enquête publique. Les modalités de participation du public se répartissent comme suit :

- Aucune personne n'a adressé d'observation par voie postale à « *Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de MONTEMEYRAN, 5 Place de la Mairie, 26120 MONTMEYRAN* »,
- Quatre (4) personnes ont transmis leurs observations par courrier électronique sur l'adresse internet de l'enquête publique (mairie@montmeyran.fr),
 - Remarque : 1 observation transmise par voie électronique est arrivée hors délai, le 07/05/2025,
- Deux (2) personnes sont venues hors des permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Montmeyran,
- Treize (13) personnes sont venues rencontrées le commissaire enquêteur lors de ses permanences à la mairie de Montmeyran.

L'ensemble des observations du public (total de 28) concernant la présente enquête publique est rapporté dans le PV de synthèse. Elles peuvent être classées par thématiques dont certaines correspondent au présent projet de modification du PLU et d'autres sont hors projet de modification du PLU :

- **Recherche d'informations générales sur le projet de modification du PLU :**
 - 3 questions / remarques
- **Changement de destination (objet du projet de modification du PLU) :**
 - 1 question / remarque
- **Pelouses Sèches (objet du projet de modification du PLU) :**
 - 2 questions / remarques
- **Règlement zones UG (objet du projet de modification du PLU) :**
 - 16 questions / remarques
- **Autres : objets HORS projet de modification du PLU :**
 - 6 questions / remarques

Dans son mémoire en réponse au PV, la Mairie a répondu à toutes les questions du public.

4.2. Observations du CE

Le commissaire enquêteur a fait douze (12) observations qui sont rassemblées dans le PV de synthèse qui portent sur les thématiques suivantes :

- Préservation du tissu commercial,
- Zones Au,
- Création nouveaux logements,
- STECAL,
- Espace réservé,
- OAP,
- PLU.

Dans son mémoire en réponse au PV, la Mairie a répondu à toutes les questions du CE.

4.3. Observations – avis des PPA

Huit (8) PPA ont rendu leur avis. Les observations et avis des PPA sont regroupés suivant les cinq (5) objets de l'EP et présentés dans le Tableau 2 à Tableau 6 :

- Changement de destination,
- Pelouses Sèches,
- Préserver le tissu commercial du centre-village,

- Délimiter un STECAL,
- Règlement zones UG.

Remarques :

- **MRAe** (avis du 16/12/2024): le projet 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 27/06/2001.
- **RTE** : les ouvrages de RTE ne sont pas concernés par la modification du PLU. Cependant, le PLU actuel datant de 2013 présente des incohérences règlementaires avec la présence de certains ouvrages RTE et doit être mis en conformité. Les observations portent sur (i) le report des servitudes d'utilité publique, (ii) le règlement et (iii) une incompatibilité avec les EBC.

Tableau 2 : avis des PPA sur « Changement de destination » (ordre d'envoi chronologique).

| PPA (date de l'avis) | Avis - Observations |
|--|--|
| RTE (02/12/2024) | Non concerné |
| Chambre Agriculture Drôme (10/12/2024) | Avis favorable pour les 2 bâtiments |
| MRAe (16/12/2024) | Avis conforme |
| CD26 (20/12/2024) | Aucune remarque |
| CDPENAF (24/12/2024) | Non concerné |
| Valence Romans Agglo (14/01/2025) | Aucune remarque |
| SCOT Grand Rovaltain (27/01/2025) | Aucune remarque |
| DDT 26 (03/02/2025) | Pas de remarque particulière |

Tableau 3 : avis des PPA sur « Pelouses sèches » (ordre d'envoi chronologique).

| PPA (date de l'avis) | Avis - Observations |
|--|---|
| RTE (02/12/2024) | Non concerné |
| Chambre Agriculture Drôme (10/12/2024) | Non concerné |
| MRAe (16/12/2024) | Avis conforme |
| CD26 (20/12/2024) | Aucune remarque |
| CDPENAF (24/12/2024) | Non concerné |
| Valence Romans Agglo (14/01/2025) | Avis favorable avec les recommandations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte du volet Sensibilisation du public • Compléter les dispositions générales en incluant les restrictions sur les possibilités de construction et d'usage des sols |
| SCOT Grand Rovaltain (27/01/2025) | Aucune remarque |
| DDT 26 (03/02/2025) | La trame « Pelouses sèches » envisagée se situe également sur des trames « EBC ». Ce qui impliquerait de supprimer des secteurs tramés EBC. Le code de l'urbanisme prévoit de recourir à une révision allégée pour réduire un EBC. La modification précise que cette réduction vient d'une erreur matérielle sur PLU actuel car l'étude de 2022 sur les pelouses sèches démontrent que ce ne sont pas des EBC. Il faut que la Commune démontre le caractère d'erreur matérielle. |

Tableau 4 : avis des PPA sur « Préserver le tissu commercial du centre-village » (ordre d'envoi chronologique).

| PPA (date de l'avis) | Avis - Observations |
|--|----------------------|
| RTE (02/12/2024) | Non concerné |
| Chambre Agriculture Drôme (10/12/2024) | Non concerné |
| MRAe (16/12/2024) | Avis conforme |

| | |
|--------------------------------------|---|
| CD26 (20/12/2024) | Aucune remarque |
| CDPENAF (24/12/2024) | Non concerné |
| Valence Romans Agglo (14/01/2025) | Avis favorable avec les recommandations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Dans le règlement écrit, mieux encadrer les constructions dites à usage artisanal. Respecter la rédaction stricte du Code Art. R151-27-3° comprenant les sous destinations listées à l'Article R151-28. |
| SCOT Grand Rovaltain (27/01/2025) | Aucune remarque |
| DDT 26 (03/02/2025) | Pas de remarque particulière |

Tableau 5 : avis des PPA sur « Délimiter un STECAL » (ordre d'envoi chronologique).

| PPA (date de l'avis) | Avis - Observations |
|---|------------------------------|
| RTE (02/12/2024) | Non concerné |
| Chambre Agriculture Drôme (10/12/2024) | Avis favorable |
| MRAe (16/12/2024) | Avis conforme |
| CD26 (20/12/2024) | Aucune remarque |
| CDPENAF (24/12/2024) | Avis favorable |
| Valence Romans Agglo (14/01/2025) | Aucune remarque |
| SCOT Grand Rovaltain (27/01/2025) | Aucune remarque |
| DDT 26 (03/02/2025) | Pas de remarque particulière |

Tableau 6 : avis des PPA sur « Règlement zones UG » (ordre d'envoi chronologique).

| PPA (date de l'avis) | Avis - Observations |
|---|---|
| RTE (02/12/2024) | Non concerné |
| Chambre Agriculture Drôme (10/12/2024) | <ul style="list-style-type: none"> Il est à déplorer que le mode d'urbanisation projeté s'appuie sur des densités d'habitat très faibles (moyenne de 10,9 à 13,7 log./ha). Le SCOT prévoyant 32 log./ha sur la période 2026-2040 pour zone U de plus de 3000 m². Pour les tènements A, B et E des Dinas et A des Dolerons retenir à minima une densité de 26 log./ha. Pour le tènement C des Dinas, prévoir 4 logements plutôt que 3. |
| MRAe (16/12/2024) | Avis conforme |
| CD26 (20/12/2024) | Avis favorable si prise en compte des éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> Au titre de la gestion de l'eau et du SAGE, la Commune doit se rapprocher du producteur d'eau pour vérifier si l'augmentation des besoins en eau liée à la construction de nouveaux logements est compatible avec les arrêtés d'autorisation et volumes maximum prélevables. Gestion des eaux pluviales : revoir la rédaction de l'article 4.3 du PLU pour être compatible avec la disposition B8 du SAGE. Dans le cadre de la Loi APER du 10/03/2023, modifier le PLU en conséquence Orientations du PNACC (en cours de révision) à inclure les aménagements liés à la hausse des températures dans la modification. |
| CDPENAF (24/12/2024) | Non concerné |
| Valence Romans Agglo (14/01/2025) | Avis favorable avec les remarques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Le projet d'OAP prévoit 26 logements maximum. Le SCOT prévoit 14 log./an sur le PLH 2025-2030. Depuis 2018, le rythme de construction de la commune est de 9 log./an. Il faut optimiser le foncier avec un minimum de logements à construire et non un maximum et envisager des formes plus compactes. Dans le règlement écrit, mieux préciser l'article UG13 en intégrant la limitation de l'artificialisation des sols. |

| | |
|--------------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Les OPA présentent peu (ou pas) de disposition d'aménagement. • L'OAP des Petiots paraît fragile juridiquement car elle ne présente des dispositions opposables et aucune orientation d'aménagement. |
| SCOT Grand Rovaltain (27/01/2025) | <p>Avis favorable si les 2 réserves suivantes sont levées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le hameau des Petiots situé hors enveloppe principale ou secondaire du SCOT doit être encadré par un règlement et un zonage limitant strictement son développement. • Atteindre impérativement les objectifs du SCOT en matière de densité (32 log./ha) et de typologies de logement. |
| DDT 26 (03/02/2025) | <ul style="list-style-type: none"> • Les 3 OAP de la modification prévoit une densité de 13,6 log./ha. Le SCOT prévoit 32 log./ha. Un effort important de densification et qualitatif des OAP à faire avec un nombre de logements minimum et non maximum. • L'OAP « Les Petiots » devrait être retirée car hors enveloppe de développement urbain du SCOT. • La zone AU du PLU actuel, principal potentiel de développement, est bloquée et remet en question l'ensemble du projet. Il faut que la Commune envisage une révision du PLU qui a 12 ans. |

5. Conclusions du commissaire enquêteur

5.1. Préambule

Cette enquête publique est présentée par la Mairie de Montmeyran. Le commissaire enquêteur atteste de son entière indépendance et impartialité sur ce dossier. Les présentes conclusions du CE découlent de l'étude du dossier et du rapport du CE (Partie 1) rédigé à la fin de l'EP portant sur une modification du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montmeyran. Ce rapport reprend notamment l'ensemble des constatations effectuées sur les lieux, des avis des PPA, des observations formulées par le public et par le CE, des réponses apportées par la Mairie aux observations formulées par le public et aux questions du CE.

La conclusion ci-après résulte de l'analyse détaillée présentée dans le rapport Partie 1, document indissociable de cette Partie 2, et ce même si les conclusions se doivent d'être autoportantes.

5.2. Conclusions

Les éléments de réflexions qui m'ont amené à l'avis présenté à la fin de ce document sont les suivants :

- **Objet « Changement de destination »** : Dans les deux cas, une habitation est déjà attenante à ces anciennes granges et sur le même terrain. Cette habitation génère actuellement une zone de non-traitement (ZNT). Le changement de destination des bâtiments agricoles n'augmentera pas cette ZNT. Les accès à la route et aux équipements publics sont déjà existants. Cette modification va ainsi permettre la création de nouveaux logements sans étalement urbain par réutilisation de bâtis existants.

Conclusion CE : incidence positive

- **Objet « Pelouses sèches »** : Cette modification est certes pertinente car elle permet de protéger les pelouses sèches. Cependant, la réalité observée lors de l'étude terrain menée en 2022 a fait apparaître une incohérence avec la trame EBC du règlement graphique de 2013, incohérence qui, si devant être corrigée au regard des exigences du code de l'urbanisme sur les EBC, doit mener à une révision du PLU ou alors la Commune doit prouver l'erreur matériel comme le demande la DDT26.

Conclusion CE : incidence positive

- **Objet « Préserver le tissu commercial du centre-village »** : Le centre-ville a tendance à perdre en dynamisme (fermeture de commerce, commerce devenant des habitations). Il est dommage qu'au moment de la modification aucun projet concret pour dynamiser l'hypercentre ne soit présenté. Cette protection pourrait être un premier outil pour limiter un éventuel futur manque de locaux commerciaux dans l'hypercentre dans le cas d'un prochain projet concret de développement économique dans cette

zone. Le règlement écrit doit prendre en compte les recommandations de Valence Romans Agglo.

Conclusion CE : incidence positive

- **Objet « Délimiter un STECAL »** : Les objectifs sont (i) la mise aux normes pour l'accessibilité et (ii) d'agrandir le réfectoire, pour des raisons de commodité et de confort. La capacité d'accueil du centre ne va pas augmenter. Il n'y a donc pas d'impact sur la ressource en eau, l'assainissement, les surfaces agricoles, le trafic routier, sur le voisinage, quasi inexistant dans cette zone. Il ne modifie pas le PLU en termes de renouvellement urbain, de développement économique, d'équilibre dans la répartition de l'habitat et aucun conflit d'usage.

Conclusion CE : incidence positive

- **Objet « Règlement zones UG »** :

- ✓ **Sous-objet « Modifier le règlement écrit »** : les modifications proposées, (i) imposer un minimum de surface non imperméabilisable et végétalisée sur chaque parcelle, (ii) protéger les arbres remarquables et (iii) règlementer le stationnement y compris pour les bâtiments existants en cas d'augmentation du nombre de logements, n'apportent aucune remarque et sont pertinentes pour la préservation de l'environnement.

Conclusion CE : incidence positive

- ✓ **Sous-objet « Prévoir des espaces réservés »** : La création des deux emplacements réservés (chemin de desserte principal du secteur des Dinas, chemin piétonnier entre le chemin du Bourget et le chemin des Dinas assorti d'un petit espace de centralité) favorise la mobilité douce et permettent de renforcer la sécurité des déplacements (piétons, vélo).

Conclusion CE : incidence positive

- ✓ **Sous-objet « Ajouter des OAP »** : La création Les 3 hameaux (les Petiots, les Dolerons, les Dinas) sont aujourd'hui desservis par le réseau d'assainissement, ainsi débloquent leur urbanisation et pouvant envisager un développement urbain (un total de 26 logements maximum est proposé sur une surface totale de 2,11 ha). Cependant, les OAP sont le point critique du présent dossier, présentant de nombreuses remarques et recommandations.

- Le PLU actuel datant de 2013 n'a pas mis œuvre le programme envisagé de plusieurs zones Au (zone AUA des Sablons fait l'objet de procédures contentieuses en cours qui bloquent pour le moment tout projet de développement urbain, zone 1AU avait fait l'objet d'un projet de modification du PLU finalement abandonné), situation qui a donc limité fortement la production de logements. Le nombre fixé de nouveaux logements était compris entre 307 et 362 mais depuis 2013 uniquement 135 nouveaux logements ont été construits. Le rythme de construction de 9 log./an est loin de la capacité offerte par le PLH de VRA de 16 log./an sur 2018-2024 et 16 log./an sur 2025-2030.

- Les OAP ont fait l'objet de remarques précises dans le cadre de l'enquête publique, notamment des services de l'Etat, qui souhaitent que la commune s'engage à les compléter notamment sur les éléments relatifs à la programmation en matière de logement, pour les emprises foncières supérieures à 3000 m², en particulier concernant la densité de logement par hectare en lien avec les objectifs du SCOT du Grand Rovaltain (32 log./ha contre une moyenne de 12,3 log./ha dans le présent projet) et leurs typologies. Pratiquement pour toutes les opérations prévues, les accès sont à créer et ne sont pas définis. Leurs aménagements diminueraient la surface des tènements et/ou nécessiteraient des adaptations de la RD.

- Des évolutions réglementaires récentes sont à considérer, tels que (i) la gestion des eaux pluviales du SAGE Bas-Dauphiné Plaine de Valence, (ii) les enjeux d'atténuation et d'adaptation au dérèglement climatique dans le cadre des orientations du PNACC (en cours), (iii) le développement des énergies renouvelables, loi APER du 10/03/2023, et demandent donc une mise à jour des documents du PLU.

Conclusion CE : incidence négative

Conclusion CE générale : la présente modification inclue des objets de natures différentes. Les 4 premiers objets (*changement de destinations, pelouses sèches, périmètre de protection pour les commerces et le STECAL*) n'amènent aucune contre-indication et peuvent être mis en œuvre. Cependant, concernant le dernier objet et plus précisément son sous-objet « *Ajouter des OAP pour définir les attendus en matière de logements et les principes d'aménagement ou de desserte sur les tènements les plus importants* », au vu des éléments précédemment présentés, à ce jour et en l'état de la situation, je propose de ne pas mettre en œuvre les OAP liées à la modification du règlement des zones UG, et ce en attendant, au plus tôt, une révision du PLU de la commune de Montmeyran.

6. Avis du commissaire enquêteur

Faisant suite aux différents éléments présentés précédemment et au contenu du rapport d'EP que j'ai rédigé : **j'émet un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmeyran suivi d'une (1) réserve et d'une (1) recommandation :**

- **Réserve N°1 :** sous réserve que les OAP de l'objet de l'EP « *Modifier le règlement des zones UG afin de prendre en compte leur raccordement au réseau collectif d'assainissement et encadrer l'urbanisation des tènements disponibles* » ne soient pas mises en œuvre en l'état,
- **Recommandation N°1 :** le CE recommande que la commune de Montmeyran réalise au plus tôt une révision de son PLU (datant de 2013) afin (i) d'intégrer les mises à jour liées aux évolutions réglementaires (SAGE, loi APER, PNACC), aux erreurs mises en évidence par RTE (par exemple) dans le PLU actuel et à la correction des trames EBC (si la preuve d'erreur matérielle n'est pas fournie) et (ii) de définir un nouveau projet de développement urbain permettant notamment de débloquer la situation sur la zone Au et de respecter notamment les objectifs SCOT du Grand Rovaltain.

A Valence, le vendredi 09 mai 2025,

Le commissaire enquêteur,

Alexandre BAYLET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Baylet', written over a set of horizontal lines.