

**Enquête publique relative à la  
Déclaration de Projet emportant  
Mise en compatibilité n°2 du  
Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**de la commune de  
Montboucher sur Jabron (Drôme – 26740)**

**RAPPORT DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Document A**

Enquête publique ouverte du vendredi 14 avril 2023 (08h30) au lundi 15 mai 2023 (16h00)

Commissaire-enquêteur : Gérard CLERC

## Sommaire

### DOCUMENT A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

<b>A</b>	<b>OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	page 03
<b>B</b>	<b>CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE et CONCERTATION</b>	page 04
	1. Contexte et moyen de la concertation	
	2. Respect des modalités de concertation	
<b>C</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER</b>	page 07
<b>D</b>	<b>ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	page 08
	1 - Organisation de l'enquête publique	
	2 - Déroulement de la procédure	
	2.1 Dossiers et registres d'enquête	
	2.2 Permanences	
	2.3 Publicité et information du public	
	2.4 Chronologie des faits	
<b>E</b>	<b>ANALYSE DU DOSSIER du projet de mise en compatibilité n°2 du PLU</b>	page11
<b>F</b>	<b>AVIS DES PPA, de la CDPENAF, de l'AE</b>	page 13
	1 – Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées	
	- les Services de l'Etat DDT	
	- le Département	
	- la Chambre d'Agriculture Drôme	
	- l'INAO	
	- la DREAL	
	- la société VINCI Autoroutes	
	2 – Avis de la CDPENAF	
	3 – Avis de la MRAe	
<b>G</b>	<b>OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	page 20
<b>H</b>	<b>ANALYSE DU PROJET ET CONCLUSION</b>	page 20

### DOCUMENT B – CONCLUSIONS MOTIVÉES

### DOCUMENT C – ANNEXES

**Enquête publique relative à la  
Déclaration de Projet emportant  
mise en compatibilité n°2  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**de la commune de  
Montboucher sur Jabron (Drôme – 26740)**

**A – OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**L'enquête publique prescrite par l'arrêté communautaire n° 2023.02.12A du 28 mars 2023 a pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montboucher sur Jabron (Drôme – 26740).**

La commune de Montboucher sur Jabron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, en conseil municipal, le 15 novembre 2011.

Ce PLU a fait l'objet de trois modifications simplifiées (2012, 2013 et 2016), de six mises à jour (entre 2016 et 2022), et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité (2017 et 2019).

La mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet a été engagée par la communauté d'agglomération de Montélimar-Agglomération, le 12 septembre 2022, qui en est l'Autorité Organisatrice.

La présente procédure, pilotée par Montélimar-Agglomération, consiste à faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Cette procédure consiste à permettre la valorisation d'un site commercial en friche, en entrée de ville, afin d'y bâtir des équipements publics, projet jugé d'intérêt général. Ce site est situé le long de la route de Sauzet, entre le bourg et l'autoroute A7 à l'emplacement de l'ancienne discothèque « Agora ». La procédure est soumise à Évaluation Environnementale et à l'accord Préfectoral pour l'ouverture à l'urbanisation.

**Le projet, emportant mise en compatibilité n°2 du PLU, a pour objet de :**

- compléter le Rapport de Présentation en justifiant l'intérêt général du projet, l'ouverture à l'urbanisation, la mise en compatibilité des pièces du PLU au projet jugé d'intérêt général et la compatibilité de cette procédure au regard des documents de norme supérieure. Cet additif comprend l'Évaluation Environnementale ;
- adapter une des orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) afin d'identifier le site en secteur d'équipement collectifs futurs ;
- réaliser une étude pour réduire le recul des 100 mètres des implantations des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A7 fixé par la loi Barnier ;

- élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site du projet, pour fixer un cadre au projet et intégrer les mesures paysagères, sécuritaires... définies par l'étude de dérogation à la loi Barnier ;
- créer un sous-secteur pour le site du projet (UDc1) dans le Règlement graphique et écrit du PLU avec quelques règles spécifiques en termes d'occupations du sol, d'implantation, de hauteur, d'imperméabilisation, etc.

**et doit permettre de :**

- déclasser les parcelles cadastrales ZC n°86, pour partie, n°153, n°166 et ZD n°74 et n°76 de la zone agricole (A) vers la zone constructible à travers la création d'un nouveau sous-secteur « UDc1 » et basculer la parcelle ZC n°165 et n°86, pour partie, du zonage « UDc » au nouveau sous-secteur « UDc1 » ;
- mettre en place une nouvelle OAP destinée, notamment, à assurer une insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions envisagées dans le tissu existant ;
- adapter le règlement de la zone UD afin de répondre au projet envisagé (création d'un nouveau sous-secteur UDc1).

## B – CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE et CONCERTATION

### Contexte réglementaire :

L'examen du projet, au regard du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Montboucher sur Jabron, montre que certaines dispositions du PLU ne sont pas compatibles avec le projet envisagé.

Il a donc été décidé de lancer la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune afin de faire évoluer le contenu du document et permettre la réalisation du projet envisagé d'intérêt général.

Lorsque les dispositions d'un PLU ne permettent pas la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, elles peuvent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération projetée.

Si une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas requise, le projet nécessite au préalable une procédure de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité (DPEMC).

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme précise que l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la Déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et, en l'absence de ce dernier, du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme.

La procédure de Déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme est désormais régie par les dispositions des articles L.300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153-53, L.153-55, L.153-57 et L.153-58 du Code de l'Urbanisme.

L'ordonnance du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, a fait de la déclaration de projet, la procédure unique permettant à ces projets, ne nécessitant pas d'expropriation, de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

## **Concertation :**

### 1- contexte et moyens de la concertation

Montélimar-Agglomération procède, à la demande de la commune de Montboucher sur Jabron et en étroite collaboration avec elle, à la Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 de son PLU.

Cette procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale obligatoire.

Cette concertation préalable a pour but d'informer et de concerter la population dès le lancement de la procédure afin de recueillir les remarques de la population en amont du projet d'évolution du PLU pour une meilleure prise en compte de celles-ci.

La procédure consiste à renouveler un site en friche (ancienne activité commerciale) en entrée de bourg, côté route de Sauzet, en proposant à la place des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à destination de la collectivité (déplacement atelier services techniques), des associations (nouvelle salle multi activités) et des entreprises locales (nouveau bâtiment à vocation économique).

Ce projet urbain est lauréat de l'appel à projets national « fond friches », deuxième édition et sera donc **subventionné par la Région et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)**.

La délibération du conseil communautaire de Montélimar-Agglomération en date du 30 juin 2021 a permis de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier au public dans le cadre d'une modification ou mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale.

Conformément à cette délibération l'arrêté communautaire du 12 septembre 2022 a permis d'ouvrir la concertation du public pour cette procédure.

Dans le cadre de cette déclaration de projet, la concertation préalable a été organisée du lundi 3 octobre au lundi 31 octobre 2022 inclus.

### 2- Respect des modalités de concertation

Les modalités de concertation prévues dans l'arrêté communautaire en date du 12 septembre 2022 ont été intégralement mise en œuvre, à savoir :

- parution d'une annonce légale « avis au public, ouverture de la concertation du public relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Montboucher sur Jabron » dans le Dauphiné libéré en date du 19 septembre 2022 ;
- affichage à la Maison des Services Publics de Montélimar, siège de la communauté d'agglomération de l'avis au public et de l'arrêté d'ouverture de la concertation du 14 septembre 2022 au 31 octobre inclus ;

- affichage en mairie de Montboucher sur Jabron de l'avis au public et de l'arrêté d'ouverture de la concertation du 19 septembre 2022 au 31 octobre inclus ;
- affichage de l'arrêté et de l'avis sur site à l'entrée de la friche, route de Sauzet du 19 septembre au 31 octobre inclus ;
- affichage sur les sites Internet de la mairie de Montboucher sur Jabron et de Montélimar agglomération de l'avis au public et de l'arrêté d'ouverture de la concertation du 19 septembre au 31 octobre 2022 inclus;
- Publication sur la page du réseau social Facebook de Montélimar Agglomération de l'avis au public et de l'arrêté d'ouverture de la concertation le 19 septembre 2022 ;
- Mise à disposition à la mairie de Montboucher sur Jabron et au siège de la communauté d'agglomération de Montélimar Agglomération d'un dossier de concertation du 3 octobre 2022 au 31 octobre 2022 inclus. Le dossier était composé des pièces suivantes :
  - dossier de concertation relatif au projet et à la procédure ;
  - registre de concertation côté et paraphé par le vice président en charge de l'aménagement du territoire de Montélimar Agglomération ;
  - pièces administratives :
    - Délibération n°6.1/2021 du Conseil communautaire en date du 30 juin 2021 fixant les modalités de mise à disposition du public ;
    - Arrêté communautaire n°2022.08.52.A signé en date du 12 septembre 2022, portant ouverture d'une concertation du public ;
    - Annonce légale de la parution « avis au public, ouverture de la concertation du public relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Montboucher sur Jabron » dans le journal à diffusion départementale le Dauphiné Libéré du 19 septembre 2022 ;
- Mise à disposition sur les sites Internet de la mairie de Montboucher sur Jabron et de Montélimar Agglomération du dossier de concertation relatif au projet et à la procédure du 3 octobre 2022 au 31 octobre 2022 inclus ;
- Publication sur la page du réseau social Facebook de Montélimar Agglomération du dossier de concertation à compter du 3 octobre 2022.

### 3- Remarques et observations du public

Conformément à l'arrêté communautaire du 12 septembre 2022, le public pouvait s'exprimer :

- par courrier postal pendant toute la durée de la concertation du public ;
- sur les deux registres de concertation déposés au siège de Montélimar Agglomération à Montélimar et à la mairie de Montboucher sur Jabron.

**Aucune** observation du public n'a été consignée sur les registres et **Aucun** courrier n'a également été reçu.

### 4- Suite de la procédure

En l'absence de remarques formulées pendant la concertation, il n'y a pas lieu d'apporter de modification au dossier.

La procédure se poursuit par l'envoi du dossier pour consultation à :

- Madame la Préfète (par le biais de la demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCoT, au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme) ;

- la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- la Chambre d’Agriculture et à l’Institut national de l’origine et de la qualité (INAO);
- L’Autorité Environnementale (procédure faisant l’objet d’une évaluation environnementale obligatoire).
- L’ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC).

Le présent bilan de la concertation est joint au dossier d’enquête publique qui peut maintenant intervenir.

Suite à ces consultations et à l’enquête publique, le dossier éventuellement modifié à la marge sera approuvé en Conseil Communautaire de Montélimar-Agglomération.

## C - COMPOSITION du DOSSIER

Le dossier complet de mise en compatibilité n°2 du PLU m’a été remis le 03 avril 2023.

Il comporte 348 pages et se divise selon les modules ci-dessous :

1 - Note d’enquête

2 - Additif au Rapport de Présentation (présentation du projet / justification de l’intérêt général et rapport de mise en compatibilité) et Évaluation environnementale

3 - Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) modifié

4 - Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) modifiée

5 - Règlement modifié

5a : Règlement écrit modifié

5b : Règlement graphique modifié

6 - Dossier de demande de dérogation d’ouverture à l’urbanisation en l’absence de SCoT applicable au titre de l’article L.142- du Code de l’Urbanisme

7 - Dossier de dérogation à la loi Barnier au titre de l’article L.111-8 du Code de l’Urbanisme

8 - Bilan de la concertation

8a : Délibération tirant le bilan de la concertation du public

8b : Annexe à la délibération

9 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)

9a : Avis réceptionnés des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC), de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), des consultations spéciales (Institut National de l’Origine et de la qualité et Chambre d’Agriculture) et de l’Autorité Environnementale

9b : Procès-Verbal de l’examen conjoint signé et son annexe (document présenté lors de l’examen conjoint du 14 mars 2023)

- 9c : Synthèse des avis avec indication des réponses et propositions d'évolutions à apporter au dossier in fine  
9d : Arrêté préfectoral portant dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCoT opposable

## 10 - Éléments administratifs liés à l'enquête publique

- 10a : Désignation du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif  
10b : Arrêté d'ouverture d'enquête publique  
10c : Certificats d'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique  
10d : Annonces légales

## **D - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La présente enquête publique s'est déroulée du 14 avril 2023 (08h30) au 15 mai 2023 (16h00) inclus dans d'excellentes conditions.

La salle du Conseil Municipal, mise à ma disposition, permettait de recevoir le public dans les meilleures conditions : respect de la confidentialité et table suffisante pour déplier les documents graphiques et faciliter leur nécessaire consultation.

### **1 - Organisation de l'enquête publique**

J'ai été désigné le 28 décembre 2022 par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (décision n° E22000208 / 38) pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant le renouvellement d'un site de friche commerciale à destination d'un nouveau pôle d'équipements publics et de locaux sur la commune de Montboucher sur Jabron (Drôme – 26740).

J'ai rencontré, le 24 février 2023,

- Monsieur Bruno ALMORIC, Maire de Montboucher sur Jabron
- Madame Alexandra SIMON, Directrice Générale des Services
- Monsieur Frédéric BAGNOL, 2<sup>ème</sup> adjoint, chargé de l'Urbanisme
- Madame Nathalie AYMARD, chargée de mission « Urbanisme » à Montélimar-Agglomération

qui m'ont fait une description générale du projet soumis à l'enquête publique.

Ce même jour, nous avons établi l'organisation de l'enquête et les modalités pratiques de son déroulement.

J'ai ensuite reçu l'arrêté n° 2023.02.12A du 28 mars 2023 de Monsieur le Julien CORNILLET, Président de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier complet concernant cette enquête publique m'a été remis le 03 avril 2023.

Ce même jour, j'en ai coté et paraphé 2 exemplaires associés chacun à un registre d'enquête. L'ensemble est destiné à être mis à disposition du public à la Maison des Services Publics de Montélimar et à la Mairie de Montboucher sur Jabron.

### **2 - Déroulement de la procédure**

#### **2.1 Dossier et registre d'enquête :**

Conformément à l'arrêté de monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglo, les dossiers ainsi que les registres d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins ont été déposés à l'accueil de la Maison des Services Publics de Montélimar et à l'accueil de la mairie de Montboucher sur Jabron pendant toute la durée de l'enquête soit 31 jours consécutifs du 14 avril 2023 (08h30) au 15 mai 2023 (16h00) inclus. Ils ont été consultables aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête (348 pages) a été également disponible sur un poste informatique aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête, la version numérique du dossier a été consultable sur les sites « internet » de la Communauté d'Agglomération, de la commune et de la dématérialisation aux adresses suivantes :

- <https://www.montelimar-agglo.fr>
- <https://montboucher-sur-jabron.fr/fr/>
- <https://registre-dematerialise.fr/4551>

Le registre d'enquête a été ouvert et clos par mes soins.

Après la clôture de l'enquête, j'ai transmis le 18 mai 2023 à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération et à Monsieur le Maire de Montboucher sur Jabron, un Procès Verbal de synthèse qui n'appelait pas de mémoire en réponse.

J'ai ensuite remis mon rapport à Monsieur le Vice-Président délégué, représentant Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération et à Monsieur le Maire de Montboucher sur Jabron, le mercredi 14 juin 2023.

## **2.2 Permanences :**

Durant la période d'ouverture de l'enquête publique, j'ai tenu 3 permanences en mairie de Montboucher sur Jabron :

- |                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| - le samedi 15 avril 2023 | de 08h30 à 11h30             |
| - le jeudi 27 avril 2023  | de 08h30 à 12h00             |
| - le lundi 15 mai 2023    | de 13h00 à 16h00 (fermeture) |

Ce programme est conforme à l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

## **2.3 Publicité et information du public :**

La première publication règlementaire de l'enquête publique est parue dans :

- le Dauphiné Libéré le jeudi 30 mars 2023
- la Tribune le jeudi 30 mars 2023

La deuxième publication a été effectuée dans ces mêmes journaux à savoir :

- le Dauphiné Libéré le jeudi 20 avril 2023
- la Tribune le 20 avril 2023

L'arrêté d'ouverture d'enquête n°2023.02.12A du 28 mars 2023 et l'avis d'ouverture d'enquête ont été affichés régulièrement à partir du 30 mars 2023 et pour toute la durée de l'enquête aux endroits suivants :

- accueil du siège de Montélimar-Agglo
- site internet de l'Agglomération
- Facebook de l'Agglomération
- panneau extérieur de la mairie de Montboucher sur Jabron

- site internet de Montboucher sur Jabron
- portail d'accès sur le site du projet au niveau de la RD169

En complément de cette communication réglementaire, l'enquête a fait l'objet d'annonce dans différents médias, à savoir :

- le projet a été présenté dans le bulletin municipal de septembre 2022.
- l'enquête a été inscrite, avec les dates de permanence du commissaire enquêteur, sur le panneau lumineux à l'entrée du village.
- lors du vote du budget 2023 en avril, le projet a été qualifié de « projet le plus important de la mandature » et dans son article du 14 avril 2023, le journal Dauphiné Libéré a rappelé l'enquête publique en cours.
- un article complémentaire, à propos du budget d'investissement de la commune et des principaux projets inscrits au budget, avec « AGORA » en première ligne, est paru le 15 avril 2023.
- dans l'édition du 07 mai 2023, le journal Le Dauphiné Libéré donne le programme des activités du mois de mai à Montboucher sur Jabron dans lequel les permanences de l'enquête sont intégrées.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner et adresser ses observations et propositions

⇒ directement sur les registres d'enquête tenus à sa disposition :

- à l'accueil de la Maison des Services Publics de Montélimar (rez de chaussée)
- à l'accueil de la mairie de Montboucher sur Jabron

⇒ sur le registre dématérialisé et sécurisé tenu à sa disposition à l'adresse :

- <https://www.registre-dematerialise.fr/4551>
- <https://www.montelimar-agglo.fr/>

⇒ par courriel à l'adresse e-mail associée :

- [enquete-publique-4551@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4551@registre-dematerialise.fr)

⇒ par courrier postal, à l'attention du commissaire enquêteur :

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération  
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat  
Maison des Services Publics  
1, avenue Saint Martin, 26200 Montélimar

## **2.4 Chronologie des faits :**

- 07/12/2022 : Bilan de la concertation préalable par le Conseil Communautaire
- 28/12/2022 : Désignation du Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (E22000208/38)
- 24/02/2023 : Entretien avec les représentants de Montélimar-Agglomération et de la commune pour fixer l'organisation générale de l'enquête publique

24/02/2023 : Visite par le CE du site du projet  
08/03/2023 : Avis Préfectoral pour l'ouverture à l'urbanisation au titre l'article L.142-5  
14/03/2023 : Examen conjoint du projet et du dossier  
28/03/2023 : Arrêté du Président de Montélimar-Agglo (n°2023.02.12A) prescrivant l'enquête publique  
30/03/2023 : 1<sup>ère</sup> publication règlementaire dans la presse locale (annonces légales)  
03/04/2023 : Remise et paraphe des dossiers et des registres d'enquête  
04/04/2023 : Visite de terrain et vérification de l'affichage  
14/04/2023 : Ouverture de l'enquête publique et du site internet dédié (08h30)  
15/04/2023 : Permanence de 08h30 à 11h30 en mairie de Montboucher sur Jabron  
20/04/2023 : 2<sup>ème</sup> publication règlementaire dans la presse locale (annonces légales)  
27/04/2023 : Permanence de 08h00 à 12h00 en mairie de Montboucher sur Jabron  
15/05/2023 : Permanence et fermeture de l'enquête de 13h00 à 16h00 en mairie de Montboucher sur Jabron  
19/05/2023 Remise du Procès- Verbal de synthèse  
14/06/2023 : Remise du rapport à Monsieur le Vice-Président de Montélimar-Agglo et à Monsieur le Maire de Monboucher sur Jabron  
15/06/2023 : Envoi au Tribunal Administratif et à la Préfecture conformément à l'Arrêté de Montélimar-Agglo

## **E - ANALYSE DU DOSSIER du projet de mise en compatibilité n°2 du PLU**

Pour mémoire, le paragraphe B ci-dessus donne la composition du dossier d'enquête publique à disposition.

Le dossier est très complet et très documenté ; sa conception est claire et très accessible pour le public.

Il a été disponible sous forme papier au siège de l'enquête dans les locaux de Montélimar-Agglomération et de la mairie de Montboucher sur Jabron.

Sa mise en ligne sur les sites internet de la commune et de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération, a permis une information complète et de qualité pour toute personne voulant le consulter.

De plus, il est disponible sur écran interactif dans le hall de la mairie en complément du dossier « papier ».

Le dossier complet de mise en compatibilité n°2 du PLU m'a été remis le 03 avril 2023.

### **Analyse du dossier :**

Les objectifs de la modification sont clairement exposés et compréhensibles par le public.

Le contexte règlementaire de la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU est parfaitement décrit et pris en compte.

Le projet est présenté de manière méthodique et simple. Les tenants et aboutissants y sont précisés avec clarté et précision.

Les plans, schémas et perspectives permettent une bonne compréhension dans l'espace du projet final.

Les justifications de l'intérêt général, par la description de la mise en œuvre des 4 grands objectifs, à savoir :

- l'accueil d'activités économiques et la création d'emplois ;
- la réalisation d'équipements collectifs publics répondant aux besoins des scolaires et des associations sportives et culturelles ;
- la relocalisation des services techniques municipaux et l'optimisation des bâtiments communaux ;
- la création de stationnement et de nouveaux espaces publics

permettent de comprendre l'intérêt profond du projet et son caractère d'intérêt général.

Afin de permettre l'accueil du projet présenté, des évolutions de certaines pièces du PLU sont nécessaires ; elles concernent :

- ⇒ la nécessaire mise en compatibilité du document d'urbanisme communal (zone A à ouvrir à l'urbanisation) :

Par son arrêté préfectoral n°26-20230.03.08.000001 du 08 mars 2023, Madame la Préfète autorise cette ouverture à l'urbanisation compte tenu de l'histoire et de la situation actuelles de ces parcelles.

- ⇒ le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont les grandes orientations ne sont pas modifiées, seule des compléments sont apportés par rapport au projet dans le paragraphe « Améliorer le fonctionnement et la qualité de vie dans la commune ».
- ⇒ le règlement graphique (plan de zonage) est modifié en intégrant la nouvelle zone « UDc1 ».
- ⇒ le règlement écrit inclut les paramètres et critères de la nouvelle zone « UDc1 » avec notamment la réduction de recul à 40m par rapport à l'axe de l'autoroute A7. Globalement il est demandé que 50% des espaces de stationnement soient perméables. La limitation des hauteurs de bâtiment permet à ce projet de resté discret par rapport au village compte-tenu des dénivelés du terrain naturel.
- ⇒ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au sein du PLU, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Le contenu des OAP est renforcé par l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes ou villages.

Le secteur de cette OAP est situé en contrebas à l'Est du centre-bourg en bordure de l'autoroute A7. Il s'agit d'une friche commerciale correspondant à l'ancienne discothèque « l'Agora » qui a été démolie après son acquisition par la municipalité en 2021.

Cette OAP réside dans la reconstruction de plusieurs bâtiments à vocation d'équipement publics et d'activités. Ce projet a pour but de constituer un prolongement du pôle d'équipement et de services.

Les esquisses du projet montre que tous les critères des enjeux sont bien pris en compte et traduits par les objectifs à atteindre pour la conformité du projet.

Le toilettage des documents est réalisé de manière complète dans le dossier afin de prendre en compte les nouvelles dispositions nécessaires à cette réalisation.

Les pièces relatives aux modifications sont imprimées avec des couleurs différentes pour en faciliter la lecture : en noir ce qui ne change pas, en ~~rouge rayé~~ ce qui est supprimé, en vert les modifications apportées.

En conclusion, ce dossier répond parfaitement à la nécessaire et bonne information du public pour une participation active.

## **F- AVIS des Personnes Publiques Associées et consultées, de l'AE et de la CDPENAF**

**Les avis des PPA, de l'AE et de la CDPENAF ont été analysés le 14 mars 2023 lors de l'Examen Conjoint et intégrés dans le dossier d'enquête publique.**

Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées :

- Services de l'État, Direction Départementale des Territoires
- Département,
- Chambre d'Agriculture Drôme
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Direction Régionale Environnement, Aménagement Logement (DREAL)
- Société VINCI Autoroutes

Avis de la CDPENAF

Avis de l'Autorité Environnementale MRAe

### **1 - Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées**

#### **Services de l'État, Direction Départementale des Territoires:**

La Direction Départementale des Territoires transmet l'Arrêté Préfectoral, du 08 mars 2023(n°26-2023.03.08.00001) qu'elle a instruit, portant dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme dans lequel, Madame la Préfète arrête :

Article 1: la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération est autorisée à ouvrir à l'urbanisation les zones ZC86, pour partie, ZC153, 166 et ZD 74 et 76 de la commune de Montboucher sur Jabron, conformément à sa demande et suivant le plan annexé.

Article 2: le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Article 3: le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 4: Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Drôme, Madame la Directrice Départementale des Territoires et Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Dans ce courrier, il est rappelé :

- l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 28 février 2023 ;
- l'avis réputé favorable du Syndicat Mixte du SCoT Rhône Provence Baronnies, suite à la consultation en date du 13 décembre 2022 ;
- la réunion d'examen conjoint prévue en date du 14 mars 2023.

en considérant:

- la demande d'ouvrir à l'urbanisation une zone agricole (A) sur les parcelles ZC 86, pour partie, ZC153,166 et ZD74 et 76 dans l'objectif de permettre la valorisation d'un site de friche commerciale afin de bâtir des bâtiments utiles à la collectivité ;
- l'intérêt général de ce projet en ce qui le permet la réalisation d'équipements collectifs répondant aux besoins des scolaires et des associations sportives et culturelles ainsi que la relocalisation des services techniques municipaux à proximité directe de la mairie ;
- la consommation de 1,8 ha dont environ 1,53 ha en zone agricole, surface relativement modeste rapportés à la surface agricole de la commune ;
- que sur les 1,53 ha de surface agricole consommée, aucune surface n'était exploitée;
- que le projet ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L'Unité Territoriale de Nyons (26) de la Direction Départementale des Territoires, dans son mail du 7 mars 2023, émet un avis favorable à cette procédure de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de Montboucher sur Jabron avec les observations suivantes:

- au vu de la topographie des lieux, porter une attention particulière pour l'accès aux personnes à mobilité réduite (remarque CDPENAF).
- indiquer la surface agricole.
- apporter des précisions sur le nombre d'emplois créés.

► **Avis du commissaire enquêteur :**

*Je pense que l'autorisation accordée, ouverture à l'urbanisation, est tout à fait cohérente avec la situation réelle du terrain qui ne correspond plus à une zone agricole et permet de rester dans les objectifs de cette modification et notamment le maintien de la mise en œuvre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

*J'estime que le projet permettra la réalisation d'équipement collectifs répondant aux besoins définis.*

*Le projet ne conduit pas à une consommation de l'espace agricole.*

*L'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite est bien prise en compte dans le dossier dans le cadre de la liaison entre la place Marc Jacquier et l'entrée principale du site.*

*Compte-tenu de la topographie de ce secteur, je pense que c'est une bonne solution que de créer un cheminement piétonnier adapté par un aménagement qualitatif.*

**Le Département :**

Dans son courrier du 28 mars 2023, Madame la Présidente du Département indique que le Département émet un avis favorable à la mise en compatibilité n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montboucher sur Jabron.

► **Avis du commissaire enquêteur :**

*Je note l'avis favorable du Département.*

**La Chambre d'Agriculture Drôme :**

Dans son courrier du 4 janvier 2023, le Président de la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de Montboucher sur Jabron.

Il indique que le projet ne consomme aucune surface agricole, que les risques de conflits d'usage avec les activités agricoles voisines apparaissent très limités et que les opérations de renouvellement urbain de ce type sont à encourager vivement.

Il rappelle les caractéristiques du projet :

Il s'agit de créer sur un espace de 1,75 ha quasi intégralement artificialisé puisque composé d'une ancienne discothèque désaffectée et en cours de démolition, de ses anciens espaces de stationnement et de quelques bandes boisées. Il s'agit de créer sur ce site un pôle d'activités, d'équipements et de services. Cet espace étant actuellement classé en zone agricole du PLU malgré son occupation non agricole, son classement en zone urbaine UDC1 nécessite une procédure de mise en compatibilité du PLU.

Ce site ne comprend ainsi aucun espace agricole. Une seule parcelle agricole le jouxte au Sud. Il s'agit d'une parcelle d'environ 0,5 ha en grandes cultures qui ne représente pas un fort enjeu agricole compte tenu de sa situation relativement isolée entre le centre village et l'autoroute, à l'écart de toute zone agricole homogène. De plus, les risques de conflits d'usage apparaissent très modérés car la partie du futur pôle d'équipements et d'activités sera constituée d'une aire de retournement puis du bâtiment des services techniques municipaux.

Ainsi, considérant que le projet ne consomme aucune surface agricole, que les risques de conflits d'usage avec des les activités agricoles voisines apparaissent très limitées, et considérant que les opérations de renouvellement urbain de ce type sont à encourager vivement, je ne puis qu'émettre un avis favorable à ce projet de mise en compatibilité du PLU de Montboucher sur Jabron.

► **Avis du commissaire enquêteur :**

*Je pense que le positionnement de la Chambre d'Agriculture Drôme est tout à fait réaliste et responsable par rapport au changement de classement de cette zone agricole et en conséquence à l'utilisation de ces parcelles, en proximité du centre du village, pour un projet d'équipements publics et d'activités économiques, dans le cadre d'une OAP.*

**L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

Dans son courrier du 10 février 2023, le Délégué Territorial de l'INAO indique, qu'après étude du dossier, l'INAO n'a aucune observation particulière considérant que le projet consiste à réaménager une friche commerciale sur un site en majeure partie déjà anthropisé (ancienne discothèque avec parking) pour en faire un nouveau pôle d'équipements publics et locaux à destination économique.

La zone anciennement classée en zone agricole sans usage sera zonée en UDC1.

L'INAO informe qu'il n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où il n'y a pas d'impact direct sur les sites officiels de qualité et d'origine (SIQO) ni sur la parcelle agricole exploitée située au sud (ZC158).

► **Avis du commissaire enquêteur :**

*Je note l'absence d'observation de l'INAO.*

**La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)**

Dans son courrier du 12 décembre 2022, la DREAL informe ne pas avoir d'observation à émettre sur le projet, pour ses domaines de compétence.

Elle indique que le projet a pour objectif la valorisation d'un site de friche commerciale, positionné à proximité immédiate du centre bourg, côté Est.

La commune est touchée par les Servitudes d'Utilité Publique d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides. Cependant, ces dernières n'impactent pas le secteur du projet.

► **Avis du commissaire enquêteur :**

*Je note l'absence d'observation de la DREAL*

**La société VINCI Autoroutes**

Dans son mail du 27 mars 2023, la société Vinci précise qu'elle n'a pas reçu le dossier concernant le projet consistant à valoriser un site de friche commerciale, en entrée de ville, afin de bâtir des bâtiments utiles à la collectivité, aux associations et aux entreprises locales.

Toutefois la société Vinci ne s'oppose pas à la demande de dérogation à la loi Barnier portant sur la réduction de la distance de la zone non-aedificandi des 100 mètres.

► **Avis du commissaire enquêteur :**

*Je pense que cette dérogation est conforme à l'article L.111-6 du Code de l'Environnement, vu l'utilisation future de ce site avec la prise en compte des spécificités locales.*

**2 - La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Lors de sa commission du 23 février 2023, la CDPENAF émet un avis favorable au titre de la consommation d'espaces, en considérant les éléments suivants:

- la superficie du projet de 1,8 ha;
- les parcelles agricoles porteuses du projet, d'une superficie de 1,53 ha sont déjà urbanisées et artificialisées et ne sont pas exploitées ;
- le projet permet de recycler et réhabiliter une friche en entrée du village ;
- l'amélioration qualitative et la végétalisation du site ;
- la désimperméabilisation des sols bitumés.

Par ailleurs, lors de la réunion d'examen conjoint, au vu de la topographie des lieux, la Directrice Départementale des Territoires invite à porter une attention particulière pour l'accès aux personnes à mobilité réduite.

► **Avis du commissaire enquêteur :**

*J'ai bien noté l'avis favorable de la CDPENAF au titre de la consommation d'espace qui est raisonnée par rapport à cette zone en friche.*

### **3 - La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)**

#### **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis:**

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes de l'Inspection Générale de l'environnement et du développement durable s'est réunie le 14 février 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montboucher sur Jabron.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement (DREAL) Auvergne Rhône-Alpes a été saisie le 29 novembre 2022, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'Autorité Environnementale.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21 du code de l'Urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L.104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délais de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R 104-24 du même code l'Agence Régionale de Santé a été consultée par courriel le 2 décembre 2022 et a produit une contribution le 27 décembre 2022. La Direction Départementale des Territoires du département de la Drôme a également été consultée le 02 décembre 2022 et a produit une contribution le 25 janvier 2023.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la DREAL qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site Internet des MRAe. Conformément à l'article R 104-25 du code de l'Urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévu par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Au terme de l'article R 104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.

#### **Avis de la MRAe**

Le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montboucher sur Jabron fait l'objet d'une évaluation environnementale, en application des articles R.104-13 et R.104-14 du code de l'Urbanisme, dans le cadre de la déclaration de projet pour la réalisation d'équipements publics et d'activités économiques.

## **Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU**

Le PLU de la commune de Montboucher sur Jabron a été approuvé le 15 novembre 2011.

Sa mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet a été engagée par la communauté d'agglomération de Montélimar Agglomération le 12 septembre 2022.

Le projet concerné consiste en la valorisation d'une friche commerciale par la construction de plusieurs bâtiments à vocation d'équipement public, d'activités économiques et d'espaces de stationnement.

Le secteur d'implantation du projet représente une superficie de 1,8ha. Le secteur est actuellement en friche et composé d'une ancienne ferme, antérieurement transformé en discothèque (fermé depuis quelques années) et d'une vaste zone bitumée (servant autrefois de zone de stationnement pour la discothèque).

La mise en compatibilité du PLU porte sur :

- la modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) afin d'y faire figurer ce projet d'accueil d'équipements publics et d'activités économiques ;
- la modification du règlement graphique, 4 parcelles de la zone agricole (A) et 2 parcelles de la zone constructible (UDc) sont reclassées en zone constructible indicé UDc1 (Sous secteur créé afin de répondre aux spécificités du projet dédié aux activités économiques et équipements publics et non à l'habitat) ;
- la mise en place d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à ce sous secteur ;
- l'adaptation du règlement écrit avec la création du nouveau sous secteur UDc1.

Le dossier transmis se compose de l'évaluation environnementale présentée comme un additif du rapport de présentation, du PADD, des OAP, du règlement écrit et graphique, du dossier de dérogation à l'urbanisation limité en l'absence de SCoT et du dossier de dérogation au principe des 100m d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A7 (loi Barnier).

## **Prise en compte des enjeux liés à la santé humaine et au cadre de vie**

Pour l'autorité environnementale les principaux enjeux du projet de mise en compatibilité du PLU sont la santé et le cadre de vie.

Nuisances sonores :

Le territoire de Montboucher sur Jabron est concerné par l'arrêté préfectoral n° 20141120 du 20 novembre 2014 portant classement en catégorie 1 de l'A7 avec un secteur affecté par le bruit de 300 m de part et d'autre des voies de circulation. Cet arrêté précise que dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'Environnement

L'évaluation environnementale précise que le site du projet « peut donc être affecté par le bruit de l'autoroute » et précise qu'afin de limiter les nuisances sonores, les façades principales des bâtiments seront orientées en direction du centre ancien (et non de l'A7) et qu'un écran végétal sera conservé, développé sur la frange est, créant un masque visuel et

sonore. Pour autant, aucun autre élément n'est apporté permettant de qualifier avec précision le niveau sonore actuel et aucune simulation n'est faite pour estimer le niveau sonore futur au sein et aux abords des nouveaux bâtiments en lien avec la capacité d'absorption acoustique des revêtements.

L'Autorité Environnementale rappelle en outre qu'un écran végétal n'atténue pas les niveaux sonores. Le dossier doit donc être complété et des mesures permettant d'éviter ou de réduire ces incidences sur l'environnement et la santé humaine doivent être apportées. Des prescriptions en ce sens doivent figurer dans le règlement écrit et des orientations claires dans l'OAP.

#### Qualité de l'air:

Le dossier présenté omet ce volet dans l'évaluation environnementale. Pourtant, l'observatoire Orhane qualifie la qualité de l'air du site du projet d'altérée, voire de dégradée à très dégradée par endroits. Compte tenu des activités qui seront accueillies sur site (en particulier sportives), le degré d'exposition de la population doit être évalué et des mesures visant à éviter ou à réduire les impacts sur la santé humaine doivent être prises.

#### Paysage:

Situé entre le plateau de Géry et la plaine des Andrans, le site du projet constitue une entrée de ville et présente un enjeu paysager et architectural fort, à proximité immédiate du centre bourg historique et de la mairie. La mise en compatibilité tient compte de cet enjeu en conservant la majorité des arbres et en prescrivant, au sein de l'OAP, un traitement des franges et des espaces publics. Par ailleurs, la topographie du site (légèrement enclavé) et la faible hauteur des bâtiments limitent la visibilité du site depuis le centre ancien. Des insertions paysagères devraient figurer dans le dossier afin de rendre compte de la perception du site depuis certains points plus ou moins éloignés. Il est par ailleurs indiqué dans l'OAP que les toitures des bâtiments et des espaces de stationnement pourront être supports d'implantation de panneaux photovoltaïques. Une attention particulière devra être portée à leur insertion paysagère.

L'autorité environnementale recommande :

- d'évaluer précisément les nuisances sonores et la qualité de l'air sur le site du projet, et de définir dans le règlement écrit et l'OAP du PLU des mesures robustes (prescriptions et orientations) visant à éviter ou réduire leurs incidences sur la santé humaine ;
- de retranscrire dans le règlement écrit ou dans l'OAP des prescriptions et orientations plus strictes en matière d'insertion paysagère du projet par rapport au centre bourg.

#### ► **Avis du commissaire enquêteur :**

*Pour l'Autorité Environnementale, les principaux enjeux du projet sont la santé et le cadre de vie.*

*Je note les recommandations :*

- *Évaluer les nuisances sonores et la qualité de l'air afin de les limiter par une orientation des bâtiments en direction du centre-bourg. On peut lire dans le dossier (pièce 2b) : « la bande de 40 mètre non-aedificandi le long de l'Autoroute sera, sauf indication contraire, entièrement dédiée à la végétation. Dans le document « examen conjoint » du 14 mars 2023, page 19, on peut lire « le projet étant à vocation économique et d'équipements »(non-scolaire ou de santé), aucune norme acoustique n'est exigée. Toutefois afin de limiter les*

*nuisances sonores, les façades principales des bâtiments seront orientées en direction du centre-bourg (et non de l'A7) et un écran végétal sera conservé sur la frange Est. »*

*J'estime que cette recommandation sera prise en compte.*

- *Définir dans le règlement écrit ou dans l'OAP des orientations plus strictes en matière d'insertion paysagère.*

## G- OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 14 avril (08h30) au lundi 15 mai 2023 (16h00) inclus selon les règles fixées par l'arrêté communautaire n° 2023.02.12A du 28 mars 2023.

Lors des permanences, je n'ai rencontré aucune personne.

Je n'ai reçu aucun courrier d'observation ni postal, ni par la messagerie électronique sur les sites « internet » dédiés à cette enquête.

Aucune observation n'a été écrite dans les registres.

**Par contre le dossier, mis à disposition sur le site internet dédié, a été consulté par 470 visiteurs qui ont effectué 220 téléchargements mais aucune contribution n'a été déposée.**

**Ces chiffres sont remarquables pour un village de 2450 habitants et montrent un intérêt notable de la population pour ce dossier qui, je pense, correspond à ses attentes.**

## H- ANALYSE DU PROJET ET CONCLUSION

La commune de Montboucher sur Jabron est marquée par la présence d'une friche commerciale située à proximité immédiate du centre-bourg, le long de l'autoroute A7. Il s'agit de l'ancienne discothèque « l'Agora ».

Acquise par la municipalité en 2021, le projet consiste à la démolition du bâtiment existant et à la reconstruction de plusieurs bâtiments à vocation d'équipements publics (salle multi-activités, locaux techniques) et d'activités économiques.

Le projet est situé en contrebas de la Mairie et de la place Marc Jacquier, il a pour but de constituer un prolongement du pôle d'équipement et de services.

La situation de cet ensemble et notamment le bâtiment de multi-activités est particulièrement intéressant par sa proximité du centre-bourg pour son utilisation et des différents réseaux pour son fonctionnement.

La liaison vers le village sera réalisée par une connexion piétonne, entre ce site et la place Marc Jacquier à l'ouest, constituée d'escaliers et de gradins qui débouchera sur le futur parvis.

L'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) est étudié le long de la route de Sauzet et le long de la route viaire qui sera créée au sein du projet. Un aménagement qualitatif de la route de Sauzet (RD169) sera notamment réalisé via la création d'un cheminement piétonnier, sous forme d'un trottoir.

Les parcelles concernées par le projet étant majoritairement classées en zone agricole, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet. Ce dernier répondant à un intérêt général, une procédure dite de « déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU » peut être mise œuvre.

Cette procédure doit alors permettre de :

- déclasser les parcelles cadastrales ZC n°86 pour partie, n°153, n°166, ZD n°74 et n°76 de la zone agricole (A) vers la zone constructible à travers la création d'un nouveau sous-secteur « UDc1 » et basculer les parcelles ZC n°165 et n°86 pour partie du zonage « UDc » vers le nouveau secteur «UDc1 » ;
- mettre en place une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinée, notamment, à assurer une insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions envisagées dans le tissu existant ;
- adapter le règlement de la zone « UD » afin de répondre au projet envisagé (création d'un nouveau sous-secteur « UDc1 »).

Après avoir étudié le dossier, effectué une visite de terrain et de son environnement, pris en compte l'absence d'observation (malgré 470 consultations du dossier sur le site internet) et les réponses de la commune, les avis des PPA et personnes consultées, de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF, je peux exposer mes conclusions compte-tenu des éléments suivants :

**Points forts:**

- > Une procédure administrative aboutie
- > Un projet compatible avec le PADD qui sera adapté
- > Réhabilitation d'une friche « commerciale » en projet jugé d'intérêt général à destination:
  - de la collectivité
  - des associations
  - des entreprises locales
- > Projet urbain lauréat à l'appel à projets national « fonds friches » et subventionné par la Région et l'ADEME
- > Pas de consommation d'espace agricole
- > Réalisation sous forme d'une OAP
- > Proximité du centre bourg
- > Réalisation de connexions douces avec le centre bourg le long de la RD 169
- > Stationnement: 117 places (dont 7 pour les PMR) aménagées sur un sol majoritairement perméable
- > Nombreuses consultations du dossier dématérialisé ( 470 dont 220 téléchargements) mais aucune observation déposée.

- > Bâtiment à vocation d'activités économiques ( bureaux- coworking - salles de réunions...)
- > Regroupement des services techniques et remplacement de la salle des fêtes vétuste
- > Salle multi activités à destination des associations

**Points à améliorer :**

- > Mise en place de mesures visant à réduire les nuisances sonores et à prendre en compte la qualité de l'air dégradée due à la proximité de l'A7.

J'ai adressé un Procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique au vice-Président délégué de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération le 19 mai 2023. Ce procès-verbal n'appelait pas de réponse.

J'ai dressé le présent rapport d'enquête pour le remettre au vice-président délégué de la communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération le 14 juin 2023.

Après avoir analysé la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Montboucher sur Jabron soumis à l'enquête publique, je peux exposer mes conclusions motivées figurant dans le document B annexé au présent rapport.

Le 14 juin 2023

Le commissaire-enquêteur



Gérard CLERC