

COMMUNE DE MONTBOUCHER-SUR-JABRON
APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 27/09/2023
Reçu en préfecture le 27/09/2023
Publié le 28/09/2023
ID : 026-200040459-20230920-2023_09_20_300-DE



NOTE DE SYNTHÈSE

La commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 15 novembre 2011, et ayant depuis, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions.

MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION procède, à la demande de la commune et en étroite collaboration avec elle, à la Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de MONTBOUCHER-SUR-JABRON.

La présente procédure a pour objectif de permettre la valorisation d'un site de friche commerciale, en entrée de bourg, afin d'y bâtir des bâtiments utiles à la collectivité, aux associations et aux entreprises locales. Ce site est situé le long de la route de Sauzet, entre le centre-bourg et l'autoroute A7 à l'emplacement de l'ancienne discothèque « l'Agora ». Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes : ZC n°86 pour partie, ZC n°153, n°165, n°166, ainsi que ZD n°74 et n°76, actuellement classées en grande partie en zone Agricole au PLU (excepté les parcelles ZC n°86 pour partie, et n°165 classées en zone Urbaine).

Les parcelles du projet sont doublement inconstructibles, car d'une part elles sont en grande majorité classées en zone agricole (A) et d'autre part sont concernées par la loi Barnier (bande de 100 mètres *non aedificandi* depuis l'axe de l'autoroute), ce qui ne permet pas la mise en œuvre du projet d'intérêt général. En outre, aucune orientation stratégique inscrite au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne fait apparaître ce secteur de projet en secteur d'équipements futurs.

Une évolution du PLU est donc nécessaire et possible par l'intermédiaire d'une procédure de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU, le projet pouvant être qualifié d'intérêt général, conformément aux articles L.300-6 et L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

Le choix de cette procédure est lié d'une part à l'impossibilité d'engager la Révision du PLU nécessaire, du fait de la prescription du PLU, et d'autre part, à la faisabilité de mener une procédure de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU du fait de l'intérêt général du projet.

La procédure est soumise à concertation du public et examen conjoint des Personnes Publiques Associées et Consultées, préalablement à la mise à l'enquête publique, ainsi qu'à une évaluation environnementale, à une demande de dérogation préfectorale pour ouverture à l'urbanisation et à une demande de dérogation à la loi Barnier.

1 – Le projet d'intérêt général

Le projet est considéré d'intérêt général dans la mesure où il permettra :

- De mettre en œuvre un projet urbain public, porté par la commune,
- D'accueillir des activités économiques,
- De réaliser des équipements publics d'intérêt collectif,
- De permettre le renouvellement urbain et le traitement d'une friche peu qualitative en entrée de ville,
- De rechercher l'optimisation de l'utilisation des espaces déjà artificialisés.

2 – La mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230920-2023_09_20_300-DE

La présente procédure consiste à :

- Réaliser une étude de dérogation à la loi Barnier qui s'applique sur ce site du fait de sa proximité avec l'autoroute A7, pour réduire la bande inconstructible de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute à 40 mètres sur le site du projet ;
- Rédiger une demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation de parcelles Agricoles en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme ;
- Adapter une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin d'identifier le site en secteur d'équipements futurs ;
- Élaborer une Orientation d'Aménagement (OA) 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.
- Compléter en conséquence le Rapport de Présentation avec la présentation du projet, la justification de l'intérêt général du projet, 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 ;

3 – La procédure suivie

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme dispose que les collectivités territoriales peuvent, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement.

Le projet a fait l'objet d'une analyse de faisabilité, d'un état des lieux et d'un travail étroit avec la commune.

La procédure de mise en compatibilité obéit aux articles L.153-54 et L.153-59 du Code de l'urbanisme et s'est déroulée comme suit :

Concertation du public :

- Conformément à l'arrêté communautaire n°2022.08.52A en date du 12 septembre 2022, une concertation du public a été ouverte du 3 octobre 2022 au 31 octobre 2022 inclus ; un dossier de concertation préalable a été mis à disposition du public avec un registre d'expression en mairie et à l'Agglomération. Une publicité a été faite sur le réseau social Facebook de l'Agglomération, sur les sites internet de l'Agglomération et de la commune, dans les Annonces légales de Le Dauphiné Libéré en date du 19 septembre 2022, par affichage en mairie, à l'Agglomération et à l'entrée du site de projet (Route Départementale 169).
 - Aucune observation n'a été émise dans les registres de concertation présents.
- Le conseil communautaire de MONTELMAR AGGLOMERATION a tiré le bilan de cette concertation par délibération n°5.04/2022 en date 7 décembre 2022.
 - En l'absence d'observation, aucune évolution n'a été apportée au dossier.

Notifications diverses et examen conjoint :

- Le dossier a été transmis notamment :
 - Dans le cadre de la consultation prévue aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme (Préfet, Personnes Publiques Associées et Consultées) ;
 - Dans le cadre de la dérogation préfectorale d'ouverture à l'urbanisation prévues à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme (Préfet et Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF) ;
 - Dans le cadre de la dérogation à la loi Barnier au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme (Préfet) ;

- Dans le cadre de la consultation prévue à l'article R.1112-3 du Code rural (Chambre d'Agriculture et Institut National des Appellations d'Origine - INAO) ;
 - Dans le cadre de l'évaluation environnementale obligatoire, en raison de l'atteinte portée à une orientation du PADD (même effet qu'une Révision), en vertu de l'article R.104-13 et suivants du Code de l'urbanisme (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).
- Suite à la notification du dossier, les avis suivants ont été réceptionnés :
 - l'avis sans observation de la DREAL en date du 12 décembre 2022 ;
 - l'avis favorable de la Chambre d'agriculture en date du 4 janvier 2023 ;
 - l'avis sans observation de l'INAO en date du 10 février 2023 ;
 - l'avis assorti de deux recommandations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 14 février 2023. La MRAe demande à la collectivité :
 - « 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 dans l'Orientation d'Aménagement (OA) des mesures robustes (prescriptions et orientations) visant à réduire leurs incidences sur la santé humaine.
 - de retranscrire dans le Règlement écrit ou dans l'Orientation d'Aménagement (OA) des prescriptions et orientations plus strictes en matière d'insertion paysagère du projet par rapport au centre-bourg. »
 - l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 3 mars 2023, assorti d'une observation :
 - « au vu de la topographie des lieux : une attention devra être portée sur l'accès aux Personnes Mobilités Réduite (PMR). »
 - l'avis de la Direction Départemental des Territoires (DDT) de la Drôme en date du 7 mars 2023 assorti d'observations :
 - « au vu de la topographie des lieux, porter une attention particulière pour l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
 - indiquer la surface agricole basculée en zone urbaine ;
 - apporter des précisions sur le nombre d'emplois créés. »
 - l'avis favorable de VINCI Autoroutes en date du 27 mars 2023 ;
 - l'avis favorable du Département de la Drôme reçu en date du 28 mars 2023 ;
 - l'arrêté préfectoral n°26-2023-03-08-00001 portant dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) reçu en date du 8 mars 2023 ;
 - La réunion d'examen conjoint s'est déroulée le 14 mars 2023 en mairie de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, à l'issue de laquelle un procès-verbal a été dressé. Les services de l'Etat ont questionné la collectivité sur la consultation du Département (service direction des routes) concernant l'accès au site du projet. Aucune autre remarque particulière n'a été émise.

Ouverture de l'enquête publique :

- Par décision n°E22000208/38 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble rédigé en date du 28 décembre 2022, Monsieur Gérard CLERC a été désigné comme commissaire enquêteur ;
- Par arrêté intercommunautaire n°2023.02.12A en date du 28 mars 2023 l'ouverture d'une enquête publique relative à la Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON a été prescrite ;

- Les avis d'ouverture d'enquête publique ont été publiés dans la Tribune et Le Dauphiné Libéré, les 30 mars 2023 et 20 avril 2023, et ont également été affichés pendant toute la durée de l'enquête publique :
 - Au siège de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION ;
 - A la mairie de MONTBOUCHER-SUR-JABRON ;
 - Sur les sites internet de la Commune et de l'Agglomération ;
 - Sur la page du réseau social Facebook de l'Agglomération ;
 - A l'entrée du site de projet (route départementale 169, sortie de bourg, en direction de Sauzet).

Tenue de l'enquête publique :

- L'enquête publique s'est tenue entre le 14 avril 2023 (08h30) et le 15 mai 2023 (16h00) ;
- Tout au long de l'enquête, le dossier était consultable par le public en Mairie de MONTBOUCHER-SUR-JABRON (en papier), au siège de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION (en papier et en version numérique), ainsi que sur un registre dématérialisé ; un registre d'expression papier était disponible en mairie et au siège de l'Agglomération, en plus du registre d'expression dématérialisé.
- Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences les 15 avril, 27 avril et 15 mai. Aucune personne ne s'est présentée.
- Le dossier en version dématérialisée a reçu 490 visiteurs uniques dont 222 ayant téléchargé au moins un document.

Observations lors de l'enquête publique, Procès-Verbal de synthèse :

- Aucune observation n'a été formulée, que ce soit dans les deux registres papier, dans le registre dématérialisé ou par courrier postal.
- Le Commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique à la communauté d'agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION en date du 19 mai 2023 ;
- La communauté d'agglomération a transmis un accusé de réception au Commissaire enquêteur en date du 22 mai 2023. Aucun mémoire en réponse n'a été fourni en raison de l'absence d'observations du public.

Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur a transmis son rapport ainsi que ses conclusions et avis à la mairie et à la Communauté d'Agglomération en date du 14 juin 2023, disponibles auprès du public pendant un an sur le registre dématérialisé, à la Direction de l'Urbanisme de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION (au 2 rue du 45ème Régiment de Transmission à MONTÉLIMAR, à côté de l'office de tourisme) et en Préfecture.

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de 2 recommandations :

- Mettre en place des 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,
- Prendre en compte les dispositions et recommandations concernant l'accès au site des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Prise en compte des avis et observations :

Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, les observations du public et les conclusions du Commissaire enquêteur ont été pris en compte comme suit :

- Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (voir tableau ci-annexé) :
 - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : des compléments d'information ont été apportés au dossier d'approbation au sujet de l'étude de l'accès des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) reliant le site du projet au centre-ville.
 - Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Drôme : des compléments ont été apportés au dossier d'approbation concernant les sujets soulevés (accès PMR, nombre emplois créés, surface Agricole basculée en zone Urbaine),
 - Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) : des ajouts ont été apportés au dossier d'approbation afin de répondre aux recommandations sur la prise en compte de la santé humaine dans le projet (nuisances sonores et qualité de l'air).

- Les conclusions du Commissaire enquêteur : des ajouts ont été apportés au dossier d'approbation afin de répondre aux recommandations sur la santé humaine dans le projet (nuisances sonores et qualité de l'air) au site de projet depuis le centre-bourg.

Le dossier de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est donc complété, à la marge, pour tenir compte de ces recommandations des Personnes Publiques Associées et consultées ainsi que des conclusions du Commissaire enquêteur.

Approbation et opposabilité

- Le dossier de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est désormais prêt à être approuvé au Conseil communautaire du 20 septembre 2023.
- Une fois approuvé, le dossier complet de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLU de la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON sera consultable à la Direction de l'Urbanisme de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION (au 2 rue du 45^{ème} Régiment de Transmission à côté de l'office de tourisme) à MONTÉLIMAR, à la Préfecture, sur le site internet de l'Agglomération et sur le Géoportail de l'urbanisme.
- Il sera opposable sous un mois à compter de la transmission de la délibération et de ses annexes à la préfecture, en l'absence de SCoT opposable sur le territoire, et sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité (affichage, insertion dans journal local et versement du dossier d'approbation sur le Géoportail de l'Urbanisme).

ANNEXE :

Personne Publique Associée ou Consultée	Date de l'avis	Avis	Remarques/Réerves	
Direction Régionale de l'Environnement (DREAL)	12/12/2022	Sans observations	--	--
Chambre d'Agriculture	04/01/2023	Avis favorable	--	--
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	10/02/2023	Sans observations	--	--
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	14/02/23	Recommandations	<p>Evaluer précisément les nuisances sonores et la qualité de l'air sur le site du projet, et de définir dans le Règlement écrit et dans l'Orientation d'Aménagement (OA) des mesures robustes (prescriptions et orientations) visant à réduire leurs incidences sur la santé humaine.</p> <p>Retranscrire dans le Règlement écrit ou dans l'Orientation d'Aménagement (OA) des prescriptions et orientations plus strictes en matière d'insertion paysagère du projet par rapport au centre-bourg.</p>	<p>L'évaluation des nuisances sonores et de la qualité de l'air ont été complétés dans le dossier d'approbation.</p> <p>Des orientations et des prescriptions ont été ajoutées dans la version d'approbation en matière de préservation de la santé humaine, à la fois dans l'Orientation d'Aménagement (rapport de compatibilité) et dans le Règlement écrit (rapport de conformité).</p> <p>Dans l'Orientation d'Aménagement, des orientations en matière de protection de la santé humaine sont ajoutées : "Le projet devra prendre en compte les enjeux liés à la santé humaine, dans sa conception et le démontrer dans la notice du projet (ventilation, essences d'arbres capricieuses de CO², prise en compte des nuisances sonores...) ". En outre, pour atteindre ce même objectif, une prescription est ajoutée dans l'article 11 du Règlement écrit (aspect extérieur des constructions) pour limiter fortement les ouvertures principales de bâtiment du côté de l'autoroute A7.</p>
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	03/03/23	Avis favorable	<p>Une observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au vu de la topographie des lieux, une attention devra être portée sur l'accès des Personnes Mobilités Réduite (PMR) 	<p>Au sein du terrain d'assiette du projet urbain, un accès PMR sera réalisé jusqu'à la salle polyvalente.</p> <p>De plus, un cheminement doux est prévu entre la place Jacquier (centre-bourg) et le site du projet, sur le talus Ouest. Les études opérationnelles du projet, menées par la commune et hors PLU, sont en cours. En fonction des résultats, de la topographie forte, une demande de dérogation d'accès PMR pourra être faite, par la commune.</p>
Direction Départementale des Territoires (DDT)	07/03/23	Avis favorable	<p>Quelques observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au vu de la topographie des lieux, porter une attention particulière pour l'accès aux personnes à mobilité réduite - indiquer la surface agricole basculée en zone urbaine - apporter des précisions sur le nombre d'emplois créés. 	<p>Au sein du terrain d'assiette du projet urbain, un accès PMR sera réalisé jusqu'à la salle polyvalente.</p> <p>De plus, un cheminement doux est prévu entre la place Jacquier (centre-bourg) et le site du projet, sur le talus Ouest. Les études opérationnelles du projet, menées par la commune et hors PLU, sont en cours. En fonction des résultats, de la topographie forte, une demande de dérogation d'accès PMR pourra être faite, par la commune.</p> <p>La surface agricole classée en UDC1 est de 1,53 hectares, et au total 3 emplois seront créés par le projet. Ces éléments seront intégrés dans la version d'approbation.</p>
VINCI	27/03/2023	Avis favorable	--	--
Conseil Départemental	28/03/2023	Avis favorable	--	--