

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

<b>Etude :</b>	Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU de Montboucher-sur-Jabron		<b>CR n°</b>	2
<b>Objet de la réunion :</b>	Examen conjoint			
<b>Date &amp; lieu :</b>	14-03-2023	MONTBOUCHER-SUR-JABRON – Mairie		
<b>Rédacteur :</b>	Christelle VINCENT	<b>Nombre de pages :</b>	6	
<b>Diffusé le :</b>	7-04-2023			

Organisme	Fonction	Représentant	Mail	Téléphone	Présent
Commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON	Maire	M. Bruno ALMORIC	<a href="mailto:mairie.montboucher@montboucher26.fr">mairie.montboucher@montboucher26.fr</a>		X
	Secrétaire générale	Mme Alexandra SIMON			X
Montélimar Agglomération	Vice-Président à l'urbanisme	M. Laurent CHAUVEAU		04 75 00 26 15	X
	Directrice du service « Urbanisme et Habitat »	Mme Odile BRUN	<a href="mailto:odile.brun@montelimar-agglo.fr">odile.brun@montelimar-agglo.fr</a>		X
	Chargée de mission planification	Mme Nathalie AYMARD	<a href="mailto:nathalie.aynard@montelimar-agglo.fr">nathalie.aynard@montelimar-agglo.fr</a>		X
DDT 26	Unité territoriale NYONS Correspondant territorial	M. Frédéric HERNANDEZ	<a href="mailto:frederic.hernandez@drome.gouv.fr">frederic.hernandez@drome.gouv.fr</a>	04 75 26 90 16	X
Société VERDI	Cheffe de projet - Urbaniste	Mme Christelle VINCENT			

**Diffusion : présents et Personnes Publiques Associées non représentées.**

*Sauf remarques écrites sous huitaine, les décisions qui sont contenues dans ce compte-rendu seront considérées comme contractuelles et comme tacitement approuvées.*

▪ **Objet de la réunion**

**Examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Montboucher-sur-Jabron**

Conformément à l'article L.153-52 du Code de l'Urbanisme, « La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. ». Tel est l'objet de la présente réunion.

Aussi, préalablement à la réunion, l'ensemble du dossier a été envoyé aux Personnes Publiques Associées pour information. À noter que la procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale, d'une consultation de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et d'une demande de dérogation préfectorale d'ouverture à l'urbanisation (article L.142-5 du Code de l'urbanisme) ainsi que d'un dossier de dérogation Loi Barnier (article L.111-8 du Code de l'urbanisme).

### Déroulé de la réunion/ relevé de décisions

#### ▪ Rappel du contexte et de la procédure

Le bureau d'études a rappelé le contexte réglementaire, à savoir que la commune de Montboucher-sur-Jabron est couverte par un PLU approuvé en novembre 2011 ayant fait l'objet de plusieurs évolutions (modifications simplifiées, mises à jour et déclaration de projet n°1).

Le contexte communal dans lequel s'insère la procédure a également été rappelé. La commune comporte une friche commerciale située à proximité immédiate du centre-bourg, le long de l'autoroute A7. Il s'agit de l'ancienne discothèque de l'Agora. Ce tènement bénéficiant d'une localisation stratégique a fait l'objet d'une acquisition par la commune en 2021 afin de réaliser un projet d'intérêt général permettant de le valoriser.

Le périmètre du projet a été rappelé ainsi que le zonage réglementaire actuel : terrain classé en zone Agricole (A) et une partie en zone urbaine dite « UDC » (talus).

- Partie actuellement classée en zone A = 1,5 ha environ
- Partie actuellement classée en zone UDC = 0,3 ha environ

#### Remarques des participants :

- *Monsieur le Maire s'interroge sur la superficie annoncée (1,8 ha).*
  - o *il est précisé que le périmètre a été élargi dans le cadre de la procédure afin d'intégrer le talus situé entre la place Marc Jacquier et la future opération d'équipements publics, en contre-bas, afin de permettre une connexion piétonne entre les deux.*

À noter également que le site est situé en bordure de l'autoroute A7 et est donc concerné par les dispositifs de la loi Barnier. Sans procédure, le site est marqué par une bande inconstructible de 100 mètres depuis l'axe de l'A7.

Une présentation du site de projet a également été faite à partir de cartes et photographies. Il a été précisé que le site est actuellement très minéral. Comprenant une ancienne ferme (transformée en discothèque), ce bâtiment a fait l'objet d'une récente démolition.

#### ▪ Justification de l'intérêt général

Le projet présente un intérêt général. Il répond à 4 grands objectifs :

##### ➤ **Permettre l'accueil d'activités économiques et la création d'emplois**

Il s'agit d'apporter une offre complémentaire aux activités déjà présentes dans la zone de Fontgrave en proposant l'accueil d'activités tertiaires ; espace de co-working ; salles de réunions...

Il est précisé que ces activités sont non nuisantes et donc compatibles avec une localisation proche du centre-bourg.

➤ **Répondre aux besoins des scolaires et des associations sportives et culturelles**

Il s'agit d'étoffer et diversifier l'offre d'équipements en répondant aux besoins des écoles et associations par la création d'une salle multi-activités.

➤ **Optimiser le fonctionnement des services techniques municipaux**

Il est rappelé qu'actuellement les services techniques sont répartis sur trois sites : sous la salle des fêtes ; la place Jacquier et la chapelle Saint Blaise. Le but est d'installer ces services dans un seul et même bâtiment.

➤ **Offrir de nouveaux espaces de stationnement et espaces publics**

Le projet doit permettre de créer une nouvelle offre de stationnement public permettant de répondre aux besoins des nouveaux bâtiments mais également du centre-bourg.

Remarques des participants :

- Monsieur le Maire précise que le projet d'accueil d'activités économiques est porté par la SEM de l'Agglomération. Environ 2 à 3 emplois seront créés. Les locaux seront soit vendus, soit loués.
  - o Madame BRUN invite la commune à louer les locaux plutôt qu'à les vendre afin de maîtriser les activités qui s'implantent.
- Monsieur le Maire précise également qu'il existe un besoin de disposer de salles de réunion permettant d'accueillir une centaine de participants. Il est notamment évoqué la possibilité de répondre à des réunions de type assemblées générales.

▪ Présentation du projet et des évolutions apportées au PLU

Après avoir justifié le recours à la procédure de déclaration de projet, la réunion s'est poursuivie par la présentation du projet et des évolutions des pièces du PLU.

Le bureau d'études a rappelé que le projet consiste à :

- démolir le bâtiment actuel
- permettre l'accueil de 3 nouveaux bâtiments
  - o un bâtiment à vocation d'activités, au Nord,
  - o un bâtiment multi-activités, au centre,
  - o un bâtiment dédié aux services techniques, au Sud
- aménager environ 117 places de stationnement
- aménager de nouveaux espaces publics (parvis, gradins...), espaces végétalisés et des connexions douces entre le centre-ville et le site d'opération.

Afin de permettre la réalisation du projet, une évolution des pièces du PLU actuel est nécessaire. Les évolutions concernent :

- Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

Il s'agit de compléter le paragraphe relatif aux projets d'équipements et compléter la carte de synthèse en y ajoutant le secteur de projet.

- le règlement graphique

Il a été proposé de créer un nouveau sous-secteur UDc1 spécifique au projet. Le bureau d'études rappelle que le PLU comprend déjà une zone UDc. L'objectif ici est de créer un sous-secteur UDc1 qui n'a pas pour but d'accueillir de l'habitat et de l'hébergement en raison des nuisances induites par l'autoroute A7 limitrophe.

- le règlement écrit

Le règlement de la zone UD a été complété.

Article	Objet de l'article	Synthèse des évolutions apportées
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites	Ajout d'un paragraphe spécifique au nouveau sous-secteur UDc1 afin d'interdire les constructions à usage d'habitation, d'hôtel et d'autres hébergement hôtelier.
Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Ajout d'un paragraphe relatif à la compatibilité des occupations du sol avec la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation créée : « route de Sauzet
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Ajout d'un paragraphe spécifique au sous-secteur UDc1, imposant un retrait minimum de 40 mètres vis-à-vis de l'A7 et autorisant une implantation en limite ou avec un recul de 3 mètres vis-à-vis des autres voies. → dérogation Loi Barnier
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Autorisation d'implantation en limites séparatives sans conditions sur le sous-secteur UDc1.
Article 10	Hauteur des constructions	Précision sur le fait que la règle de hauteur des bâtiments ne devant pas excéder 12 mètres s'applique également au sous-secteur UDc1.
Article 12	Aires de stationnement	Ajout d'une dérogation au sujet du nombre de places de stationnement à créer pour la zone UDc1 Ajout d'une obligation de perméabilité pour une grande partie des places de stationnement à créer en zone UDc1.

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une nouvelle OAP a été mise en place afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère du site. Cette dernière a également pour but de préciser les principes d'accès (voitures et modes doux) ; garantir une végétalisation du site et une prise en compte des enjeux environnementaux (îlot de chaleur ; gestion des eaux pluviales ; prise en compte des nuisances et pollutions liées à la présence de l'A7...).

Remarques des participants :

- Madame SIMON interroge les services de l'agglomération sur les règles de hauteur. Elle précise que le porteur de projet souhaite installer des panneaux solaires en toiture. La hauteur de 12 mètres comprend-elle les panneaux ou ces derniers peuvent-ils dépasser les 12 mètres ?
  - o il est précisé que la hauteur est calculée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures – ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues. Si les panneaux couvrent la totalité de la toiture et ne constituent pas une « superstructure mineure », ils seront comptabilisés dans les 12 mètres.
- Monsieur le maire précise que le projet vise une autoconsommation. Une étude est en cours sur ces futurs bâtiments mais également sur le bâtiment de la mairie et de la salle des fêtes.
- Monsieur le maire interroge les services de l'agglomération et le bureau d'études sur la possibilité d'accueillir une offre de restauration au sein du bâtiment d'activités. Il s'agirait par exemple de permettre l'accueil d'un snack en lien avec l'accueil de salariés.

- Madame BRUN précise que la restauration est autorisée en zone UDc1.
- Monsieur Hernandez interroge la commune sur la consultation du département concernant les accès du site de projet.
  - Monsieur le maire précise que les services du Département (service Direction Des Routes) sont venus à deux reprises sur site. L'accès a été validé avec eux directement. Il a été convenu qu'un aménagement soit réalisé afin de réduire la pente de l'accès actuel. Des travaux de terrassements sont prévus.
  - Madame SIMON précise également que le talus actuel va faire l'objet de travaux de stabilisation. L'aménagement des gradins ainsi que le cheminement doux sur le talus à créer nécessitent de renforcer ce secteur.

▪ Synthèse des avis PPA et présentation des compléments apportés au projet

Le bureau d'études a précisé que préalablement à l'examen conjoint, le dossier a été transmis aux PPA. 6 retours ont été reçus :

Personnes Publiques Associées ou consultées	Date de l'avis	Avis	Remarques formulés
DDT /DREAL cellule risque	12-12-2022	Pas d'observation	Rappel de la présence d'une canalisation d'hydrocarbures liquides sur la commune de Montboucher → SUP Projet non concerné par la SUP
Chambre d'Agriculture	04-01-2023	Avis favorable	Absence d'enjeux agricoles sur le site de projet  Présence d'une parcelle agricole au Sud mais peu d'enjeux (entre le centre-bourg et l'A7) → absence de conflits d'usages potentiels
MRAE	14-02-2023	Favorable avec recommandations	- 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 des mesures robustes (prescriptions et orientations) visant à réduire leurs incidences sur la santé humaine. - 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.
INAO	10-02-2023	Aucune observation- absence d'incidences sur espaces agricoles et AOP/IGP	
CDPENAF	03-03-23	Favorable	Au vu de la topographie des lieux : une attention devra être portée sur l'accès Personnes Mobilités Réduite (PMR)
DDT	07-03-23	Favorable	- A la vue 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'emploi créé.

*Il est précisé que la société VINCI a également été consultée (présence de l'A7) mais n'a pas fait de retour sur le projet, au 14 mars 2023.*

Suite à ces avis, des précisions ont été apportées :

## COMPTE-RENDU DE RÉUNION

- concernant l'accessibilité PMR : il a été précisé qu'un cheminement doux est prévu entre la place Jacquier et l'accès du futur site, le long de la route départementale. Au-delà de cet accès, des places PMR sont prévues à proximité des entrées des futurs bâtiments.

Remarques des participants :

- Monsieur le Maire et Madame SIMON précisent que le cheminement doux indiqué sur la slide 21 est à revoir. Il se prolonge dans le talus et arrive jusque devant l'entrée de la future salle multi-activités. Monsieur le maire précise qu'une étude est en cours pour réaliser un accès PMR sur la scène de la future salle des fêtes.  
Il est également précisé que la largeur du trottoir répondra aux normes PMR ; la pente inférieure à 5% n'est toutefois pas garantie compte-tenu du site. Une dérogation est possible en matière d'accessibilité PMR.
- Il est précisé que 7 places PMR sont prévues dans le projet.
- Madame BRUN s'étonne de l'impossibilité du respect des normes PMR au vu de la longueur du cheminement piéton envisagé.

- concernant la prise en compte des nuisances sonores et pollution : le site de projet est situé à proximité de l'A7 et est donc concerné par des risques de nuisances sonores mais également de pollution (qualité de l'air). Afin de prendre en compte ces thématiques, le projet prévoit :
  - Une implantation des bâtiments le plus à l'Ouest du site
  - Le maintien d'une bande boisée sur la partie Est afin de créer un écran végétal (et sonore) entre le projet et l'A7
  - L'absence d'ouvertures sur la partie Est des façades
  - Une végétalisation importante du site permettant de filtrer les nuisances et capter une partie de la pollution → les essences végétales seront choisies dans ce sens.

- Suite de la procédure

L'examen conjoint étant réalisé et les Personnes Publiques Associées étant favorables au projet, la procédure se poursuit avec l'organisation de l'enquête publique. Cette dernière aura lieu du 14 avril au 15 mai 2023. Une approbation en Conseil Communautaire est prévue le 20 septembre prochain. Cette procédure sera opposable un mois après la transmission en préfecture de la version d'approbation validée en conseil communautaire.

Il est demandé à la commune de vérifier cette impossibilité d'accès PMR depuis la place Jacquier, avec le maître d'œuvre et le cas échéant d'engager la demande de dérogation qui sera nécessaire pour l'autorisation d'urbanisme préalable.

Fin du procès-verbal.



Pour le Président,  
Le Vice-Président délégué

Laurent CHAUVÉAU