

Document n°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête Publique

**Projet de Modification de droit commun n°1 de la
Commune de Montboucher-sur-Jabron**

**Maître d'ouvrage :
Communauté d'Agglomération MONTELIMAR -AGGLOMERATION**

Avril 2024

L'Agglomération de Montélimar a mis à enquête publique le projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montboucher-sur-Jabron. L'enquête est prescrite par arrêté communautaire en date du 2 février 2024 et a été effectuée du 21 février 2024 au 9 mars 2024.

Par décision du 3 janvier 2024, le Tribunal administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Conformément aux articles L.123-15 et R123-19 du Code de l'environnement, j'ai établi le présent rapport et formulé ci-après mes conclusions et donné mon avis motivé sur :

*Le Projet de modification numéro 1 du plan local d'urbanisme
de la commune de Montboucher-sur-Jabron (Drôme)*

Les présentes conclusions et avis exprimés ici trouvent leurs fondements dans le dossier d'enquête et dans le rapport rédigé à l'issue de l'enquête publique.

Après avoir :

- Étudié le dossier porté à la connaissance du public,
- Pris connaissance des avis, remarques et observations des services de l'Etat et autres Personnes Publiques Associées (PPA),
- Effectué 5 visites de la commune et m'être rendue plus spécifiquement sur les lieux semblant justifier une attention particulière,
- Effectué 3 permanences au cours desquelles j'ai reçu 8 personnes dont 4 ont formulé des remarques ou observations sur les registres papier, et 1 m'a adressé deux courriers,
- Examiné chaque observation des registres, chaque courrier et courriel afférents au dossier de modification du PLU,
- Consulté autant que de besoin Madame Nathalie AYMARD, Chargée de mission Planification à Montélimar Agglomération, et les services de la mairie,
- Pris connaissance des réponses de Monsieur le Président de Montélimar Agglomération aux observations du public, des Personnes Publiques Associées et du Commissaire enquêteur, qui lui ont été communiquées par le procès-verbal de synthèse remis au cours d'un entretien le 15 mars 2024.

MES CONCLUSIONS MOTIVEES SONT LES SUIVANTES :

Sur les modalités d'information du public quant à la tenue de l'enquête

Comme indiqué en page 8 du rapport, l'Agglomération a pleinement rempli sa mission en termes d'information du public.

Sur la concertation préalable

Non obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification classique, aucune concertation avec le public n'a été menée préalablement à l'enquête publique.

Sur le dossier support de l'enquête

D'une manière générale, les pièces du projet de modification du PLU sont de qualité, claires et bien rédigées.

Les PPA ont livré une analyse de quelques erreurs et ajustements nécessaires que l'Agglomération propose de prendre en compte. Par ailleurs les surfaces des différents secteurs d'OA sont à mettre en cohérence au sein des différents documents du dossier (voir dans la partie dédiée aux densités).

RTE fait part d'observations concernant la mise à jour des servitudes liées aux lignes hautes tensions qui sont à prendre en compte : **ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.**

Sur la qualité des Orientations d'Aménagements (OA)

D'une manière générale, elles sont de qualité en proposant des densités adaptées, des accès et cheminements cohérents, une meilleure insertion architecturale et paysagère, la préservation de la trame végétale et la mise à jour des Emplacements réservés.

Le phasage d'ouverture à l'urbanisation proposé est adapté.

On peut simplement regretter le manque d'approfondissement du secteur UDC Mixte Saint Martin, qui en raison de forts enjeux et de sa densité importante aurait mérité un travail supplémentaire en termes de principes d'aménagement sur le schéma de l'OA.

Afin d'assurer une meilleure acceptabilité du projet, et d'assurer son intégration paysagère et sa qualité d'usage, il est recommandé d'amender l'OA sur le secteur en termes de prescriptions architecturales : principe d'implantation du bâti, sens des façades, stationnement... en accordant une attention particulière à la gestion des vis-à-vis. **Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.**

Sur les observations du public

Trois observations portent sur la modification des densités des OA (Rampa Réalisation, Mme THOMASSET et M. BASTET, et Mme SCHMIDLIN) : l'Agglomération justifie ses choix de maintenir les

densités proposées, au regard des localisations et configurations des parcelles concernées et au regard des objectifs règlementaires.

Sans rapport avec l'objet du présent projet de modification, une seule observation (M. CHAUVIN) concerne une demande de classement de parcelle en zone constructible : non motivée par l'intérêt général, elle remettrait en cause les orientations et objectifs du PADD/PLH/trajectoire ZAN, ce que l'Agglomération développe parfaitement.

Une observation évoque la **problématique des eaux pluviales (M. VIGNE et Mme THOMASSET)** et demande une étude spécifique, appuyant ainsi les observations déjà formulées par le Conseil Départemental et la Direction Départementale des Territoires (DDT). Ce point est développé dans une partie dédiée ci-après.

Sur le nombre de logements, les densités, la mixité sociale

D'une manière générale, les densités proposées sur les différents secteurs sont cohérentes et sont ajustées en prenant en compte topographie et éloignement du centre-ville (à l'exception des secteurs 4A et 5 de l'OA Coteau Ouest développés ci-après).

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) laisse la possibilité à la commune de produire 58 logements d'ici 2027, le présent projet prévoit la création de 63 logements. D'après les services de l'Etat, le projet de la commune permet d'atteindre une densité de 21 logements par hectare, soit une densité légèrement supérieure aux 20 logements/ha fixé par le PLH.

Etant donné les observations conjointes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture invitant le maître d'ouvrage à se rapprocher des 58 logements, je ne peux qu'enjoindre l'agglomération à suivre cette recommandation et à revoir sa production de logements légèrement à la baisse pour la période avant 2027, et ce même si j'estime que les densités appliquées aux différents secteurs sont cohérentes indépendamment les unes des autres.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

Quelques demandes de corrections sur les densités ont été formulé par les PPA que l'Agglomération en réponse au PV de synthèse propose de prendre en compte, ce dont je prends acte.

L'Additif au Rapport de présentation et les Orientations d'Aménagement font apparaître des superficies différentes pour plusieurs secteurs. Il convient de mettre en cohérences ces éléments dans l'ensemble des documents et ainsi corriger les erreurs de densités observées.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

Comme l'indique la DDT dans ses avis, la volonté de l'Agglomération de mettre en conformité son document d'urbanisme avec le PLH de façon qualitative et quantitative est à souligner :

- L'Agglomération s'engage à augmenter la proportion de logements sociaux avant 2027 afin de se conformer strictement aux objectifs et à prévoir dès à présent une part de 15 % de logements sociaux parmi les logements à produire après 2027 ;
- Le projet assure une diversification de l'offre de logements avec 27 petits logements soit 23% de la production prévue.

Une densité importante (59 logements/ha) est prescrite sur le secteur UDc mixte de l'OA Saint Martin qui se justifie par la volonté communale de développer un programme offrant des logements de petite typologie et des locaux commerciaux et médicaux. L'action communale ne peut qu'être soutenue dans le développement de ce secteur situé à proximité immédiate du centre village et des principaux équipements collectifs. Même si les principes de cette OA auraient mérité d'être développés afin d'en garantir l'acceptabilité (voir mes avis sur les OA plus hauts).

Concernant les secteurs 4A et 5 de l'OA Coteau Ouest : les densités prévues pour ces deux secteurs, respectivement de 25 et 20 logements/ha, ne sont pas justifiées au regard de leurs configurations et de leurs localisations en périphérie du village, en zone résidentielle, éloignée du centre bourg.

La densité proposée sur le secteur 4A est particulièrement importante en dépassant la densité moyenne du projet, qui est pour rappel de 20 logements/ha.

D'autre part, il ne paraît pas cohérent de maintenir une densité de 20 logements /ha sur le secteur 5 de l'OA Coteau Ouest situé sur un coteau dont l'accès exigüe présente en outre une déclivité importante. La présence d'un important talus côté Sud représentera des contraintes à la construction. L'emprise de 4 300 m² prise en compte pour le calcul de la densité est en partie concernée par une zone non aedificandi liée à la présence de lignes haute tension ; la localisation de cette surface inconstructible, au sud-ouest de la parcelle, la rendra difficile à mettre au service de l'urbanisation. Enfin le secteur 5 est concerné par un corridor vert que la densification risque de compromettre. Ainsi, même si l'urbanisation de ces deux secteurs est prévue après 2027, il est préconisé dès à présent de revoir à la baisse le nombre de logements pour une meilleure qualité d'usage et une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers. **Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.**

Sur la consommation foncière

Il est ici rappelé que le projet de modification de droit commun n'a pas d'incidence sur le foncier agricole, et prévoit même la restitution à l'agriculture de deux parties de parcelles qui en raison de leurs configurations ne peuvent être mises au service de l'urbanisation (Coteau Ouest parcelle ZB 1238 et Pont de Manson parcelle ZA 346).

Sur les risques d'inondation et de ruissellements

Le projet prévoit des dispositions pour la préservation des axes d'écoulement (AO et règlement), mais aussi pour la préservation des fossés et de leur capacités (OA Saint Martin).

Par ailleurs les OA incitent à « assurer une gestion aérienne des eaux pluviales en limitant au maximum le tout tuyau ou la réalisation de bassins extérieurs profonds ».

Ces dispositions sont à saluer en ce qu'elles participent à la préservation des paysages et des capacités des milieux.

Concernant la gestion des Eaux pluviales sur les secteurs Saint Martin, Route de Montélimar et Coteau Ouest :

Pour répondre aux observations de la **DDT, du Conseil départemental et de M. VIGNE et Mme THOMASSET** qui alertent sur les risques d'un accroissement du ruissellement sur ces secteurs en lien avec l'urbanisation à venir et demandent la réalisation d'une étude hydraulique, le maître d'ouvrage indique que la Commune de Montboucher s'est saisie de la problématique inondation liée aux eaux pluviales. Il renvoie aux informations contenues dans une décision du Maire (n° 2024-01-08).

Cette décision (annexée au rapport d'enquête) vient préciser que la Commune a déjà réalisé en 2018-2019 des aménagements sur le chemin de l'Abri (dont 51 993,60 € TTC pour les eaux pluviales) et qu'elle a lancé en 2022, suite à un épisode de pluies cévenoles, une étude hydraulique sur les points sensibles identifiés lors de l'épisode.

Il est précisé que cette étude a abouti à un programme d'actions à l'échelle de la Commune (pour un montant de 481 938,08 € TTC) prévoyant notamment des aménagements complémentaires en amont du chemin de l'Abri :

- Chemin de la Montée de Serre : création de dos d'ânes pour dévier les eaux de ruissellement vers le boisement (montant des travaux estimés à 13 000 €)

- Avenue de la Gare : réhausse de bordures et mise en place d'un avaloir afin de maintenir les eaux de ruissellement sur le chemin et ainsi éviter d'inonder des habitations de l'impasse Charlotte Bérang (montant des travaux estimés à 10 000 €)

Le Maire indique vouloir proposer à son conseil un budget pour l'année 2024 prévoyant l'intégralité du montant des travaux du programme d'actions pré-cité relatif à la gestion des eaux pluviales. **Les conclusions de cette étude et le programme d'actions qui en découle n'ont pas été portés à ma connaissance.**

Afin de lever les inquiétudes liées au possible accroissement du ruissellement sur ces secteurs dans le cadre de l'urbanisation future, il est souhaitable que la Commune porte ces éléments à la connaissance de ses administrés et partenaires, et qu'elle livre un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux sur les secteurs Saint Martin, Route de Montélimar et Coteau Ouest.

Je prends néanmoins acte des actions engagées par la Commune, de l'existence d'un programme de travaux portant sur l'ensemble de la commune et s'appuyant sur une étude dédiée à la problématique des eaux pluviales, et de la volonté du Maire d'inscrire les crédits nécessaires à la réalisation desdits travaux au plus tôt dans son budget communal.

Par ailleurs, dans sa décision ci-avant évoquée, le Maire indique également que "le lotisseur RAMPA du futur lotissement en amont du Chemin de l'Abri secteur 4B OA Coteau Ouest) a fait réaliser une étude hydraulique afin d'intégrer dans son projet la canalisation des eaux pluviales de son projet".

Sur la ressource en eau :

La DDT dans ses observations indique que « contrairement à ce qui est indiqué dans le Rapport de présentation, la ressource en eau sur le bassin versant Roubion Jabron n'est pas abondante. L'étude de détermination des volumes prélevables a conclu à la nécessité d'un gel des prélèvements en eau souterraine et d'une réduction des prélèvements en eau superficielle. Des actions pour la réduction des prélèvements, principalement agricoles, ont été réalisées dans le cadre du Plan de Gestion de la Ressource en Eau mis en place sur le bassin versant, ce qui a permis de diminuer la contrainte sur les prélèvements en eau potable. Toutefois, il est utile de rappeler que la satisfaction des besoins en eau potable, doit être assurée par les ressources souterraines, pour éviter la pression sur les sources de la Citelle. »

Dans ses réponses l'Agglomération indique que les détails sur la ressource en eau du bassin versant du Roubion Jabron seront modifiés dans la version d'approbation, ce dont je prends acte.

Sur la préservation du patrimoine bâti et paysager

Le maître d'ouvrage préserve le style architectural de la commune en interdisant les tuiles noires, en encadrant le recours aux toitures plates et en limitant les hauteurs sur certains secteurs.

La Communauté d'Agglomération réalise un travail important en termes de protection de la trame végétale existante dans le tissu urbain par :

- l'ajout d'espaces de protection de boisements assurant une connexion entre les grandes masses boisées extérieures au bâti et entre les EBC existants ;
- l'identification d'arbres remarquables.

En conséquence de ce qui précède, il résulte que :

J'émet un avis **FAVORABLE** au projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montboucher-sur-Jabron avec 5 recommandations :

Recommandations :

- Mettre à jour les servitudes annexées au PLU suivant les recommandations de RTE ;
- Amender le secteur UDC Mixte de l'OA Saint Martin en termes de prescriptions architecturales et d'implantation dans un souci d'insertion paysagère et de gestion des vis-à-vis ;
- Revoir le nombre de logements à produire avant 2027 à la baisse conformément aux préconisations de la DDT et de la Chambre d'Agriculture ;
- Corriger les erreurs de densités/surfaces détaillées et mettre en cohérence ces éléments entre les différents documents du projet de modification ;
- Adapter le nombre de logements prévus sur les secteurs 4A et 5 de l'OA Coteau Ouest au regard de leur configuration et de leur éloignement du centre-village ;

Le 5 Avril 2024

La Commissaire enquêtrice,

Elodie GRASSOT

