

Commune de BEAUMONT-LES-VALENCE (Drôme)

RAPPORT d'ENQUETE PUBLIQUE

Document 1/3

PROJET DE MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



*Arrêté municipal n° SG-32-2023 du 13 juillet 2023 portant ouverture de l'enquête
du 30 août 2023 au 28 septembre 2023.*

24 octobre 2023

Mireille GERMAIN

Commissaire Enquêteur,

Documents diffusés à :

M. le Maire de la Commune de BEAUMONT-LES-VALENCE

M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

Table des matières

Préambule.....	4
Déclaration du rapporteur.....	4
1 - Généralités sur l'enquête	5
1.1- Objet de l'enquête	5
1.2 - Identité du pétitionnaire	5
1.3 - Bureau d'études	5
1.4 - Commissaire enquêteur	5
1.5 - La commune de Beaumont-lès-Valence	6
1.6 Localisation des sites objet de la modification n° 2 du PLU	8
2 - Cadre juridique de l'enquête	9
2.1 - Cadre général	9
2.2 - Cadre réglementaire : le Plan Local d'Urbanisme et son évolution.....	9
2.3 - Enjeux et champ d'application	11
.....	12
2.4 - Composition du dossier.....	14
3- Le projet	15
3.1 - Les zones objets de la modification, justification du projet.....	15
3.2 - Impact sur les documents d'urbanisme	18
3.3 - Analyse personnelle du projet	20
3.4 - Décision de l'autorité environnementale	25
3.5 - Avis des personnes associées.....	25
3.6 - Autre information : Courrier de la société TRAPIL	27
4- L'enquête publique	29
4.1 – Chronologie des actions impliquant la commissaire enquêteur	29
4.2 - Démarches préalables à l'enquête.....	30
4.3 - Organisation et modalités de l'enquête.....	31
4.3.1 – Dossier et registre d'enquête	31
4.3.2 – Calendrier des permanences.....	32
4.3.3 – Publicité et information du public.....	32
4.3.4 – Déroulement de l'enquête	35
4.3.5 - Avis recueillis pendant l'enquête publique	35
5- Procès-verbal de synthèse des observations intégrant réponses du maître d'ouvrage.....	37

5.1 - Nature des observations du public	37
5.2 - Observations des personnes publiques associées	40
5.3 - Observations de la société TRAPIL, opérateur pour le compte de l'Etat	42
5.4 - Observations de la commissaire enquêteur	43
6 - Conclusion	44

Préambule

Déclaration du rapporteur

Je soussignée, Mireille GERMAIN, désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 7 juin 2023, en vue de procéder à une enquête publique concernant le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BEAUMONT-LES-VALENCE (Drôme)), déclare :

- Avoir accepté cette mission n'ayant aucun lien d'intérêt ni avec l'autorité organisatrice, ni avec le bénéficiaire, ni avec une quelconque activité de la commune de Beaumont-lès-Valence ; ne résidant pas sur la commune et n'y possédant aucun bien.
- Avoir pris connaissance et analysé le dossier soumis à la présente enquête ;
- Avoir pris l'attache de la personne en charge du dossier à la Mairie de Beaumont-lès-Valence ;
- M'être rendue sur place pour la rencontrer et avoir effectué avec elle toutes les formalités préalables à l'ouverture de l'enquête ;
- Avoir sillonné la commune visitant le centre-ville, plusieurs quartiers et zones d'activités ;
- Avoir tenu les trois permanences déterminées, me mettant à la disposition du public pour le renseigner sur le projet.

En foi de quoi, je déclare que c'est en toute sincérité et indépendance que j'ai produit le rapport qui suit et formulé mes conclusions concernant l'enquête publique sans crainte qu'ils soient entachés d'un possible risque ou du moindre soupçon de conflit d'intérêt.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 30 août 2023 au jeudi 28 septembre 2023 à 19 heures, soit une durée de 30 jours consécutifs à la Mairie de Beaumont-lès-Valence.

Le dossier d'enquête a été pendant tout ce temps, selon les horaires d'ouverture au public de la Mairie, à disposition de toute personne désireuse de connaître et/ou de faire des observations sur le projet. Ce même dossier pouvait être consulté sur un poste informatique dédié à cet effet à l'accueil de la Mairie.

Conformément à la procédure réglementaire, le dossier était également mis en ligne sur le site internet de la Mairie, et une adresse mail spécifique a été créée pour recueillir les observations des personnes le souhaitant.

Enfin, je me suis tenue à disposition du public dans une salle qui m'a été affectée pendant mes trois permanences en Mairie.

1 - Généralités sur l'enquête

Contexte de l'enquête : objet – les acteurs - présentation de la commune

1.1 - Objet de l'enquête

Au préalable, la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Beaumont-lès-Valence est engagée par l'arrêté du Maire n° SG-17-2023 en date 27 mars 2023.

L'enquête publique est prescrite par arrêté municipal SG-32-2023 du 13 juillet 2023 ; elle concerne la modification n° 2 du PLU et a pour objets :

- la modification du zonage afin de classer une parcelle de la zone UA en secteur UAc ;
- la modification du règlement de la zone UD concernant la hauteur maximale sur le secteur de l'ex-piscine et de l'école primaire ;
- le repérage d'un ancien bâtiment situé en zone agricole pour son changement de destination.

1.2 - Identité du pétitionnaire

Le projet est présenté par la commune de Beaumont-lès-Valence représentée par son maire, Monsieur Cyril VALLON

Adresse de la Mairie de Beaumont -lès-Valence :

Hôtel de Ville – 1, route de Valence – 26760 Beaumont -lès-Valence.

Le dossier administratif et technique est suivi par Mme Elodie RAVEL, Directrice Générale des Services, téléphone 04 75 59 54 55.

1.3 - Bureau d'études

L'étude du projet a été confiée au Cabinet BEAUR – 10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-sur-ISERE.

1.4 - Commissaire enquêteur

L'enquête publique est conduite par Madame Mireille GERMAIN, désignée par le Tribunal administratif de GRENOBLE en date du 7 juin 2023.

L'enquête publique est une des phases privilégiées de la concertation au cours de laquelle le public (habitants, associations, acteurs économiques ou simples citoyens) est invité à donner son avis sur un projet de règlement ou d'aménagement préparé et présenté par une collectivité publique, privée ou par l'Etat.

L'enquête publique permet d'informer les personnes concernées, de garantir les droits des usagers et de favoriser la concertation.

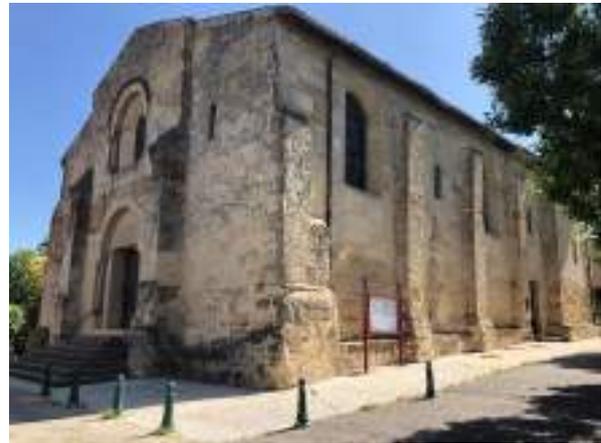
Au cours de l'enquête, le public est donc invité à donner son avis.

1.5 - La commune de Beaumont-lès-Valence

Au plan de sa structure urbaine, Beaumont-lès-Valence est un très ancien village dont des traces de l'époque gallo-romaine ont été mises au jour, il fut doté de remparts au Moyen-âge dont il reste la tour dite de l'horloge et témoigne des luttes religieuses du passé avec son église-temple dans un même édifice classé monument historique.



Tour dite de l'horloge



Eglise-temple

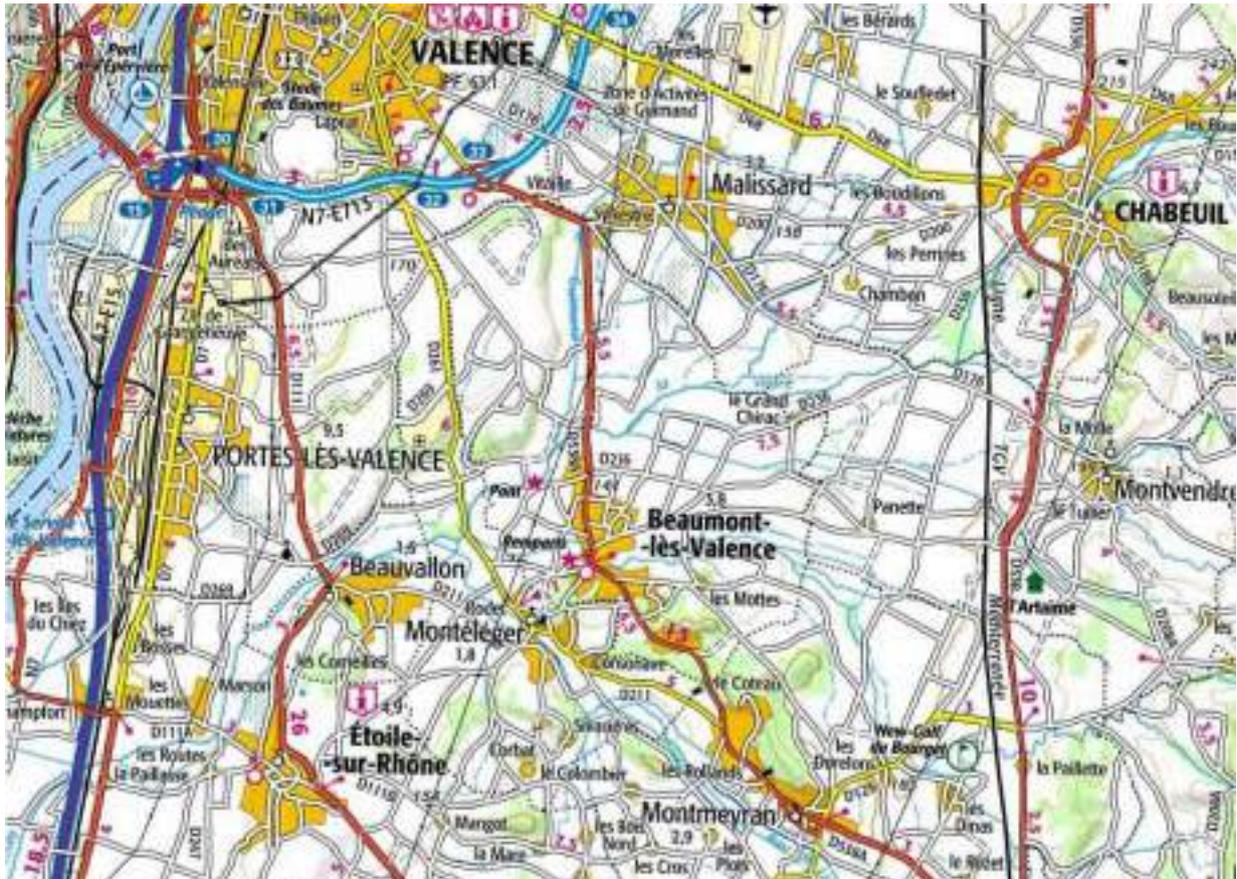
Au plan démographique, la commune n'a pas cessé de se développer au cours des siècles. Atteignant le millier d'habitants dès le début du 19^{ème} siècle (1133 habitants en 1821), elle a connu une évolution constante jusqu'au début des années 1970 (1333 habitants en 1968) pour exploser ensuite (2667 habitants en 1982), et se poursuivre ainsi à un rythme effréné pour dépasser les 4 000 habitants en 2020. Une augmentation de 13,44 % entre les recensements de 2014 et 2020, dans ce département de la Drôme où la croissance était dans la même période de 3,72 %.

L'attractivité de Beaumont-lès-Valence est sans conteste sa position géographique dans la couronne de VALENCE dont elle est distante d'à peine 10 km vers le sud-est, légèrement à l'écart des grandes infrastructures de communication d'intérêt national de la vallée du Rhône (lignes ferroviaires, RN 7, autoroutes A7 et A49, itinéraire cycliste de la Via-Rhône), bordées d'activités industrielles et commerciales.

De ce fait, malgré sa croissance qui a fait se multiplier les zones pavillonnaires tout autour du bourg, au détriment des terres agricoles, Beaumont-lès-Valence fait figure de site où il peut faire bon vivre avec toutes les commodités (commerces, activités de services et artisanat) et conserve un paysage

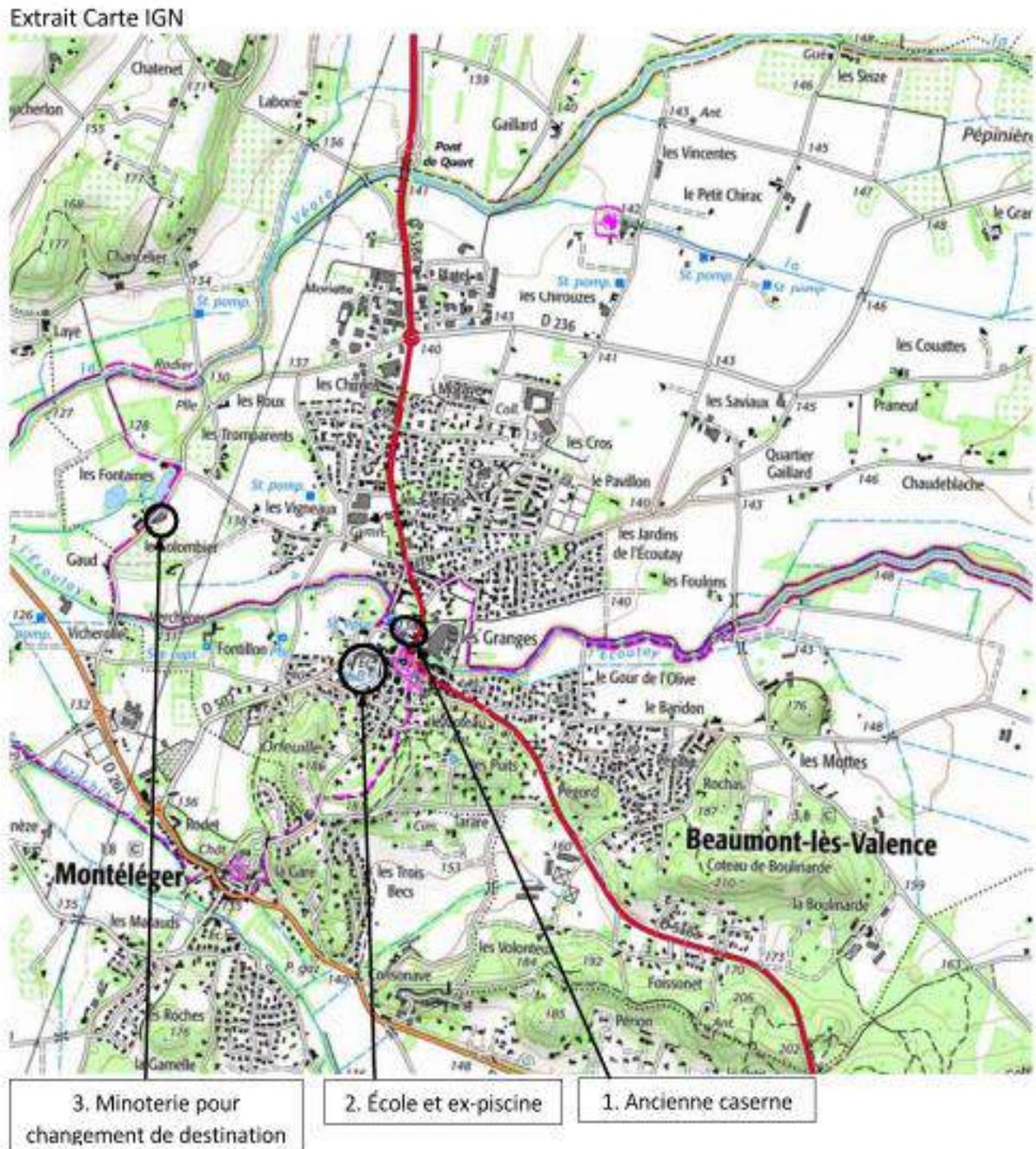
rural agréable sur fond d'espaces naturels (la partie ouest du massif du Vercors à proximité et des cours d'eau qui en proviennent).

Au plan administratif, Beaumont-lès-Valence est définie comme une « Unité urbaine », un « bassin de vie » dans l'« aire d'attraction » de VALENCE ; elle appartient à l'intercommunalité VALENCE-ROMANS-AGGLO dans un ensemble de 54 communes comptant 216 000 habitants. Elle est elle-même qualifiée d'agglomération infra-départementale regroupant 4 communes voisines (Beauvallon, Malissard, Montmeyran et Montéléger).



Carte routière situant Valence et sa périphérie au Sud dont Beaumont-lès-Valence

1.6 Localisation des sites objet de la modification n° 2 du PLU



2 - Cadre juridique de l'enquête

Cadre général – le PLU compétence – enjeux – champ d'application – composition du dossier

2.1 - Cadre général

Au plan général, l'enquête publique est prévue par la loi, elle permet au public, pendant un délai donné, d'exprimer son point de vue, ses remarques, ses observations sur le projet soit par écrit sur le registre prévu à cet effet, soit par correspondance adressée à la Mairie, soit par courriel à l'adresse dédiée, soit auprès du Commissaire enquêteur désigné. L'enquête publique est régie par le chapitre III du titre II du Code de l'Environnement.

L'enquête publique est encadrée réglementairement par les articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement relatifs notamment à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique, à la composition du dossier d'enquête (*article R 123-8 ci-dessous*) et en particulier le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 pour ce qui concerne la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.

Article R153-8

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

2.2 - Cadre réglementaire : le Plan Local d'Urbanisme et son évolution

La présente enquête publique est également concernée par :

- Le code général des collectivités territoriales,
- le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L.154-4, R151-1 à R153-22 et s'agissant d'une évolution du PLU ses articles L 153-31 à 48, R153-1 à 153-22, en particulier les articles L153-31 et 36 et R 153-8 (dont extraits ci-dessous).

Article L153-31 :

I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1) soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2) soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

3) soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4) soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5) soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L 153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Considérant que les évolutions projetées n'entrent pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU de Beaumont-lès-Valence fait l'objet d'une modification en application de l'article L 153-36.

L'urbanisme à Beaumont-lès-Valence relève de la compétence communale.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé le 27 septembre 2017 ; il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 8 juillet 2019.

Cette première modification avait un impact très limité en ce sens qu'elle concernait le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser réservées aux activités économiques dont certaines contraintes (liées à la forme des toitures et aux espaces de stationnement) ont été assouplies afin de faciliter l'installation d'entreprises.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique annexés au PLU ont fait l'objet d'une mise à jour par arrêté municipal en date du 17 mars 2021 suite à l'arrêté préfectoral daté novembre 2020 relatif à l'abandon du projet de gazoduc ERIDAN.

Parmi les documents supra-communaux qui s'imposent à la commune dans la constitution de ses documents d'urbanisme, outre les lois et règlements nationaux, régionaux ou départementaux, nous notons :

- ceux émis par le SCOT¹ dont Beaumont-lès-Valence entre dans le périmètre, particulièrement le DOO² et le DAC³ ;

¹ Schéma de cohérence territoriale

² Document d'orientations et d'objectifs, il découle du projet d'aménagement stratégique du territoire concerné par le SCOT

³ Document d'aménagement commercial, il accompagne le DOO du SCOT

- Le PLH⁴ réalisé par VRA⁵, agglomération dont fait partie la commune de Beaumont-lès-Valence.

Par ailleurs, la commune, traversée par plusieurs rivières provenant des contreforts du Vercors dont la Véore et l'Écoutay ayant provoqué d'importantes inondations notamment en 1971 et 1993, s'est dotée d'un PPRN⁶ Inondation approuvé le 10 décembre 1999 qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique.

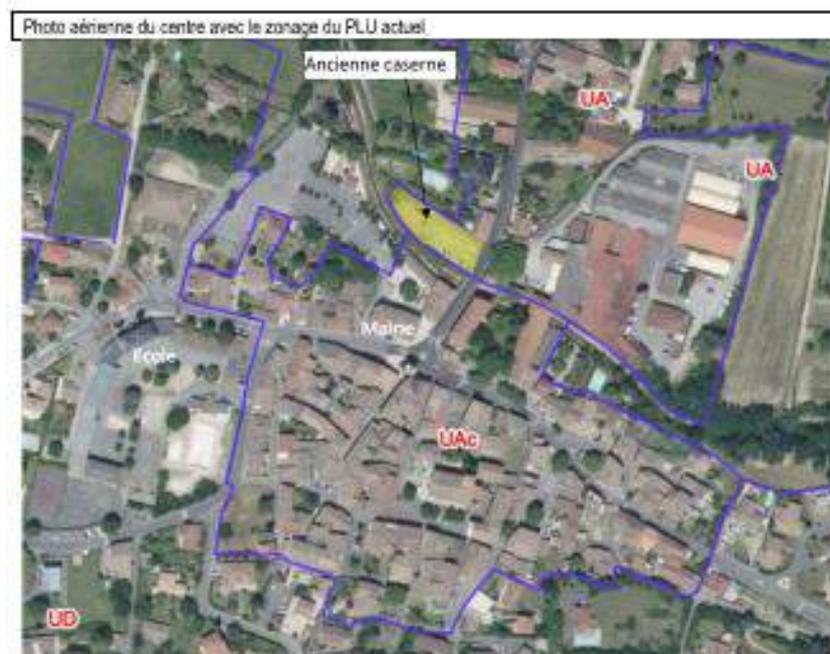
L'ensemble de ces documents sont opposables aux tiers dans leurs démarches d'urbanisme.

2.3 - Enjeux et champ d'application

Considérant la nature du projet de modification du PLU sur ses trois objets :

Objet n° 1 - modification de la zone UA afin de classer une parcelle de cette zone en secteur UAc ;

La zone UA est définie comme étant la zone dense du cœur historique de la commune. Elle comporte un secteur UAc correspondant à l'ancienne centralité commerciale et se situe au sud du ruisseau de l'Écoutay. En dehors du périmètre de la zone UA indiquée UAc tout commerce est interdit.



⁴ Plan Local de l'Habitat

⁵ Valence Romans Agglo

⁶ Plan de Prévention des Risques Naturels

Objet n° 2 - modification du règlement concernant la hauteur maximale sur le secteur de l'ex-piscine et de l'école élémentaire Pierre Mendès France, situé en zone UD ;

La zone UD recouvre l'extension contemporaine de l'urbanisation ; elle se caractérise par un tissu urbain de type pavillonnaire à vocation mixte d'habitat, d'activités non nuisantes et de services. Elle comprend aussi un secteur UDC destiné au commerce, et un secteur UDind dans lequel l'assainissement doit être réalisé de façon autonome.



Encadré en rouge : délimitation du secteur de l'école et de l'ancienne piscine en zone UD

Objet n° 3 - repérage d'un ancien bâtiment situé en zone agricole pour autoriser son changement de destination

La zone A recouvre la zone agricole, à protéger pour son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; elle comprend un secteur Ae comportant des activités économiques, et un secteur Atf destiné aux terrains familiaux affectés à la sédentarisation des gens du voyage.



Vue aérienne du hameau comportant l'ancienne minoterie, chemin des Tromparents

Les encadrés ci-avant portent définition des zones concernées par le projet de modification

Chacune de ces trois zones comporte des servitudes à des degrés divers qui font l'objet de prescriptions particulières édictées dans le règlement du PLU et ses documents graphiques, tels que :

- Pour l'habitat, l'obligation de mixité sociale imposant un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux ;
- Pour la sécurité des personnes et des biens, :
- des secteurs de risques d'inondation dont les contraintes appliquées au PLU s'appuient sur le PPRN inondation ;
- des dispositions propres à protéger le périmètre des captages d'eau potable (les Tromparents) ;
- des zones signalées comme liées au danger potentiel de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses traversant la commune.

Commentaire de la commissaire enquêteur

D'une part, l'enjeu de l'enquête consiste à permettre aux citoyens de Beaumont-lès-Valence de prendre toute leur part dans les décisions de la municipalité s'agissant des documents d'urbanisme présidant à l'évolution de leur cadre de vie.

Au cas présent, il s'agit pour eux d'apprécier le projet de modification du PLU de leur commune au regard du PADD⁷ tel qu'il a été approuvé précédemment, de la réalité actuelle et de l'évolution

⁷ Plan d'Aménagement et de Développement Durable

possible de leur village telles qu'ils les perçoivent ou peuvent les envisager pour l'avenir, dans un contexte plus global de changement sociétal nécessitant plus que jamais la mise en œuvre de solidarités, à travers notamment une utilisation économe du foncier et l'usage de mode de déplacements doux.

D'autre part, l'enjeu de la modification présentée par la Municipalité consiste à adapter les outils règlementaires de la commune eu égard à ses documents d'urbanisme de façon à assurer son évolution dans le contexte local.

Il s'agit pour la commune de conforter sa situation au sein de l'ensemble Valence-Romans Agglomération à travers le PLH notamment et plus largement d'assumer le rôle qui lui est attribué dans le Schéma de Cohérence Territoriale.

En effet, Beaumont-lès-Valence est l'une des 24 communes qui constituent les pôles péri-urbains ; « principaux pôles d'emplois, ils ont un rôle de relais dans l'accueil résidentiel, permettant ainsi de limiter les distances domicile-travail et généralement desservis par les réseaux de transports collectifs ».... [Extrait du DOO du SCOT] .

L'enjeu pour la municipalité est aussi de conduire l'évolution de la commune tout en veillant à maintenir le cadre de vie de qualité qui jusqu'à présent a constitué un atout d'attractivité pour de nombreux habitants.

2.4 - Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique comporte :

- une notice explicative du projet de modification n° 2 du PLU ;
- les pages modifiées du règlement du PLU : pages 25, 28, 63, 64 ;
- les pièces graphiques modifiées du PLU, à savoir extraits des plans de zonage du secteur Bourg et du secteur des fontaines ;
- l'avis conforme de l'Autorité Environnementale n° 2023-ARA-AC-3060 délibéré le 12 mai 2023 ;
- l'avis des personnes publiques associées ;
- l'arrêté municipal engageant la procédure de modification du PLU en date du 27 mars 2023 ;
- l'arrêté portant ouverture de l'enquête en date du 13 juillet 2023 ;
- la copie de l'avis d'information du public ;
- la copie des insertions dans deux journaux d'annonces légales ;
- le certificat d'affichage de l'avis d'information ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par la commissaire enquêtrice.

3- Le projet

Le sites – justification et analyse du projet

3.1 - Les zones objets de la modification, justification du projet

Objet n° 1 - modification du zonage afin de classer une parcelle de la zone UA en secteur UA_c.

La zone UA correspond au centre ancien du bourg dont une partie a été classée UA_c pour préserver la centralité commerciale existante.

La modification porte sur l'extension de ce secteur à une parcelle où est implantée l'ancienne caserne des pompiers laissée vacante par le transfert du centre de secours sur la zone artisanale de la commune. L'emplacement de cette ancienne caserne d'environ 1300 m² est adapté à l'accueil de commerces de proximité.

Les éléments en faveur du projet signalés par le maitre d'ouvrage :

D'une part, l'ancienne caserne est propriété de la commune ; elle se situe à proximité immédiate du centre ancien déjà pourvu de commerces, elle dispose d'un emplacement de stationnement et se situe tout près du parking public à côté de la Mairie, et relativement proche de l'arrêt de bus au niveau de l'école.

D'autre part, un investisseur s'est proposé dans l'intention d'ouvrir sur le site une boucherie-charcuterie-traiteur. Le maitre d'ouvrage signale que l'ancienne boucherie du village a dû fermer ses portes, n'ayant pas trouvé de repreneur vu l'impossibilité d'agrandir ses locaux.

Il y avait donc là une opportunité pour la commune d'offrir la possibilité d'installation de ce commerce qui permettra de renouveler et compléter l'offre commerciale en centre-village et ce, en parfaite cohérence avec l'objectif du PADD prévoyant de « maintenir et développer l'offre de commerces et services de proximité ».

Il est souligné que le projet n'aggrave pas l'imperméabilisation des sols puisque la parcelle est déjà artificialisée, et ne modifie pas les prescriptions imposées par le PLU dans les zones soumises à des risques d'inondation.

Le secteur de l'ancienne caserne se trouve en zone rouge hachurée de la carte des risques pour laquelle le règlement du PLU impose des prescriptions à respecter.

A noter que d'ores et déjà, la Mairie s'est rapprochée du service des risques de la Direction Départementale du Territoire de la Drôme pour étudier le cas.

Dispositions applicables, en plus des règles spécifiques à chaque zone du PLU, dans les zones à risques inondation issues de l'étude d'aléa et identifiées dans les documents graphiques du PLU

Règlement de la zone rouge Rh

La zone **rouge hachurée** correspond aux secteurs d'aléas moyen et fort affectant le centre urbain. Dans cette zone, le principe du Plan de Prévention des Risques est de permettre le maintien de l'activité en limitant la vulnérabilité des personnes et des biens.

Peuvent y être autorisés :

....

Le changement de destination et d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0.20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.

Objet n° 2 - modification du règlement concernant la hauteur maximale sur le secteur de l'ex-piscine et de l'école élémentaire Pierre Mendès France, situé en zone UD ;

La zone **UD** constitue une zone constructible multifonctionnelle en périphérie immédiate à l'ouest du centre village. Sur les documents graphiques du PLU, elle apparaît en zone rouge hachurée du risque inondation, elle est soumise de ce fait à des prescriptions spécifiques édictées par le règlement du PLU.

La modification propose de délimiter un sous-secteur UDh dans la zone UD où la hauteur maximale des bâtiments sera portée à 12 m au lieu de 8, en harmonie avec le secteur UA voisin à effet de mettre en œuvre un programme de renouvellement urbain.

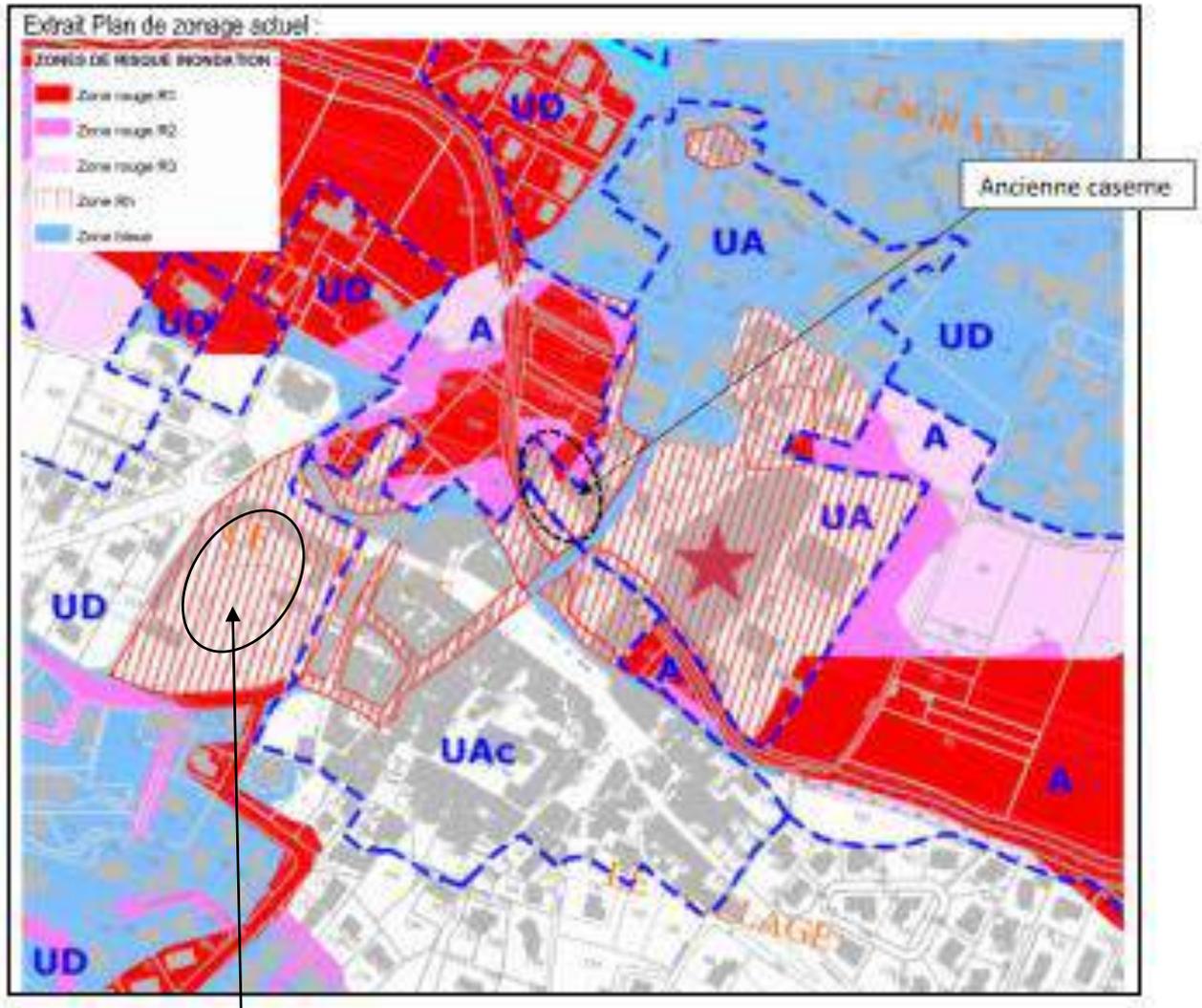
Justifications apportées par le maître d'ouvrage :

L'ancienne piscine municipale est désaffectée depuis 2015, elle n'a pas vocation à être réhabilitée. La municipalité souhaite utiliser cet emplacement d'une superficie d'environ 2 500 m² pour accueillir des logements collectifs sociaux.

La modification de hauteur permettra la construction de bâtiments en R + 2 dont les premiers planchers utiles auront été surélevés dans le respect des prescriptions liées au risque inondation, à savoir interdiction des sous-sols, hauteur du premier plancher destiné à l'accueil de personnes au-dessus de la cote de référence. Le rez-de-chaussée sera consacré au stationnement des véhicules.

Par ailleurs, cette modification englobant l'école primaire permettra de réaliser la surélévation de ses bâtiments si, le cas échéant, une extension de l'existant s'avérait nécessaire.

Plan du PLU actuel pour les zonages UA et UD



Secteur école primaire et ancienne piscine / Zone de risque inondation Rh (hachuré)

Objet n° 3 - le repérage d'un ancien bâtiment situé en zone agricole pour autoriser son changement de destination

Le code de l'urbanisme, article L 151-11, autorise les anciens bâtiments situés en zone agricole à changer de destination sous réserve de l'avis favorable de la CDPENAF⁸ dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au cas présent, il s'agit de l'ancienne minoterie située chemin des Tromparents dont l'activité est abandonnée depuis de très nombreuses années. C'est un bâtiment de plusieurs étages, caractéristique de l'architecture industrielle de la première moitié du XX^{ème} siècle, qui n'est plus adapté aux activités artisanales actuelles.

C'est pourquoi ses propriétaires ont le projet de réhabiliter le bâtiment dans le respect des caractéristiques architecturales du lieu. Des logements pourraient y être créés ; il en existe d'autres dans ce hameau.

Les éléments en faveur du projet signalés par le maitre d'ouvrage :

la réhabilitation du bâtiment a plusieurs avantages :

- stopper sa dégradation et permettre sa mise en valeur en même temps que l'amélioration de l'aspect paysager du site ;
- créer des logements collectifs atypiques dans le volume du bâti existant, sans aucune consommation d'espace naturel ou agricole, ni imperméabilisation supplémentaire des sols ;
- utiliser les réseaux d'eau potable et d'électricité desservant déjà le quartier où se trouvent d'autres bâtiments.

De plus, le bâtiment construit en bordure de voie publique, se trouve à l'écart de toute construction ou installation agricole, est séparé des terrains cultivés par un important talus arboré, et n'est pas dans un milieu naturel d'intérêt écologique.

3.2 - Impact sur les documents d'urbanisme

Concernant la zone UA

Concrètement, il s'agit d'une modification du règlement graphique du PLU, pour étendre la zone UAc à la parcelle de l'ancienne caserne des pompiers.

Concernant la zone UD

Sur le document graphique, il est délimité dans cette zone, un secteur UDh correspondant au site où sont implantés l'école primaire Mendès France et l'ancienne piscine.

⁸ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers

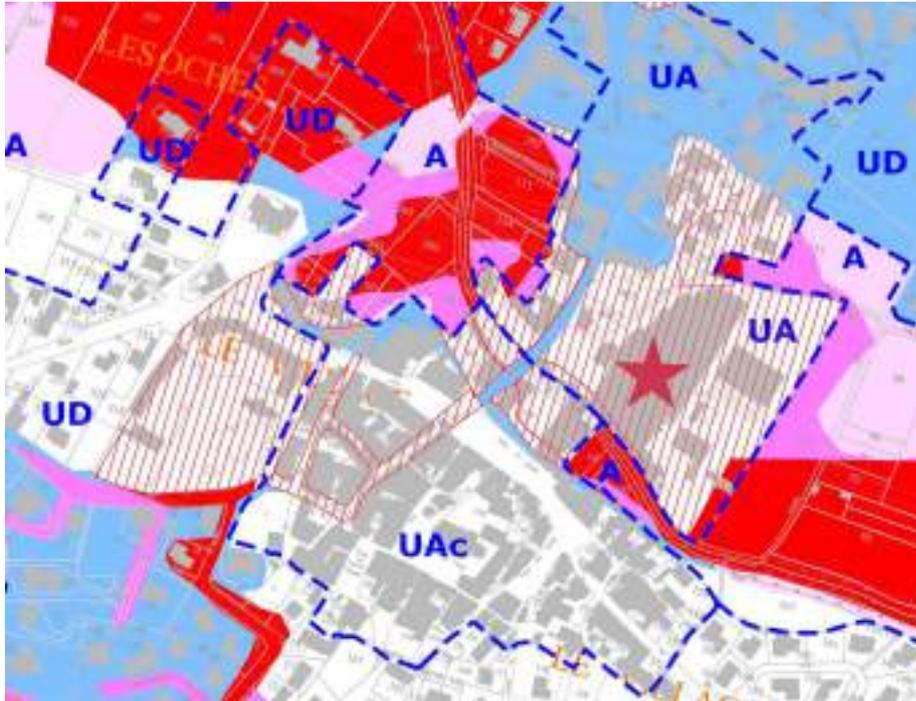
Le règlement écrit de la zone UD est complété afin d'intégrer la règle de hauteur spécifique ; ainsi la nouvelle rédaction de l'article UD10 – hauteur maximum des constructions sera la suivante :

« ...

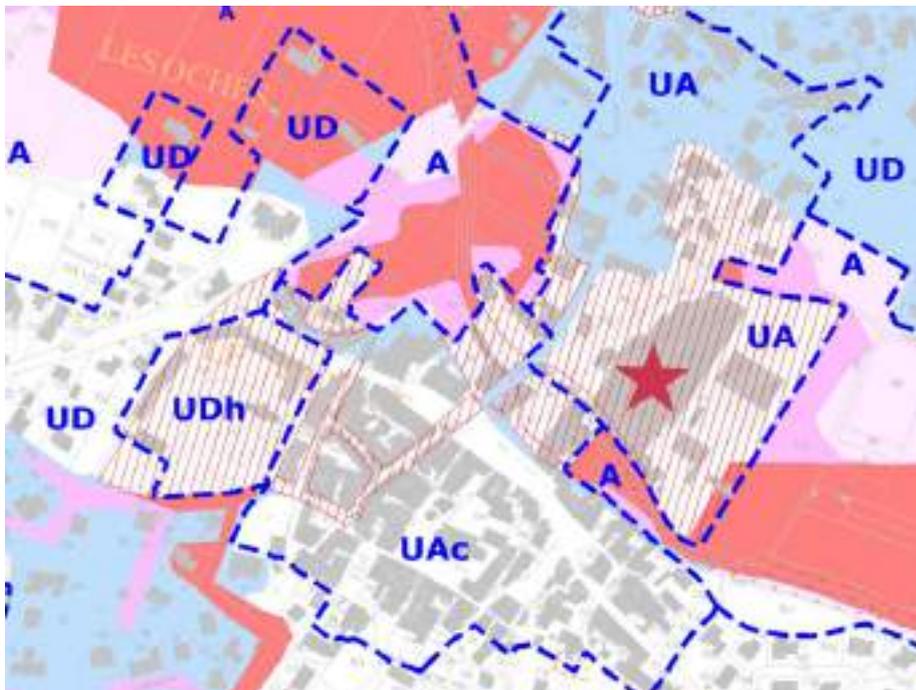
La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres, sauf dans le secteur UDh dans lequel la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres

... ».

Plan des zonages UA et UD



Plan initial



Plan modifié

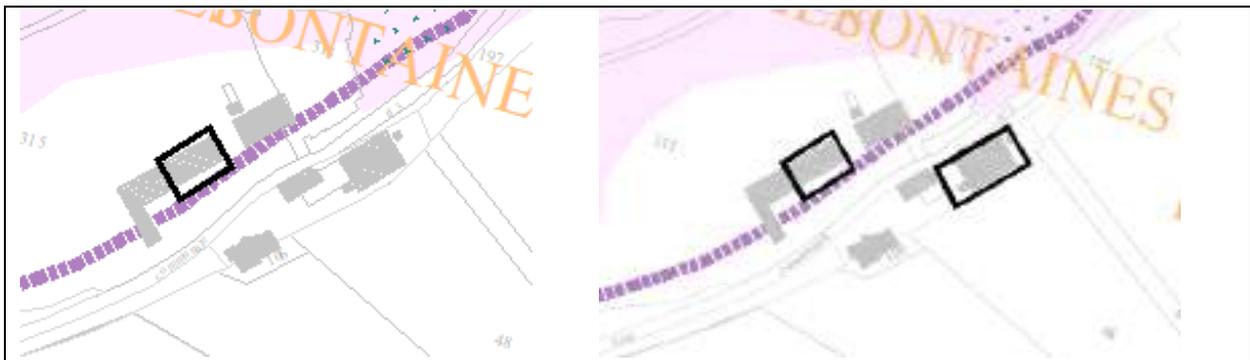
Concernant la zone A

Le document graphique portera l'identification de l'ancienne minoterie comme pouvant changer de destination.

Le règlement écrit de la zone A est modifié par la suppression du qualificatif « agricole » s'agissant des anciens bâtiments en application de l'article L 151-11 qui permet en effet le repérage de « bâtiments » quel qu'ait été leur usage initial.

Ainsi, la nouvelle rédaction du point 3 de l'article A2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sera la suivante :

« En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »



Extrait zonage PLU actuel

Extrait zone PLU avec identification minoterie

3.3 - Analyse personnelle du projet

A effet de remplir son rôle dans le territoire du sud valentinois, Beaumont-lès-Valence a décliné les orientations du SCOT, qui s'imposaient dans la constitution de son PLU parmi les documents supra-communaux, dans ses documents d'urbanisme.

Je relève dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT :

« L'ambition pour ces pôles est d'assurer un rôle de centralité dans le périurbain en appui aux pôles urbains.

A cette fin, les communes concernées doivent mettre en œuvre les conditions pour :

- conforter l'offre de services et de commerces à la hauteur des besoins de leur bassin de vie*
- développer les capacités d'accueil des entreprises pour favoriser la création d'emplois,*
- diversifier l'offre de logements en renforçant notamment l'offre de logements sociaux et abordables,*
- promouvoir les modalités d'une mobilité plus durable*

Le développement de ces communes doit s'inscrire dans le respect du principe de multifonctionnalité. ... »

*S'agissant des commerces, le DOO précise encore (en sa page 68) :
« Privilégier les nouveaux développements au cœur des centralités urbaines.*

*Les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec les objectifs suivants :
-Privilégier de manière systématique l'implantation des commerces notamment de proximité et le développement d'une offre « mixte » dans les centralités urbaines ;
-L'enveloppe urbaine principale, telle que définie dans le SCOT, est une localisation prioritaire pour les nouvelles implantations commerciales, quel que soit le niveau d'offre et la polarité concernée.*

Ainsi le PADD de la commune de Beaumont-lès-Valence qui constitue un support important du PLU, intègre un volet « Développement économique - Commerce - Tourisme » dont l'un des objectifs est de « maintenir et développer l'offre de commerces et services de proximité », notamment en « favorisant les implantations de commerces de détail dans les deux pôles commerciaux existants au nord du centre ancien et autour du supermarché ».

L'objet n° 1 du projet de modification du PLU consistant à étendre la zone UAc au sein de la zone UA [trouve ici sa justification](#). La municipalité saisit fort à propos l'effet d'aubaine provoqué par l'annonce d'un investisseur commercial et la vacance de la caserne des pompiers pour favoriser le confortement de la commune en termes de commerces de proximité dans cette zone de centralité communale



Ancien bâtiment de la caserne des pompiers et son espace de circulation/stationnement donnant sur la rue

Vue aérienne du site de l'ancienne caserne



L'objet n° 2 du projet consistant à modifier la hauteur maximale dans le secteur ex-piscine/école renvoie à la démographie de la commune dont l'évolution est encadrée par le PLH⁹ mis en place par Valence-Romans Agglomération et décliné dans le PADD à la rubrique « Aménagement – Equipement – Urbanisme - Habitat – Déplacements – Transports – Loisirs – Communications numériques ».

Dans ce vaste ensemble, s'agissant de l'habitat, plusieurs objectifs sont poursuivis parmi lesquels :

- « Envisager une croissance démographique permettant le maintien du dynamisme commercial et économique et le renouvellement de la population, sans remettre en cause le caractère rural de la commune et en prenant en compte la capacité des équipements ».
- Diversifier l'offre de logements en termes de modes d'occupation et de formes urbaines :
- Prendre en compte l'obligation de production de logements sociaux liée à la Loi SRU¹⁰.
- Conforter le développement de l'habitat à proximité du centre afin de revitaliser le centre ancien, les commerces et réduire les besoins en déplacements... ».

⁹ Plan Local pour l'Habitat

¹⁰ Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

J'estime que l'ensemble de ces éléments – commerces, logements - est en parfaite cohérence avec une volonté municipale de s'inscrire à la fois dans le contexte contraignant des documents supra-communaux et dans l'objectif d'une évolution harmonieuse de la commune pour les Beaumontois(es) qui ont choisi ce village pour son cadre de vie de qualité.



Site de l'école primaire et de l'ancienne piscine



L'objet n° 3 du projet de modification du PLU consistant au changement de destination de l'ancienne minoterie en zone agricole trouve sa justification au regard du PADD à la rubrique « Paysage – Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers – Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques » dont l'un des objectifs est « Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires du paysage et du patrimoine communal » avec une orientation visant le patrimoine bâti qui contribue à l'identité du territoire local.

Ce bâtiment de type patrimonial de par son aspect architectural et les conditions dans lesquelles il a été bâti dans les années 1940 a perdu son usage industriel depuis plusieurs années. Cependant, il fait partie du paysage familier des Beaumontois(es) et témoigne de l'activité agricole notamment céréalière de la commune, appartenant ainsi à la mémoire collective. Autoriser son changement de destination permettra à ses propriétaires d'assurer sa réhabilitation pour lui donner une affectation nouvelle, revitalisant par là-même le quartier auquel il appartient. Un autre bâtiment est déjà identifié pour changer de destination et des logements existent. Je ne peux qu'être favorable à cette démarche.



L'ancienne minoterie vue depuis le Nord (à gauche) puis du Sud (à droite) sur le chemin des Tromparents



Vue aérienne du hameau comportant l'ancienne minoterie, chemin des Tromparents

Au global, les motifs qui ont conduit l'équipe municipale à engager un projet de modification du PLU de la commune sont tout à fait pertinents et épousent en quelque sorte une évolution quasi naturelle dans le contexte actuel du territoire.

Au plan écologique, le projet de modification du PLU n'a pas d'incidences néfastes notables que ce soit sur l'activité agricole, les milieux naturels, les eaux superficielles et souterraines, l'air, le climat et l'énergie. Il a même plutôt un impact positif sur la consommation foncière, le patrimoine paysager et bâti, l'urbanisme, les déplacements, par le réaménagement des deux tenements en centre-village déjà artificialisés et le changement de destination de la minoterie.

Enfin, le projet respecte en tous points les orientations du PADD, il est même tout à fait conforme à plusieurs d'entre elles comme nous venons de l'évoquer dans le présent développement.

3.4 - Décision de l'autorité environnementale

Par décision n° 2023-ARA-AC-3060 la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) rend l'avis suivant délibéré le 12 mai 2023 :

« La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beaumont-lès-Valence (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; **elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication».

3.5 - Avis des personnes associées

- **Préfecture de la Drôme** – Direction départementale des territoires : courrier du 15 mai 2023
La Préfecture juge pertinents les projets d'évolution du PLU et émet « un avis favorable sous réserve de prendre en compte l'ensemble des observations formulées... , en particulier de démontrer que le programme de logements envisagé sur le site de l'ancienne piscine n'aboutisse pas à une surproduction de logements ».

- 1) Classement du secteur de l'ancienne caserne en UAc pour réhabiliter le bâtiment et le transformer en commerce avec création d'un accès à un niveau refuge à l'étage au regard des risques d'inondation, et interdiction de toute nouvelle construction. La pertinence tient au fait que cette évolution, qui n'implique qu'un simple étalement de la zone Uac, permet la requalification d'une friche au profit du développement d'un commerce de proximité favorisant ainsi la dynamique commerciale du centre-ville.
 - 2) Création d'un sous-secteur UDh sur les parcelles où sont implantées l'école élémentaire et l'ancienne piscine en vue d'accueillir un programme de logements collectifs sociaux. La pertinence tient au fait que le réemploi de cette friche permet une économie de foncier et l'accueil de logements moyennant la surélévation du premier plancher habitable telle que prévue par les règlements (PLU et PPRI) pour tenir compte de la situation du terrain au regard du risque inondation. La Préfecture demande une vigilance sur le nombre de logements envisagé et la densité prévue de sorte qu'ils concordent avec les prévisions du PLU et celles du PLH de VRA¹¹ et n'aboutisse pas à une surproduction de logements.
 - 3) Le changement de destination de la minoterie désaffectée depuis plusieurs décennies, ancienne bâtisse de 400 m² et 5 étages sur le chemin des Tromparents, permettra d'accueillir 7 logements raccordés à un assainissement non collectif. La préfecture demande à ce que soit bien mis en valeur l'aspect architectural existant du bâtiment et travaillé une intégration paysagère de qualité, sachant par ailleurs que n'ayant aucun lien avec l'activité agricole, le risque de conflit d'usage reste limité.
- **Département de la Drôme** : courrier du 10 mai 2023, **Le Département « émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ».**

Au titre des déplacements : la zone UA est raccordée à la RD 538A par un carrefour sécurisé. Dans le cas où la transformation du site nécessiterait une modification du carrefour existant, le service des routes devra être consulté pour validation, l'aménagement étant à la charge financière de l'aménageur ou de la commune.

Au titre de la protection de la ressource en eau : Il est rappelé que l'évolution du PLU conduisant à une augmentation du nombre de logements, la commune est concernée par la disposition B21 du PAGD¹² du SAGE¹³ « intégrer l'enjeu de gestion quantitative durable et équilibrée de la ressource en eau ».

A cet effet, il convient de réaliser une analyse prospective de l'adéquation des besoins actuels et futurs avec la ressource disponible.

¹¹ Valence Romans Agglomération

¹² Plan d'Aménagement et de Gestion Durable

¹³ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

En conséquence, « le SAGE attire l'attention de la commune sur le fait que des logements supplémentaires ne pourront être autorisés que si leur alimentation en eau potable peut être assurée au vu de la ressource en eau disponible ».

- **SCOT du Grand Rovaltain Ardèche-Drôme** : courrier du 5 juin 2023 Le bureau syndical réuni le 26 mai 2023 donne un avis favorable au projet assorti de la remarque suivante : **La réalisation de l'opération de logements abordables dans le PLU sera garantie sous réserve de l'inscription de l'outil règlementaire « secteur de mixité sociale » sur le plan de zonage.**
- **Valence-Romans agglo – Direction Habitat et Urbanisme** : par courrier du 5 juin 2023, la communauté d'agglomération se prononce pour un avis favorable assorti d'observations. **Concernant le changement de destination de la minoterie, VRA recommande de renforcer l'encadrement règlementaire du projet par une OAP dédiée compte tenu de son importance en termes de programmation, des enjeux d'insertion urbaine (dans un hameau), paysagère et architecturale (matériaux à employer, énergies renouvelables, espaces communs...) A cet effet, VRA propose la participation de l'architecte conseiller de la communauté d'agglomération.**
- **Valence Romans Mobilités** : par courrier du 23 mai 2023 « émet un avis favorable au projet de modification ».
- **Chambre d'agriculture de la Drôme** : par courrier du 17 avril 2023 le Président de la Chambre

soutient fortement les deux premiers points du projet (secteur de l'ancienne caserne et secteur de l'ancienne piscine) en ce sens qu'il s'agit d'un recyclage de foncier à proximité du centre village, qui de ce fait préserve les espaces agricoles de la commune.

émet un avis favorable à la désignation de l'ancienne minoterie comme pouvant changer de destination, ce changement concernant un bâtiment désaffecté d'origine industrielle n'affectant par l'activité agricole et l'éloignement de la plus proche parcelle agricole ne risquant pas des conflits d'usage importants.

3.6 - Autre information : Courrier de la société TRAPIL

Courrier de la société TRAPIL en date du 5 septembre 2023 versé au dossier de l'enquête.

La société de Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL) a rappelé que la commune de Beaumont-lès-Valence est traversée par le pipeline FOS-LANGRES appartenant au réseau d'Oléoduc de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré pour ordre et pour le compte de l'Etat par elle-même. Le tracé des canalisations est reporté sur un extrait de carte au 1/25000^{ème} joint au courrier.

Ce courrier rappelle les conséquences de la présence de cet ouvrage public en termes d'obligations de sécurité au regard de son exploitation et des risques potentiels. Aussi, sa demande porte-t-elle sur 3 points :

1. Servitudes liées à la construction et l'exploitation des pipelines

La servitude d'utilité publique de 12 m axée sur les conduites doit être annexée au PLU et intégrée dans son règlement à l'article concernant les occupations admises et ce, quelles que soient les zones traversées par l'oléoduc, par la mention :

« - **les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune** ».

2. Servitudes liées aux zones d'effets du pipeline

Dans les zones constructibles du PLU, il convient de tenir compte des risques technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières. Le courrier rappelle que « l'arrêté de la Préfecture de la Drôme du 2 octobre 2018 institue les servitudes d'utilité I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets générés par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire ».

De même, il est rappelé l'obligation de la Mairie « d'informer le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou permis d'aménager ».

Enfin « le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances notamment pour les projets de constructions d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de bases, d'immeubles de grande hauteur, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles, ... ».

3. Dispositions diverses

Aucune installation annexe n'est présente sur la commune sinon le PLU aurait obligation de le mentionner. Les risques liés à l'exploitation du pipeline sont répertoriés dans un Plan de Surveillance et d'Intervention (PSI) déposé auprès des services administratifs et de secours du département et mis à jour conformément à la réglementation pour les canalisations existantes intéressant la défense nationale.

Enfin, les dispositions réglementaires suivantes doivent être intégrées dans le PLU de Beaumont-lès-Valence : « **En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr>** »

Il est précisé que « la présente correspondance ainsi que les servitudes I1 et I3 sont à inclure dans les annexes du PLU conformément à l'article R 151-51 du Code de l'Urbanisme ».

Enfin « à l'issue de l'approbation de la modification du PLU et de ses annexes », la société TRAPIL « souhaite être informée de sa publication prévue au premier alinéa de l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 ».

A titre d'information :
les références réglementaires citées ci-dessus au point 3. « Dispositions diverses »

Code de l'environnement - Partie réglementaire (Articles R121-1 à R714-2)

Livre V : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances (Articles R501-1 à R597-5)

Titre V : Dispositions particulières à certains ouvrages ou certaines installations (Articles R551-1 à R557-15-5)

Chapitre IV : Sécurité des ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques (articles R 554-1 à 62)

Les articles R 554-1 à 9 traitent de la gestion du guichet unique par l'Institut National de l'Environnement industriel. **Parmi ces articles nous retenons, dans ce rapport, celui qui traite des obligations de la commune vis-à-vis de ses usagers dans ce domaine précis, à savoir :**

Article R 554-5 (création Décret n° 2010-1600 du 20 décembre 2010 – art 1)

Les communes tiennent à la disposition des personnes qui prévoient des travaux sur leur territoire et qui ne disposent pas d'un accès électronique au guichet unique la liste des exploitants de réseaux présents sur le territoire de la commune, ainsi que les informations concernant ces derniers dont ces personnes ont besoin pour répondre aux obligations fixées par le présent chapitre telles que transmises par le service mentionné à l'article R. 554-4

4- L'enquête publique

Chronologie – Organisation et modalités – Déroulement – Recueil des avis

4.1 – Chronologie des actions impliquant la commissaire enquêteur

Mercredi 7 juin 2023	Réception du courriel du Tribunal administratif me désignant commissaire enquêteur pour la modification n° 2 du PLU de Beaumont-lès-Valence
Mercredi 14 juin 2023 Vendredi 16 juin 2023	Entretien téléphonique avec Monsieur le Maire Cyril Vallon : présentation des objectifs de la municipalité s'agissant de l'évolution du PLU. Contact téléphonique avec Mme Amélie RAVEL, Directrice générale des services
Mardi 20 juin 2023	Réception par mail du dossier de modification n° 2 : notice explicative, pages du règlement modifié et extrait des pièces graphiques concernées

Vendredi 7 juillet 2023	Entretien en Mairie avec Mme RAVEL et M. Yves SANGOUARD, adjoint à l'Urbanisme puis visite sur le site des projets
Entre 8 et 11 juillet 2023	Echanges de mails pour mise au point de la rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, choix des dates de l'enquête et des permanences de la commissaire enquêteur
Mardi 1 ^{er} août 2023	1 ^{ère} parution de l'avis d'information du public dans le Dauphiné Libéré
Jeudi 3 août 2023	1 ^{ère} parution de l'avis d'information dans le Peuple Libre (Drôme hebdo)
Vendredi 25 août 2023	Visite en Mairie de Beaumont-lès-Valence pour vérification de la complétude du dossier, installation du dossier sur ordinateur à disposition du public, constat d'affichage de l'avis d'information au public sur la commune, paraphage du dossier papier et du registre destinés au public
Mercredi 30 août 2023	1^{ère} permanence en Mairie de 9 h 30 à 12 heures. Vérification de la présence du dossier complet sur le site internet de la Mairie
Vendredi 1 ^{er} septembre 23	2 ^{ème} parution de l'avis d'information dans le Dauphiné Libéré
Jeudi 31 août 2023	2 ^{ème} parution de l'avis d'information dans le Peuple Libre (Drôme Hebdo)
Vendredi 15 septembre 23	2^{ème} permanence en Mairie de 14 h 30 à 17 h. Vérification de la présence de l'affichage sur les sites du projet.
Jeudi 28 septembre 2023	3^{ème} et dernière permanence en Mairie de 17 h à 19 h
Mardi 3 octobre 2023	Remise du PV de synthèse à M. Sangouard adjoint urbanisme, représentant le maître d'ouvrage et Mme Ravel, DGS en Mairie de Beaumont-lès-Valence
Jeudi 12 octobre 2023	Réception de la réponse au PV de synthèse par mail
Mardi 24 octobre 2023	Envoi papier du rapport, des conclusions et des annexes au Maire de Beaumont-lès-Valence, maître d'ouvrage Envoi dématérialisé au Président du Tribunal administratif de Grenoble.

4.2 - Démarches préalables à l'enquête

Ainsi qu'il est présenté dans le tableau ci-dessus, dès ma désignation j'ai pris contact avec la Mairie de Beaumont-lès-Valence où j'ai eu un entretien avec Monsieur le Maire Cyril Vallon. Celui-ci m'a expliqué les différents points objets de la modification n° 2 du PLU, il m'a exposé la situation de sa commune, ses objectifs de campagne en matière d'évolution de la commune, et également les opportunités qui se présentaient à la commune (demande d'installation d'un commerce en centre-ville favorisé par le déménagement de la caserne des pompiers, projet de réhabilitation d'une friche industrielle en vue de la création de logements chemin des Tromparents), nécessitant des ajustements du PLU.

Par la suite, j'ai été mise en contact avec Mme Amélie RAVEL, Directrice Générale des Services pour les questions d'ordre administratif. Elle m'a transmis le dossier par mail puis après en avoir pris connaissance nous avons convenu d'une rencontre. Elle m'a reçue en Mairie le vendredi 7 juillet assistée de M. Yves SANGOUARD, adjoint à l'urbanisme avec lequel j'ai visité les lieux des deux projets au sein du village. J'ai sillonné un peu la commune et me suis rendue chemin des Tromparents pour découvrir l'ancienne minoterie objet du 3^e point avant de quitter Beaumont-lès-Valence.

Cette rencontre a débouché sur un échange de mails dans les jours qui ont suivi, destinés à la mise au point de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, au choix des dates de permanences. J'ai dû au préalable consulter M. Alain RIVIER, désigné commissaire enquêteur suppléant au cas où je n'aurais pu conduire ma mission. Je souligne que l'ensemble de ces contacts s'est déroulé de manière très satisfaisante.

Aux dates clés, je me suis assurée que les affichages d'avis d'enquête et parution dans les journaux d'annonces légales respectaient les délais prescrits par la réglementation, à savoir 15 jours au moins avant le début de l'enquête ; pour la seconde parution dans les journaux, qu'elle soit effective dans les huit premiers jours de l'enquête, et que l'affichage dans la commune soit bien maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

De même dans les jours précédant l'ouverture de l'enquête, je me suis assurée que l'organisation matérielle était correctement prévue.

4.3 - Organisation et modalités de l'enquête

L'arrêté municipal n° SG-32-2023 du 13 juillet 2023 portant ouverture de l'enquête publique prévoit le déroulement de celle-ci sur une durée de 30 jours, du mercredi 30 août au jeudi 28 septembre 2023 inclus, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie et par les moyens informatiques.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Je tiens à préciser que la Mairie a préféré ne pas positionner l'enquête sur le mois de juillet et la repousser à partir de la fin août de façon à éviter la période de vacances peu propice à la mobilisation citoyenne. De la même façon, il a été opté pour une durée d'enquête de 30 jours alors que le projet de modification n°2 du PLU ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale par décision de l'Autorité Environnementale (MRAe), sa durée aurait pu être réduite à 15 jours en application de l'article L 123-9 du Code de l'Environnement.

4.3.1 – Dossier et registre d'enquête

Le siège de l'enquête publique est la Mairie de Beaumont-lès-Valence.

Le dossier soumis à l'enquête publique ainsi que le registre ont été cotés et paraphés par la Commissaire enquêteur le vendredi 25 août 2023.

Ce dossier papier composé d'une chemise présentant l'avis d'information et de 3 sous-chemises :

- pièces administratives
- dossier de modification n° 2
- avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées

ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en Mairie de Beaumont-lès-Valence pendant toute la durée de l'enquête.

Un poste informatique contenant l'intégralité des pièces du dossier de l'enquête était à la disposition du public dans le hall d'entrée de la Mairie à proximité immédiate du personnel de l'Accueil, dans ce hall se trouve également un dispositif par écran tactile où le dossier était aussi disponible en lecture. Ce poste informatique permettait à tout un chacun de consulter le projet de la même façon que tout citoyen ayant personnellement un accès internet pouvait le faire sur le site internet de la Mairie : <http://www.baumontlesvalence.fr/actes-administratifs.html/>

4.3.2 – Calendrier des permanences

La commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public lors de trois permanences, organisées en concertation avec la Directrice Générale des Services de la commune aux jours et heures suivants, afin de recueillir les observations ou interrogations présentées par le public :

- Mercredi 30 août 2023, de 9 h 30 à 12 h 30 ;
- Vendredi 15 septembre, de 14 h 30 à 17 heures
- Jeudi 28 septembre 2023, de 17 h à 19 heures

Le registre d'enquête a été ouvert conjointement par le représentant de M. le Maire de Beaumont-lès-Valence et la commissaire enquêteur le 30 août 2023 à 9 h 30.

Le poste informatique installé à l'Accueil de la Mairie contenant le dossier numérisé du projet était accessible aux personnes qui souhaitaient le consulter, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie au public : lundi 9 h – 12 h 30, 14 h 30 – 18 h, du mardi au vendredi de 9 h à 12 h 30.

Le public a eu la possibilité d'adresser ses observations sur le projet par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteur à la Mairie de Beaumont-lès-Valence ou par mail à l'adresse suivante : enquetepubliquePLU@beaumontlesvalence.fr jusqu'au 28 septembre 2023 inclus.

4.3.3 – Publicité et information du public

Après avoir donné mon visa, l'arrêté de Monsieur le Maire portant ouverture de l'enquête est pris le 13 juillet 2023, l'avis d'information est rédigé et adressé simultanément à deux journaux agréés pour les annonces légales - le Dauphine Libéré et Drôme Hebdo (Peuple Libre). (Cf. annexe AN2)

Première parution :

Parution effective de l'avis d'ouverture d'enquête à la rubrique des annonces légales

- du Dauphiné Libéré (édition Drôme-Ardèche) le 1^{er} septembre 2023
- de Drôme Hebdo (Peuple libre) le jeudi 31 août 2023.

Parallèlement l'affichage de l'avis d'enquête est effectué sur format A2 lettres noires sur fond jaune : panneau d'affichage près de l'entrée de la Mairie et sur chacun des trois sites objet du projet de modification, bien visibles du domaine public (*photos ci-après*) ; l'annonce de l'enquête est également effectuée sur le site internet de la Mairie et sur l'application mobile « panneau pocket ».



site de l'ancienne caserne



site de l'ancienne piscine



site de l'ancienne minoterie

Commentaire de la Commissaire enquêteur

Je constate à ce niveau que cette 1^{ère} étape de l'enquête publique est acquise selon les règles, pour son démarrage dans le délai prévu du fait de l'affichage effectif sur la commune et de la parution dans deux journaux d'annonces légales de l'arrêté municipal et de l'avis 15 jours au moins avant le début de l'enquête fixée au mercredi 30 août 2023.

Ces formalités de publicité font partie des éléments importants de la procédure destinés à faciliter la participation du public à l'enquête publique ainsi qu'il est prévu par l'article L. 123.10 et l'article R.123.14 du Code de l'Environnement.

A ces mesures obligatoires de publicité de l'enquête, s'ajoutent leur mise en ligne sur le site internet et le « panneau-pocket » de la commune. (Cf. l'ensemble des annexes documents 3)

Seconde parution :

Sur le Dauphiné Libéré - édition Drôme-Ardèche le vendredi 1^{er} septembre 2023

et sur Drôme Hebdo (Peuple Libre) le jeudi 31 août 2023

Commentaire de la commissaire enquêteur

Je constate lors de mes permanences le 30 août, le 15 et le 28 septembre 2023 le maintien de la présence de l'affichage sur les divers points de la commune. D'autre part, la seconde parution dans les deux journaux est bien effectuée dans les 8 premiers jours du début de l'enquête. Le public est ainsi informé une seconde fois conformément à la réglementation que l'enquête publique est en cours.

4.3.4 – Déroulement de l'enquête

Pour assurer mes permanences, il m'a été donné d'occuper, le 30 août et le 28 septembre, une salle de réunion au 3^{ème} étage accessible par ascenseur, ce qui m'a permis d'avoir des conditions de travail très satisfaisantes. Pour la 2^{ème} permanence, le vendredi 15 septembre, j'ai reçu à l'Accueil, en l'absence de personnel, la Mairie étant ouverte spécifiquement pour les besoins de l'enquête, sachant que MM. le Maire et l'Adjoint à l'Urbanisme étaient présents dans les locaux.

Une affiche bien visible sur la porte d'entrée de la Mairie permettait de rappeler la présence sur place de la commissaire enquêteur.

Je peux attester que pendant l'enquête qui s'est déroulée du 30 août au 28 septembre 2023 le dossier complet de l'enquête était à disposition du public sur le site internet de la Mairie, tout comme il l'était sur l'ordinateur installé à cet effet à l'accueil de la Mairie.

Je tiens à signaler les relations très courtoises avec mes interlocuteurs, M. le Maire pour le 1^{er} contact par téléphone et lors de mes permanences, M. Sangouard, adjoint à l'urbanisme et Mme Ravel Directrice Générale des Services, ainsi que leurs collaboratrices à l'Accueil, soucieux que ce temps d'enquête se déroule dans les meilleures conditions. J'ai apprécié l'efficacité dans l'organisation et leur bonne connaissance du dossier chacun dans son domaine de compétences.

4.3.5 - Avis recueillis pendant l'enquête publique

1^{ère} permanence : mercredi 30 août 2023 de 9 h 30 à 12 h 30 : j'ai reçu la visite de M. et Mme PANDROT qui émettent leur inquiétude quant à la densification des constructions sur le secteur UD eu égard aux risques accrus d'inondation ; par ailleurs ils disent redouter que l'augmentation de hauteur des bâtiments s'étendent à d'autres parcelles de leur voisinage quartier d'Orfeuille.

2^{ème} permanence : vendredi 15 septembre 2023 de 14 h 30 à 17 h :

Je note qu'entre les deux permanences, deux personnes sont venues consulter le dossier et ont déposé leurs observations sur le registre d'enquête :

Le 1^{er} septembre : Mme ZENZIUS expose que se sentant concernée par la qualité de vie de son quartier, la modification du secteur UD nécessiterait une réunion publique notamment s'agissant du devenir de la piscine municipale.

Le 4 septembre : M. Jean-Yves DUBREUIL dépose une remarque sur chaque objet du projet :

- secteur UA arguant de l'étroitesse et de la dangerosité du pont, il propose que soit réalisée une passerelle goudronnée pour traverser l'Ecoutay,
- Sur le secteur UD, il rejette l'implantation de logements dont le grand nombre nuira à la qualité de vie des habitants et demande un parc à la place,
- Sur le projet de l'ancienne minoterie, il signale un danger de circulation routière sur le chemin des Tromparents, vu son rétrécissement, l'absence de trottoir, l'éloignement du centre et l'absence d'arrêt de bus.

Visites lors de la permanence du 15 septembre 2023

- deux personnes se sont présentées pour des motifs autres que l'objet de l'enquête, MM. Yves GARAYT puis M. Hervé PUBILIER, chacun accompagné de leur architecte P. BREYTON. Je leur ai conseillé de rencontrer l'adjoint à l'urbanisme de la commune pour leur question particulière ; sur le projet de modification en cours, ils n'ont aucune observation.
- Une quatrième personne, Mme Françoise ZENZIUS, (déjà venue le 1^{er} septembre) réitère oralement qu'une réunion publique est nécessaire pour les projets d'aménagement ; sur le secteur UD, elle évoque la circulation automobile très dense et bruyante, le besoin d'espaces verts.
- Une cinquième personne, M. Pierre MONIER, voisin immédiat de l'ancienne caserne et favorable à l'arrivée de commerces en ville, fait plusieurs observations sur l'opportunité d'une implantation sur cette zone UA eu égard aux risques inondation, à la dangerosité de la sortie sur RD 538, au peu de stationnement disponible, au coût d'une passerelle, enfin au risque de surélévation du bâtiment qui nuirait à sa propre habitation en termes d'ensoleillement. Ces observations présentant de nombreux inconvénients, il demande l'arrêt du projet de modification de la zone UA au profit d'alternatives moins risquées issues d'une réflexion plus large et prospective d'aménagements du centre-ville.

3^{ème} permanence : jeudi 28 septembre 2023 de 17 h à 19 heures

Je note qu'entre la 2^{ème} et la 3^{ème} permanence, 4 personnes sont venues consulter le dossier et ont laissé des observations sur le registre :

M. et Mme Traversier émettent un avis défavorable à l'objet n°2 demandant plutôt un parc que des logements dans un secteur proche de bâtiments patrimoniaux, même considération de la part de GD ?

Mme Robert, écrit le 26 septembre, qu'elle n'a pas d'avis sur les modifications prévues en zone UA et en zone A, par contre pour la zone UD, elle porte un avis très négatif, prêtant des intentions malveillantes à la Municipalité dans l'organisation de l'enquête, sa justification, la mise à disposition du dossier numérique. Elle émet un avis défavorable au projet.

Visites lors de la permanence du 28 septembre 2023

Mme Claude Belchi, Mme Yvette Pourret, M. D. Ferrouillat émettent un avis favorable au projet ;

MM. Ludovic Nodin et Arthur Millat se sont déplacés pour demander le changement de destination de leur bâtiment situé en face de la minoterie. Ils ont été orientés vers le service Urbanisme de la ville. Ils n'ont pas d'observation particulière sur le projet présenté à l'enquête.

Deux courriels parvenus après la dernière permanence, dans les toutes dernières heures de l'enquête à l'adresse électronique de Mme la Directrice Générale des Services font état de l'inaccessibilité du dossier d'enquête, l'un de Mme Robert daté 28 septembre 22h12, l'autre de M. Cédric Robert daté 28 septembre 23h20. Ils ont été traités dès le 29 septembre matin par Mme la DGS.

5- Procès-verbal de synthèse des observations intégrant réponses du maitre d'ouvrage

Conformément à la réglementation prescrivant de remettre un procès-verbal de synthèse des observations du public dans les 8 jours suivants la fin de l'enquête, j'ai remis ce document en main propre au représentant du maitre d'ouvrage Mairie de Beaumont-lès-Valence, en la personne de Monsieur SANGOUARD, adjoint à l'Urbanisme, assisté de Madame RAVEL, DGS de la Mairie.

J'indique ci-après les éléments contenus dans le procès-verbal de synthèse rédigé après ma dernière permanence et en couleur vert les réponses apportées par la Mairie de Beaumont-lès-Valence.

5.1 - Nature des observations du public

Les préoccupations des citoyens qui se sont intéressés au projet sont d'ordre divers et parfois très privé mais convergent globalement sur l'idée sous-jacente du maintien d'une qualité de vie reconnue sur la commune, en particulier au centre-ville.

Concrètement, les observations sur les modifications en zone UA et A sont plutôt favorables, suscitant parfois interrogations et/ou suggestions.

Trois personnes sont favorables à l'ensemble du projet de modification (M. Ferrouillat) et exprimé oralement (MM. Nodin Ludovic et Milliat Arthur), ces 3 personnes étant venues pour une question hors enquête.

En revanche, sur la zone UD, site de l'ancienne piscine et de l'école primaire, les observations manifestent une plus ou moins vive opposition au projet de modification des hauteurs de bâtiments, ce qui pourrait laisser transparaître une certaine réticence voire un rejet d'immeuble collectif social.

Plusieurs observations sur les aménagements projetés relèvent d'inquiétudes relatives aux questions de sécurité liées soit au risque inondation, soit à la circulation automobile.

Ainsi se manifestent :

5.1.1 - Crainte d'une densification trop importante du logement en zone UDh (M. Mme Pandrot, M. Dubreuil), voire avis défavorable à une construction (en R+4) au profit d'un parc arboré (relation avec la proximité de patrimoine historique) (M. et Mme Traversier, G D ?).

La hauteur maximale est portée à 12 m au lieu de 8 m, ce qui permettra de réaliser des constructions en R+2 étant donné que le règlement du PLU impose des pentes de 25% minimum pour les toitures. En outre, il s'agit d'une hauteur maximale et non pas d'une hauteur imposée, des bâtiments plus bas seront également possibles.

5.1.2 - Crainte d'une aggravation du risque inondation secteur UAc ancienne caserne (M. Monier) et secteur UDh liés aux eaux de ruissellement des eaux pluviales sur la rue au niveau de l'ancienne piscine (M. Mme Pandrot)

Tous les projets doivent respecter les prescriptions particulières liées aux risques imposés dans le PLU dans les différentes zones concernées (prescriptions élaborées par le service risque de la DDT¹⁴) ainsi que celles du PPRN, qui est une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Le plus contraignant des deux documents s'impose.

Ainsi en secteur UAc, le PPRN interdisant tout nouveau bâtiment, il n'y aura pas d'aggravation du risque inondation.

En zone UAc, ancienne caserne des pompiers, le PPRN autorise les constructions pour un usage commercial, artisanal ou de services, sans utilisation pour l'habitation et sans augmentation de l'emprise au sol. Le PLU autorise l'extension du bâtiment sous réserve de la réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes, de la limitation des capacités d'accueil, et limite l'extension du bâtiment existant à 10% de son emprise au sol. Toute demande d'autorisation d'urbanisme allant dans ce sens sera soumise à l'avis de la DDT risque et du service ADS¹⁵ de Valence Romans Agglo compétents pour donner un avis favorable ou défavorable par rapport à ce risque. A noter que la parcelle soumise à modification de zone est à un niveau inférieur à la rue adjacente (rue Emile Courbis).

En secteur UDh, les eaux pluviales d'éventuelles nouvelles constructions devront rester sur la parcelle ou être dirigées vers le réseau dédié. Le service Assainissement de Valence Romans Agglo est le garant de la prise en compte de ces prescriptions du PLU et toute future demande d'autorisation d'urbanisme lui sera soumise et devra obtenir son accord.

5.1.3 - Inquiétude liée à la circulation automobile : dangerosité au niveau du pont de l'Ecoutay (M. Monier, M. Dubreuil), dangerosité du chemin des Fontaines site de l'ancienne minoterie (M. Dubreuil), aggravation du bruit (Mme Zenzius).

Les changements apportés par la modification ne sont pas susceptibles de générer des nuisances sonores par rapport à ce que permet le PLU actuel.

Les services départementaux du CTD26¹⁶ ont été consultés par la commune préalablement à l'enquête publique, à titre informatif, et ne s'opposent pas au projet.

La commune exigera une sortie de parcelle en direction du centre-ville et interdira la sortie en direction de Valence.

5.1.4 - Crainte que l'augmentation de hauteur des bâtiments ne s'élargisse dans la zone UD avoisinante (M. Mme Pandrot), que la hauteur de l'ancienne caserne occasionne une gêne pour le voisinage (M. Monier).

L'augmentation de hauteur ne concerne que le secteur UDh qui est limité.

¹⁴ Direction Départementale des Territoires à la Préfecture

¹⁵ Autorisation du Droit des Sols de Valence Romans Agglomération

¹⁶ Centre Technique Départemental de la Drôme (dépend de la Direction des Routes du Département)

Sur le site de l'ancienne caserne, le passage d'une zone UA à un zonage UAc est sans incidence sur la hauteur maximale autorisée qui est la même en UAc qu'en UA.

Enfin, il ressort le besoin de concertation avec les habitants sur les projets d'aménagement touchant leur cadre de vie :

- La demande d'une réunion publique fondée sur les raisons de l'abandon de la piscine municipale et les projets d'aménagement sur le site (Mme Zenzius)
Ce point a été expliqué par Monsieur le Maire lors de la cérémonie des vœux devant un très large public.
- La demande d'abandon de ces projets d'aménagements « au profit d'alternatives moins risquées » issues d'une réflexion plus large et prospective autant spatiale que temporelle. (M. Monier).
Aucun projet d'aménagement n'a été arrêté. Des possibilités ont été ébauchées, à titre strictement informatif (aide à la décision), par des organismes (Architecte conseil de l'Agglo, CAUE¹⁷).
- La demande d'espaces verts (Mme Zenzius), d'un parc public (M. Dubreuil),
Il n'a jamais été dit que le parc urbain ne se ferait pas.
- L'intérêt d'une mixité constructions et parc boisé à proximité de l'école (Mme Yvette Pourret, Mme Claude Belchi).
Cela fait partie des possibilités à envisager. Elles associeraient le besoin d'espace vert, espace boisé, de création de logements dans le respect de la loi ZAN¹⁸ au centre village.

5.1.5 - Observations particulières

- avis défavorable au projet de Mme Robert déposé par écrit en Mairie le 26 septembre et agrafé au registre
 - arguant de l'usage par la commune d'arguments fallacieux qui ne seraient pas basés sur les raisons urbanistiques mais économiques,
La possibilité de créer un ou des commerces de taille « satisfaisante » en zone UAc à proximité immédiate des petits commerces de centre-ville, trop clairsemés, a du sens pour la qualité de vie des beaumontois(es).
 - dénonçant également le choix de la procédure « moyen de s'affranchir d'une réunion publique embarrassante compte tenu des promesses de la campagne électorale »,
L'enquête est un moyen d'expression très démocratique et efficace. La municipalité, en trois ans, a procédé à 5 réunions publiques (place Hélène Grail, éclairage public, collecte de déchets, vidéo protection, mobilité active et aménagement de voirie près de l'école maternelle – programmée le 03 novembre 2023)
 - enfin indiquant les difficultés d'accès au dossier et le procédé de consultation ne permettant pas une lisibilité des documents.

¹⁷ Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'environnement, organisme investi d'une mission d'intérêt public.

¹⁸ Zéro Artificialisation Nette (référence à la loi publiée le 21 juillet 2023 précisant les modalités d'atteinte de l'objectif ZAN créé par la loi Climat et Résilience)

Les moyens réglementaires ont été utilisés, les agents d'accueil, la DGS et certains élus sont restés disponibles.

-Une seconde intervention de Mme Robert par mail daté 28 septembre 22h12 via l'e-mail de Mme la DGS signale que souhaitant « de nouveau consulter le dossier d'enquête », elle constate « qu'il n'est plus à disposition sur le site de la Mairie ».

Tout est en ordre pour la commune, l'ensemble des documents étaient disponibles sur le site internet du 30 août au 28 septembre 2023. L'adresse mail enquetepubliquePLU@beaumontlesvalence.fr restait quant à elle disponible dans l'hypothèse d'un « bug » temporaire sur le site de la Mairie.

-Un mail de M. Cédric Robert, demeurant en Gironde, arrivé par le même canal une heure plus tard, daté 28 septembre 23h20, confirme les dires précédents et indique « Il ne m'est ainsi pas possible de finaliser mon avis qui pouvait être transmis avant minuit ce 28 septembre 2023 ». Ce courriel s'adressant à la fois à M. le Préfet et à Mme la commissaire-enquêteur, les « invite à déclarer la nullité de l'enquête ».

Remarque : ces mails relatifs à l'accessibilité du dossier d'enquête ont été traités dès vendredi matin 29 septembre par Mme Ravel, DGS destinataire ; les échanges de mails m'ont été adressés en copie. Ils ne comportent pas d'avis précis sur les objets du projet de modification n°2 du PLU.

5.2 - Observations des personnes publiques associées

A la lecture de leurs avis, les personnes publiques associées auxquelles vous avez soumis le projet ont émis un avis favorable ; plusieurs d'entre elles en ont souligné les aspects positifs cependant qu'elles émettent des réserves qu'il s'agit de respecter et/ou des recommandations dont il peut être bénéfique pour la commune de tenir compte.

Je soulignerais ici les points positifs évoqués par les personnes publiques associées, soutendus par la sobriété foncière, sans nouvelle artificialisation des sols et sans emprise sur la zone agricole et naturelle via la réhabilitation de sites et bâtiments (dans les 3 objets de la modification n° 2), la limitation des déplacements favorisé par le projet d'accueil de nouveaux commerces et de logements en centre-ville (modification secteurs UA et UD), le souci du respect du patrimoine architectural et de l'intégration paysagère (changement de destination zone A).

Si certaines observations du public portent sur des questions de bon sens telles que la sécurité par rapport aux risques d'inondations ou ceux relatifs à la circulation routière, les personnes publiques quant à elles

- d'une part s'attachent à rappeler les obligations réglementaires concernant ces domaines dans la mise en œuvre opérationnelle des modifications du PLU

- et d'autre part s'appuient sur les grands enjeux de territoire relayés en majeure partie dans les documents supra-communaux applicables au sud-valentinois pour formuler leurs réserves ou leurs recommandations.

5.2.1 -Zone UA

La Préfecture, se référant au Plan de Prévention des Risques Inondations, invoque la nécessité de créer un accès à un niveau refuge à l'étage de l'ancienne caserne et l'interdiction de toute nouvelle construction sur la future zone UA.

RAS : il s'agit d'un rappel des règles qui s'appliqueront et qui figurent dans le PLU.

Le Département indique la consultation nécessaire de son service des routes en vue de sécuriser l'accès aux nouveaux commerces.

RAS : cette consultation est systématique pour tout projet ayant un accès sur une route départementale.

5.2.2 - Zone UD

La Préfecture a plusieurs observations :

- **sur le risque inondation**, elle rappelle que le site étant classé en zone inondable rouge Rh ainsi qu'en zone bleu Bu du PPRI, il convient
 - de surélever le premier plancher habitable dans la construction de logements,
 - et d'appliquer strictement le règlement de la zone inondable Rh en cas d'extension de l'école primaire, établissement recevant du public de type R.L'aide de son pôle risque à la DDT pouvant être sollicitée.

RAS : il s'agit d'un rappel des règles qui s'appliqueront et qui figurent dans le PLU.

- **Sur le projet de constructions de logements**, elle appelle au respect de la densité prévue par le PLU en cours et le Plan Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo. La réserve porte sur le fait que la commune doit apporter la démonstration que « le programme de logements envisagé sur le site de l'ancienne piscine n'aboutisse pas à une surproduction de logements ».

Les logements sont déjà autorisés en zone UD, l'augmentation de la hauteur maximale permettra seulement de réaliser un étage supplémentaire par rapport à la situation actuelle, ce qui ne représente qu'un très faible nombre de logements potentiel supplémentaire par rapport au potentiel de construction global du PLU actuel.

Le Département intervient sur le sujet de la protection de la ressource en eau se référant au SAGE Bas Dauphiné plaine de Valence notamment la disposition B21 « enjeu de gestion quantitative durable et équilibrée de la ressource en eau », et demande la réalisation d'une analyse prospective de l'adéquation des besoins actuels et futurs avec la ressource disponible. Il précise que « des logements supplémentaires ne pourront être autorisés que si leur alimentation en eau potable peut être assurée au vu de la ressource en eau ».

Voir la réponse au-dessus par rapport au nombre de logements.

L'avis du gestionnaire du service d'eau potable sera pris en compte lors d'une éventuelle demande d'autorisation d'urbanisme.

Le bureau syndical du SCOT du Grand Rovaltain demande l'inscription de l'outil réglementaire « secteur de mixité sociale » sur le plan de zonage afin de garantir la réalisation de l'opération de logements abordables dans le PLU.

Le terrain étant communal, la commune garde la maîtrise de ce qui pourra s'y réaliser. D'autre part aucun programme précis n'étant encore défini, il est difficile de préciser davantage d'autant que les prescriptions liées à la prise en compte du risque inondation sont contraignantes.

5.2.3 - Zone A

La Préfecture demande que le changement de destination de l'ancienne minoterie se réalise en valorisant son aspect architectural existant et en l'accompagnant d'une intégration paysagère de qualité.

La communauté d'agglomération VRA recommande de renforcer l'encadrement réglementaire du projet par une OAP dédiée compte tenu de son importance en termes de programmation, des enjeux d'insertion urbaine (dans un hameau), paysagère et architecturale (matériaux à employer, énergies renouvelables, espaces communs...).

A cet effet, VRA propose la participation de son architecte conseiller.

L'article 11 de la zone A prévoit déjà des prescriptions architecturales concernant spécifiquement les anciens bâtiments agricoles désignés pour le changement de destination, visant à valoriser leur aspect architectural existant. Ces prescriptions pourraient être élargies et/ou adaptées à l'ancienne minoterie.

VRA suggère d'ajouter au règlement du PLU les prescriptions réglementaires concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

Les prescriptions réglementaires concernant l'assainissement et les eaux pluviales ne faisant pas l'objet de la présente modification, elles seront à intégrer au PLU à l'occasion de la prochaine procédure d'évolution. A noter que le règlement actuel impose des principes de gestion des eaux usées et pluviales similaires.

5.3 - Observations de la société TRAPIL, opérateur pour le compte de l'Etat

Le courrier daté du 5 septembre 2023 adressé à la Mairie par la société TRAPIL, opérateur du réseau d'oléoduc de l'OTAN, rappelle les différentes servitudes liées à l'exploitation du pipeline, à ses zones d'effets, et diverses dispositions d'ordre réglementaire.

Je demande à la Mairie de bien vouloir vérifier et m'indiquer si le PLU en vigueur sur la commune comporte bien l'ensemble des éléments contenus dans le courrier de la société TRAPIL, et si toutes les obligations sont satisfaites, à savoir :

- La servitude d'utilité publique de 12 m axée sur les conduites annexée au PLU

- Cette servitude intégrée dans le règlement du PLU, à l'aide de la mention suivante : « les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ».
- Les dispositions réglementaires ainsi formulées : « En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr>
- L'obligation d'information de société TRAPIL de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou permis d'aménager est-elle satisfaite ? **Oui, par l'agent administratif en charge de l'urbanisme.**

A noter enfin les éléments suivants précisés dans le courrier :

- « la présente correspondance ainsi que les servitudes I1 et I3 sont à inclure dans les annexes du PLU conformément à l'article R 151-51 du Code de l'Urbanisme ».
- Enfin « à l'issue de l'approbation de la modification du PLU et de ses annexes », la société TRAPIL « souhaite être informée de sa publication prévue au premier alinéa de l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 ».

Les servitudes mentionnées par TRAPIL sont déjà annexées au PLU comme le prévoit l'article R 151-51 du code de l'urbanisme et rappelées dans le règlement du PLU (p.14).

De plus ce point ne fait pas l'objet de la présente modification.

5.4 - Observations de la commissaire enquêteur

A titre personnel, mes interrogations sont les suivantes :

5.4.1 - Eaux de ruissellement

Il semble d'après l'échange avec M. et Mme Pandrot que la situation des rues aux alentours du secteur école primaire/ancienne piscine soit critique lors de fortes pluies en raison du ruissellement depuis la colline du quartier d'Orfeuille.

Je demande à la Mairie ce qu'il en est de la capacité de son réseau d'évacuation des eaux pluviales à évacuer, éventuellement, un surplus qui serait lié au réaménagement du site avec des constructions nouvelles. Réponse orale l'assainissement est compétence de VRA.

5.4.2 - Habitat

La notice explicative du projet de modification du PLU fait état sur le futur secteur UDh de logements collectifs sociaux sur le tènement d'environ 2500 m² de l'ex-piscine et en zone A, dans l'ancienne minoterie, la création de 7 logements.

Je demande à la Mairie

- quel est l'état de la situation actuelle en matière de création de logements par rapport aux prévisions validées dans le PLU en cours ;
- quelle est la situation par rapport au PLH et en particulier vis-à-vis de ses contraintes en matière de logements sociaux.

Réponse orale le dossier est en cours d'évolution et se débat au niveau de VRA.

5.4.3 - Gestion de la ressource en eau

je note que les services de la Mairie ne sont pas parvenus, pendant la durée de l'enquête, à obtenir l'avis de l'organisme chargé de la distribution d'eau potable sur la commune.

La gestion des ressources est l'affaire du SMESV¹⁹ et de son délégataire (Véolia à ce jour). La situation est prise en compte lors de chaque demande de permis de construire.

Commentaire général de la commissaire enquêteur :

Je prends acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage, Mairie de Beaumont-lès-Valence, qui confirmant les explications contenues dans le dossier, donne un éclairage complémentaire sur ses intentions et des précisions de nature à apaiser les craintes des personnes qui se sont intéressées au dossier en venant faire part de leurs observations. Je considère les arguments tout à fait pertinents et je perçois le caractère sincère dans ses réponses d'une municipalité qui se veut ouverte à la concertation avec les citoyen(nes) de sa commune.

6 - Conclusion

Au terme de la procédure d'enquête publique, je suis en mesure d'arrêter mes conclusions motivées sur le projet. Celles-ci sont contenues dans un document spécifique joint au présent rapport.

Le 24 octobre 2023

Mireille GERMAIN, commissaire enquêteur

Sont joints au présent document 1/3 :

Un document 2/3 - conclusions de l'enquête

Un document 3/3 – pièces annexes

¹⁹ Syndicat mixte des eaux du sud valentinois.