

Commune de BEAUMONT-LES-VALENCE (Drôme)

RAPPORT d'ENQUETE PUBLIQUE CONCLUSIONS

Document 2/3

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

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR (document 2/3)

En vertu de l'article R 123-19 du Code de l'Environnement, après le rapport (document 1) produit à l'issue de l'enquête publique relative au

Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUMONT-lès-VALENCE

le présent document comporte les conclusions motivées que j'exprime en toute indépendance conformément à la déontologie de la fonction de commissaire enquêteur.

1. En préambule, quelques rappels

Procédure et modalités d'organisation de l'enquête

La procédure de modification n°2 du PLU est engagée par l'arrêté du Maire n° SG-17-2023 du 27 mars 2023.

Le projet de modification n° 2 du PLU ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale par décision de l'Autorité Environnementale (MRAE)¹, la durée de l'enquête publique aurait pu être réduite à 15 jours en application de l'article L 123-9 du Code de l'Environnement ; cependant, je tiens à préciser que M. le Maire a voulu d'une part éviter les mois de juillet et août peu propices à une mobilisation citoyenne et d'autre part a opté pour une durée d'enquête de 30 jours sur le mois de septembre, manifestant ainsi sa volonté d'une participation du public la plus large possible.

Ainsi, l'arrêté de M. le maire de Beaumont-lès-Valence n° SG-32-2023 du 13 juillet prescrivant l'enquête publique prévoit le déroulement de celle-ci sur une durée de 30 jours, du 30 août au 28 septembre 2023.

Par décision n° E23000084/38 du 7 juin 2023, le Tribunal Administratif de Grenoble m'a désignée commissaire enquêteur pour cette enquête.

Conformément aux articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'Environnement, j'ai établi mon rapport d'enquête dans un document séparé (document 1/3), joint des annexes (document 3/3) et présente ci-après mes conclusions et mon avis motivé (document 2/3).

Contexte local

Située dans la couronne sud-est de Valence dont elle est distante d'à peine 10 km, la commune de Beaumont-lès-Valence est à l'origine un très ancien village rural qui a connu très tôt un fort développement démographique pour atteindre ces dernières années 4 000 habitants. *On peut noter pour la commune, 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 %.*

Son attractivité est sans conteste sa proximité géographique avec la ville centre, Valence Préfecture de la Drôme, et également le fait qu'elle se trouve un peu à l'écart du couloir rhodanien, préservée des diverses nuisances générées par les grandes voies de communication Nord-Sud et la forte activité économique liée à la logistique du transport qui l'accompagne. 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 la tranquillité d'un paysage rural agréable sur fond d'espaces naturels.

¹ avis MRAE n° 2023-ARA-AC-3060 délibéré le 12 mai 2023

Au plan administratif, la commune de Beaumont-lès-Valence est définie comme « unité urbaine » dans l'intercommunalité VALENCE-ROMANS-AGGLO, un ensemble de 54 communes comptant 216 000 habitants.

2. Objet de l'enquête publique

La présente enquête concerne la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2017 et modifié une 1^{ère} fois en 2019 pour faciliter l'installation d'entreprises dans les zones réservées aux activités économiques ;

Trois objets pour cette 2^{ème} modification :

- la modification du zonage afin de classer une parcelle de la zone UA en secteur UAc ;
- la 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 ;
- le repérage d'un ancien bâtiment situé en zone agricole pour autoriser son changement de destination.

La commune s'est dotée d'un PPRN Inondations qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et sont opposables aux tiers dans leur démarche d'urbanisme.

Parmi les documents supra-communaux pris en compte dans la gestion de l'urbanisme, citons ceux émis par le SCOT Grand Rovaltain, le PLH réalisé par Valence Romans Agglo.

Rappel de la définition des zones concernées

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'Ecoutay. En dehors du périmètre de la zone UA indiquée UAc tout commerce est interdit.

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.

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.

Les enjeux de la modification n° 2

La procédure vise à adapter les outils réglementaires de la commune eu égard à ses documents d'urbanisme de façon à assurer son évolution dans le contexte local, la modification n° 2 ouvre ces potentialités d'évolution.

Il s'agit pour la commune de conforter sa situation au sein de l'ensemble Valence-Romans Agglomération à travers le PLH notamment (possibilité de construire du logement en zone UDh) et plus largement d'assumer le rôle qui lui est attribué dans le Schéma de Cohérence Territoriale en tant que pôle péri-urbain.

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.

3. Faits et constats de la commissaire enquêteur

Ayant étudié le contenu du projet, vérifié la régularité des procédures, établi et communiqué au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations, pris en considération son mémoire en réponse, je m'attacherai ci-après à formuler mes appréciations personnelles du dossier sous ses différents aspects afin d'en dégager des conclusions motivées.

Sur la nature du projet de modification n° 2 du PLU et son opportunité

Je considère que l'opportunité de cette modification s'appuie sur la volonté des élus municipaux de favoriser de bonnes conditions d'évolution de la vie communale dans une application très correcte du plan local d'urbanisme. Par cette modification du PLU, la commune ouvre des potentialités supplémentaires permettant d'offrir une nouvelle destination à des bâtiments désaffectés - l'ancienne caserne en centre-ville et l'ancienne minoterie en milieu rural -, ainsi que le réaménagement du site de l'ancienne piscine fermée depuis plusieurs années et non réhabilitable. Ce que je ne peux qu'approuver.

Sur le contenu du dossier support de l'enquête

J'ai constaté que toutes les pièces requises pour ce type d'enquête et nécessaires à la bonne compréhension du projet étaient incluses dans le dossier. (*Cf. Liste des pièces au chapitre 2.4 du rapport*).

Le dossier mis à disposition du public était donc correct, de même qu'il l'était sur le site internet de la commune et dans l'ordinateur mis à disposition du public à l'Accueil de la Mairie de Beaumont-lès-Valence.

Sur l'enquête et les conditions de son déroulement

J'affirme :

- avoir reçu le dossier, les pièces complémentaires demandées et les informations utiles pour conduire l'enquête ;
- avoir été associée à son organisation, notamment pour la rédaction de l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête et le choix des dates de permanences ;
- m'être assurée que la procédure était respectée en amont et pendant l'enquête ;
- que la publicité de l'enquête a été régulièrement faite et dans les délais réglementaires, dans deux journaux d'annonces légales (les 1^{er} et 3 août 2023 ainsi que les 31 août et 1^{er} septembre 2023) et par affichage en divers points de la commune, particulièrement sur les 3 sites objets de l'enquête conformément aux articles L. 123.10 et R.123.9 du Code de l'Environnement, sur le site internet et le panneau-pocket de la commune (*cf. pièces justificatives en Annexe*) ;
- que le public a ainsi pu être informé et a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier conformément aux textes, soit en mairie pendant les heures d'ouverture au public, soit sur le site internet de la commune, soit au cours des trois permanences que j'ai tenues en Mairie, la première

le mercredi matin 30 août, la deuxième le vendredi 15 septembre après-midi et la dernière le jeudi 28 septembre en soirée ;

- que le public a pu faire des observations sur le projet, soit par courriel à l'adresse mail dédiée à l'enquête, soit par courrier adressé à la commissaire-enquêteur, soit en présentiel lors de mes permanences où le registre d'enquête était à disposition ;
- avoir apprécié le bon accueil et l'esprit coopératif que m'ont manifesté M. le Maire, Cyril Vallon, M. l'adjoint à l'Urbanisme, Yves Sangouard, Mme la Directrice Générale des Services, Amélie Ravel, ainsi que leur collaboratrice à l'Accueil, chacun dans son domaine de compétences ;
- avoir apprécié leur très bonne connaissance du dossier, l'efficacité de l'organisation et également la salle de réunion agréable où j'ai tenu les permanences, propice à assurer la discrétion nécessaire pour recevoir le public.

Globalement, je peux affirmer que toutes les dispositions ont été prises par le maître d'ouvrage pour satisfaire à l'objectif primordial de l'enquête publique consistant à assurer une large information du public pour favoriser l'expression citoyenne sur le projet.

Sur les observations formulées par les personnes publiques associées

(Cf. chap 3.5 du rapport et 5.2 du PV de synthèse)

J'ai constaté que les personnes publiques ont été consultées préalablement et ont répondu avant le début de l'enquête, que leur avis était joint au dossier mis à disposition du public.

Globalement, chacune des personnes publiques, dans son domaine de compétence, a donné un avis favorable au projet assorti d'observations ou de recommandations, toutes me semblant aller dans le sens d'apporter une plus-value au projet tout en s'assurant de la garantie du respect des lois et règlements.

Sur l'avis formulé par l'autorité environnementale

(Cf. chap 3.4 du rapport)

J'ai constaté qu'après examen au cas par cas, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale conclut que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Sur le courrier de la Société de Transports Pétroliers par Pipeline

(Cf. chap 3.6 du rapport)

La société TRAPIL, opérateur du réseau d'oléoduc de l'OTAN, pour le compte de l'Etat, a rappelé les servitudes d'utilité publique à la commune de Beaumont-lès-Valence.

J'ai pu vérifier auprès des services municipaux que les prescriptions figurent bien dans les annexes du PLU
(Cf. chap 5.3 du PV de synthèse)

Sur les observations émanant du public sur le projet

(Cf. chap 4.3.5 du rapport et 5.1 du PV de synthèse)

Sur la durée de l'enquête, j'ai pu constater une assez faible mobilisation du public. Toutefois, au cours des trois permanences j'ai reçu au total une douzaine de personnes, six personnes sont passées à la Mairie entre les permanences et ont déposé un avis manuscrit sur le registre ou ont remis un document portant leurs observations qui a été joint au registre ; aucun mail n'est parvenu à l'adresse dédiée à l'enquête.

A noter une situation très particulière : celle de deux mails parvenus à l'extrême échéance de l'enquête, tard dans la soirée du 28 septembre, sur le courriel de Mme la DGS faisant état de l'inaccessibilité du dossier sur le site internet. Ces mails ont été traités dès l'ouverture de la Mairie le 29 septembre et réponse leur a été adressée indiquant que le prestataire informatique ne signale aucun dysfonctionnement cette nuit-là. Sont jointes des captures d'écran attestant que les éléments de l'enquête publique étaient disponibles jusqu'au 28 septembre minuit (borne d'horodatage de la mairie) (cf AN7).

Je précise que l'une des deux personnes avait déposé un document écrit portant ses observations le 26 septembre. Je déplore que cette personne ne se soit pas déplacée lors de mes permanences pourtant effectuées à des moments divers de la journée et qu'elle n'ait pas signalé plus tôt les dysfonctionnements qu'elle avait pu constater sur le site internet. Néanmoins, elle n'a pas été privée d'étudier le dossier et donner son avis* puisqu'elle a déposé dans le délai de l'enquête un document daté 26 septembre rédigé préalablement à son passage en Mairie portant ses observations.

*Seul avis défavorable à l'enquête (aucun avis sur les zones UA et A, conteste pour la zone UD)

Commentaire : Aucune organisation n'est en capacité de vérifier en permanence ses outils informatiques, ni est à l'abri d'un dysfonctionnement ponctuel du système passant par l'internet. A chaque consultation du site pendant l'enquête, vérification a été faite que le système fonctionnait pour l'accessibilité aux documents d'enquête, par ailleurs, aucun autre signalement de défaillance du site de la Mairie n'est parvenu en Mairie de Beaumont-lès-Valence au cours des 30 jours qu'a duré l'enquête.

4. Avis personnel de la commissaire enquêteur

Les constats relatifs à l'enquête publique étant posés, mon avis personnel global sur le projet se fonde sur un faisceau de considérants suivants :

- **Que le projet de modification n° 2 ne change pas les orientations du PADD ;**
- **Que l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales et en tous points conformément aux textes régissant ce type d'enquête : un dossier complet présenté au public sous différentes formes d'accès, une publicité réglementaire permettant l'information du public, l'organisation des permanences l'une le matin, la deuxième l'après-midi, la dernière en soirée.**
- **Que pour deux des trois objets de l'enquête, la modification va permettre la réutilisation de bâtiments existants (caserne des pompiers en zone UA et minoterie en zone A) qui ont perdu définitivement leur usage initial ; ce qui est très judicieux ;**
- **Que pour l'un des trois objets, en zone UD, la modification va permettre de requalifier un site qui sera rendu disponible par la disparition de l'ancienne piscine fermée par vétusté depuis plusieurs années et autorisera l'accueil de logements en R+2 et une éventuelle extension en hauteur de l'école primaire ;**
- **Que par conséquent la revitalisation potentielle de chacun des trois sites ouverte par la modification n°2 du PLU pourra s'effectuer tout en préservant le foncier et sans aggraver l'imperméabilisation des sols, ce qui présente une valeur ajoutée dans ce projet ;**
- **Que l'extension de la zone UAc permettra l'accueil d'une boucherie-charcuterie-traiteur attendue des habitants en remplacement de l'ancienne boucherie du centre- ville, trop exigüe pour trouver reprenneur ;**

- **Que la majorité des personnes qui se sont exprimées pendant l'enquête s'est montrée plutôt très favorable à l'installation de ce nouveau commerce de proximité, renouvelant et confortant ainsi l'offre commerciale existante en centre-ville ;**
- **Que le projet en zone A identifiant l'ancienne minoterie pour un changement de destination autorisera ses propriétaires à entreprendre sa réhabilitation.** Cet ancien bâtiment de plusieurs étages pourra trouver une utilisation répondant à des besoins nouveaux, s'en trouvera revalorisé et le hameau revitalisé et ainsi pourra se maintenir dans l'environnement familial des habitants sous son aspect de patrimoine local.
- **Qu'aucune observation négative n'a été enregistrée sur l'identification de l'ancienne minoterie comme pouvant changer de destination ;**
- **voire que l'enquête a suscité une nouvelle demande dans le même hameau, pour un ancien entrepôt en face de la minoterie** (parcelle Z0315 dénommée « ancien moulin ») participant ainsi à donner un nouvel aspect à ce groupement de bâtiments qui comporte déjà plusieurs logements et un premier bâtiment déjà répertorié auparavant. **Les services de l'urbanisme de la commune de Beaumont-lès-Valence auront à traiter cette question ; ce changement de destination pouvant être pertinent ;**
- **Que la modification proposée pour créer un secteur UDh en zone UD sur le site d'implantation de l'ancienne piscine permettra d'envisager un programme de renouvellement urbain qui reste à définir,** la modification ouvrant la potentialité de construire jusqu'à 12 m de hauteur (au lieu de 8) en harmonie avec le secteur UA voisin ;
- **Que cette perspective a suscité quelquefois de l'enthousiasme avec l'idée de créer des espaces verts, sinon beaucoup plus d'interrogations et de craintes que véritablement de rejets,** (*un avis défavorable à un bâtiment à l'emplacement de la piscine exprimé*), **étant donné qu'à ce stade, l'enquête ne fait qu'ouvrir une potentialité** et que tout scénario d'aménagement reste à définir ;
- **Que la Municipalité prévoit d'ouvrir une large concertation afin de laisser s'exprimer les souhaits des habitants et mener une réflexion collective sur le devenir du site** (*des contacts préalables ont été utilement pris avec le CAUE de la Drôme et l'architecte conseil*) ; un principe de participation citoyenne auquel la Municipalité en place depuis 2020 s'est déjà attachée à mettre en œuvre sur plusieurs sujets ;
- **Que les arguments exposés par le maître d'ouvrage dans le dossier de présentation du projet justifient pleinement la cohérence** entre les possibilités offertes par le Plan Local d'Urbanisme et les nécessités d'adaptation liées à l'évolution de la vie de la cité ;
- Que ses réponses au procès-verbal de synthèse apportent tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension de la problématique du projet et que je les trouve satisfaisantes.

Ainsi l'enquête publique permet d'acter la modification n° 2 du PLU se concrétisant par :

1/ La modification du document graphique de la zone UA pour étendre la zone UAc à la parcelle de l'ancienne caserne ;

2/ La modification du document graphique de la zone UD, délimitant un secteur UDh correspondant au site où sont implantées l'école primaire et l'ancienne piscine et la modification du règlement écrit à l'article UD10 portant à 12 m au lieu de 8, la hauteur maximum des bâtiments dans ce nouveau secteur ;

3/ Dans la zone A, le document graphique portera l'identification de l'ancienne minoterie comme pouvant changer de destination

Et la modification du règlement écrit à l'article A2 point 3 supprimant le qualificatif « agricole » s'agissant des anciens bâtiments quel qu'ait été leur usage initial.

5. En conclusion

Sur la base de l'ensemble des faits, constats et considérants exposés ci-avant et après avoir bien étudié le dossier sous tous ses aspects, **j'émet un**

AVIS FAVORABLE sans réserve

au Projet de modification n° 2 du PLU proposé par la commune de BEAUMONT-lès-VALENCE
assorti de deux recommandations :

1/ Accompagner autant que possible le changement de destination de l'ancienne minoterie dans le sens recommandé par la Direction Habitat de VRA pour garantir la qualité optimale de la requalification du site dans son ensemble, en plus des prescriptions architecturales spécifiques aux anciens bâtiments agricoles telles qu'indiquées à l'article 11 – zone A du PLU ;

2/ Veiller préalablement au lancement d'opérations immobilières à destination du logement à l'adéquation des besoins en eau à la ressource disponible sur le territoire, particulièrement importante dans la période de changement climatique en cours. A cet effet, je recommande la mise en œuvre de l'analyse prospective telle que demandée par les services départementaux.

(Cf. chapitre 3.5 avis des personnes associées).

le 24 octobre 2023

Mireille GERMAIN, commissaire enquêteur