

REVISION GENERALE
du PLU DE BEAUVALLON

Conclusions de l'enquête publique 230006/38

Avril-Mai 2023

Pascale Desmarais

OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE

Je soussignée, Pascale DESMARAIS, ayant été désignée comme commissaire enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 18 janvier 2023, ai l'honneur de conclure le rapport de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauvallon.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauvallon a été approuvé le 25 février 2008 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 21 décembre 2016.

La présente révision a pour objectifs, d'une part, de permettre aux élus de valoriser leur projet de développement de la commune et, d'autre part, de répondre aux exigences réglementaires, notamment par la mise en cohérence avec les lois-cadres issues du Grenelle de l'Environnement et les documents supra communaux.

La révision s'articule autour des points suivants :

- Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements
- Conforter l'enveloppe urbaine existante
- Mettre en valeur la qualité des espaces publics
- Organiser les déplacements doux
- Maitriser des espaces à enjeux
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel
- Intégrer la problématique des eaux pluviales dans les projets d'aménagement
- Préserver la biodiversité et la continuité écologique.

Afin d'acter ces objectifs et d'intégrer les évolutions de la réglementation, le Conseil Municipal de la commune de Beauvallon a, par délibération en date du 20 septembre 2017, prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'une procédure de concertation afin d'en informer la population.

DEROULEMENT ET BILAN GENERAL DE L'ENQUETE

La présente enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal d'ouverture de la procédure en date du 20 février 2023, notamment en ce qui concerne la publicité et la mise à disposition du public des éléments figurant dans le dossier soumis à l'enquête. Ledit dossier a fait l'objet d'une analyse détaillée dans le rapport joint.

La publicité de l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation par insertion dans deux journaux d'annonces légale et affichage, ainsi que via le site Internet de la mairie.

Du 23 mars au 26 avril 2023, soit la durée de l'enquête, toutes les personnes le souhaitant ont pu s'informer et formuler leurs observations écrites ou orales, notamment au cours des 4 permanences les 23 mars, 5, 15 et 26 avril 2023

J'ai remis le 24 mai 2023 à Monsieur le Maire de Beauvallon mon rapport d'enquête ainsi que les présentes conclusions.

MOTIVATION DE L'AVIS

Compte-tenu

- Du dossier soumis à l'enquête
- Des avis des services administratifs consultés
- De l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- De mes déplacements sur les lieux concernés par l'enquête
- Des échanges avec Monsieur le Maire et Madame la 1^{ère} adjointe chargée de l'urbanisme et de leurs réponses au PV de synthèse
- Des observations du public et des courriers reçus

Je constate que de nombreux points ne soulèvent aucune difficulté particulière

Le projet communal se structure autour de 3 axes majeurs développés dans le PADD :

- Conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune
- Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et compact
- Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire

L'objectif est de disposer d'un outil permettant l'accueil de 260 nouveaux habitants et de diversifier l'offre de logements, tout en préservant le caractère « village » du bourg et les richesses environnementales et paysagères de la commune.

Le projet de PLU repose sur un objectif de modération de la consommation d'espace et sur une étude de densification. Le développement envisagé est regroupé au sein de l'enveloppe bâtie existante. Le nombre et la localisation des constructions nouvelles, la densité moyenne des zones d'habitat, ainsi qu'une servitude de mixité sociale permettent à la commune de répondre aux exigences du PLH. Les principaux secteurs à urbaniser sont encadrés par des OAP et sont situés dans des secteurs déjà urbanisés (dents creuses et opération de renouvellement urbain)

Sur la période 2021-2032, le PLU prévoit une consommation d'espace pour l'habitat de 1,4 ha sans aucune emprise sur des zones agricoles, s'inscrivant ainsi dans la trajectoire de l'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) souhaité par la Commission Européenne à l'horizon 2050.

Grace à ces choix vertueux, plusieurs parcelles classées en zone Au dans le précédent PLU ont ainsi pu être déclassées au profit des zones agricoles ou naturelles.

L'OAP thématique « Mobilités » est une initiative intéressante, mais son impact reste toutefois limité.

L'évaluation environnementale atteste d'une prise en compte satisfaisante des enjeux écologiques par la défense des richesses naturelles et paysagères.

On peut donc en conclure que le nouveau PLU se dote des moyens nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par le PADD.

Les avis des PPA sont plutôt favorables au projet. Quelques sujets récurrents développés ci-dessous ont suscité des interrogations qui restent en suspens à ce jour. Je partage les demandes de précisions et de justifications formulées par les différents organismes concernés.

Sur certains points mes constatations sont les suivantes et devront faire l'objet d'une attention particulière

En raison de la qualité globale du dossier, j'émet un avis favorable qui sera toutefois assorti de deux réserves et de recommandations.

Il est regrettable que, compte tenu que la procédure d'élaboration du dossier a démarré en 2017, tous les documents n'aient pas été systématiquement réactualisés. Sur la partie diagnostic notamment, les données chiffrées sont anciennes (dernières opérations d'urbanisation, schéma d'assainissement, données liées au changement climatique...) et ne permettent pas de justifier pleinement les options retenues pour l'avenir.

Deux points importants font l'objet de réserves

1- Réserve n°1 concernant la ressource en eau

L'augmentation prévue de la population de Beauvallon va entraîner un prélèvement supplémentaire sur la ressource.

Le PLU n'explique pas si ces besoins supplémentaires sont compatibles avec les objectifs du SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence qui détermine (mesure B11 du PAGD) une réduction de près de 12 % des volumes disponibles en période d'étiage pour la période 2023-2027 par rapport à la période de référence 2018-2022 pour tous les usages confondus et prescrit (point 3 du règlement) la nécessité d'une réduction de 40% des prélèvements superficiels et souterrains.

Une étude détaillée, étayée par des données récentes devra figurer au dossier.

Le règlement du SAGE engendre une obligation de conformité. Il est donc impératif de faire figurer au règlement du PLU l'interdiction de tout nouveau prélèvement par forage dans les alluvions de la Zone de Répartition des Eaux Véore-Barberolle.

2- Réserve n°2 concernant les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales

La gestion du risque inondation / ruissellement a bien été prise en compte dans le PLU.

L'élaboration d'un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) concernant les risques liés au débordement de la Véore et de ses affluents a été prescrite en 2012 par l'Etat, mais ce plan n'est pas encore approuvé. Le projet de révision du PLU prend néanmoins en compte en annexe la cartographie existante du risque d'inondation. Ce risque devra être reporté sur le règlement graphique du PLU.

Deux emplacements réservés (ER n°5 et n°6 pour 5,4 ha) ont été définis pour permettre l'aménagement d'ouvrages destinés à la gestion risque d'inondation par ruissellement alors qu'une autre zone également concernée (Champ Tardy) ne fait l'objet d'aucun emplacement réservé.

L'absence de renseignements précis sur la finalité et le type d'ouvrages envisagés ainsi que sur le dimensionnement de l'ER n°6 en zone agricole et ses incidences sur l'environnement, interpelle plusieurs PPA dont le SCOT, la Direction Départementale du Territoire, la Chambre d'Agriculture et l'INAO.

La réponse de la commune renvoyant à des études (étude hydraulique en cours par le bureau d'études Sepia) ou à des concertations à venir (réunion avec les PPA le 6 juillet prochain) n'est pas suffisante pour valider le projet en l'état.

Mon avis est également assorti de recommandations

D'autres sujets, traités au niveau du PV de synthèse font l'objet de recommandations. Pour la plupart, la commune a déjà fait savoir sa volonté de modifier son projet pour prendre en compte les observations formulées.

- Concernant les emplacements réservés, ajustement de l'ER n°3, justification de l'ER n°1, suppression de l'ER n°8
- Mise à jour des documents de servitude d'utilité publique
- Renoncement à la création d'une aire de stationnement sur la parcelle Z22 tout en trouvant une solution pour répondre aux besoins de stationnement et inventaire des places de stationnement disponibles
- Mise à jour des différents documents du dossier comportant des données obsolètes, notamment concernant les réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement et les modalités de collecte des ordures ménagères
- Citation du SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence dans les documents de référence de conformité
- Prévision d'un échancier pour les ouvertures des OAP

Concernant les autres points évoqués par les PPA, la commune devra apporter ses réponses et intégrer les observations des divers services ou justifier ses choix dans le cas contraire, notamment :

- Prendre en compte les objectifs en matière de typologie de logements prévus par le SCOT
- Clarifier et mettre en cohérence des chiffres concernant le nombre de logements à construire sur la période pour une meilleure lisibilité des documents
- Compléter le règlement concernant :
 - o les règles de constructibilité en zone de sismicité
 - o la définition des termes de « surface totale » et d'« annexe » conformément au règlement de la CDPENAF et d'« exploitation agricole » au regard des évolutions réglementaires
 - o l'installation de panneaux photovoltaïques

- o les toitures plates pour éviter la stagnation de l'eau et la prolifération du moustique tigre
- Mettre en place une OAP sur la parcelle située Chemin des Carrières pour préciser les formes bâties et justifier la densité retenue
- Identifier de façon plus précise les bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination
- Prendre en compte la réglementation concernant les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des routes départementales et les règles d'accès sur ces voies
- Revoir la délimitation des ECB (espaces boisés classés) le long des routes départementales pour l'entretien et le calibrage des voies
- Actualiser les différents documents par les données fournies par Valence-Romans Déplacements
- Compléter à la demande de la MRAE le volet diagnostic en matière de gestion des cours d'eau et des zones humides et procéder à quelques ajustements au niveau du règlement

Les autres questions soulevées en marge de cette enquête devront être prise en compte par la mairie par des réponses individuelles et adaptées.

En conséquence

- Prenant en considération la nécessaire évolution du PLU
- Et recommandant la prise en compte des observations concernant les points détaillés ci-dessus,

je donne un avis **favorable** à ce projet **sous réserve** de réponses adaptées concernant les 2 points suivants :

- la ressource en eau
- les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales

Beauvallon, le 24/05/2023.

Le commissaire enquêteur



Pour le Maire empêché

Le maire

Camille Soume? Edouard
de Ad...
Houy