

Objet de la réunion :	Révision du PLU de BEAUVALLON Réunion publique – présentation de la traduction graphique et réglementaire du projet communal		
Date & lieu :	Sale Robert Freyss	15 juin 2022 à 20h00	
Rédacteur :	Christelle VINCENT (bureau d'études VERDI)		Nbre de page : 5
Diffusé le :	04-07-2022		

Ordre du jour :

- Présentation de la traduction graphique et réglementaire du projet communal

La réunion s'est déroulée le 15 juin 2022 à 20h00 à l'espace Robert Freyss. Elle a rassemblé une centaine d'habitants.



Déroulé de la réunion :

- [Rappel du projet communal](#)

La réunion a débuté par un rappel de l'état d'avancement de la procédure. Le bureau d'études VERDI a rappelé qu'une réunion publique avait été organisée en mars 2021 (en visioconférence) afin de présenter le projet communal : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Un rappel des grands objectifs de ce dernier a été fait. Il a notamment été rappelé qu'il s'organise autour de trois grands axes :

Axe 1 : conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune

- ✓ Orientation 1 : assurer un développement démographique modéré
- ✓ Orientation 2 : permettre des parcours résidentiels complets sur la commune et répondre aux différents besoins
- ✓ Orientation 3 : maintenir un niveau d'équipements, d'espaces et de services publics adapté aux besoins de la population et à la vie communale
- ✓ Orientation 4 : valoriser la dimension touristique et de loisirs du territoire

Le bureau d'études rappelle les objectifs démographiques et de production de logements à savoir : permettre l'accueil de 260 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 pour porter la population municipale à 1 850 habitants. Cet objectif démographique se traduit par l'accueil de 90 logements sur la période 2021-2032.

Axe 2 : favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et compact

- ✓ Orientation 1 : définir un projet rassemblé, modérant la consommation d'espaces
- ✓ Orientation 2 : conforter les zones urbanisées dans leur mixité de fonctions
- ✓ Orientation 3 : poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle

Le bureau d'études rappelle que le projet communal vise à prioriser le développement au sein de l'enveloppe bâtie et à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Axe 3 : préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire

- ✓ Orientation 1 : conforter l'activité agricole
- ✓ Orientation 2 : préserver les milieux remarquables et la fonctionnalité écologique du territoire
- ✓ Orientation 3 : conforter la qualité du cadre de vie
- ✓ Orientation 4 : intégrer les enjeux énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables
- ✓ Orientation 5 : tenir compte des risques impactant le territoire

Avant de présenter les pièces graphiques et réglementaires, le bureau d'études rappelle aux habitants la façon dont est défini le besoin en logements sur la commune. Il est précisé que le PLU est encadré par différentes lois et différents documents-cadres et notamment deux documents principaux :

- **Le SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale – la commune est couverte par le SCoT Grand Rovaltain. Il s'agit d'un document de planification qui couvre un vaste territoire : 3 intercommunalités (Valence Romans Agglomération ; Arche Agglo et la communauté de communes de Rhône-Crussol) soit 110 communes et environ 310 000 habitants et 128 000 emplois. Ce document a pour but de définir des grandes orientations en matière de développement démographique, économique, touristique ... mais également en matière de mobilité ; environnement...etc. Il fixe un cadre de référence et vise à assurer un développement cohérent et organisé
- **Le PLH** : Programme Local de l'Habitat – élaboré à l'échelle de l'Agglomération, il s'agit d'un document portant spécifiquement sur la thématique habitat. Il a pour but de définir le nombre d'habitants à accueillir sur le territoire et le nombre de logements correspondant ; en compatibilité avec les orientations définies par le SCoT Grand Rovaltain.
Une ventilation de la production de logements est définie en fonction de l'armature territoriale du territoire. Le PLH vise notamment à stopper le phénomène de mitage du territoire et à recentrer le développement sur les villes-centres.

La production de 90 logements est donc issue de ces deux documents-cadres.

Une fois le nombre de logements défini, la localisation de ces derniers est étudiée en deux temps :

- Une première étape consiste à identifier le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie. C'est ce qu'on appelle l'étude de densification. Il s'agit d'optimiser le tissu bâti existant (logements vacants ; réhabilitations potentielles...) et les gisements non bâtis (terrains nus au sein du tissu ; grandes parcelles pouvant potentiellement se diviser).
- Une seconde étape consiste à délimiter, si nécessaire, les surfaces constructibles en extension de l'enveloppe bâtie.

Au regard de l'étude de densification, le projet communal permet la délimitation d'un seul secteur en extension ; relativement restreint.

Le bureau d'études a rappelé le contexte particulier de la commune et notamment la prise en compte de l'opération des Gamelles.

- [Présentation du règlement graphique et des principales règles associées](#)

La réunion s'est poursuivie par la présentation du règlement graphique et des principales règles associées.

Il a été expliqué que 3 outils permettent de traduire le projet communal :

- Le règlement graphique : cette pièce classe le territoire communal en 4 grandes zones :
 - *Les zones Urbanisées dites « U »* - il s'agit de terrains déjà bâtis ou des dents creuses de l'enveloppe bâtie. Ces parcelles sont constructibles sous réserve de respecter le règlement écrit.
 - *Les zones A Urbaniser dites « AU »* - il s'agit de terrains constructibles sous conditions. L'urbanisation est autorisée sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies et d'être réalisée via une opération d'ensemble. La desserte par les réseaux peut également être une condition d'ouverture à l'urbanisation
 - *Les zones Agricoles dites « A »* - elles correspondent aux parcelles exploitées mais également aux terrains considérés comme non constructibles. La zone agricole recouvre également des habitations existantes isolées pour lesquelles une évolution est autorisée (extension + annexe)
 - *Les zones Naturelles dites « N »* - elles correspondent aux parcelles boisées ou à enjeux paysager/environnementaux. Tout comme la zone A, la zone N recouvre également des habitations existantes pouvant faire l'objet d'évolutions.

- Le règlement écrit : ce document vient préciser pour chaque zone, les possibilités de constructions : destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions ; hauteur ; implantation par rapport à la voie ou aux limites séparatives ; aspect extérieur... etc.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : il s'agit d'une pièce permettant de zoomer sur des secteurs stratégiques et de définir le programme d'urbanisation : nombre de logements à accueillir ; formes urbaines attendues ; principe de desserte ... etc.
Les OAP peuvent également porter sur une thématique en particulier (ex : la trame verte et bleue ; les mobilités....etc.)

Présentation des zones Urbanisées (U) :

Le projet de PLU délimite 4 types de zones U :

- La zone Ua qui correspond au village historique – cette dernière comprend un sous-secteur Uap à enjeux patrimoniaux
- La zone Ub qui correspond au tissu résidentiel
- Les zones Ug et Ug1 qui correspondent au secteur des Gamelles – il est précisé qu'un zonage spécifique a été mis en place afin de conserver les règles définies dans le cadre des permis d'aménager
- Les zones Uc1 et Uc2 qui correspondent au secteur de l'EHPAD :
 - o La zone Uc1 correspond au secteur autorisant l'accueil de nouveaux logements
 - o La zone UC2 correspond à l'accueil du futur EHPAD

Chaque zone a fait l'objet d'une présentation détaillée : extrait cartographique et principales règles associées.

La zone Uc1 fait l'objet d'une OAP. Un zoom a été fait sur ce secteur et les grands principes de l'OAP ont été présentés.

Présentation des zones A Urbaniser (AU) :

Le projet prévoit la délimitation d'une seule zone A Urbaniser (AU) correspondant à une grande dent creuse située au sein de l'enveloppe bâtie. Ce secteur fait l'objet de la mise en place d'une OAP.

Un zoom sur l'OAP a été fait (cf. support de présentation joint au présent CR).

Au total, les zones U et AU du projet de PLU permettent l'accueil de 82 logements dont :

- 75 logements issus de l'étude de densification
- 5 logements issus de la prise en compte des logements vacants et des changements de destination potentiels
- 2 logements correspondant à un secteur en extension de l'enveloppe bâtie.

Une présentation des principales évolutions apportées au plan de zonage du PLU actuellement en vigueur a été faite.

Près de 10 hectares de zones urbanisées et à urbaniser ont été supprimés et reclassés en zones agricoles/naturelles.

Présentation des zones agricoles (A) et naturelles (N)

Une seule zone A « classique » est délimitée dans le projet de PLU. Elle correspond aux parcelles déclarées comme îlot PAC en 2020.

4 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination. Le bureau d'études précise que cette identification permet d'autoriser le bâtiment à potentiellement passer d'une destination (ex : agricole) vers une autre destination (ex : habitation).

Une zone seule N a également été délimitée. Elle correspond aux principaux boisements de la commune ainsi qu'aux abords des cours d'eau (ripisylves).

- **[Zoom sur les outils graphiques et réglementaires](#)**

Au-delà des zones U, AU, A et N, le projet de PLU identifie plusieurs prescriptions réglementaires afin de traduire les objectifs du PADD :

- **Secteurs de mixité sociale** : le projet de PLU prévoit la délimitation de deux secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale. Il s'agit de deux secteurs sur les Gamelles. Au total, le projet prévoit l'accueil de 16 logements sociaux.

Il est rappelé que les objectifs de mixité sociale sont définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

- Protection de linéaires commerciaux : afin de répondre à l'objectif du PADD « valoriser le centre-bourg en termes de polarité d'activités (commerces, services...) » ; le projet de PLU prévoit l'identification et la protection de certains rez-de-chaussée commerciaux (changements de destination interdits). 5 commerces/services ont été identifiés : le tabac ; le restaurant « Chez Manou » ; le café des sports ; la pharmacie et la coiffeuse.
- Protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) : au-delà de la délimitation de zones agricoles et naturelles, le projet de PLU préserve les composantes de la trame verte et bleue au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Sont notamment identifiés : certains boisements non couverts par des EBC (espaces boisés classés) ; les linéaires de hies ; les zones humides ou encore les abords des cours d'eau (zone tampon de 20 mètres).
- Identification des éléments bâtis et paysagers (L151-19 du CU) : afin de préserver le cadre de vie et les composantes naturelles et bâties participant à ce dernier ; le projet de zonage identifie des éléments au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. 13 éléments ont été identifiés et une réglementation a été mise en place afin d'interdire la destruction de ces éléments bâtis ponctuels.

Remarques des participants :

- M. SEMONS interroge les élus sur un projet éventuel de mise en valeur des bassins/ projet de promenade.
 - o Monsieur le Maire précise qu'il existe déjà un sentier de randonnée qui longe les bassins. Ce dernier est temporairement condamné durant les travaux de l'EHPAD.
- Emplacements réservés : un zoom est également fait sur les emplacements réservés (ER). Le PLU actuel identifie 6 ER. 3 sont supprimés (ER n°1 ; 2 et 6) ; les trois autres sont conservés et l'ER n°5 est étendu. Au-delà de ces ER, le futur PLU prévoit l'ajout de 5 ER :
 - o Création d'une connexion entre le chemin des Crêtes et la Montée du Mas du Castellet
 - o Connexion modes doux entre le lotissement « Les Blaches » et le futur lotissement « le Clos des roseaux »
 - o Gestion des eaux pluviales
 - o Élargissement de la route des Blaches afin d'aménager une voie modes doux.
 - o Sécurisation d'un virage sur le secteur de Lambruchet

• Prochaines étapes

La réunion s'est terminée par une présentation des prochaines étapes de la procédure. Le bureau d'études a expliqué que les pièces du PLU étant élaborées ; il convient désormais d'arrêter le projet de PLU en Conseil Municipal.

L'arrêt est prévu pour septembre 2022.

Une fois arrêté, le dossier de PLU entrera en phase de consultation. Deux catégories de personnes sont consultées :

- Les Personnes Publiques Associées (PPA) : il s'agit des représentants de l'État, du SCoT, de l'Agglomération, de la Chambre d'Agriculture... etc. Ces derniers disposent d'un délai de 3 mois pour analyser le PLU et émettre officiellement un avis.
- Les administrés/citoyens : une fois les PPA consultées ; la seconde étape consiste à organiser une enquête publique. Cette dernière permet aux citoyens de prendre connaissance du dossier de PLU et d'émettre leurs avis/remarques.

Une fois la phase de consultation close (PPA + enquête publique), le dossier de PLU est retravaillé afin d'intégrer les remarques/avis avant d'être approuvé en Conseil Municipal. L'approbation est prévue pour le printemps 2023.

• Echanges avec la salle

Vous n'avez pas évoqué les commerces sur le secteur « Les Gamelles »

- *Il est précisé que le projet des Gamelles ne prévoit pas l'accueil de commerces. Il est prévu l'accueil d'équipements et services publics : bibliothèque ; point « Poste » ... ainsi que des services de santé*

Les toitures plates seront-elles autorisées dans le futur règlement ?

- *Monsieur le Maire précise que le règlement du PLU a fait l'objet d'une refonte. Les toitures font l'objet d'un assouplissement et les toitures terrasses sont autorisées sous conditions.*

Sur quelle base la densité de 18,5 logements par hectare a-t-elle été définie ?

- *Il s'agit de la densité moyenne prescrite par le SCoT Grand Rovaltain pour la strate des communes « villages et bourgs » à laquelle appartient la commune de Beauvallon*

- *Il est précisé qu'il s'agit d'une moyenne ; cela ne signifie pas que tous les terrains doivent faire 540 m². Il s'agit d'une moyenne à atteindre à l'échelle des nouvelles constructions du PLU ; aussi certains terrains peuvent être plus grands et d'autres plus petits.*

Suite à cette question, Monsieur le Maire a rappelé les objectifs réglementaires de modération de la consommation d'espaces.

Pourquoi ne pas développer davantage les commerces sur la commune ? Il est notamment cité l'accueil d'une supérette.

- *Les élus précisent que compte-tenu de la localisation géographique de la commune, à proximité de Valence, Etoile sur Rhône ; Portes lès Valence ... le développement de commerces de proximité est difficile à envisager. L'accueil d'une supérette ne serait pas viable au regard de l'offre déjà existante. Il est notamment précisé qu'une supérette répond à des besoins de « dépannage » ; or ces courses occasionnelles ne permettent pas d'assurer un fonctionnement viable de la structure.*
- *L'adjointe en charge de l'urbanisme précise qu'une étude réalisée par la CCI avait été réalisée afin d'étudier la possibilité d'accueillir une supérette sur le secteur des Gamelles. Une enquête auprès des habitants avait été réalisée. Après étude, l'accueil d'un commerce de dépannage, répondant aux souhaits des beauvallonais, ne serait pas rentable pour assurer les charges et salaire d'un(e) gérant(e).*
- *Les élus précisent que la commune dispose d'un marché permettant de répondre à une partie des besoins.*

Des remarques ont également été formulées sur l'OAP de l'allée des vignes. Le Président de l'Association Syndicale a exprimé son refus de permettre un passage depuis l'allée des vignes. Le Maire a proposé de rencontrer les membres de l'Association syndicale pour échanger sur le fond de ce dossier.