

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE BEAUMONT

MAIRIE DE  
BEAUMONT

16 NOV. 2017

ARRIVEE

ENQUETE PUBLIQUE

N° T.A. : E17 000239/38

REVISION DU PLU  
DE LA COMMUNE DE BEAUMONT

RAPPORT DEFINITIF/ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

## 1- Objet et déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique avait pour objet de valider le projet de révision du PLU de la commune de BEAUMONT 74160 initié par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2015.

Le 14 juin 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné M ECARNOT Denis en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée sur la période allant du 4/09/2017 au 13/10/2017

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public au siège de la Mairie de BEAUMONT aux heures habituelles d'ouverture au public. Une adresse mel dédiée à l'enquête publique a été créée par les soins du maître d'ouvrage : [plubeaumont.enquetepublique@gmail](mailto:plubeaumont.enquetepublique@gmail)

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences

L'enquête publique a donné lieu à 52 observations :

- 19 écrites
- 15 lettres
- 14 orales
- 6 via Internet

Les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ont été consultées en tenant compte du délai de 3 mois et leur avis intégré dans le dossier d'enquête ainsi que l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

Le dossier a été soumis pour avis à l'Autorité Environnementale (Ae) et un avis tacite a été réservé à cette saisine (consultation du site Internet de la Dreal).

Le commissaire enquêteur a communiqué la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique au maître d'ouvrage lors d'une réunion de restitution en date du 24/10/2017.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage est parvenu au commissaire enquêteur le 6 novembre 2017.

## **2- Mise en œuvre de la réglementation : Compatibilité du projet avec les prescriptions du Code de l'Urbanisme**

Toute procédure de révision d'un PLU nécessite le respect d'un certain formalisme de la part du maître d'ouvrage qu'il est possible de décliner selon les séquences suivantes :

①-Délibération initiale du Conseil Municipal communiquée aux PPA pour engager la procédure ; dans le cas de Beaumont, cette délibération date du 23/06/2015

②-Concertation préalable obligatoire avec la population sur le projet (cf point 1-4 du rapport ci-dessus)

③-Evaluation environnementale obligatoire et systématique quand le périmètre du PLU comporte un site NATURA 2000, ce qui est le cas pour la commune de Beaumont (cf point 1-3 du rapport ci-dessus).

④-Débat sur le PADD au sein du Conseil municipal

⑤-Arrêt du projet de PLU via une délibération du Conseil Municipal ; cette délibération date du 25/04/2017

⑥-Consultation pour avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'autorité environnementale (Ae) dans un délai suffisant (au moins 3 mois) avant le démarrage de l'enquête publique

⑦-Consultation de commissions spécialisées telles que la CDPENAF ( création de STECAL) et de la CDNPS ( procédure dérogatoire à la loi Montagne en matière d'urbanisation).

L'examen de ces différentes étapes et leur programmation montrent que le maître d'ouvrage a tenu compte de l'ensemble des prescriptions réglementaires, ce qui explique qu'entre la délibération du Conseil municipal engageant la procédure de révision, qui date du 23/06/2015 et le démarrage de l'enquête publique soit le 4/09/2017, plus de 2 ans se soient écoulés. C'est la phase de concertation préalable qui a représenté le délai le plus long (plus d'un an).

**Au regard de l'examen de l'ensemble de ces éléments, je considère que la procédure de révision peut être validée sur le plan juridique, l'ensemble des prescriptions prévues par le Code de l'Urbanisme ayant été suivies.**

Il convient de relever, à cette occasion, la qualité de l'évaluation environnementale effectuée ainsi que l'approche du PLU dans le domaine de la protection de la biodiversité et de la prise en compte des préoccupations environnementales via notamment une OAP thématique.

### 3- Déclinaison du PLU et appropriation par la population :

Les caractéristiques fondamentales du projet de nouveau PLU, traduites notamment dans le zonage, peuvent être schématisées comme suit :

**1- Développement de l'urbanisation privilégiant le secteur du Châble** - Le Bourg -, où sont implantés les principaux services publics (écoles, mairie, équipements publics et sportifs, poste, salle des fêtes etc..) et les zones périphériques à celui-ci (zonage AU et UB). Les OAP nouvelles sont identifiées au sein du Bourg. A lui seul, le secteur du Châble représente, selon le PADD, 65% des disponibilités foncières et 83% des logements estimés. L'emprise des 2 OAP représente près de 5ha, sur les 7 prévus par le SCOT, dont 1,77 déjà engagés (zone UB).

**2- Maintien de l'identité des Hameaux** : Fond de Beaumont, Beaumont et Jussy principalement en limitant la densité urbaine (zonage UC) et en « sanctuarisant » leur enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace dans le respect des prescriptions de la loi Montagne (principe de l'urbanisation en continuité).

**3- Pérennisation de l'activité agricole sur le territoire communal** sous ses différentes formes : élevage, cultures comportant également l'adoption d'un zonage spécifique pour tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux : Aco (zone agricole de corridor écologique), Aalp (zone agricole d'alpage) et Apco ( zone agricole paysagère et de corridor écologique). L'activité agricole est encore très prégnante sur le territoire communal.

**4- Prise en compte des richesses environnementales et paysagères de la commune** sur le territoire de laquelle est implantée une zone classée « NATURA 2000 », le Salève. La valorisation et la préservation de ce patrimoine est matérialisée par un zonage spécifique : N (zone naturelle), Nco (zone naturelle de corridor écologique) et Nzh (zone naturelle humide) et la mise en œuvre d'une OAP thématique visant la préservation du patrimoine végétal.

La modération programmée de la consommation foncière (estimée à 0,86 ha/an au lieu de 1,3 ha/an sur la période 2005/2016), l'encadrement de l'extension de la tâche urbaine édictée par le SCOT, l'application des dispositions de la loi ALUR ainsi que du Schéma Régional de Cohérence Ecologique engendrant un renforcement de la zone N et enfin la mise en œuvre des dispositions de la loi Montagne se traduisent dans la pratique par un **déclassement de 16,7 ha de surfaces constructibles au profit de terrains agricoles, soit 14,4 ha, le reste soit 2,3 ha étant reversé en zone naturelle.**

Il est dès lors pas étonnant de constater, qu'en dépit des efforts de communication, près de la moitié des observations formulées lors de l'enquête publique (soit 25 sur 52), quel que soit le support utilisé, concerne des demandes visant à obtenir un reclassement de parcelles, situées en zones A ou N, en zone constructible ou à urbaniser, pour lesquelles, dans la très grande majorité des cas, une réponse défavorable doit être réservée

C'est notamment le cas d'un projet d'urbanisation, initié par un maître d'ouvrage résidant en Suisse, propriétaire de deux parcelles, situées dans le secteur du « Fond de Beaumont » dont le statut a été modifié par rapport au PLU de 2007 et qui revendique, sur la base d'un certificat d'urbanisme dit « opérationnel », le maintien de son droit à construire alors que les contraintes réglementaires rendent son projet peu réalisable dans sa conception initiale : zonage N pour une part importante de la parcelle concernée avec une trame de haies protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et proximité d'une ICPE (élevage) engendrant un problème de compatibilité avec les règles de salubrité.

Il a été convenu avec le maître d'ouvrage que des réponses seraient apportées aux personnes ayant formulé des observations à l'issue de la procédure de révision.

Au cours de l'enquête publique, **trois projets contestés** repris dans le projet de PLU ont fait l'objet de plusieurs observations concordantes appuyés par la remise de courriers et de pétitions de la part de la population concernée.

Ces documents ont fait l'objet d'une analyse détaillée séparée dans le PV de synthèse et commentés lors de la séance de restitution du 24/10/2017. Ils sont également analysés dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 6/11/2017. Les réponses apportées par celui-ci ont permis au commissaire enquêteur une approche éclairée et équilibrée à l'égard de ces projets.

#### ➤1- Implantation et caractéristiques de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 : Secteur du Châble.

Concernant l'implantation et les caractéristiques de l'OAP n°2, des observations ont été émises, sous différentes formes (oral, courrier, Internet) appuyées par la remise d'une pétition signée par un nombre conséquent de personnes (145) dont une majorité de personnes résidents dans la commune. Il convient de noter que les initiateurs de la pétition sont des riverains possédant pour certains des terrains impactés par cette OAP. Les signataires de cette pétition contestent les choix du maître d'ouvrage dans le domaine de l'aménagement urbain.

Ce dossier a fait l'objet d'un examen particulier lors de la réunion de restitution du 24/10/2017. Plusieurs points ont été évoqués dont :

- le dimensionnement d'un emplacement réservé pour l'agrandissement et l'accès (dont le stationnement) au groupe scolaire commun aux communes de Beaumont et Présilly.
- la voie d'accès à cet équipement collectif
- l'emplacement d'une zone NL (Naturelle de Loisirs) qui scinde en deux l'OAP
- la densité et les formes urbaines retenues
- l'accroche depuis le Bourg
- le maintien de jardins de riverains de l'OAP.

J'avais moi-même fait part de mes interrogations au sujet des choix opérés.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a apporté des réponses :

- Redimensionnement par agrandissement de l' ER n°7
- Accès au groupe scolaire au profit des habitants de Présilly depuis un giratoire créé sur la RD 18 et une voirie à créer proche du parking actuel de la Mairie
- Maintien de l'emplacement de la zone NL pour réussir la « greffe » de l'OAP et éviter une cassure entre le Châble ancien et le Châble nouveau,
- Densité moyenne de l OAP de 50 logts/ha avec une progressivité pour réussir la greffe ;
- Réduction volontaire de l'emprise de la partie Est de l' OAP pour tenir compte des habitations existantes
- classement des fonds de jardins en zone UV.

**Les réponses apportées sont satisfaisantes.**

Toutefois, Il conviendra de les matérialiser par les modifications adéquates dans le zonage ( Nouveau dimensionnement de l'ER avec incidence sur le périmètre de l OAP et zone UV pour les jardins non matérialisée sur le plan de zonage). Par ailleurs, l'argumentaire concernant le souci de réussir la greffe de l'OAP est pertinent compte tenu du contexte de la commune (cf page 3 du rapport ci-dessus **rubrique NOTA**). Enfin, la densité retenue pour la partie Est de l'OAP a été réduite au contact des habitations existantes. Compte tenu que le phasage de cette OAP prévoit une ouverture à l'urbanisation à compter de 2022, le temps doit être mis à profit pour bien différencier les dessertes de cette zone par une distinction entre celles à destination des futures résidences et celles qui ont vocation à assurer un simple « transit » pour un motif particulier (accès au groupe scolaire). Enfin, il serait utile de conserver, au moins partiellement, l'emprise du verger et espaces verts de la zone NL qui sera traversée par des dessertes internes à l OAP.

**➤2-Projet d'urbanisation dans le secteur « Pré de ville » : Lieu-dit « Chemin du Père Orange »**

S'agissant de la crainte exprimée par les résidents dont les habitations sont desservies par la voie communale dite du Père Orange, dans le secteur du « Pré de Ville », à la suite du reclassement partiel en zone UC d'une parcelle classée pour le reliquat en zone Ap, des assurances ont été apportées par le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, en indiquant que *l'accès contesté à cette parcelle s'effectuerait, si l'urbanisation se concrétisait, via un autre chemin rural dit « Girod » évitant ainsi un encombrement de la voie communale du Père Orange tout en respectant l'avis de la Chambre d'Agriculture qui demande un non empiètement sur la zone Ap.*

**La solution retenue par le maître d'ouvrage est acceptable :**

Je lui ai demandé de communiquer sur cette solution dans un souci de transparence et pour répondre aux craintes qui se sont manifestées matérialisées par 2 pétitions, réunissant 28 signatures au total, dont l'objet est très voisin. En effet, le classement récent du chemin rural en voie communale (cf délibération du conseil municipal du 30/05/2017) semble avoir avivé les craintes des résidents de ce secteur. A noter que cette parcelle était précédemment et pour sa totalité reprise en zone 2AU.

### ➤3- Projets d'urbanisation dans les Hameaux de « Fond de Beaumont » et de « Beaumont »

A l'occasion de l'enquête publique, des craintes se sont manifestées au sujet de projets immobiliers dans les hameaux désignés ci-dessus et dans une pétition, sont évoqués ces projets dont deux - dont celui analysé en 2 ci-dessus - seraient portés par des particuliers par ailleurs membres du conseil municipal.

Lors de la réunion de restitution du 24/10/2017, j'ai abordé le cas des deux dossiers signalés dans la pétition en évoquant le risque potentiel de « conflits d'intérêt ».

Le projet le plus important - non encore concrétisé- serait porté par un représentant d'opposition du Conseil Municipal et dans ces conditions, le « favoritisme » me semble devoir être écarté. Pour autant, il m'a été précisé et cette mention figure dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage que « quel que soit le propriétaire des emprises, les permis de construire déposés sont étudiés au regard des règles d'urbanisme en vigueur lors du dépôt. Etre membre du conseil municipal ne confère donc pas plus de droit que ceux offerts par la réglementation ».

Le second projet portant sur une parcelle appartenant à un élu fait l'objet de l'analyse ci-dessus (cf § 2 ci-dessus).

Le cas d'un STECAL dont le périmètre est à priori contesté pour un motif identique n'est pas évoqué dans la mesure où la création et l'emprise de celui-ci a fait l'objet d'un avis favorable de la commission spécialisée.

Le commissaire enquêteur prend acte des explications fournies par le maître d'ouvrage.

### 3- Conclusions et avis motivé :

Compte tenu de l'analyse juridique du dossier de révision, de l'examen de l'ensemble des observations analysées et des éléments complémentaires fournis par le maître d'ouvrage, j'émet un avis favorable au projet de révision du PLU. Toutefois, cet avis favorable est assorti de 2 réserves et d'une recommandation.

- **La première réserve** vise à rendre le PLU compatible avec le PLH dans les 2 domaines énumérés ci-après, sachant que la CCG a émis un avis défavorable au projet de PLU pour ces motifs :

-**densité de l habitat** : L'offre de logements ne permettrait pas l'accueil de la population excédentaire prévue. De plus, la densité retenue par le SCoT dans le cadre des OAP soit 50 logts/ha ne sera pas atteinte car elle ressort à 46 logts selon l'analyse de la CCG, qui prescrit dès lors une cible de 47/48 logts/ha. L'effort de densification devra porter également sur les secteurs périphériques classés UB par le biais des hauteurs autorisées par exemple.

-**mixité sociale** : En effet, le projet de PLU ne prévoit l'implantation de logements sociaux que dans le cadre des seules OAP dans le secteur du Châble

Selon la CCG, les autorisations d'urbanisme délivrées depuis le 01/01/2014, date de démarrage de la phase 2 du PLH (2014/2019), dont certaines sont localisées à proximité du point mobilité ne prévoient pas de logements sociaux. Afin de respecter l'objectif assigné en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, deux solutions sont proposées :

-agrandir le périmètre de mixité sociale en l'étendant au minimum à l'ensemble des zones UB, en complément de l'emprise des OAP, assorti d'une plus forte densité (hauteur du bâti), sachant que le démarrage de l' OAP n°2 n'est prévu qu'en 2022.

-utiliser un critère plus opérationnel pour la fixation du nombre de logements sociaux, par opération, basé sur un critère de surface plancher avec un seuil de déclenchement à partir d'un nombre de logements au lieu d'un critère basé sur une quote-part du nombre de logements répartis entre Logements Locatifs Sociaux (LLS) et Logements en Accession Sociale à la propriété (LAS). Cette solution est préconisée par la CCG et confortée par la DDT dans son avis.

- **La seconde réserve** concerne la prise en compte de modifications concernant la configuration de l'OAP n°2 concernant la zone future d'habitation 1 AUa et le zonage proche pour tenir compte des préconisations retenues suite à la réunion de restitution du PV de synthèse et notamment :

-un redimensionnement de l'Emplacement Réserve n°7 et la délimitation corrélative de l'emprise de la partie 1 AUa de l'OAP.

-le maintien des jardins - parcelles ou parties de parcelles n° 296, 297, 300, 301 et 305 - en zone UV dont la trame et l'indice n'apparaissent pas de façon claire dans le zonage.

-le maintien de la densité et hauteur du bâti dans la partie Est de la zone 1 AUa pour faciliter la « greffe » urbaine.

-la conception de dessertes séparées pour l'accès aux habitations de la future zone 1 AUa et le simple transit pour l'accès au groupe scolaire en évitant l'encombrement des axes déjà fortement chargés (Grande rue et Rue Beaupré).



**Une recommandation supplémentaire me paraît devoir être exprimée :**

**-Elle concerne l'urbanisation de la zone 1AUx avec deux préconisations :**

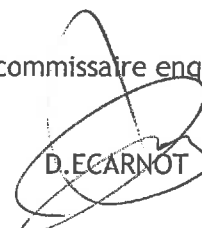
- l'une relative au phasage : Ce phasage doit intervenir à partir de 2021 de façon à permettre l'exploitation, jusqu'à cette date, de terrains agricoles (cultures et pâtures) implantés sur une partie de cette zone pour lesquelles un engagement a été contracté en 2015 pour une durée de 5 ans au titre de mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) assorti d'aides d'état conditionnelles. Ce phasage semble garanti par le maître d'ouvrage (cf avis exprimé au cours de la séance de la CDNPS).

- l'autre relative à la prise en compte du cahier des charges relatif à l'équipement de cette zone conformément à la préconisation du SCoT. Enfin, il est souhaitable que la séparation de cette zone avec celle d'habitation proche soit suffisante afin de limiter les risques de nuisance.

Ces préconisations sont conformes à l'avis émis par la DDT.

Je considère que la prise en compte de ces 2 réserves et de la recommandation supplémentaire ne remettent pas en cause la conception générale du projet et que leur mise en œuvre ne soulève pas de difficulté particulière. Elles nécessitent cependant quelques modifications au niveau des caractéristiques d'une OAP, du règlement d'urbanisme et du zonage.

Le commissaire enquêteur



D. ECARNOT