

**Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
Sur le territoire de l'ancienne commune de Beaumont**



Crédit photo Grand Poitiers Communauté Urbaine

*Rapport d'enquête publique réalisée
du 28 septembre au 28 octobre 2020 inclus*

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Emetteur : Le commissaire enquêteur, Jean-Paul BARBOT

Destinataires :

Madame la Présidente de la Communauté Urbaine de Grand Poitiers
Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers

Copie : Monsieur le Maire de la commune nouvelle de Beaumont Saint Cyr

Le 25 novembre 2020

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant :

Le contexte :

La création de la commune nouvelle Beaumont Saint Cyr est effective depuis le 1er janvier 2017. Dans le cadre de la préparation de la création de la commune nouvelle, courant novembre 2016, les conseils municipaux de Beaumont (CM du 14 novembre 2016) et de Saint Cyr (CM du 24 novembre 2016) ont actés par délibération la révision de leur PLU, pour disposer à termes d'un outil de gestion de l'urbanisme actualisé aux regards de la loi et compatible pour les deux territoires.

Le 1er janvier 2017, la commune nouvelle de Beaumont Saint Cyr rejoignait la Communauté Urbaine de Grand Poitiers. La compétence PLUi étant par la loi à cette date transférée aux EPCI, des délibérations concordantes actent le transfert de la Maitrise d'Oeuvre du projet de révision du PLU de la commune à l'EPCI de Grand Poitiers.

Par délibération du 6 décembre 2019, le Conseil de Grand Poitiers Communauté Urbaine a dressé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU ; la juridiction actuelle ne permettant pas de faire un unique PLU sur le territoire de la commune nouvelle, la procédure nécessite deux enquêtes publiques (réalisées concomitamment) et deux rapports d'enquête publique.

Le dossier :

Le dossier soumis à l'enquête répond formellement aux dispositions requises par la législation.

La présentation est largement illustrée, malgré une documentation volumineuse, les pièces constituant le dossier sont aisées à consulter, bien structurées, dans leur chronologie et leur contenu, contribuent à une appropriation progressive du projet, qu'il s'agisse :

- Du diagnostic de l'état initial,
- Des enjeux majeurs pour le territoire,
- Des évolutions envisagées par la collectivité et leur cohérence avec les orientations imposées par la loi et les documents de rang supérieurs.

Le règlement graphique disponible en version numérique vectorisée permet une consultation aisée du détail de chaque parcelle, la désignation de chaque lieu-dit compense l'absence du repérage des sections cadastrales. Les légendes et repérage facilitent l'accès au règlement écrit et sa compréhension.

Le règlement écrit est bien structuré dans sa forme et son contenu.

Commentaires : *Bien que considérés comme deux projets de PLU distincts, les deux révisions des PLU de Beaumont et de Saint Cyr été conduites concomitamment, par les mêmes acteurs, en ciblant la commune nouvelle comme champ d'application. Toutes les pièces produites sont structurées de manière identique, avec un contenu commun lorsque la thématique abordée le permettait.*

Le Projet :

La commune de Beaumont comptait 1913 habitants au recensement de 2014, répartis principalement entre le bourg de Beaumont et le village-rue de La Tricherie.

Les objectifs définis par le PADD à l'échelle de la commune nouvelle, prévoit une croissance démographique annuelle d'environ +1% ; la population de la commune nouvelle serait proche des 3500 habitants à l'horizon 2030. Pour le territoire de l'ancienne commune de Beaumont, cela correspond pour les 10 années à venir :

- A l'accueil sur la période de 210 nouveaux habitants et à un rythme moyen de 10 constructions nouvelles par an.
- A limiter à moins de 5 hectares la consommation d'espaces agro-naturels (à rapprocher des 15,5 ha consommés sur la période 2008 -2018 dont 10.5 ha pour le développement résidentiel) pour satisfaire au développement, de l'habitat, des équipements de la collectivité et des activités économiques, après la prise en compte des hypothèses d'occupation de logements vacants, de densification des zones urbanisées et de changement de destination des bâtiments.

Le projet respecte les contraintes de la trame verte et bleue, et conforte le caractère agricole de la commune, d'une part en préservant les zones A dédiées à cette activité, d'autre part en prévoyant la création d'une zone Ap valorisant les terroirs présentant des qualités agronomiques favorables à la culture de la vigne.

Le projet prend bien en compte, l'ensemble des risques naturels (existences de caves dans les côteaux, zones humides, zones inondables,..), les risques industriels et technologiques liées aux activités économiques, les pollutions et nuisances (A10, D910, Coopérative agricole,..) en précisant des règles d'implantation des habitations et de leurs annexes de nature à réduire, ou à défaut contenir le niveau d'exposition aux risques et nuisances.

Je constate que le projet montre une réelle volonté :

- De limiter l'étalement urbain en proposant un développement équilibré entre le bourg de Beaumont et le village de la Tricherie avec 3 OAP, proches des commerces et services existants, dédiée au développement résidentiel (zones 1AUh).
- De préserver les espaces naturels et agricoles en contenant le développement résidentiel au périmètre actuel pour la périphérie du bourg, le village-rue de la Tricherie et les autres villages répartis sur le territoire (zones Ub).
- De préserver le patrimoine naturel et architectural par un recensement exhaustif de ces éléments.
- De répondre aux exigences de mixité sociale en programmant pour l'OAP des Marteaux, à proximité des commerces et services, une proportion de logements sociaux ciblant l'habitat sénior.

La réglementation a également pris en compte le développement des entreprises industrielles et commerciales, favorisant ainsi leur pérennité et les emplois de proximité.

Commentaires : Je considère que dans son ensemble, le projet de révision de PLU du territoire de l'ancienne commune de Beaumont respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et que ces dernières sont en accord avec :

- Les lois SRU, Grenelle et ALUR relatives à l'urbanisme et l'aménagement du territoire.
 - Les documents de portée supérieure (SCOT Seuil du Poitou, SDAGE Loire Bretagne,..)
- Les orientations du PADD ne remettent pas en cause sur la période le dimensionnement des infrastructures communales.*

L'information du public :

Le rapport de présentation rappelle que le projet a fait l'objet d'une large concertation. Une 1^{ère} réunion publique de présentation des enjeux du PLU et de présentation du PADD s'est déroulée le 18 octobre 2018 en présence d'une quarantaine de personnes. Une 2nd réunion publique de présentation de la traduction réglementaire et du zonage a eu lieu le 6 juin 2019 comptant une trentaine de participants. Au-delà de cette concertation, un registre a été mis à la disposition du public, 2 rencontres se sont tenues avec les agriculteurs.

Les supports de présentation de ces 2 réunions publiques étaient accessibles sur le site internet de la commune jusqu'à la publication de l'avis de l'enquête publique.

Concernant l'enquête publique :

Conformément à la réglementation, le public a été averti dès le 11 septembre 2020 :

- ✓ Par la publication de l'avis d'enquête publique dans les éditions des quotidiens régionaux Centre Presse et Nouvelle République du 11 septembre et du 2 octobre 2020,

Et à partir du 11 septembre jusqu'à la clôture de l'enquête :

- ✓ Par apposition de l'affiche réglementaire en mairie de Beaumont Saint Cyr et en mairie annexe de Saint Cyr, à l'Hôtel de Ville de Poitiers,
- ✓ Par le panneau lumineux, le site internet et la page Face Book de la commune de Beaumont Saint Cyr,
- ✓ Par le site internet de Grand Poitiers Communauté Urbaine.

Commentaires : Je considère que toutes les personnes intéressées ont eu connaissance de la tenue de l'enquête.

Le déroulement de l'enquête :

Du 28 septembre au 28 octobre 2020 inclus, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions conformément aux dispositions de l'arrêté de Madame la Présidente de Grand Poitiers Communauté Urbaine.

Durant ces 31 jours, je considère que toutes les personnes intéressées ont eu la possibilité :

- ✓ De consulter le dossier d'enquête mis à disposition du public, à l'Hôtel de Ville de Poitiers, en mairie de Beaumont Saint Cyr et en mairie annexe de Saint Cyr aux heures habituelles d'ouvertures au public

- ✓ De consulter le dossier d'enquête accessible en ligne sur le site internet de Grand Poitiers.
- ✓ De consigner leurs observations, soit sur les registres mis à disposition, soit par mail sur l'adresse dédiée « enquete.plu.beaumont@grandpoitiers.fr », soit par courrier.
- ✓ De rencontrer le commissaire enquêteur lors des 3 journées de permanences tenues en mairie de Beaumont Saint Cyr et en mairie annexe de Saint Cyr.

Le respect des procédures COVID imposant un accueil individuel du public, s'est avéré être un facteur favorable à l'écoute et à l'échange entre le commissaire enquêteur et le public.

Les observations du public :

Constatant 53 visites et 61 observations, la participation du publique a été significative.

Commentaires : Parmi les contraintes environnementales, la réduction significative des surfaces ouvertes à l'urbanisation et la densification du tissu urbain imposée par la loi, sont les éléments les plus visibles du projet pour le public, susceptibles d'affecter l'acceptabilité sociale du projet.

Contrairement aux attentes, les observations concernant les zonages n'ont pas fait l'objet d'oppositions franches, elles représentent 40% des demandes et expriment pour la plupart un sentiment d'amertume, le public concerné étant toutefois sensible à la préservation des espaces agricoles. 25% des observations portaient sur des demandes d'informations complémentaires.

L'OAP des Marteaux, concentre plus d' 1/3 des observations produites par 12 intervenants riverains et 1 association, opposés au projet qui présente une urbanisation perçue en rupture avec l'existant.

Les avis et observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et des services de l'Etat :

Le porteur de projet a sollicité 21 PPA et services de l'Etat, 12 ont répondu et émis un avis favorable, dont 3, soit des avis « favorables sous réserves », soit émis des observations. La majorité des observations concernent des corrections et des mises à jour, ainsi que sur des compléments d'information permettant, de justifier les options prises et, le suivi opérationnel de l'exécution du PLU d'autre part.

Les réponses apportées par le porteur de projet

Le porteur de projet dans son mémoire s'engage à analyser pour l'approbation du PLU :

- ✓ Les avis des PPA et services de l'Etat et à justifier la prise en compte ou non de chaque réserve et observation,
- ✓ L'ensemble des observations émises durant l'enquête publique.

Un document récapitulatif de ces informations sera annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant le PLU.

Concernant l'OAP des Marteaux, le porteur de projet apporte par sa réponse une vision synthétique et cohérente du projet, en phase avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et confirmant que cette OAP a été définie dans le respect du cadre réglementaire qui s'impose à l'élaboration d'un PLU, qu'il s'agisse des lois relatives à l'urbanisme et à l'environnement ou des documents de portée supérieure. Toutefois, la vente de 2 parcelles contenues dans l'emprise foncière de l'OAP, nécessite une actualisation du projet ; son acceptabilité sociale nécessitera de créer les conditions d'un dialogue avec les habitants pour sa finalisation et sa mise en œuvre.

Le projet de révision du PLU de l'ancienne commune de Beaumont soumis à l'enquête publique, amendé des engagements pris par le porteur de projet d'analyser et de prendre en compte les avis des PPA et Services de l'Etat ainsi que les observations en cohérence avec le projet recueillies pendant l'enquête, constitue un référentiel d'urbanisme de nature à garantir un développement du territoire en accord avec les évolutions projetées ; en particulier :

- Localement, il dote la commune nouvelle de Beaumont Saint Cyr d'un outil de gestion du droit du sol commun, tout en prenant en compte la spécificité de chaque ancienne commune,
- Au niveau Grand Poitiers Communauté Urbaine, porteur du projet, il va permettre une optimisation des infrastructures et des services au bénéfice de la population.

A l'issue de cette enquête publique, j'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de révision du PLU de l'ancienne commune de Beaumont

Assorti des 2 recommandations et 2 suggestions suivantes

RECOMMANDATION 1 : Concernant l'OAP des Marteaux

Si cette OAP, pertinente pour le projet de territoire respecte en tout point le cadre réglementaire qui s'impose au PLU, je recommande, pour satisfaire à son acceptabilité sociale de créer les conditions d'un dialogue avec les habitants pour sa finalisation et sa mise en œuvre.

RECOMMANDATION 2 : Si les réserves émises par les PPA et services de l'Etat sont à lever à l'approbation du projet de PLU, la plupart des observations s'inscrivent plutôt dans une démarche de progrès, lors de la mise en œuvre du PLU. Il serait utile de définir quelques indicateurs simples et pertinents (ex : surfaces consommées, densité résidentielle, amélioration des performances énergétiques,...) dont la vérification périodique (annuelle par exemple) permettrait de vérifier la bonne exécution de ce PLU, et/ou d'envisager les actions correctives en cas de dérive constatée.

SUGGESTION 1 : Bien que le projet n'ait pas mis en évidence un problème d'acceptabilité sociale, la réduction significative des surfaces ouvertes à l'urbanisation a généré des frustrations évidentes ; Une suite favorable, lors de l'approbation du PLU, donnée à tout ou partie des observations du public concernant les demandes qui ne remettent pas en cause la cohérence du projet, serait de nature à fédérer la population autour de ce projet de territoire que représente le PLU.

SUGGESTION 2 : Quelques observations relèvent de l'application du PLU en-cours ; je propose, si la loi le permet, d'apporter la réponse à l'émetteur au plus tôt, sans attendre l'approbation du nouveau PLU. **Sont concernées les observation Be05, Be25 et SC05**



Le commissaire enquêteur
Le 25 novembre 2020