



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DRÔME

COURRIER ARRIVÉ LE

04 NOV. 2019

MAIRIE DE BEAUMONT-MONTEUX

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle aménagement

Affaire suivie par : Romain SEMONS
Tél. : 04 81 66 81 32
Fax : 04 81 66 80 80
courriel : ddt-pa-satr@drome.gouv.fr

Valence, le

30 OCT. 2019

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de
BEAUMONT-MONTEUX

LRAR: 2C 121732 45348

Objet : Révision du PLU

Avis des services de l'État sur le projet arrêté

Ref : SATR/PA – L-2019-174

PJ : Synthèse détaillée des avis des services de l'État
Copie courrier remarques DREAL

Par délibération en date du 22 Juillet 2019, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'a communiqué, le 30 Juillet 2019 aux services de l'État, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

D'ores et déjà, le projet arrêté a été soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui, dans sa séance du 24 Octobre 2019, a émis un avis favorable sur le règlement des zones A et N et sur les STECAL.

Suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, je suis moi-même amené à émettre un *avis favorable* sous réserve de :

- Prendre en compte les constructions à caractère social supplémentaires dans le PLU
- Supprimer le changement de destination n°8

À défaut de prendre en compte ce point précis, votre plan local d'urbanisme pourra se trouver juridiquement fragilisé.

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de votre PLU, ainsi que l'ensemble des observations destinées à accroître la cohérence et la qualité de votre projet, qu'il conviendra de prendre en compte préalablement à l'approbation de votre document d'urbanisme.

Le Préfet,

Hugues MOUTOUH

Révision du PLU de la commune de BEAUMONT-MONTEUX

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 22/07/2019

I – APPROCHE THÉMATIQUE

► Sur la croissance démographique et les besoins en logements :

La commune de BEAUMONT-MONTEUX connaît une croissance démographique soutenue et constante depuis 2007 (autour de **2%/an**). La population, bien que vieillissante, conserve un indice de jeunesse relativement élevé (> 1,3). La commune fait ainsi partie des communes les plus attractives du territoire de la communauté d'agglomération « Arche aggro ».

Afin de répondre à une des orientations forte du PADD visant une « croissance démographique modérée », le projet communal prévoit une croissance démographique de **1,05 %/an**. La population passerait de 1327 habitants en 2018 à 1504 habitants environ en 2030 (**+177 habitants**). Pour accueillir cette nouvelle population il sera nécessaire de produire **80 logements** en tenant compte d'un léger recul du nombre de personnes par ménage qui passerait de **2,6 à 2,55**.

Ces objectifs de croissance et de constructions doivent tenir compte du PLH de la communauté d'agglomération « Arche aggro ». Pour la commune, le PLH prévoit en 6 ans la construction de 41 logements dont 5 issus de la vacance. Par ailleurs, parmi ces logements, 5 seront sociaux ou conventionnés.

Afin d'être compatible avec les objectifs du PLH, le PADD affiche une production globale de **80 logements** pour les douze prochaines années (6,6 logements/an) dont 5 logements à caractère social.

La commune prévoit ainsi la construction de **11 logements** en dents creuses, **54 logements** en extension encadrés par 2 OAP, **5 logements** de plus avec l'opération de restructuration de l'ancienne boulangerie, **5 logements** seront des changements de destination potentiel et **5 logements** supplémentaires considérés comme vacants. Soit un potentiel de 80 logements à produire.

→ *Le projet de PLU est compatible avec les objectifs de construction du PLH. Il conviendra toutefois par souci de clarté, de modifier dans l'ensemble des documents le nombre de logements prévu au total et par secteurs. En effet, il varie de 76 à 79 en fonction des documents.*

→ *Le PLH prévoit 5 logements sociaux ou conventionnés sur 6 ans. On peut donc se projeter sur un total de 10 logements environ pour la durée du PLU. Or, le PADD n'identifie aucun secteur susceptible d'accueillir ces 5 logements sociaux ou conventionnés supplémentaires. Il sera nécessaire de le faire apparaître*

► Sur la consommation de foncier :

- Foncier à vocation d'habitat

Le SCOT Rovaltain prévoit une densité de 17 logements/hectares au minimum jusqu'en 2025 puis 20 logements/hectares jusqu'en 2040. Il est donc nécessaire pour le projet de PLU d'atteindre une densité proche de **18 logements/hectares**.

Le projet communal, en cohérence avec son objectif de « limitation de l'étalement urbain », prévoit de mobiliser les secteurs non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses). Ainsi les 11 logements prévus en « dents creuses » représentent la consommation de **1,17 hectares**. Soit **9,4 logements/hectares**.

Par ailleurs, deux nouveaux secteurs seront ouverts à l'urbanisation à hauteur de **2,71 hectares pour 59 logements** (dont 5 logements pour la restructuration de l'ancienne boulangerie). Cela représente une densité moyenne de **21,5 logements/hectares dans ces nouveaux secteurs**.

Le projet de PLU totalise une consommation foncière de **3,88 hectares pour 70 logements** nouveaux soit une densité **moyenne de 18 logements/hectares**.

→ *La densité moyenne des constructions, projetée dans le projet de PLU, est compatible avec celle indiquée par le SCOT Rovaltain*
→ *Le potentiel constructible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est pris en compte et l'extension de l'enveloppe urbaine est en prolongement de l'enveloppe urbaine existante.*

- Foncier à vocation d'activités

La zone d'activités dans le quartier de « l'Ile » d'une surface de 2,8 ha est divisé en deux secteurs. Le projet communal prévoit de joindre les deux secteurs par une extension d'une surface de **1,2 ha** (encadré par une OAP) afin de la développer compte tenu du remplissage total de la zone d'activités actuelle.

→ *Le projet d'extension de la zone d'activités est cohérent à l'échelle intercommunale.*

► Sur la qualité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- OAP n°1 « les thèpes 3 »

Le secteur d'une superficie de **1,6 ha** a pour vocation d'accueillir de l'habitat sous forme d'une opération d'ensemble (**21** logements en Zonage AUC actuellement AU fermé au PLU). Il se situe à proximité des équipements et services communaux en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Une servitude de mixité sociale de 40 % est inscrite dans l'OAP soit environ 7 logements.

Il est prévu un emplacement réservé (ER 1) pour la réalisation d'un cheminement piéton au nord de l'OAP.

- OAP n°2 « Quartier Raisinières »

Le secteur d'une superficie de **1,1 ha** a pour vocation d'accueillir de l'habitat sous forme d'une opération d'ensemble (**36** logements dont 16 comme résidences d'un Ehpad). Il se situe à proximité des équipements et services communaux en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Une servitude de mixité sociale (ERa) est inscrite dans l'OAP.

L'OAP prévoit un cheminement piéton au Nord.

- OAP n°3 « Quartier de l'Ile »

Le secteur d'une superficie de 1,2 ha correspond à l'extension de la zone d'activités.

→ *Les OAP permettent de cadrer de façon cohérente les zones qui s'ouvrent à l'urbanisation et assurent une densité importante servant l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers.*
→ *Il conviendra de prévoir un emplacement réservé pour la réalisation du cheminement piéton au Nord du quartier Raisinières.*

► Sur les STECAL:

- En zone A

1. Stecal (Ae1) d'une superficie d'**1,09 ha** en vue de développer une activité existante de transport routier de marchandises (liée à l'agriculture). Il prévoit la construction d'atelier, entrepôt, garage de poids lourds, bureau avec des superficies limitées. Actuellement l'occupation du sol se scinde en deux parties : stockage (6940 m²) et jachère (2360 m²). L'emprise au sol des constructions permises sera limitée à 600 m² et la surface de plancher à 660 m².

2. Stecal (Ae2) d'une superficie de **0,36 ha** pour un projet de développement d'activité existante d'un artisan chaudronnier. L'emprise au sol des constructions supplémentaires ou extension sera limitée à 150 m² et la surface de plancher à 200 m².

→ *Les STECAL n'apportent pas de remarques particulières*

- En zone N

3. Stecal (NT1 et NT2) permettant le développement du « jardin zen » d'Erik Borja, principale attraction touristique de la commune, avec les caves viticoles.

Le jardin zen a été créé en 1973 autour d'une ancienne bergerie. Différents jardins le composent : le jardin d'accueil, le jardin de méditation, de thé, méditerranéen, de promenade et le jardin du Dragon. La surface total est de **3,78 ha**. Le projet consiste à assurer un meilleur accueil du public et faire des aménagements.

4. Stecal sur deux secteurs dédiés aux activités sportives et de loisirs (NL **4,8 ha** et NL **1,6 ha**).

Le règlement permet :

- la construction et l'extension des équipements d'intérêts collectifs destinés aux activités sportives.
- les constructions (limité) d'habitation intégrées à la construction, à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage permanent (80 m² et 20 % de surface de plancher)
- Les aires de stationnements publics
- les aménagements extérieurs et installations extérieurs nécessaires à l'accueil du public, aux aires de jeu, de jardin public et de loisirs

→ *Les STECAL devront être réduite et se rapprocher de la limite des constructions ou aménagements envisagés*

► Sur les emplacements réservés :

- L'emplacement réservé n°2 d'une surface de **488 m²** a pour objet la création d'un parking. Le ténement est en extension de l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans le cadre d'une OAP dans le PLU arrêté.
- L'emplacement réservé n°3 d'une surface de **2166 m²** a pour objet la création de l'extension du cimetière.

→ *Les emplacements réservés consommateurs d'espaces importants sont justifiés*

► **Sur les risques :**

- Zonage : les différents secteurs inondables figurent sur la carte sous la forme de trames hachurées. Un contour permettrait cependant de mieux les délimiter.
- Règlement : les zones à risques d'inondation sont réglementées par un article spécifique des dispositions générales, en précisant que les interdictions se surajoutent à celles de chaque zone et qu'à l'inverse, les projets autorisés ne peuvent être admis que lorsque le règlement de la zone le permet. Un rappel de ce principe figure au paragraphe 2.2.4 de chaque règlement de zone mais tend à diminuer la portée du règlement spécifique au risque.

→ *Il serait souhaitable d'ajouter un contour autour des trames hachurées pour une meilleure lecture*
→ *Il conviendra de faire figurer le règlement spécifique au risque dans un article du règlement s'imposant à toutes les zones et de faire un rappel en tête de chaque zone afin d'assurer la lisibilité et la stabilité juridique du document.*

► **Sur l'eau :**

→ *Dans la pièce 2d (État initial de l'environnement), il faudra ajouter le classement en zone de répartition des eaux (ZRE).*
→ *Il sera nécessaire d'ajouter que la commune de Beaumont-Monteux est classée en zone de répartition des eaux du Sous-bassin de la Drôme des collines par arrêté interpréfectoral n° 2014-352-0005 et 2014-363-002 du 29/12/2014.*
Dans les zones classées ZRE, tout prélèvement supérieur ou égal à 8 m³/h dans les eaux de surface et leurs nappes d'accompagnement est soumis à autorisation, à l'exception :
1. des prélèvements soumis à une convention relative au débit affecté (art. R211-73),
2. des prélèvements inférieurs à 1000 m³/an réputés domestiques.
Le classement en zone de répartition des eaux impose également des rendements de réseaux eau potable plus stricts.

► **Sur les changements de destination:**

→ *Le bâtiment n°8 est adapté à l'activité agricole (entrée indépendante, isolé de toute habitation...) et ne peut être considéré comme susceptible de changer de destination. Il sera nécessaire de le supprimer.*

II – REMARQUES APRÈS ANALYSE DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

► **Sur le rapport de présentation :**

- Il conviendra d'ajouter dans le rapport de présentation un tableau précisant les motifs de non prise en compte de certaines dents creuses ou divisions parcellaires dans le calcul du potentiel constructible.
- P. 112 : une erreur doit être corrigée dans le tableau présenté : la colonne « constructions attendues » présente un total « village » de 3 et non de 4. il sera nécessaire de la modifier pour rendre juste le calcul du nombre de logements dans cette colonne.
- P.97 : Il sera nécessaire de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone Auf.

► **Sur les dispositions du règlement écrit :**

- Il conviendra de prendre en compte les remarques faites par la DREAL (Voir document DREAL joint).
- Afin d'intégrer l'obligation de la lutte contre la prolifération de l'ambrosie en l'application de l'arrêté préfectoral n° 2011 201-033 du 20 juillet 2011 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie dans le département de la Drôme, il est demandé d'y faire référence dans les dispositions générales.
- Il conviendra de supprimer les articles qui ont pour contenu « non réglementé ».
- P.58 : il sera nécessaire de reprendre le règlement type de la CDPENAF qui préconise une distance maximale entre habitations et annexes/piscines à 20 mètres et non 30 mètres comme indiqué.

► **Sur le règlement graphique :**

- Il conviendra de faire apparaître plus visiblement la trame intitulé « mixité sociale et fonctionnelle »

PRÉFET DE LA DRÔME

03 OCT. 2019

SATR/PA

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne - Rhône-Alpes

Unité inter-départementale
Drôme-Ardèche

Valence, le 07 OCT. 2019

Cellule 1 – Contrôles techniques et urbanisme

Affaire suivie par :

Christophe BOUILLOUX – Chef de cellule

Tél. : 04 75 82 76 20

Courriel : christophe.bouilloux@developpement-durable.gouv.fr

Stéphane MAILLET

Tél. : 04 75 82 76 22

Courriel : stephane-l.maillet@developpement-durable.gouv.fr

20190923-LET-DAUR0398-

AvisPluArreteBeaumontMonteux-v01s.odt

Le chef de l'unité inter-départementale

à

Direction Départementale des Territoires de la Drôme

Service aménagement du territoire et risques

Pôle aménagement

4, place Laënnec – BP 1013

26015 VALENCE Cedex

OBJET : Consultation sur le projet de PLU arrêté de la commune de BEAUMONT-MONTEUX.

REFER : Courrier de la mairie en date du 31-07-2019.

Par courrier cité en référence, la commune de BEAUMONT-MONTEUX (26600) sollicite l'unité inter-départementale Drôme et Ardèche de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes sur son projet de PLU arrêté par délibération en date du 22-07-2019.

Pour les éléments qui nous concernent, les documents n'appellent pas d'observation de notre part, hormis en « Pièce n°5 – RÈGLEMENT / « Règles relatives aux risques » :

- L'avant dernier tableau de la p.13, tableau relatif aux canalisations SPSE de transport d'hydrocarbure, indique que la canalisation dénommée « PL3 » est d'une pression de 157,1 bars,

Alors que l'arrêté préfectoral joint au dossier indique 57,1 bars.

Pour la directrice de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes,
Par délégation,

Le chef de l'unité inter-départementale Drôme-Ardèche,



Gilles GEFFRAYE

Copies :

1 – DREAL / Services CIDDAE, MAP et PRICAE. (par mél),

2 – Mairie de BEAUMONT-MONTEUX (1, place de la Mairie – 26600 BEAUMONT-MONTEUX),

3 – Subdivision 1 / urbanisme,

4 – Chrono urbanisme.