

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

SUR LE PROJET DE **RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

DE LA COMMUNE DE :

BEAUMONT

PRÉSENTÉ PAR « CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE »

DEPARTEMENT DU PUY DE DÔME.

OBJET ET DESCRIPTION DU PROJET :

La commune de Beaumont a prescrit le 31 mai 2016 la révision de son PLU. Elle a transféré à Clermont Auvergne Métropole la procédure de révision. Le PAC et la note d'enjeux de l'état ont été reçus début 2017.

En 2019 et 2020 le PADD a fait l'objet de débats et d'échanges entre la commune et l'intercommunalité menant à sa modification (sur demande de la MRAe en particulier) pour présentation au public. Le projet définitif a été présenté le 14 février 2020.

Le projet a été approuvé le 29 juin 2021 par la commune de Beaumont.

Le bilan de la concertation et le projet ont été approuvés le 2 juillet 2021 par le conseil métropolitain.

L'arrêté de mise à l'enquête a été pris en date du 7 octobre 2021.

Il est important de noter que la commune de Beaumont a dû trouver dans ce projet un équilibre difficile entre des intérêts contradictoires :

- Les besoins de Clermont métropole et du Grand Clermont,
- Ses propres besoins dont la réhabilitation du centre-ville,
- Les exigences réglementaires de préservation des zones N et l'amélioration de leur protection,
- Les obligations réglementaires (loi SRU) visant le respect des taux de logements à caractère sociaux (Beaumont doit acquitter depuis plusieurs années les pénalités de non-respect de l'objectif de 20 % (60 000 euros par an) par décision du Préfet).

Le bilan de la concertation a démontré la volonté de la commune d'informer la population de manière exhaustive dans un contexte sanitaire difficile.

Le rapport de présentation a pris en compte la réglementation et les documents supra-communaux. Il analyse correctement les données démographiques, socio-économiques, les enjeux de fonctionnement, les enjeux paysagers et environnementaux et comporte un résumé non technique de l'étude d'impact.

Le PADD issu du diagnostic s'articule autour de 6 orientations :

- Anticiper et répondre aux besoins de tous en matière de logements,
- Assurer un développement urbain cohérent qui se base sur des sites stratégiques et faiblement consommateur d'espace,
- Répondre aux besoins de proximité des populations en matière d'équipements, d'activités et de commerce,
- Améliorer la qualité du réseau viaire et repenser la mobilité,
- Assurer la qualité urbaine du territoire et maintenir son cadre de vie,

- Limiter l'impact écologique du développement urbain de demain.

Les OAP sectorielles définissent les secteurs potentiels de construction pour environ 300 logements. Le solde, soit 300 logements également, est à développer à partir des divisions parcellaires, des vacances et des dents creuses. L'impact foncier sur les zones naturelles est très limité si l'on tient compte des régularisations et des modes de comptabilisation différents d'un plan à l'autre.

L'OAP thématique porte sur les déplacements, la mobilité et la voirie :

- Restructurer la route de Romagnat et la rue de l'hôtel de ville par un traitement paysager et l'ouverture à d'autres modes de déplacement,
- Mettre en place un plan piéton et marche urbaine,
- Valoriser le chemin vert et poursuivre son aménagement,
- Mettre en œuvre un schéma cyclable.

Les indicateurs de suivi ont été définis.

Le règlement est organisé en fonction des articles définis par le code l'urbanisme. Les destinations et obligations du zonage sont correctement identifiées.

Sont décrits :

- La destination des constructions, usages des sols et nature d'activité,
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Les équipements et réseaux.

Les espaces boisés naturels, le patrimoine bâti et naturel, les emplacements réservés et les risques naturels sont cartographiés.

Les emplacements réservés sont au nombre de 16. Ils correspondent principalement au projet LUSO, aux aménagements pour piétons, au chemin vert et à la création d'espaces publics.

Le petit patrimoine est identifié et protégé.

La zone 1AU correspond à l'OAP de « La Mourette »

La zone 2 AU correspond à une zone naturelle en continuité de la zone d'activités du « Champ Madame ». Une procédure de modification ou de révision est nécessaire pour l'activer.

CONTENU DU DOSSIER ET COMMENTAIRES DES PPA :

Le dossier était composé ainsi :

- L'arrêté de mise à l'enquête de Clermont Auvergne métropole
- le bilan de la concertation,

- le rapport de présentation contenant la justification des choix retenus et l'incidence des orientations futures sur l'environnement,
- Le PADD,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique et la cartographie des emplacements réservés,
- les annexes : notamment les plans des servitudes et de risques, le plan des réseaux,
- les OAP,
- les avis des PPA,
- les commentaires de l'AE.

Il était dense mais suffisamment explicite. Il n'a pas appelé de demandes majeures de précisions de ma part.

Toutefois quelques erreurs matérielles n'affectant pas la philosophie et l'économie générale du projet ont été détectées dans le dossier, la version « papier » présentée au public présentant quelques différences minimales avec la version parue sur internet qui a été corrigée en cours d'enquête.

J'ai rencontré le 28 septembre 2021 les demandeurs en mairie de Beaumont. L'inventaire des pièces du dossier a été fait, le contenu de l'arrêté a été défini, les dates de permanences ont été arrêtées, les moyens d'intervention du public ont été recensés et les délais et moyens d'information ont été fixés.

Les intervenants ont particulièrement attiré mon attention sur les points suivants du dossier :

- La rédaction finale du dossier tient compte des demandes de la MRAe de 2019 visant la protection des couloirs thermophiles et une plus forte densification. Dans ce cadre le projet d'aménagement du secteur « Des Gattaux » a été abandonné ramenant l'objectif de construction de 785 logements à environ 600.
- La difficulté à mettre en place des programmes de réhabilitation et de réinvestir le parc des logements vacants.
- La volonté de la commune de restructurer le cœur de ville et son attractivité où la commune dispose de propriétés foncières importantes (appel à projet).
- L'effort important consenti dans les projets sociaux du nouveau PLU (30 %) pour permettre d'atteindre un parc de plus de 20 % contre 17 actuellement.
- Le passage de 53 à 77 logements à l'hectare.
- Le développement du mode doux de déplacement.
- Le maintien de la ceinture verte (vallée de l'Artière, forêt de la Chataigneraie).

Les PPA ont été saisis officiellement le 21 juillet 2021 par courrier RAR pour réponse sous 3 mois. Ce courrier précisait le mode d'accès au dossier pour son instruction, en l'occurrence par voie dématérialisée sur le site internet de Clermont Auvergne métropole. La procédure et les délais de saisine ont ainsi été respectés.

L'AE avait demandé, préalablement, la réalisation d'une évaluation environnementale dans son courrier du 2 octobre 2019 dans le cadre de l'examen au cas par cas. Cette étude devait notamment examiner les possibilités de modération de consommation d'espace et préciser l'impact du projet sur les corridors thermophiles sur le secteur « Les Gattaux ». Il en est tenu compte dans le projet présenté au public. Le site des « Gattaux » a été abandonné et le nombre de logements envisagés a diminué de 24%.

L'AE, dans son avis du 28 octobre 2021 (hors délais mais pris en compte dans le dossier par le demandeur) recommande en particulier :

- De justifier d'un objectif de développement démographique sur la durée du PLU.
- D'affiner la hiérarchisation des enjeux à l'échelle communale,
- De s'assurer de l'absence de tout risque naturel sur le secteur de La Mourette, notamment dans la perspective d'y développer un secteur d'habitat,
- De développer davantage les mesures d'évitement et de réduction proposées,
- D'approfondir à l'échelle communale la thématique « air, énergie, climat » et de dresser un bilan carbone relatif au projet de territoire,

L'ARS a émis quelques remarques :

- Actualiser les informations concernant les services publics d'eau potable,
- Mentionner le radon dans la rubrique « Risques » et définir les modes de construction en conséquence,
- Analyser les sols pollués avant construction,
- Rédiger un chapitre sur les nuisances sonores dans le PADD 6,
- Compléter le PADD 5 avec des commentaires sur la qualité de l'eau et les nuisances sonores,
- Indiquer les essences de boisement conseillées sur l'OAP thématique,
- Décrire les moyens utilisés pour lutter contre le moustique dans les zones nouvellement constructibles et lors des travaux de réalisation.

RTE a émis 2 remarques :

- Compléter la liste des servitudes,

- Compléter le règlement avec les dispositions particulières applicables au réseau de distribution.

La Chambre des métiers a émis un avis favorable en insistant sur la création de commerces et services de proximité.

La CCI a émis un avis favorable en insistant sur la création de commerces et services de proximité.

La CDPENAF a émis un avis favorable avec commentaires :

Il convient de prendre en compte les zones humides avérées dans les nouvelles zones à urbaniser ainsi que sur les dents creuses de plus de 1000 m².

L'État (Préfet et DDT) a émis un avis favorable avec quelques réserves :

- Démontrer l'absence de risque « mouvement de terrain » sur le secteur « La Mourette »,
- Confirmer l'objectif de 91 logements sur la période 2023/2025,
- Réaliser un recensement des zones humides,
- Créer une voie cyclable sur le projet « La Mourette »,
- Revoir le positionnement du parc relais et la politique d'équipement de places de parkings sur les OAP,
- Prendre en compte les remarques figurant dans l'annexe à leur courrier.

La SMTC a émis un avis favorable avec 3 suggestions :

- Revoir à la baisse les obligations en matière de stationnement pour l'OAP du CT municipal et conjointement augmenter la capacité d'accueil des 2 roues en cohérence avec le développement des modes de déplacement doux.
- Imaginer une liaison piétonne entre le secteur des « Collonges » et l'avenue du Mont Dore.
- Examiner un espace sans voiture sur l'OAP de la « Mourette » en cohérence avec l'OAP thématique afin de faire figure d'exemple au sein de l'intercommunalité. Des solutions sont proposées par la SMTC.

Le Grand Clermont a considéré que le projet était compatible avec le SCoT. Il souhaite que la commune s'inspire des méthodes employées par l'intercommunalité pour maintenir des espaces perméables dans les zones urbaines en définissant le CBT (coefficient de biotope) et le PLT (coefficient de

pleine terre). Il recommande la modification des règles de hauteur en zone UC pour permettre l'installation d'activités en rez-de-chaussée.

PROCÉDURE, DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE ET ANALYSE DES REMARQUES ET DES RÉPONSES :

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une parution sur les journaux « La Montagne » (11 octobre et 2 novembre 2021) et « Les petites affiches d'Auvergne 63 » (9 octobre 2021).

L'avis d'enquête et l'arrêté intercommunautaire étaient affichés sur tous les panneaux de la commune (y compris déroulants sur la voie publique) et à Clermont Auvergne Métropole. Cet avis était repris sur les supports électroniques de la commune et de la communauté.

Le registre a été signé, côté et paraphé le 26 octobre 2021.

L'enquête s'est déroulée du 26 octobre au 26 novembre 2021. Le dossier était consultable en mairie, à l'intercommunalité ou sur leurs sites internet. Les remarques pouvaient être portées sur les registres, adressées au commissaire-enquêteur par courrier à la mairie de Beaumont ou encore être transmises par le site internet dédié. Les permanences ont été tenues les :

26 octobre 2021 de 9 à 12 heures	Mairie de Beaumont
3 novembre 2021 de 14 à 17 heures	d°
9 novembre 2021 de 9 à 12 heures	d°
18 novembre de 14 à 17 heures	d°
26 novembre de 14 à 17 heures	d°

Il y a eu un incident au cours de celles-ci, vol du règlement qui a été remplacé dans les meilleurs délais. La commune a déposé une plainte à ce titre. Le registre a été clos le 26 novembre 2021.

Au cours de l'enquête il y a eu 38 visites, 15 courriers et courriels, 2 pétitions (98 signatures manuscrites et 540 signatures électroniques) et 15 inscriptions sur les registres pour un total de 725 observations.

Ces observations (hors les 7 demandes d'information et les 2 remarques sur le contenu du dossier électronique) peuvent être listées ainsi après regroupement par thème :

Sur le zonage :

- Le projet de classement du secteur de « La Châtaigneraie » en US2 est très fortement remis en cause par les riverains (**661 remarques**) quant à ses effets sur la qualité de la vie locale (trafic, hauteur des bâtis et nombre, limite d'implantation, capacité des réseaux et annexion d'une zone N). Les habitants demandent le gel de tout projet avant révision du classement et du règlement et réflexion sur les voiries de desserte.

Sur les OAP :

- Les riverains souhaitent la mise en œuvre rapide du déménagement du CET (**1 remarque**).
- Le projet de « La Mourette » devrait faire l'objet d'une dépollution des sols et d'un retour au TN ou d'un déplacement. De plus son impact local (densification, circulation, vue, ...) est trop important (**10 remarques**).
- Quelques observations sur une meilleure prise en compte de l'environnement dans la ville, la protection du cloître et sur la création d'une OAP « Cœur de ville » (**13 remarques**).
- Terrain inadapté pour le « Matharet » (**1 remarque**).

Sur le projet dans sa globalité :

- Amélioration de l'étude des risques radon et pollution des sols (**2 remarques**).
- Impact d'une densification trop forte sur le bruit, le trafic, le manque de parkings (**17 remarques**).
- Meilleure répartition des logements sociaux (**3 remarques**).
- Prise en compte des espèces protégées dans l'étude faune/flore (**2 remarques**).
- Devenir du projet LUSO et de son emplacement réservé (**1 remarque**).
- Disparition du projet de zone sédentaire pour les « gens du voyage » (**1 remarque**).
- Constructions à énergie neutre.

Sur les demandes de constructibilité (**4 demandes**) :

- Parcelle 357 Chouvel : classée en zone N avec aléa « mouvement de terrain ».
- Parcelle 156 Menu : classée en zone N mais terrain de 400 m² viabilisé depuis longtemps. Recevable au titre de la densification, mais à apprécier par la commune.
- Parcelles 360, 366, 367 et 378 (Vernadaud et Cavier) : ces parcelles intégrées en US2 « La Châtaigneraie » sont privées et aucun accord semble n'avoir été passé entre les propriétaires et la clinique sur leur future utilisation. A examiner par la

commune peut-être dans le cadre UG sous réserve du risque « mouvement de terrain ».

Pour ma part j'ai formulé les questions suivantes :

- Pensez-vous pouvoir subordonner le zonage US2 à une consultation préalable des riverains et à la création d'une OAP spécifique intégrant une réflexion globale sur la perception visuelle et la hauteur des bâtis, les limites séparatives, le trafic induit, la modification des règles de circulation à l'intérieur et à l'extérieur du projet et les aménagements paysagers quitte à envisager une modification simple du PLU ultérieure ? Vous disposez également d'un outil adapté à cette démarche : l'enquête complémentaire
- Quelle est la position de la commune de Beaumont sur la LUSO et les emplacements réservés qui y sont attachés ?
- La dépollution des sols sur l'OAP « La Mourette » et le retour au TN sont-ils envisagés ?
- Le projet de déménagement du CT est-il déjà à l'étude ?
- L'OAP thématique peut-elle être complétée pour tenir compte des remarques des PPA (SMTC, Grand Clermont) ? Est-elle programmable rapidement ?
- La circulation rue de Varennes (voie structurante) inquiète les riverains. Peut-on envisagé des aménagements piétons de protection et la mise à sens unique de la voie ?
- La mise en place une OAP cœur de ville est-elle envisageable ?
- L'OAP « La Mourette » nord aura un effet non négligeable sur les cônes de vues. Peut-on limiter les hauteurs de construction ?

Les remarques du public ainsi que celles des PPA et mes propres observations ont été consignées dans le PV remis le 29 novembre 2021 au porteur de projet.

Clermont Auvergne métropole et Beaumont ont répondu au PV d'enquête le 14 décembre 2021 dans un document exhaustif de 27 pages. Toutes les questions et demandes ont été traitées.

Les principales décisions, concessions et réponses sont les suivantes :

- Au titre du public :
 - Le règlement du zonage US2 sera revu pour satisfaire les demandes des riverains. Certaines parcelles seront reclassées et la situation actuelle du parking ne constitue qu'une régularisation issue des décisions

communales antérieures (2005). Pour le moment la circulation interne au site ne peut être modifiée, le parcellaire étant privé.

Une enquête complémentaire est envisagée sur ce point impliquant une modification substantielle.

- Le secteur « La Mourette » entre dans le principe de densification réglementaire et est en cohérence avec les documents supra-communaux.
- La prise en compte des efforts environnementaux en milieu urbain est démontrée. Le projet « cœur de ville » sera présenté rapidement en conseil municipal.
- Une notice « Radon » sera annexée au PLU.
- La densification, la circulation induite et les stationnements sont traités dans le cadre des documents supra-communaux et des obligations qui en résultent. Dans ce contexte la partie Est de la commune présente plus de disponibilités foncières.
- Les secteurs affectés en « N » sont maintenus et suivis au titre faune/flore.
- Le PLU de la métropole décrira les décisions prises sur le projet « LUSO ».
- Les terrains initialement envisagés pour la sédentarisation des « gens du voyage » ne sont ni propices à cette installation ni viabilisés. D'autres solutions ont été mises en place dans le cadre supra-communal.
- Le statut de quelques parcelles sera revu sans que cela soit significatif sur les équilibres prévus.

➤ Au titre des PPA :

- La majorité des demandes des PPA a été prise en compte par la commune. Ce qui ne peut pas être suivi d'effet est déterminé par l'absence d'information disponible, les impossibilités techniques ou des dispositions réglementaires respectées.
- Celles relevant de la compétence de la métropole et du PLUi seront traitées ultérieurement.
- Les organismes UDAP et ADS sont consultés pour l'impact paysager des projets.
- La commune est intégrée dans le projet INSPIR.
- La réduction du nombre de stationnement sur certaines OAP n'est pas compatible avec le manque de disponibilités de places publiques.
- L'objectif de logements sociaux sur 2023/2025 est difficile à déterminer.
- Pas de réponse sur le moustique tigre.
- Convaincre les populations à utiliser les modes de déplacement doux est difficile à mettre en œuvre. Un point pourra être fait après la réalisation des ouvrages correspondants.

➤ Au titre du CE :

- Le règlement du secteur US2 sera revu.

- Le projet LUSO est examiné dans le cadre de la métropole.
- Le projet de déménagement du CT est déjà à l'étude.
- Le secteur « La Mourette » fera l'objet d'une étude de pollution des sols.
- Les remarques des PPA, SMTC et Grand Clermont, concernant les modes doux de déplacement, sont difficiles à mettre en œuvre et peu productifs.
- Le projet « Cœur de ville » va être présenté en conseil.
- La rue Varenne vient de recevoir une signalétique renforcée.
- Les hauteurs de construction sur l'OAP « La Mourette » sont déjà limitées.

Ces réponses sont globalement précises, satisfaisantes et responsables.

ÉVALUATION DU PROJET :

Le projet satisfait les obligations supra-communales (SCoT, PLH notamment) et est conforme à la réglementation qui régit l'élaboration et le contenu des PLU. Il a été élaboré en tenant compte des impacts potentiels sur l'environnement et en mettant en œuvre la séquence ERC.

Globalement l'exercice a été très correctement réalisé.

La commune doit faire face à des enjeux contradictoires :

- Ses besoins propres,
- Les besoins de l'agglomération,
- Les objectifs du SCoT,
- La réglementation sur le taux d'habitat social,
- La nécessaire protection de l'environnement.

En synthèse et pour la décennie à venir la commune envisage :

- La création de 600 logements,
- L'atteinte du taux de 20 % de logements sociaux,
- L'amélioration de son réseau viaire et des déplacements doux,
- L'apaisement du cœur de ville par la création et l'équipement de zones de partage de l'espace public.

Le programme de construction, réhabilitation et mobilisation des espaces disponibles me semblent très (trop) ambitieux. Il repose pour partie sur des hypothèses aléatoires de reconquête des vacances, de divisions parcellaires et d'annexion des dents creuses qui ne sont maîtrisables qu'en fonction du bon vouloir des propriétaires.

Les OAP sectorielles sont en revanche parfaitement ciblées et judicieuses. Elles permettront d'atteindre un pourcentage important de l'objectif. Celle concernant le CT municipal revêt un caractère urgent, les riverains se plaignant fortement de son activité bruyante. Celle concernant le secteur de « La Mourette » est la plus productrice de logements dont une part sociale intéressante.

L'OAP thématique est particulièrement intéressante. Elle vise l'amélioration de la qualité de la vie des habitants de Beaumont et un meilleur partage de l'espace public qui leur est dédié. Ce projet peut être mis en œuvre rapidement car plus facile à atteindre que les projets de logements.

Il convient en effet de repenser le trafic routier, constitué principalement d'un transit local non imputable à la commune, d'aménager les pistes cyclables et les circuits piétons entre les quartiers et le centre-ville et enfin de créer le cadre végétal et signalétique correspondant. La proposition de SMTC semble intéressante à cet égard.

Un point sur l'ancien projet LUSO est nécessaire.

L'objectif social constitue également une priorité pour atteindre les objectifs réglementaires et s'affranchir des pénalités coûteuses appliquées à la commune. Toutefois cet objectif ne doit pas aboutir à une déstabilisation des équilibres dans les quartiers déjà constitués et homogènes. La commune confirme cette volonté en prévoyant une intégration progressive et supportable.

Il est nécessaire que quelques points soient encore travaillés sur la zone US2 qui inquiète les riverains et qui ouvre des possibilités de construction difficilement intégrables dans son environnement. Une concertation préalable serait bienvenue. Cependant maintenir en zone N ce secteur ne présente pas d'intérêt dans la mesure où les sols sont déjà totalement artificialisés, le classement en zone U ne faisant que régulariser un état de fait.

Sur la forme je peux regretter que la mise au point des documents de l'enquête avec le porteur de projet par délégation ait été assez compliquée et qu'il ait fallu mettre à jour le document électronique en cours d'enquête.

Pour conclure ce projet, bien que très ambitieux, présente de très bonnes qualités d'analyses et d'orientations induites tant urbaines qu'environnementales. Il convient juste de l'optimiser en fonction des remarques reçues ce à quoi la commune s'est engagée dans son mémoire en réponse.

EN CONCLUSION :

Je constate,

- que le public a pu prendre connaissance du projet sans obstacle ou limitation de l'information malgré quelques ajustements tardifs n'affectant pas le PADD et l'économie du PLU et le vol d'un document « papier » immédiatement remplacé,
- qu'il n'y a pas eu d'autres incidents au cours de l'enquête,
- que l'enquête publique a eu lieu dans le respect de la réglementation qui s'y attache,
- que la commune a répondu à l'ensemble de mes demandes préalablement à l'enquête,
- que le projet est conforme à la réglementation applicable à l'élaboration des PLU et que le dossier était complet,
- que l'obligation de concertation préalable a été mise en œuvre dans de bonnes conditions avec toutefois des contraintes sanitaires limitant les réunions publiques,
- qu'il a été tenu compte des commentaires de l'AE bien qu'hors délais,
- que les PPA ont été consultés régulièrement,
- que le public s'est exprimé au moyen de 725 remarques ou observations,
- que la commune a répondu à la totalité des questions posées dans le procès-verbal d'enquête,
- qu'il a été nécessaire de faire des modifications mineures sur le dossier internet au cours de l'enquête.

Je considère,

d'un point de vue général :

- que le dossier est complet, clair et compréhensible par le public,
- que le diagnostic cerne bien les particularités et les caractéristiques spécifiques du territoire communal dans son contexte intercommunautaire,
- que les axes de développement économiques, bien que limités en nature et en nombre (commerces et artisanat), sont identifiés et cohérents avec le caractère urbain de la commune,
- que l'évolution démographique envisagée est ambitieuse car soumise au PLH communautaire,
- que les objectifs du SCoT, et en général de tous les plans et schémas opposables, sont respectés,

- que les enjeux identifiés dans le PADD sont respectés.
- que les réponses apportées au PV de synthèse sont complètes et suffisamment motivées.

du point de vue environnemental :

- que le projet renforce la protection des zones naturelles et identifie les trames écologiques,
- que les surfaces prises sur la zone « N » sont extrêmement limitées et correspondent plutôt à des « dents creuses » ou à des régularisations,
- que la zone US2 constitue pour partie et de fait aujourd'hui le parking de la clinique et que les sols intégralement artificialisés ne présentent plus les caractéristiques d'une zone naturelle à l'exception des quelques boisements décoratifs. Cette modification s'apparente plus à une régularisation d'une situation irréversible qui, d'ailleurs, avait été autorisée en 2003 et 2005 de façon réglementaire.
- que les risques naturels sont identifiés mais qu'il convient de les compléter et que la cartographie qui en résulte protège de façon satisfaisante les biens et les personnes,
- que le PLU met en place quelques pistes pour développer les modes de déplacement « doux »,
- que la création de zones « apaisées » améliore le cadre de vie des habitants et qu'à ce titre le projet « cœur de ville » à paraître en constitue une part importante,
- qu'en réponse à la majorité des demandes environnementales des PPA, la commune s'est engagée de façon satisfaisante à modifier le PLU sans que ce soit substantiel,
- que les quelques demandes des PPA non prises en compte sont justifiées par des impossibilités techniques, un manque d'information ou la non-obligation réglementaire.

du point de vue de l'urbanisme :

- que le principe de densification des zones urbaines est globalement vérifié dans les aménagements et les projets individuels, mais que l'objectif est ambitieux
- que la consommation moyenne de surface par logement est en baisse significative et participe à cette densification,
- que la volonté de promouvoir les réhabilitations, les divisions parcellaires et les vacances est clairement exprimée malgré les difficultés à l'atteindre,

- que les efforts importants consentis pour diversifier et augmenter l'offre de logements sociaux sont conformes aux orientations réglementaires et à celles du SCoT,
- que les conditions de réalisation architecturales, paysagères, spatiales et environnementales des OAP, sont homogènes avec l'urbanisme local ancien et récent et sa perception,
- que les choix d'implantation des futurs bâtis limitent les coûts de raccordement à la voirie et aux réseaux ménageant ainsi les charges publiques,
- que les réseaux sont suffisants pour absorber l'augmentation de population,
- que les OAP et le PADD peuvent permettre le développement des activités artisanales et commerciales de proximité.

Du point de vue du public :

- que la phase de concertation a été menée avec une réelle volonté d'information malgré les difficultés sanitaires,
- que le dossier « papier » présenté au public était conforme,
- qu'il y a eu une erreur matérielle dans le dossier présenté sur le site internet mais que cette anomalie a été corrigée en cours d'enquête.
- que les demandes traitant de l'économie générale du PLU ont reçu des réponses satisfaisantes dans le mémoire en réponse au PV de synthèse,
- que la commune a fait droit aux demandes des riverains de la zone US2 en acceptant de modifier son règlement et en le soumettant à nouveau à la population dans le cadre d'une enquête complémentaire,
- que les remarques relevant des documents supra-communaux ont bien été entendues.

Je recommande :

- de hiérarchiser les projets en tenant compte de leur faisabilité rapide et des préoccupations des habitants. A ce titre il me semble que l'accélération du projet sur le centre technique municipal, l'amélioration de la trame viaire et l'apaisement recherché du cœur de ville peuvent être prioritaires.
- de mettre en place une OAP sur la zone US2 ou d'en modifier le règlement pour tenir compte des demandes des riverains en particulier sur la hauteur des bâtis qui devraient être limités à 9 mètres comme c'est le cas sur d'autres zones constructibles et sur le retrait des limites de construction. Cette OAP devra également traiter des nuisances de circulation.

- de privilégier les programmes générateurs de logements sociaux d'abord.
- de procéder si nécessaire, à la dépollution des sols sur les OAP et d'orienter les constructions en fonction des cônes de vue des riverains.

Compte-tenu de ce qui précède :

J'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du PLU de BEAUMONT tel qu'il est présenté dans le dossier et assorti des engagements pris lors de l'enquête dans le mémoire en réponse (tout particulièrement la révision du règlement de la sone US2).

Issoire, le 15 décembre 2021

Bernard GRUET



Commissaire Enquêteur