

PREFECTURE DE L'ISERE
COMMUNE DE :

BEAUCROISSANT



*Restructuration et revitalisation du centre bourg :
programme de logements locatifs et en accession,
extension du champ de foire*

Etude d'impact - demande de « cas par cas »

Notice

juillet 2013

SOMMAIRE

Préambule

I. Présentation de la commune de Beaucroissant

- 1.1 Situation
- 1.2 Accès
- 1.3 Configuration du territoire
- 1.4 Population
- 1.5 Habitat
- 1.6 Equipements publics
- 1.7 Activités économiques et agriculture
- 1.8 La foire agricole

II. Le projet de restructuration et revitalisation du centre bourg

- 2.1 Centre bourg : état actuel
- 2.2 Objectifs de l'opération
- 2.3 Caractéristiques du projet
- 2.4 Programme détaillé des constructions et aménagements de la phase prioritaire
- 2.5 Programme des constructions et aménagements de la phase ultérieure
- 2.6 description des travaux et des équipements publics

III. Le projet d'extension du champ de foire

- 3.1 L'espace de la foire
- 3.2 L'extension du champ de foire

IV. Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)

- 4.1 PLU actuel
- 4.2 La modification du PLU en cours

V. L'emprise et la procédure foncières

- 5.1 Le périmètre de la DUP
- 5.2 La procédure foncière

Préambule

La commune de Beaucroissant, dans le cadre des réflexions engagées depuis 2006 lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), a décidé d'engager la restructuration et la revitalisation de son centre bourg.

Ce projet, conçu à l'échelle de l'ensemble du centre bourg, intervient également sur deux parcelles privées dont la mobilisation est nécessaire pour permettre à la fois la construction et la densification du centre bourg et l'extension du champ de foire. Le projet de restructuration du centre bourg, en condamnant des espaces libres utilisés par la foire, implique en effet l'extension du champ de foire.

C'est dans ce contexte que la commune a décidé de solliciter auprès du Préfet la mise en place d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui permettra d'assurer la maîtrise foncière des propriétés appartenant à des propriétaires privés et nécessaires à la réalisation de ce projet.

Préalablement à cette sollicitation, la commune prend le soin de demander à l'autorité environnementale si une étude d'impact est nécessaire, dans le cadre de la mise en œuvre de cette opération d'aménagement urbain.

I. Présentation de la commune de Beaucroissant

- 1.1 situation

La commune de Beaucroissant est située à une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Grenoble et à une dizaine de kilomètres à l'ouest du pôle urbain formé par Voiron et Moirans, dans le département de l'Isère.

Le territoire communal s'étend au pied de l'extrémité nord de la colline du Chambaran, dans la plaine de la Bièvre à proximité du seuil de Rives.

Beaucroissant a pour communes limitrophes : Rives et Colombe au nord, Renage à l'est, Tullins au sud, Saint-Paul-d'Izeaux et Izeaux à l'ouest.

Elle appartient à la Communauté de Communes de Bièvre-Est, dont les compétences sont l'aménagement de l'espace, le logement, le développement économique, la petite enfance, l'enfance et la jeunesse, les transports, la lecture publique, les réserves foncières, l'environnement, l'assainissement individuel et les nouvelles techniques de communication.

Elle est située dans le périmètre d'influence de l'agglomération grenobloise, dans une moindre mesure du pôle urbain formé par Voiron et Moirans, et enfin de la commune limitrophe de Rives, pour les services et commerces de proximité.

- 1.2 accès

La voie de chemin de fer traverse le territoire communal mais la gare de voyageurs la plus proche se situe à Rives. L'aérodrome de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs est situé à une douzaine de kilomètres à l'ouest, dans la plaine de la Bièvre.

La commune est traversée sur un axe est-ouest par la route départementale 1085 (Vienne-Grenoble, en passant par Voiron) et par la route départementale 519, qui relie la commune à l'échangeur de Rives nord, à 6 kilomètres, qui permet d'accéder à l'autoroute A48 (vers Grenoble ou vers Lyon).

La route départementale 519a permet d'accéder à Rives.

Le centre bourg est très rapidement connecté à ce réseau, toutefois il n'en subit pas les nuisances, étant situé à l'écart des grandes infrastructures. Cette situation lui donne un caractère intime et résidentiel.

- **1.3 configuration du territoire**

Le territoire de la commune, d'une superficie de 11,2 km², se partage entre la plaine de la Bièvre, agricole, au nord, et les contreforts boisés du Chambaran, ou montagne de Parménie, au sud.

Le bourg central s'est installé à la jonction de ces deux terroirs, il s'étire selon un axe sud-ouest/nord-est à la manière d'un village-rue.

Le centre bourg est entouré par le champ de foire, qui pénètre même en son intérieur, représentant une surface de 72 400 m².

L'habitat s'est maintenu dans les hameaux anciens (le Mollard, les Granges, le Bois), relativement denses, puis le développement urbain a été assuré à partir des années 1980 par des secteurs d'habitat individuel peu denses et consommateurs d'espace. 14 hectares ont été urbanisés entre 1990 et 2000 sur le territoire communal.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 20 décembre 2012, demande de stopper les phénomènes d'étalement urbain et de se consacrer à des opérations plus denses et regroupées, en particulier dans les espaces centraux déjà bâtis.

Le PLU reprend ces objectifs de maîtrise de l'étalement urbain au profit d'opérations plus denses, notamment en centre bourg.

- **1.4 population**

La population de Beaucroissant ne cesse d'augmenter depuis l'après-guerre. En particulier la commune a connu une forte croissance dans les années 1980, due au phénomène de périurbanisation commun à toutes les communes alentour et de la plaine de la Bièvre.

La croissance se ralentit dans les années 1990 ; mais elle reprend de la vigueur dans les années 2000. Entre 1999 et 2007, la population de Beaucroissant continue d'augmenter de manière soutenue : + 145 habitants, soit un rythme de croissance équivalent à celui des années 1980 (+1,4% par an).

Le nombre d'habitants de la commune de Beaucroissant, depuis 2007, continue de croître, puisque l'INSEE recense toujours des habitants supplémentaires : 1390 en 2007, 1453 en 2009, 1500 en 2013. Beaucroissant reste donc une commune attractive.

- **1.5 habitat**

Le contexte du logement à Beaucroissant traduit l'attractivité de la commune : on compte +81 résidences principales entre 1999 et 2007. Sur les 5 dernières années (de 2008 à 2012 inclus), 87 permis de construire ont été déposés, 61 logements autorisés, dont 31 neufs. 30 logements autorisés l'ont donc été pour opérer des réhabilitations, comme les 5 logements autorisés rue de la bascule, récemment livrés.

Si la commune est attractive, la situation est aujourd'hui largement déséquilibrée, avec 91% de maisons contre 8% d'appartements, et 84% de propriétaires contre 13% de locataires. Le logement social ne représente qu'à peine plus de 1% des résidences principales (soit 10 logements en 2012).

La Communauté de Communes de Bièvre-Est constate cet état de fait et demande, dans son Programme Local de l'Habitat (PLH), davantage de diversité et de solidarité. Le PLH a pour rôle de définir les besoins en habitat ; il s'impose au PLU de la commune de Beaucroissant, qui doit respecter sa programmation dans le développement des différentes opérations de logement. La Communauté de Communes n'a pas de compétence en termes opérationnels. Les objectifs du PLH sont pour Beaucroissant de construire 46 logements au maximum entre 2012 et 2017, dont 9 logements locatifs sociaux (soit 20% de la construction nouvelle). Parmi les logements sociaux, 10% doivent être des PLAI (forme la plus aidée du logement social).

Des petits logements sont également demandés, au regard de leur très faible proportion actuelle (0,8% de 1 pièce et 3% de 2 pièces).

- 1.6 équipements publics

Les équipements publics de la commune sont concentrés dans le centre bourg : ainsi la mairie, l'école qui se font face, le gymnase et la salle des fêtes, inclus sous le même toit, la bibliothèque et les salles associatives, regroupées dans une maison ancienne à l'entrée est du centre bourg.

L'école compte 6 classes, dont 4 primaires et 2 maternelles, pour 150 élèves.

- 1.7 activités économiques et agriculture

L'activité économique recensée à Beaucroissant est modérée, puisque l'on compte 173 emplois dans la commune, pour 656 habitants actifs ayant un emploi. Les actifs habitant Beaucroissant vont donc très majoritairement travailler en dehors de la commune.

Les 110 entreprises recensées se répartissent en nombre d'actifs entre agriculture (13,6%), industrie (5,5%), construction (22,7%) et surtout commerces, transports et services divers (54,5%).

On compte 9 exploitations agricoles réparties en nombre d'actifs sur environ 500 hectares à Beaucroissant. La culture céréalière est dominante mais l'élevage bovin est présent, avec 5 sièges d'exploitation, dont 2 espaces de stabulation proches du centre bourg.

Le centre bourg compte, outre les équipements publics, quelques commerces qui sont encore de nature à participer à son animation : une boulangerie (rue du bourg), une épicerie qui fait également bar-tabac-journaux (au carrefour de la rue du bourg et de la rue des Trois-Croix), une boucherie, à 50 mètres vers le sud-ouest dans la rue du bourg, et un coiffeur.

Ces commerces ont du mal à se maintenir face à la concurrence des grandes surfaces de plus en plus nombreuses. Ils comptent sur la redynamisation du centre bourg pour étoffer leur clientèle.

Le reste de l'activité économique en centre bourg est représentée par un garage et vente d'engins agricoles.

- **1.8 la foire agricole**

Beaucroissant est connue dans la France entière, et même en Europe, pour sa foire agricole qui se déroule deux fois l'an, en septembre et en avril. C'est en effet la foire de Beaucroissant qui assure la renommée de la commune et une partie importante de ses ressources. L'origine de la foire remontant à 1219, la commune de Beaucroissant a organisé en septembre 2012 sa 793^{ème} foire de septembre et la 43^{ème} d'avril (origine 1936, relancée en 1970).

Présentation générale de la foire

La foire se déroule deux fois l'an, trois jours en septembre (foire d'automne, la plus importante) et deux jours en avril (foire de printemps). A cette occasion, la commune est littéralement envahie d'exposants et de visiteurs, dont le nombre est estimé entre 700.000 et 900.000, et pendant ces périodes la vie communale est complètement vouée à la foire et se transforme complètement. Chaque espace disponible, dans l'enceinte du champ de foire, est occupé par des exposants, alignés le long de 15 kilomètres d'allées piétonnes.

Le nombre d'exposants réunis par chacune des foires est en effet de 1350 environ, dont :

- 200 en matériel agricole et travaux publics,
- 100 bars et restaurants
- 1000 têtes de bétail, réparties sur 1 kilomètre de barres d'attache,
- la fête foraine, regroupant environ 80 stands (manèges, tirs, loteries, shakers, chenilles, jeux de hasard, boîtes à rire...)
- Et des commerces divers : habitat, meubles, loisirs, camelots, volailles, chiens, outillage, véhicules, posticheurs...

L'entrée de la foire est gratuite mais les 40 hectares de parkings les plus proches du champ de foire sont payants en septembre pour les particuliers et exploités par les propriétaires des terrains, mis à disposition des associations en avril.

II. Le projet de restructuration et revitalisation du centre bourg

- 2.1 centre bourg : état actuel

Forces

Le centre bourg de Beaucroissant présente des atouts paysagers et urbains indéniables : son bâti est plus dense et regroupé le long de la rue principale – le bourg est bien distinct des villages environnants, protégé par le relief et à l'écart des infrastructures nuisantes – son environnement proche est de grande qualité, grâce à de grands espaces enherbés, destinés à la foire, et entretenus par la commune. Ce paysage très spécifique, en lien avec la foire, définit l'identité de Beaucroissant.

Faiblesses

Toutefois, lorsqu'on se trouve à l'intérieur du centre bourg, une impression de vide et d'un certain délaissement domine. La foire a imposé sa présence aux espaces publics, peu plantés et peu utilisés ; et la voiture a envahi les espaces disponibles. L'enrobé domine largement, il n'y a que très peu d'espaces verts.

Le centre Bourg, qui regroupe pourtant les équipements publics majeurs : Mairie, école, gymnase, salles communales, poste, et quelques commerces, dont une boulangerie, une boucherie, un coiffeur et une supérette, a souffert du modèle de développement qui a prévalu ces trente dernières années, favorable à la maison individuelle. La croissance de la commune a négligé son centre bourg, qui dispose pourtant de tous les atouts.

- 2.2 objectifs de l'opération

Le projet de renouvellement, conçu par des bureaux d'étude en concertation avec les élus et la population, entre 2010 et 2012, a décliné les objectifs généraux suivants :

- le confortement d'une centralité de village, lieu de rassemblement et de services
- la consolidation et le développement des commerces en centre village
- l'implantation ou le développement de services publics municipaux et de services au public adaptés aux nouveaux besoins (bibliothèque, foire, maison médicale ...)
- le développement et l'amélioration des espaces publics notamment dédiés aux piétons couplés à l'amélioration des conditions de sécurité routière
- le développement d'une offre de logements de centre village, conformément aux attentes du PLH
- l'intégration pour ce nouvel ensemble urbain d'une architecture contemporaine et environnementale marquant le renouvellement du centre bourg,
- la requalification des espaces publics en termes d'esthétique, de fonctionnalité (y compris pour la foire) et de sécurité.

Le secteur d'intervention est situé dans le centre Bourg, entre la mairie et le gymnase (sauf pour la maison médicale, située à l'extrémité est de l'esplanade).

- 2.3 caractéristiques du projet

Divers principes ont guidé la composition d'un projet:

- construire, entre le gymnase et la mairie, un îlot ouvert, accueillant en son cœur un jardin public, et à l'ouest du gymnase, un îlot supplémentaire de logements,

- proposer des logements dans un programme de construction neuve dans ces nouveaux îlots, en recherchant la variété des produits et de la typologie (petits collectifs, maisons superposées, maisons individuelles en bande), dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat,
- réhabiliter la bâtisse communale dans le but de restituer des logements et une activité de bar-restaurant en rez-de-chaussée,
- proposer des commerces en rez-de-chaussée des constructions neuves côté sud de l'îlot central,
- implanter face à la mairie un nouvel équipement dédié à la foire et au redéploiement de la bibliothèque,
- installer en lieu et place de la bibliothèque actuelle, en synergie avec les cabinets de médecin existants, une maison médicale.

Ce projet a fait l'objet d'une concertation lancée le 12 octobre 2011. Une réunion publique a été organisée au cours de laquelle la centaine de personnes présente a pu faire ses remarques et globalement valider le projet.

Le plan d'aménagement a été exposé dans le hall de la mairie depuis le 3 octobre 2011. Les habitants de Beaucroissant sont dans l'attente d'un tel projet de redynamisation de leur centre bourg.

- 2.4 programme détaillé des constructions et aménagements de la phase prioritaire

Le projet de renouvellement du centre bourg se décline en plusieurs phases. Ces phases s'inscrivent dans un plan et une réflexion d'ensemble, mais se succèdent dans le temps de manière à mieux correspondre et s'adapter aux besoins et aux moyens financiers de la commune.

Le volet prioritaire correspond à l'îlot central, entre la mairie et le gymnase : il s'agit d'abord de la réhabilitation de la maison Nardy, propriété communale qui permettra d'offrir un commerce nouveau en centre-ville, puis de la construction de programmes de logements neufs en conformité avec la programmation demandée par le PLH, de la construction d'un équipement central, enfin de l'aménagement des espaces publics, dont la création d'un espace vert public en cœur d'îlot.

L'ambition est d'attirer de nouveaux habitants dans le centre bourg afin de l'animer et de répondre à la demande de logements dans la commune.

Le projet dans sa phase prioritaire comporte :

- *8 logements environ à réhabiliter dans la maison communale dite « Nardy » (550 m² environ) et l'aménagement en rez-de-chaussée d'un bar-restaurant (200 m² environ)*

Cette bâtisse traditionnelle imposante, située à l'angle de la rue du Bourg et de la rue des Trois Croix, inhabitée depuis de nombreuses années, mérite d'être réhabilitée pour revitaliser le centre bourg. Les logements créés pourront être des logements locatifs sociaux.

Au rez-de-chaussée, la commune a l'ambition de susciter l'installation d'une activité de bar-restaurant avec une licence IV, déjà propriété communale. Ces 200 m² de commerce nouveau, ouverts sur la rue et le futur parc en cœur d'îlot, redonneraient un nouveau souffle à l'animation de centre bourg.

- *15 logements environ à construire sur le terrain nu communal situé entre la mairie et le gymnase (1000 m² environ) avec un rez-de-chaussée commercial (500 m² environ)*

La surface au sol du bâtiment prévu est d'environ 600 m². Le bâtiment est décomposé en deux parties : une partie « fine » en R+1 (côté rue des trois croix) et une partie « large » en R+2 (rue du gymnase). Cet épannelage se justifie par la nécessité de laisser entrer le soleil, notamment l'hiver, dans le square public en cœur d'îlot. Ce nouveau bâtiment pourra accueillir des commerces en rez-de-chaussée, y compris les commerces existants souhaitant se reloger.

Le programme des logements est libre, à cette réserve près que les petits logements sont à privilégier afin de répondre à la demande locale identifiée par le Programme Local de l'Habitat.

Le stationnement sera de préférence assuré en sous-sol sur un seul niveau.

- *5 à 6 maisons en bande à construire rue du bourg (600 m² logements et garages)*

Un alignement de maisons en bande de 100 m² environ chacune entre l'équipement central et la maison Nardy, le long de la rue du bourg, sera proposé. Son objectif est de créer un alignement continu conforme avec l'aspect de village-rue du centre ancien, tout en marquant un recul permettant d'élargir la rue du bourg et ses trottoirs. Ces logements pourront être des logements locatifs aidés ou proposés en accession sociale pour répondre aux orientations du Programme Local de l'Habitat et à un besoin avéré de petit logement individuel avec jardin, à proximité immédiate des équipements publics, services et commerces du centre bourg. Ce produit, considéré comme « habitat individuel dense », est attractif sur le marché du logement et prend un important essor.

Les orientations sont favorables et permettent d'exposer les logements et leurs jardins au sud. Le garage sera intégré au bâti et accessible depuis la rue du bourg. La hauteur sera de R+1 ou éventuellement R+1+combles ou attique si la programmation faisait ressortir le besoin de disposer de pièces de nuit supplémentaires.

- *des espaces publics requalifiés*

Autour de ces opérations, la commune a l'ambition de développer des aménagements de qualité : trottoirs larges et plantés, en conformité avec les exigences des normes d'accessibilité, et permettant d'accueillir la foire dans de bonnes conditions, places mieux marquées et revêtues de matériaux nobles. La rue des écoles en particulier sera sécurisée par le déplacement du parking vers le gymnase, sur une plate-forme d'enrobé existante et utilisée par la foire, et l'aménagement des traversées piétonnes, afin notamment de dégager un parvis au futur équipement central.

En cœur de cet îlot central, un jardin public sera aménagé, pour offrir un espace vert, lieu de repos et de rencontre, aux habitants, qui manque aujourd'hui en centre bourg. Ce jardin ne sera pas investi par la foire, ce qui garantit sa pérennité et son bon entretien.

Ce jardin central correspond à la seule création d'espace public. Tous les autres espaces publics : voiries, trottoirs, stationnements, sont déjà existants. Il s'agit de les réhabiliter, sans création de surfaces supplémentaires.

- ***2.5 programme des constructions et aménagements de la phase ultérieure***

Ces opérations ne sont pas prioritaires pour la commune, qui s'investira d'abord dans l'îlot central. Ainsi, les équipements publics à réaliser en dehors du périmètre opérationnel le seront ultérieurement. Toutefois, il reste possible que l'initiative privée provoque à tout moment l'urbanisation de parcelles.

- *construction de 5 à 6 logements collectifs ou intermédiaires (300 m² environ)*

A l'est du gymnase, rue des Trois-Croix, et face à la maison Nardy, il est proposé la construction d'un petit ensemble de logements collectifs en R+2.

- *construction de 5 à 6 maisons en bande (600 m² logements et garages)*

Le long de la rue des Trois-Croix, en direction du nord et du champ de foire, il est proposé un alignement de maisons en bande, en R+1 ou R+1+combles ou attique.

- *transformation de la bibliothèque actuelle en maison médicale (250 m² environ)*

Le projet global de restructuration et revitalisation du centre bourg comporte encore, à l'extrémité nord de l'esplanade, l'agrandissement de la maison médicale en lieu et place de l'actuelle bibliothèque

- *équipement central : foire et bibliothèque (550 m² environ)*

L'ambition est de créer en centre bourg de Beaucroissant, dans la perspective de l'esplanade d'entrée de village, en lieu et place du bâtiment de l'ex-poste actuel, un équipement destiné en priorité à la foire, de 500 m² environ de surface de plancher.

Il s'agit en effet de replacer au cœur du village ce qui fait la renommée nationale de Beaucroissant et de donner une façade continue, tout au long de l'année, à cet événement bisannuel célébré depuis des siècles.

Cet équipement n'est pas planifié par la commune avant une dizaine d'années.

Le bâtiment actuel n'est plus occupé que par un logement à l'étage, le rez-de-chaussée, inadapté, est entièrement vide. La commune doit donc gérer un bâtiment coûteux, mal isolé, et impropre à des réhabilitations, à cause notamment de nombreux décrochés qui lui font occuper une surface importante au sol pour des surfaces de plancher réduites. Sa démolition est la meilleure solution pour tirer parti de cet emplacement stratégique.

Le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment serait consacré à la foire : accueil, salle d'exposition consacrée à l'histoire et aux implications de la foire dans le monde agricole, bureaux du service foire.

A l'étage, il est proposé d'y installer une nouvelle bibliothèque, en accord avec la CCBE, dont c'est la compétence. L'accueil de la bibliothèque peut se concevoir au rez-de-chaussée, en mutualisation avec la salle dédiée à la foire. De même, la salle d'exposition de la foire du rez-de-chaussée pourra être utilisée par la bibliothèque pour ses événements périodiques.

Enfin, au deuxième étage, sera créée une salle municipale qui permettrait d'accueillir les réceptions les jours de foire.

En dehors des jours de foire, cette salle peut être louée pour des réceptions privées, à des associations ; ou encore abriter de grandes réunions rythmant la vie communale : conseils municipaux, réunions publiques...

L'équipement central deviendra ainsi un point de repère, de par sa situation, son écriture architecturale, et un lieu identitaire de rassemblement de services.

- *requalification des espaces publics de l'ensemble du centre bourg*

Le projet de renouvellement de centre-bourg s'appuie enfin sur le réaménagement de ses espaces publics, esplanade du champ de foire, rues, de nature à changer radicalement son image actuelle et à le rendre attractif et sûr pour les piétons.

Ces opérations de requalification ne s'accompagnent pas de création de surface nouvelle, y compris en voirie ; il ne s'agit que de réaménagement des surfaces existantes.

- **2.6. description des travaux et des équipements publics**

Les travaux publics à réaliser dans le périmètre opérationnel concernent l'ensemble des espaces publics à requalifier dans l'îlot, soit : les rues périphériques, le jardin en cœur d'îlot. Découpage et rabotage enrobé, décapage terre végétale, démolition des bordures et des trottoirs existants, terrassements en déblais, évacuation terre végétale et déblais, mise en œuvre de grave naturelle et de concassé, réglage et compactage du fond de forme, mise en œuvre d'une couche d'accrochage, pose des revêtements de sol (terre végétale, pierre calcaire, sable stabilisé, béton désactivé et enrobé), et plantations.

Les marchés de maîtrise d'œuvre n'étant pas attribués, le descriptif des ouvrages ne peut être plus précis, notamment quant au choix des matériaux.

L'ensemble de ces travaux pourra être financé, avec l'aide des partenaires de la commune, dans le cadre d'un plan pluriannuel, la commune dégageant 400.000 euros annuels de capacité d'investissement.

Il est rappelé qu'il ne s'agit que de travaux de requalification des espaces publics existants ; aucune surface nouvelle, y compris en voirie, n'étant créée.

Conclusion : motivations du projet communal

Le projet de renouvellement du centre bourg de Beaucroissant se fonde sur le constat de sa dégradation, et, appuyé par les documents réglementaires (SCOT, PLH, PLU), propose de lui redonner vie par la poursuite des objectifs suivants :

- apporter des nouveaux habitants en développant des programmes de logements conformes aux attentes du PLU, et permettant de répondre à un besoin identifié par le PLH de logements, notamment sociaux et de taille réduite, vertueux sur le plan énergétique,
- permettre l'implantation de commerces, soit relogés dans de meilleures conditions, soit créés en rez-de-chaussée des nouvelles opérations de logement, afin d'animer le centre bourg,
- changer radicalement l'image du centre bourg par une intervention sur les espaces publics requalifiés et sécurisés et par la mise en œuvre d'une architecture contemporaine,
- aménager un jardin public en cœur d'îlot, équipement manquant aujourd'hui au centre bourg,
- offrir un nouvel équipement bâti, permettant de donner une vitrine à la foire, de redéployer la bibliothèque et de créer une salle pour tous,
- poursuivre le développement de la foire en étendant le champ de foire afin de compenser les espaces perdus en centre bourg
- améliorer le cadre de vie des habitants actuels et futurs.

III. Le projet d'extension du champ de foire de Beaucroissant

- 3.1. L'espace de la foire

La foire agricole de Beaucroissant, qui remonte au Moyen-âge, connaît un succès qui se confirme année après année.

Le nombre de visiteurs moyen, ces dix dernières années, est estimé entre 700.000 et 900.000 en septembre et entre 200.000 et 300.000 en avril.

La foire de septembre 2012, aidée par le beau temps, a connu une telle affluence, peut-être de l'ordre du million de visiteurs, que la gendarmerie a dû fermer l'accès au champ de foire et refouler les nouveaux arrivants.

Pour ce qui concerne les exposants, ils sont de plus en plus nombreux à candidater à la foire de Beaucroissant, et la crise économique semble gonfler encore leur nombre : les entreprises en manque de débouchés cherchent par tous moyens à se faire connaître et comptent également sur les foires. 1331 exposants ont payé leur droit de la place en septembre 2012 et environ 1000 en avril.

Aussi le service foire de la commune doit-il refuser entre 200 et 300 exposants à chaque foire d'avril, et entre 500 et 600 à la foire de septembre¹, faute d'espace disponible dans le champ de foire.

Cette limite spatiale au développement de la foire est d'autant plus pénalisante que la foire a des impacts économiques directs et importants tant pour les personnes privées que pour la commune :

- pour le monde agricole, même si le chiffre d'affaire qui se négocie pendant les foires ne peut être estimé,
- pour la commune, qui emploie en permanence 4 équivalents temps-plein en lien avec la foire, et dont le budget annuel annexe dédié à la foire enregistre un résultat net de 200.000 euros de bénéfices en moyenne,
- pour les habitants propriétaires de terrains qui en monnayent l'accès pour le stationnement des visiteurs lors des foires (autour de 4 euros la place de stationnement). Il y a à Beaucroissant 40 hectares de parkings privés.
- pour les commerçants locaux et des environs, qui ouvrent des bars, buvettes et restaurants, parfois seulement lors des deux foires.

Le manque d'espace à l'intérieur du champ de foire pénalise ainsi le développement de la ressource économique représentée par la foire.

- 3.2 L'extension du champ de foire

L'espace central du champ de foire, dans les limites du centre bourg, représente une surface de 72400 m² ; il s'étend en majorité sur des terrains communaux et sur quelques parcelles privées dont les propriétaires autorisent par convention l'occupation pendant les périodes de foire. La commune saisit toute opportunité pour acquérir les terrains utilisés par la foire ; des terrains sont régulièrement acquis, jusqu'au début de 2013, où une parcelle a été acquise par la commune dans le champ de foire central. Une autre parcelle de 1100 m² est actuellement en cours d'acquisition

¹ Les refus se font le plus souvent par téléphone, d'où la relative imprécision de ces chiffres

Le projet de restructuration et de revitalisation du centre bourg nécessite de priver la foire de quelques terrains au cœur même du centre bourg, là où des programmes de logement et un parc en cœur d'îlot sont prévus. Aussi, afin de compenser cette perte, est-il nécessaire de retrouver une surface destinée à la foire. Une parcelle, rue des Trois-Croix, avait déjà été identifiée au PLU approuvé en 2007 et classée en emplacement réservé pour l'extension du champ de foire.

Ce terrain, intégré dans le périmètre de l'extension du champ de foire, est stratégique pour plusieurs raisons :

- il est déjà concerné par la foire, une bande de 4 mètres de terrain le long de la rue du 14 septembre 1219 étant louée par le propriétaire chaque année aux exposants,
- situé à proximité même du centre bourg, il permettrait de redéployer les espaces perdus par les aménagements prévus en centre bourg dans le cadre de l'opération de restructuration et de revitalisation,
- attenant à l'espace de stationnement lié aux grands manèges d'attraction, son annexion au champ de foire permettrait une réorganisation de ces espaces : les attractions et leur stationnement, disposant davantage d'aisance, seraient redistribués ; et cet espace donnera la possibilité de poursuivre l'allée n°6 jusque la rue des Trois-Croix à travers le terrain et ainsi d'effectuer un maillage coupant le grand îlot jusqu'à aujourd'hui infranchissable,
- enfin, son entretien par la commune permettrait de supprimer une friche dans le centre bourg et d'améliorer sensiblement le cadre de vie des habitants.

L'acquisition de ce terrain est donc stratégique pour la foire. Toutefois il s'effectue dans le cadre d'acquisitions régulières de terrains destinés à étendre le champ de foire, menées par la commune depuis des années.

De plus, la commune permet par convention, en dehors du temps de foire, l'exploitation de certains terrains par l'agriculture.

Ce terrain restera en effet enherbé et entretenu par la commune ; son aménagement ne comportera que la mise en œuvre d'allées piétonnes, en sable stabilisé, nécessaires aux accès aux stands les jours de foire.

IV. Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)

4.1 le PLU actuel

Le Plan Local d'Urbanisme de Beaucroissant, en vigueur à ce jour, a été approuvé le 23 octobre 2007.

Il classe en zone UA les terrains concernés par le projet de restructuration et de revitalisation du centre bourg. Deux emplacements réservés (n°3 et n°4) ont été instaurés par le PLU en vigueur. L'emplacement réservé n°3 est intitulé « aménagement de l'espace public, création de logements », et l'emplacement réservé n°4 est intitulé « aménagement de l'espace public, création de logements et de commerces ».

Les objectifs de l'opération de renouvellement du centre bourg sont en pleine continuité de ceux déjà exprimés par le PLU en vigueur :

- le rapport de présentation indique des « espaces de développement potentiel », parmi lesquels les « espaces centraux »,
- le rapport de présentation identifie des capacités de développement urbain en zone UA du PLU en vigueur et justifie la création d'emplacements réservés par l'objectif de réaliser des logements collectifs,
- enfin et surtout, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur définit très clairement les objectifs pour le centre bourg :

« L'objectif de la commune est de conforter le centre village afin d'optimiser son attractivité. Le développement du cœur de Beaucroissant par la mise en œuvre volontaire d'opérations de logements neufs, réalisés sous la forme de petits collectifs, suivant les objectifs du Programme Local de l'Habitat adopté par la communauté de Communes de Bièvre Est, permettra une offre diversifiée de l'habitat sur le territoire communal, contribuant au maintien et au confortement du commerce local de proximité. Ces actions de confortement en matière d'habitat et de commerce comprenant également la réhabilitation de bâtis anciens, doivent être accompagnées progressivement de la restructuration et de la requalification de l'espace public par des aménagements spécifiques, en lien avec les différents équipements publics communaux, susceptibles d'améliorer le cadre de vie et accroître la convivialité villageoise de Beaucroissant. » (page 2 du PADD)

Pour ce qui concerne l'extension du champ de foire, cette opération était déjà prévue au PLU de 2007, puisque des terrains, dont celui qui fait l'objet de la présente demande de DUP, ont été classés en emplacement réservé n°1 pour « extension du champ de foire ».

4.2 la modification du PLU approuvée le 24 avril 2013

Le conseil municipal de la commune de Beaucroissant a délibéré le 24 avril 2013 pour approuver la procédure de modification du PLU, dans l'objectif d'instaurer une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur centre bourg, de créer une zone spécifique avec ajustement au plan de zonage et du règlement, et de supprimer les emplacements réservés n°3 et 4 évoqués ci-dessus.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas concerné par la modification en cours : il n'est ni modifié ni complété.

La modification du PLU approuvée porte sur les aspects suivants :

- compléments apportés au rapport de présentation du PLU, notamment pour justifier l'opération de restructuration et revitalisation du centre bourg,

- création d'une orientation d'aménagement et de programmation correspondant aux objectifs de l'opération de restructuration et de revitalisation du centre bourg
- création d'une zone UAa dans le plan de zonage et du règlement afférent
- suppression de l'emplacement réservé n°3, intitulé « aménagement de l'espace public, création de logements », ainsi que de l'emplacement réservé n°4, intitulé « aménagement de l'espace public, création de logements et de commerces », et instauration d'emplacements réservés au titre de l'article L123-2-b pour programmation de logements, conformément aux objectifs exposés ci-dessus.

L'emplacement réservé n°1 pour extension du champ de foire, est maintenu rue des Trois-Croix. Il est réduit de la bande de 4m de terrain qui longe la voie vers le nord et le centre bourg, car cet espace ne correspond pas à proprement parler au champ de foire et est destiné à devenir un trottoir piéton dans le cadre de la réhabilitation des espaces publics, trottoir qui pourra être occupé par les stands les jours de foire.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 février au 8 mars 2013. Le commissaire enquêteur a organisé quatre permanences et une réunion publique. Le rapport du commissaire enquêteur a été rendu avec un avis favorable.

V. L'emprise et la procédure foncières

5.1 le périmètre de la DUP

Le périmètre de cette opération concerne deux secteurs distincts et proches, situés au cœur du centre-bourg et répondant aux objectifs poursuivis : la réalisation d'un programme d'équipements publics et de logements locatifs et en accession et l'extension du champ de foire.

- Le programme de logements :

Le périmètre concerne un îlot délimité par diverses voiries : Rue du Bourg au carrefour de la rue des Trois-Croix, le Chemin du champ de foire sur 2 cotés ; l'emprise s'exerce pour une surface totale de 3 540 m² :

- en majorité sur des propriétés communales comprenant :
 - la maison Nardy : maison ancienne traditionnelle sur 3 niveaux, inhabitable implantée en angle des voies publiques et qui fera l'objet d'une rénovation en logements dans le volume existant
 - des parcelles aménagées en espaces verts et parking supportant une construction désaffectée, utilisées pendant la foire pour accueillir des exposants ; cet espace indispensable pour l'activité de la foire sera compensé par un projet d'extension du champ de foire intégré dans la même procédure.
- une propriété appartenant à un propriétaire privé comprenant :
 - une construction ancienne en mitoyenneté de la maison Nardy abritant en rez-de-chaussée un fonds de commerce à usage de boulangerie et en étage un appartement vétuste ; cette construction dans le cadre du projet est destinée à être démolie pour permettre la rénovation de la maison Nardy en supprimant les contraintes de la mitoyenneté et ensuite la réalisation d'un programme de construction neuf. Dans cette opération, la Commune s'engage à trouver toute solution pour le transfert et le maintien de la boulangerie en rez-de-chaussée du futur programme de constructions, en accord avec les propriétaires du fond de commerce.
 - des dépendances non entretenues et utilisées pendant la foire pour une activité commerciale.

- L'extension du champ de foire :

Le périmètre de ce projet concerne pour une superficie de 2100 m², une partie des dépendances d'une propriété bâtie ancien bâtiment artisanal désaffecté, située entre la Rue des trois Croix et le Chemin rural du champ de foire.

L'emprise s'exerce sur la partie non bâtie formant une bande étroite entre les 2 voies, en nature de pré en friches.

Les contacts engagés par la Commune auprès des propriétaires des propriétés concernées, sur les bases de l'administration des Domaines, n'ont pu aboutir à un accord amiable.

5.2 La procédure foncière

La Commune, afin d'assurer la maîtrise foncière des parcelles bâtie et non bâtie nécessaires à la réalisation d'un programme de logements et à l'extension du champ de foire, a sollicité du Préfet, par une délibération en date du 24/04/2013, l'ouverture d'une Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de cette opération, conjointement à une Enquête Parcellaire, à l'encontre de tous les propriétaires des propriétés concernées par l'emprise des projets .

- Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Le projet sera soumis après consultation des services et administrations concernés, par le Préfet à une enquête portant sur l'utilité publique de l'opération dont les objectifs et motivations ont été développés dans la notice explicative.

A l'issue de l'enquête publique d'une durée de 15 jours minimum, et dont les modalités seront fixées par un Arrêté du Préfet, le Commissaire Enquêteur fait part dans le délai d'un mois de ses conclusions et avis dans un rapport restant à la disposition du public.

En cas d'avis favorable, le Préfet prend un Arrêté déclarant d'Utilité Publique cette opération.

- Enquête parcellaire

Une Enquête Parcellaire sera engagée conjointement à l'encontre de tous les propriétaires des parcelles de terrain bâties et non bâties à acquérir et concernées par le périmètre de l'opération.

- L'arrêté d'ouverture d'enquête est notifié par lettre recommandée avec AR à tous les propriétaires concernés pour les informer du déroulement de l'Enquête Parcellaire, lesquels sont tenus de fournir les indications relatives à l'identité des propriétaires réels.
- Les propriétaires pourront faire part pendant la durée de l'enquête de 15 jours sur un registre prévu à cet effet des renseignements relatifs à leur droit de propriété, et également de leurs observations relatives aux biens concernés.
- Le Commissaire Enquêteur fait part dans un rapport de ses observations dans un délai de 30 jours après la fin de l'Enquête et transmettra le dossier au Préfet.

Le Préfet peut, après la Déclaration d'Utilité Publique, à la demande de la Commune, prendre un Arrêté de Cessibilité à l'encontre des propriétaires qui sera transmis au Juge pour obtenir l'Ordonnance d'Expropriation opérant le transfert de propriété au profit de la Collectivité.

En ce qui concerne l'acquisition des propriétés à acquérir, des offres d'indemnisation pour tous les préjudices seront faites par la Commune auprès des propriétaires ; en cas de désaccord sur ces propositions, la procédure d'expropriation peut être poursuivie par la partie la plus diligente auprès du juge de l'expropriation.