

DEPARTEMENT DE L'ISERE

SAINT-MARCELLIN VERCORS ISERE COMMUNAUTE SMVIC

ENQUÊTE PUBLIQUE relative au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de PONT-EN-ROYANS

du 24 janvier au 27 juin 2022
avec suspension d'enquête du 7 février au 22 mai

<><><>

CONCLUSIONS MOTIVÉES

La commune de Pont-en-Royans a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2010. Son POS datant de 1993 est devenu caduc le 27 mars 2017, le PLU n'ayant pas été approuvé à cette date. Depuis, la commune est sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Elle fait partie de la Communauté de communes Saint-Marcellin Vercors Isère (SMVIC) qui a pris la compétence urbanisme le 1^{er} juillet 2021 ; mais comme le PLU arrivait au terme de son instruction et était proche de son approbation, la commune a décidé de mener la procédure à son terme, notamment pour se soustraire au RNU.

La SMVIC a entrepris l'élaboration d'un PLUi sur l'ensemble des 47 communes de la Communauté de communes. Il a été prescrit le 16 décembre 2021 et est en phase de concertation.

Elle appartient au SCoT de la GREG approuvé le 21 décembre 2012.

Le SCoT identifie Pont-en-Royans comme pôle principal, avec des objectifs de développement de 5,5 logts/an pour 1 000 habitants (soit 4,3 logts/an pour la commune), de diversification de l'offre d'habitat, de commerces, de services.

Pont-en-Royans fait partie du Parc Naturel Régional du Vercors (PNRV)

La commune a établi un diagnostic précis et complet de son développement actuel qui révèle :

- une baisse constante de la population passant de 1 000 à 785 habitants en 30 ans,
- une forte consommation d'espace engendrée par la réalisation de trois lotissements d'habitat individuel (une quarantaine de lots en tout),
- de nombreuses résidences secondaires et un parc de logements vieillissants dans le centre bourg,
- un nombre de logements vacants en hausse, principalement dans le centre bourg,
- des commerces qui disparaissent,
- un riche patrimoine architectural dans le centre du village, dont les maisons suspendues au-dessus de la Bourne et un réseau de ruelles bordées de maisons médiévales,
- un attrait touristique indéniable avec la proximité du Vercors qui offre des paysages grandioses, la présence du Musée de l'eau et de la Halle, centre d'art culturel/médiathèque,
- des réservoirs de biodiversité (site Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, zones de jardins) à protéger,

- un territoire soumis à des risques naturels importants (chutes de blocs, glissement de terrain, inondation)

(voir la présentation plus détaillée de la commune dans le Rapport d'enquête, résumée du Rapport de présentation du PLU)

Le PADD du PLU a été développé selon trois orientations :

1. Préserver l'équilibre social, urbain et économique
2. Préserver les équilibres qui constituent l'identité de la commune
3. Accompagner la reprise démographique souhaitée dans le cadre d'un développement raisonné

Ces trois orientations sont développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du dossier PLU :

Préserver l'équilibre social, urbain et économique :

- Initier une revitalisation démographique, pour permettre l'accueil de nouveaux habitants et corriger ainsi la décroissance démographique et affirmer le rôle de commune active et touristique
- Œuvrer au développement de la mixité sociale, pour l'accueil de la diversité des ménages et répondre aux objectifs du SCoT
- Œuvrer en faveur d'un équilibre habitat/emploi pour maintenir l'activité économique et protéger les locaux commerciaux
- Maitriser la structuration de l'organisation urbaine, assurer le maintien de la centralité du bourg, pérenniser l'organisation urbaine actuelle : regroupement et densité du bâti, permettre la densification en utilisant les espaces libres
- Mettre en œuvre une politique d'accompagnement et de préservation de l'agriculture

Maitriser l'avenir de Pont-en-Royans pour garantir une ville pour tous, ancrée dans le Développement Durable :

- Valoriser le bien commun, renforcer l'intérêt écologique et les usages autour de la trame verte et bleue
- préserver les espaces naturels et agricoles support des continuités écologiques, pérenniser la trame des jardins, la trame paysagère, préserver le caractère rural
- Valoriser le bâti traditionnel et protéger le patrimoine architectural

Accompagner la dynamique de projets et de renouvellement :

- Assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré en tenant compte des besoins en logements (35 logements prévus à l'horizon 2030), en diversifiant l'offre de logements (6 logements aidés minimum), en limitant l'habitat individuel pur
- Modérer la consommation de surface par l'urbanisation, éviter les extensions sur l'espace agricole et les interdire en zones naturelles et en zones de risques, densifier la partie la mieux équipée du territoire, mobiliser les dents creuses
- Favoriser des projets responsables vis-à-vis des risques et nuisances, maitriser l'exposition des habitants aux risques naturels et offrir un cadre de vie sain aux habitants
- Protéger le potentiel commercial
- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables
- Favoriser la récupération et une gestion économe des eaux pluviales
- Anticiper la mise en œuvre des zones AU en respectant l'organisation urbaine actuelle et en optimisant l'usage du foncier.

Les objectifs du PADD sont traduits dans les règlements graphiques et écrits du PLU par :

- des zones urbaines et à urbaniser qui permettent une densification en mobilisant les dents creuses (1,95 ha sont mobilisés avec une densité moyenne prévue de 18 logts/ha) et d'atteindre la croissance prévue de 35 logements sur 10 ans,
- la création d'une OAP sur la zone AUa du secteur du Sert d'une surface de 1,23 ha, qui prévoit un aménagement d'ensemble en petit collectif ou habitat groupé et qui impose une densification de logements (minimum 20 logements) et un traitement paysager de qualité, l'aménagement de la voirie communale d'accès étant un préalable à l'ouverture de l'urbanisation,
- une servitude de logements au titre de l'article 151-15 du code de l'urbanisme qui impose la réalisation de 6 logements aidés minimum dans la zone AUa et permet la mise en place d'une politique de mixité sociale,
- des zones agricole et naturelle (dont l'augmentation de surface par rapport au POS de 1993 est de 5 ha) qui assurent une protection, par le règlement graphique, des espaces naturels (ZNIEFF, Natura 2000) et agricoles, des espaces boisés, des trames de jardin, des zones humides, des trames paysagères imposées par le règlement écrit et par l'OAP du Sert,
- la création d'une OAP patrimoniale village qui identifie les éléments du bâti à forte valeur patrimoniale et prévoit de préserver les éléments à protéger par une réglementation spécifique du Règlement du PLU (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme),
- une limitation des possibilités de changement de destination des rez-de-chaussée de la Grande Rue pour préserver l'activité économique,
- la réalisation d'une carte des risques naturels intégrée au règlement graphique du PLU.

En conséquence, après

- Une étude attentive du dossier de PLU de la commune de Pont-en-Royans, dont les éléments principaux sont repris ci-dessus
- L'analyse des observations du public et des réponses apportées par la commune
- L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées ainsi que de la CDPENAF et des réponses apportées par la commune
- Plusieurs visites sur le territoire communal et rencontres avec la commune et les élus

Considérant les aspects positifs du projet de PLU de Pont-en-Royans et les objectifs du PADD transcrits dans le règlement écrit et graphique du PLU, les principaux étant :

- Le PLU respecte les objectifs du SCoT en matière de production de logements, en prévoyant 35 logements sur 10 ans, répartis en une extension urbaine de 20 logements minimum (zone AUa de 1,23 ha) et le potentiel situé dans le village (0,72 ha).

- Ces objectifs assurent une densification de l'habitat, en complète rupture avec l'urbanisation des dernières années (15 logts/ha en zone AUa et 21 logts/ha dans le village), et une diversification de types de logements liée à la densification imposée par le biais de l'OAP sur la zone AUa.
- La commune prévoit de diversifier l'offre de logements en imposant une servitude de mixité sociale sur la zone AUa (servitude de 6 logements aidés au titre de l'article 151-15 du code de l'urbanisme) en respect du SCoT.
- Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont correctement protégés par un zonage adapté (quasiment 90 % du territoire dont 69,72 % en zone N, et 20,22 % en zone A), en augmentation de 5 ha par rapport au POS de 1993, avec un zonage spécifique pour les secteurs à enjeux environnementaux, pour la protection des jardins, des zones humides, des secteurs identifiés comme sensibles écologiquement : site Natura 2000, ZNIEFF, trame verte et bleue...
- Le patrimoine architectural est bien protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (création d'une OAP patrimoine concernant 46 bâtiments : maisons suspendues, maisons médiévales, maisons avec boutiques, ancien hôpital, poste, ancien hôtel...), avec des règles strictes de protection (réglementation des travaux d'aménagement...) en vue de respecter les caractéristiques esthétiques ou historiques.
- La protection des habitants est correctement assurée par l'élaboration d'une carte des risques intégrée au règlement graphique, et à ce titre il est impossible de répondre favorablement à des demandes de classement en zone constructible de parcelles en risque fort de glissement de terrain (voir détail dans le rapport d'enquête).
- Ce PLU est respectueux de l'environnement et de la préservation du cadre de vie de ses habitants et il a été élaboré dans le respect des lois ALUR et Grenelle.
- Un projet de PLU est un acte collectif, d'intérêt général et pas seulement de niveau communal, le respect du SCoT et des documents supra-communaux (Charte du Parc du Vercors et autres documents) garantissant d'ailleurs une approche collective à l'échelle d'un territoire
- Les PPA ont toutes donné des avis favorables pour certains assortis de réserves (Etat) et de recommandations

Malgré les faiblesses du projet :

- Le projet d'urbanisation future de la zone AUa ne semble pas complètement finalisé : la zone AUa du Sert étant située loin et en hauteur du centre bourg, la garantie d'un accès sécurisé est un impératif, son intégration dans le paysage d'habitat individuel situé autour peut être mieux réfléchi, l'opposition d'un des propriétaires pourrait remettre en question la réalisation de l'opération.
- Le dossier de PLU manque de clarté, il comporte un grand nombre d'incohérences et d'erreurs, des cartes peu lisibles (notamment les éléments liés à l'OAP patrimoniale).
- Des propositions sont affichées dans le PADD mais non retranscrites dans les règlements graphiques et écrits du PLU : ainsi pour des emplacements réservés.

- D'ailleurs aucun emplacement réservé n'est prévu pour des déplacements doux, piéton ou vélo, alors que le déplacement tout véhicule doit être sérieusement remis en cause, même en zone de montagne et pour des opérations loin du centre bourg.
- Le règlement est écrit selon une rédaction ancienne ne permettant pas une prise en compte des évolutions récentes de la société (enjeux climatiques et environnementaux, mobilités...).

Mais considérant par ailleurs l'intérêt pour la commune de faire aboutir ce PLU

- Ce PLU n'aura finalement qu'une durée de vie limitée, jusqu'à ce que le PLU soit approuvé,
- Pendant cette période la commune ne sera plus soumise au RNU et l'application du PLU lui permettra de répondre aux enjeux et d'assurer les protections et objectifs définis dans le PADD.

Compte tenu de ce qui précède ainsi que des commentaires, analyse et avis développés dans le rapport d'enquête joint

Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de Pont-en-Royans

Avec les RÉSERVES suivantes :

- Corriger le règlement écrit qui dit que la zone AUa sera urbanisée à court ou moyen terme p 49, pour le mettre en cohérence avec l'OAP qui précise que ce sera à moyen ou long terme, ce qui a été confirmé par la commune.
- Pour la zone AUa du Sert, compléter l'OAP et le règlement par l'indication du type d'aménagement (par exemple aménagement de sécurité) des voiries d'accès prévu et quelles voiries sont concernées et sur quels tronçons. Dans sa rédaction le PLU n'est pas assez précis : Le règlement écrit mentionne (art AUa2 1.1) : « la zone AUa ne pourra être urbanisée qu'après réalisation des équipements publics nécessaires au droit du secteur concerné. Les équipements publics nécessaires sont précisés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». L'OAP dit « l'aménagement de la voirie communale d'accès est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation ». Or la voirie communale (route du Paradis) passe déjà au droit de la zone AUa, puisqu'elle dessert le lotissement Paradis 3, par contre le bas de cette rue nécessiterait un aménagement de sécurisation. De l'autre côté, le chemin du réservoir est très étroit et devrait être élargi.
- Compléter la liste, figurant dans le règlement écrit mais aussi dans le rapport de présentation, des bâtiments remarquables identifiés pour l'OAP patrimoniale avec les numéros les identifiant sur les plans et rendre les plans plus lisibles, sinon cette réglementation sera inapplicable.

Et avec les RECOMMANDATIONS suivantes :

- Pour la zone AUa du Sert,
 - prévoir une concertation avec les habitants des lotissements voisins pour prendre en compte leurs inquiétudes et leur exposer l'intérêt collectif de cette opération ;

- ainsi qu'une concertation avec le propriétaire de la parcelle 1016 pour connaître ses intentions par rapport à la vente de sa parcelle, ou sinon prévoir deux tranches dans la réalisation de l'aménagement de cette zone pour ne pas bloquer l'OAP en cas de non vente ;
 - proposer dans l'OAP des exemples de projets déjà réalisés et bien intégrés pour montrer comment des logements plus denses peuvent tout à fait trouver leur place dans un environnement résidentiel. Il convient de trouver une forme adaptée qui s'intègre dans cet environnement, avec un traitement paysager soigné ;
 - si le projet n'est pas suffisamment abouti, la commune peut mettre en place un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA) lui permettant de refuser un permis d'aménagement qui ne conviendrait pas pendant une durée de 5 ans maxi et de profiter de ce temps pour mieux définir son projet, notamment dans le cadre du PLUi.
- Intégrer les observations des PPA qui ont pour objet d'améliorer la cohérence du document du PLU et de corriger ses incohérences et erreurs matérielles comme le recommande la Préfecture au nom des différents services de l'Etat, le département, le PNRV et la Chambre d'Agriculture (voir chapitre VI Avis des PPA du Rapport d'enquête).
 - Corriger les inexactitudes, incohérences du dossier, notamment le chapitre sur le SDAGE de la Bourbre, les références au PLU de 2007, mettre en cohérence les documents « Etat initial » et « Justification des choix retenus » sur les chiffres présentés (p 1 à 7), enlever la proposition de mettre des emplacements réservés (p 66) qui finalement ne figurent pas sur le règlement graphique, corriger les incohérences sur les règles de hauteur, les règles d'implantation (comme indiqué dans le Rapport d'enquête joint).
 - Indiquer dans le rapport de présentation pourquoi le règlement écrit est conservé dans l'ancienne rédaction et enlever dans le Rapport de présentation « Justification des choix » la référence à un règlement en 9 articles p 49.
 - Préciser dans le rapport de présentation pourquoi 35 logements sociaux ont été démolis en 2014 et quels sont les alternatives proposées pour aider les ménages plus modestes qui ont des difficultés pour accéder à un logement.
 - Prévoir de faire évoluer le PLU dans le futur PLUi en prenant en compte les déplacements doux notamment les déplacements en vélo, trajets et stationnement.

Fait à Méaudre, le 3 août 2022
 Françoise ROUDIER
 Commissaire-Enquêtrice