

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
<><><>**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Table des matières

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	1
I.1 OBJET DE L'ENQUETE.....	1
I.2 CADRE JURIDIQUE.....	1
I.3 PRESENTATION DU PROJET	2
<i>I.3.1 Situation géographique</i>	2
<i>I.3.2 Situation territoriale</i>	2
<i>I.3.3 Le développement actuel</i>	4
<i>I.3.4 Projet du PLU</i>	5
I.4 INFORMATION ET CONCERTATION PREALABLEMENT A L'ENQUETE.....	6
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	7
II.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET DATES D'ENQUETE	7
II.2 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC.....	8
II.3 PERMANENCES.....	8
II.4 CLOTURE DE L'ENQUETE.....	9
II.5 DOCUMENTS MIS A L'ENQUETE	9
III – AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	10
IV – EXPOSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES REPONSES DE LA COMMUNE	10
IV.1 CONTRIBUTIONS GENERALES.....	10
IV.2 OBSERVATIONS CONCERNANT LA ZONE AUA AVEC OAP AU SERT	16
IV.3 OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES COMMISSAIRE-ENQUETRICE	21
V- AVIS DE LA CDPENAF	25
VI- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	25
VI.1 LA PREFECTURE AU NOM DES DIFFERENTS SERVICES DE L'ÉTAT	25
VI.2 LE SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LA GREG.....	26
VI.3 LE DEPARTEMENT DE L'ISERE	27
VI.4 LE PARC NATUREL REGIONAL DU VERCORS	27
VI.5 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISERE	28
VI.6 LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE GRENOBLE	29
VI-7 LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	29
VI-8 L'AGENCE REGIONALE DE SANTE.....	29
VII – ANALYSE ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU	30

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pont-en-Royans.

La commune de Pont-en-Royans était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1993 qui est devenu caduc le 27 mars 2017. La commune n'avait pas attendu sa caducité (prévue d'abord au 1^{er} janvier 2016) pour remplacer ce document d'urbanisme devenu obsolète et l'élaboration du nouveau PLU a été engagée par délibération du Conseil Municipal le 28 mai 2010. Cependant l'élaboration de ce PLU a été particulièrement longue, et actuellement, en l'absence de document d'urbanisme approuvé avant le 27 mars 2017 (date de report de la caducité), les règles d'urbanisme de la commune sont régies par le Règlement National d'Urbanisme.

1.2 Cadre juridique

Le Code de l'Urbanisme a été entièrement refondé en 2017, désormais les nouveaux articles qui régissent les PLU sont les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants qui intègrent notamment les lois suivantes :

- loi de décentralisation du 7 janvier 1983
- loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui porte principalement sur la maîtrise du développement urbain, la protection des espaces naturels et agricoles, la mixité sociale, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources naturelles, la sauvegarde du patrimoine, la prévention des risques naturels...
- loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 de simplification de la loi SRU introduit la possibilité de définir des Orientations d'Aménagement
- loi sur l'eau, loi cadre qui définit l'eau comme un patrimoine commun
- loi paysage
- loi Grenelle du 12 juillet 2010 qui ajoute la lutte contre les gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables, la protection de la biodiversité, la lutte contre l'étalement urbain.
- loi ALUR qui renforce la protection des zones agricoles et naturelles, favorise la densification et réorganise la présentation du règlement des PLU pour en faciliter son application.
- loi LAAAF qui complète la loi Alur pour les constructions en zone agricole

Outre les textes législatifs mentionnés ci-dessus, le PLU doit prendre en compte les différents documents supra-communaux qui concernent le territoire de Pont-en-Royans :

- Les Schémas Régionaux : SRCAE (Climat Air Energie) et SRCE (Cohérence Ecologique)
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée, à l'échelle du bassin hydrographique, entré en vigueur le 21 décembre pour la période 2016-2021
- La DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) des Alpes du Nord
- Le SCoT de la RUG approuvé en 2012, devenu SCoT de la Grande région grenobloise (GREG) modifié le 14 juin 2018 dont les orientations générales pour Pont-en-Royans, identifié comme pôle principal dans le secteur Sud-Grésivaudan sont la réduction de l'étalement urbain, la production de logements et la protection et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les enquêtes publiques sont régies par les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement et dont la procédure a été profondément modifiée par la loi Grenelle du 12 juillet 2010 et les décrets en découlant, notamment ceux du 29 décembre 2011.

1.3 Présentation du projet

I.3.1 Situation géographique

Pont-en-Royans est une petite commune du Sud-Grésivaudan à l'ouest du département de l'Isère, en lisière de la Drome à environ 60 km de Grenoble et 40 km de Valence. Elle est située dans la vallée de l'Isère, à proximité du bassin d'emploi de St Marcellin, elle est proche du Royans dromois, et figure une des portes d'entrée du Vercors auquel on accède par la route touristique des gorges de la Bourne. Cette position lui confère un rôle de carrefour de circulation qui en outre est très contraint pas la configuration géographique. Pont-en-Royans s'est développé autour de la vallée encaissée de la Bourne et les premières falaises du Vercors dominant le territoire de la commune en le soumettant à de nombreux risques naturels.

I.3.2 Situation territoriale

- Pont-en-Royans fait partie de la **Communauté de Communes de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (SMVIC)**.

Créée le 1^{er} janvier 2017 et rassemblant 47 communes et un peu plus de 45 000 habitants, la SMVIC est issue de la fusion des trois Communautés de Communes Chambaran-Vinay-Vercors, de la Bourne à l'Isère et du Pays de Saint-Marcellin.

La SMVIC a pris la compétence urbanisme au 1^{er} juillet 2021. Elle a prescrit l'élaboration du PLU intercommunal par délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2021. Ce futur PLUi est actuellement en phase de concertation.

Malgré le transfert de compétence et le démarrage du PLUi, la commune de Pont-en-Royans a préféré mener jusqu'à son terme son PLU qui était proche de l'approbation.

- Pont-en-Royans fait partie du **SCoT de la Grande Région de Grenoble** adopté le 21 décembre 2012 et modifié le 14 juin 2018.

Les éléments qui concernent le territoire de Pont-en-Royans, dans le DOO, sont les suivants :

Une armature urbaine hiérarchisée :

Pour guider la structuration du territoire, la localisation du développement futur de l'habitat, du commerce et des équipements, ainsi que l'organisation des déplacements, le SCoT définit une « armature urbaine hiérarchisée » : dans le sud Grésivaudan, St Marcellin est la ville centre, Pont-en-Royans, Vinay et Chatte autour de St Marcellin sont les pôles principaux (carte p 267).

Les documents d'urbanisme locaux et les politiques et projets d'aménagement doivent veiller :

pour les petites villes, à créer les conditions permettant de maintenir, développer et diversifier leur offre de commerces, de services et d'équipements, en privilégiant notamment l'accueil de fonctions et d'équipements ayant un rayonnement à l'échelle de leur bassin de vie, voire de leur secteur et, dans certains cas, de la région grenobloise ; développer et diversifier leur offre d'habitat pour favoriser une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements ;

pour les bourgs ruraux, à créer les conditions permettant de maintenir, développer et de diversifier l'offre d'équipements, de commerces et de services pour répondre aux besoins des habitants de leur bassin de vie.

Organisation territoriale du sud Grésivaudan p 281 :

Le Sud Grésivaudan se situe dans l'aire d'influence éloignée de l'agglomération grenobloise et du Voironnais et dans l'aire d'influence plus proche du territoire de Romans-sur-Isère et de Valence.

Il s'organise autour de la ville-centre de Saint-Marcellin, de la petite ville de Vinay et du bourg de Pont-en-Royans.

Les documents d'urbanisme locaux, les projets et les politiques d'aménagement veilleront à intégrer les orientations suivantes (pour celles qui concernent Pont en Royans) :

- Préserver l'autonomie de fonctionnement du secteur en confortant le rôle des pôles principaux de Vinay et Pont-en-Royans.
- Valoriser l'attractivité touristique en s'appuyant sur la présence du Royans avec les pôles touristiques de Pont-en-Royans, Beauvoir-en-Royans , Saint-André-en-Royans ;

Objectif répondre aux besoins de logements des ménages p 288 :

Accroître l'offre en logements abordables et plus particulièrement l'offre en logements locatifs sociaux. Pour le sud-Grésivaudan, objectif d'accroissement pour la période de 6 ans : +0,7 points

Objectifs en construction de logements p 297 : pour les pôles principaux, 5,5 logements par an pour 1000 habitants.

Réduction de la consommation d'espace p 374 : Objectif annuel de consommation d'espace non bâti pour des opérations à dominante d'habitat ou mixte de 10 ha/an pour le Sud-Grésivaudan

Lutter contre l'étalement urbain p 375 : Pont-en-Royans est identifié comme espace préférentiel de développement en tant que pôle principal carte p 376.

Les documents d'urbanisme locaux doivent localiser en priorité le développement futur dans les espaces les mieux équipés et desservis.

Diversifier les formes bâties et les rendre plus compactes.

Pour certains secteurs notamment le Sud Grésivaudan : passer d'une production nouvelle orientée entre 80 et 85 % vers l'habitat individuel « isolé » et entre 20 et 15 % vers les autres formes d'habitat à 60 % en habitat individuel « isolé » et 40 % vers les autres formes d'habitat.

Objectif de densification :

700 m² / logement pour l'habitat individuel isolé ;

350 m² / logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif.

Chaque commune doit tendre vers cet objectif qui sert à dimensionner les zones urbanisables des documents d'urbanisme locaux.

En ce qui concerne les risques : dans le DOO p 208 Chapitre 2/3 « prévenir et limiter les risques majeurs » prévenir et limiter les risques d'inondation et de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, de glissement de terrains, de chutes de blocs.

Le SCoT recommande que les documents d'urbanisme déterminent les modalités pour que les aménagements et modes de gestion de l'espace n'aggravent pas les risques de glissement de terrain.

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

Le PLU doit être compatible avec la charte du PNRV qui a été approuvée le 22 septembre 2007 pour la période 2008-2020, elle est en cours de révision.

I.3.3 Le développement actuel

La présentation de la commune, ses atouts, ses faiblesses et les enjeux qui en découlent sont développés dans le rapport de présentation du dossier PLU. En sont extraits quelques éléments en lien avec les observations recueillies lors de l'enquête publique.

La commune est en baisse constante au niveau de la population qui dépassait les 1 000 habitants dans les années 1980, aux alentours des 900 habitants à partir des années 1990, elle est passée de 879 habitants en 2007 à 785 en 2019.

La population est vieillissante, mais la commune reste attractive pour une population jeune grâce à ses équipements scolaires (collège et écoles).

Les commerces se sont petit à petit clairsemés, il en reste trois, dont une boulangerie ainsi qu'une boutique de produits régionaux comme uniques commerces alimentaires.

Au niveau logement, depuis une vingtaine d'année trois lotissements ont vu le jour, Paradis I, II et III. Ils ont conduit à une forte consommation d'espace pour implanter exclusivement de l'habitat individuel.

Par ailleurs, Pont-en-Royans compte de nombreuses résidences secondaires et un parc de logements vieillissants dans le centre bourg.

Le nombre de logements vacants est en hausse, principalement dans le centre bourg.

L'offre locative, bien que développée avec de petits collectifs à proximité du bourg, n'empêche pas les difficultés pour les ménages plus modestes d'accéder à un logement.

Le centre bourg offre quelques perspectives de densification urbaine.

Pont-en-Royans présente un attrait touristique indéniable aussi bien pour les voyageurs de passage que pour les habitants, 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, ainsi qu'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 pour certaines médiévales. Plusieurs secteurs de la ville sont inscrits au titre de la protection des sites.

Il n'y a plus d'agriculteurs en activité dans la commune. Les terres agricoles sont exploitées par des agriculteurs des communes voisines.

Il est à noter que Pont-en-Royans est soumis à de forts risques naturels. Une grande partie de son territoire est inconstructible du fait principalement des risques de glissements de terrains, de chutes de blocs rocheux et de secteurs d'inondation. Le quartier de Villeneuve, à l'entrée de la ville en descendant du Vercors, a d'ailleurs été évacué en 2021 en raison de chutes de pierres et les habitants ont dû être relogés. Certains ont quitté la commune.

D'autres terrains, notamment dans les lotissements Paradis sont en risque moyen de glissement de terrains. Ils ont nécessité des études géotechniques et des fondations structurelles importantes pour construire les maisons, ce qui n'empêche pas pour certaines l'apparition de fissures importantes.

I.3.4 Projet du PLU

Au vu des éléments du diagnostic, des documents supra-communaux et du contexte législatif, le projet de PLU communal, pour la décennie à venir, est articulé autour de 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, maîtriser 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 (1,96 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.

1.4 Information et concertation préalable à l'enquête

La procédure d'élaboration du PLU a débuté en 2010 par une délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2010.

En matière de concertation, cette délibération prévoyait deux réunions publiques, une information dans le bulletin municipal et un affichage sur le panneau d'information en façade de la mairie.

Mais comme la durée d'élaboration de ce PLU a été finalement assez longue, la concertation avec la population a été complétée :

- 4 réunions publiques ont été organisées en date des 22 mars 2011, 30 octobre 2013, 16 mars 2016 et 7 février 2018
- 2 publications dans le bulletin municipal en novembre 2013 et avril 2016
- La mise à disposition du public du dossier de PLU en mairie depuis le début de la procédure et pendant toute la durée de son élaboration, ainsi que d'un registre d'observations.

Neuf courriers ont été adressés à la commune, au titre de cette concertation, qui portaient sur :

- Le principe de densification des zones urbaines ou à urbaniser qui a été contesté, parce que ne semblant pas adapté aux demandes du marché immobilier et à la réalité d'une commune rurale comme Pont-en-Royans
- Des demandes de terrains constructibles par des propriétaires de parcelles

- La nécessité de maintenir la qualité du cadre de vie de la commune et de protéger les espaces naturels et paysagers
- La nécessité de protéger l'activité agricole qui participe à l'identité du territoire communal
- La nécessité de permettre aux enfants de la commune de rester sur le territoire.

La réponse apportée par la commune à ces courriers a été la suivante :

La qualité paysagère de la commune est préservée, notamment par la mise en place de secteurs classés en zones naturelles et par le parti urbanistique global qui stoppe l'étalement urbain et le développement hors village et densifie le bourg de Pont-en-Royans.

Les jardins présents dans le site inscrit sont protégés.

Commentaire Commissaire-Enquêtrice :

La concertation avec la population semble avoir été menée tout au long de l'élaboration du PLU, mais on peut toutefois noter que 4 réunions sur une durée de 10 ans c'est peu. L'observation sur la remise en cause du principe de densification n'avait pas reçu de réponse de la part de la commune et les habitants peuvent avoir le sentiment de n'avoir pas été entendus. Cette observation a été reformulée pendant l'enquête publique.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1 Désignation du Commissaire-Enquêteur et dates d'enquête

L'organisation de l'enquête publique a subi quelques perturbations :

Une première désignation en qualité de Commissaire-enquêtrice a été effectuée par décision du Tribunal Administratif n°E21000192/38 du 21 octobre 2021.

Une première enquête a été organisée par la commune du 15 décembre 2021 au 21 janvier 2022 par arrêté du maire du 23 novembre 2021.

Elle a dû être annulée car la compétence urbanisme avait été transférée à la Communauté de Communes de Saint-Marcellin Vercors Isère (SMVIC) à laquelle appartient Pont-en-Royans au 1^{er} juillet 2021.

La désignation du Commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif, à la demande du maire, n'étant plus valable, le Président de la SMVIC saisit le Tribunal pour une nouvelle nomination.

Ce qui est fait et une nouvelle désignation est effectuée par une décision du Tribunal Administratif n° E21000227/38 du 22 décembre 2021.

Une deuxième enquête est organisée par la SMVIC du 24 janvier au 25 février 2022 par arrêté du Président de la SMVIC en date du 5 janvier 2022 .

Or le premier jour d'enquête, il manque l'avis de l'Autorité Environnementale (AE), celui-ci étant requis car le dossier comporte une évaluation environnementale.

Les arrêtés d'enquête font référence à un avis en date du 20 mai 2021, mais en réalité, l'Autorité Environnementale n'a pas été saisie.

Il est donc décidé, d'un commun accord entre la SMVIC, la commune et moi-même de suspendre l'enquête en attendant l'avis de l'Autorité Environnementale.

L'AE est saisie pour avis le 1^{er} février 2022 par la SMVIC, elle a trois mois de délai à partir de cette date pour répondre.

Parallèlement l'enquête est suspendue à partir du 7 février 2022 pour une durée maximale de 6 mois, par un arrêté du Président de la SMVIC en date du 2 février 2022.

La MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) informe en date du 1^{er} mai d'une absence d'avis émis dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier.

L'enquête est réouverte du 23 mai au 27 juin 2022 par arrêté du Président de la SMVIC en date du 4 mai 2022.

Durée de l'enquête publique :

L'enquête a été ouverte le 24 janvier 2022 pour une durée de 33 jours.

Elle a été suspendue à partir du 7 février. Elle a été réouverte du 23 mai au 27 juin 2022.

Elle aura donc duré en tout 50 jours.

II.2 Publicité et information du public

Les avis d'ouverture d'enquête publique, ainsi que l'arrêté de suspension de l'enquête ont été affichés dans la commune 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Le maire a fourni un certificat d'affichage en date du 18 juillet 2022.

Ils ont été également insérés dans 2 journaux publiés dans le département : les Affiches de Grenoble et du Dauphiné et le Mémo de l'Isère au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé au cours des 8 premiers jours.

L'information d'ouverture de l'enquête publique, sa suspension et sa réouverture a été publiée sur le site Internet de la commune et sur celui de la SMVIC.

La population a été informée des différentes modifications des dates de l'enquête par les moyens légaux : affichage dans la commune, insertion dans la presse et Il est toutefois dommage que le dernier bulletin d'information de la commune « Le Pont » du 4 juin 2022, diffusé dans toutes les boîtes aux lettres, ne rappelle pas les dates d'enquête.

II.3 Permanences

L'enquête s'est déroulée dans une annexe de la mairie de Pont-en-Royans (MSAP) dans des conditions correctes. L'espace mis à disposition pour les permanences n'était toutefois pas très grand et peu confortable pour l'accueil de plusieurs personnes simultanément.

Un ordinateur accessible au public a été mis à disposition.

Une permanence a eu lieu avant la suspension

- jeudi 27 janvier de 15h à 17h

Et trois permanences ont été programmées lors de la reprise

- lundi 30 mai de 15h à 17h
- mercredi 8 juin de 9h à 11h
- jeudi 16 juin de 15h à 17h

II.4 Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai clos le registre d'enquête. Le Procès Verbal de synthèse des observations n'a pas pu être remis à la SMVIC et au maire dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête lors d'une rencontre comme le prévoit le texte, en raison de non disponibilité immédiatement après la fin de l'enquête de personnes devant assister à la réunion.

Le Procès Verbal a donc été envoyé par mail à la SMVIC et au maire le 4 juillet 2022 et la rencontre pour la remise du Procès Verbal a eu lieu le 7 juillet 2022 en présence de Bernard Grindatto, maire de Pont-en-Royans, de Philippe Ageron, adjoint à l'urbanisme, de Ludovic Vrignon de la SMVIC et de Frédéric Latuillerie du bureau d'études.

Le mémoire en réponse m'a été envoyé par mail le 21 juillet 2022.

Les différents reports dans la procédure ont conduit à une impossibilité de ma part de remettre le rapport d'enquête et les conclusions motivées dans le délai d'un mois suivant la fin de l'enquête, soit le 27 juillet. Aussi, d'un commun accord avec la SMVIC et le maire, le délai de remise du rapport d'enquête et des conclusions motivées a été rallongé d'une semaine.

II.5 Documents mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête est composé :

1. du Rapport de présentation
2. du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
3. des Orientations d'Aménagements et de Programmation
4. du Règlement graphique et écrit
5. des annexes :
 - 5.1 servitudes d'utilité publique
 - 5.2 Assainissement – Eaux pluviales
 - 5.3 Eau potable
 - 5.4 Déchets
 - 5.5 Risques naturels

Il est accompagné d'une note de synthèse.

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été joints au dossier ainsi que l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Commentaire du CE :

Le dossier de PLU n'est pas très clair. Les cartes insérées dans les documents du rapport de présentation sont peu lisibles, notamment les légendes, même sur support informatique ; de plus les cartes sont présentées dans le dossier une fois dans un sens, une fois dans l'autre sens, rendant la lecture peu aisée. De nombreuses erreurs émaillent le dossier, par exemple le chapitre sur le SDAGE de la Bourbre, des contradictions entre les documents « Etat initial » et « Justification des choix retenus », sur les chiffres présentés, les emplacements réservés, des références à un PLU de 2007, etc. La présentation du PADD n'est pas très claire. Le règlement ne reprend pas la nouvelle nomenclature. Les n° des bâtiments identifiés pour l'OAP patrimoniale sont difficiles à lire sur les plans et ne correspondent pas à la liste dans le règlement écrit...

III – AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'Autorité environnementale a été saisie le 1^{er} février 2022 pour avis et a informé le 1^{er} mai 2022 d'une absence d'avis émis dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme, faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier.

IV – EXPOSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES REPONSES DE LA COMMUNE

Une douzaine de personnes sont venues lors des permanences. Certaines ont simplement demandé des renseignements sur le PLU.

- 8 contributions écrites ont été consignées sur le registre, présentant toutes plusieurs observations
- 5 courriers déposés, en complément d'observations déjà enregistrées
- 1 pétition
- 1 mail

Les observations sont exposées pour chaque contributeur, sauf pour les observations concernant la zone AUa avec l'OAP du Sert pour laquelle de nombreux habitants se sont exprimés contre son urbanisation. Les observations concernant ce secteur ont été regroupées dans un chapitre thématique.

IV.1 Contributions générales

Contribution n°1 M. MARET, avec courrier joint PJ n°1 – 25/01/2022

- **Concernant la partie de la zone AUa la plus proche des habitations, parcelle 1016**, M. Maret estime que :
- la forte déclivité du terrain rend difficile la liaison entre la parcelle 1016 et les parcelles voisines 1143, 1136 et 1138,
 - l'urbanisation de la parcelle 1016 nuirait à l'attractivité des trois gîtes ruraux et des deux chambres d'hôtes (2) qu'il loue sur les parcelles adjacentes.

Il propose :

- de retirer cette parcelle du périmètre de la zone AU,
- et en contrepartie, de mettre en zone AUa la parcelle 1141 pour la partie située entre les parcelles construites 875, 1044 et 1070.

Réponse de la commune :

La localisation de la parcelle 1141 ne correspond pas à l'arrêt de la dilution urbaine inscrite dans le PADD. La parcelle 1016 a fait l'objet lors de l'élaboration de projet de PLU et de ses OAP de plusieurs visites de terrain. La déclivité n'est pas rédhibitoire pour une urbanisation future. Sa localisation répond à l'objectif de densification de la tâche urbaine existante inscrit dans le PADD.

*Le projet futur qui s'inscrit dans un calendrier de moyen à long termes (5 à 10 ans) devra tenir compte de cette contrainte et soigner particulièrement le volet paysager afin de minimiser l'impact sur le site et l'activité touristique des gîtes ruraux existants.
L'instruction du permis d'aménagement devra être particulièrement vigilante sur cet aspect.*

Avis Commissaire-enquêtrice :

Je partage l'avis de la commune sur le fait que la parcelle 1141 est excentrée par rapport aux constructions avoisinantes. Elle est également fortement en pente. Elle ne peut donc pas entrer dans la zone AUa pour remplacer la parcelle 1016.

Par contre, la parcelle 1016 fait actuellement partie de la zone AUa pour laquelle est imposée un aménagement d'ensemble. Mais sur place cette parcelle est vraiment séparée des autres et elle est très en pente, contrairement aux parcelles couvertes par les noyers. Si la vente des parcelles des noyers semble possible un jour, la vente de la parcelle 1016 apparaît beaucoup plus aléatoire, bloquant du même coup le projet d'OAP.

Je propose de mettre deux tranches dans l'OAP, pour permettre au moins à la première de se réaliser.

- **Concernant l'accès à la zone AUa** (voir chapitre ci-dessous)

Contributions n°2 de MM. Michel MARCON, Dominique LASCoux, Michel VUILLOD – 30/05/2022

- **Concernent la zone AUa au Sert** (voir chapitre ci-dessous)

Contribution n°3 de Michel GRELET – 13/06/2022

- **Zonage du quartier Villeneuve**

Souhaite savoir, suite à l'arrêté municipal qui condamne les habitations du quartier Villeneuve, ce que devient le zonage indiqué dans ce PLU ?

Réponse de la commune :

En attente de la réponse des services de l'état concernés afin de choisir entre le classement entre une zone urbaine inconstructible ou une zone naturelle. Une étude devra être réalisée.

Commentaire CE :

je prends note de la réponse de la commune, de toute façon quel que soit le zonage au niveau du PLU, l'arrêté d'évacuation interdit toute présence permanente dans ce secteur.

Contributions n°4 de Mme Maité PORTE-PHILIPPON - 16/ 06/2022, avec courrier joint PJ n°4

- **Concernant le classement de sa propriété, chemin des Vignes :**

Pour parcelles A 1151 et 1152 : demande le maintien du classement en zone Ub-g2 de la totalité de ces deux parcelles qui forment une seule propriété pour permettre l'installation d'annexes et d'un bassin de piscine.

Cette propriété a un double classement dans le projet de PLU, Ub-g2 pour la partie où est construite la maison (est), A-G pour la partie non construite (ouest). Ce qui induit :

- en zone A-G ...les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction (Article A 3-d du règlement p 12 et 13)
- Sur la partie Ub-g2, déjà construite, en cas de construction d'annexes, celles-ci doivent être accolées à l'habitation principale ou implantées à 4m minimum des limites séparatives (Article Ub7 du règlement p 31).

Les propriétaires considèrent que :

- sur la partie Ub-g2, accoler les annexes à l'habitation principale dénaturerait la construction existante et la configuration de la parcelle ne permet pas de les implanter à 4 m des limites séparatives.
- le classement scinde la propriété en deux et induit une impossibilité de construction totale sur environ 500m2

Réponse de la commune :

Le classement en deux zones répond aux contraintes liées à la présence d'un aléa fort de glissement de terrain sur une partie de la propriété, contraintes qui rendent de fait cette partie inconstructible. Le zonage du projet de PLU est en cohérence avec les documents risques s'appliquant sur le secteur.



Avis CE : je prends note de la réponse de la commune, partage son avis et donne en complément quelques précisions :

La parcelle était bien en zone UC au POS de 1993 (information donnée par la commune à la demande du CE), cependant entre temps, la connaissance des risques sur la commune a évolué, modifiant les droits à construire.

La parcelle concernée est entourée en rouge sur la carte ci-dessus qui est un extrait de la carte des aléas (carte des aléas multirisques réalisée par Alp'géorisques en juillet 2019). Celle-ci montre que la parcelle est coupée en deux pour la définition de l'aléa glissement de terrain, G2c à l'ouest et G3a à l'est.

Afin de traduire ces aléas en risques, puis en règles d'urbanisme à travers le PLU, l'Etat a mis en place un tableau de correspondance (voir p 61 du document « Justification des choix retenus »).

L'aléa G3 (a, b ou c) induit un risque fort (zone rouge sur la carte des risques) et donc une inconstructibilité au niveau du PLU, ce qui est traduit par un indice G.

L'aléa G2 (a, b ou c) induit un risque moyen (zone bleue sur la carte des risques) et donc des possibilités de construire sous prescriptions (voir le règlement écrit du PLU), ce qui est traduit par un indice g2.

Le reclassement en zone U de la partie en zone A ne changerait rien à ces indices et donc à leurs règles d'urbanisme liées aux risques.

Le règlement précise effectivement que les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction, mais autorise les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, d'une surface inférieure à 20 m² (p 12 et 13 du règlement Titre II-A Dispositions relatives aux risques)

➤ **Concernant l'information de la population**

l'information sur l'enquête publique aurait pu être publiée dans le bulletin municipal diffusé en juin et mis à disposition des pontois

Réponse de la commune :

L'information sur l'enquête publique a respecté les obligations réglementaires.

Avis CE :

Il est exact que l'information sur l'enquête a respecté les obligations réglementaires, mais il est également exact que cette information aurait dû être publiée dans le bulletin municipal de juin pour informer la population, même si cela n'était pas obligatoire ; on peut le regretter.

➤ **Concernant les conditions de l'enquête publique**

Les permanences du commissaire-enquêteur auraient pu être ouvertes à des horaires plus larges, pour permettre l'accès à tout public (après 17h, entre 12h et 14h, samedi).

Le dossier d'enquête ne comporte pas de plan de zonage à une échelle facilement exploitable : plan A4 fourni.

Le commissaire-enquêteur reçoit dans un bureau non fonctionnel, sans réelle confidentialité (depuis la salle centrale on entend les conversations) et sonore.

Réponse de la commune :

Le local dédié est celui destiné à l'accueil du public incluant un accès informatique, absent à la mairie.

Commentaire CE :

La commune n'a pas jugé utile de faire des permanences un samedi matin, malgré la proposition de la commissaire-enquêtrice. La qualité médiocre du dossier a déjà été souligné plus haut. Les plans papier du dossier d'enquête n'étaient pas lisibles du fait de leur taille. On peut aussi le regretter. Heureusement, l'informatique permet la lecture des plans du règlement graphique. Cependant les cartes contenues dans le dossier sont difficilement lisibles, surtout les légendes.

Par ailleurs j'ai déjà abordé, dans le chapitre sur l'organisation de l'enquête, la qualité du dossier et l'exiguïté du bureau dans lequel j'ai reçu le public ; la configuration des lieux de l'annexe de la mairie offre un espace confortable mais central et sans confidentialité, certains entretiens se sont déroulés à cet endroit. Lors d'affluence, un bureau fermé était également disponible mais petit.

➤ **Concernant la zone AUa au Sert (voir le chapitre ci-dessous)**

Contributions n°5 de Mme Marlène GLENAT – 16/06/2022, avec courrier joint PJ n°5 du 08/06/2022

➤ **Concernant la concertation et l'information**

L'élaboration du PLU date de 2010 et les débats d'orientation de 2012 et 2015. Les zonages ont évolué depuis ainsi que les cartes d'aléas, une réunion de mise à jour aurait été la bienvenue.

Réponse de la commune :

Deux réunions publiques de concertation ont été organisées depuis 2015, comme le détaille le bilan de la concertation. Un dossier de concertation intégrant les pièces du PLU a été mis à disposition du public en mairie pendant toute la durée de la procédure.

Commentaire CE :

La dernière réunion publique a eu lieu en février 2018. Le projet de PLU a été validé à cette époque, si l'enquête publique ne s'est pas faite plus tôt, c'est en partie en raison de la période sanitaire qui a stoppé la procédure. D'après les informations fournies par la commune, il n'y a pas eu de modification majeure depuis 2018 qui aurait nécessité une nouvelle réunion publique.

Cependant à la demande complémentaire de la Commissaire-enquêtrice :

« En complément de l'observation 5, y a-t-il eu des évolutions dans le projet de PLU qui n'ont pas fait l'objet de concertation ? Dans le règlement, il est indiqué que les cartes des risques naturels sont issues de documents élaborés entre 1974 et 2011. Y a-t-il eu de nouvelles contraintes depuis ? »

la commune répond :

« Comme indiqué dans le règlement et le rapport de présentation une carte des Aléas a été réalisée en juillet 2019 »

La commune aurait donc pu faire une nouvelle réunion publique pour informer les habitants de l'élaboration de la carte des aléas, même si l'enquête publique est justement là pour que le public prenne connaissance du projet.

➤ **Concernant la nécessité de faire un PLU à Pont-en-Royans**

La commune est sous le régime du RNU depuis 2017, cela a-t-il déjà posé des difficultés ou est-ce problématique, alors que le PLUI de la Communauté de Communes va prochainement remédier à cela ? Était-il nécessaire de faire ce PLU ?

Réponse de la commune :

La gestion de l'urbanisme dans une commune comme Pont-en-Royans par le RNU n'est pas satisfaisante. Le projet de PLU donne les outils à la commune pour répondre à des problématiques actuelles. Le futur PLUI ne sera pas approuvé avant 2026 ; ce délai de quatre années n'est pas soutenable sous RNU.

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune et précise que la commune considère que le RNU n'est pas suffisamment protecteur. L'élaboration du PLUI sur l'ensemble des 47 communes de la SMVIC prendra 3 à 4 ans, la concertation vient juste de débiter.

➤ **Concernant la zone AUa au Sert (voir le chapitre ci-dessous)**

Contributions n°6 de M. Claude PERAZIO – 16/06/2022, avec courrier joint PJ n°6 du 08/06/2022

➤ **Concernant l'actualisation du projet de PLU**

Projet de PLU débuté en 2010, les débats d'orientations datent de 2012 et 2015, sont-elles toujours d'actualité ? les modes de vie ont évolué et cela n'a pas été pris en compte.

Réponse de la commune :

Des ajustements ont été réalisés dans la traduction règlementaire des objectifs du PADD. Par ailleurs, l'évolution des modes de vie n'est pas encore notable et le projet de PLU permettra d'y répondre.

Commentaire CE :

Il ne semble pas que le PLU se soit véritablement adapté et ait évolué au fil de toutes ces années d'élaboration, pour preuve le maintien de la rédaction du règlement dans son ancienne formule, l'absence de réflexion sur les déplacements doux.

➤ **Concernant la zone AUa au Sert (voir le chapitre ci-dessous)**

Contributions n°7 de MM. DE AZEVEDO et FOU DRAZ et Mme Roger GLENAT – 16/06/2022 avec pétition de 28 signatures PJ n°7

➤ **Concernant l'objectif du PLU**

Peu convaincus par l'objectif « maintenir l'activité économique et protéger les commerces » : peu de commerces à protéger et les responsables locaux auraient dû s'en préoccuper il y a bien longtemps ; par ailleurs, des commerces existent déjà dans des zones proches de la commune.

Réponse de la commune :

L'objectif du PLU est bien de protéger les commerces de proximité encore présents sur la commune. Au regard de l'évolution des coûts de déplacement, le maintien de cette offre révèle sa pertinence.

Commentaire CE :

Certes il reste peu de commerces à Pont-en-Royans, surtout les commerces alimentaires de première nécessité et c'est dommage. Le PLU, en garantissant les rez-de-chaussée commerciaux dans la Grande Rue, offre aux commerces des possibilités d'installation, encore faut-il des commerces intéressés et attractifs, pour attirer la clientèle. Mais ça passe aussi par une attractivité de la commune, des offres touristiques, un cadre de vie attrayant et l'accueil de nouveaux habitants pour offrir un potentiel de chalandage aux commerces.

➤ **Concernant la zone AUa au Sert (voir le chapitre ci-dessous)**

Contributions n°8 de M. Alexandre DE AZEVEDO par mail PJ n°8 du 25 juin 2022

➤ **Concernant la zone AUa au Sert (voir le chapitre ci-dessous)**

IV.2 Observations concernant la zone AUa avec OAP au Sert

Seule la première observation souligne un enjeu positif du projet :

➤ **Concernant la modération de la consommation d'espace**

Il est important de noter que la typologie de l'habitat s'oriente vers de l'habitat plus dense et moins consommateur d'espace (Mme Maïté PORTE-PHILIPPON).

Les autres contributions développent un argumentaire contre le projet, elles sont classées par sujet :

➤ **Concernant l'adéquation entre le projet et les besoins en logements de la commune**

Nombre de logements prévu (20 minimum) disproportionné par rapport aux besoins de la commune. Pour rappel, certains des 13 lots du lotissement Paradis 3, en commercialisation depuis 10 ans, sont toujours disponibles ; et le renouvellement naturel remet régulièrement sur le marché des pavillons existants (M. Claude PERAZIO).

Réponse de la commune :

La forme urbaine prévue (maisons groupées ou petit collectif) répond à une demande identifiée sur le territoire autre que celle du pavillonnaire.

A ce jour, il ne reste seulement qu'un lot sur lequel un projet est en cours.

Avis CE

Certes, la 3^{ème} tranche des lotissements Paradis a mis du temps à se remplir, mais ce sont des lots d'une surface conséquente qui nécessitent des moyens financiers. Le nombre de logements à prévoir dans le PLU n'est pas seulement issu de l'observation de ce qui s'est passé dans les années précédentes (qui peut révéler une offre décalée par rapport aux besoins), mais est également issu de l'application des prescriptions du SCoT, celui-ci imposant la fourniture de 4,3 logts/an et une diversité du type d'habitat (voir éléments du SCoT paragraphe I.3.2 ci-dessus). La commune doit pouvoir offrir, à travers son PLU, d'autres types d'habitat que la maison individuelle, inaccessible pour des foyers à revenus modestes.

➤ **Concernant la localisation du projet loin du bourg, sur terrain agricole**

L'implantation de nouveaux habitants loin du bourg va accroître la circulation, d'une part le long de la route du Collège et dans le virage en épingle, mais aussi dans le bourg et les besoins de stationnement, alors que les déplacements doux sont à privilégier. Il serait plus logique de favoriser la réhabilitation des logements existants afin de redonner vie au centre bourg et permettre aux habitants de circuler sans prendre à chaque fois leur véhicule (Mme Marlène GLENAT).

Réponse de la commune :

Le projet de la zone AU ne s'envisage pas comme une opération faite au détriment de la réhabilitation des logements du centre bourg. Chaque secteur propose des typologies de logements différents.

Au vu des nombreux logements vacants dans le village, à l'heure du développement durable, privilégier la rénovation urbaine plutôt que l'urbanisation (M. Claude PERAZIO).

Réponse de la commune :

C'est un objectif du PADD et du PLU qui limite l'urbanisation à la densification de la tâche urbaine existante.

Comme la zone est loin de toutes commodités, risque que les habitants, s'ils doivent prendre leur véhicule pour les courses, ne s'arrêtent pas dans le centre bourg en raison de la difficulté de stationner (M. Claude PERAZIO).

Avis CE :

Je suis d'accord avec l'idée qu'il faut mettre l'accent sur la rénovation des logements au centre-bourg. Je propose à la commune de faire un diagnostic précis des logements vacants, dont le nombre est en augmentation, pour connaître les raisons de la vacance et identifier ceux qui seraient potentiellement utilisables. Cette proposition ne remet pas complètement en cause la mise en place du projet d'urbanisation de l'OAP du Sert qui devrait offrir d'autres types de logements que ceux issus de la rénovation.

Quant au risque que les futurs habitants ne puissent stationner dans le centre pour faire des courses, le PLU identifie un nombre assez conséquent de places de stationnement qui semble répondre aux besoins.

➤ **Concernant l'impact sur le terrain agricole**

Le projet va impacter du foncier agricole (noyeraie), cette parcelle est-elle exploitée ? (Mme Maïté PORTE-PHILIPPON).

Destruction du patrimoine agricole, et disparition des noyers qui jouent un rôle dans l'écosystème et le maintien des sols (M. Alexandre DE AVEZEDO).

Réponse de la commune :

La chambre de l'agriculture de l'Isère ainsi que L'INAO ont été associés à la procédure de PLU. Les deux ont donné un avis favorable au projet de PLU au terme de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées.

Commentaire CE :

La Chambre d'Agriculture a effectivement donné un avis favorable, mais note dans son avis que le secteur de la zone AUa du Sert « bien qu'intégré à la trame urbaine existante, constitue le support d'une culture nucicole de près de 0,57 ha faisant l'objet d'une déclaration au titre de la dernière campagne PAC ». Elle souligne « parallèlement l'importance du nombre de logements vacants (en hausse sur les dernières années) qui représente environ 15% du parc total de logements ». Les observations de la Chambre atténuent un simple avis favorable. Quant à l'INAO, il n'y a pas trace d'un avis ni d'une consultation.

➤ **Concernant la modification de classement en zone A**

Demande reclassement en zone A de la zone UA (MM MARCON, LASCOUX, VUILLOD)

Commentaire CE :

La commune n'a pas fait de commentaire sur cette demande, puisqu'un classement en zone A signifierait l'abandon de l'aménagement de ce secteur, ce qui n'est pas dans son projet de PLU.

➤ **Concernant la structure des terrains, glissement de terrains, gestion des eaux de pluie**

Sol très argileux et instable, avec une multitude de sources, des maisons déjà construites dans le secteur présentent des fissures, des escaliers éboulés... risque pour les futures habitations et risque de voir le phénomène s'amplifier du fait du nombre d'habitations et des terrassements nécessaires (MM MARCON, LASCoux, VUILLOD).

Problèmes de maintien des sols, actuellement apparaissent des mouvements de terrains, des fissures dans les maisons, des dégradations dans les infrastructures : crainte que ce phénomène soit amplifié avec la construction d'une vingtaine de maisons et le passage quotidien des véhicules (nécessaires pour se rendre au travail (MM. DE AZEVEDO, FOUdRAZ, Mme Roger GLENAT, texte de la pétition).

Les risques de glissement de terrain et d'inondation sont réels, la réalisation du lotissement Paradis 3 a nécessité des bassins de rétention des eaux de pluie importants et d'un coût conséquent, il est inconcevable de densifier davantage sans que cela pose problème : risque d'inondation et de glissement de terrains (M. Claude PERAZIO, DE AZEVEDO, FOUdRAZ, Mme Roger GLENAT).

Réponse de la commune :

Le secteur comme l'ensemble du territoire communal a fait l'objet d'une étude Aléas dont le PLU respecte les contraintes et obligation. Les risques identifiés n'empêchent pas l'urbanisation mais imposent des contraintes règlementaires précises. L'obligation d'un aménagement de l'ensemble de la zone privilégie une prise en compte global de cette problématique.

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune. Le lotissement Paradis 3 est en effet sur des terrains assez pentus et certaines maisons subissent des détériorations liées aux mouvements de terrains. Cependant les techniques de constructions existent pour contrer ces phénomènes. La zone AUa est identifiée avec un aléa faible de glissement de terrain (G1) sur la carte des aléas réalisée par Alp'Georisque en juillet 2019, ce qui se traduit par un indice g sur le règlement graphique du PLU. Pour les secteurs indicés g, les rejets des eaux usées et pluviales sont réglementés et une étude géotechnique est recommandée.

➤ **Concernant le financement de l'aménagement de la zone AUa**

Projet situé sur des terrains privés, qui aura la charge de cet aménagement ? la commune ou un opérateur privé ? (Mme Marlène GLENAT).

Etant donné les travaux d'aménagement nécessaires, il est très difficile d'imaginer qu'un opérateur privé trouve un intérêt à une telle opération. Les 3 autres lotissements du Paradis ont été réalisés par la commune. Quel va être le coût pour le contribuable ? (M. Claude PERAZIO).

Réponse de la commune :

A ce jour, aucun projet n'est d'actualité sur la zone dont l'urbanisation est envisagée à moyen ou long termes, c'est-à-dire dans cinq ou dix années. Cela pourra être effectué dans le cadre d'une opération privée ou publique. L'application des textes législatifs et règlementaires stoppant la consommation d'espaces agro-naturels sur le territoire national redonne toute sa valeur et son intérêt pour des opérateurs privés à ce type de tènement.

Avis CE :

La commune indique que l'aménagement de la zone AUa doit se faire à moyen ou long terme dans sa réponse (indiqué également oralement lors de la remise du PV), mais le règlement p 49 indique que la zone est urbanisable à court ou moyen terme. Le règlement est à modifier dans ce sens.

Mais, par ailleurs, qu'est ce qui permet de refuser un permis si un aménageur arrive demain, et si la commune considère que les accès sont suffisants, ou si elle demande à l'opérateur de s'occuper des accès ? De plus, le projet ne me paraît pas suffisamment abouti. La commune pourrait mettre en place un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA). Cela lui permet de refuser un permis d'aménagement qui ne conviendrait pas pendant une durée de 5 ans maxi, ce peut être moins, et de profiter de ce temps pour mieux définir son projet, notamment dans le cadre du PLUi.

➤ **Concernant le plan de circulation et les accès**

Accès :

(MM MARCON, LASCOUX, VUILLOD, PERAZIO, DE AZEVEDO, FOUDEZ, Mme Marlène GLENAT, Mme Roger GLENAT, texte de la pétition)

Le carrefour entre la rue du Collège et la rue du Paradis est saturé, la rue étroite, les croisements impossibles, phénomènes aggravés en hiver par temps de neige.

La route du Réservoir qui doit aussi servir d'accès est encore plus étroite et pentue, son utilisation dans un plan de circulation est utopique.

Devant le collège, stationnement des enseignants qui rétrécit la route, affluence des parents aux heures de sorties et d'arrivée qui font demi-tour au virage en épingle à cheveux, en plus des nombreux riverains qui empruntent cet itinéraire étroit (45 maisons déjà implantées au-dessus).

L'accès au chemin du Réservoir doit être uniquement dédié à une mobilité douce, les véhicules ne peuvent pas se croiser chemin du Réservoir (M. MARET).

Comment ce carrefour en épingle à cheveux doit-il être aménagé ? Quels travaux, quel financement ? Sachant que les terrains de part et d'autre du carrefour sont privés et en zone non constructible (risque fort de chute de pierres et de glissement de terrain) (Mme Marlène GLENAT).

Le projet doit faire l'objet d'un schéma de circulation avec des aménagements qui devront être adaptés : de quoi s'agit-il exactement ? (Mme Marlène GLENAT).

Indépendamment du projet qui pourrait générer un flux de 80 véhicules plusieurs fois par jour (travail, écoles, courses), il est indispensable de travailler sur l'aménagement de la route devant le Collège, le virage en épingle et la gestion des véhicules au sein même des lotissements existants. Stationnement sur voirie publique (M. Claude PERAZIO, DE AZEVEDO, FOUDEZ, Mme Roger GLENAT).

Comment s'effectue l'accès aux commerces du village pour les occupants de ce secteur, notamment pour les plus jeunes et les plus âgés non véhiculés ? (Mme Maïté PORTE-PHILIPPON).

Il y a un danger réel pour les élèves du collège qui circulent à pied sur la voie d'accès aux lotissements du Paradis sans protection ni aménagement (texte de la pétition) et pour les enfants qui jouent sur la route faute d'infrastructure pour eux (M. Alexandre DE AZEVEDO).

Réponse de la commune :

La problématique de la circulation est connue de la municipalité et des habitants. Cette réalité est intégrée dans le projet de PLU. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone PLU est réglementairement conditionnée à un aménagement des voiries d'accès qui sera défini au moment où cette ouverture à l'urbanisation sera envisagée.

Avis CE :

La commune ne précise pas quelles voiries sont concernées par « l'aménagement des voiries d'accès ». Le PLU n'est pas suffisamment 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.

Le PLU doit être complété sur ce point, dans l'OAP et dans le règlement.

➤ **Concernant les risques**

D'après le journal « Le Pont » de juin 2022 et l'étude réalisée par le cabinet SAGE, le quartier du Paradis est classé en aléa fort pour le risque de chute de blocs rocheux (texte de la pétition).

Réponse de la commune :

Ceci est une coquille du rédacteur. Le risque est faible au niveau du lotissement Paradis 2 et 3 ainsi qu'une partie du Paradis 1. Le risque est moyen sur le bas du Paradis 1.

Commentaire CE :

En fait les secteurs des lotissements Paradis ne sont pas du tout concerné par le risque « chutes de blocs », celui-ci s'arrête au chemin du réservoir. Mais bien par le risque « glissement de terrains », dans la limite indiquée par la commune dans sa réponse.

➤ **Concernant l'insertion du projet dans l'environnement**

L'habitat en bande ne semble pas adapté à la zone résidentielle existant aujourd'hui à cet endroit (Mme Marlène GLENAT).

On ne sait pas comment s'effectue la greffe dans le secteur urbain dans lequel il s'implante (Mme Maïté PORTE PHILIPPON).

Commentaire CE :

La commune n'apporte pas de complément d'information dans le mémoire en réponse. L'OAP prévoit un traitement paysager qualitatif pour assurer une transition progressive entre les opérations futures et le bâti existant et demande de créer « un environnement bâti et paysager agréable et de qualité » et des « espaces communs confortables et qualitatifs permettant de créer un quartier à l'échelle du secteur ».

Les lotissements autour de la zone AUa sont effectivement de l'habitat individuel. Mais outre qu'ils sont extrêmement consommateurs d'espace, ils sont réservés à un petit nombre d'habitants. 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.
L'OAP mériterait d'être complétée par des exemples de projets déjà réalisés et bien intégrés.

➤ **Concernant les services publics**

Sont-ils suffisamment dimensionnés pour accueillir une telle densification ? Eau potable, déchets... (Mme Roger GLENAT).

Devant les difficultés d'accès pour les poids lourds sur cette zone, le camion de ramassage des ordures pourra-t-il accéder aux points de collecte ? (texte de la pétition).

Réponse de la commune :

La capacité des équipements est en adéquation avec la densification envisagée.

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune. Les déchets ménagers des lotissements existants sont déjà évacués par un camion de ramassage.

IV.3 Observations complémentaires Commissaire-Enquêtrice

Ce sont des demandes d'éclaircissement, issues de la lecture des documents du PLU dans lesquels certaines incohérences ou erreurs rendent difficile la compréhension :

Concernant le Règlement

- Le règlement présenté est écrit suivant l'ancienne dénomination des articles dans le Code de l'urbanisme L123-1, R123-4 etc., mais par contre à la page 37, il est fait référence à un article dans sa nouvelle version, l'article L151-19 pour assurer la protection patrimoniale ; par ailleurs le document « Justification des choix retenus » p 49 présente un Règlement composé de 9 articles pour chaque zone et fait référence aux nouveaux articles du Code de l'urbanisme. Pourquoi le règlement n'a-t-il pas été repris avec la nouvelle nomenclature ?

Réponse de la commune :

La municipalité n'a pas souhaité pour des raisons de planning et de budget prendre en compte par délibération la possibilité de la nouvelle dénomination du CU.

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune. Il conviendra dans ce cas de mettre le document « Justification des choix » en cohérence avec cette décision, expliquer le choix de la commune et ne pas faire référence à un règlement en 9 articles.

- La présentation des règles dans le document « Justifications des choix » (présentation du Règlement p 49 et suivantes) et celle dans le Règlement écrit sont très différentes : est-il possible d'améliorer la lecture et le lien entre ces deux documents ?

Commentaire CE :

Il est à souligner le point positif de mettre en parallèle les règles du POS et les nouvelles règles du PLU pour expliquer les évolutions ; mais pour des objectifs de clarté, il conviendra, comme indiqué ci-dessus de reprendre le document « justification des choix ».

- Dans le règlement, les hauteurs de construction sont réglementées pour les zones Ua et Ub, pour quelles raisons ne le sont-elles pas en Uc et Ud ?
- Pour la zone Ue, le document « Justifications des choix » indique une distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives de 4 m et une hauteur maximale autorisée de 9m, alors que dans le Règlement ces mêmes règles sont respectivement de 12 m, et de 5 m. Quelles sont les bonnes règles ? Idem pour la zone agricole, les prescriptions du document « Justifications des choix » et du Règlement sont à clarifier ?

Réponse de la commune :

Les incohérences notées dans le règlement seront corrigées

Concernant la Zone AUa OAP du Sert

- Les équipements publics préalables : « l'aménagement de la voirie communale est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation » (p 15 de l'OAP). Quels aménagements sont prévus concrètement ?

Réponse de la commune :

Le projet n'étant pas prévu à court terme, aucune étude n'a encore été diligentée par la municipalité.

Commentaire CE :

C'est assez obscur comme réponse, le projet n'est peut-être pas prévu à court terme, mais l'OAP et le règlement en fixent malgré tout les grandes lignes. Si l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'aménagement de la voirie communale, la commune doit savoir quels types d'aménagement sont prévus (aménagements de sécurité par exemple ? ou s'agit-il simplement d'aménager la voirie au droit du secteur ?). Voir les réponses et avis ci-dessus dans les observations du public concernant les accès. Le projet d'OAP devra être complété.

- Comment sont prévues les liaisons douces entre la zone AU du Sert et le centre-bourg ?

Réponse de la commune :

L'aménagement des voiries et de sentiers existants est prévu. En revanche, la topographie reste un obstacle à une utilisation optimale.

Commentaire CE :

Il n'est pas fait mention, dans l'OAP, de l'aménagement de sentiers existants permettant de relier ce secteur au centre-bourg. Par ailleurs les liaisons douces ne sont pas que piétonnes, il convient aussi de prévoir des liaisons vélos, d'autant plus que le vélo électrique en zone de montagne devient d'usage courant. Le PLU devrait évoluer dans ce sens.

- Le document de l'OAP ne fait pas référence à la mixité sociale indiquée dans le document « justification des choix » p 46 et 51, ne faudrait-il pas l'indiquer ? Le règlement non plus, comment rendre cette prescription obligatoire ?

Réponse de la commune :

La servitude de logement rend obligatoire la réalisation de six logements aidés.

Commentaire CE :

Cette servitude de logement est effectivement inscrite sur le règlement graphique. Elle pourrait être mentionnée pour rappel dans l'OAP.

- Quel est le nombre exact de logements sociaux ? 6 p 46 ou 18 p 51.

Réponse de la commune :

Le nombre exact est six comme indiqués dans les règlements écrits et graphiques. Le rapport de présentation comporte une coquille p.51

- Le projet fait état de 18 logements sociaux (ou 6), la zone est éloignée du centre bourg, qu'est-il prévu comme liaison avec les transports collectifs ?

Réponse de la commune :

Comme sur l'ensemble de la commune, l'offre en transport collectif est réduite. Suite au développement du télétravail suite à la pandémie et à l'évolution des coûts des carburants, des modifications sont à prévoir.

- Par ailleurs, le nombre de logements sociaux 18 sur 20 n'est-il pas disproportionné ?

CE : Question sans objet puisque le nombre est de 6

- Le règlement renvoie au document n°3 de l'OAP pour les implantation par rapport aux voies et emprises publique et aux limites séparatives, mais rien n'est indiqué sur ce sujet dans le doc n°3 : ne faut-il pas régler un minimum les possibilités d'implantation ?

Réponse de la commune :

La topographie des terrains concernés ont fait choisir des OAP volontairement schématiques sur le sujet afin de laisser à la maîtrise d'œuvre futur toute latitude d'optimiser la fonctionnalité des voiries.

Commentaire CE :

Cela aurait pu également être précisé dans l'OAP, plutôt qu'un renvoi depuis le règlement à des règles d'implantation qui n'existent pas et dont on ne parle pas.

Questions diverses

- Les besoins en logements page 1 de la partie justification prend-il en compte la disparition des 35 logements sociaux démolis ?

Réponse de la commune :

C'est le cas

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune, cependant si la question a été posée, c'est qu'il n'en est pas fait mention dans le dossier. Il est juste dit que ces 35 logements ont été démolis en 2014, sans en donner la raison.

Demeure une incompréhension sur le fait que les ménages modestes ont du mal à se loger et le fait d'avoir démolis ces logements sans les remplacer. Le rapport de présentation dit « La commune a identifié un besoin pour plus de locatif, à des prix abordables, pour favoriser la mobilité de la population et éviter son vieillissement. En effet, l'offre locative bien que développée n'empêche pas les difficultés pour les ménages plus modestes d'accéder à un logement. »

Oralement la commune précise que ces logements ont été démolis car ils étaient en grande partie inoccupés, ils étaient en outre très mal isolés. Cette démolition a permis d'améliorer l'aspect visuel de ce quartier, et les autres immeubles HLM ont été isolés. Les logements démolis ne seront pas remplacés, mais la réhabilitation du centre bourg pourra proposer des logements sociaux.

Il serait utile de mentionner ces éléments dans le dossier de PLU.

- Les bilans chiffrés p 1 à 7 du documents « Justifications des choix » ne semblent pas cohérents ? (explication sur le calcul du point mort p 1 et 2, surface des zones NA différente entre p 6 et p 7, les surfaces constructibles p 3 ne correspondent pas à la densification urbaine potentielle présentée dans l'Etat des lieux p 39 à 41)

Réponse de la commune :

La différence s'explique par le fait que le projet de PLU n'a pas fait le choix de densification de toutes les surfaces potentielles identifiées. La différence de surface des zones NA est en revanche due à une coquille.

Commentaire CE :

Je prends note de la réponse de la commune et recommande de corriger les coquilles qui sont dans le dossier.

- Qu'est-il prévu dans le PLU pour mettre en œuvre les projets de voies piétonnes mentionnées dans le document « Justifications » p 66 « les besoins de mobilité » ?

Réponse de la commune :

En l'absence d'étude précise sur la mise en place de cheminements piétons, le projet de PLU n'a pas mis en place d'emplacements réservés qui auraient pu s'avérer non pertinents par la suite.

Commentaire CE :

Il conviendrait dans ce cas de corriger le document « Justification des choix » dans ce sens.

- En dehors de l'OAP, qu'est-il prévu comme offre d'habitat accessible pour répondre aux objectifs du SCoT ?

Réponse de la commune :

La réhabilitation de logements vacants dans le centre Bourg complète la production de logements prévue en zone de future urbanisation.

V- AVIS DE LA CDPENAF

Avis en date du 7 juillet 2021

Avis favorable sur les possibilités d'évolution des extensions et annexes aux habitations en zones A et N sous réserve de prendre en compte les conclusions du rapport de l'État :

- Ajuster les règles d'implantation des annexes en zone A, à moins de 20 m du bâtiment principal au lieu de 4 m des limites séparatives
- Préciser les conditions de hauteur pour les extensions et annexes
- Introduire des règles d'emprise au sol et de densité pour les extensions en zone N et pour les annexes en zones A et N
- Fixer une superficie maxi pour les piscines

En outre, exprimer les règles en emprise au sol et non en surface de plancher

Nécessité d'apporter précisions et justifications, dans le rapport de présentation, sur l'existence de risques limitant, voire interdisant, les extensions et annexes en zones A et N.

Réponse de la commune :

Remarques prises en compte, le règlement sera modifié et le rapport de présentation sera complété quant à l'existence des risques en zones A et N

Commentaire CE :

je prends note de la réponse de la commune

VI- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La commune a consulté les PPA entre février et mars 2021.

Sept avis ont été rendus dans les délais et joints au dossier d'enquête : la Préfecture au nom des différents services de l'État, le SCoT de la Grande région de Grenoble, le Département de l'Isère, le Parc Naturel régionale du Vercors, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Un avis, l'ARS, est arrivé hors délai, pendant la période de suspension de l'enquête et n'a pas été joint au dossier d'enquête.

VI.1 La Préfecture au nom des différents services de l'État

Avis en date du 14 juin 2021

L'Etat a émis un avis favorable assorti de quatre réserves :

1. Les prescriptions en matière de risques ne sont pas traduites correctement, notamment dans le rapport de présentation, leur traduction dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.
2. Les prescriptions en matière d'assainissement doivent être corrigées pour un secteur à requalifier en assainissement non collectif.
3. Les prescriptions en matière de biodiversité doivent être mieux traduites et justifiées en ce qui concerne les objectifs de la commune.
4. Des dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ne sont pas conformes au code de l'urbanisme, il convient d'ajuster le règlement écrit pour l'hébergement et les installations nécessaires à des équipements collectifs.

Ainsi que de nombreuses observations visant à améliorer la cohérence entre les différents documents du PLU :

- Concernant les risques : améliorer la lisibilité des documents, corriger le règlement.
- Concernant les zones A et N : outre les remarques reprises par la CDPENAF, corriger le règlement sur les constructions autorisées, leur emprise.
- Concernant le Patrimoine : élargir la protection au petit patrimoine (arbres remarquables,...), améliorer la justification ou faire une liste plus exhaustive des éléments repérés (église et son clocher), améliorer la lisibilité des plans et sa cohérence avec la liste.
- Concernant la biodiversité : corriger les erreurs dans le rapport de présentation, légendes de cartes, le règlement écrit par les sous-zonages.
- Concernant le stationnement : règlement à corriger pour intégrer l'obligation de stationnement et prévoir celui des vélos.
- Concernant la rédaction du règlement écrit : justifier le maintien de la rédaction du règlement selon l'ancienne formule (article R123 et suivants du code de l'urbanisme).
- Remarques sur l'ensemble des pièces du PLU : corriger des erreurs et des incohérences entre et dans les différentes pièces du PLU sur les dates, les emplacements réservés, les chiffres présentés, les prescriptions des OAP, les articles du règlement écrit, les annexes ; améliorer la lisibilité des cartes, du règlement graphique... (voir l'avis complet de l'Etat).

Réponse de la commune :

La commune, dans une synthèse des avis effectuée en décembre 2021 prévoit de prendre en compte, non seulement les réserves, mais toutes les observations annexes de l'Etat

Commentaire CE :

L'avis de l'Etat est très complet et je suis entièrement en accord avec les corrections et améliorations demandées. A la décharge de la commune, il semble que les discordances entre les différents documents sont en partie dues à la durée d'élaboration du PLU et aux changements de municipalité au fil du temps. Néanmoins, ce dossier est bourré de contradictions et d'erreurs qui doivent être corrigées pour permettre une meilleure compréhension de la part de la population.

VI.2 Le Syndicat mixte du SCoT de la GREG

Avis en date du 19 mai 2021

Le SCoT a émis un avis favorable en vérifiant la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT :

- En matière de production de logements : le SCoT indique que la commune peut produire jusqu'à 79 logements sur 12 ans (4,3 logts/an plus un déficit de 28 logts sur les années à compter depuis l'entrée en vigueur du SCoT en 2013).
- La surface affectée à l'urbanisation future est de 1,95 hectares, bien en deça du potentiel calculé avec les règles du SCoT qui serait de 6,6 ha pour la commune, en raison d'un risque fort d'inondation qui réduit les possibilités de construire.
- La totalité des logements programmés sont bien dans l'espace préférentiel de développement.
- Enfin le PLU assure une délimitation précise des espaces potentiellement urbanisables à court et moyen terme et les espaces à protéger sur le long terme.

Commentaire CE :

Le SCoT me semble bien généreux en offrant 79 logements pour 12 ans, en effet il s'appuie sur une phrase du Rapport de présentation p 33 « aucun permis consommant de la surface n'a été déposé sur les 10 dernières années », or il s'agit de permis pour les activités. Il y a eu en fait 18 logements construits entre 2011 et 2020. Donc le déficit au mieux est de 10 logements.

Quant aux risques qui limitent la constructibilité sur le territoire, ils sont nombreux et pas limités à l'inondation, même si ce risque affecte des terrains plats et donc potentiellement urbanisables, il faut compter avec les glissements de terrains, les chutes de blocs et les ravinements et ruissellements sur versant.

VI.3 Le département de l'Isère

Avis en date du 2 juin 2021

Le département donne un avis favorable sur le PLU tout en recommandant de prendre en compte ses observations sur :

- Les routes départementales : maintenir leur capacité d'écoulement, limiter les accès sur RD.
- La mixité sociale : il aurait été préférable de prévoir les logements aidés dans le centre-bourg plutôt que dans la zone AUa située au-dessus du centre bourg et difficilement accessible par les modes doux.
- Les objectifs de l'OAP : il est indiqué « favoriser l'activité des commerces de proximité » rectifier cette erreur, car le PLU favorise plutôt la mixité urbaine au sein du bourg.
- L'offre de logements : le PLU aurait pu prévoir la possibilité d'offrir des logements de tailles variées, notamment pour les personnes de plus de 65 ans qui représente une part importante de la population.
- Le paysage et le patrimoine : la protection du patrimoine bâti, en complément de la réglementation prévue, pourrait être améliorée en proposant des illustrations permettant de mieux cerner les enjeux et pourrait être complétée par un volet paysage sous forme de cartes des cônes de vue.
- Le PDIPR : annexer une carte des itinéraires.
- La réglementation des boisements : proposition de mettre en œuvre la procédure de révision de réglementation des boisements.

Réponse de la commune :

La commune prendra en compte les observations sur les routes et sur le PDIPR.

Le manque de foncier disponible hors zone de risque dans le centre-bourg est réhibitoire pour l'implantation de nouveaux logements.

Le PLU favorise les commerces de proximité par une protection portée au règlement. La mixité urbaine recherchée n'est ainsi pas contradictoire avec cet objectif.

Commentaire CE :

Concernant les objectifs de l'OAP, il me semble néanmoins que l'observation du département est justifiée, dans le sens que c'est bien le règlement qui prévoit de favoriser les commerces de proximité, mais pas l'OAP en elle-même.

La commune n'a pas apporté de réponses sur les propositions du département sur le patrimoine et les paysages, elles méritent d'être prises en compte.

VI.4 Le Parc Naturel Régional du Vercors

Avis en date du 28 avril 2021

Le PNRV donne un avis favorable et souligne la volonté affichée d'améliorer la densité pour les futures zones de logements. Mais note que le document présenté gagnerait à être plus lisible, plus clair et plus cohérent, ce qui le rendrait plus pédagogique.

Le Parc relève plusieurs inexactitudes ou compléments à ajouter dans les chapitres concernant :

- la ressource en eau dans le rapport de présentation :
 - les références au SAGE de la Bourbre à enlever p 116
 - le syndicat intercommunal de la Bourne qui n'existe pas p 118
 - proposition d'ajout de quelques chiffres concernant le bilan/besoin des ressources p 118
 - la bonne qualité des cours d'eau affichée en conclusion p 121 n'est pas étayée précédemment

- les sites Natura 2000 « La Bourne », qui de deux sont passés à un après fusion en 2013

- la trame verte et bleue :
 - préserver un corridor identifié par le maintien d'une zone boisée, sortie de Pont-en-Royans, en aval du cimetière, de part et d'autre de la RD518 et RD531, notamment le cordon de ripisylve en rive droite de la Bourne
 - préciser le caractère patrimonial des pelouses sèches (présentes dans le continuum des zones thermophiles), en particulier sur le versant du Mont Barret.

Enfin le Parc relève la valeur patrimoniale et emblématique de la commune (site inscrit des rives de la Bourne, maisons suspendues, village remarquable, porte d'entrée des gorges de la Bourne, musée de l'eau, la Halle) qui est un atout pour poursuivre l'attention donnée à la gestion du paysage, et propose son expertise dans ce domaine.

Réponse de la commune :

La commune prendra en compte les remarques sur la ressource en eau et sur le site Natura 2000

Commentaire CE :

Je recommande à la commune de prendre aussi en compte les observations sur la Trame verte et bleue, ainsi que les propositions du Parc pour un travail sur le paysage, ce qui rejoint les observations du département.

VI.5 La Chambre d'agriculture de l'Isère

Avis en date du 12 avril 2021

La Chambre d'Agriculture donne un avis favorable et souligne l'effort de modération de consommation de l'espace, la densité des logements prévue, le retour de 5 ha en zone A, en relevant toutefois que la zone AUa concerne une zone de culture de noix de 0,57 ha et que le nombre de logements vacants est en hausse.

Elle souligne aussi quelques erreurs :

- PADD p 14 consommation foncière des 10 dernières années de 1,5 ha et non 15,40 ha
- Règlement graphique : la zone Azh indiquée en légende ne se retrouve pas sur le plan de zonage, et la zone As (zone agricole à sensibilité paysagère), identifiée sur le plan de zonage ne figure pas dans la légende, ni dans le règlement écrit.
- Règlement écrit :
Compéter l'article A2 pour n'autoriser que les habitations « strictement nécessaires à l'activité agricole », et supprimer le paragraphe concernant les « abris en bois pour animaux parqués » pour éviter toute confusion de lecture.

Revoir la rédaction de l'article 11 sur l'aspect extérieur (notamment toiture, matériaux et couleur) pour différencier les prescriptions pour les habitations de celles pour les bâtiments agricoles. De même pour l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations.

Réponse de la commune :

L'article A2 sera modifié

Les prescriptions de l'article A11 ne concernent pas les bâtiments agricoles

Pour l'article A13, la demande sera prise en compte et une distinction sera faite pour les bâtiments agricoles.

Commentaire CE

Je recommande à la commune de prendre également en compte les demandes de correction concernant le PADD et le règlement graphique

Par ailleurs contrairement à ce que répond la commune, l'article A11 dans son paragraphe sur les toitures mentionne en toutes lettres « ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments agricoles » ; on peut en outre s'interroger sur le paragraphe matériaux pour savoir à quels bâtiments il s'applique. L'observation de la Chambre d'Agriculture est tout à fait justifiée et je recommande à la commune de la prendre en compte.

VI.6 La Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble

Avis en date du 4 mai 2021

La CCI donne un avis favorable soulignant l'outil des linéaires commerciaux, mais en attirant l'attention sur la capacité limitée des espaces économiques et conseille de ce fait de les réserver aux activités difficilement compatibles avec l'habitat.

VI-7 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Avis en date du 18 mai 2021

La CMA émet un avis favorable au projet de PLU qui affiche des objectifs de protection des locaux commerciaux dans le centre bourg et de l'offre commerciale de proximité.

VI-8 L'Agence Régionale de Santé

Avis en date du 31 mars 2022

L'avis de l'ARS est favorable sous réserve de prendre en compte les observations concernant la lutte contre le moustique tigre, en limitant toute surface plane pouvant retenir l'eau : interdire les toitures terrasses, sauf végétalisées, coffrets techniques en pose verticale ou sur lit drainant, pente suffisante pour les dalles de terrasses.

Commentaire CE :

L'avis de l'ARS est arrivé bien après les délais de réponses (3 mois) et après le début de l'enquête publique. Il est donc réputé favorable. Néanmoins, la commune si elle le souhaite peut intégrer dans le règlement du PLU les propositions de l'ARS, ce que je lui conseille, puisque les fameux moustiques ont déjà colonisé les communes environnantes.

VII – ANALYSE ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU

Cette analyse vient en complément des commentaires et avis exposés tout au long de ce rapport, notamment pour chaque observation recueillie lors de l'enquête et pour chaque avis des PPA.

Bien que la compétence urbanisme soit passée à la SMVIC depuis le 1^{er} juillet 2021, c'est la commune de Pont-en-Royans qui a mené le projet jusqu'à l'enquête publique. C'est pourquoi je mentionne exclusivement la commune dans mes avis et commentaires, étant entendu que la SMVIC vient désormais en appui de la commune pour achever la procédure d'approbation, c'est notamment elle qui prendra la décision finale d'approbation.

Dans son projet de PLU, la commune affiche des objectifs de production de logements importants, surtout en regard de la baisse démographique mais clairement justifiés et une réduction d'emprise de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles.

Elle souhaite mettre un terme à l'urbanisation sous forme d'habitat individuel qui a été la norme pendant ces 20 dernières années, très consommatrice d'espace, et assurer la nécessaire production de logements sous forme d'opération d'habitat groupé ou de réhabilitations dans le centre bourg.

Elle souhaite protéger les espaces naturels et agricoles.

Elle aimerait redynamiser le commerce au centre bourg.

Elle est consciente du patrimoine architectural et de la valeur touristique de son centre bourg et entend les protéger.

Le territoire étant soumis à des risques naturels importants, elle entend protéger sa population.

Les objectifs du PADD, exposés en début de ce document (voir projet de PLU chap I.3 ci-dessus) et en détail dans le dossier de PLU, sont globalement traduits dans le règlement du PLU (graphique et écrit) et dans les OAP :

- Les dents creuses et la réhabilitation des immeubles anciens du centre-bourg offrent des possibilités de nouveaux logements de typologies variées (une quinzaine).
- La zone AUa du Sert, avec une OAP, fournira à moyen ou long terme 20 logements minimum en habitat groupé, dont six logements aidés (servitude de logement au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme).
- Les zones agricoles, naturelles et forestières, les jardins urbains, les zones humides, sont bien protégés en zone A et N, certains secteurs étant indicés pour des protections spécifiques et voient leurs surfaces augmentées par rapport au POS de 1993.
- Un linéaire commercial est institué dans la Grande Rue qui interdit le changement de destination des locaux commerciaux en habitat pour les rez-de-chaussée.
- Une OAP patrimoniale est instaurée, délimitant un secteur urbain d'intérêt patrimonial dans lequel sont identifiés des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Elle garantit la préservation du patrimoine architectural de la commune, notamment les maisons suspendues qui font l'attrait touristiques de Pont en Royans. Pour chaque bâtiment identifié des prescriptions sont proposées afin de protéger des éléments repérés comme étant de de grande valeur patrimoniale et architecturale.
- Le nombre total de logements prévus est de 35 à l'échéance du PLU (environ 10 ans) dont 30 en habitat groupé ou collectif et 5 en individuel.
- Une carte des aléas a été établie par Alp'géorisques en 2019, traduite en carte de risques intégrés au règlement graphique.

Ce PLU me semble respecter les lois Grenelle (en réduisant l'emprise sur les espaces agricoles et naturelles et en densifiant les futures opérations) et le SCoT qui demande une production de logements de 4,3 logements par an pour Pont-en-Royans à 60 % en habitat individuel « isolé » et 40 % vers les autres formes d'habitat. Et il respecte les surface imposées : 700 m²/logt pour l'habitat individuel isolé et 350 m²/ logt pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif.

Ce PLU permet à la commune de se soustraire aux règles du RNU, il est suffisamment protecteur pour les zones naturelles et agricoles, il met en place une carte des risques précise.

Cependant le projet d'extension de la zone AUa a provoqué de nombreuses réactions et nécessiterait davantage de concertation avec la population, notamment les riverains de l'opération.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa est conditionnée à l'aménagement de la voirie communale d'accès, mais la commune est peu loquace sur les aménagements envisagés, les habitants des lotissements de Paradis sont inquiets à juste titre, car l'accès depuis le centre bourg est étroit, mal aisé et peu sécurisé.

Une partie de la zone AUa (celle de la parcelle 1016) risque de poser problème pour l'aménagement d'ensemble, il faudrait peut-être prévoir un phasage au risque de ne pas pouvoir réaliser du tout l'opération.

Il me semble que l'OAP pourrait être plus précise également sur l'intégration dans son environnement, proposer des réalisations similaires à titre d'exemple et mettre en cohérence le règlement écrit et l'OAP sur l'échéance de réalisation (court, moyen ou long terme).

Par ailleurs, ce dossier de PLU présente de nombreuses incohérences et erreurs, elles sont signalées tout au long du rapport d'enquête et dans les avis des PPA, elles concernent le rapport de présentation et les incohérences entre l'état initial et les Justifications des choix ou la traduction du PADD dans le règlement.

Par exemple il n'y a pas d'emplacements réservés pour développer les liaisons entre les quartiers contrairement à ce qui est dit p 7 du PADD et p 13 « Justification des choix retenus »

Le PADD prévoit de limiter la circulation automobile dans les espaces urbains, mais il n'est pas précisé comment.

En complément des coquilles déjà mentionnées ci-dessus dans le présent rapport d'enquête, il y a plusieurs références à un PLU de 2007 (au lieu de POS de 1993), doc de synthèse p 10, 14, « justification des choix » p 63, 64, 65.

Il est impossible de lire sur le règlement graphique les numéros des maisons concernées par l'OAP Patrimoniale. Le plan donné dans le document « justifications des choix retenus » indique des numéros qui ne sont pas dans la liste et inversement des maisons listées qui ne sont pas répertoriées sur le plan. Etc.

Cependant malgré les faiblesses de ce dossier, il mérite d'aller au bout de la procédure d'élaboration et d'être enfin approuvé après 10 ans d'élaboration.

Le nouveau PLUi de la SMVIC est prescrit depuis le 16 décembre 2021, il est en phase de concertation mais il ne sera pas approuvé et applicable au mieux avant 3 ou 4 ans, et la commune souhaite s'extraire de l'application du RNU qu'elle ne trouve pas suffisamment protecteur.

L'application de ce PLU avec ses principaux atouts :

- Protection des espaces naturels et agricoles
- Elaboration d'une carte des risques
- Protection des linéaires commerciaux
- Protection du patrimoine architectural
- Offre diversifiée de types d'habitat
- Meilleure densification des projets d'urbanisation

permettra à la commune de maîtriser les projets de construction, en fonction des risques et des protections imposées par le PLU.

Dans son élaboration, le PLUi de la SMVIC pourrait intégrer des éléments d'évolution en terme de mobilité, comme la circulation des 2 roues.

Le réchauffement climatique nécessitant de diminuer les déplacements voiture, de plus en plus en zone de montagne, l'usage des vélos électriques est une véritable alternative à l'utilisation de la voiture. Il conviendrait de le prendre en compte et de prévoir des parcours vélos en site propre ou des routes avec des bandes sécurisées par exemple.

C'est bien de prévoir des logements aidés dans l'OAP, il n'y a pas de raisons que seuls les revenus aisés bénéficient du cadre de vie exceptionnel des hauteurs de la commune. Néanmoins, au vu du dénivelé et des accès à la zone AUa, peu favorables aux déplacements doux, au vu du vieillissement de la population qui nécessitent d'autres types d'habitat, il conviendrait de prévoir des opérations d'aménagement dans le centre bourg, pour permettent une offre de logements de tailles variables et de budget accessible.

Les conclusions motivées sont jointes à ce Rapport d'enquête.

Fait à Méaudre le 3 août 2022

Françoise ROUDIER

Commissaire-Enquêtrice