



Plan Local d'Urbanisme

Ville de
St Jean en Royans

**Notice pour la demande de
Dérogation au titre de l'article L142-5
Pour l'ouverture à l'urbanisation
de nouvelles zones**

Prescription : 10/09/2018

Arrêt : 04/07/2022

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

septembre 22
5.19.105

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
1^{ERE} PARTIE : CONTEXTE ET PROJET COMMUNAL.....	3
2^{EME} PARTIE : LES NOUVELLES ZONES DÉLIMITÉES POUR L'URBANISATION	6
3^{EME} PARTIE : EVOLUTION DES SURFACES.....	11

PREAMBULE

Parmi les nombreuses dispositions supra-communales qui s'imposent à la commune et doivent être prises en compte dans son document d'urbanisme, le code de l'urbanisme prévoit que :

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

- ***Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.***

Article L.142-4 du Code de l'Urbanisme

La commune de SAINT-JEAN-EN-ROYANS n'est pas couverte par un SCOT applicable, ni comprise dans un périmètre de SCOT. Les dispositions de l'article L.142-4 s'appliquent donc aux différentes zones constructibles créées à l'occasion de la présente révision du P.L.U. aux dépens de zones agricoles, naturelles ou de zones à urbaniser fermées délimitées après le 01/07/2002.

Cependant, il peut être dérogé à ces dispositions avec l'accord du Préfet, après avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Article L.142-5 du Code de l'Urbanisme

L'objet du présent dossier est de solliciter cet accord.

- *L'Article L.142-5 du Code de l'Urbanisme précise enfin :*

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

1^{ERE} PARTIE : CONTEXTE ET PROJET COMMUNAL

1- Contexte communal de SAINT-JEAN-EN-ROYANS

> **Saint-Jean-en-Royans : un bourg centre à l'échelle du Royans-Vercors :**

Commune principale de la Communauté de communes Royans-Vercors avec **2820 habitants** en 2018.

- **Un bon niveau d'équipements collectifs** : avec notamment collège, EHPAD, centre social cantonal, médiathèque intercommunale, piscine intercommunale,....

- **Des commerces et services de proximité variés** (commerces de centre-ville, supermarché, maison de santé pluridisciplinaire).

- Un **tissu économique** où les activités de commerces et services dominant.

- Une **agriculture diversifiée**, avec des circuits courts qui se développent.

- Une vie **associative sportive et culturelle** riche et variée.

> **Un territoire contraint mais une nature et des paysages exceptionnels**

- **Commune de montagne**, où l'urbanisation s'est étirée le long de la Lyonne, mais aussi autour d'anciennes fermes ou de petits hameaux, générant une tendance à la banalisation des paysages et des interfaces multiples entre habitat et agriculture.

- **Combe Laval** : site classé.

- Des espaces naturels et agricoles, importants pour la fonctionnalité écologique du territoire.

> **Une dynamique qui s'est essouffée :**

- La population intercommunale progressait de + 0,5% par an entre 2010 et 2015, alors que **la population communale stagnait avec - 0,1% par an en moyenne**.

- **Une population qui vieillit**.

- **Le nombre d'emplois progresse peu** et le nombre d'actifs diminue.

> **Une offre en matière d'habitat pas toujours en adéquation avec les besoins :**

- **Aucun projet n'a abouti sur les zones à urbaniser du PLU** approuvé en 2014.

- **Des friches d'activités et/ou d'habitat** qui restent à exploiter, dans le tissu urbain.

- **Un parc de logements sociaux public à adapter** car beaucoup construits avant les 1^{ères} normes énergétiques et qui ne répondent plus aux attentes des habitants.

- **De nombreux logements vacants** : logements vétustes, énergivores et parfois sans espace de stationnement.

2- Le document d'urbanisme actuel

La commune est actuellement dotée d'un **PLU approuvé le 10/02/2014**.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du 10/09/2018 et le **projet de révision a été arrêté le 04/07/2022**.

3- Grandes lignes du projet de développement communal (Extraits du PADD)

Objectif 1- Retrouver une dynamique pertinente avec le statut de bourg centre de Saint-Jean-en-Royans et permettant de valoriser ses équipements et services

> **Relancer la dynamique démographique, avec un objectif de croissance de 0,8% par an en moyenne sur 10 ans**

- Objectif de production total de 181 logements sur 10 ans dont 151 logements neufs et la mobilisation de 30 logements vacants.

> **Renforcer la dynamique économique pour favoriser le développement de l'emploi local**

- Préserver et valoriser les activités agricoles.

- Maintenir et développer les activités commerciales et de services, les activités artisanales et industrielles

- Maintenir et développer les activités touristiques et de loisirs :

Objectif 2- Promouvoir un développement préservant les équilibres locaux et limitant la consommation d'espace

> **Organiser le renouvellement urbain et centrer le développement urbain sur le bourg**

• **Organiser et accompagner le renouvellement urbain :**

- **Favoriser la mutation de logements ou locaux vacants pour l'habitat :** 30 logements sur les 10 prochaines années ;

- **Favoriser et accompagner la mutation des friches d'activités identifiées en centre-ville :**

- rue de l'industrie (friche Cluze) : à proximité de la nouvelle maison de santé.

- secteur Marchand : préparer une future mutation pour l'habitat.

- **Accompagner la mutation du quartier HLM des Chaux :** une opération de démolition – reconstruction est prévue en plusieurs phases.

• **Utiliser les parcelles disponibles dans le tissu urbain :**

Pour les tènements les plus importants (plus de 3000 m²), des orientations d'aménagement et de programmation seront définies afin d'organiser leur urbanisation et imposer une densité minimale.

• **Organiser les extensions urbaines, en continuité directe du bourg, en limitant les impacts sur l'agriculture et en préparant leur mise en œuvre opérationnelle :**

Des extensions urbaines sont positionnées en continuité du bourg :

- développer une offre de maisons individuelles sur les Chaux Nord au travers une trame urbaine s'inscrivant dans le paysage et favorisant les perméabilités ;

- prévoir une opération d'habitat groupé ou intermédiaire composant l'entrée sud du bourg sur la route de la forêt ;

- développer une extension du lotissement communal au sud.

> Réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain :

- Par le maintien des hameaux et quartiers excentrés dans leur enveloppe urbaine actuelle, sans extension de l'urbanisation ;

- Par une densification raisonnée et adaptée au contexte avec :

- des logements collectifs ou intermédiaires ou groupés dominants dans les opérations de renouvellement urbain du centre bourg ;

- des logements individuels purs ou groupés dominants dans les extensions urbaines ;

- Par un objectif de densité moyenne minimale de 20 logements par ha.

Il s'agit d'une moyenne à répartir sur l'ensemble des opérations de renouvellement urbain et des extensions urbaines, ainsi que sur les tènements de plus de 3000 m² disponibles dans le tissu urbain.

2^{EME} PARTIE : LES NOUVELLES ZONES DÉLIMITÉES POUR L'URBANISATION

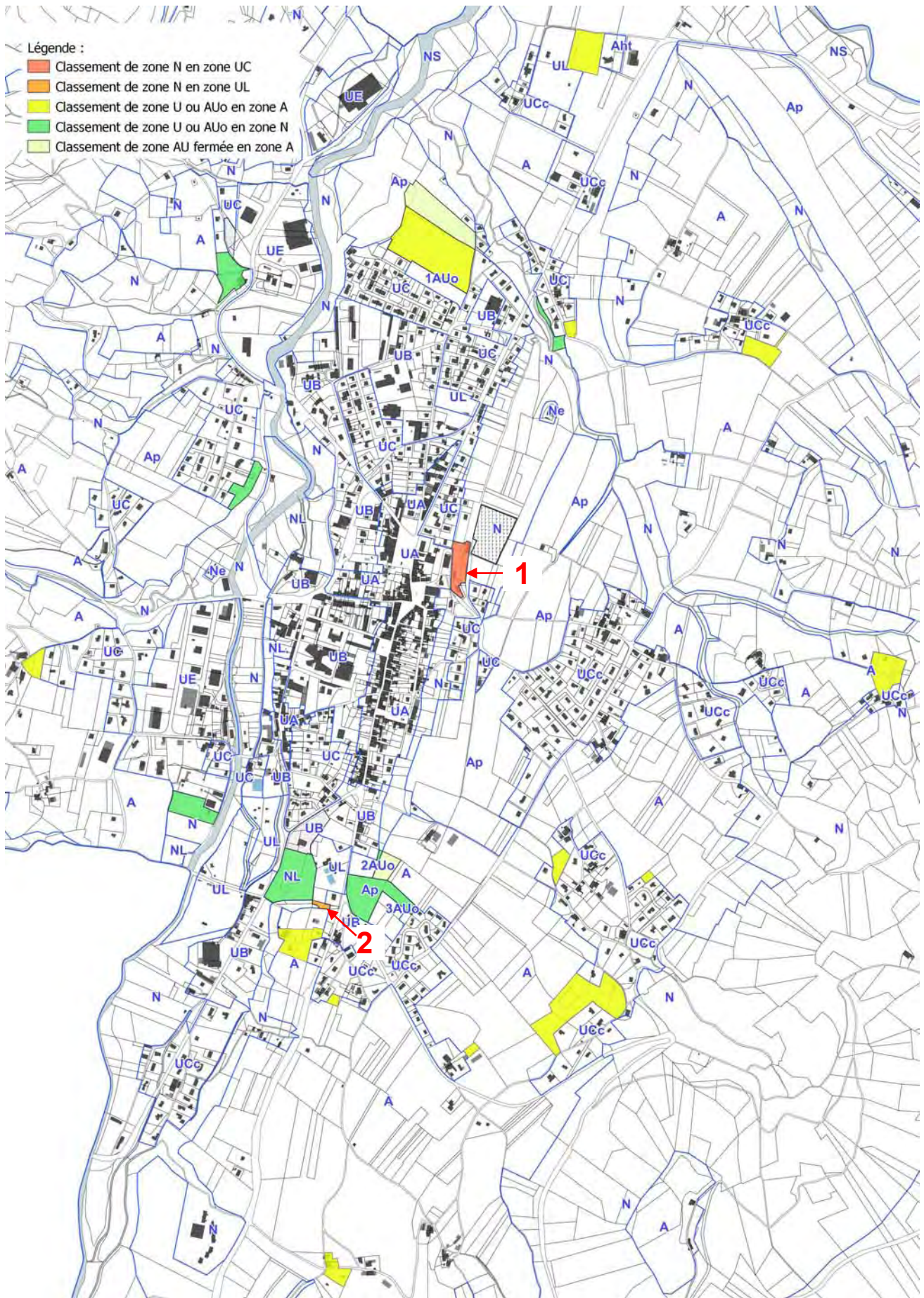
Le projet de révision du PLU prévoit **une diminution significative des surfaces globales des zones urbaines et à urbaniser (- 15 ha) au profit des zones agricoles.**

Malgré ce bilan global, qui voit une forte diminution des zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU actuel, deux secteurs classés en zone non constructible au PLU actuel sont intégrés en zone urbaine du projet de PLU.

Ainsi deux secteurs sont concernés par la présente demande de dérogation :

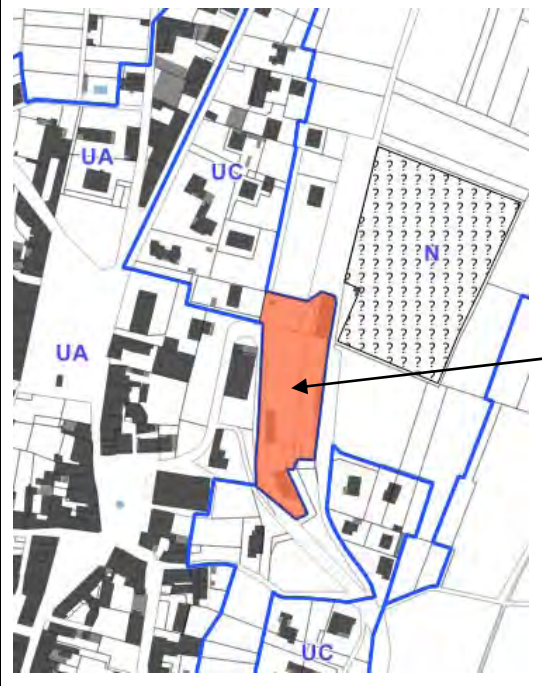
- 1- L'intégration d'un secteur urbanisé en zone UC (0,51 ha) ;
- 2- L'intégration d'une partie de parcelle en zone UL (0,06 ha) ;

Cartographie de l'évolution du zonage du PLU 2014 au projet de PLU révisé:



« OUVERTURE A L'URBANISATION » DE NOUVELLES ZONES

1. Intégration d'un secteur urbanisé en zone UC :



Classement de zone N en zone UC

Secteur situé dans la montée entre la rue du Sert et le chemin du Balcon, au-dessus du centre bourg.

5150 m² classés en zone N au PLU précédent et intégrés en zone UC

Sont ainsi intégrés en zone UC :

Côté Est le long du chemin du Balcon :


- Les constructions et installations de l'entreprise de pompes funèbres et marbrerie ;

Côté Ouest le long de la rue du Sert :

- Une habitation et son terrain ;
- Trois garages ;
- Un point d'apport volontaire avec un espace de stationnement.

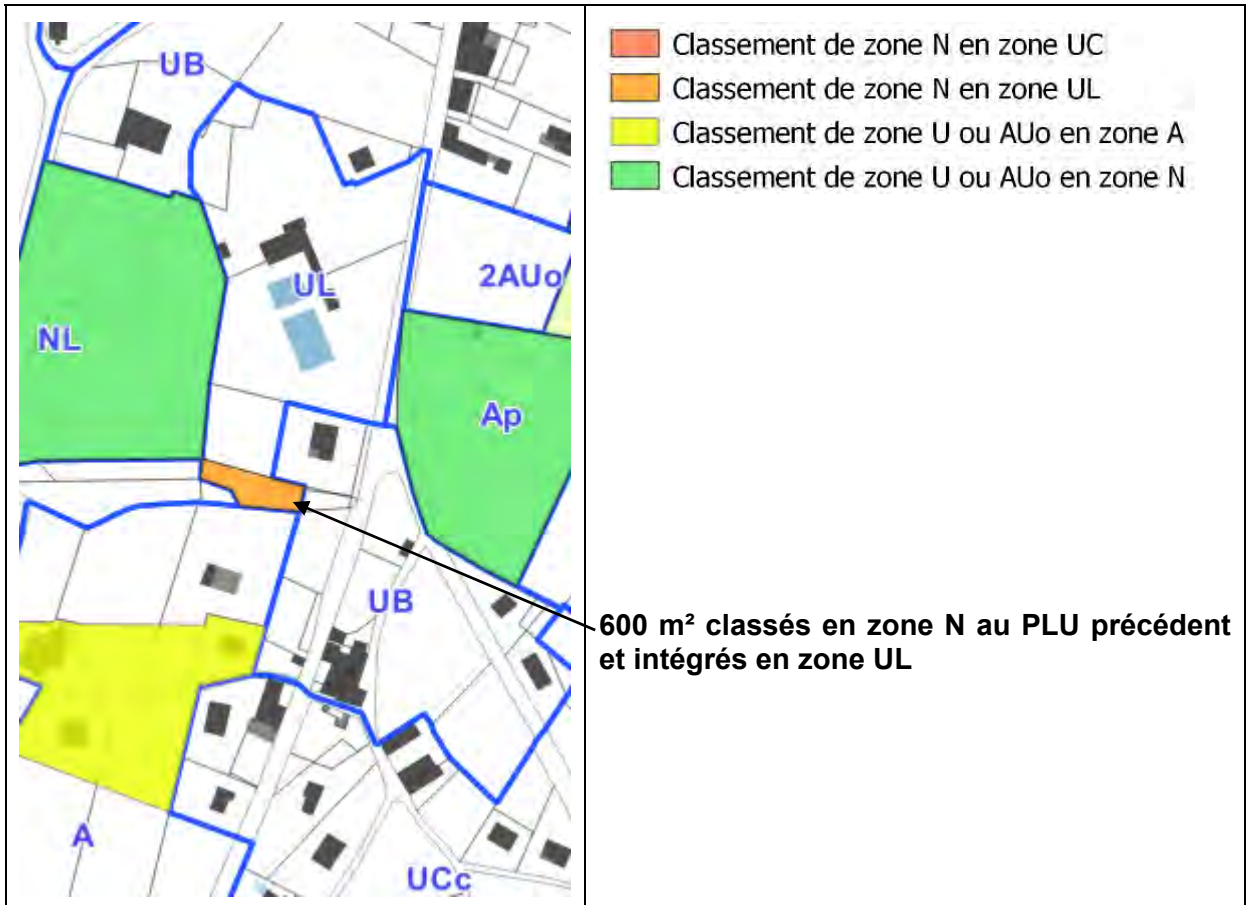
Le reste du secteur intégré correspond à un talus boisé très pentu.

Consommation de terres agricoles : 0 ha





2. Intégration d'une partie de parcelle de zone N en zone UL



Il s'agit d'intégrer à la zone UL la partie sud-ouest d'une parcelle de 2000 m² récemment acquise par la commune.

Dans le PLU 2014, comme dans le projet de révision, la plus grande partie de cette parcelle (1 : nord) est classée en zone UL et la partie Est (2 : débouché sur la route du Camp d'Ambel) est classée en zone UB.

Sur cette parcelle, située au sud de la piscine et des tennis, la commune a prévu d'aménager du stationnement pour les équipements sportifs. La partie sud-ouest de cette parcelle, qui est intégrée à la zone UL est nécessaire pour y accéder.

Consommation de terres agricoles : 600 m² de prairie sont intégrés en zone UL. Cependant, la parcelle agricole concernée est enclavée entre le parc de la Paz à l'ouest et des terrains urbanisés au nord, au sud et à l'est .

3^{EME} PARTIE : EVOLUTION DES SURFACES

Récapitulatif de l'évolution des surfaces du PLU 2014 au projet de PLU

(En hectare)

Zones à vocation principale d'habitat

	PLU 2022	PLU 2014	Evolution 2014-2022
UA	13,92	13,93	
UB	33,68	32,8	
UC-UCc	82,18	89,24	
Sous-total	129,79	135,97	-6,18
AUo	1,71	5,56	
AU	0,00	1,5	
Sous-total	1,71	7,06	-5,35
TOTAL	131,50	143,03	-11,53

Zones agricoles

	PLU 2022	PLU 2014	Evolution 2014-2022
A	588,67	551,24	37,43
Ap	74,14	84,26	-10,12
Ae-Aht	1,47	16,04	-14,57
TOTAL	664,28	651,54	12,74

Zones spécialisées

	PLU 2022	PLU 2014	Evolution 2014-2022
UE	23,11	22,02	
UL	8,53	12,01	
AUoE	0,00	1,72	
TOTAL	31,64	35,75	-4,11

Zones naturelles

	PLU 2022	PLU 2014	Evolution 2014-2022
N	1232,38	1260,8	-28,42
Ns	740,07	690,11	49,96
Na	1,19	1,18	
Ne	0,25	-	
NL-NLv	8,31	19,78	-11,47
Nh	-	12,49	
Nt	1,38	-	
TOTAL	1983,58	1984,36	-0,78

Nota : la surface totale communale mesurée est inférieure de 3 ha en 2022 par rapport au PLU 2014.

Par rapport au PLU antérieur, **la surface totale des zones urbaines et à urbaniser est réduite de 15,64 ha**, alors que la surface des zones agricoles augmente de près de 13 ha.

La diminution des surfaces en zones naturelles est fictive du fait de la diminution de la surface globale communale mesurée entre 2022 et 2014.

Évolution de la répartition globale des surfaces :

Zones	PLU révisé 2022	PLU 2014
U et AU	5,8 %	6,35 %
A	23,6 %	23,15 %
N	70,6 %	70,5 %