

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-VAULX

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE



PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Dossier arrêté par le Conseil Municipal le 19 janvier 2017

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 12 octobre 2017



G2C Territoires – Les Portes du Dauphiné – 69780 Saint Pierre de Chandieu

Identification du document

Elément		
Titre du document	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Janvier 2017	
Rédacteur	Carine Allard	CAAL
Vérificateur	Antoine Bertozzi	ANBE
Chef d'agence	Antoine Bertozzi	ANBE

Sommaire

1. PREAMBULE	4
2. ORIENTATIONS GENERALES	6
2.1. Conserver l'identité villageoise de Saint-Jean-de-Vaulx	7
2.1.1. Conserver l'armature du village	7
2.1.2. Modérer la consommation foncière de l'espace	7
2.1.3. Préserver la morphologie de Saint-Jean-de-Vaulx.....	8
2.2. Maintenir l'attractivité et le dynamisme du village	10
2.2.1. Prendre en compte la situation géographique de Saint-Jean-de-Vaulx dans le grand territoire	10
2.2.2. Accueillir de nouveaux habitants afin de faire vivre les équipements	10
2.2.3. Diversifier l'offre de logements afin d'attirer une nouvelle population	11
2.2.4. Pérenniser les activités économiques et sociales qui font de Saint-Jean-de-Vaulx un « <i>village vivant</i> ».....	12
2.3. Préserver et valoriser le cadre de vie de Saint-Jean-de-Vaulx	13
2.3.1. Valoriser les qualités paysagères du site.....	13
2.3.2. Préserver les qualités écologiques du site	13
2.3.3. Maintenir les espaces agricoles	14
2.3.4. Prendre en compte les risques existants dans l'urbanisation future	14

1. PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune de Saint-Jean-de-Vaulx. Le PADD expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal. Document simple et concis, il donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), eux opposables, constituent la traduction des orientations qui sont définies dans le PADD.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

2. ORIENTATIONS GENERALES

2.1. Conserver l'identité villageoise de Saint-Jean-de-Vaulx

2.1.1. Conserver l'armature du village

L'entité villageoise historique de Saint-Jean-de-Vaulx est composée de plusieurs groupements bâtis denses dont on retrouve les traces aujourd'hui. En effet, l'armature urbaine du village se compose de différents hameaux : les Arnauds, Font Reynier, les Prats, la Monta, les Roures, le Pontet, Laumine, les Pelissiers qui correspond au chef-lieu du village, le Villaret et les Perrins. Ces hameaux sont reliés entre eux par un maillage de voies communales qui se raccroche à la D113.

Cette armature urbaine sous forme de hameaux doit être conservée afin de préserver la physionomie actuelle du village. Cela implique de **ne pas étaler les enveloppes bâties actuelles**. Le projet prévoit ainsi de délimiter les enveloppes autour des constructions existantes et de limiter les possibilités d'extensions des hameaux. **Le développement futur du village devra donc s'appuyer en priorité sur les disponibilités déjà existantes au sein de l'enveloppe bâtie.**

Le village s'organise principalement autour de deux pôles. Le chef-lieu constitue le pôle d'équipement alors que le Villaret et les Perrins représentent le pôle d'accueil. Les hameaux des Prats, des Arnauds et de Font Reynier, situés au Nord de la commune sont éloignés du centre village dans un relief qui s'exprime davantage.

Sur la base **d'environ soixante-dix logements à construire sur les douze prochaines années** (voir 2.2.2), la commune a élaboré un scénario de **développement organisé autour de la volonté de favoriser le développement du village à proximité des équipements**. Cela implique de **limiter la poursuite de l'urbanisation dans les hameaux des Arnauds, de Font Reynier et des Prats.**



Le chef-lieu de Saint-Jean-de-Vaulx

2.1.2. Modérer la consommation foncière de l'espace

Entre 2005 et 2015, 26 nouvelles habitations ont été construites sur la commune. Cela a entraîné une consommation foncière de 3,5 hectares pour une densité de 7 logements/hectare et représentant une superficie moyenne des terrains de 1 336m². Cette surface de terrain par logement montre une construction orientée essentiellement vers la

création de maisons individuelles. De nombreuses réhabilitations d'anciens corps de ferme ont été recensées sur les dernières décennies. Aujourd'hui, aucun changement de destination n'est identifié sur la commune.

Le diagnostic fait ressortir **des disponibilités foncières conséquentes en dents creuses avec 3,7 hectares**. Identifiées au sein de l'enveloppe bâtie des différents hameaux, elles se concentrent essentiellement au chef-lieu, au Villaret et aux Perrins. Les « dents creuses » offrent donc des possibilités de renforcement du tissu bâtis.

Par ailleurs, la réalisation d'extensions urbaines au détriment d'espaces agricoles et naturels doit être limitée dans un objectif de modération de la consommation foncière.

Le projet vise à **hiérarchiser les disponibilités urbaines issues du POS de façon à préserver les secteurs qui alimenteront l'urbanisation des prochaines années**.

La commune a dans ce sens défini une stratégie de développement qui cherche en premier lieu à s'appuyer sur les secteurs localisés dans les hameaux principaux et proches des équipements. Ainsi, afin de compléter les dents creuses, la commune a retenu des secteurs d'extensions urbaines dont la superficie s'élève à 2,1 hectares et pour lesquels une densité de 15 logements/hectare a été retenue.

2.1.3. Préserver la morphologie de Saint-Jean-de-Vaulx

On observe sur le territoire de Saint-Jean-de-Vaulx, différentes typologies de bâtie : des anciens corps de fermes, des maisons mitoyennes anciennes ou encore des maisons individuelles récentes. On retrouve notamment un lotissement des années 2010 à l'Ouest du chef-lieu. L'ensemble s'intègre à l'environnement de montagne alentour. Les lignes de faitage sont généralement parallèles les unes aux autres et à la pente.

Malgré un paysage de maisons individuelles qui domine, une certaine densité peut être observée dans quelques secteurs du village comme au centre du chef-lieu, du Villaret et des Perrins où l'on retrouve un petit collectif.

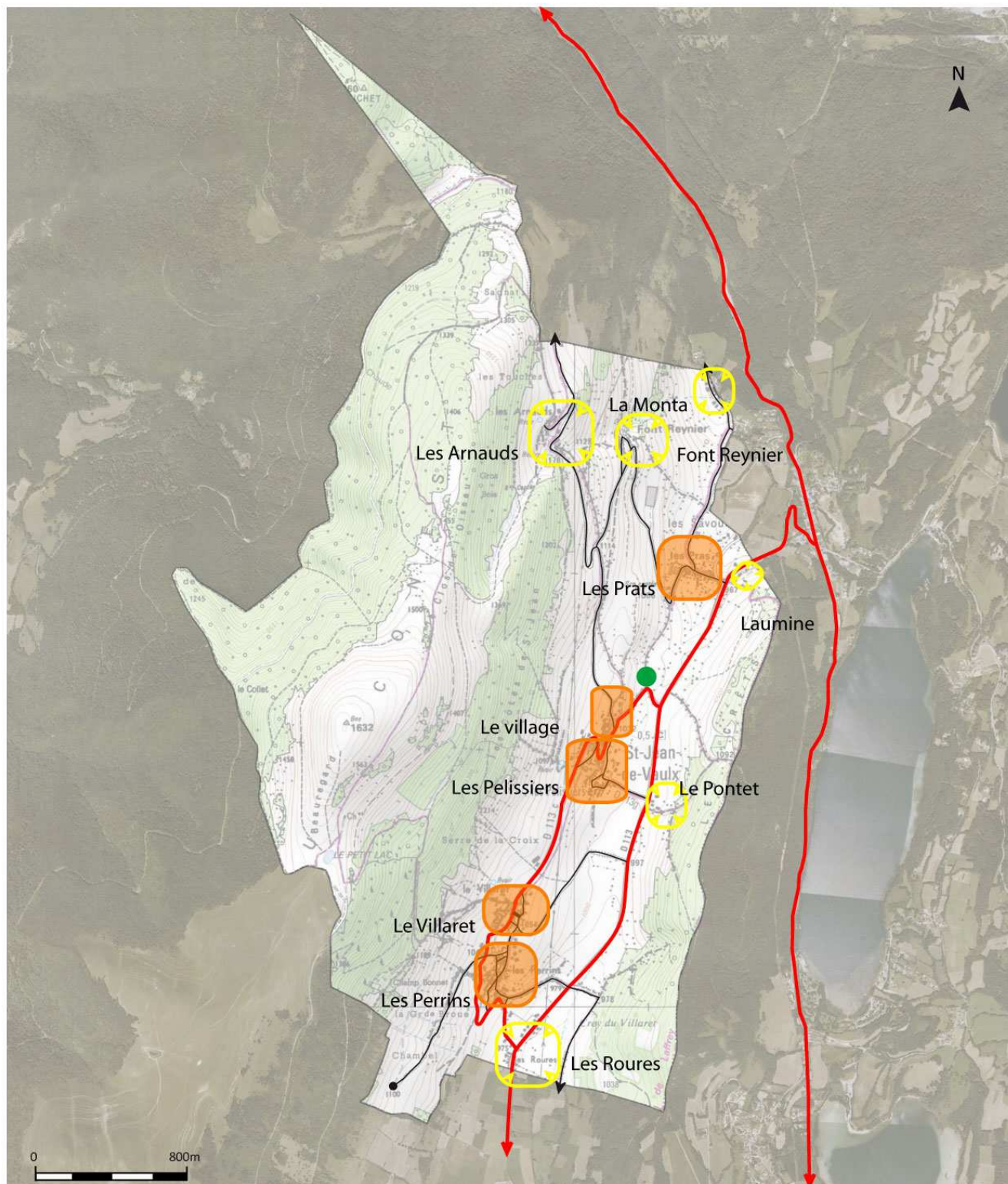
Le projet a pour ambition de **préserver la morphologie du bâti avec des formes urbaines qui s'intègrent dans le village et le paysage**. Le développement urbain futur devra ainsi favoriser les formes urbaines denses notamment dans les cœurs des hameaux. C'est le cas dans le secteur du Tilleul situé au chef-lieu dans le prolongement des équipements. La commune envisage un projet de construction dans le prolongement du village. Cette réflexion envisage l'implantation d'un (ou plusieurs) commerce(s) de proximité afin de participer à l'animation du village. Ce projet pourrait notamment être intégré au réseau de chaleur municipal.

A contrario, des formes urbaines plus aérées devront être favorisées dans les secteurs périphériques. C'est le cas des deux secteurs identifiés au Sud du hameau des Perrins.



Opération d'ensemble au chef-lieu de Saint-Jean-de-Vaulx

Conserver l'identité villageoise de Saint-Jean-de-Vaulx



- Voies principales
- Voies secondaires
- Zone de loisirs

- Favoriser le développement sur Saint-Jean-de-Vaulx et dans une moindre mesure sur le Villaret et les Perrins
- Encadrer l'urbanisation des hameaux

2.2. Maintenir l'attractivité et le dynamisme du village

2.2.1. Prendre en compte la situation géographique de Saint-Jean-de-Vaulx dans le grand territoire

Saint-Jean-de-Vaulx est un village de montagne implanté sur le plateau de la Matheysine et entouré par Saint-Pierre-de-Mésage au Nord, Laffrey et Saint-Théoffrey à l'Est, Notre-Dame-de-Vaulx au Sud, et Saint-Georges-de-Commiers à l'Ouest. Les crêtes du Conest (1 600 mètres) sur la limite ouest du territoire et celle des crêts (1 130 mètres) à l'est encadrent le sillon perché de Saint-Jean et Notre-Dame. Situé à 30 kilomètres de Grenoble, le village est desservi par la D113 qui la traverse du Nord au Sud et est directement reliée à la N85, dite route Napoléon. Les transports en commun sont assurés par plusieurs lignes Transisère. La commune est ainsi traversée par des lignes régulières en période scolaire qui la relie aux pôles importants du territoire comme Vizille ou la Mûre.

Perchée à une altitude de 1 000 mètres, la commune est **un territoire de montagne qui bénéficie d'un cadre de vie de qualité proche d'une aire urbaine importante**. Ces atouts, qu'ils conviennent de valoriser, en font un territoire attractif.

Le diagnostic a cependant révélé une dépendance énergétique importante des ménages vis-à-vis de la voiture individuelle. Le développement de la commune est en partie lié aux coûts de l'énergie. Il est donc important de maîtriser l'évolution des flux liée à la voiture individuelle et par conséquent de maîtriser l'évolution de l'urbanisation du village.



Le relief de Saint-Jean-de-Vaulx

2.2.2. Accueillir de nouveaux habitants afin de faire vivre les équipements

Au recensement annuel de 2012, la commune de Saint-Jean-de-Vaulx comptait 548 habitants. Depuis 1975, la croissance démographique du village est continue et s'explique par l'arrivée de nouvelles populations. Cependant la croissance démographique a tendance à se stabiliser depuis 1999.

Le projet communal vise à inscrire le développement dans la continuité de l'évolution connue au cours des dernières décennies soit une croissance démographique d'environ 1,5% par an. **La poursuite de la croissance démographique**

permettra de continuer à faire vivre les équipements et notamment les écoles maternelle et primaire, ainsi que le tissu associatif de la commune.

Le projet prend en compte par ailleurs la tendance à la baisse de la structure des ménages (desserrement de la population) qui génère une surconsommation en logements.

Ainsi, le projet communal a pour objectif **d'accueillir environ soixante-dix logements sur les douze prochaines années.**

Cet accueil futur devra prendre en compte la capacité existante des réseaux : il s'agit pour la commune de maîtriser ses dépenses d'investissement et d'optimiser les réseaux existants. L'insuffisance des réseaux dans les hameaux des Arnauds et de Font Reynier nécessite d'encadrer l'urbanisation de ses deux secteurs. A cela s'ajoute la volonté de recentrer l'urbanisation et de pas développer les hameaux du Pontet, de la Monta et des Prats. L'encadrement de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie existante contribuera à limiter les besoins en consolidation ou en extension des réseaux existants.

2.2.3. Diversifier l'offre de logements afin d'attirer une nouvelle population

L'évolution du nombre de logements sur la commune de Saint-Jean-de-Vaulx a connu une croissance constante depuis 1968. Le parc de logements compte aujourd'hui 263 logements. Cette évolution doit être mise en lien avec la croissance de la population qu'a connue la commune depuis 1975. Depuis cette période, le solde migratoire, qui analyse la différence entre les nouveaux et les anciens habitants entre deux périodes de recensement, a systématiquement influencé l'évolution démographique alors que le solde naturel est toujours resté faible ne dépassant pas 1%. L'évolution démographique de la commune reste donc très dépendante de son attractivité résidentielle. Depuis les années 2000, la croissance du parc de logements doit être mise en lien avec la baisse de la taille des ménages qui atteint aujourd'hui 2,6 personnes par ménage, ce qui a limité les effets de la production de logements sur la croissance démographique.

Le parc de logements de Saint-Jean-de-Vaulx est peu diversifié. En effet le diagnostic fait ressortir que 88% des ménages sont propriétaires, 5,7% sont locataires et seulement 2,9% sont locataires d'un logement aidé soit 6 logements. De plus, le parc de logements du village se caractérise avant tout par des maisons individuelles (95%) de grandes tailles (89% des maisons ont plus de 4 pièces).

Ainsi **le parc de logements ne répond qu'imparfaitement aux besoins de tous les ménages** pour permettre de satisfaire les différents parcours résidentiels, d'autant plus que les besoins différents tout au long de la vie.

La présente orientation vise à **favoriser la diversification de l'offre de logements pour proposer un parc qui s'adresse à l'ensemble des parcours résidentiels, mais également à favoriser la mixité sociale.** Il s'agit ainsi de développer une production plus diversifiée de logements pour chaque étape de la vie dans les projets d'urbanisation future.

Pourvoir à ces besoins permettra par conséquent d'alimenter les effectifs scolaires, dont le maintien est indispensable pour préserver la dynamique communale existante. Le secteur du Tilleul, à proximité des équipements scolaires et de la salle des fêtes, vise à répondre à cet objectif.



Les typologies urbaines de Saint-Jean-de-Vaulx

2.2.4. Pérenniser les activités économiques et sociales qui font de Saint-Jean-de-Vaulx un « village vivant »

La commune de Saint-Jean-de-Vaulx propose un tissu associatif dynamique et différentes manifestations qui rythment l'année. On retrouve notamment un comité des fêtes qui organise la Vogue tous les étés depuis 40 ans, le foyer culturel, association créée en 1984 et qui organise des activités pour les enfants et adultes, un club de tir. La commune a la volonté de soutenir activement le tissu associatif en place, notamment en investissant sur le club de tir et dans les locaux mis à disposition des associations.

En 2012, Saint-Jean-de-Vaulx proposait 40 emplois pour 265 actifs résidants ayant un emploi, soit une concentration d'emplois faible de 15,2. Ce taux traduit la dépendance du territoire en matière d'emplois par rapport au plateau de la Matheysine et aux territoires voisins de l'aire urbaine de Grenoble. Les activités de commerces et de services, avec dix établissements, est la catégorie la plus représentée.

La présente orientation vise à **étoffer cette offre en commerces et services afin de faire de Saint-Jean-de-Vaulx un « village vivant »**. Cet objectif passe par la mise en place de locaux commerciaux/artisanaux notamment dans le secteur d'urbanisation futur du Tilleul au chef-lieu. Cela participera à l'attractivité et à la qualité de vie de ce village de montagne. Il s'agit ainsi de permettre selon les besoins qui pourraient se révéler dans les prochaines années l'installation de petites activités économiques selon le principe de la mixité fonctionnelle.

La collectivité se mobilise en outre en faveur des communications numériques. Le plan numérique départemental prévoit l'installation de la fibre optique d'ici 2018-2020. Cela permettra d'offrir aux habitants et aux activités actuelles et futures une desserte numérique à Très Haut Débit.

2.3. Préserver et valoriser le cadre de vie de Saint-Jean-de-Vaulx

2.3.1. Valoriser les qualités paysagères du site

Commune de montagne, la topographie de Saint-Jean-de-Vaulx est marquée et participe à la qualité de son paysage avec le Conest, les Côtes de Saint-Jean et les Crêts qui sont des **espaces boisés**. Les **hameaux** ponctuent le cadre montagneux privilégié. De nombreuses **haies et bosquets** parsèment mais aussi structurent le **sillon agricole** du territoire. Les sentiers à thème permettent aux populations de découvrir au mieux le territoire.

Le projet communal vise à **préserver et valoriser les caractéristiques paysagères existantes**. Afin de préserver leur identité, les hameaux doivent accueillir une urbanisation limitée. La stratégie d'urbanisation future doit **privilégier les secteurs de consolidation ou de densification au sein des tissus bâtis afin de limiter l'étalement urbain**. Enfin, il s'agit **d'assurer l'intégration de l'urbanisation future dans le paysage**.

La commune ne relève cependant pas d'orientation particulière en matière de développement touristique.



Le paysage de Saint-Jean-de-Vaulx

2.3.2. Préserver les qualités écologiques du site

Le territoire de Saint-Jean-de-Vaulx intègre **un système écologique riche**. On recense une ZNIEFF de type 1 – Prairies et lac de Montagne du Conest à l'Est du territoire, trois zones humides présentes au bord de la D113, et d'importants espaces boisés qui s'étendent sur les versants des crêtes du Conest et des Crêts, et sur les côtes de Saint-Jean-de-Vaulx.

La commune souhaite préserver les forêts de son territoire. Favoriser les accès à ses espaces permettra d'entretenir au mieux le paysage.

Le développement équilibré du territoire nécessite une meilleure prise en compte des besoins fonctionnels du patrimoine biologique local se traduisant notamment par la **préservation des espaces naturels remarquables** mais également par la **pérennisation des continuités écologiques identifiées**.

Ainsi, le maintien des richesses biologiques et la protection de la perméabilité écologique doit se faire en préservant et valorisant les unités écologiques. Les crêtes du Conest sont considérées comme un réservoir de biodiversité à

préservé. Les versants Est et Ouest du Conest et les Crêts en limite de commune sont considérés comme des espaces de perméabilité forte. Ces espaces de continuités écologiques assurent un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité et les espaces boisés qu'il convient de préserver.

2.3.3. Maintenir les espaces agricoles

Malgré un contexte topographique et climatique difficile, l'activité agricole sur le territoire de Saint-Jean-de-Vaulx se maintient. Le territoire communal dénombre 6 établissements liés à l'agriculture, la sylviculture et la pêche. Cette sphère d'activité est la troisième du territoire. Malgré une baisse du nombre d'exploitation la Surface Agricole Utile s'est maintenu passant de 492 hectares en 1988 à 512 hectares en 2012.

Le maintien de l'activité agricole **implique de réduire au maximum les possibilités d'extension urbaine au détriment de ces espaces en menant une stratégie de modération de la consommation foncière.**



Le sillon agricole de Saint-Jean-de-Vaulx

2.3.4. Prendre en compte les risques existants dans l'urbanisation future

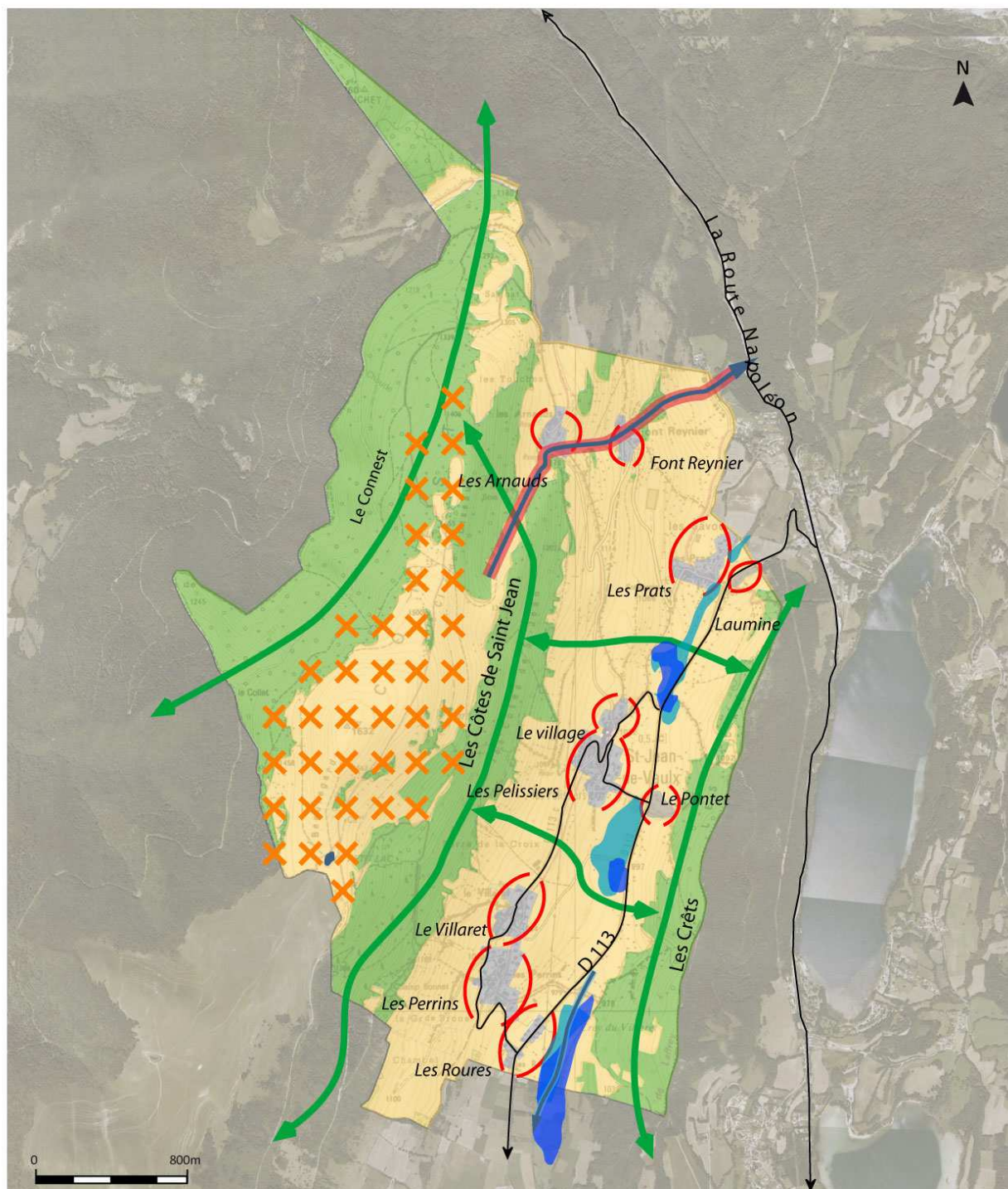
La commune est traversée du Nord au Sud par la D113, qui génère un trafic journalier important et donc des nuisances en matière de bruit et de qualité de l'air qu'il convient de prendre en compte.

Le territoire est également concerné par trois types de risques essentiellement situés au Nord de la commune sous les Prats et Font Reynier :

- Les **crues torrentielles** par débordement des torrents,
- Les **inondations** par ruissellements sur versants et par rapport aux zones marécageuses,
- Les **glissements de terrains**.

L'urbanisation dans les secteurs concernés est ainsi soumise à condition ou interdite.

L'ensemble de ces risques doit être pris en compte dans le développement de l'urbanisation future.



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Préserver les zones humides et marécageuses | | Préserver les boisements et leur continuité |
| | Torrents identifiés | | Préserver et maintenir l'activité agricole |
| | Torrent soumis à risque de crues torrentielles | | Encadrer l'évolution des enveloppes bâties |
| | Préserver les qualités écologiques du site (ZNIEFF 1) | | |