

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'approbation de la révision du POS -
Elaboration du PLU. En date du
Le Maire

Sylvie VALLET, Urbaniste, mandataire

Michèle PRAX, Architecte

Caroline GIORGETTI, Sites & Paysages

Evinerude, Environnement



Sommaire

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de SAINT-JEAN-LE-VIEUX	5
1. Se développer en prenant appui sur les valeurs patrimoniales le territoire	6
1.1. Préserver la qualité des paysages	6
1.1.1. Maintenir les paysages ouverts et les vues remarquables	6
1.1.2. Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et la qualité des ambiances	9
1.2. Préserver l'environnement naturel	10
1.2.1. Maintenir la biodiversité des espaces agricoles	10
1.2.2. Préserver les continuités aquatiques et forestières	11
1.3. Maintenir la structure des hameaux	12
1.3.1. Continuer à mettre en oeuvre les logiques d'organisation du bâti traditionnel	12
1.3.2. ... avec une architecture contemporaine de qualité	13
1.4. Préserver les bâtiments traditionnels identitaires	14
1.4.1. Maintenir les constructions traditionnelles (Maisons dauphinoises, anciennes fermes)	14
1.4.2. Préserver leur caractère patrimonial	14
2. Maintenir et conforter les activités agricoles, bases de l'économie locale et de la qualité du cadre de vie, et gage du maintien des espaces ouverts	15
2.1. Maintenir toutes les activités agricoles (professionnelles et patrimoniales) et favoriser de bonnes conditions d'exploitation agricoles à long terme, pour maintenir l'économie rurale et les espaces ouverts	15
2.2. Mettre en oeuvre un règlement des boisements et des plantations d'essences forestières pour stopper la progression de la forêt sur les espaces ouverts	15
3. Organiser un développement résidentiel mesuré et adapté au territoire, préservant le cadre de vie rural en montagne	16
3.1. Un développement compatible avec les orientations des documents de normes supérieures (SCOT de la RUG, PLH du Pays du Grésivaudan)	16
3.2. Un développement résidentiel à adapter au contexte de montagne, au niveau de services, d'équipements, d'emplois et de desserte du territoire par les voies et les transports en commun	16

4- Conforter la convivialité et le "vivre ensemble" à Saint-Jean-Le-Vieux	17
4.1. Recréer un "coeur du village", un espace de centralité à Saint Jean le Vieux au niveau du quartier de l'église	17
4.2. Maintenir la vie associative et les manifestations festives, développer les activités de loisirs péri scolaires	17
4.3. Favoriser les activités économiques compatibles avec l'habitat dans les hameaux ainsi que toutes les activités d'animation des quartiers	17
4.4. Favoriser la découverte du territoire par les sentiers de randonnées	17
4.5. Soutenir les installations et les structures touristiques existantes sur la Combe de Lancey dans les alpages communaux (habert pastoral de la Pierre du Mercier)	17
4.6. Développer les activités d'hébergement touristique à terme (gîtes, aires naturelles de camping, camping, PRL...)	17
5- Se développer en étant plus économe en espace	18
5.1. Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé par la commune de Saint-Jean-Le-Vieux	18

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



Il définit :

- Les orientations générales des politiques

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme, de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête :

- Orientations générales concernant

- l'habitat,
- les transports / les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique,
- les loisirs,

Il fixe :

- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de SAINT-JEAN-LE-VIEUX

Cinq grandes orientations :

1. Se développer en prenant appui sur les valeurs patrimoniales du territoire
2. Maintenir et conforter les activités agricoles, base de l'économie locale, gage du maintien des espaces ouverts et de la qualité du cadre de vie
3. Organiser un développement résidentiel mesuré, adapté au territoire, préservant le cadre de vie rural en montagne
- 4- Conforter la convivialité et le "vivre ensemble" à Saint-Jean-Le-Vieux
- 5- Se développer en étant plus économe en espace

1. Se développer en prenant appui sur les valeurs patrimoniales du territoire

1.1. Préserver la qualité des paysages

1.1.1. Maintenir les paysages ouverts et les vues remarquables

> Préserver les espaces agricoles ouverts et les continuités paysagères qu'ils génèrent.

Outre l'activité agricole qu'ils permettent, les espaces agricoles jouent plusieurs rôles :

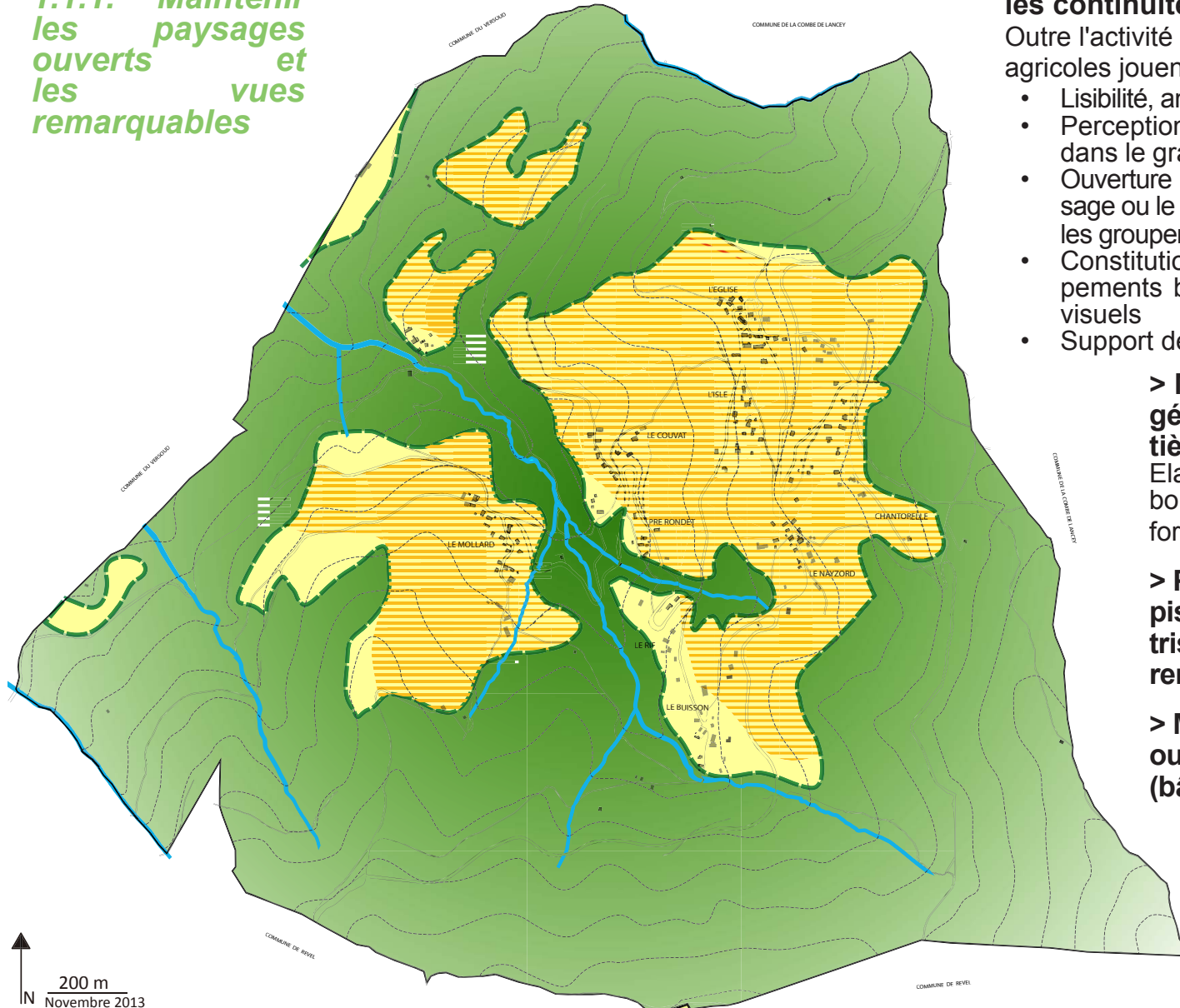
- Lisibilité, ambiances et qualité des paysages
- Perception et identification de Saint-Jean-le-Vieux dans le grand paysage depuis la vallée notamment
- Ouverture de vues remarquables vers le grand paysage ou le bâti, constitution de "coupures vertes" entre les groupements bâtis.
- Constitution des "ceintures vertes" autour des groupements bâtis : espaces de présentation et écran visuels
- Support de promenade et découverte...




> Maîtriser l'avancée de la forêt, gérer durablement les lisières forestières :

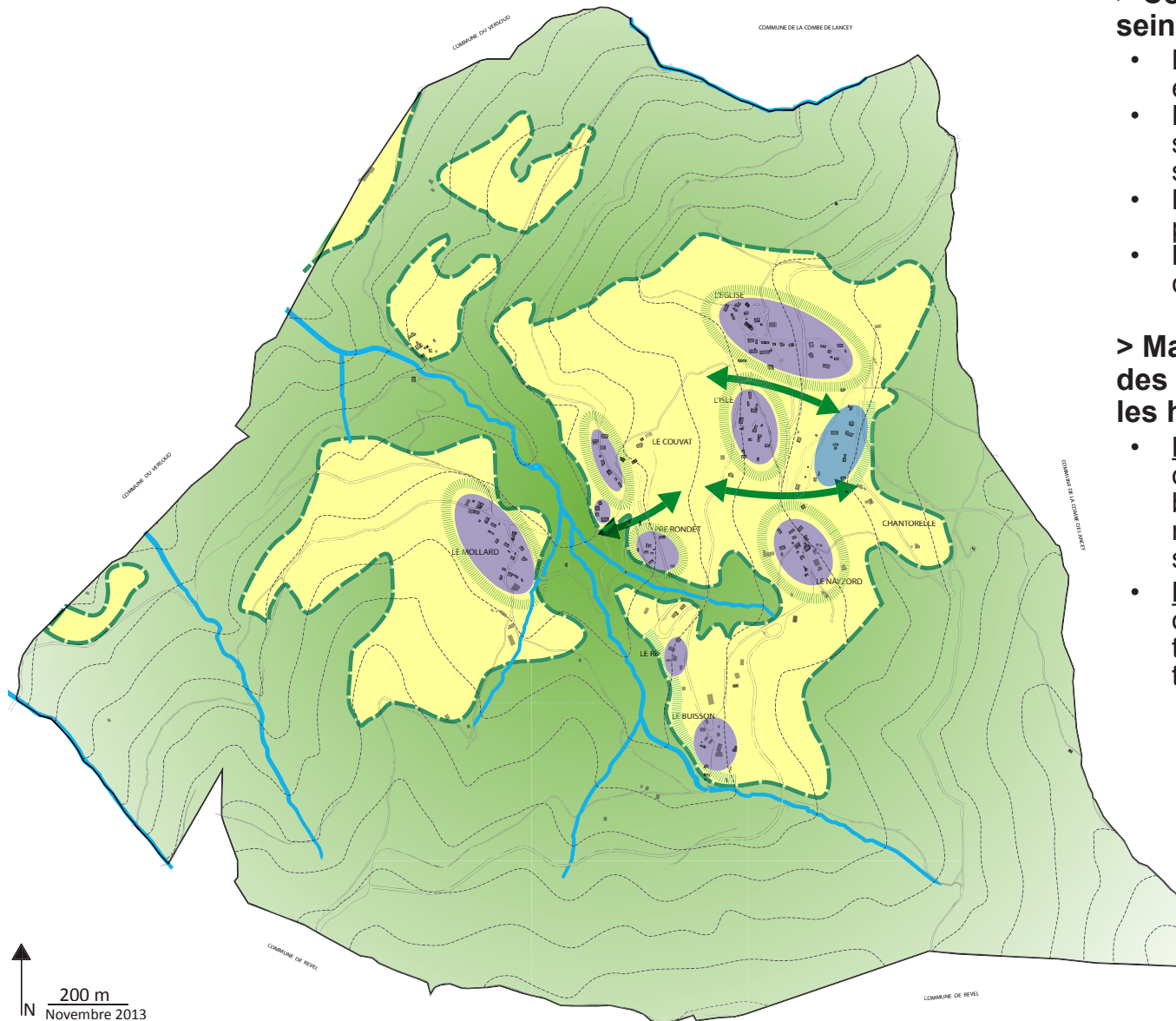
Elaboration en cours d'un règlement des boisements et des plantations d'essences forestières

> Protéger les structures végétales (ripisylves) le long des cours d'eau, maîtriser leur "épaississement" et améliorer leur lisibilité dans le paysage

> Maintenir l'équilibre entre espaces ouverts (agricoles) et espaces fermés (bâti et boisés)



-  Espace agricole ouvert
-  Espace agricole ouvert sur versant visuellement sensible (vue d'un versant sur l'autre, vue depuis la plaine)
-  Lisière forestière et boisement



> Contenir le développement du bâti au sein des enveloppes bâties existantes

- Maintenir la structuration des espaces bâtis et le caractère groupé des hameaux
- Préserver voire conforter l'identification visuelle des groupements bâtis dans le paysage
- Maîtriser le développement résidentiel, stopper l'étalement et la diffusion du bâti
- Limiter la consommation des espaces agricoles ouverts

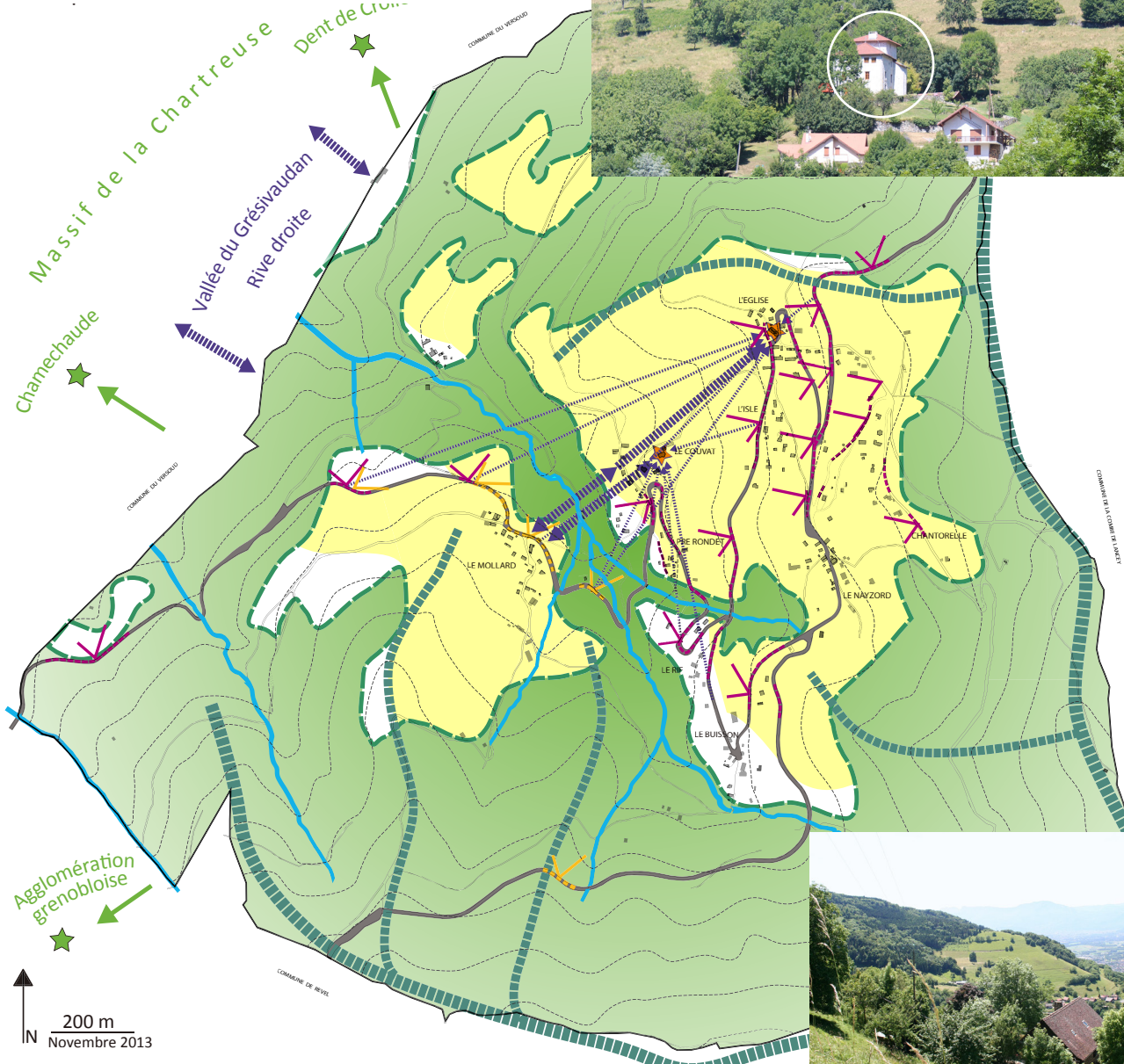
> Maintenir des ceintures vertes autour des hameaux, des coupures vertes entre les hameaux :

- Les "ceintures vertes" : les espaces agricoles ouverts à maintenir autour des groupements bâtis "identitaires" > perceptions des groupements (identification visuelle), lisibilité du paysage
- Les "coupures vertes" : les espaces agricoles ouverts à maintenir entre les groupements bâtis "identitaires" > ouvertures de vues, structuration et lisibilité du paysage des hameaux

- Groupement bâti "identitaire"
- Secteur d'extension bâtie "récente"
- ➔ Coupure verte entre groupements bâtis
- Ceinture ou frange verte autour et/ou en lisière des Groupement bâti

IN 200 m
Novembre 2013

- ★ Point repère naturel monumental
- ★ Point repère bâti
- Vue vers les points repère bâtis
- Ligne de crête - Sensibilité visuelle
- Ouverture visuelle panoramique dominante (vallée, Chartreuse)
- Ouverture visuelle remarquable vers le versant du village
- Route balcon et linéaire de vue
- Phénomène d'intervisibilité
- Versant visuellement sensible
- Lisière forestière et boisement



> Préserver la qualité des perceptions visuelles

En lien avec maintien des coupures vertes et des espaces agricoles ouverts

> Protéger et mettre en valeur les vues remarquables (maintien des espaces agricoles ouverts de premiers plans, des coupures et ceintures vertes, gestion de la végétation arborée)

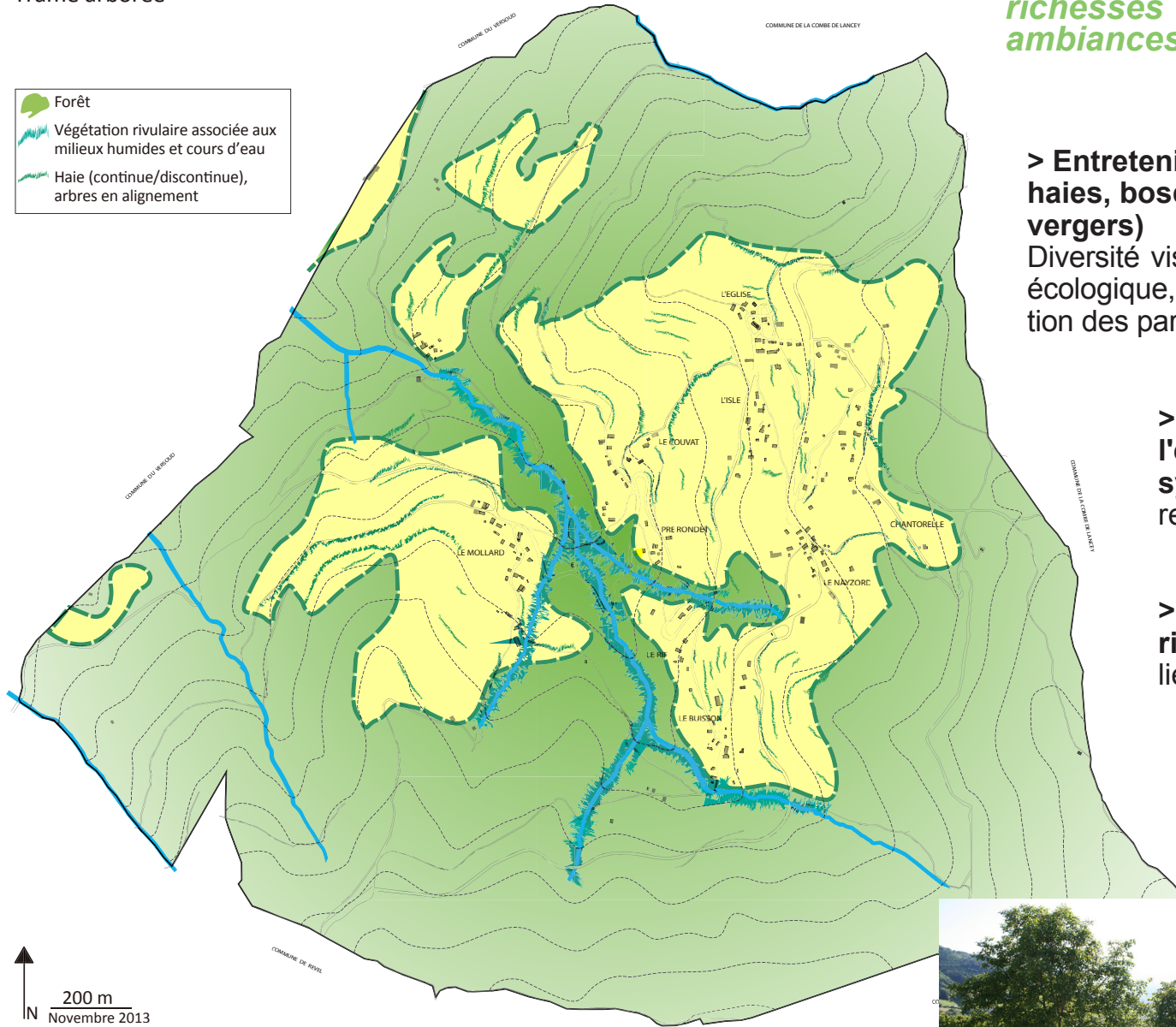
- Vers le grand paysage (ouverture visuelle dominante panoramique)
- Vers les points d'appel structurants (le château du Couvat, l'église)
- Depuis le versant du Mollard vers le versant de l'église, et vice-versa
- Depuis les "routes balcon" (entretien des abords)

> Prendre en compte dans tous projets d'aménagement les vues externes (depuis la plaine vers Saint-Jean-le-Vieux) et les phénomènes d'inter-visibilités entre les versants du Mollard et de l'église



Trame arborée

- Forêt
- Végétation rivulaire associée aux milieux humides et cours d'eau
- Haie (continue/discontinue), arbres en alignement



1.1.2. Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et la qualité des ambiances

> **Entretien la trame arborée existante (bois, haies, bosquets, alignements, arbres isolés, vergers)**

Diversité visuelle et paysagère, diversité et corridor écologique, patrimoine paysager, support d'animation des parcours et chemins piétons

> **Maîtriser le développement et l'épaississement des haies et ripisylves** afin que les structures linéaires restent lisibles

> **S'appuyer sur les diverses richesses paysagères** pour créer des liens doux entre les différents pôles bâtis



1.2. Préserver l'environnement naturel

1.2.1. Maintenir la biodiversité des espaces agricoles

> Soutenir l'activité agricole pour la biodiversité qu'elle génère

Les surfaces agricoles, constituées d'une mosaïque de micro-paysages (prairie de fauches, de pâtures, haies) est génératrice de biodiversité : cortèges floristiques variés, attractivité pour les insectes, les oiseaux, et la faune en général.

Ces espaces ouverts sont à préserver, à entretenir et à pérenniser.

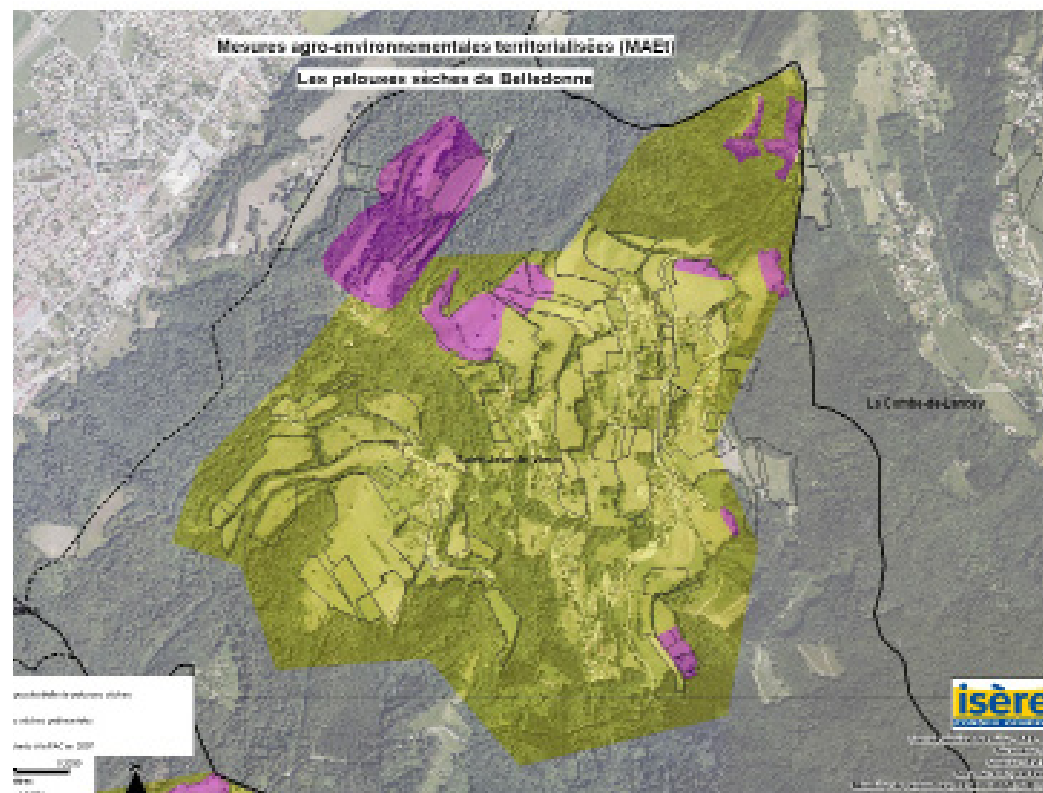
> Préserver les zones à fortes sensibilités environnementales

Les pelouses sèches sont des zones à forte biodiversité en partie soulignées par des zonages ZNIEFF type 1. Elle sont à identifier et à préserver au PLU.

> Encourager les MAEt (Mesures Agri -Environnementales territorialisées) en relayant l'information

Rappel MAEt : programme de financement faisant suite au PEZMA, porté par le Conseil Général de l'Isère en coordination avec l'ADABEL.

Financements par le CG38 et LEADER s'inscrivant dans la PAC : certaines conditions d'éligibilités doivent être remplies pour bénéficier de l'aide.



Périmètres éligibles définis sur la base de l'inventaire AVENIR (cf carte ADABEL suivante)

Objectif : financer de l'entretien de l'espace sur des milieux à fort intérêt écologique. Il s'agit d'une démarche volontaire à l'initiative des agriculteurs sous forme de contrats rémunérés pour leur permettre de maintenir les pratiques ayant permis cette biodiversité sur les parcelles exploitées.

1.2.2. Préserver les continuités aquatiques et forestières

> Préserver les continuités boisées du territoire

Ces espaces sont à préserver pour leur richesse et leur fonction écologique : diversité complémentaire à celle des espaces ouverts, axes de déplacement de la faune en continuité avec les communes limitrophes, intérêt paysager et utilisation récréative.

Le développement des plantations de résineux est à encadrer à l'aide d'un règlement des boisements.

> Préserver le ruisseau « Le Versoud », sa ripisylve et ses affluents






Les cours d'eau, leurs annexes humides et les boisements des berges constituent des axes de déplacement privilégiés de la faune, ce sont des corridors locaux qui accompagnent le réseau hydrographique. La structure boisée sur une bande suffisamment large est à préserver dans le PLU et à identifier comme corridor. Les constructions aux abords du ruisseau sont à maîtriser.

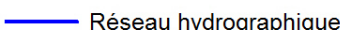
> Limiter le développement des plantes invasives

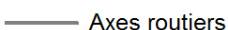
Plusieurs foyers de renouée du Japon sont identifiés en bordure du Versoud, à proximité des habitations : de par la position des foyers en tête de bassin, risque important de dissémination en aval. Il s'agit d'un facteur de dégradation du cours d'eau.

Les actions de restauration ou de mise en valeur sont à poursuivre. Le transport ou l'apport de terre contaminée lors des nouvelles constructions est à encadrer.

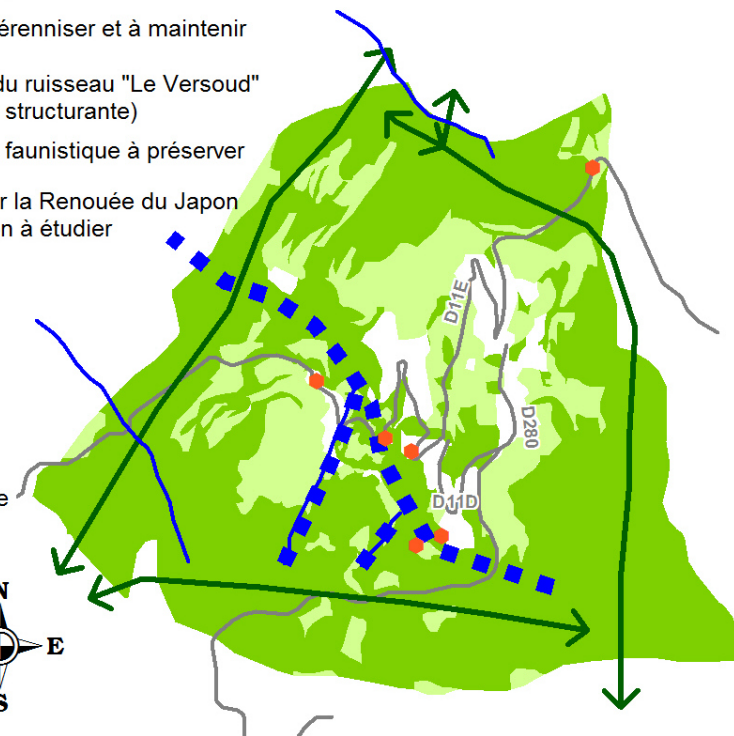
Préserver les continuités aquatiques et forestières

-  Espace boisé à préserver pour leur richesse écologique et paysagère
-  Espaces ouverts à pérenniser et à maintenir
-  Boisements le long du ruisseau "Le Versoud" à préserver (ripisylve structurante)
-  Axe de déplacement faunistique à préserver
-  Zones dégradées par la Renouée du Japon
Action de restauration à étudier

 Réseau hydrographique

 Axes routiers

0 1
kilometre



1.3. Maintenir la structure des hameaux

1.3.1. Continuer à mettre en oeuvre les logiques d'organisation du bâti traditionnel

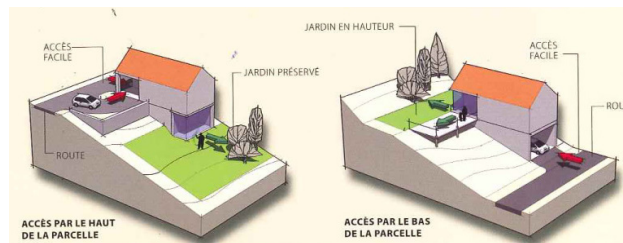
- > Constructions rapprochées, près des bâtiments existants
- > Implantation du bâtiment au plus près du chemin pour minimiser les voiries
- > Des accès à niveau, ce qui implique parfois plusieurs accès
- > L'adaptation du plan à la pente, ce qui minimise les terrassements, les décaissements, les soutènements



Quelques hameaux de Saint Jean Le Vieux : l'Eglise, l'Isle, le Neysord.

> S'appuyer sur les dispositifs existants:

- L'architecte conseiller du CAUE
- Guides de l'espace Belledonne et du CAUE



Groupement, implantation en limite



Accès à niveau, plan adapté à la pente



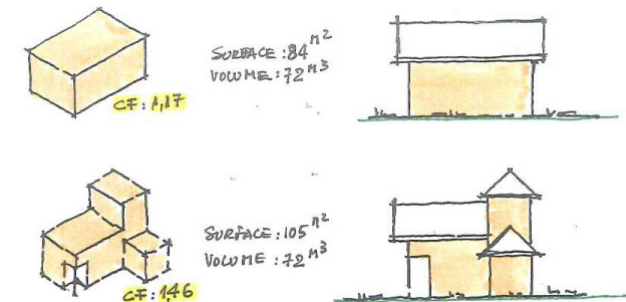
Accès à niveau

1.3.2. ... avec une architecture contemporaine de qualité

> Favoriser une architecture contemporaine de qualité pour les nouvelles constructions

- Ancrée dans son territoire (Montagne, Belledonne)
- Répondant aux attentes du développement durable:
 - Limitant les déperditions thermiques
 - Économe en énergie
 - Utilisant les énergies renouvelables
 - Avec des matériaux sains, locaux ou filières courtes

- S'appuyer sur les dispositifs existants :
 - L'architecte conseiller du CAUE
 - Guides de l'espace Belledonne et du CAUE



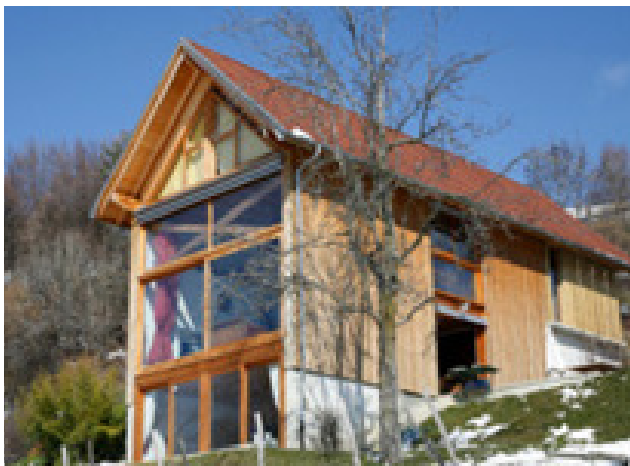
Les volumes complexes entraînent plus de déperditions.

Dessin: Espace Belledonne - CAUE



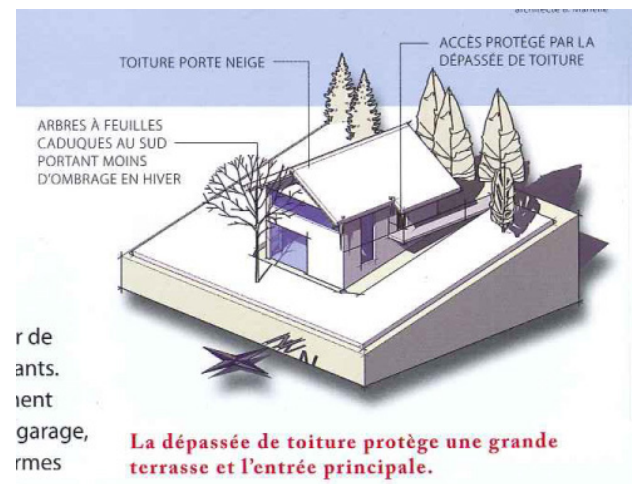
Utilisation judicieuse des espèces locales pour tempérer

Dessin: Espace Belledonne - CAUE



Réinterprétation de l'esprit des anciennes fermes. Belledonne

Photo: CAUE



Construire en montagne aujourd'hui : les contraintes du climat et de la pente sont toujours là. Il faut apprendre à en tirer parti.

Dessin: Espace Belledonne - CAUE

1.4. Préserver les bâtiments traditionnels identitaires

1.4.1. Maintenir les constructions traditionnelles (Maisons dauphinoises, anciennes fermes)

1.4.2. Préserver leur caractère patrimonial

- Lors des réhabilitations (petites modifications ou transformations, extensions...)
- Lors des recherches d'économies d'énergie (amélioration thermique respectueuse également de leur équilibre hygrométrique) et de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les anciennes fermes et les maisons dauphinoises sont des bâtiments traditionnels identitaires pour Saint-Jean-le-Vieux.

Ils constituent, avec l'église et la tour du Couvat, le patrimoine de la commune.



La tour du Couvat

Les maisons dauphinoises



Toit 4 pans, faitage court, tuiles écailles



Enduit plus fin, parfois décor peint

Les anciennes fermes



Toit 2 pans, débordant largement



Galerie abritée par l'avancée de toit



Murs en pierres locales, terre et chaux

2. Maintenir et conforter les activités agricoles, base de l'économie locale, gage du maintien des espaces ouverts, de la qualité du cadre de vie

- *En tant qu'activités économiques de production, base de l'économie locale,*
- *En tant qu'activités essentielles à l'entretien de l'espace, à la préservation des espaces ouverts, des vues remarquables, du cadre et de la qualité de vie à Saint-Jean-Le Vieux.*

2.1. Maintenir toutes les activités agricoles (professionnelles et patrimoniales) et favoriser de bonnes conditions d'exploitation agricoles à long terme, pour préserver l'économie rurale et les espaces ouverts

- **Protéger durablement les terres agricoles dans un contexte de forte pression résidentielle** et foncière et de territoire moins bien valorisé par l'agriculture
- **Préserver à long terme le foncier agricole** indispensable aux activités agricoles et d'élevage, **professionnelles et/ou patrimoniales** : les terres exploitées, les terres mécanisables et fauchables, pour pérenniser les activités agricoles à Saint-Jean-Le-Vieux, maintenir les espaces agricoles ouverts, les vues remarquables, le cadre et de la qualité de vie des habitants.
- **Soutenir des actions en vue de faciliter la reprise agricole des terres, la location des terres pour des projets agricoles viables**, afin d'assurer la pérennité des activités agricoles, limiter les risques d'enfrichement et de fermeture des espaces agricoles.

- **Éloigner le développement résidentiel des fermes** en activité, prendre en compte les activités des exploitations agricoles et leurs projets dans le développement résidentiel des hameaux.
- **Soutenir les projets agricoles viables**, qui participent à l'économie locale agricole, et agri-touristique.
- **Demeurer attentifs aux projets des exploitations et les accompagner** dans leur réalisation avec les moyens et les outils disponibles en commune.

2.2. Mettre en oeuvre un règlement des boisements et des plantations d'essences forestières pour stopper la progression de la forêt sur les espaces ouverts

- En parallèle de l'objectif de maintien des activités agricoles sur son territoire, la commune s'est engagée dans l'élaboration et le suivi d'un règlement des boisements et des plantations d'essences forestières afin de limiter durablement la fermeture des espaces ouverts et des paysages.

3. Organiser un développement résidentiel mesuré, adapté au territoire, préservant le cadre de vie rural en montagne

3.1. Un développement compatible avec les orientations des documents de normes supérieures (SCOT de la RUG, PLH du Pays du Grésivaudan)

Le développement résidentiel projeté devra être compatible avec les orientations des documents de normes supérieures.

En tant que "pôle local" dans le SCOT de la RUG, en tant que "Territoire 3" dans le PLH du Grésivaudan, le développement résidentiel de Saint-Jean-Le-Vieux doit rester mesuré et maîtrisé au cours des 12 prochaines années (2013-2025).

Ces orientations seront adaptées au contexte particulier de la montagne car on ne construit pas en territoire de montagne comme on construit dans la plaine, en raison de la pente et de l'accessibilité aux terrains.

3.2. Un développement résidentiel à adapter au contexte de montagne, au niveau de services, d'équipements, d'emplois et de desserte du territoire par les voies et les transports en commun

Dans le respect des orientations des documents de normes supérieures, l'objectif de la commune est de :

- Maintenir le rythme d'accueil résidentiel des 10 dernières années.
- D'adapter l'accueil résidentiel au niveau de services, d'équipements de la commune, à son contexte de montagne,

au niveau de desserte du territoire par les voies et les transports en commun.

La commune se fixe un objectif d'accueil d'une vingtaine de logements neufs, qui devront conforter de manière équilibrée les hameaux et les groupements bâtis existants, dans le respect des objectifs de préservation de la qualité des paysages, des ceintures et des coupures vertes entre les hameaux, et des vues remarquables.

Ces constructions neuves s'inscriront dans les logiques d'organisation, d'implantation du bâti traditionnel, en intégrant sur le plan architectural, en contexte de montagne, les contraintes liées à la pente, au climat, aux économies d'énergie et de foncier.

D'autres logements pourront être produits par réhabilitation, et réaménagement de granges, ou par divisions parcellaires de parcelles bâties inférieures à 3000 m², sans consommer de foncier agricole ou naturel supplémentaire et dans le respect du caractère architectural et patrimonial du bâti traditionnel.

L'objectif est aussi d'édicter des règles d'urbanisme favorables à un habitat:

- Plus diversifié : construire des maisons (au gabarit des constructions anciennes) pouvant accueillir plusieurs ménages sous un même toit, construire plus de logements groupés ou intermédiaires.
- Plus mixte sur le plan fonctionnel : habiter, travailler, permettre l'accueil chez l'habitant (gîtes).

4- Conforter la convivialité et le "vivre ensemble" à Saint-Jean-Le-Vieux

- *Saint Jean est un village qui dispose de peu d'équipements et de services. Elle n'a plus d'école aujourd'hui, les enfants étant scolarisés à Revel.*
- *Restent la mairie située à l'écart, l'église, la salle des fêtes utilisée par le Comité des fêtes, qui par les manifestations festives qu'il organise permet le rassemblement des villageois (à l'occasion de la fête d'automne et la fête de la Saint Jean, la fête des enfants, des soirées de jeux).*
- *L'objectif de la commune est de recréer un "coeur de village" autour des équipements publics existants de la salle des fêtes et de l'église.*

4.1. Recréer un "coeur de village", un espace de centralité à Saint Jean le Vieux au niveau du quartier de l'église

> Réserver les terrains de la grange et de l'ancienne scierie proches des équipements structurants, à de nouveaux équipements publics :

- Aun bâtiment technique communal, voire à une école maternelle, un centre multi accueil intercommunal pour les jeunes...
- Étudier le déplacement de la mairie dans ce coeur du village pour un accès plus aisé et recentré, et conserver le rez de chaussée du bâtiment à des équipements publics ou d'intérêt collectif (salles associatives, bibliothèque...) ou à une activité commerciale de café - restaurant.

4.2. Maintenir la vie associative et les manifestations festives, développer les activités de loisirs péri scolaires

4.3. Favoriser les activités économiques compatibles avec l'habitat dans les hameaux ainsi que toutes les activités d'animation des quartiers

4.4. Favoriser la découverte du territoire par les sentiers de randonnées

4.5. Soutenir les installations et les structures touristiques existantes sur la Combe de Lancey dans les alpages communaux (Pré du Mollard)

4.6. Développer les activités d'hébergement touristique à terme (gîtes, aires naturelles de camping, camping, PRL...)

5- Se développer en étant plus économe en espace

5.1. Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé par la commune de Saint-Jean-Le-Vieux

> **Réduire d'au moins 47 % la consommation moyenne des espaces naturels et agricoles** lié au développement résidentiel et économique au cours des 12 prochaines années (2015 - 2026) :

- Consommation d'espaces au cours de la période 2003 - 2014 (12 ans) lié au développement résidentiel passé : **3.693 hectares**
- Prévisions de consommation d'espaces prévue au cours de la période 2015 - 2026 (12 ans) : **1.961 hectares**

> **Suivre régulièrement la consommation d'espaces pour vérifier la mise en oeuvre de l'objectif de modération de la consommation foncière sur le territoire de Saint-Jean-Le-Vieux.**