

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Dossier d'approbation*

### ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-LE-VIEUX



Vu pour être annexé à notre délibération en date du 6 février 2019 LE MAIRE,	Approuvé le : 6 février 2019	Pour copie conforme
---	------------------------------	---------------------

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Maîtriser le rythme de l'accroissement démographique .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Favoriser le renouvellement urbain, puis le développement en extension raisonné .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3 Proposer des logements adaptés à la population en place et anticiper le vieillissement .....</b>	<b>11</b>
<b>1.4 Maintenir les équipements existants et repenser le secteur Sud du village avec l'accueil de nouveaux équipements.....</b>	<b>12</b>
<b>1.5 Permettre les déplacements des modes doux entre les différents secteurs d'intérêt.....</b>	<b>14</b>
<b>1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social.....</b>	<b>15</b>
<b>2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain.....</b>	<b>16</b>
<b>2.2 Protéger les espaces sensibles et préserver les principes de continuités écologiques .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3 Préserver les sites et les paysages.....</b>	<b>19</b>
<b>2.4 Prendre en compte les risques et nuisances et protéger la ressource en eau potable .....</b>	<b>20</b>
<b>2.5 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental .....</b>	<b>22</b>
<b>3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 Protéger l'activité agricole.....</b>	<b>23</b>
<b>3.2 Soutenir le développement des entreprises locales et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises .....</b>	<b>24</b>
<b>3.3 Protéger les commerces et services en centre-bourg .....</b>	<b>25</b>
<b>3.4 Favoriser l'activité touristique .....</b>	<b>25</b>
<b>3.5 Cartographie de synthèse de l'axe économique .....</b>	<b>26</b>

## INTRODUCTION

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

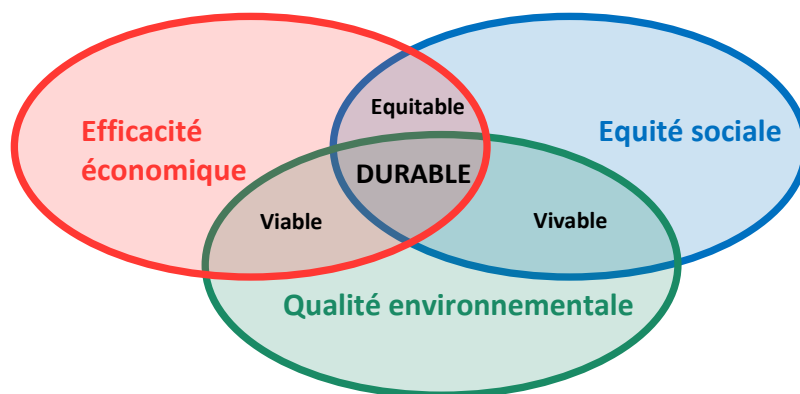
*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU, dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, notamment s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un Espace Boisé Classé doit être supprimé.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

Par définition, le PADD s'identifie au concept de développement durable qui s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :

#### LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Par conséquent, le projet de la commune de Saint-Jean-le-Vieux aura ce principe pour fondement. Il se fixera comme objectif la recherche d'**ÉQUITÉ SOCIALE** avec une ambition d'**EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE**, le tout dans un souci de **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**.

***Préambule :***

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Saint-Jean-le-Vieux, débattu par le Conseil municipal le 23 mai 2016, intègre les prescriptions du SCoT révisé, arrêté le 17 mai 2016, ceci afin d'éviter une mise en compatibilité ultérieure.*

*Suite à ce débat, et en vue de l'arrêt-projet du PLU, le PADD a été ajusté sur certaines dispositions du SCoT qui ont évolué entre son arrêt-projet, et son approbation, le 26 janvier 2017 (le SCoT est exécutoire depuis le mois d'avril 2017).*

*Enfin, le PADD a été amendé suite à l'enquête publique en vue de prendre en compte les remarques des PPA.*

## **1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE**

### **1.1 Maîtriser le rythme de l'accroissement démographique**

La révision du SCoT prévoit un développement urbain organisé pour être mieux partagé. Ainsi, il équilibre le développement du territoire autour du pôle structurant régional (Ambérieu-en-Bugey) et conserve la vitalité des espaces montagnards et ruraux.

La commune de Saint-Jean-le-Vieux a connu une croissance démographique très forte dans les années 80-90 qui s'était ralentie depuis 1999, notamment au motif d'une forte rétention foncière ; dernièrement, il est noté un taux de croissance annuel moyen qui tend à reprendre de la vigueur (1.0% entre 2006 et 2011). L'évolution démographique suit celle du solde migratoire<sup>1</sup> ; en effet, depuis 1999, il est observé un équilibre entre soldes naturel<sup>2</sup> et migratoire.

Le SCoT BUCOPA originel prévoit pour le segment Nord de l'axe des contreforts du Bugey (d'Ambérieu-en-Bugey à Pont-d'Ain), une demande en logements de plus en plus forte, liée à la qualité paysagère des coteaux et villages, à la proximité d'Ambérieu-en-Bugey et au report de la croissance depuis Lyon. Ces grands principes ne sont pas remis en cause par la révision générale du SCoT, approuvée en janvier 2017.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT définit des objectifs démographiques sectorisés. Il retient un objectif de 10 528 habitants d'ici 2030 sur « les autres communes de l'intercommunalité » (hors Pont d'Ain qui est bourg centre et Jujurieux qui est bourg relais au sens du SCoT et qui ont des objectifs démographiques assignés). A titre indicatif, un document de travail (pré-

<sup>1</sup> différence entre les arrivées et les départs d'habitants

<sup>2</sup> différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

Document d’Orientations et d’Objectifs) proposait une évolution annuelle moyenne des logements de 1.21%\*, entre 2016 et 2030, pour les dites « autres communes » (dont fait partie Saint Jean le Vieux).

*\*Le PADD du présent PLU s’est appuyé sur ce chiffre, issu d’un « pré DOO » du SCoT en date du 15 décembre 2015. Le DOO du SCoT révisé approuvé ne donne pas de taux de croissance annuel moyen du parc de logements, mais conserve les mêmes ordres de grandeur démographiques. C’est pourquoi ce taux a quand même été retenu par la commune.*

La commune souhaite pouvoir projeter, dans le cadre de son PLU, une croissance volontariste mais soutenable, en cohérence avec les orientations du SCoT, au motif de son positionnement favorable ; en effet :

- elle jouit d’une position intéressante entre deux pôles urbains attractifs (Bourg-en-Bresse à 26 km et Ambérieu-en-Bugey à 10 km) ;
- elle est bien desservie et dispose de transports en commun à proximité (halte ferroviaire de Pont-d’Ain/lignes des transports de l’Ain Oyonnax/Bourg-en-Bresse/Ambérieu-en-Bugey) ;
- la commune fait état d’un bon indicateur de concentration d’emplois, qui pourrait augmenter avec la nouvelle zone d’activités au lieu-dit du Pont Rompu, au croisement des RD 1075 et 1084 ;
- on note une bonne offre en équipements, et des commerces et services de proximité, qui satisfont l’essentiel des besoins de la population ; il convient de maintenir, voire développer cette offre et l’accueil scolaire qui devra être soutenu en cohérence avec ce projet démographique (nécessaire agrandissement de l’école).
- la commune présente une bonne qualité du cadre de vie, aussi bien dans le village que dans les différents hameaux (patrimoine paysager important, chapelet de hameaux sur la montagne, cours d’eau de l’Oiselon traversant le village et le hameau de Hauterive), ainsi qu’un riche tissu associatif ;
- la commune a les moyens d’assurer sa croissance démographique, notamment en terme de réserve foncière et de gestion des eaux usées avec un ouvrage récemment mis en service.

Saint-Jean-le-Vieux souhaite donc pouvoir observer une croissance démographique dynamique, mais maîtrisée de sa population et améliorer l’accueil de la population existante en proposant des logements adaptés à une population vieillissante.

#### **Etat 0 du PLU : 01/01/2016 :**

Un état 0 du PLU est proposé en 2016 ; il s’appuie sur les dernières données INSEE complètes connues (2012), ainsi que sur les données du registre des permis de construire.

La population des ménages, c’est-à-dire des résidences principales, s’élève à **1625 habitants en 2012**. Le parc de résidences principales s’élève à **714 unités**. Le taux d’occupation s’élève donc à **2,27 habitants par logement**.

Entre 2012 et fin 2015, les données SITADEL font état de 47 nouveaux logements. Le registre des permis de construire/déclarations préalables fait état, lui, de 62 nouveaux logements, dont 44 au Clos Dissier. La commune identifie, en plus, 12 nouveaux logements à venir très rapidement sur le Clos Dissier (soit 56 logements sur le Clos Dissier au total). Nous retenons donc un ordre de **74 nouveaux logements** réalisés entre 2012 et 2016.

Nous pouvons donc estimer la population actuelle au 01/01/2016 à environ **1800 habitants**<sup>3</sup> et le parc actuel à **788 résidences principales**.

### **Perspectives de croissance à l'horizon 2030 (horizon projeté du PLU)**

A échelle de la Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon, le SCoT préconise un taux de croissance annuel moyen de la population de 1,0% sur la période 2016-2030.

En cohérence avec le SCoT, nous retenons un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 1.15% entre 2016 et 2030 (pour une durée de vie projetée du PLU de 14 ans) qui porterait la population à environ **2100<sup>4</sup> habitants en 2030**.

Ce taux est retenu par la commune en raison de la volonté d'un certain dynamisme démographique avec l'accueil de plusieurs projets d'équipements d'envergure sur la commune et notamment le projet de collège.

Afin de répondre à cet objectif démographique, la production de l'ordre de **170 résidences principales**<sup>5</sup> est envisageable, sur la période 2016-2030, en retenant un taux d'occupation de 2.2 habitants par résidence principale à l'horizon du PLU ; ce taux d'occupation intègre un léger desserrement avec le vieillissement de la population amorcé.

**Le parc de résidences principales serait donc porté en 2030 à 958 unités**<sup>6</sup>.

Cet objectif apparait en cohérence (toutefois légèrement plus ambitieux) avec l'évolution annuelle de logements demandée par le SCoT de 1.21%\* annuel entre 2016 et 2030, correspondant à un besoin de l'ordre de **145 unités**.

*\*Taux non inscrit dans le SCoT révisé et approuvé, mais retenu par la commune.*

<sup>3</sup> Calcul :  $1625 \text{ hab}_{2012} + (74 \text{ logements}_{2012-2015} \times 2.27_{\text{hab/log}}) = 1793 \text{ hab}_{01/01/2016}$

<sup>4</sup> Calcul :  $1793 \text{ hab}_{\text{état 0}} \times (1+1,15\%)^{14 \text{ ans}} = 2104 \text{ hab}_{2030}$

<sup>5</sup> Calcul :  $(2104 \text{ hab}_{2030} \div 2.2_{\text{hab/log}_{2030}}) - (788 \text{ logements}_{2016}) = 168 \text{ logements}_{2030}$

<sup>6</sup> Calcul :  $788 \text{ résidences principales}_{2016} + 170 \text{ résidences principales}_{2016-2030} = 958 \text{ résidences principales}_{2030}$

## 1.2 Favoriser le renouvellement urbain, puis le développement en extension raisonné

---

Le nouveau PADD du SCoT a pour objectif de modérer et maîtriser la consommation foncière. Pour les communes considérées les plus faiblement équipées aux fonctions urbaines peu développées, comme Saint Jean le Vieux, il s'agit de maîtriser leur développement tout en leur garantissant une vitalité.

Le SCoT prévoit ainsi de :

- prioriser les développements dans les enveloppes bâties constituées, en valorisant les gisements fonciers existants ;
- intensifier les cœurs des villages, les centres bourgs ;
- réinvestir et réhabiliter les bâtis précaires, les bâtis vacants, régénérer les tissus bâtis ;
- intégrer une logique de production urbaine qui recherche une compacité des formes bâties.

En outre, le SCoT définit des règles spécifiques pour le développement dans les espaces de montagne (moyenne montagne), et en particulier dans les hameaux : leur développement doit être maîtrisé, mais pas systématiquement évité.

En zone de montagne, les contraintes topographiques, et le besoin en renouvellement urbain des centres-villes situés en fond de vallée, en limitent la capacité d'accueil dans les tissus urbains existants : effort constructif soutenu pour le renouvellement de l'offre résidentielle inadaptée, concentration de l'extension du parc dans les pôles où des possibilités d'extension et d'intensification sont plus importantes afin de pérenniser les services et équipements présents.

L'urbanisation de Saint Jean le Vieux s'organise actuellement autour :

- du bourg, qui s'étend jusqu'à Longeraye,
- du hameau de Hauterive dans la plaine,
- du hameau de Sécheron, dont l'urbanisation est plutôt articulée avec la commune de Jujurieux,
- du hameau de Varey qui comprend les secteurs des Picatières/Four à Chaux/Champollon/Quartier du Roy,
- du hameau du Battoir,
- du hameau de Cheminand,
- et du hameau de Pont Rompu, qui accueillera la zone d'activités communautaire.

Il est à noter que la communauté de communes a engagé, depuis octobre 2011, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), afin d'encourager les propriétaires privés à réhabiliter des logements anciens. Ce dispositif prenait fin en octobre 2014, mais a été reconduit pour un an.

La démarche d'élaboration du PLU identifie au préalable les potentialités de constructions en renouvellement urbain (comblement des dents creuses sur le bourg et sur Hauterive et évaluation



des logements vacants et de la réhabilitation sur la totalité du territoire communal), avant de proposer une surface cohérente en extension de la tache urbaine.

Le diagnostic territorial a mis en évidence une vacance des logements qu'il convient d'intégrer (9,2% soit 78 unités en 2012, selon les données INSEE).

Une étude a été menée par les élus pour identifier cette vacance, ainsi que les possibilités de réhabilitation en logements par changement de destination (notamment de bâtiments de stockage).

La vacance se révèle être relativement importante sur le hameau de Hauterive (17 ensembles identifiés) et sur le bourg (10 ensembles). Sur le secteur de Varey (y compris le Roy et les Picatières), il est identifié 4 logements vacants, et sur le hameau du Battoir, 1 logement vacant.

Suite à ce dénombrement par les élus, le nombre de logements vacants est donc plus probablement de seulement 32 unités environ.

Les possibilités de réhabilitation sont estimées à 5 ensembles sur le bourg, 2 sur Hauterive, 1 sur Varey et 2 sur le hameau du Battoir. Le nombre de logements potentiellement réhabilitables est estimé à 10 unités environ sur le territoire communal.

Le potentiel urbanisable de la tache urbaine du bourg et du hameau de Hauterive en **petites dents creuses** est estimé à 1,3 ha, soit la création d'environ **19 logements**.

Nous retenons toutefois un **potentiel probable inférieur** mettant en œuvre une rétention évaluée d'après l'historique de création de logements ces dernières années.

Pour la **vacance**, nous retenons que 4% du parc de résidences principales est nécessaire pour une saine rotation (soit 38 unités à l'horizon 2030). Néanmoins, nous estimons que seulement quelques unités viables pourraient être remises sur le marché, **estimées à 5**.

Pour la réhabilitation et le comblement de dents creuses, la rétention est ainsi évaluée :

- pour la réhabilitation, nous ne retenons aucune rétention pour la durée de vie du PLU ; en effet, il est observé que la réhabilitation concerne 20% des logements créés, soit 15 unités sur la période 2011-2015 (4 ans) ; sur 14 ans cela pourrait représenter environ 52 unités ; le potentiel de réhabilitation étant estimé à seulement **10 unités**, la rétention est nulle.
- pour les dents creuses, nous retenons un taux de 25% pour la durée de vie du PLU ; le comblement concerne 6% des logements créés, soit 4 unités sur la période 2011-2015 (4 ans) ; sur 14 ans cela pourrait représenter **14 unités** ; le potentiel en petites dents creuses sur le bourg et Hauterive, étant estimé à 19 unités (inventaire initial), la rétention est estimée à environ 25%.

Nous considérons que ce taux de rétention foncière de 25% ne s'applique que sur le potentiel en dents creuses identifié sur les petits terrains du bourg et Hauterive, et non sur les grands tènements.

**L'inventaire initial en dents creuses a été complété et affiné** à mesure de l'élaboration du zonage du PLU, et de la délimitation des zones urbaines – U – sur le bourg, le hameau de Hauterive, et les autres hameaux, ainsi qu'il a pu être mis à jour avec les divisions parcellaires connues, certificats d'urbanisme. Il intègre également le récent projet de logements vers la mairie.

Ce potentiel total par comblement de dents creuses est ainsi estimé à **une centaine d'unités de logements** au sein de la tache urbaine ou en « petites » extensions de la tache urbaine (y compris la rétention sur les petits terrains).

**Le potentiel total probable en renouvellement urbain/comblement de tache urbaine (y compris les espaces faisant l'objet d'une OAP) est donc évalué à 113 unités, dont :**

- 15 unités en renouvellement urbain : 5 remises sur le marché de logements vacant et 10 réhabilitations.
- 98 logements probables en dents creuses (y compris espaces classés en zones 1AU) et petites extensions (où les réseaux sont présents).

**Pour rappel, le SCoT préconise la réalisation de 40% des logements dans l'enveloppe urbaine, soit 68 unités.**

Au regard du potentiel identifié dans la tache urbaine, il est estimé que le PLU peut réaliser plus de 65% des objectifs au sein de la tache urbaine. Le **besoin foncier en extension** de la tache urbaine s'élève à **65 unités**.

A noter, ce chiffre n'intègre pas le projet de MARPAHVIE qui est étudié comme un équipement.

Le SCoT demande de proposer un développement en extension raisonné et ciblé (prolongement spatial immédiat et cohérent avec le tissu bâti existant, logique fonctionnelle et organisationnelle des extensions avec les centralités urbaines existantes, respect des espaces agricoles et naturels).

En cohérence avec le SCoT, il est envisagé par le PLU de privilégier le développement du bourg, en raison des équipements, commerces et services de proximité, puis dans une moindre mesure du hameau de Hauterive, en raison de sa proximité avec Pont d'Ain et de la zone d'activités du Pont Rompu. Enfin, en concertation avec le monde agricole, le hameau de Sécheron fera l'objet d'un développement urbain très raisonné, en raison de son articulation avec l'urbanisation de Jujurieux (pôle récréatif et touristique) et de la présence de réseaux en capacité suffisante.

A travers les orientations d'aménagement et les emplacements réservés, le PLU favorisera le renforcement du centre village (circulations douces, équipements, etc).

### 1.3 Proposer des logements adaptés à la population en place et anticiper le vieillissement

---

Pour la production de logements, le PADD du SCoT demande de prendre en compte :

- les enjeux socio-démographiques (vieillesse, handicap, parcours résidentiel complet des différents types de ménages) et économiques (accueil des personnes qualifiées travaillant sur le territoire) ; il incite donc à la production de logements de tailles, de types et de niveaux de services des résidences spécialisées différents ;
- les enjeux spécifiques aux différents secteurs du territoire : production de logements aidés en mobilisant des solutions correspondant au contexte local, localisation privilégiée dans les centres urbains pour limiter la « triple peine » (éloignement, coût du transport, absence de services de proximité) ;
- les enjeux de qualité du cadre de vie, d'aujourd'hui et de demain (formes urbaines, gestion paysagère des extensions urbaines).

Le parc de logements montre une prépondérance de logements individuels, grands et anciens qu'il convient d'adapter pour la population en place et à venir.

La commune présente une population relativement jeune engendrant la prévenance d'un vieillissement de la population déjà amorcé (séniors en augmentation à venir sur la prochaine décennie).

Il paraît donc adapté de prévoir des logements diversifiés dont la taille oscille entre le T1 et le T3, notamment pour l'accueil des jeunes et des séniors indépendants, à proximité du centre-bourg qui concentre les équipements, les services et commerces de proximité.

La commune recèle un parc de logements locatifs aidés de l'ordre de 6% du parc (soit 44 unités en 2011) et qui ne présente aucune vacance. Le logement locatif aidé est, en conséquence, à privilégier. Le SCoT approuvé prévoit que les communes de plus de 1 000 habitants, comme Saint-Jean-le-Vieux, tendent vers un objectif de 10% de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de résidences principales à l'horizon 2030. Avec un parc de résidences principales porté à 958 unités en 2030 (*voir partie 1.1 des présentes Justifications*), **le besoin en logements aidés sur la commune est donc de l'ordre de 96 unités, au total, en 2030.**

Il apparaît judicieux de prévoir la réalisation de ces logements aidés sur les secteurs destinés à l'habitat en extension qui correspondent à des opérations d'habitat maitrisables.

En outre, le PLU intègre le projet MARPAHVIE (MARPA pour personnes adultes handicapées vieillissantes), attenant à la MARPA, qui prévoit la réalisation de 22 logements sociaux à court terme (2020-2021).

A noter, ces logements supplémentaires ne sont pas prévus dans les objectifs actualisés du nombre de logements, ni dans les objectifs fonciers du PADD. Toutefois, il est rappelé que la compatibilité du PLU avec le SCOT n'est pas remise en cause. Par ailleurs, le projet MARPAHVIE est considéré indépendamment des besoins en logements locatifs aidés du territoire communal. Une OAP sera définie sur ce secteur puisqu'il est ouvert à l'urbanisation à court terme (secteur desservi par les réseaux).

#### **1.4 Maintenir les équipements existants et repenser le secteur Sud du village avec l'accueil de nouveaux équipements**

---

La commune concentre plusieurs équipements qu'elle souhaite maintenir, voire développer dans le bourg :

- l'école élémentaire et l'école maternelle, la restauration scolaire et l'accueil périscolaire ; l'agrandissement et la réorganisation du complexe, y compris le stationnement sont à prévoir ; un tènement est envisagé à proximité de la MARPA ;
- les équipements sportifs et culturels dont le parc des sports, les terrains de boules au village et à Hauterive, la bibliothèque municipale, la salle des fêtes ; la municipalité envisage au secteur Sud du village, le fléchage d'un tènement permettant l'extension des espaces sportifs ;
- la MARPA à proximité de l'école ;
- la structure multi-accueil intercommunale ;
- le bâtiment médical.

Il est également envisagé l'accueil de nouveaux équipements :

- un futur éventuel nouveau collège sur la commune de Saint-Jean-le-Vieux, considérant la saturation à venir des collèges d'Ambérieu, de Poncin et de Pont d'Ain ;
- une nouvelle salle des fêtes (excentrée du centre du village).

La localisation de ces équipements est envisagée au secteur Sud du village, à proximité des équipements sportifs, mais elle sera précisée par l'étude du conseil départemental pour le collège.

Le conseil départemental ajoute qu'il n'y a toutefois pas de besoin identifié entre 2018 et 2024 ; le conseil départemental demande en outre à ne pas afficher d'outil opérationnel qui engagerait le Département.

Cette option au Sud du village ne convient toutefois pas à la chambre d'agriculture, ni à un exploitant à proximité (localisation entre trois exploitations agricoles). D'autres localisations ont d'ores et déjà été étudiées (notamment secteur Dissier et secteur Sous-Vieux).

Une zone 2AUE urbanisable à long terme permet d'afficher les objectifs d'accueil d'une zone d'équipement.

Une évolution du PLU (modification vraisemblablement) sera nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUE, avec une étude (besoin en équipements avéré, provenance géographique des élèves).

A ce moment, il pourra être réétudié le choix du site pour l'accueil de ces équipements (secteurs Sud et Ouest) et il pourra être fait le choix d'une autre procédure adaptée d'évolution du PLU (notamment si le terrain visé est en zone A ou N au PLU).

Une OAP indicative est établie sur cette zone 2AUE.

La commune dispose d'un ouvrage d'épuration des eaux usées efficient (mise en service en 2011), localisé à Hauterive, qui gère les eaux usées du bourg et sa périphérie, du hameau de Hauterive, du hameau de Varey et sa périphérie (y compris Picatière, Four à Chaux, Champollon et le Battoir), le secteur de Sécheron au Nord-Est de la commune.

Cette station est adaptée pour aider au démarrage de la zone d'activités de Pont Rompu (autorisation à raccordement pour 300 EH). La création d'un nouvel ouvrage de traitement des eaux usées spécifique, adaptée aux activités de la future zone d'activités est prévue par le zonage d'assainissement (hormis les habitations existantes qui restent en assainissement non collectif) et validée par le Président de la communauté de communes.

En terme de gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU intégrera les dispositions du zonage d'eaux pluviales (inclus dans la mise à jour du zonage d'assainissement de 2009, sur la base d'une étude de 2005). En outre, la municipalité a localisé un secteur, à l'Ouest de Hauterive, qui fait actuellement l'objet d'inondations liées à la gestion des eaux pluviales.

Le PLU est également l'occasion d'intégrer la demande de la commune de Jujurieux d'un emplacement pour une voie et un rond-point pour une déviation des poids-lourds au secteur de Four à Chaux.

Enfin, la politique numérique du SCoT s'adapte aux contraintes locales du déploiement du numérique. C'est ainsi qu'à l'échelle de Saint Jean le Vieux, nous pouvons retenir l'intégration, dans le PLU, du déploiement des infrastructures numériques.

## 1.5 Permettre les déplacements des modes doux entre les différents secteurs d'intérêt

---

L'objectif poursuivi est de réduire les déplacements motorisés pour tous les types de déplacements et de permettre les déplacements en modes doux entre les différents quartiers de Saint Jean le Vieux et les différents secteurs d'intérêt identifiés (aussi bien sur la commune, qu'à l'extérieur).

Cet objectif est en accord avec le PADD du SCoT qui demande de répondre aux développements et à la facilitation des mobilités douces et durables sur le territoire.

Comme vu précédemment, le bourg de Saint Jean le Vieux concentre la plupart des équipements, commerces, services et emplois (zone d'activités des Blanchères). Les hameaux, quant à eux, présentent souvent des attraits touristiques (châteaux et autre patrimoine). Il convient donc d'assurer les déplacements pour les modes doux (piétons, cycles) entre le bourg et les hameaux. Il existe des voies communales ou des chemins qui assurent déjà des liaisons entre le bourg et les différents hameaux, et où la mixité des usages existe.

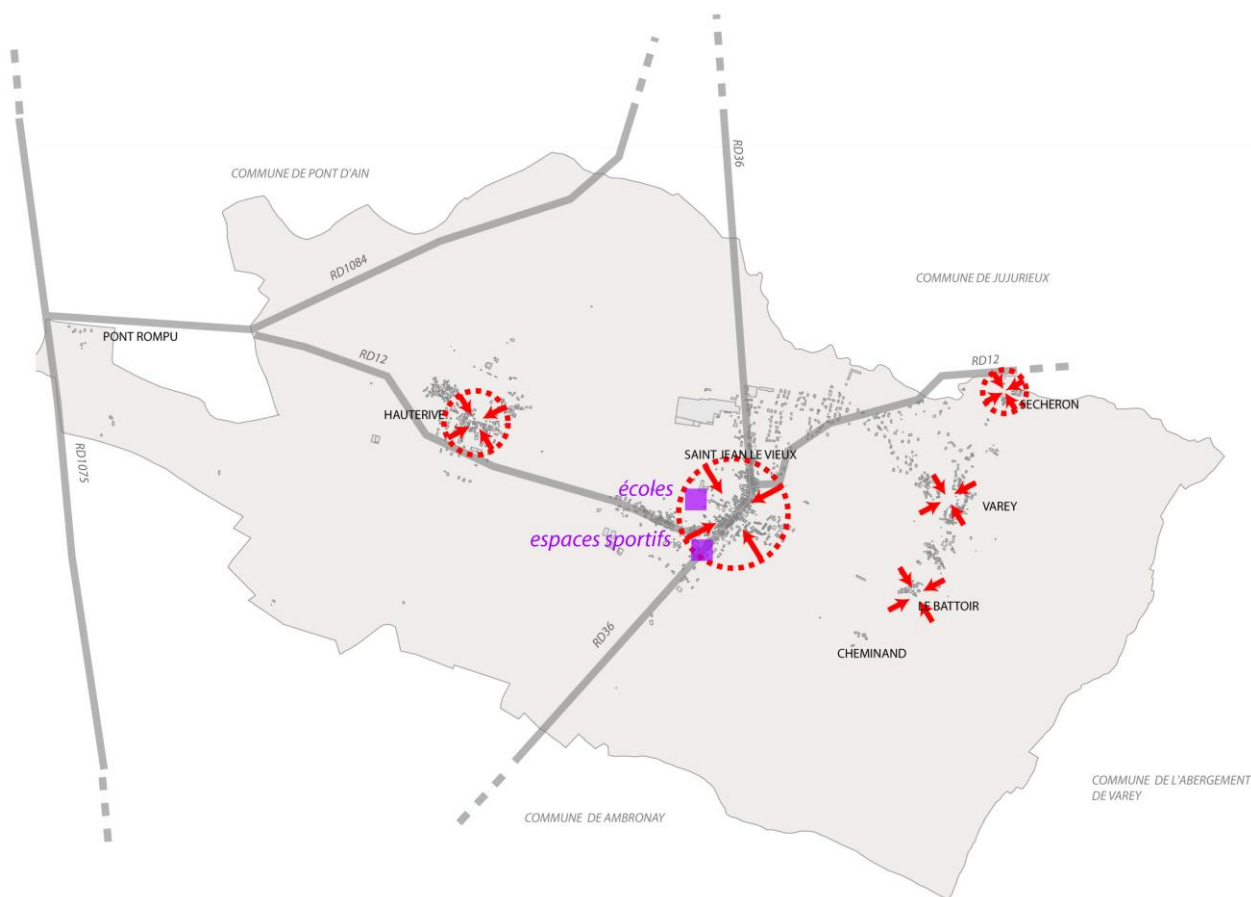
Le SCoT prévoit l'organisation des déplacements de proximité /mobilités du quotidien en direction de Jujurieux et en direction de Pont d'Ain.

La commune de Saint Jean le Vieux a commencé l'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables le long de certaines routes départementales (en particulier entre « Picatières » et le centre-bourg le long de la RD12, mais aussi entre Hauterive et le centre-bourg).

Enfin, d'autres orientations peuvent permettre de réduire les déplacements et/ou favoriser l'usage des modes doux comme :

- promouvoir la mixité des fonctions dans le centre-bourg ;
- promouvoir le réseau de chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et l'itinéraire l'Ain à vélo (N°21) qui passe à Hauterive et au bourg et assure une liaison en direction de Pont d'Ain et d'Ambronay (D36) ;
- favoriser une économie liée au territoire en lien avec les enjeux économiques ;
- privilégier le bourg pour le développement urbain qui concentre les équipements, commerces et services de proximité ;
- autoriser le développement du hameau de Sécheron en continuité de Jujurieux (pôle récréatif et touristique et bourg relais).

## 1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social



Renouvellement urbain privilégié sur le territoire communal



Développement du bourg, du hameau de Hauterive et du hameau de Sécheron



Extension des équipements à prévoir

## 2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain

Outre la modération de consommation d'espace directe qui est un gage de la protection des espaces agricoles et naturels, ce sont d'autres objectifs que poursuit ici la municipalité : limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser l'urbanisation linéaire, promouvoir des formes urbaines plus denses, réduire les déplacements, et ainsi protéger les ressources naturelles (eau, air, énergie).

Le SCoT prévoit la maîtrise des extensions urbaines, en divisant par deux la consommation d'espace. Il prévoit d'élever les densités de logements dans les opérations en extension. Bien évidemment, il envisage de favoriser le renouvellement et la densification dans le tissu existant et d'encadrer les opérations de logements pour un cadre de vie de qualité préservé.

La sobriété foncière engagée par le SCoT, a pour objectif de maintenir les espaces agricoles, naturels et forestiers. La moindre fragmentation de ces espaces permet de conserver leur fonctionnalité agricole, écologique et leur valeur paysagère. Le développement des hameaux de moyenne montagne (piémont) est autorisé, mais doit être maîtrisé.

La consommation d'espace agricole a été évaluée sur le territoire de Saint Jean le Vieux, d'après la comparaison de photographie aérienne et du cadastre, entre 2000 et 2014 ; elle s'élève à 33 ha environ, ainsi répartie :

- 21.50 ha pour la vocation d'activités (dont 18.5 ha environ pour la carrière)
- 1.85 ha pour la vocation d'équipement
- 9.60 ha pour la vocation d'habitat (pour 111 logements réalisés, soit une densité moyenne de 11,6 logements par ha), dont :
  - Bourg : 1.7 ha
  - Hauterive : 1.2 ha
  - Clos Dissier : 2.9 ha
  - Perouses/Longeraye : 2.3 ha
  - Picatières/Maladières (Sud RD 12) : 1.5 ha

Le PLU fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace liés à la production de logements, mais pas sur les activités et les équipements, où l'action réductrice apparaît plus difficile (projets ponctuels).



La modération de la consommation d'espace, pour le PLU de Saint Jean le Vieux, passe par :

- une étude préalable des possibilités de renouvellement urbain pour les objectifs de réalisation des logements, comme vu en amont dans l'axe social (comblement de dents creuses dans le bourg et à Hauterive, réhabilitation de logements vacants ou bâtiments agricoles...), avant la détermination des besoins fonciers en extension ;
- l'arrêt du mitage des espaces agricoles et naturels ;
- l'arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies, notamment en direction de Jujurieux et de Varey ;
- la nécessité de recentrer l'urbanisation sur le pôle principal (bourg), sur le hameau de Hauterive du fait de sa proximité avec Pont d'Ain et de la zone communautaire et sur le hameau de Sécheron (pôle récréatif et touristique de Jujurieux).
- l'affichage au zonage d'un potentiel de surfaces constructibles en extension de la tache urbaine pour le logement, de 5.0 ha au maximum (entre 2016 et 2030) – non compris dans cette surface le comblement de dents creuses, ni les surfaces dédiées aux équipements et aux activités - soit une réduction de moitié de la surface consommée pour la vocation d'habitat enregistrée entre 2000 et 2014 (9.60 ha).

En lien avec les capacités d'urbanisation contenues dans l'enveloppe bâtie identifiées à la rubrique 1 de l'axe social, la commune s'engage à limiter l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation en périphérie urbaine.

La densité moyenne de 16 logements/ha préconisée par le SCoT, est plus importante que celle observée ces dernières années, et permet donc une modération de la consommation d'espace.

Pour mémoire, les secteurs de développement se localiseront sur le bourg, sur Hauterive et sur Sécheron.

## **2.2 Protéger les espaces sensibles et préserver les principes de continuités écologiques**

---

Le territoire communal de Saint-Jean-le-Vieux est situé à la charnière entre la basse vallée de l'Ain et les monts de l'Ain (Bugey). Les habitats rencontrés sur le territoire sont diversifiés (milieux rocheux et pelouses calcaires sur le relief montagneux, zones humides autour des cours d'eau, milieux alluviaux de la basse vallée de l'Ain). La richesse écologique est mise en exergue par de multiples protections réglementaires et/ou inventaires patrimoniaux :

- un site Natura 2000 « SIC Basse Vallée de l'Ain confluence Ain-Rhône » qui présente, d'une manière générale, des milieux variés aquatiques et terrestres, dont la juxtaposition et leur qualité induisent une richesse biologique exceptionnelle ;

- le territoire communal se trouve également à proximité de zones faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope (dans la montagne) ; cet arrêté concerne la conservation des biotopes nécessaires à plusieurs espèces d'oiseaux nichant dans les falaises, zones rocheuses et forêts voisines ;
- des ZNIEFF de type 1 : « rivière d'Ain de Neuville à sa confluence » et « pelouses sèches de l'Abergement de Varey » ;
- des parties de ZNIEFF de type 2 (« Basse Vallée de l'Ain » et « Massifs occidentaux du Bugey ») correspondant à un territoire composé de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes (elle comporte plusieurs ZNIEFF de type 1) ;
- des zones humides, attachées à la rivière d'Ain et aux différents cours d'eau et canaux du territoire communal (l'Oiselon, traversant notamment le bourg et le hameau de Hauterive, le Riez, qui longe les limites Nord du territoire communal).

Le PLU s'attache à protéger strictement les milieux naturels identifiés. De plus, la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé contribue à la préservation des habitats, et des espèces animales et végétales qui y vivent. D'une manière générale, le projet de développement tentera de limiter ses impacts sur l'environnement, et sur les espaces agricoles, par entre autre, une maîtrise de la consommation foncière.

Le SCoT reconnaît la biodiversité comme une richesse patrimoniale, un moteur économique, un élément de ressources et d'attractivité du territoire.

Il définit à l'échelle de BUCOPA et en cohérence avec les territoires voisins, une trame verte et bleue pour un bon fonctionnement écologique du territoire. Il prend en compte les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Il prévoit ainsi :

- de préserver les sites sensibles et les secteurs de haut potentiel écologique, notamment l'Ain et son réseau alluvial et la basse vallée de l'Ain ;
- d'assurer la perméabilité globale (Bugey) ;
- de préserver les espaces agricoles pour leur fonction agri-environnementale ;
- de déterminer, préserver et remettre en état les axes stratégiques de continuité écologique.

Le SCoT prévoit également d'assurer une proximité avec la nature en maintenant la présence du végétal et de la nature en ville.

Le PLU a précisé les enjeux en définissant des principes de continuité écologiques à l'échelle du territoire communal (milieux humides, ouverts et boisés) qu'il convient de préserver. Un enjeu existe pour la continuité du milieu ouvert.

Les continuités de zones humides doivent également être maintenues et prises en compte dans les éventuelles extensions du bourg, voire de Hauterive.

Enfin, une continuité forestière existe également à l'Est du hameau de Sécheron (données du syndicat Basse Vallée de l'Ain).

Le PLU s'attachera à protéger les corridors biologiques identifiés (haies, petits boisements, mares ou étangs, cours d'eau de l'Oiselon et du Riez, et ripisylves).

### **2.3 Préserver les sites et les paysages**

---

Le SCoT reconnaît le paysage et ses diversités comme un bien collectif et culturel de premier plan, facteur d'identité et d'attractivité, dont il est nécessaire de limiter les dégradations et faciliter la découverte.

Il envisage la protection et la valorisation de la diversité des paysages et notamment la vallée de l'Ain et les Monts d'Ain.

Il demande d'être attentif et vigilant à la qualité des paysages du quotidien et de se réappropriier les paysages d'eau.

La préservation du paysage bâti ancien est une ambition du SCoT. Il souhaite préserver les séquences bâties représentatives des identités architecturales locales notamment du Bugey.

Le SCoT prévoit de composer les nouveaux paysages bâtis en respectant une double échelle de lecture paysagère : le paysage dans lequel s'inscrit les nouvelles productions urbaines et l'échelle de la proximité (gabarit, volumétrie...) et de rendre attrayant les paysages de traverse (entrées de ville, traversées de bourgs).

Plusieurs orientations sont suivies dans le PLU pour préserver les paysages :

- intégrer les enjeux paysagers dans la plaine (vues ouvertes) par la prise en compte des covisibilités, par la qualité des entrées de villages et du hameau de Hauterive, par la protection des ripisylves des cours d'eau qui assurent une intégration du bâti ;
- préserver les vues sur la plaine depuis le piémont par le maintien de l'urbanisation dans sa limite existante au chemin des Harpilles visible depuis Varey ;
- préserver les vues sur le piémont par le maintien des limites urbaines existantes dans les différents hameaux du piémont ;
- préserver des espaces de respiration garants de la qualité du cadre de vie (grands espaces de parcs au centre-bourg, espace autour des cours d'eau et canaux sur Hauterive et Sécheron) ;

- préserver les différents points de vue identifiés (vues restreintes et vues éloignées sur les monts ou le piémont) depuis les routes départementales ;
- protéger la réciprocité Varey/Le Battoir ;
- préserver les caractéristiques générales et le cadre de vie des différents hameaux.

Plusieurs périmètres de monuments historiques impactent la commune essentiellement dans la vallée du Riez et autour de Varey (servitudes) :

- le Château de Varey ;
- le Château de la Tour-des-Echelles (Château et jardins et peintures murales) sur la commune de Jujurieux ;
- le Pigeonnier dit « Tour de Cossieux » et pavillon d'été sur la commune de Jujurieux.

Le territoire compte un patrimoine bâti important, dans le bourg et les hameaux, qui ne fait pas, actuellement, l'objet de mesures de protection : fours, lavoirs, chapelle, église, château de Champollon et les châteaux de Hauterive. Le PLU sera l'occasion de protéger ces éléments qui témoignent d'une activité passée, ou des bâtiments remarquables témoins d'une architecture d'une époque.

## **2.4 Prendre en compte les risques et nuisances et protéger la ressource en eau potable**

---

La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Ain (RD36, RD1075, RD1084, ligne ferroviaire 883). Les enjeux identifiés concernent surtout le bourg qui est affecté par une bande de 30 ou 100 m, selon la portion concernée.

Le territoire communal est également visé par un captage d'eau potable et ses périmètres de protection, au secteur de Hauterive.

La commune est aussi intéressée par des enjeux de protection de ressources en eau future au niveau du méandre de l'Ain au Nord du territoire (atlas cartographique du SAGE).

La déclinaison réglementaire sera compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) pour la protection de ces ressources actuelles et futures.

La ressource en eau potable qui alimente la commune (en provenance des puits de Hauterive et de la source de la Louvatière) apparaît suffisante pour l'accueil de la population projeté.

De plus, des mesures pourront être prises pour limiter la consommation d'eau (systèmes économes et récupérateurs d'eau à la parcelle).

En outre, afin de ne pas entraver l'atteinte de certains objectifs du SAGE, le PLU prévoit de délimiter et protéger strictement une bande en bordure des cours d'eau ; la largeur sera à adapter au contexte local, puisque par exemple le centre ville est déjà urbanisé.

La carrière localisée au Sud-Ouest de la commune (Vicat) dispose d'une autorisation d'exploiter.

Concernant les risques d'inondation, il est à noter que les bords de l'Ain sont soumis à un aléa fort.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Ain de la commune de Saint-Jean-le-Vieux identifie une zone non constructible aux abords de la rivière et de son méandre, et une zone constructible sous conditions sur le secteur de Pont Rompu.


Le PLU intègre le nouveau porter à connaissance de l'aléa inondations (31/05/2018). Celui-ci remet en question une partie de la zone d'activités communautaire de la ZAC du Pont Rompu sur la commune de Saint Jean le Vieux (la partie du projet de ZAC située sur la commune de Saint Jean le Vieux étant majoritairement en zone d'aléa fort) ; le PLU doit respecter le principe de prévention des risques naturels ainsi qu'en dispose l'article L.101-2-5° du code de l'urbanisme. Le secteur de Pont Rompu (habitations existantes) et les projets d'ouvrages d'assainissements (extension de la STEP de Hauterive définie hors de l'aléa, et nouvelle STEP pour la ZAC du Pont Rompu) dans le secteur notamment sont également concernés.

Sur le Riez et l'Oiselon, des risques de débordement localisés existent probablement. En cohérence avec le SAGE, les zones d'expansion de crues et les zones inondables doivent être préservées.

Enfin, au titre de la prévention des risques, les élus ont connaissance que le développement du village ne peut se faire à l'Est du village en raison des risques d'inondations du centre-bourg.


## 2.5 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental




 Protéger les milieux naturels


 Préserver les continuités du milieu ouvert

Préserver les paysages :

 - maintenir les limites urbaines dans les hameaux du piémont et au chemin des Harpilles

 - préserver les points de vue

 - Monuments historiques

 Prendre en compte les nuisances sonores de la RD36

Prendre en compte les enjeux liés à la préservation de la ressource en eau potable :

 - captages d'eau

 - périmètres des captages d'eau

 - ressource en eau future

 Carrière en activité

## 3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE

L'activité économique est structurée autour de quatre principaux secteurs : l'agriculture, les activités industrielles et artisanales, l'extraction de granulats, les commerces et services de proximité.

D'une manière générale, les activités économiques doivent être favorisées sur la commune, afin de proposer une économie liée au territoire, et ainsi générer un développement durable en lien avec le projet démographique.

### 3.1 Protéger l'activité agricole

---

La commune compte plusieurs exploitations agricoles dont le nombre diminue depuis les trente dernières années. La culture des céréales domine maintenant les activités agricoles. La commune intègre aussi plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée (AOC), dont les vins du Bugey au niveau qualitatif croissant.

La préservation des activités agricoles est importante pour le territoire, aussi bien pour les emplois générés que pour la qualité paysagère et le cadre de vie des habitants de Saint Jean le Vieux.

Les orientations sont les suivantes :

- identifier et protéger les espaces agricoles pour cette activité ;
- lutter contre l'urbanisation diffuse des milieux agricoles, en maintenant la tache urbaine des différents hameaux ; seuls le bourg et Hauterive seront autorisés à un développement dans des limites strictement définies ;
- identifier les bâtiments agricoles et limiter toute urbanisation à proximité, pour éviter tout conflit ;
- intégrer le potentiel de création de logements dans le hameau de Hauterive, par réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus d'activité.

### 3.2 Soutenir le développement des entreprises locales et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises

---

La commune de Saint-Jean-le-Vieux joue un rôle économique important à l'échelle de la communauté de communes.

Elle compte plusieurs entreprises, historiquement implantées sur son territoire qui offrent de nombreux emplois.

L'objectif est de **maintenir et autoriser le développement des entreprises existantes locales**, ainsi que de **favoriser la création de nouvelles entreprises**.

Cet objectif est directement lié au projet démographique volontariste de la commune.

Les orientations retenues sont de :

- maintenir et permettre le développement des entreprises existantes en zones d'activités ou isolées ;
- maintenir et permettre l'extension de la zone d'activités des Blanchères et des industries proches ;
- accueillir la nouvelle zone d'activités intercommunautaire, ciblée par le SCoT, au lieu-dit du Pont Rompu, au croisement des RD 1075 et 1084, sur les communes de Saint Jean le Vieux et de Pont d'Ain ; toutefois le nouveau port à connaissance (aléas inondations) remet en cause la ZAC et une zone naturelle est demandée par le Préfet.
- promouvoir l'implantation des activités non nuisantes au sein du tissu urbain (commerces, artisanat), en la favorisant dans les espaces bâtis les mieux équipés, afin d'assurer une mixité de fonctions ;
- pérenniser l'activité de carrière existante en plaine ; la carrière dispose actuellement d'une autorisation d'exploiter en cours (la dernière date du 04/03/2013) pour une durée de 15 années à compter de la date de notification de l'arrêté (extraction pendant 13 ans pour permettre l'achèvement de la remise en état du site), soit jusqu'au 04/03/2028.



### **3.3 Protéger les commerces et services en centre-bourg**

---

La commune compte de nombreux commerces et services de proximité qui satisfont l'essentiel des besoins ; ils sont souvent localisés en rez-de-chaussée des immeubles du centre-bourg et notamment le long de la Grande Rue.

La commune souhaite pouvoir les maintenir, voire les développer.

### **3.4 Favoriser l'activité touristique**

---

La commune se localise dans le secteur touristique du Pays de Cerdon-Vallée de l'Ain où les attraits sont nombreux : gastronomie et notamment les AOC du Bugey, le patrimoine naturel comme les gorges de l'Ain et les grottes, architectural (châteaux), industriel (industrie de la soie), et culturel (Abbaye d'Ambronay...).

L'objectif est de favoriser les activités touristiques sur le territoire communal. Les orientations suivantes sont mises en œuvre :

- protéger le patrimoine et les paysages (voir à ce sujet le chapitre sur le souci de qualité environnementale) ;
- favoriser la création de chambres d'hôtes et gîtes sur le territoire communal ;
- favoriser les modes de déplacements doux (PDIPR et l'Ain à vélo).

### 3.5 Cartographie de synthèse de l'axe économique



- zones d'activités
- carrière
- protéger les commerces de proximité