

# PLAN LOCAL D'URBANISME Approbation

## 2- Projet d'Aménagement et Développement Durable



Projet arrêté le:  
03 mars 2011

Projet approuvé le:

# SOMMAIRE

## PRESENTATION GENERALE

**I- PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE SUR LE  
TERRITOIRE POUR CONFORTER LE CHEF-LIEU ET LES  
EQUIPEMENTS**

**II- MAINTENIR LE DYNAMISME AGRICOLE**

**III- PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LE  
PAYSAGE NATUREL ET BATI**

## PRESENTATION GENERALE

Ce document pose les enjeux généraux afin de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme.

### ART. L110

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

### ART. L121-1

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'Urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ont été définis de la manière suivante.

## LE TERRITOIRE DE COISE SAINT JEAN PIED GAUTHIER

Le territoire de COISE SAINT JEAN PIED GAUTHIER, regroupement de 2 communes associées (Coise et Saint Jean Pied Gauthier), d'une superficie totale de plus de 1 038 hectares, se situe en Savoie, à mi chemin entre Chambéry et Albertville, dans la Combe de Savoie.

La commune, accueillant 1 173 habitants en 2009, est caractérisée par sa multitude de hameaux répartis sur son territoire, qui s'étend le long de la rivière le Coisin et de la RD 204.

La commune est caractérisée par :

- la présence de vastes zones agricoles, qui lui confère un cadre rural attractif
- une activité agricole très développée
- des hameaux/chef-lieu dispersés sur le territoire communal
- un dynamisme démographique important
- la présence de risques naturels limitant le développement économique
- des éléments naturels intéressants

Au vu des éléments de diagnostic, la commune de COISE SAINT JEAN PIED GAUTHIER a décidé d'orienter son développement territorial pour les 15 années à venir, selon trois orientations générales :

### **I- PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE SUR LE TERRITOIRE POUR CONFORTER LE CHEF-LIEU ET LES EQUIPEMENTS**

### **II- MAINTENIR LE DYNAMISME AGRICOLE**

### **III- PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE NATUREL ET BATI**

Chaque orientation découle d'un constat établi sur la commune, qui se décline ensuite en différents éléments de projet.

# I – PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE SUR LE TERRITOIRE POUR CONFORTER LE CHEF-LIEU ET LES EQUIPEMENTS

## LES CONSTATS

► En 2009 la population est estimée à 1 173 habitants, soit 229 habitants supplémentaires par rapport à 1999 soit une croissance de 24% (moyenne de 7% en Savoie), soit 2,4%/an.

La partie nord du territoire, avec le chef-lieu et le secteur du Puy accueille quasiment la moitié de la population.

► Même si la population est encore assez jeune, on note un certain vieillissement.

► En 2006 on recense 452 logements, essentiellement des résidences principales. Entre 1999 et 2007, en comptait en moyenne 10 nouveaux logements par an.

► Les logements **de type individuel reste encore très majoritaires** (87% des résidences principales), même si le collectif tend à se développer dans le chef-lieu.

► La baisse de la taille moyenne des ménages, combinée au regain démographique de ces dernières années, **engendre un besoin accru de logements**, et notamment de résidences principales.

► **Les logements sociaux représentent 8 %** du parc de résidences principales, soit 35 unités. La quasi-totalité de ces logements est située au chef-lieu et au Puy (et 2 à St Jean).

► **Concernant son assainissement**, la commune a fait réaliser un schéma directeur d'assainissement en 2004. La commune dispose d'une station d'épuration mixte, dimensionnée pour 1200 EH située en aval de St Jean. Cette station traite les eaux du chef-lieu et des habitations à proximité, ainsi que le chef-lieu de Villard d'Héry. Aujourd'hui, environ 900 EH sont raccordés (dont 200 EH proviennent de Villard d'Héry).

Il est constaté une quantité d'eaux parasites importante sur cette station d'épuration, qui prévoit du réseau unitaire (chef-lieu et Le Puy).

► **En ce qui concerne l'activité**, seules 73 personnes travaillent sur la commune sur les 129 offerts sur le territoire (3 de plus qu'en 1999).

Sur la commune, on compte environ **25 activités artisanales et tertiaires implantées**.

---

Certaines de ces activités occupent **la zone artisanale et industrielle** en rive gauche de l'Isère (zone du Pont de Coise). Cette zone est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 17 juillet 2008, et est classée en zone inconstructible. Ainsi, aucune extension n'est envisageable.

Les autres activités **sont dispersées sur la commune**, y compris dans le village. Ces entreprises n'ont pas les conditions nécessaires pour se développer.

## LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

**Maîtriser l'évolution foncière pour un développement régulier**, sans contraintes trop fortes en matière d'équipement communal (équipement scolaire de maternelle et de premier cycle notamment) et pour permettre une bonne intégration des nouveaux habitants dans la commune.

**Atteindre une population d'environ 1 450 habitants d'ici 2020**, soit environ 250 habitants supplémentaires.

**Répartir les possibilités de développement sur les différents secteurs de la commune**, en évitant le mitage ou l'urbanisation trop linéaire le long des voies, en application du principe de la construction en extension des hameaux et ensembles bâtis existants, dans l'esprit de la loi Montagne (même si cette règle ne s'impose pas à la commune).

**Accentuer le rôle du chef-lieu**, pour profiter des équipements existants et limiter les déplacements, source de nuisances et gênes.

**Freiner le développement de certain secteurs, notamment les Griattes**, qui est soumis à une forte pression foncière du fait de sa proximité du bassin d'emploi de Montmélian, mais se trouve aussi très excentré pour l'intégration dans la commune, avec des voies sous-dimensionnées qui créent des nuisances de circulation pour le hameau ancien des Griattes sur Planaise.

**Proposer une mixité dans la forme bâtie**, en développant des logements de type collectif et intermédiaire, qui s'intègrent dans le bâti traditionnel de manière satisfaisante. Ce type de logement permet également de répondre à l'enjeu de consommation foncière.

**Permettre le développement d'activités commerciales dans le chef-lieu**. En effet, dans un objectif de développement de ce secteur, il pourrait être envisagé la création d'un petit équipement commercial, pérenne.

**Constituer des réserves foncières**, pour permettre à la commune d'orienter l'urbanisation et de faire face à ses besoins d'équipements.

## ELEMENTS DU PROJET

Atteindre une population d'environ 1 450 habitants d'ici 2020, soit environ 250 habitants supplémentaires.

Cela représente la construction d'une dizaine de logement par an.

Le développement s'effectuera tout d'abord dans les dents creuses existantes au sein des zones déjà urbanisées.

Puis, ce développement se fera dans différents secteurs répartis essentiellement au chef-lieu : Côte Gay (entrée ouest), Sous l'église, et La Préorale.

Ce développement sera échelonné dans le temps, pour une meilleure intégration.

► Dans un premier temps,

- Au chef-lieu, la zone « Sous l'église » (3 750 m<sup>2</sup>) sera urbanisée. Ce secteur accueillera une mixité de constructions (type intermédiaires ou petit collectif), du fait de sa localisation (très proche du chef-lieu) et quelques logements locatifs aidés.

Ainsi, pour garantir la création de ce type de logement, le PLU crée une servitude de mixité sociale, article L.123-1-5-16° du Code de l'urbanisme.

*Cette servitude stipule que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »*

Pour ce secteur « Sous l'église », le PLU impose donc la création de 20% de logement en locatif social, afin de répondre à un type de besoin de logement.

Les principes d'aménagement de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le présent PLU.

La zone devra être reliée aux équipements publics existants à proximité par des cheminements doux, la voirie existante sera optimisée car réutilisée. Une mixité urbaine et sociale est également mise en œuvre.

Au total, une douzaine de logements sera créée (dont deux en locatif aidé).

- Au chef-lieu le secteur de Côte Gay (31 000 m<sup>2</sup>) sera urbanisé. Son accès se fera à partir de la RD. Ce secteur accueillera des constructions type intermédiaires ou petit collectif, du fait de sa localisation (très proche du chef-lieu). Une cinquantaine ou soixantaine de logements pourrait être envisagée.

Ce secteur fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme.

*Cette servitude stipule que « est interdit, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».*



L'objectif de cette servitude est de laisser le temps à la commune de réfléchir sur un projet global d'aménagement de l'ensemble de la zone.

Ce site a en effet plusieurs sensibilités. Il est, dans un premier temps, localisé en entrée de bourg, ce qui génère des enjeux paysagers d'entrée de village importants. De plus, sa continuité avec le chef-lieu en fait un secteur privilégié en termes d'économie des sols, par la recherche de nouvelles formes urbaines plus denses.

Cette servitude permet également à la collectivité de réfléchir à l'équipement de cette zone au niveau ERDF (l'ensemble des autres équipements étant présents).

Pour avancer sur ce projet, la commune va lancer une étude pré-opérationnelle qui permettra de définir les enjeux et principes d'aménagement retenus.

Il sera également prévu, dans ce secteur, **la création de logements locatifs sociaux**. Le PLU crée **ainsi une servitude de mixité sociale, article L.123-1-5-16° du Code de l'urbanisme** et impose donc la création d'au moins 20% de logement en locatif social sur l'ensemble de l'opération, afin de répondre à un besoin de logement pour l'ensemble de la population, dans un objectif de mixité sociale.

► Dans un second temps, le secteur suivant sera débloqué :

- au chef-lieu, la Préorale (13 969 m<sup>2</sup>) sera débloqué après modification ou révision simplifiée du PLU. Notons que ce secteur est actuellement occupé par un exploitant agricole. Le développement de cette zone ne pourra intervenir qu'après avoir trouvé une solution sur ce point.

Ce secteur pourrait accueillir, à terme, une vingtaine de logements.

Il pourrait également être prévu, dans ce secteur, la création de logements locatifs sociaux, à hauteur de 20% par rapport à l'ensemble du programme.

**Proposer une mixité dans la forme bâtie**, en développant des logements de type collectif et intermédiaire.

Il s'agit là d'imposer ce type de logement (intermédiaire ou collectif) dans certains secteurs, et notamment les plus opportuns, tel le chef-lieu dans les secteurs de « Côte Gay » et de « Sous l'église ».

**De même, une mixité des typologies de logements est prévue** pour répondre à un besoin spécifique. L'objectif est de mettre sur le marché quelques logements locatifs sociaux, à proposer notamment à des jeunes de la commune qui souhaitent s'installer.

Ils seront réalisés en priorité dans le secteur de « Sous l'église » et de « Cote Gay » (par la mise en place des servitudes de mixité sociale) et éventuellement sur les secteurs de « Préorale ».

**Constituer des réserves foncières pour les équipements publics**, pour permettre à la commune d'orienter l'urbanisation et de faire face à ses besoins.

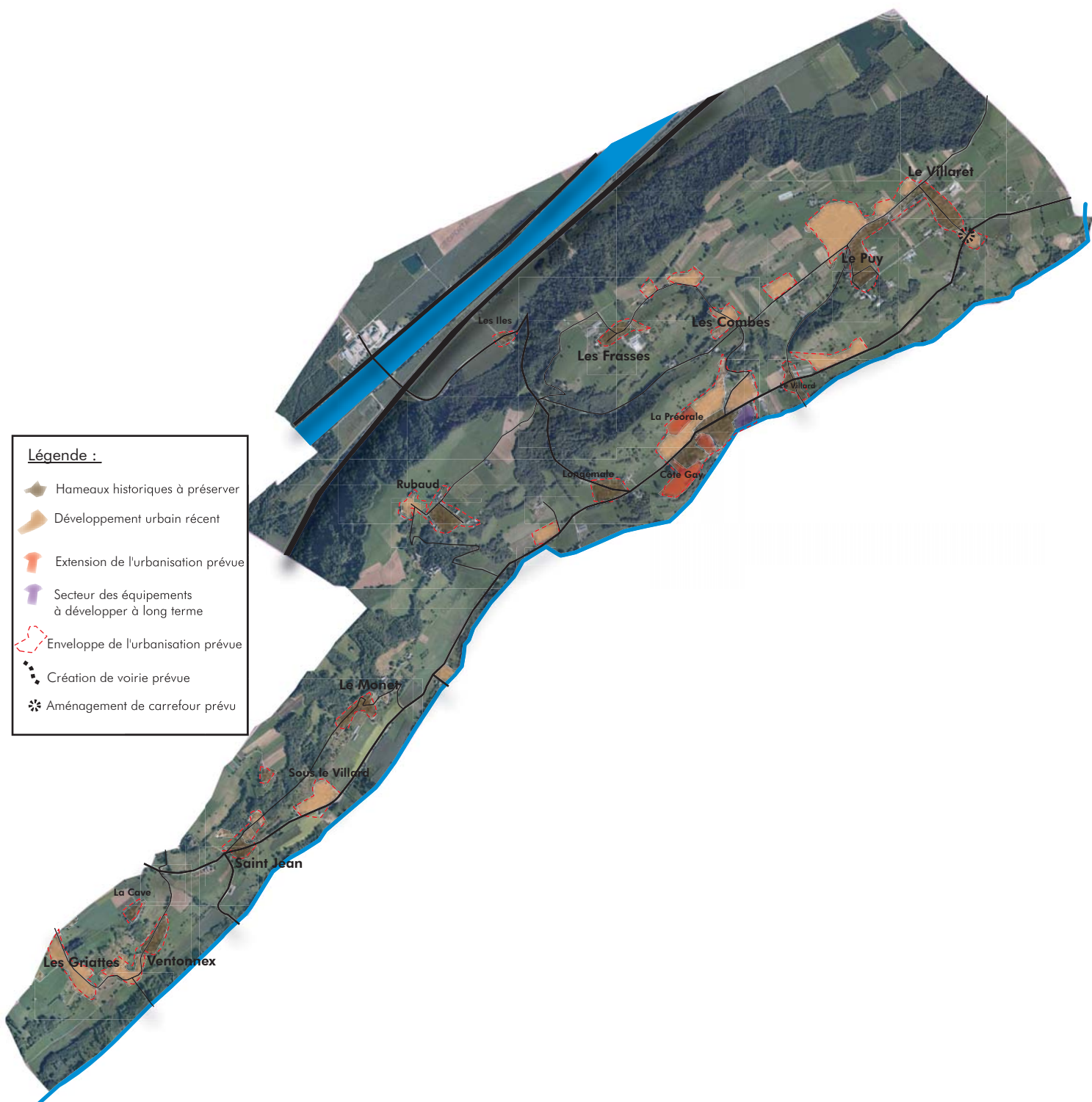
Le PLU met en place un emplacement réservé dans le chef-lieu, autour de la mairie et salle polyvalente. L'objectif pour la commune est de pouvoir constituer une réserve foncière, pour anticiper la création de nouveaux équipements publics dans ce secteur.

En matière de circulation, elle met en place un emplacement réservé pour améliorer l'accès au Villaret.

Elle institue le Droit de Prémption Urbain sur les zones U et AU du PLU.

**Pour permettre une gestion et efficacité du système d'assainissement**, et palier au problème de présence d'eaux parasites dans le système, la commune travaille sur la prochaine tranche de travaux, pour intervenir sur les portions de réseaux en unitaires qui posent problèmes. Ces travaux sont prévus pour 2011/2012.

# **PADD Objectif n°1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE** pour conforter le chef-lieu et les équipements





## II- MAINTENIR LE DYNAMISME AGRICOLE

### LES CONSTATS

► La commune de COISE SAINT JEAN PIED GAUTHIER est fortement utilisée par l'activité agricole. En effet, les terrains utilisés en agriculture occupent 435 ha (RGA de 2000), soit plus de 40% de la commune.

De plus, les exploitations de la commune utilisent près de 250 ha sur les communes voisines, ce qui montre bien le besoin de foncier des exploitants agricoles.

► Les structures agricoles sont avant tout des structures professionnelles menées par des chefs d'exploitations à plein temps. On compte en 2000, encore 38 utilisateurs agricoles.

Cette activité est encore économiquement très présente, avec l'équivalent de 46 emplois à plein temps, sans compter les emplois induits en amont.

► Depuis 1988, il est constaté un fort rajeunissement de l'âge des exploitants.

► Les surfaces sont en grande majorité toujours en herbe. Mais on constate près de 200 ha de terres labourables (soit 36%).

► Le type de production est très divers. L'élevage est le système prépondérant, auquel s'ajoute la vente de foin, les cultures de céréales (maïs), tabac, la viticulture, l'horticulture...

### LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

Pérenniser les exploitations agricoles existantes en protégeant au maximum les grandes zones agricoles présentes sur la commune, ainsi que les parcelles de proximité.

Créer les conditions favorables pour le développement de nouvelles exploitations et les transmissions à long terme.

Intégrer la question des déplacements agricoles (matériels et animaux), lors des aménagements de voirie.

Préserver les qualités paysagères créées par l'agriculture.

## ELEMENTS DU PROJET

### **Mise en place d'une zone agricole pour préserver les grands blocs de terre à valeur agricole.**

Les secteurs à grande valeur agricole sont classés en zone agricole, et notamment au plus proche des hameaux.

**Protéger les bâtiments agricoles** en évitant toute nouvelle urbanisation à proximité, et notamment dans les hameaux.

Protéger les bâtiments agricoles abritant des animaux.

Les bâtiments d'élevage sont repérés au plan de zonage. Leur présence entraîne souvent le classement des secteurs environnants en zone agricole (par exemple à la Cave, Le Villaret).

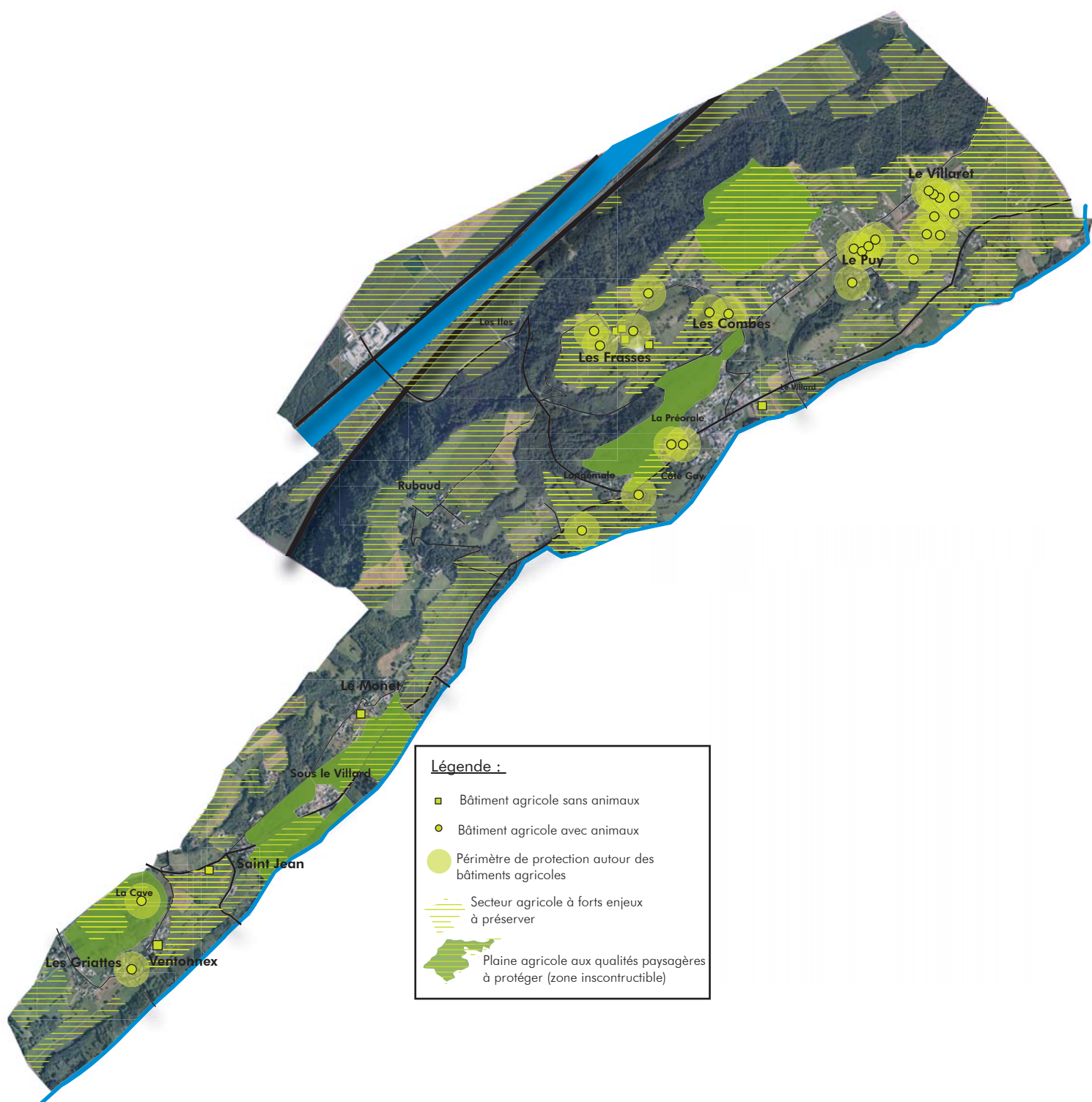
Des secteurs bâtis à proximité de ces bâtiments sont en zone constructible (Urbaine ou A Urbaniser) pour permettre le développement ultérieur. Il s'agit là essentiellement d'urbanisation en dent creuse, excepté le secteur AU de la Préorale.

La contrainte de périmètre de protection réciproque tombera à l'arrêt de l'exploitation, sans nécessité de réviser le PLU pour permettre la constructibilité du secteur considéré (exemple du Ua au Puy et Villaret, ou AU à la Préorale).

**Préserver les passages agricoles** en préservant le diamètre des voiries.



## PADD Objectif n°2 : MAINTENIR LE DYNAMISME AGRICOLE



### III- PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE NATUREL ET BATI

#### LES CONSTATS

- La commune de COISE SAINT JEAN PIED GAUTHIER possède de nombreux atouts, notamment **grâce à son cadre paysager et ses valeurs rurales**.
- La **multitude et la forme bâties de ces différents hameaux** est caractéristique de la région du Coisin (notamment le hameau des Frasses, le village de Saint Jean, le bourg de Coise...).
- On note la **présence de bâtiments ruraux** à l'identité architecturale forte et intéressante. Le hameau de la Cave est un exemple remarquable.
- Des **richesses naturelles importantes modèlent le territoire**. Le système hydrographique, composé de l'Isère d'une part, et du Coisin et ses affluents d'autre part, est riche en zones humides, et en composition faunistique et floristique.

#### LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

**Le maintien de l'ambiance des villages**, va de pair avec la protection de l'espace agricole et doit permettre une continuité bâtie telle qu'elle existe, sans créer une ambiance de lotissement péri-urbain.

**La réhabilitation du bâti ancien sera facilitée et encouragée.**

**Protéger et mettre en valeur le petit patrimoine bâti local est objectif important pour la commune.**

Ce petit patrimoine concerne le Château du Puy, l'église de Coise, le Château des Frasses, le château de Rubaud, le bourg de Saint Jean, et la Tour de Loze.

**Protéger les richesses naturelles locales**, et notamment les abords du Coisin et des zones humides. Ces espaces et les ripisylves seront préservés de tout aménagement.

**Préserver les qualités paysagères caractéristiques de l'ambiance rurale :**

- préserver au maximum les vastes entités agricoles à enjeux paysager
- privilégier les coupures nettes d'urbanisation
- proscrire l'implantation en crête ou en position dominante
- conserver les coteaux boisés.



## ELEMENTS DU PROJET

**La réhabilitation du bâti ancien sera facilitée et encouragée.**

Ainsi, le règlement d'urbanisme permettra cette réhabilitation.

**Les secteurs à intérêt patrimonial important** font l'objet d'un zonage spécifique, pour permettre leur pérennisation dans les meilleures conditions possibles. Il s'agit des sites du Château du Puy, de la Maison forte du Monet, de la Tour de Lauze et du Château de Rubaud.

Ces secteurs sont classés en zone Nhp au PLU.

**Pour protéger et mettre en valeur le petit patrimoine bâti local, ces derniers seront repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.7°** qui permet : *« d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*.

Le règlement d'urbanisme détaillera les mesures à prendre pour cette protection et mise en valeur.

**Afin de protéger les richesses naturelles locales, le PLU classera ces secteurs en zone Naturelle.**

**Les qualités paysagères seront préservées au maximum, grâce aux mesures suivantes :**

► **Des coupures entre urbanisation seront maintenues aux sites à enjeux :**

- entre le secteur des Griattes et de Ventonnex
- entre les Combes et le Puy, le long de la RD 31 E, pour éviter l'effet d'urbanisation continue
- entre le Clos et les Frasses.

► **Des préservations nettes, par la mise en place de zones Agricoles Strictes, permettront de maintenir de vastes entités agricoles, d'intérêt paysager important. Ces secteurs permettent l'exploitation agricole, mais interdisent toute nouvelle construction :**

- sur le plateau des Fourches, au nord du Puy, encore totalement préservé
- sur les coteaux nord du chef-lieu, pour préserver, entre autres, le chemin de crête
- sur la vallée du Coisin, de part et d'autre de la RD, entre le Monet et le bourg de Saint Jean, pour conserver les caractéristiques de ce vaste site, et conserver la vue sur Saint Jean
- sur le secteur de la Cave.

► **L'entrée de village depuis la RD, côté ouest, devra faire l'objet d'attention particulière. Ainsi, le secteur de Côte Gay traitera ce point.**

► **Les coteaux boisés les plus remarquables seront protégés par un classement en zone Naturelle.**

# **PADD Objectif n°3 : PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET PAYSAGE NATUREL ET BATI**

