



# Plan Local d'Urbanisme

Ville de  
**St Jean en Royans**

## 2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Révision approuvée le : 09 octobre 2023**

**BEAUR**

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

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

*octobre 23*  
5.19.105

# P.A.D.D.

## *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

### Rappel du code de l'urbanisme

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.

→ les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

**Et :**

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

## Synthèse de l'état des lieux :

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

- Commune principale de la Communauté de communes Royans-Vercors (30% de la population) avec **2820 habitants** en 2018.
- **Un bon niveau d'équipements collectifs** : collège, écoles primaires publiques et privées, crèche intercommunale, EHPAD, centre social cantonal, médiathèque intercommunale, piscine intercommunale, terrains de sport, gymnase, salle polyvalente, office de tourisme,....
- **Des commerces et services de proximité variés** (commerces de centre-ville, supermarché, services médicaux avec notamment une future maison de santé pluridisciplinaire).
- Un **tissu économique** où les activités de commerces et services dominant en termes de nombre d'emplois.
- Une **agriculture diversifiée**, avec des circuits courts qui se développent.
- Une vie **associative sportive et culturelle** riche et variée.

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

- **Commune de montagne**, où l'urbanisation s'est étirée le long de la Lyonne, mais aussi autour d'anciennes fermes ou de petits hameaux, générant une tendance à la banalisation des paysages et des interfaces multiples entre habitat et agriculture.
- **Combe Laval** : un site classé pour son paysage emblématique et sa richesse écologique.
- Des espaces naturels, notamment les zones humides, et agricoles, importants pour la fonctionnalité écologique du territoire.

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

- La population intercommunale progressait de + 0,5% par an entre 2010 et 2015, alors que **la population communale stagnait avec - 0,1% par an en moyenne**.
- **Une population qui vieillit** dans toutes les communes de l'intercommunalité, mais une part de seniors plus importantes dans les bourgs.
- **Une diminution de nombre de personnes** par ménage qui se poursuit.
- **Le nombre d'emplois progresse peu** et le nombre d'actifs diminue.

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

- **La construction neuve en baisse** à l'échelle de la communauté de communes.
- **Aucun projet n'a abouti sur les zones à urbaniser du PLU** approuvé en 2014.
- **Des friches d'activités et/ou d'habitat** qui restent à exploiter, dans le tissu urbain.
- Un **parc locatif social significatif** (19% des résidences principales), composé pour moitié de logements sociaux publics et pour moitié de logements sociaux privés.
- **Un parc de logements sociaux public à adapter** car beaucoup construits avant les 1ères normes énergétiques et qui ne répondent plus aux attentes des habitants (« barres » d'immeubles HLM) : 17 logements sociaux déjà démolis et 50 logements dont la démolition est prévue d'ici 20 ans.
- **De nombreux logements vacants**, notamment dans les centres anciens du bourg et des hameaux : logements vétustes, énergivores et parfois sans espace de stationnement.

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

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

- **Développer l'offre d'habitat :**

**> 165 logements à produire pour la croissance démographique et le desserrement des ménages.**

*Hypothèses retenues :*

- Population de départ : 2820 habitants (dernière population connue = population légale 2018).
- Diminution du nombre de personnes par ménage de 2 (en 2018) à 1,94 personnes par logement.
- Population totale après 10 ans pour une croissance annuelle moyenne de 0,8 % : 3054 habitants (+ 234 hab.)

**> 16 logements à produire pour compenser les destructions de logements prévues** (projet de renouvellement urbain sur les HLM quartier les Chaux).

**→ Soit un total de 181 logements à produire sur 10 ans, dont :**

- **30 logements issus de la mobilisation de locaux vacants** (anciens bâtiments d'activités ou logements) ;
- **151 logements neufs.**

- **Diversifier l'offre d'habitat :**

**Favoriser une offre diversifiée et adaptée au contexte urbain :**

- Développer l'habitat de type collectif ou intermédiaire dans le tissu urbain du centre, notamment en transformant des friches d'activités.
- Accompagner le projet de logements adaptés aux personnes âgées dans le centre bourg.
- Maintenir l'offre en maisons individuelles aux espaces plus périphériques du bourg et aux dents creuses dans les hameaux.
- Accompagner le renouvellement du parc HLM le plus ancien.

### **1.2. Renforcer la dynamique économique pour favoriser le développement de l'emploi local :**

- **Préserver et valoriser les activités agricoles :**

- En classant en zone agricole réservée aux activités agricoles :

- les structures agricoles existantes afin de permettre leur évolution ;
- les terres exploitées ou à potentiel agricole afin de les préserver de l'urbanisation et favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs, en limitant les prélèvements pour le développement de l'urbanisation ;

- En maintenant des espaces tampons « non bâtis » entre les espaces de développement de l'urbanisation et les espaces à enjeu agricole (sièges d'exploitations, bâtiments d'élevage, plans d'épandage,...)

- En favorisant le développement des circuits courts (transformation et vente des produits agricoles) et la diversification agrotouristique des exploitations.

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

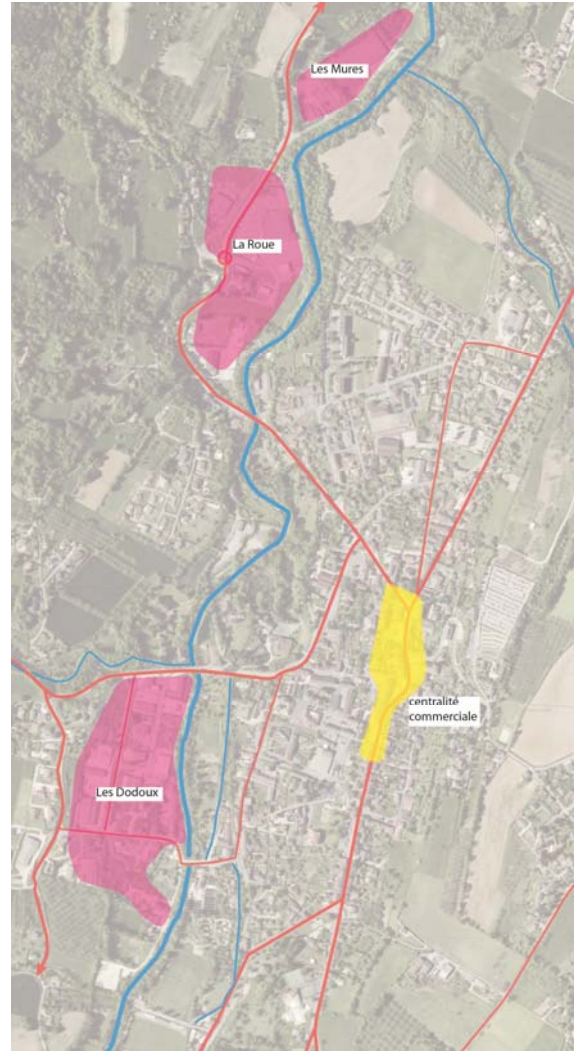
- En favorisant l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain : activités tertiaires, commerces dans le centre, ... ;

- En favorisant le développement des services à la population : maison de santé pluridisciplinaire par exemple, ... ;

- En préservant la diversité commerciale du centre-ville ;

- En maintenant les zones réservées aux activités économiques en lien avec la Communauté de communes pour permettre l'évolution des entreprises existantes et l'implantation de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services :

- zone d'activités des Dodoux ;
- zones d'activités de la Roue ;
- zone d'activités des Mûres.



- En permettant le maintien et l'évolution des activités existantes implantées hors des zones d'activités dédiées : secteurs épars (Ravioles du Royans et autres) ou dans le bourg.

- **Maintenir et développer les activités touristiques et de loisirs :**

- En permettant l'évolution des structures existantes sans dénaturer leur caractère, ni le paysage environnant :
  - campings,
  - pôle sport loisirs,
  - aérodrome,
  - site d'envol de vol libre ;
- En poursuivant l'aménagement et l'ouverture au public du secteur des étangs de part et d'autre de la Lyonne au cœur du bourg :
  - poursuivre la mise en valeur de ce site pour des projets adaptés à l'environnement : valorisation culturelle de l'ancienne usine Ancessy, aménagement de l'ancien dépôt de sel du Département ;
  - maintien des activités de loisirs (parcours de découverte et pédagogique dans le parc des étangs) ;
  - aménager une liaison piétonne directe entre le centre-bourg et le secteur de jardins potagers au bord de la Lyonne ;
  - mettre en valeur le secteur de jardins potagers.
- En favorisant le développement d'un tourisme durable, permettant la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, et notamment dans le cadre de la diversification des activités des exploitations agricoles, ...
  - permettre la réhabilitation d'anciens bâtiments pour l'accueil touristique rural (gîtes, chambres d'hôtes,...)
  - favoriser les projets de petites unités d'hébergements légers de loisirs respectueux de l'environnement, notamment en lien avec les activités agricoles....

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

### **2.1. Organiser le renouvellement urbain et centrer le développement urbain sur le bourg :**

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

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

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

- rue de l'industrie (friche Cluze) : pour des programmes de logements à proximité de la nouvelle maison de santé, dont un programme spécifiquement adapté aux personnes âgées ;

- secteur Marchand : préparer une future mutation pour l'habitat de l'ancien site d'activités situé en cœur de bourg.

- **Accompagner la mutation du quartier HLM des Chaux :** une opération de démolition – reconstruction est prévue en plusieurs phases. À échéance de 10 ans, est envisagé la démolition d'un bâtiment de 16 logements collectifs et de garages et la construction de 19 logements nouveaux.

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

Les parcelles non bâties disponibles dans le tissu urbain du bourg et des quartiers extérieurs, représentent un potentiel, essentiellement pour de l'habitat individuel au coup par coup, compte tenu de la dispersion et de la surface généralement réduite de ces parcelles.

Pour les tènements les plus importants (plus de 3000 m<sup>2</sup>), des orientations d'aménagement et de programmation seront définies afin d'organiser leur urbanisation et imposer une densité minimale.

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

#### **Des extensions urbaines sont positionnées en continuité du bourg :**

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

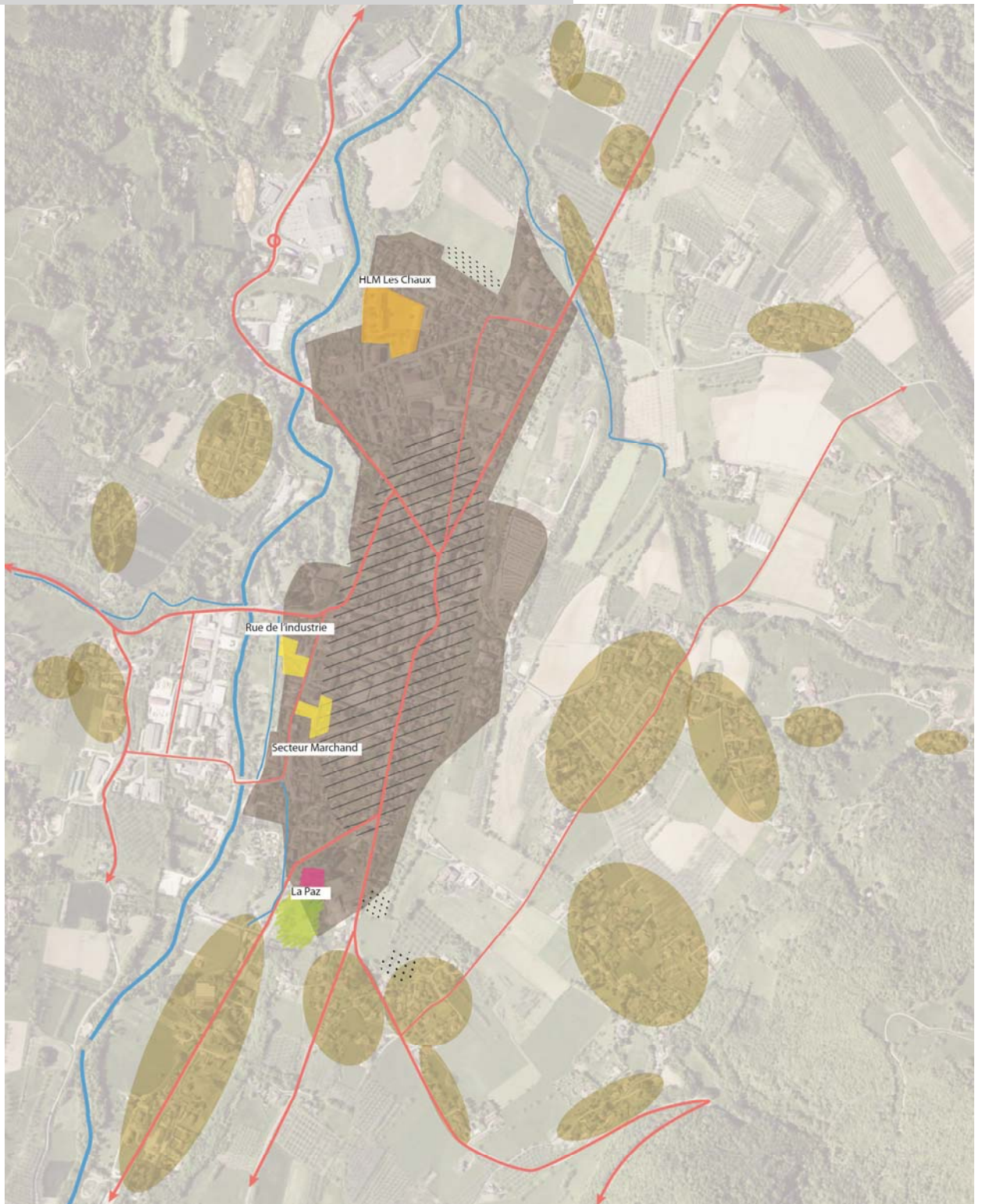
- prévoir une opération d'habitat groupé ou intermédiaire composant l'entrée sud du bourg sur la route de la forêt ;

- développer une extension du lotissement communal au sud.



**Illustration Habitat**

- Favoriser et accompagner la mutation des friches d'activités identifiées en centre ville
- Accompagner la mutation du quartier HLM des Chaux
- Favoriser la réhabilitation de la maison La Paz et mettre en valeur son parc
- Favoriser la mutation de logements ou locaux vacants pour l'habitat
- Utiliser les parcelles disponibles dans le tissu urbain
  - du bourg
  - des quartiers excentrés
- Organiser les extensions urbaines, en continuité directe du bourg, en limitant les impacts sur l'agriculture et en préparant leur mise en œuvre opérationnelle





## 2.2. Réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain :

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

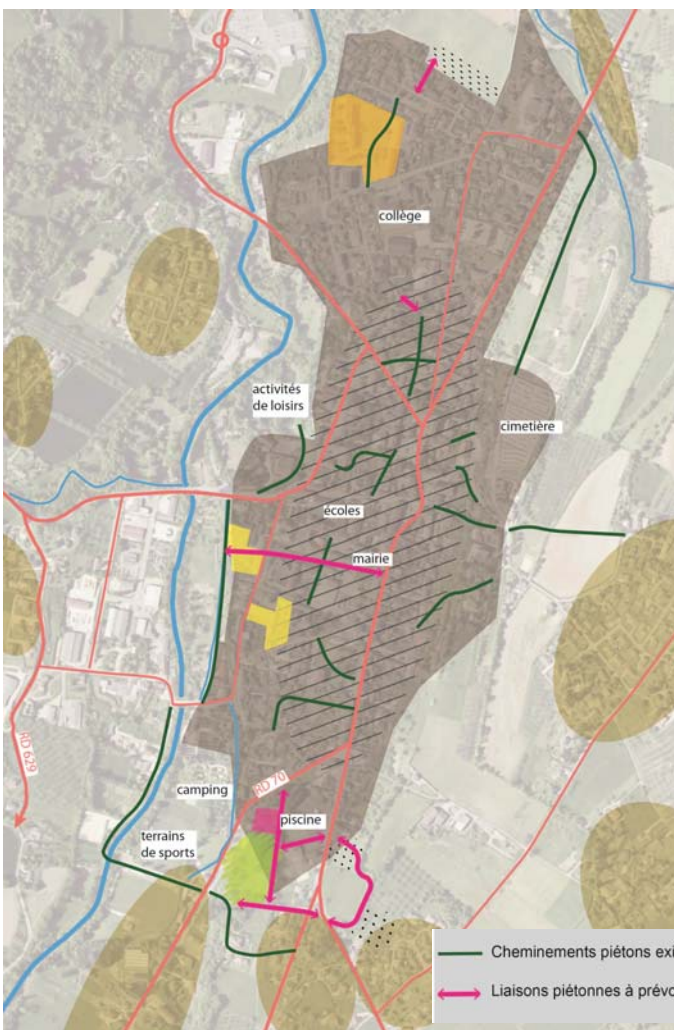
- Par une densification raisonnée et adaptée au contexte avec :

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

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

Il s'agit d'une moyenne à répartir sur l'ensemble des opérations de renouvellement urbain et des extensions urbaines, ainsi que sur les tènements de plus de 3000 m<sup>2</sup> disponibles dans le tissu urbain.

## 2.3. Organiser les déplacements en favorisant les modes non polluants :



- Hiérarchiser et aménager les circulations automobiles en intégrant des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles ;

- Développer et mailler le réseau de cheminements doux entre les quartiers d'habitats et les équipements, notamment pour des liaisons transversales est-ouest ;

— Cheminements piétons existants en site propre ou voie partagée  
 → Liaisons piétonnes à prévoir

## **Objectif 3- Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères et architecturales de la commune, protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers, préserver les continuités écologiques et les ressources naturelles :**

### **3.1. Préserver le cadre paysager et patrimonial et encourager l'efficacité énergétique :**

- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel caractéristique de la commune :**

- **Identifier et protéger les arbres remarquables** (Cèdres du Clos Lambertton, Séquoia du Rollet, Sapin du col de l'Echarasson...) **ou emblématiques** (Mûrier) ;

- **Identifier et protéger le patrimoine bâti industriel, domestique et ouvrages liés à l'eau ;**

- **Préserver l'identité des hameaux et ensemble architecturaux représentatifs de l'architecture traditionnelle locale** (Grands Bruns, Pont des Dames, Brochiers, Macaires, Rollet, ...) ;

- Préserver le petit patrimoine naturel (cascade et grotte de Frochet, ...)

- **Préserver les morphologies urbaines caractéristiques et favoriser l'intégration paysagère et urbaine des futures constructions et aménagements :**

- Conserver l'identité forte du village rue ;

- Conserver les espaces verts de respiration du centre bourg : jardins en lanières, parcs arborés, ...

- Protéger et valoriser la ripisylve des cours d'eau dans leur traversée d'espaces urbanisés, ...

- Mettre en valeur les espaces publics, notamment en améliorant leur végétalisation ;

- Intégrer les constructions au paysage urbain ou naturel : en gérant les hauteurs, volumes, l'orientation, l'implantation par rapport à l'espace public des bâtiments, l'aspect des façades sur rue, des clôtures et des annexes, le maintien ou la création d'espaces verts et arborés...

- Soigner le traitement des franges urbaines et entrées de ville ;

- Augmenter la place du végétal en ville permettant de limiter les ilots de chaleur urbain.

- **Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétiques des constructions :**

- Encourager la conception bioclimatique des projets de construction ;

- Favoriser le recours à la production d'énergies renouvelables, notamment le solaire en toiture.

### 3.2. Intégrer les enjeux liés à l'eau en limitant les risques d'inondation et en préservant cette ressource :

- Limiter l'imperméabilisation des sols, tamponner les ruissellements à la source, réguler les débits vers l'aval.
- Préconiser une gestion des eaux pluviales la plus proche du cycle naturel de l'eau.
- Prendre en compte les zones de risque d'inondation cartographiées.
- Préserver les axes préférentiels d'écoulement des eaux de pluie.
- Préserver les zones humides.
- Connecter les nouveaux projets d'urbanisation au réseau d'assainissement collectif séparatif.
- Poursuivre la sécurisation de la ressource en eau potable.
- Conserver le caractère naturel ou agricole sur les périmètres de protection des eaux captées.
- Privilégier l'urbanisation dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif.

### 3.3. Préserver et améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire, la trame verte et bleue et les réservoirs de biodiversité :

- **Protéger les espaces naturels identifiés pour leur richesse écologique :**

*Intérêt : réservoirs de biodiversité et habitats d'espèces*

- **Combe-Laval**, qui présente un intérêt paysager et naturaliste majeur : site classé, site Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et espace naturel sensible du département.
- **Monts du matin** : site Natura 2000 et ZNIEFF de type 1.
- **Val Sainte-Marie** : site Natura 2000 et ZNIEFF de type 1.

- **Protéger les zones humides :**

*Intérêt : réservoirs de biodiversité, habitats d'espèces à enjeux inféodées aux zones humides et corridors écologiques pour les cours d'eau*

- **La Lyonne, Le Cholet, Trabute** (ruisseau de la Prune), **Les Duacs** : cours d'eau, abords et ripisylve,
- **Les Commanderies** : forêts de Frênes et d'Aulnes des ruisselets et des sources.
- **Les Macaires** : eaux courantes, pâturages mésophiles, boisements de Frênes et d'Aulnes.
- **Ale** : prairie de fauche de zone humide.
- **Grottes de Frochet** : cascade et eaux souterraines.
- **Source du Cholet** : zone humide de montagne.
- **Ravin Chambay** : forêt alluviale.

- **Protéger les boisements denses des massifs :**

*Intérêt : Réservoirs de biodiversité, habitats d'espèces pour l'avifaune et les mammifères, zone très perméable à la faune*

- **Montagne de l'Echarasson et Combe-Laval.**

- **Montagne de Musan** (Monts du matin).

- **Préserver les prairies sur les piémonts :**

*Intérêt : Corridors écologiques, habitat d'espèces pour les papillons et zone de nourrissage de l'avifaune et maintien de l'ouverture des paysages*

- **Prairies des piémonts de l'Echarasson et de Musan.**

- **Préserver la nature ordinaire et améliorer la biodiversité urbaine :**

- Conserver des espaces de nature en ville : parc, talus boisés, arbres, jardins, ...

- Préconiser des plantations d'essences locales diversifiées et proscrire les espèces invasives autour des constructions ;

- Préconiser des clôtures perméables à la petite faune.

