

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-NIOST

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Mairie de SAINT-JEAN-DE-NIOST

264 route de Port Galland - 01 800 SAINT-JEAN-DE-NIOST

Tél. : 04 74 61 85 68 - Fax : 04 74 61 63 81

mairie.stjean@wanadoo.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD SERRATRICE • Urbaniste

Marion COQUERIAUX

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60 - 06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ORIENTATION N°1	5
ORIENTATION N°2	9
ORIENTATION N°3	13
ORIENTATION N°4	17
ORIENTATION N°5	21
CARTES DE SYNTHESE.....	25

PREAMBULE

■ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objet de présenter le projet communal à une échéance de 10 à 15 ans : il présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les objectifs définis par la commune. Il conditionne le contenu des autres pièces constitutives du PLU : règlement, documents graphiques et orientations d'aménagement et de programmation (orientations plus spécifiques par secteurs).

Le PADD constitue le cadre de référence permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long termes et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.110 et L.121-1 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural*
- 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. »

Le PADD se construit également en se référant aux principes fondateurs du développement durable, qui supposent simultanément :

- La satisfaction des besoins actuels sans compromettre ceux de demain
- La mixité des fonctions : l'évolution du territoire doit conjuguer la croissance économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement
- L'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation

Il est important de noter enfin qu'au cours de l'évolution du PLU, le contenu du PADD délimitera les évolutions du document qui relèveront de la procédure de modification ou de la procédure de révision.

▪ LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-NIOST

Le diagnostic de territoire apporte une connaissance approfondie de la commune sur des problématiques diversifiées : la démographie, l'habitat, le patrimoine, l'environnement, l'économie,...

Il a permis d'identifier des enjeux qui ont guidé l'élaboration du PLU en mettant en évidence :

- **Un cadre de vie de qualité**, lié à la situation géographique de la commune en bordure de la rivière d'Ain ainsi qu'à la qualité et à la diversité de ses milieux naturels et de ses paysages (ZNIEFF, zones NATURA 2000, zones humides,...).
- **Un territoire attractif démographiquement**. Le nombre d'habitants et de logements connaît une forte progression depuis le début des années 1970 (multiplication de la population par 5 entre 1968 et 2007), malgré un léger ralentissement du phénomène depuis les années 2000. Cette croissance s'est accompagnée d'une augmentation importante des surfaces urbanisées (+23 ha entre 1998 et 2010), modifiant fortement la silhouette du village (création d'une masse urbanisée continue reliant les différents hameaux historiques, à l'exception de Monétroi et de Gourdans qui restent les deux seuls hameaux détachés). L'urbanisation a progressé sur des terres agricoles mais n'a pas engendré de mitage de cet espace, préservant de grandes entités agricoles.
- **Un centre-village très peu perceptible**, en raison du manque d'espace public emblématique et de commerces ou services, dans un contexte de faible densité bâtie (large diffusion du bâti). L'urbanisation récente s'est quasiment exclusivement développée sous forme de maisons individuelles, en confortation du tissu existant ou en extension (secteurs de Paraviset, les Perrières,...).
- **Des activités économiques diversifiées**. Le tissu économique de Saint-Jean-de-Niost se compose essentiellement d'un tissu d'artisans dans les zones d'habitat (environ une trentaine d'entreprises), d'une agriculture dynamique (815 hectares de terres agricoles en 2006 ; 9 sièges d'exploitation en 2010) et d'un projet d'extension du site de carrière.

Dans ce contexte, l'enjeu du PADD est de définir le juste équilibre entre développement urbain, développement économique, cohésion sociale, préservation et valorisation des éléments de singularité environnementale et paysagère de Saint-Jean-de-Niost. Il s'agit aussi de s'inscrire dans des logiques territoriales plus larges que l'échelle communale : celles du bassin de vie, de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain et du SCoT BUCOPA.

Le développement futur souhaité par la commune de Saint-Jean-de-Niost repose sur **cinq orientations** :

ORIENTATION N°1 : « *Poursuivre une politique d'aménagement volontariste, cohérente et durable afin d'accompagner le développement de la commune* »

ORIENTATION N°2 : « *Organiser le développement communal vers un nouveau centre-village pour renforcer la qualité de vie des habitants, en le dotant d'équipements et de services / commerces nouveaux* »

ORIENTATION N°3 : « *Mettre en place les conditions qui permettront de maîtriser la croissance démographique et de créer un meilleur équilibre de l'offre en logement* »

ORIENTATION N°4 : « *Valoriser le patrimoine naturel et bâti afin de préserver les principaux atouts du territoire (paysagers, agricoles, touristiques,...)* »

ORIENTATION N°5 : « *Participer à la cohérence intercommunale et à son rayonnement* »

ORIENTATION N°1

« POURSUIVRE UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT VOLONTARISTE, COHERENTE ET DURABLE AFIN D'ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE »

CONSTATS

Territoire attractif par la qualité de son cadre de vie et par une bonne connexion aux infrastructures routières, la commune de Saint-Jean-de-Niost a connu des transformations majeures depuis les années 1980 :

- Une forte croissance démographique qui a nécessité de nouveaux équipements et réseaux publics
- Une consommation foncière importante qui a engendré un recul des espaces agricoles et un étalement urbain important (village long de 2 km) mais peu de mitage
- Un manque de diversité dans la typologie des logements qui ne permet pas de répondre à tous les besoins et qui à terme, n'assure pas le dynamisme de la commune (impact sur les équipements scolaires,...)
- Une augmentation de la circulation automobile liée aux déplacements pendulaires mais aussi aux déplacements quotidiens internes à la commune causés à la fois par l'étirement du village et le manque de liaisons douces

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Pour demain, il s'agit d'enrayer le processus de périurbanisation en cours et, en particulier, de stopper l'artificialisation excessive des terres (objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain prônés par le Grenelle de l'environnement).

Pour répondre à cet objectif, une politique volontariste en terme d'aménagement et de production de logements doit être menée. Les choix en matière de développement doivent prendre en compte non seulement la préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi les conséquences des évolutions démographiques et sociales en terme de satisfaction des besoins.

→ LE PROJET PLU PREVOIT DE :

- **Redéfinir des limites d'urbanisation claires et lisibles** en tenant compte de la préservation de l'agriculture, du paysage, de la présence des réseaux publics, des déplacements et de la nécessité de stopper l'étalement urbain

- **Permettre un développement communal** sans poursuivre les tendances à l'étalement urbain :
 - **Maintien du village dans ses limites actuelles** : abandon du développement Nord du village (Port Neuf) et de l'extension au Sud (Le Clavoz)
 - **«Densification intelligente» et optimisation des espaces libres**, notamment par de nouvelles formes d'habitat, une meilleure organisation interne des zones, des orientations d'aménagement et de programmation,...

- Rassembler la population au plus près du centre bourg avec la **création d'un nouveau centre pour la commune**, à travers la réalisation de l'opération **« Cœur de village »**

- **Diversifier l'habitat**, afin de répondre à tous les besoins et d'assurer à terme la vitalité du village

- **Réduire les flux automobiles**, en encourageant l'usage de modes de déplacements alternatifs à la voiture :
 - Création de **commerces et services** nécessaires à la vie de tous les jours dans le nouveau centre-village
 - **Développement d'itinéraires doux** pratiques et lisibles encourageant les initiatives telles que les pédibus (deux emplacements réservés ont été définis à cet effet)
 - Amélioration de l'insertion des opérations d'aménagement dans le **schéma de circulation**
 - **Urbanisation de manière « ramassée »** autour du centre-village

- **Améliorer les conditions de développement et d'accès aux communications numériques**, en poursuivant notamment les programmes de travaux pour le passage de la fibre optique

ORIENTATION N°2

**« ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL VERS UN NOUVEAU CENTRE-VILLAGE
POUR RENFORCER LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS, EN LE DOTANT
D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES / COMMERCE NOUVEAUX »**

CONSTATS

L'urbanisation de la commune s'est diffusée en linéaire le long de la RD 65, englobant progressivement tous les cœurs de hameaux : Buyat, Port-Neuf, Nioist et Le Clavoz. Seuls les hameaux de Monétroi et de Gourdans sont restés des hameaux détachés.

Ce développement, réalisé essentiellement au coup par coup ou sous forme pavillonnaire ou d'opérations de lotissement, a estompé les centralités et n'a pas permis de créer un réel centre-village disposant de services et de commerces.

Pourtant, beaucoup de buyatins souhaiteraient trouver dans le village encore plus de services et de commerces de proximité ainsi que des espaces publics favorisant davantage la rencontre et la convivialité.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Afin d'offrir des services, commerces et aménagements collectifs adaptés au niveau de population et favorisant l'échange entre les habitants, le projet communal redéfinit le développement communal autour d'une nouvelle centralité attractive et dynamique.

→ LE PROJET PLU PREVOIT DE :

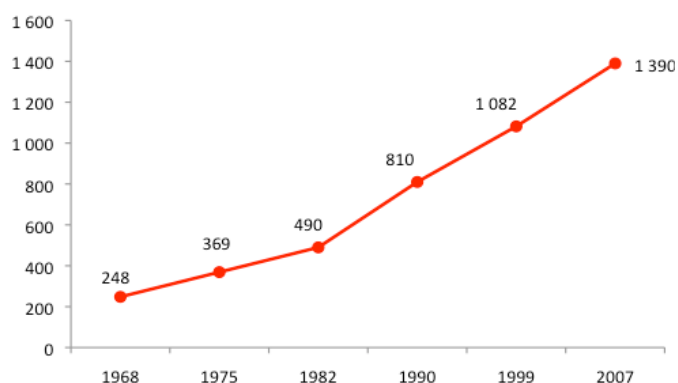
- **Créer une nouvelle centralité** sur des terrains inscrits en zone d'urbanisation future au POS depuis plusieurs années et situés au cœur du village, à la charnière entre les hameaux de Nioist et de Buyat, à travers l'opération « Cœur de village » (aménagée sous forme de ZAC)
- **Aménager un centre-village vecteur de convivialité et d'échanges** par un programme mixte d'espaces publics et d'équipements (place de village, salle communale,...) et de commerces / services (aménagement d'une halle pouvant accueillir différents commerces / services de premières nécessités)
- Aménager un **quartier mixte tant dans ses formes** (petits collectifs, maisons groupées et lots individuels) **que dans ses statuts d'occupation** (logements en acquisition libre et sociale et en locatif classique ou social) permettant de répondre à tous les besoins (jeunes ménages, personnes âgées,...)
- **Ouvrir le village vers la trame verte et bleue**, en direction du Bois des Vavres, de la côtère boisée et de la rivière d'Ain
- **Maintenir le pôle d'équipements scolaires, socioculturels et sportifs** dans la plaine et améliorer sa desserte piétonne notamment depuis le hameau de Port-Neuf et depuis le futur « cœur de village »
- **Consolider le tissu artisanal de proximité** dans un principe de mixité des fonctions (sans création de zone d'activités à part entière), les activités non génératrices de nuisances pouvant continuer de s'installer sur l'ensemble du territoire

ORIENTATION N°3

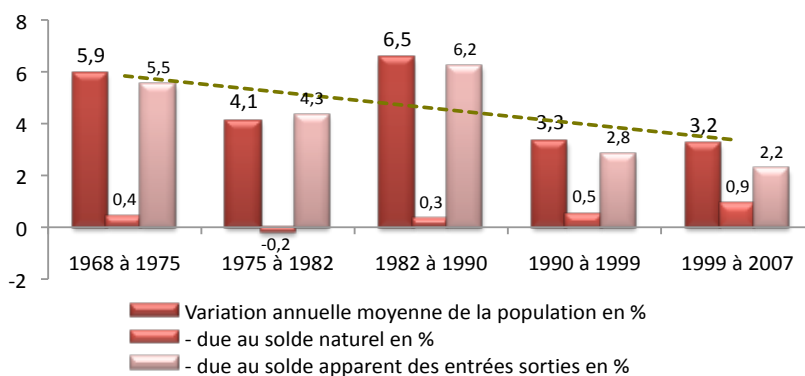
*« METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS QUI PERMETTRONT DE MAITRISER
LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DE CREER UN MEILLEUR EQUILIBRE
DE L'OFFRE EN LOGEMENT »*

CONSTATS

La population a été multipliée par 5 depuis 1968 avec un taux de croissance annuel dépassant 3%.



Evolution de la population communale (Source : INSEE RGP 2007)



Variation annuelle moyenne de la population à Saint-Jean-de-Niost (Source : INSEE RGP 2007)

Cette augmentation s'est traduite par une hausse rapide du nombre de logements permanents sur la commune, essentiellement des maisons individuelles occupées par leur propriétaire. Le parc locatif est faible (57 logements soit 10% des résidences principales) et le parc locatif aidé inexistant. Ceci ne permet pas une mixité sociale sur la commune. Les jeunes ménages, les ménages modestes, les personnes âgées,... ont du mal pour se loger sur la commune.

Une maîtrise de la démographie et un rééquilibrage du parc de logements deviennent indispensables pour la « vitalité du village » et pour la compatibilité avec les lois et le SCOT BUCOPA.

Le SCOT préconise, en effet, un développement démographique ralenti pour les communes de la Plaine de l'Ain (taux de croissance annuel retenu entre 1,61 et 1,95%) et un objectif de production de 10% de logements sociaux.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

La commune de Saint-Jean-de-Niost désire poursuivre son développement mais de façon maîtrisée dans le temps afin de conserver son statut de « village ». Pour cela, il est nécessaire de freiner son rythme de croissance démographique (taux maximal de 1,95% annuel) et d'ajuster les besoins fonciers au niveau de population souhaité.

➔ **LE PROJET PREVOIT, EN COHERENCE AVEC LES PRESCRIPTIONS DU SCOT BUCOPA, DE :**

- Calibrer le PLU communal en fonction des projections démographiques réalisées sur un taux maximal de croissance moyen annuel de +1,95 % : les zones urbaines et à urbaniser doivent permettre d'accueillir **au maximum 410 habitants supplémentaires** sur la durée du document, soit une population de l'ordre de **1 830 habitants en 2022**
- Permettre la réalisation d'environ **190 logements** supplémentaires d'ici à 2022
- Créer du **parc social** à hauteur de **10% des résidences principales** (soit une **soixantaine de logements sociaux** environ à prévoir au total sur la durée du PLU) et adapter le niveau de construction aux futures orientations du Programme Local de l'Habitat, défini à l'échelle intercommunale
- **Diversifier le parc de logements**, en favorisant l'essor de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace, pour préserver le cadre de vie communal : les logements groupés, en bande, intermédiaires et collectifs seront privilégiés dans les opérations, au-delà des préconisations du SCOT BUCOPA
- Favoriser les projets d'aménagement et d'urbanisme intégrant la **qualité environnementale** (opérations pensées en amont pour éviter les vis-à-vis, assurer le confort thermique, phonique et énergétique,...)

ORIENTATION N°4

*« VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI AFIN DE PRESERVER LES PRINCIPAUX
ATOUTS DU TERRITOIRE (PAYSAGERS, AGRICOLES, TOURISTIQUES,...) »*

CONSTATS

Le territoire de Saint-Jean-de-Niost se caractérise par une variété de milieux naturels et bâtis qui ont des fonctions écologiques certaines et aussi un rôle paysager majeur :

- La plaine vallonnée **cultivée avec des vastes parcelles : paysage très ouvert**, animé par des **ruptures de terrain** (combes, mollards) et quelques boisements ponctuels (bois et haies)
- Le **camp militaire de la Valbonne** (installé depuis 1872) qui a modifié l'usage et l'aspect des terrains mais les a également préservés (classement en zone NATURA 2000)
- **Le village**, marqué par un **habitat peu dispersé** mais dont **l'enveloppe urbaine s'est largement agrandie** en faisant se rejoindre les différents hameaux au fil du temps. Il est constitué d'un patrimoine rural typique et d'un petit patrimoine local mais le développement d'un type d'architecture étranger à la région depuis quelques décennies est très visible
- La rivière d'Ain : **confrontation entre la grande naturalité des bords de l'Ain et les traces des activités** (lignes HT, centrale du Bugey, agriculture de type industrielle)

Plusieurs milieux riches d'un point de vue faunistique et floristique ont été mis en avant par des inventaires nationaux :

- La **rivière d'Ain** et ses pourtours : ZNIEFF de type 1, zone humide d'intérêt fonctionnel et patrimonial très fort, zone NATURA 2000, projet de réserve régionale dans le cadre du SAGE
- Le **camp militaire de la Valbonne** : ZNIEFF de type 1, zone NATURA 2000
- Les **zones humides**, de plus faible emprise et au caractère fonctionnel ou patrimonial moins prononcé

Ces espaces naturels et agricoles sont de véritables atouts pour la commune, qu'il s'agit de pérenniser.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Le projet communal vise à assurer la protection du patrimoine naturel et bâti pour préserver les principaux atouts du territoire.

→ LE PROJET PLU PREVOIT DE :

- Protéger **les espaces naturels, agricoles et forestiers** :
 - Préservation de la **qualité et de la diversité des paysages et des espaces naturels** (plaine alluviale, balme, bois, haies)
 - Gestion économe et efficace de **l'eau et de l'assainissement** (projet de réfection de la station d'épuration et d'extension du réseau public d'assainissement collectif)
 - Respect des orientations du **Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de la Basse Vallée de l'Ain**, qui prévoit notamment qu'aucune construction pérenne ne doit s'installer dans « l'espace de liberté » de la rivière d'Ain
 - Préservation des **continuités écologiques** (rivière d'Ain notamment)
 - Préservation de la **ressource phréatique** et de l'espace de liberté de la rivière d'Ain

- Protéger **les espaces agricoles et le caractère rural de la commune** :
 - **Préservation de l'espace agricole** dans son intégralité et de l'activité agricole dans son rôle de production de richesses économiques et de gestion et d'entretien de l'espace
 - **Inscription du village dans une enveloppe urbaine bien délimitée** et maîtrise de l'urbanisation pour conserver des sièges d'exploitations viables et vivables
 - Permettre le **bon fonctionnement des exploitations** en éloignant les bâtiments agricoles des zones résidentielles et en préservant des accès aux terres agricoles (arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies et maintien des accès)

- **Protéger le patrimoine bâti** :
 - Valorisation des entrées de village : entrée agro-naturelle au Nord et Nord-Ouest et patrimoniale au Sud et Sud-Ouest
 - Pérennisation de l'identité architecturale et préservation du patrimoine bâti et du « petit » patrimoine

- Renforcer **la prise en compte des risques, des nuisances et la préservation des ressources naturelles**

ORIENTATION N°5

« PARTICIPER A LA COHERENCE INTERCOMMUNALE ET A SON RAYONNEMENT »

CONSTATS

La commune de Saint-Jean-de-Niost doit actualiser son projet de territoire pour non seulement intégrer les évolutions en terme d'environnement et être à la hauteur des défis à relever demain, mais aussi parce qu'elle s'inscrit dans une dynamique territoriale plus globale portée par les intercommunalités.

Les réflexions en terme d'aménagement et d'urbanisme sont en effet envisagées de manière croissante à l'échelle intercommunale :

- Définition d'une stratégie d'intervention foncière avec la mobilisation des moyens via l'EPFL notamment
- Prise en compte de l'environnement (« trame verte » et « trame bleu », prise en compte des continuités écologiques)
- Réflexions en terme de déplacements
- Définition de la politique de développement économique

Certaines problématiques imposent un cadre d'intervention plus large pour pouvoir être envisagées dans leur globalité et dépassent donc l'échelle de la commune.

OBJECTIFS ET ENJEUX

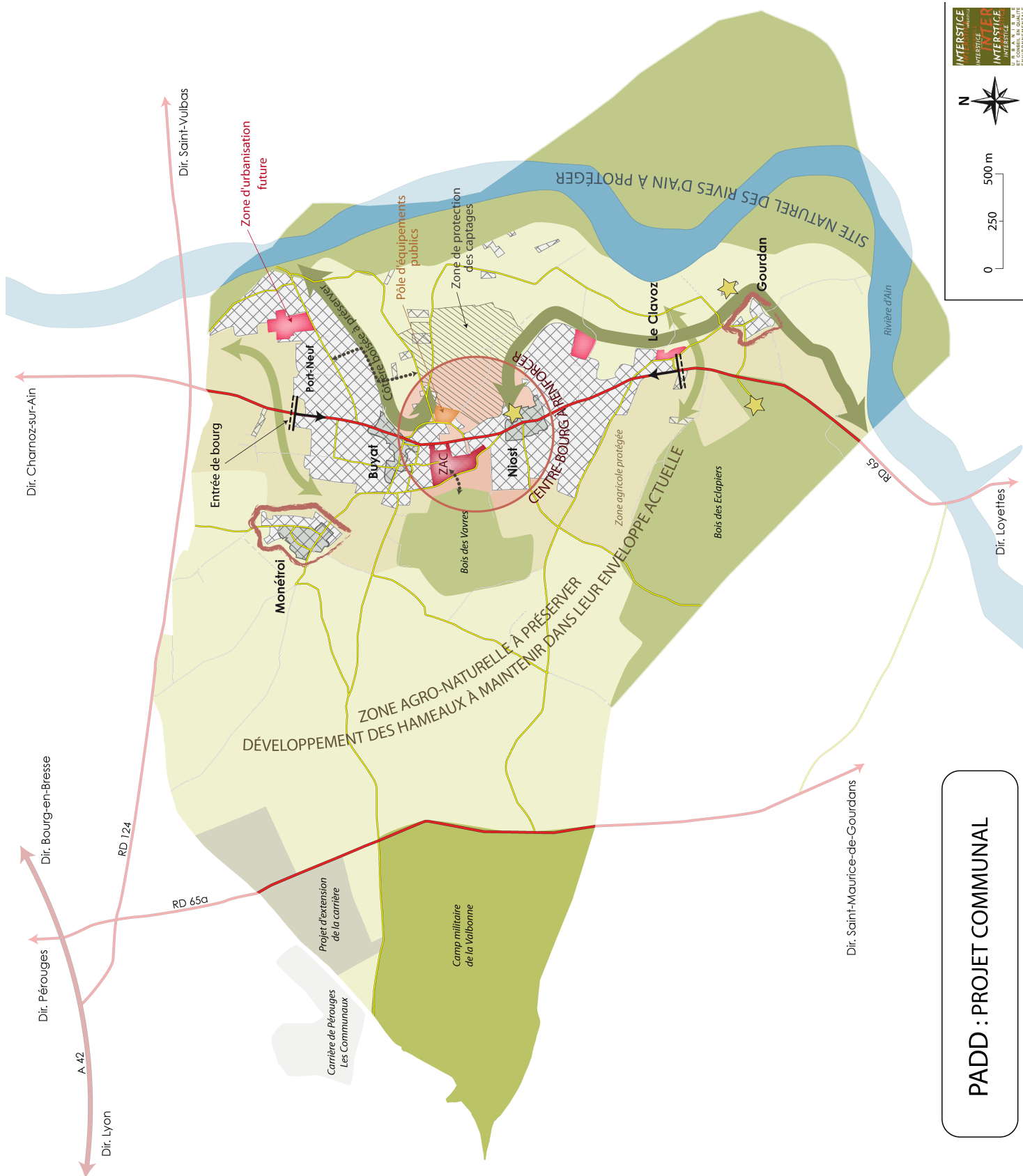
La commune souhaite participer au **développement de la cohérence intercommunale**, en mettant en place les conditions nécessaires à la réalisation des objectifs communautaires à l'échelle de son territoire.

→ LE PROJET PLU PREVOIT DE :

- **Favoriser le développement économique à l'échelle intercommunale.** Il s'agit plus précisément de :
 - Ne pas créer de zones d'activités sur la commune de Saint-Jean-de-Niost, afin de ne pas entrer en concurrence avec les autres zones d'activités de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain
 - Pérenniser l'intégrité du territoire agricole et maintenir de vastes zones agricoles d'un seul tenant en évitant le mitage
 - Permettre l'extension de la carrière, actuellement située sur la commune de Pérouges, tout en respectant l'environnement (projet d'écopôle et mise en place de mesures visant à limiter les incidences du projet sur l'environnement)
 - Encadrer les activités touristiques, pour conserver les atouts et l'image de la commune (projet de réserve naturelle régionale)
- **Permettre la diversification du parc de logements, au vu du niveau d'équipement de chaque territoire.** Pour cela, le projet communal vise à mettre en œuvre des choix cohérents de production de logements dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat
- **Préserver la biodiversité et les paysages dans leur ensemble**, en respectant notamment les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Basse Vallée de l'Ain

CARTES DE SYNTHESE





PADD : PROJET COMMUNAL



PADD : PROJET CENTRE-VILLAGE

