

Plan Local d'Urbanisme



ELABORATION DU PLU

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 12 Juillet 2013

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 28 Février 2014

REVISIONS ET MODIFICATIONS

2

Projet
d'Aménagement
et de
développement
durables

Département du Rhône

Commune de
**SAINT JEAN
DES VIGNES**



34, Rue Georges Plasse

42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06

E-mail : urbanisme@realites-be.fr

PRÉAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint-Jean-des-Vignes a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 4 juillet 2008.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L123.1.3 que le projet d'aménagement et de développement durables « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il 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 a ainsi pour objet de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme (à 10 ans environ). « Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (art.L123.1.3).

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les éléments du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le PADD sera définie en compatibilité avec les orientations du SCoT Beaujolais.

Ce document présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en termes de développement. Il sera accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Ce sont des schémas de principes qui restent généraux, la précision se concrétisera avec les autres pièces du PLU (notamment le zonage et le règlement).

UN PROJET COHÉRENT ET DURABLE

Ce projet communal s'est construit en ayant à l'esprit la **thématique du « développement durable »**.

« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures ».
Commission Bruntland - 1987

« Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre ». Marie-Noëlle Lienemann

La Municipalité a décidé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en vue de promouvoir et garantir un développement équilibré de la commune pour préserver son identité et conserver son esprit « village ». La Municipalité entend poursuivre une croissance urbaine maîtrisée, offrir un habitat adapté au parcours résidentiel des habitants afin de maintenir et renforcer les liens intergénérationnels, en lien avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial Beaujolais.

La commune a établi ce projet en **concertation avec la population**. Il a été présenté lors d'une réunion publique et par un affichage en mairie, et les habitants étaient invités à faire part de leurs souhaits dans le registre de concertation.

LES THÉMATIQUES DU PADD

Ces grands principes généraux d'aménagement et de développement de la commune de Saint-Jean-des-Vignes sont transcrits à travers 2 thématiques :

- Fiche 1 : Un développement territorial cohérent et raisonné
- Fiche 2 : Des richesses historiques et naturelles à préserver et valoriser

1 – UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL COHERENT ET RAISONNE

Créer un contexte favorable à un développement territorial adapté

a. Une évolution démographique modérée

L'évolution du territoire communal se veut cohérente avec les caractéristiques de Saint-Jean-des-Vignes. Il n'est pas envisagé un développement urbain et démographique excessif que la commune ne serait pas en mesure d'assumer.

Si la population a peu évolué ces dernières années cela s'explique par une forte occupation du parc de logements et l'absence de disponibilités foncières pour de la construction neuve.

**L'objectif est de poursuivre une évolution démographique raisonnée inférieure à 1% par an.
Une opération d'urbanisme est prévue de longue date sur le secteur de Pierre Folle.**

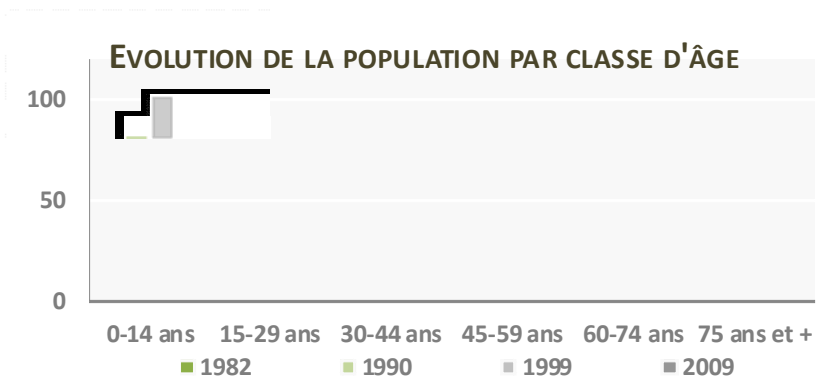
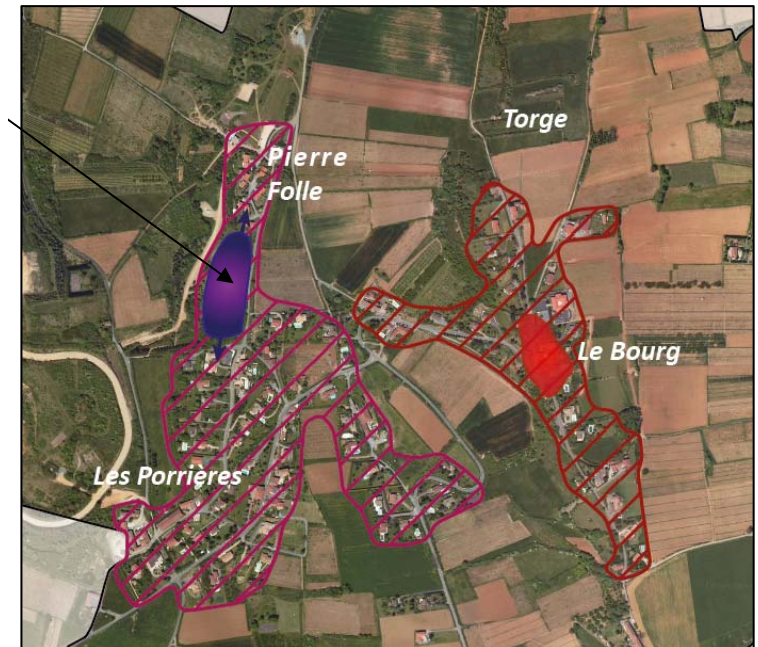
b. Des réponses à un parcours résidentiel plus complet

L'opération prévue sur le secteur de Pierre Folle vise un objectif de diversité de l'offre en logement, notamment en direction des populations ne bénéficiant pas d'une offre adaptée.

Cela concerne plus particulièrement les personnes vieillissantes (60 ans et plus) dont la part croît de façon importante depuis les années 90. L'opération de Pierre Folle prévoit la réalisation d'une petite unité de vie permettant d'accueillir une quinzaine de personnes âgées. Il s'agit d'une étape intermédiaire entre le logement autonome et l'établissement d'accueil pour des personnes qui ne souhaitent pas quitter leur commune d'origine.

Le projet prévoit également la réalisation de logements sociaux afin de répondre aux besoins des jeunes ménages dans un secteur où les prix du marché ont tendance à les exclure.

Projet



c. un niveau de service à la population amené à se développer

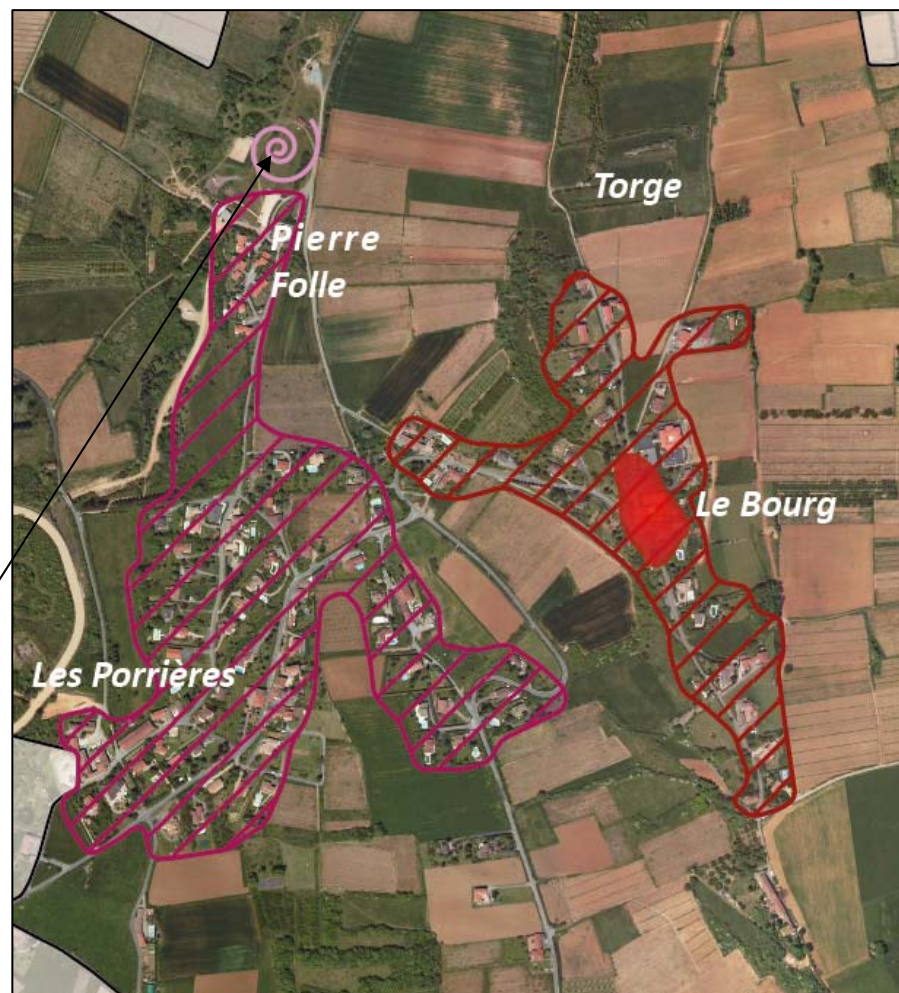
L'évolution du territoire de Saint-Jean-des-Vignes ne peut s'entendre uniquement sur le plan démographique, urbain et économique.

Il est essentiel de prévoir l'avenir en termes d'équipements, notamment en direction des plus jeunes. Il n'existe pas, à l'heure actuelle, d'espace dédié aux loisirs.

Ce type d'équipement doit se concevoir à proximité des secteurs urbanisés les plus importants. La collectivité possède un terrain à proximité du Musée de Pierre Folle qui peut répondre à cet objectif. Sa localisation en fait un site particulièrement adapté :

- à proximité des secteurs d'habitat denses et notamment des logements sociaux,
- facilement accessible par des cheminements piétonniers,
- en limite d'urbanisation pour ne pas créer de nuisances pour les zones d'habitat.

Localisation privilégiée pour le développement d'équipements



d. un contexte favorable au maintien et à l'accueil d'activités économiques

Saint-Jean-des-Vignes accueille peu d'activités économiques à ce jour. Il est cependant essentiel d'accompagner le projet démographique et urbain par un renforcement économique. Cela signifie de créer le contexte favorable au maintien des activités existantes mais également à la création de nouvelles activités contribuant à limiter les déplacements automobiles.

Des activités de proximité

Le PLU de Saint-Jean-des-Vignes aura donc pour objectif de permettre l'accueil d'activités adaptées à la commune et compatibles avec la fonction résidentielle. Cela concerne plus particulièrement les activités commerciales et d'artisanat.

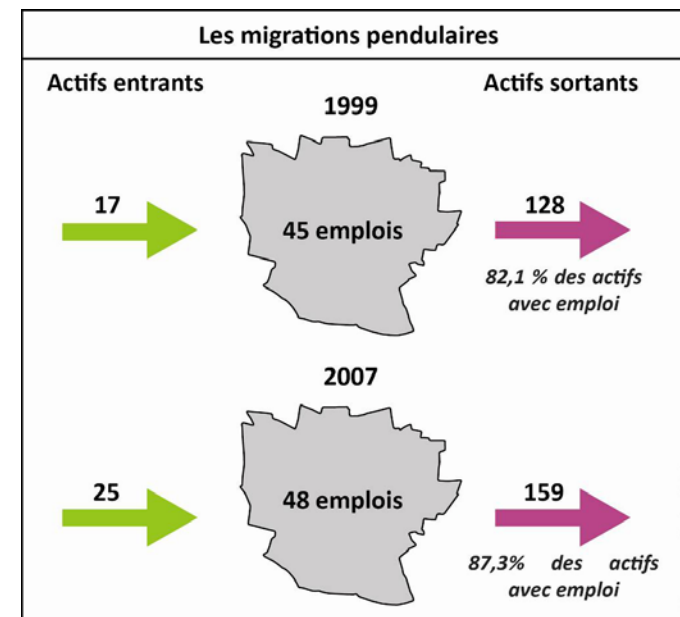
Compte tenu de la desserte peu adaptée du bourg historique de Saint-Jean-des-Vignes et de sa grande qualité architecturale, la création d'activités devra s'intégrer au bâti existant.

Le nombre d'emplois présents sur la commune augmente peu à peu et la collectivité souhaite poursuivre dans cette voie.

La sauvegarde de l'activité agricole et notamment viticole

Saint-Jean-des-Vignes se caractérise par son caractère agricole qui structure le paysage. Il est essentiel de préserver ce foncier nécessaire au maintien et au développement des exploitations encore présentes sur le territoire.

Les espaces agricoles seront préservés au mieux car il s'agit de terres à forte valeur agronomique, identifiées par le SCoT. Le document d'urbanisme a également pour objectif de ne pas enclaver les exploitations présentes sur le territoire.



L'extraction de matériaux -

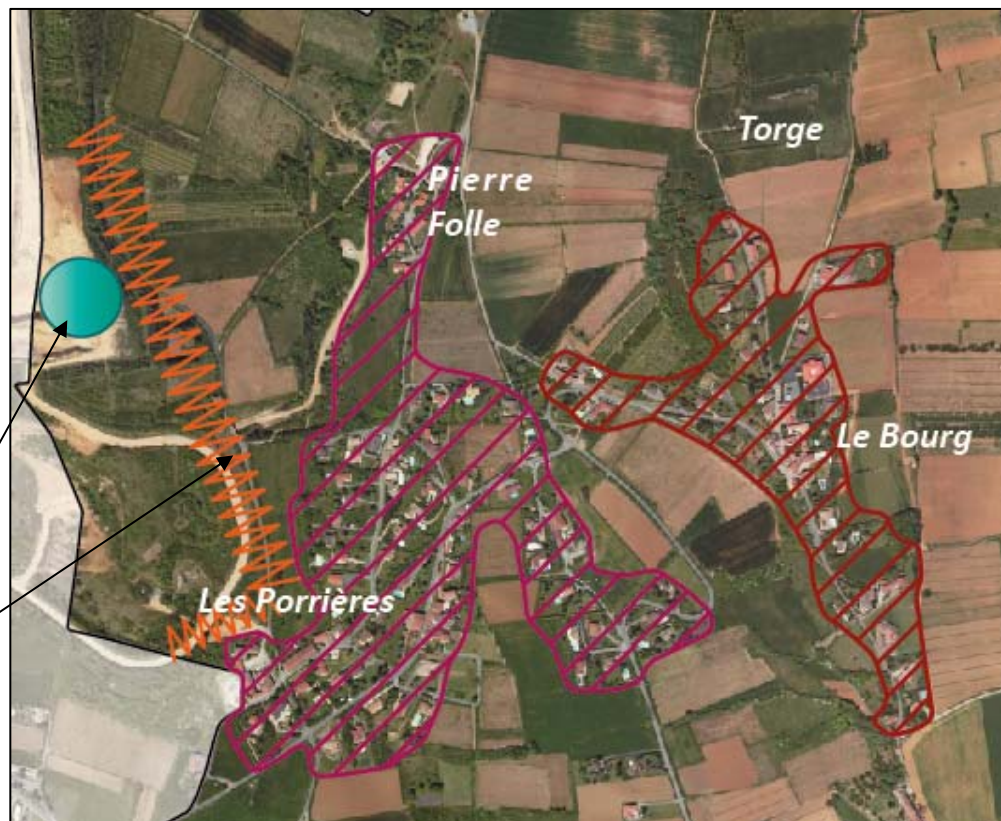
La présence de la carrière sur la partie Ouest de la commune est une activité, qui bien que tournée sur les communes de Belmont-d'Azergues et Charnay, impacte le territoire. L'emprise de l'exploitation de matériaux occupe l'extrémité Ouest du territoire et n'est, à l'heure actuelle, pas entièrement exploitée.

Dans les années à venir, elle souhaite exploiter les terres plus au Sud en direction du Château de Porrières.

Pour un bon fonctionnement de l'activité économique, il est important de créer une « coupure » entre les zones d'extraction et les zones résidentielles. Il s'agit de permettre une cohabitation durable et cohérente entre les deux.

Carrière

Zone tampon



L'activité touristique : une valeur ajoutée

Il existe sur la commune de Saint-Jean-des-Vignes une activité touristique et pédagogique par l'intermédiaire du sentier géologique et du Musée de Pierre Folle. Cette activité reste limitée mais le tourisme de proximité représente également un atout pour la commune.

Que cela soit la qualité du bourg historique particulièrement représentatif de la région des pierres dorées, les chemins de randonnées référencés sur le territoire communal, le site de certains points de vue paysager, il existe un réel potentiel touristique.

Il est donc important de préserver le patrimoine local et les sites remarquables de la commune ainsi que les atouts touristiques que sont le Musée et le sentier pédagogique.



Préserver la structure urbaine historique

a. Une organisation bipolaire historique

La topographie particulière de la commune de Saint-Jean-des-Vignes explique le développement de l'urbanisation en deux pôles distincts situés en vis-à-vis l'un de l'autre :

- le bourg historique sur la crête centrale,
- le pôle d'urbanisation récente sur la crête Ouest de la commune.

Une combe centrale sépare ces deux entités urbaines.

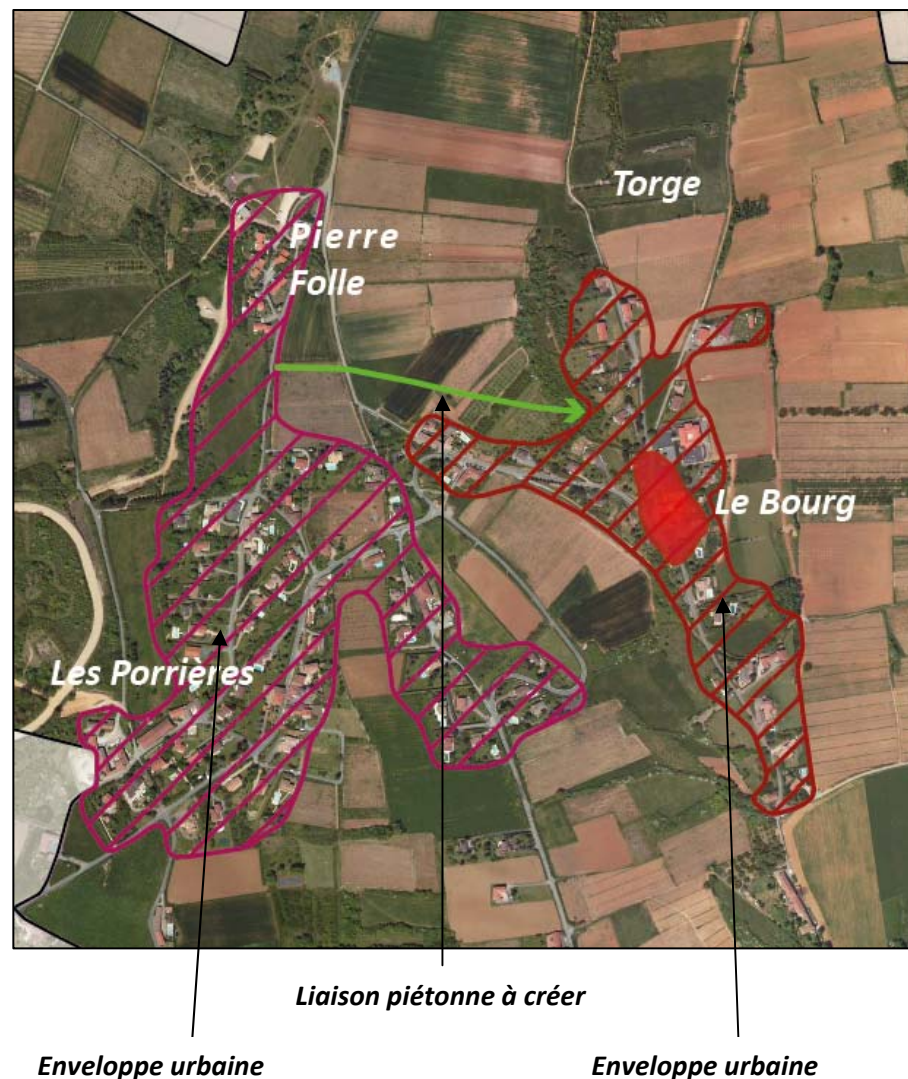
Cette structure particulière n'est pas amenée à être bouleversée. L'objectif est de permettre une densification de secteurs déjà urbanisés, sans chercher à renforcer l'urbanisation entre ces deux pôles.

b. Des connexions entre secteurs urbanisés à renforcer

Les principales connexions entre les deux secteurs urbanisés trouvent leur origine dans la présence de l'école sur le bourg historique. Cela génère de nombreux déplacements en direction du bourg.

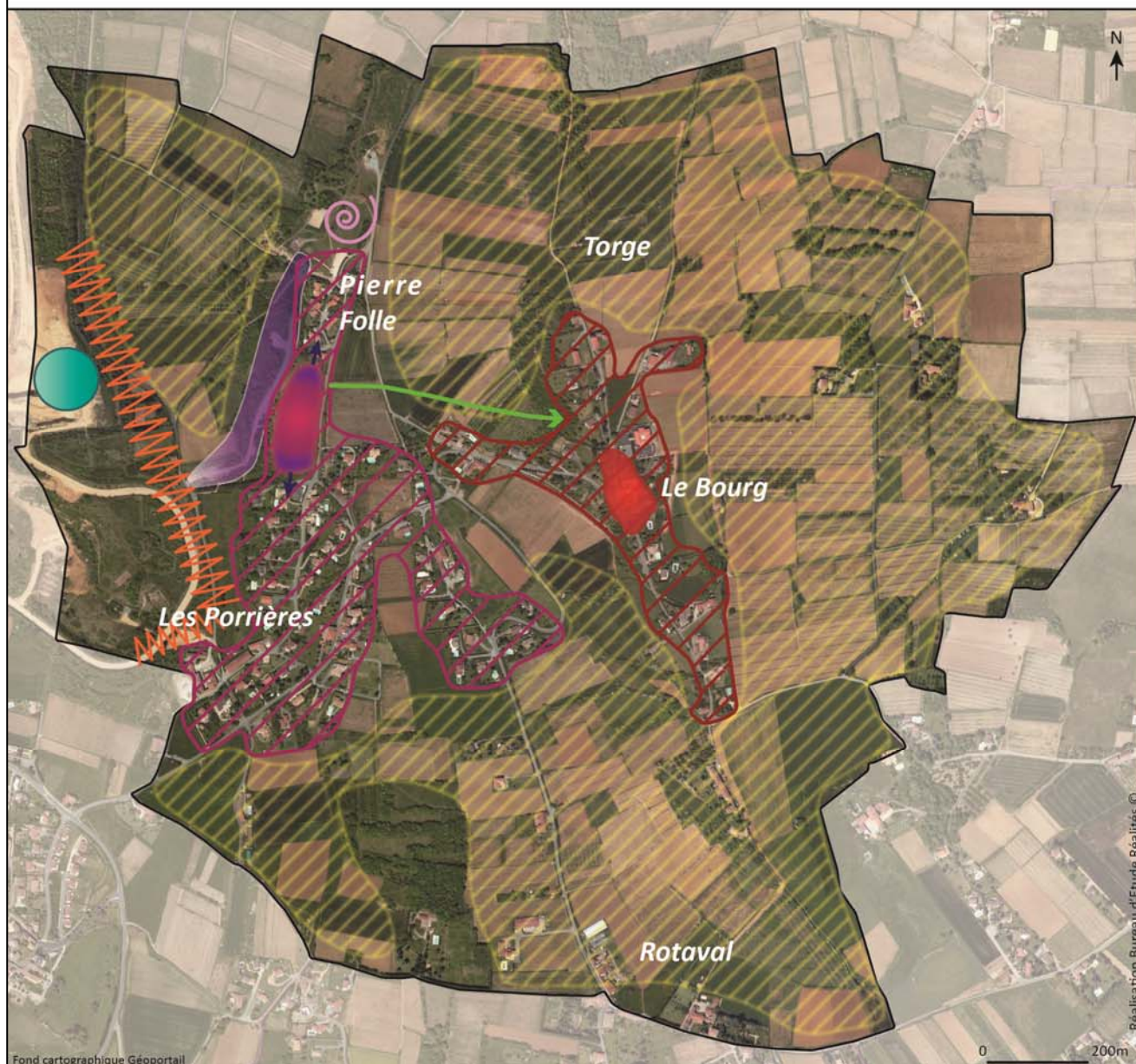
De manière à inciter les modes de déplacements doux pour ces trajets quotidiens de proximité, il est important de sécuriser les déplacements des scolaires :

- par des liaisons piétonnes hors circulation routière,
- par des aménagements de sécurité le long des voies.



Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Jean-des-Vignes

Fiche n°1 : Un développement territorial cohérent et raisonné



Créer un contexte favorable à un développement territorial adapté

- Projet de logements sociaux et adaptés à la vieillesse
- Pôle de loisirs à conforter
- Terres agricoles stratégiques
- Carrière
- Zone tampon
- Espace Pierres Folles

Préserver la structure urbaine historique

- Enveloppe du centre-bourg
- Enveloppe du Bourg
- Enveloppe Ouest
- Liens modes doux à créer

Fond cartographique Géoportail

Réalisation Bureau d'Etude Réalités ©

2 - DES RICHESSES HISTORIQUES ET NATURELLES A PRESERVER ET VALORISER

Préserver les éléments urbains constituant l'identité communale

a. Le centre-bourg historique et ses éléments constitutifs

Le centre-bourg s'est constitué au carrefour de deux voies et revêt une forme urbaine singulière sur la commune. La densité du bâti est importante, les maisons forment un front continu soit par le mur d'habitation soit par le mur de clôture. Il s'agit de bâtiments offrant une qualité architecturale intéressante et qui ont connu pour la plupart des réhabilitations réussies.

Les nouvelles constructions devront respecter cette ambiance particulière en termes d'implantation et d'architecture (utilisation de pierres dorées) afin de permettre au Bourg d'évoluer sans pour autant le dénaturer.

Un règlement spécifique au Bourg lui permettra de s'étoffer au sein de son enveloppe tout en préservant ses spécificités.



La limite de l'enveloppe ancienne est marquée par la présence de l'Eglise au Sud.

Plus bas, plus au Nord et à l'Ouest, ce sont des extensions plus récentes qui ont eu lieu.

Il est important de contenir ce phénomène à l'avenir afin de conserver une implantation le long de la ligne de crête offrant un positionnement en promontoire. Donner une limite à l'enveloppe urbaine du Bourg lui donne une meilleure lisibilité.



Enveloppe du centre-bourg

Enveloppe du Bourg

Ligne de crête

Limites d'urbanisation



b. Les éléments bâtis remarquables

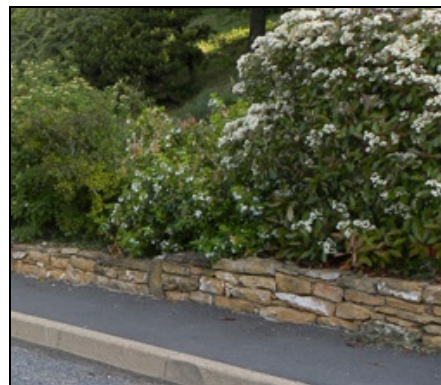
De nombreux bâtiments de la commune sont d'une qualité architecturale remarquable : le Château de Porrières, la menuiserie, bâtisses chemin du Pressoir, route des Ocques Rouges, et au sein même du centre-bourg, il s'agit aussi de la vierge. La qualité des bâtiments est notamment due à l'utilisation des pierres dorées, matériau de construction local, et à leur volume imposant. Le château de Porrières revêt une importance particulière dans la mesure où il est emblématique de la commune de Saint Jean des Vignes.

Ces éléments participent au caractère de Saint-Jean-des-Vignes et de la qualité du cadre de vie. Il est donc intéressant de les protéger en utilisant une réglementation adéquate afin que ces éléments architecturaux typiques subsistent dans le temps. Il s'agit de préserver leurs caractéristiques originelles (forme, matériau, couleur...) sans pour autant les empêcher d'évoluer par le biais d'extensions ou d'aménagements.



Viennent compléter ces éléments bâtis caractéristiques de nombreux murets de pierres sèches réparties sur l'ensemble de la commune. Cela rappelle les caractéristiques géologiques de la commune mais aussi l'usage des terrains. De façon ancienne, de tels murs étaient réalisés avec les pierres enlevées de la terre agricole.

Il est intéressant de permettre leur sauvegarde mais aussi leur promotion pour une bonne intégration au site des nouvelles constructions et plus particulièrement au sein du Bourg.



Préserver les éléments naturels participant à la qualité et à la sécurité du cadre de vie

a. Les terres agricoles viticoles

L'usage agricole sur Saint-Jean-des-Vignes est la première utilisation du sol en termes de superficie : les terres agricoles occupent 67 % du territoire. Le secteur d'activité le plus développé est celui du vin et cela est clairement perceptible dans le paysage. La commune fait d'ailleurs l'objet d'un classement en AOC concernant l'activité viticole. Le SCoT identifie les terres agricoles de la commune comme ayant un rôle stratégique au sein du Beaujolais.

Le nom de la commune rappelle d'ailleurs cette activité fortement ancrée. Avant de se nommer Saint-Jean-des-Vignes, la commune s'appelait Vignat-la-Montagne rappelant déjà l'activité viticole.

Il est donc important de préserver tout particulièrement ces secteurs pour leur valeur première économique mais aussi paysagère et identitaire.



Terres agricoles stratégiques identifiées par le SCoT.

Les vignobles s'étendent sur l'ensemble de la commune.

b. La prise en compte des nuisances

L'étude du CETE sur les instabilités et aptitude à l'aménagement sur le territoire du département du Rhône a mis en évidence des risques moyens et faibles de ravinements ou glissements de terrains légers, cartographie reprise à travers le SCoT. Une bande au centre de la commune est concernée par ce risque comprenant quelques habitations. Une nouvelle étude a été réalisée par le BRGM en 2012.

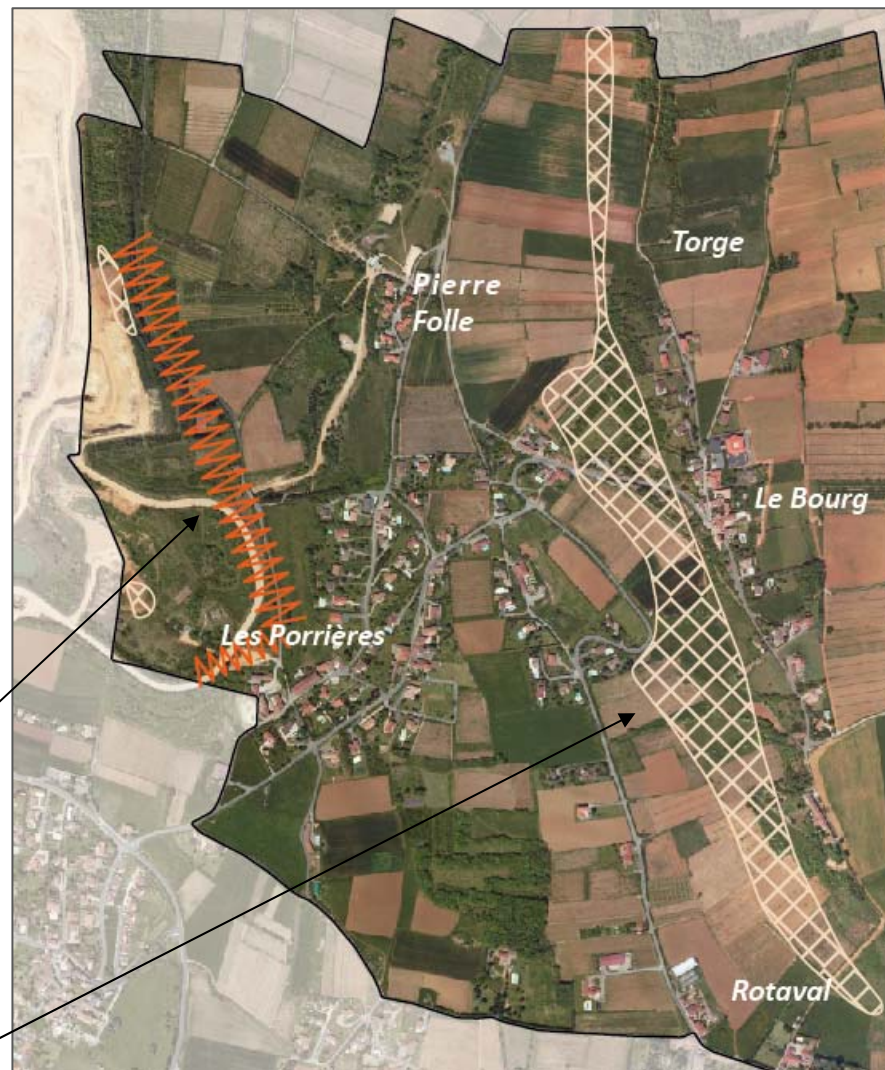
Ces secteurs seront non constructibles dans le PLU, les quelques habitations concernées ne pourront évoluer qu'à condition de réaliser une étude géotechnique.

La carrière est une activité économique de la commune qui s'est implantée en partie Ouest, à cheval sur Charnay, Belmont-d'Azergues et Saint-Jean-des-Vignes. Elle ne présente pas de nuisance directe (visuelle ou sonore) puisqu'elle se situe légèrement en contrebas des zones habitées.

Il est donc important de conserver une zone tampon entre la carrière et les zones habitées afin de ne pas engendrer des nuisances (sonore, visuelle, vibratoire, poussière...).

Zone tampon

*Secteur à risque de
glissement de terrain*



Protéger et valoriser les paysages bâtis et naturels

a. Les perspectives sur le Bourg et les grands paysages

Saint-Jean-des-Vignes est perçue comme un village à la campagne. C'est d'ailleurs ce qui attire les ménages sur la commune.

Il est donc important de pérenniser un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels afin de conserver l'identité de la commune.

Il s'agit de conserver les enveloppes urbaines existantes. Cela permet de ne pas réduire les espaces naturels et préserver le paysage.

Le SCoT indique de conserver une coupure verte au Sud de la commune. En fait, il s'agit surtout de ne pas créer de continuité urbaine le long des voies en direction des communes voisines plus au Sud (Belmont d'Azergues et Lozanne).

Il s'agit de ne pas étendre les enveloppes de constructibilité dans ces secteurs.

Il existe de nombreux points de vue depuis Saint-Jean-des-Vignes en direction d'espaces naturels et urbains plus ou moins lointains : les Monts d'Or, les Monts du Beaujolais, Chazay-d'Azergues, et entre les différents secteurs urbanisés de la commune. Il est donc intéressant de les préserver.

Cela se traduit notamment par le maintien d'une coupure verte au Sud de la commune afin de conserver des vues sur le Bourg.



Limite de l'urbanisation

Coupure agricole et naturelle

Cônes de vue

b. L'histoire géologique

L'histoire géologique de Saint-Jean-des-Vignes transparaît à travers les constructions mais aussi les murets de pierre : utilisation des pierres dorées. Il s'agit de l'une des caractéristiques du secteur Beaujolais qu'il est intéressant de valoriser pour l'attractivité touristique.

Ainsi, le musée des Pierres Folles et son sentier pédagogique permettent de faire connaître ce patrimoine.

La mise en lumière de cette richesse, tant bâtie que paysagère, se traduit également par un bon entretien et une promotion des sentiers balisés permettant la découverte de la commune.

L'Espace Pierres Folles

Chemins balisés



Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Jean-des-Vignes

Fiche n°2 : Des richesses historiques et naturelles à préserver et valoriser



Préserver les éléments urbains constituant l'identité communale

- Enveloppe du Bourg
- Périmètre du centre-bourg et de son ambiance
- Les limites de l'urbanisation
- Implantation de l'urbanisation en ligne de crête
- Eléments bâtis remarquables

Préserver les éléments naturels participant à la qualité du cadre de vie

- Espaces agricoles stratégiques
- Zone tampon
- Zone soumise au glissement de terrain

Protéger et valoriser les paysages

- Coupure verte
- Cônes de vue
- Espace Pierres Folles
- Chemins balisés