

PLAN LOCAL D'URBANISME Saint-Jean-la-Bussière



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**PLU approuvé
par délibération du Conseil Municipal
du 05 / 04 / 2017**

S o m m a i r e

I. Rappel sur le PADD **4**

I.1 Le P.A.D.D : expression d'un choix stratégique 4

I.2 Caractère général du P.A.D.D 5

I.3 Portée juridique du P.A.D.D 5

II. Du diagnostic au parti général d'aménagement **6**

II. 1. Saint-Jean-la-Bussière, une commune en transition 6

II. 2. Un positionnement territorial avantageux en forte interaction avec les territoires voisins 7

III. Orientations générales **8**

III. 1. Préserver les paysages ruraux 8

III. 2. Favoriser une reconversion de Saint Jean la Bussière 10

III. 3. Renforcer les pôles urbains du centre bourg et en continuité d'Amplepuis 11

III. 4. Améliorer la qualité de vie des habitants 14

I. Rappel sur le PADD

I.1 Le P.A.D.D : expression d'un choix stratégique

« 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, les réseaux d'énergie, 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.

(...) »

Art.L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD repose ainsi sur des orientations décidées par la municipalité, en accord avec les enjeux dégagés lors du rapport de présentation et les principes du développement durable :

- le **respect du principe d'équilibre** entre renouvellement et développement urbain maîtrisé d'une part et la préservation des espaces naturels et agricoles et des paysages d'autre part.
- la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** en organisant des opérations visant à satisfaire sans discrimination les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements tout en tenant compte des équilibres entre emploi, habitat, transport et gestion des eaux.
- l'**utilisation économe et équilibrée des espaces** en intégrant les besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation qualitative et quantitative des ressources (eau, air, sol et sous-sol...), des écosystèmes, des paysages, tout en réduisant les nuisances sonores ou d'autre nature.

Le PADD est donc le document qui exprime, dans le PLU, les choix stratégiques de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Ces choix stratégiques sont triplement encadrés :

- par les lois hiérarchiquement supérieures au PLU (notamment : loi SRU, loi UH, loi ENE, loi ALUR, etc.) ;
- par les documents hiérarchiquement supérieurs au PLU : PLH et SCOT ;
- par les besoins de la commune et la réalité de sa situation.

I.2 Caractère général du P.A.D.D

Le PADD a vocation à définir des orientations générales qui président à la politique d'aménagement de la commune. A ce titre, le PADD ne constitue pas un document technique détaillé. Il est complété d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui sont plus précises.

I.3 Portée juridique du P.A.D.D

Le PADD a une opposabilité limitée : il n'est, en effet, pas opposable aux demandes d'autorisations de travaux et de constructions. Seules les OAP, le règlement et le zonage sont opposables aux demandes d'autorisations de travaux et de constructions.

Si ce document n'a pas de valeur opposable, il doit être cohérent avec l'ensemble des points traités dans les autres pièces du PLU (rapport de présentation, zonage et règlement).

II. Du diagnostic au parti général d'aménagement

II. 1. Saint-Jean-la-Bussière, une commune en transition

La commune a connu ces dernières années une modification de fond dans sa structure démographique. En effet, la commune est passée d'un profil rural à un profil péri-urbain. L'activité, majoritairement tournée vers l'industrie par le passé, est actuellement orientée principalement vers le tertiaire (commerces, services,...).

Cette transition démographique et économique entraîne sur la commune une mutation des demandes des habitants, avec une forte demande concernant une bonne accessibilité des services, des transports (dont notamment la gare d'Amplepuis) et des pôles de vie (emplois, commerces, loisirs).

Le centre bourg, où se localisent l'ensemble des équipements publics (écoles, agence postale, bibliothèque...) et logements sociaux constitue une polarité fondamentale à valoriser et renforcer. Ce dernier a amorcé une profonde mutation, notamment avec la démolition de logements sociaux des années 50 situés à l'extérieur du bourg et avec la reconstruction de nouveaux logements sociaux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'enjeu majeur du PLU est donc bien d'accompagner la transformation du centre bourg au regard des mutations démographiques déjà en cours, afin de conforter sur le long terme le positionnement du bourg de Saint-Jean-la-Bussière sur son territoire communal et à l'échelle du bassin de vie.

II. 2. Un positionnement territorial avantageux en forte interaction avec les territoires voisins

La commune, dont le territoire est encore aujourd'hui majoritairement composé d'espaces agricoles, forme une entité géographique cohérente : les limites communales correspondent en grande partie aux points bas de la commune tandis que le centre bourg, situé en ligne de crête, offre ainsi des vues sur une grande partie du territoire communal, mais également sur les territoires voisins, notamment la vallée du Reins et Amplepuis, pôle urbain principal auquel Saint-Jean est rattaché (commerces, emplois, gare).

Le bourg, les hameaux et une bonne partie du territoire communal, bénéficient d'une exposition Sud assurant un bon ensoleillement à l'habitat. Mais la topographie, assez marquée, avec un dénivelé d'environ 300 m d'amplitude, accentuent les risques naturels et rendent difficile toute structuration d'un réseau de mode de déplacement doux à l'échelle communale.

Sa position en tête de bassin confère à la commune une responsabilité sur les autres communes pour ne pas accroître les risques naturels ou de pollution des eaux. De même, les nombreuses co-visibilités intra communales et supra communales depuis les divers points de la commune confèrent à la commune une responsabilité de non dégradation des paysages ruraux, qualité principale du territoire.

La préservation des paysages, et plus spécifiquement le maintien du dynamisme des activités agricoles constituent ainsi un enjeu majeur pour la commune. Dans ce sens, la commune a souhaité à travers son projet de PLU, maîtriser l'étalement urbain et assurer la qualité d'insertion des nouvelles constructions au regard du tissu urbain existant et des caractéristiques paysagères.

III. Orientations générales

III. 1. Préserver les paysages ruraux

1. Protéger les différents éléments de la trame verte et bleue communale qui contribuent à la richesse écologique de la commune

- ° Protéger les corridors écologiques
- ° Protéger les espaces boisés (bois, bosquets et haies) de la commune
- ° Protéger les zones humides repérées pour leur valeur écologique : ripisylves des cours d'eau, ZNIEFF de type II, etc.

2. Préserver les vues et accès à la nature depuis les espaces urbains

- ° Limiter les extensions d'urbanisation ;
- ° Prévoir des percées visuelles vers la vallée ;
- ° Valoriser les cheminements le long du Reins, notamment entre Amplepuis et Cublize.

3. Délimiter une enveloppe urbaine pérenne (cheminements piétons, éléments du relief, etc.)

- ° Repérer les liaisons piétonnes existantes ou à créer qui serviront de limite pérenne d'urbanisation ;
- ° Repérer les éléments naturels proches de l'enveloppe urbaine qui pourront servir de limite pérenne d'urbanisation.

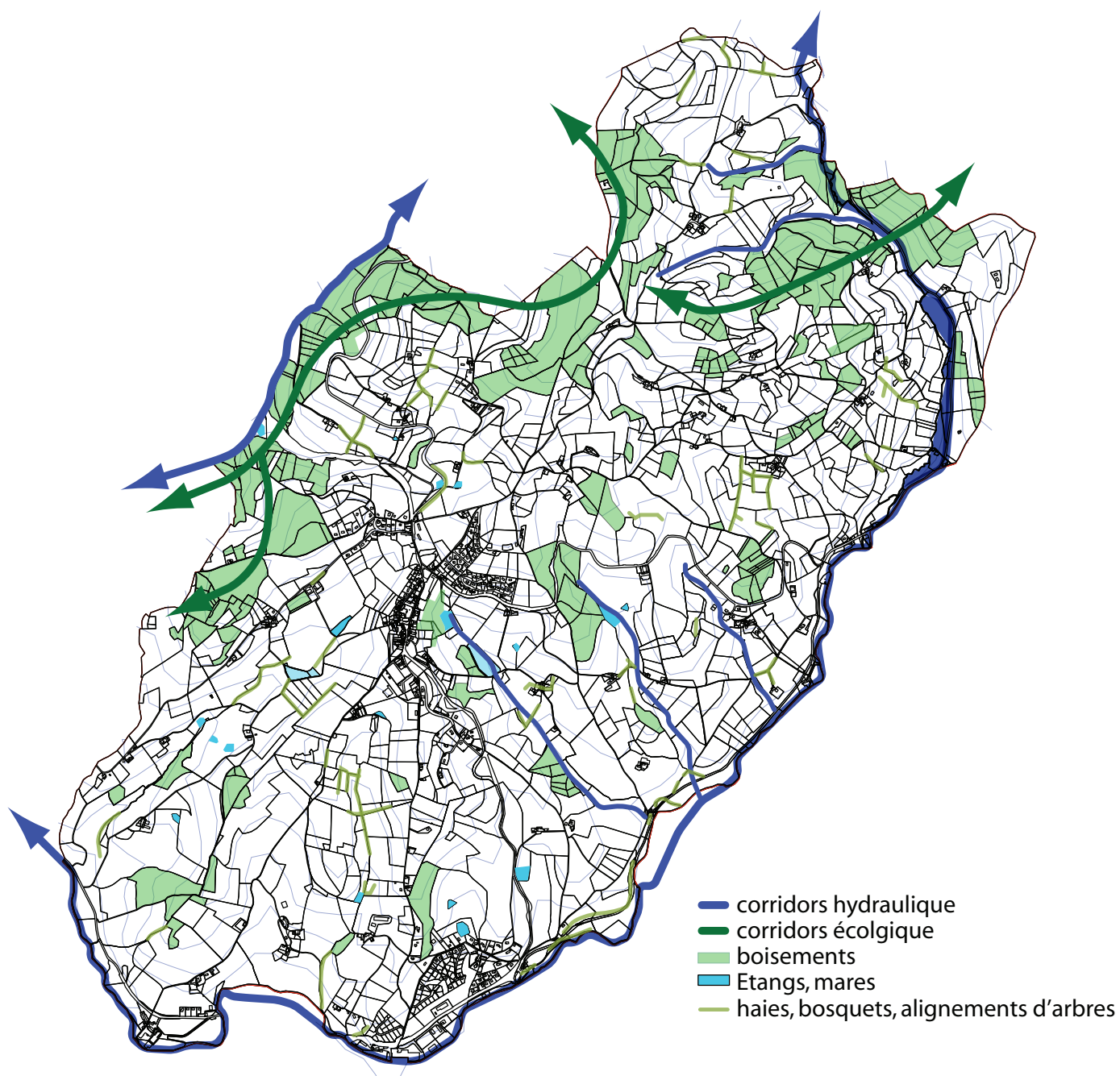
4. Valoriser la pratique de la nature en protégeant les espaces agricoles et forestiers existants et en valorisant le réseau de chemins existants à l'échelle supra communale

- ° Protéger les exploitations agricoles ;
- ° Faciliter la circulation des engins agricoles ;
- ° Autoriser l'implantation d'activités forestières ;
- ° Protéger et maintenir les chemins ruraux existants ;
- ° Valoriser les passages existants permettant de traverser le Rhins.

5. Valoriser le patrimoine bâti rural

- ° Protéger les bâtiments agricoles ayant une qualité architecturale ou patrimoniale ;
- ° Protéger les éléments remarquables du paysage communal.

Carte d'orientations : Valoriser les fonctionnements écologiques existants



III. 2. Favoriser une reconversion de Saint Jean la Bussière

1. Affirmer la commune comme polarité urbaine à l'échelle intercommunale

- ° Prévoir un minimum de 20 % de logements nouveaux destinés au logement social
- ° Favoriser le renouvellement urbain avec la création de logements dans le tissu urbain existant (réhabilitations, construction dans les «dents creuses», divisions parcellaires,...)
- ° Prévoir la majorité des nouveaux logements en habitat collectif ou habitat groupé,

2. Maîtriser les extensions urbaines

- ° Prévoir une consommation d'espace agricole/naturel de 4 ha maximum pour la création de logements d'ici 2030.
- ° Limiter la constructibilité des hameaux

3. Assurer une qualité architecturale et énergétique des opérations nouvelles

- ° Intégrer dans le PLU les préconisations de la charte paysagère
- ° Intégrer dans le PLU les préconisations du plan climat
- ° Autoriser les constructions de haute qualité architecturale et environnementale

4. Améliorer l'accessibilité numérique du territoire communal

- ° Imposer à toutes les nouvelles constructions et travaux d'intégrer les réseaux nécessaires à une bonne intégration numérique

5. Améliorer la qualité générale de l'environnement urbain

- ° Protéger les bâtiments recensés comme éléments du patrimoine
- ° Favoriser la rénovation des bâtiments anciens et particulièrement l'isolation extérieure pour les logements
- ° Privilégier autant que possible des espaces à urbaniser bien exposés

6. Autoriser un développement maîtrisé de l'activité touristique en limite du lac des Sapins

- ° Autoriser une extension limitée du secteur à vocation touristique situé en continuité du lac des Sapins

7. Autoriser les projets de carrière sur la commune

- ° Autoriser le projet d'extension de la carrière

III. 3. Renforcer les pôles urbains du centre bourg et en continuité d'Amplepuis

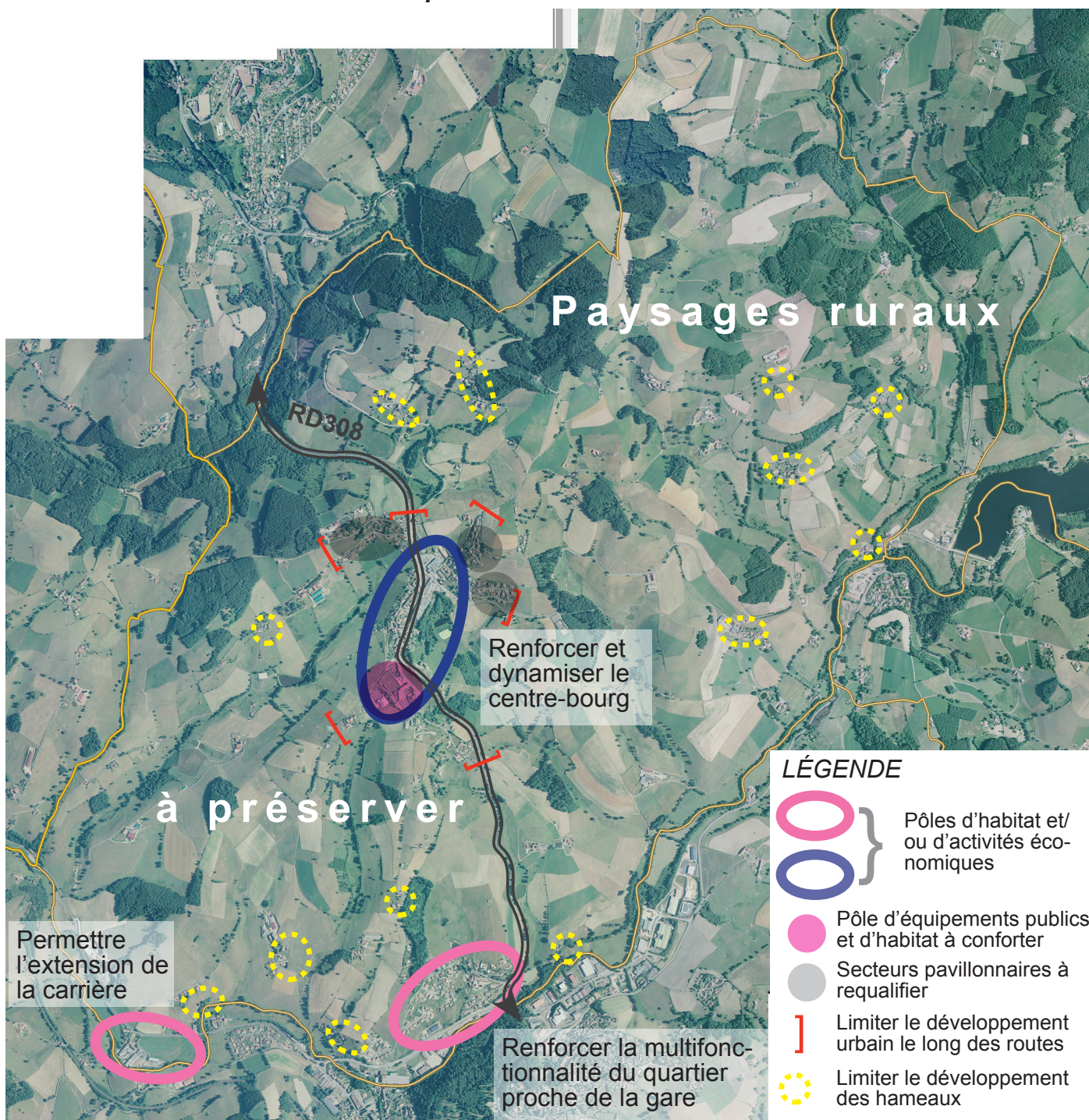
1. Conforter le caractère urbain du centre de Saint-Jean-la-Bussière et participer à redynamiser le centre village par des opérations de renouvellement urbain plutôt qu'en extension urbaine

- ° Conforter le bourg de Saint-la-Bussière, notamment par la densification du tissu urbain et par la localisation des zones à urbaniser à proximité des équipements publics majeurs du bourg
- ° Favoriser le renouvellement urbain dans le centre bourg
- ° Favoriser la diversité commerciale, activité tertiaire et artisanale sans nuisance en RDC des bâtiments du centre bourg ancien,
- ° Minimiser l'impact visuel des constructions nouvelles depuis les versants voisins pour assurer la qualité des vues sur le bourg,
- ° Favoriser l'intégration qualitative des constructions dans la pente,
- ° Préconiser des formes urbaines reprenant celles existantes dans le centre bourg ancien (hauteur, sens du faitage, alignement à la rue, etc.),
- ° Prévoir le stationnement à l'intérieur des opérations nouvelles ou de renouvellement urbain.

2. Valoriser le secteur en continuité urbaine d'Amplepuis

- ° Favoriser une bonne cohabitation des usages et de la mixité sur le secteur Chavanis
- ° Favoriser la diversification et la requalification du tissu d'activité économique en limite d'Amplepuis, pôle disposant d'une bonne accessibilité.

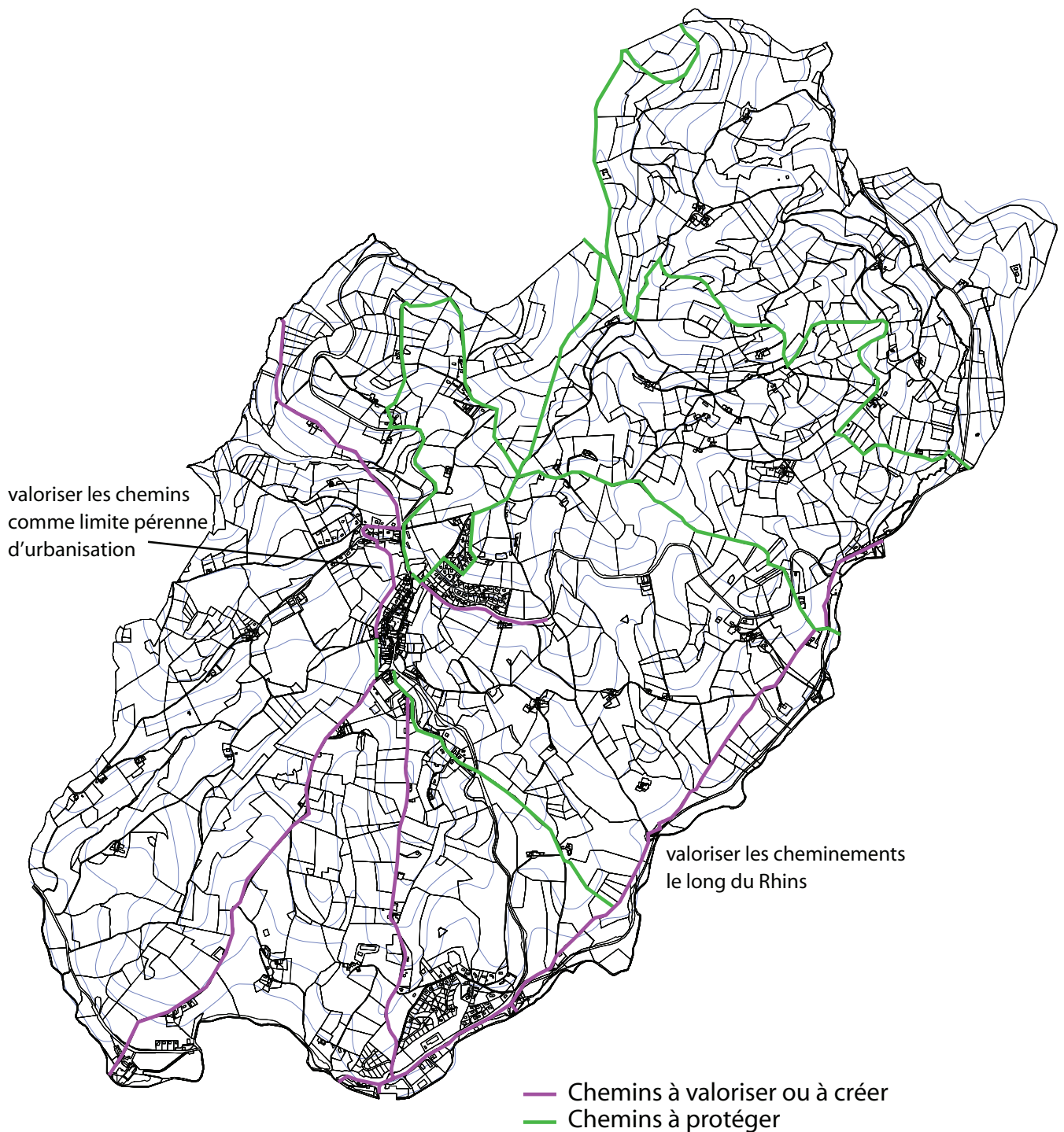
Carte d'orientations : Renforcer les polarités urbaines



3. Valoriser le réseau d'espaces publics

- ° Sécuriser les espaces de circulation douces,
- ° Relier les différents espaces publics et équipements communaux à l'échelle du bourg.
- ° Conforter la requalification de la place de l'Eglise et les liaisons piétonnes vers les équipements publics.

Carte d'orientations : favoriser l'usage de modes de déplacements doux



III. 4. Améliorer la qualité de vie des habitants

1. Limiter les coûts de construction de réseaux nouveaux ou d'équipements

- ° Assurer un développement étalé dans le temps afin de limiter et de pouvoir anticiper progressivement la création de nouveaux équipements
- ° Assurer pour tous une ressource en eau potable suffisante
- ° Limiter les extensions urbaines pour les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement.

2. Maîtriser le rythme de croissance urbaine dans le temps pour faciliter l'intégration de nouveaux habitants

- ° Dans les orientations d'aménagement et de programmation, intégrer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation

3. Permettre le développement des équipements publics et collectifs présents sur la commune

- ° Autoriser les extensions des bâtiments et constructions nouvelles répondant aux besoins des structures publiques ou d'intérêt général.

4. Développer un habitat économe en énergie et favorisant les énergies renouvelables

- ° Privilégier pour la construction les secteurs bien exposés et protégés des vents dominants pour optimiser l'application des réglementation en vigueur
- ° Encourager le développement des énergies renouvelables sur le territoire dans le respect des enjeux d'environnement, de paysage et de maintien de l'activité agricole

5. Valoriser l'usage de modes doux (marche à pied, cycles, etc.) entre les divers pôles communaux par la valorisation des chemins existants sur la commune

- ° Développer les liaisons entre les équipements communaux et les principaux secteurs d'habitation.

6. Protéger les habitants et les biens des risques et des nuisances

- ° Respecter le PPRI Rhins Trambouze et prendre en compte l'étude sur les risques géologiques sur la commune,
- ° Prendre en compte le risque lié aux canalisations de gaz à haute pression,
- ° Pour les projets d'ensemble, favoriser un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération,
- ° Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.
- ° Limiter l'urbanisation le long de la RD 308 pour des raisons de nuisance sonores.