SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Projet arrêté par délibération en date du : 10 mai 2016	Projet approuvé par délibération en date du:

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51

UN TERRITOIRE A ENJEUX MULTIPLES

La commune de Saint Romain de Jalionas possède une localisation intéressante dans la grande couronne lyonnaise, à proximité d'un bassin d'emploi dynamique (plate-forme aéroportuaire de Saint Exupéry, zones industrielles de Meyzieu et de l'Isle d'Abeau ...)

Le caractère péri-urbain de la commune doit être conjugué avec une agriculture encore très dynamique, une présence importante des carrières et de réels enjeux environnementaux.

Cette triple vocation de la commune occasionne certaines tensions qui deviennent perceptibles sur le territoire :

- une pression sur les espaces agricoles, concurrencés par l'urbanisation et les diverses activités,

- une problématique de déplacement,

- un développement du mitage sur certains secteurs.

Par ailleurs, de nombreux enjeux concernent l'amélioration de la qualité de vie quotidienne et les aspects fonctionnels de la commune :

- offrir une diversité d'habitat : nouvelles formes urbaines plus compactes, habitat accessible à tous,

- utiliser le potentiel bâti «mutable» (granges ...),

- permettre la mixité des fonctions urbaines en favorisant les activités économiques non nuisantes à l'intérieur des espaces urbains,

- résoudre le manque de logements à des prix abordables,

- améliorer la gestion des mobilités, notamment en ce qui concerne les mouvements pendulaires (déplacements domicile/travail), les déplacements collectifs, les liaisons piétonnes,

LES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable de SAINT-ROMAIN de JALIONAS s'articule autour des axes suivants :

► 1 - PRESERVER LE CADRE DE VIE

▪ CONSERVER UNE AGRICULTURE VIVANTE.

▪ PRÉSERVER LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE ET PROTEGER LES ESPACES NATURELS.

▪ VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.

▪ DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS.

► 2 - CONSERVER ET MAITRISER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

▪ MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POUR PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES COMMUNAUX.

▪ LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE A BÂTIR POUR NE PAS DÉGRADER L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET NATUREL.

▪ DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR PERMETTRE A TOUTES LES GÉNÉRATIONS ET TOUTES LES CATÉGORIES SOCIALES DE POUVOIR HABITER LE VILLAGE.

▪ SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES COMPATIBLES AVEC LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE.

▪ COMPLETER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

▪ GARANTIR UN ACCÈS PERFORMANT AUX TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES POUR RESTER CONNECTÉ AUX AUTRES TERRITOIRES.

1 - Préserver un cadre de vie remarquable

CONSERVER UNE AGRICULTURE VIVANTE

La situation :

L'agriculture, au-delà de constituer un territoire paysager à conserver, présente sa propre réalité économique. Elle demeure une activité encore très présente à Saint-Romain de JJalionas et permet de pérenniser quelques emplois sur le territoire.

L'espace agricole devient donc un territoire à préserver, face à l'urbanisation.

Dix exploitants ont leur siège sur la commune. Onze exploitants extérieurs à la commune cultivent des terres sur la commune. Ces vingt-et-une exploitations valorisent 650 hectares et représentent 23 équivalent temps plein.

L'objectif :

Consciente du potentiel que représente le secteur agricole tant d'un point de vue économique que paysager, la commune souhaite soutenir une agriculture respectueuse de l'environnement et valoriser les productions locales :

► Protéger les terrains agricoles d'un développement trop important et non cohérent de l'urbanisation.

► Eviter le mitage, en stoppant notamment la tendance au développement urbain le long des axes de circulation.

► Maintenir la vocation agricole des terrains actuellement exploités et classer en zone An les secteurs présentant un potentiel agricole à préserver.

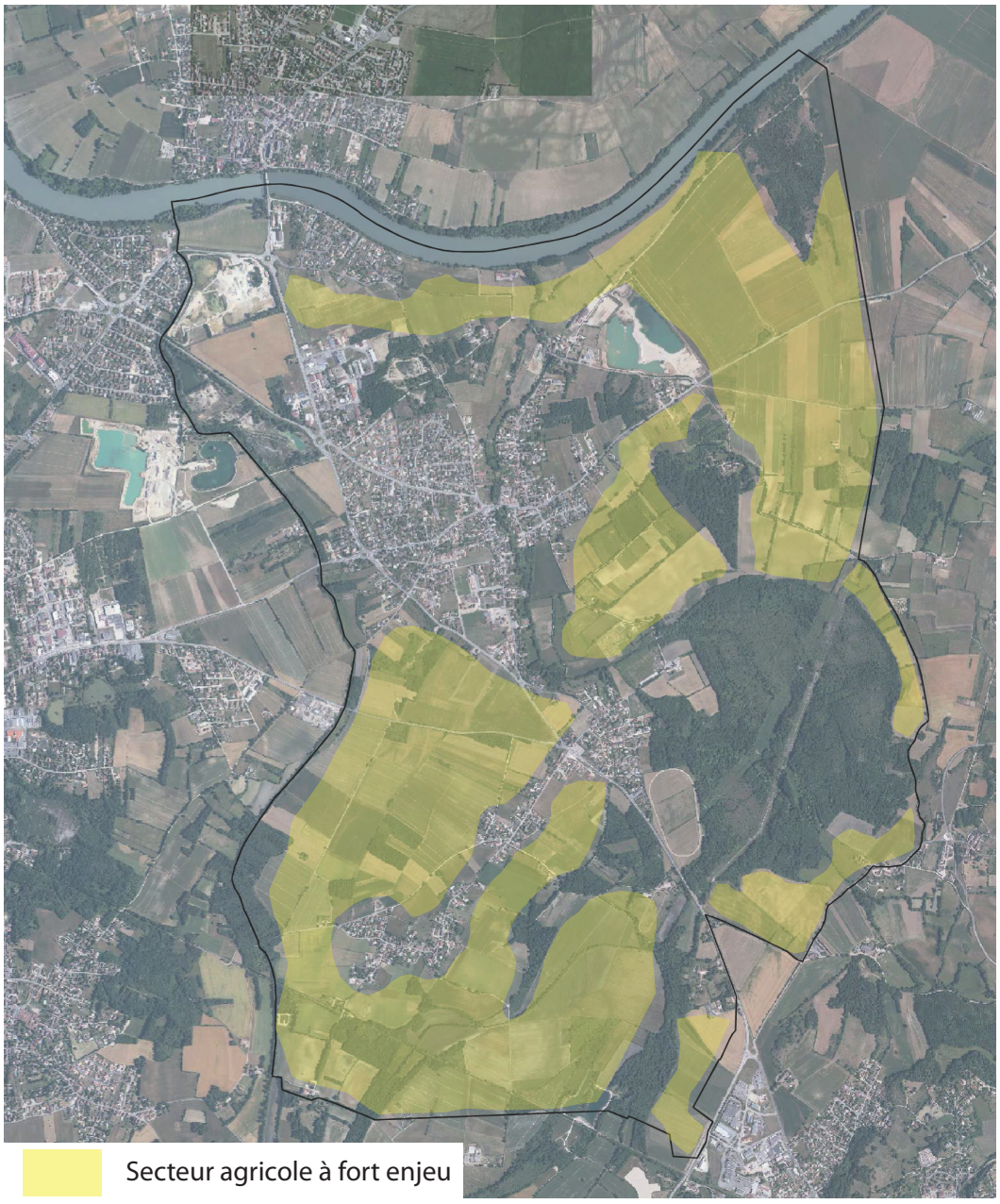
► Préserver le potentiel agricole en :
- Limitant les emprises foncières, notamment sur les terrains mécanisables à proximité des bâtiments d'élevage.
- Protégeant les sièges d'exploitation de manière à préserver leur capacité de fonctionnement et de développement.
- Intégrant la notion de réciprocité.

► Garantir la cohérence du foncier agricole : accessibilité, continuité (éviter le morcellement…).

►Maintenir l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.

► Veiller à une bonne intégration notamment architecturale des bâtiments agricoles dans la zone rurale.

► Encadrer strictement la reconversion et le changement de destination des bâtiments agricoles délaissés par leurs fonctions premières, pour éventuellement les affecter à du logement.


Secteur agricole à fort enjeu

PRÉSERVER LES ELEMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE ET PROTÉGER LES ESPACES NATURELS

La situation :

La commune de Saint-Romain de Jalionas bénéficie d'un environnement naturel constitué par plusieurs entités composant le grand paysage : les plaines agricoles et une empreinte bâtie dispersée sur plusieurs secteurs du territoire communal.

Au-delà d'une image de qualité, le territoire est concerné par un certain nombre de mesures visant à protéger l'environnement, telles que ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et zones humides.

L'objectif :

Afin de maintenir un cadre de vie et un environnement de qualité, la commune souhaite :

- Classer en zone N les espaces naturels structurants du territoire et affirmer une protection stricte de la zone naturelle.

- Protéger le corridor identifier dans le SRCE par un zonage en A et N.

- Eviter toute forme de mitage du territoire.

- Valoriser le couvert végétal forestier existant.

- Affirmer des limites franches entre zones urbanisées et zones agricoles afin de réussir la transition entre ces deux entités.

- Maintenir les ceintures vertes agricoles autour des hameaux : espace de respiration et de valorisation du bâti.

- Rendre aux espaces agricoles ou naturels les zones présentant des risques naturels afin d'éviter leur investissement par une urbanisation nécessitant des aménagements lourds incompatibles avec la préservation des paysages.

- Inciter aux économies d'énergie ainsi qu'au développement et à l'utilisation des énergies renouvelables.

- Préserver la ressource en eau et favoriser une gestion économe de celle-ci.

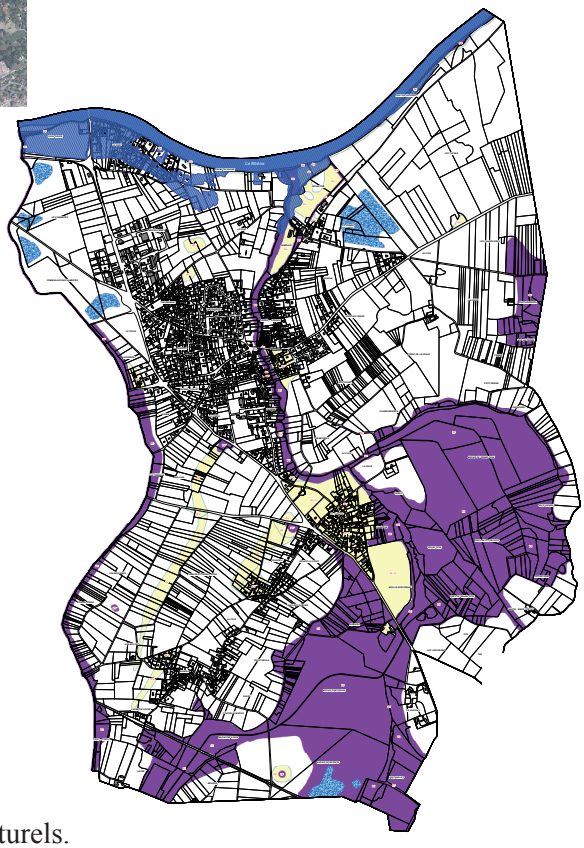
Carte des enjeux environnementaux.

Boisement à fort enjeu environnemental

Continuité biologique

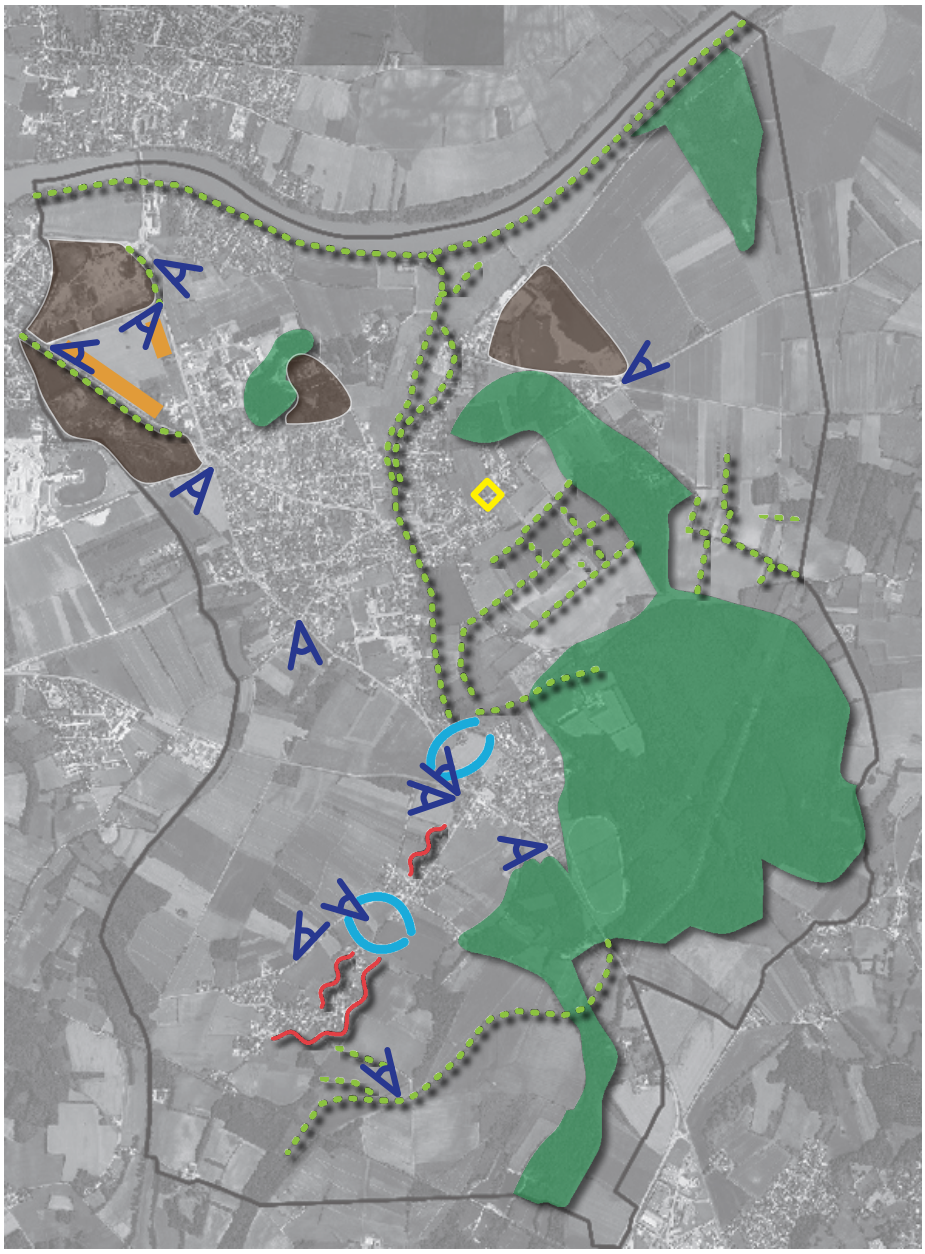
Haie à valeur environnementale et paysagère

Habitat des pelouses sèches



Carte des secteurs exposés aux risques naturels.

Carte des enjeux paysagers.



Légende

Boisements significatifs
➔ à préserver.

Haies remarquables
➔ à préserver.

Axe de vue
➔ à protéger de toute fermeture ou à intégrer dans une réflexion globale d'aménagement.

Axe vitrine
➔ à préserver d'une urbanisation linéaire afin de conserver certaines perspectives visuelles et effet d'ouverture paysagère.

Entrée de ville
➔ à aménager et sécuriser.

Silhouette du village
➔ vision lointaine à protéger.

Coupure d'urbanisation
➔ à préserver afin d'éviter une urbanisation en continu et garder des ouvertures dans le tissu urbain.

Paysage de carrière
➔ problématique de réhabilitation en fin d'exploitation.

VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La situation :

La commune dispose d'un patrimoine architectural très identitaire de l'Est Lyonnais ainsi qu'un site archéologique majeur.

L'objectif :

Consciente de la qualité de son patrimoine architectural, la commune souhaite, dans une démarche de développement durable :

- Définir des prescriptions architecturales dans les articles 11 du règlement des différentes zones permettant d'assurer une protection de la qualité des paysages urbains de la commune, notamment en imposant le respect des indications architecturales.

- Préserver l'esprit architectural composant les constructions existantes en respectant des règles particulières quant à l'aspect extérieur des constructions :
  - Finition des façades ;
  - Caractéristiques des ouvertures ;
  - Couleurs des menuiseries autorisées ;
  - Caractéristiques des matériaux autorisés pour les toitures ;
  - …

- Préserver les volumes et les éléments caractéristiques du patrimoine architectural rural et de l'architecture bourgeoise du XIX° siècle.

- Permettre à l'architecture contemporaine de s'exprimer dans le cadre de la Haute Qualité Environnementale.

- Encadrer le changement de destination des bâtiments existants dans la zone rurale.

- Préserver et valoriser le site archéologique.

DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

La situation :

La commune de Saint-Romain de Jalionas est desservie par plusieurs lignes de bus faiblement cadencée.
La commune est sillonnée par un réseau de chemins piétons assez dense.

L'objectif :

► Maintenir et développer le réseau de déplacements doux

Principaux itinéraires piétons et projet de vélo route Via Rhôna

► Renforcer le réseau de transports en commun

Pour améliorer la desserte en transport en commun du bassin de vie de Pont-de- Cheruy / Crémieu, la ligne de chemin de fer de l'est lyonnais, désaffectée, pourrait être remise en service pour un transport en site propre de type tramway (dans le prolongement de le ligne de Meyzieu) ou bus à haut niveau de service.

L'itinéraire traverse la commune mais la réalisation d'une halte ne parait pas souhaitable à cause des difficulté de traversée du hameau de Barens.

► Préserver la possibilité de réaliser une déviation nord du village

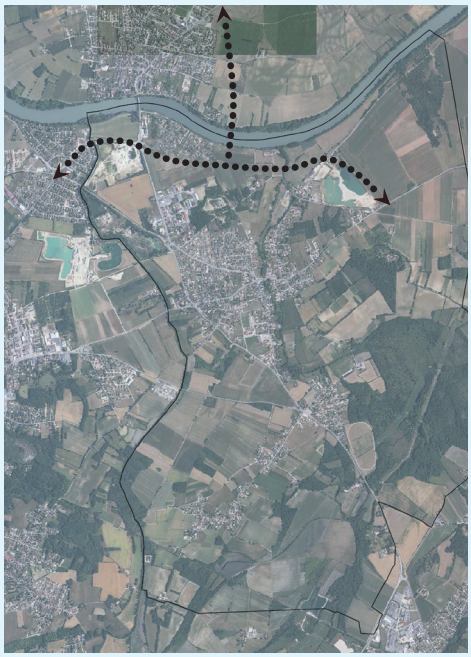
La commune se trouve à la croisée de deux itinéraires routiers importants l'un nord/sud, l'autre est/ouest.

Les nuisances de l'itinéraire nord/sud sont atténuées par le fait que la RD est implantée sur la périphérie ouest du village.

Par contre, le flux est/ouest traverse le village et génère de réelles nuisances au regard de l'importance du transit.

La commune est favorable à la création d'une déviation nord qui permettrait à ce trafic de contourner le village.

Cet aménagement n'est pas de la compétence de la commune, toutefois le PLU réserve un couloir non constructible pour préserver la réalisation éventuelle de ce projet.



► Améliorer les conditions de mobilité dans le village

Certains axes de déplacement, comme la rue du Stade, doivent être réaménagés pour permettre une meilleure accessibilité.

Dans les secteurs les plus denses de la commune des solutions de mutualisation des parkings résidentiels seront envisagés quand les conditions le permettront.

2 - Conserver et maîtriser l'attractivité de la commune

MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POUR PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES COMMUNAUX.

La situation :

La croissance démographique de Saint-Romain de Jalionas est assez soutenue. La population a augmenté de 28% entre 1990 et 2012, passant de 2.461 à 3.162 habitants (701 habitants supplémentaires en 20 ans).

L'objectif :

La commune souhaite préserver un rythme démographique acceptable, correspondant au prolongement de la croissance démographique constatée lors des 2 dernières décennies soit environ 15 % sur 10 ans. Ce taux de croissance, est compatible avec le statut de pôle urbain défini dans le SCOT. Il correspond à environ 470 habitants supplémentaires.

Pour atteindre cet objectif démographique la commune devra réaliser de l'ordre de 230 logements.

LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE A BÂTIR POUR NE PAS DÉGRADER L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET NATUREL.

La situation :

Plus de 14,5 hectares ont été consommés pendant la période 2006-2015 pour créer 211 logements neufs en résidence principale (21 logements par an en moyenne). Les logements collectifs représentent 27% du parc des logements neufs.
La consommation moyenne est de 200 m² par logement collectif et de 900 m² par logement individuel.

Il reste 9 hectares de terrain non bâtis en zone U et 34 hectares en zone NA disponibles dans le POS de 2001. Il convient d'ajouter un potentiel de division parcellaire d'un peu moins de 6 ha en zone U. Soit un total théoriquement urbanisable d'une cinquantaine d'hectares. Par ailleurs la commune dispose d'une vingtaine de constructions mutables (granges, bâtiments vacants ...) qui représente un potentiel de 55/60 logements.

L'application des orientations du SCOT conduit à une densité moyenne d'une trentaine de logements à l'hectare.

L'objectif :

Mettre en cohérence les capacités d'urbanisation du PLU avec l'objectif démographique.

Avec la volonté de lutter contre l'étalement urbain et de limiter la consommation de terrains à bâtir, la collectivité a retenu trois pistes d'action:

► **Réduire les capacités d'urbanisation du nouveau document d'urbanisme**.

Cet effort correspond à la volonté de limiter la capacité d'urbanisation du PLU aux environs de 13,8 hectares pour l'habitat principal, 10 hectares pour les activités économiques et 2,5 hectares pour les équipements publics.

► **Limiter les secteurs d'extension urbaine.**

L'urbanisation future devra utiliser en priorité les capacités disponibles dans les espaces libres à l'intérieur des périmètres bâtis et dans la réutilisation des bâtiments mutables (logements vacants, granges).

Pour mettre en oeuvre ce principe le PLU contient l'urbanisation dans les enveloppes urbaines équipées.

Toutefois, les capacités dans ces espaces sont insuffisantes pour satisfaire l'ensemble des besoins en logements.

Pour atteindre le programme global de construction, il est donc nécessaire de prévoir des urbanisations en extension des enveloppes urbaines équipées. Pour éviter les effets de saupoudrage, un seul secteur est retenu au lieu-dit les Vignes.

Dans les secteurs susceptibles de recevoir l'urbanisation à plus long terme (extension du secteur des Vignes, secteur de Nuiselle), la commune souhaite dès à présent créer un droit de préemption de type ZAD (Zone d'Aménagement Différé) pour commencer à constituer un portefeuille foncier.

La station d'épuration ayant atteint ces capacités maximales de traitement, les deux principaux secteurs de développement urbain (le secteur des Vignes et le secteur du Paradis) sont classés en zone d'urbanisation «différée» (zone «2AU»).

Dès que la station d'épuration aura été reconstruite pour augmenter sa capacité d'accueil, le PLU sera modifié pour reclasser les zones «2AU» en zones «1AU» et permettre ainsi leur ouverture à l'urbanisation.

► Imposer dans la zone à urbaniser «des Vignes» une densité plus forte que celle que l'on a connu ces dernières décennies dans les lotissements «standards».

Le PLU vise à augmenter la densité dans la zone 2AU «des Vignes» avec une densité minimale de 40 logements à l'hectare.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :

► Diminution de moitié de la part des maisons individuelles «pures» dans le programme global de construction.
- Part actuelle des maisons individuelles «pures» : 80%
→ Objectif du PLU : 40%

► Réduction de la surface moyenne de terrains à bâtir par logement.
- Consommation actuelle moyenne par logement individuel : 900 m²
→ Objectif du PLU = 700 m² par logement.

► Diminution de plus de 27 hectares des zones à urbaniser par rapport au document d'urbanisme initial.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR PERMETTRE A TOUTES LES GÉNÉRATIONS ET TOUTES LES CATÉGORIES SOCIALES DE POUVOIR HABITER LE VILLAGE.

La situation :

64% des résidences principales sont des logements individuels.

La commune compte 54 logements locatifs sociaux ce qui représente un taux de 4,6 % du parc des résidences principales.

Le PLH (programme local de l'habitat) prévoyait pendant sa durée (6 ans: 2009/2014) la réalisation de 35 logements locatifs aidés et 10 logements en accession sociale. Aujourd'hui, 10 logements locatifs aidés ont été réalisés carrefour de Barrens et un programme de 22 à 32 logements (selon le périmètre foncier mobilisable) est à l'étude au centre du village.

Le SCOT retient un objectif de 20% du programme de logements neufs destinés à des locatifs aidés.

L'objectif :

La commune retient un programme de construction d'environ 230 logements, cohérent avec l'objectif démographique de 470 habitants supplémentaires.

Le PLU assure une mixité sociale permettant à tous de se loger. La commune valide un programme de logements aidés supérieur à l'objectif du PLH.

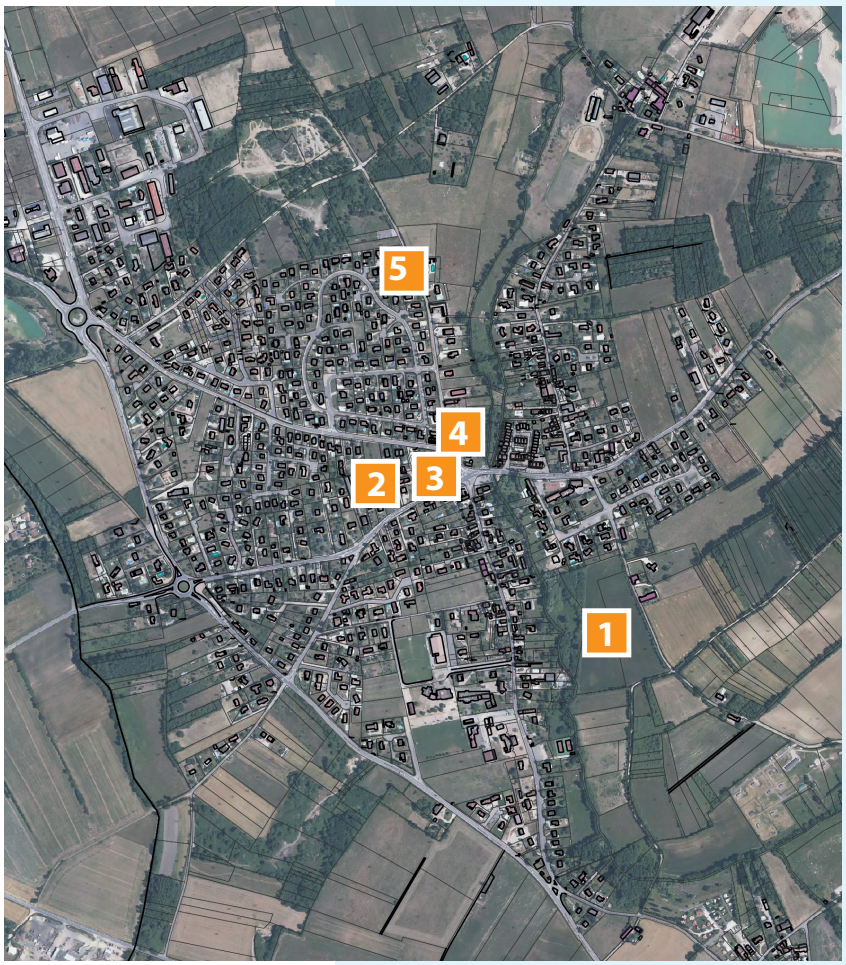
Détail du programme de construction :

- 20 logements spécifiques pour personnes âgées autonomes
- 50 logements locatifs aidés (22%)
- 30 logements en accession sociale (13%)
- le solde en accession à la propriété soit environ130 logements.

La commune poursuit également un objectif de diversification des formes urbaines afin de réduire la part de la maison individuelle «pure».

Dans les programmes de logement collectif on favorisera les appartements de petite taille (T2, T3) pour répondre à la demande des jeunes ménages, des personnes isolées ...

Catégorie de logement	Objectifs du SCOT	Objectifs du PLU	Rappel situation actuelle (PC des dix dernières années)
Individuel "pur" (10 logements/ha)	40%	40%	80%
Individuel groupé (25 logements/ha)	40%	30%	
Petit collectif (50 logements/ha)	20%	30%	20%



Localisation du programme de construction

1 - Secteur "les Vignes"
Surface envion 3.5 ha.
+ de 140 logements dont 20 pour les personnes âgées, 30 logements en accession sociale et 45 logements en location sociale.

2 - Secteur "la Girine"
Surface environ 0.7 ha.
+ de 20 logements

3- Secteur "Place de Passieu"
Surface environ 0.2 ha.
+ de 5 logements sociaux

4 - Secteur "Coeur de village"
Surface environ 0.2 ha.
+ de 6 logements.

5 - Secteur "Paradis"
Surface environ 0.7 ha.
+ de15 logements.

Total du programme de construction dans les **secteurs organisés** : + ou - 185 logements.

Total du programme de construction dans les **secteurs diffus** (petites dents creuses, divisions parcellaires, bâtiments mutables ...) : + ou - 45 logements.

FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES COMPATIBLES AVEC LE CARACTÈRE DU VILLAGE.

La situation :

La commune possède deux secteurs à vocation économique :
- les zones d'activités des Sambettes et des Serpollières qui sont à dominante artisanale ;
- le secteur commercial du coeur de village qui accueille des commerces et services de proximité.

Les zones d'activités sont aujourd'hui quasiment pleines alors que la demande d'installation reste soutenue. Les commerces de détail du coeur de village connaissent des difficultés pour subsister (certains ont fermé).

L'objectif :

► Assurer la pérennité des commerces au centre du chef-lieu

L'objectif du PLU est de maintenir les commerces existants afin de préserver l'attractivité et la dynamique du village. Le renforcement du nombre de logement à proximité du coeur de village est une des conditions du maintien d'une activité commerciale.

► Permettre l'accueil de nouvelles activités

La position stratégique de la commune, à l'intersection des routes départementales 55, 18D et 65B est un argument décisif dans la volonté de la communauté de communes de créer une zone d'activités au lieu-dit les Sablons. Cette future zone s'inscrira dans la continuité de la zone actuelle des Sambettes.

► Pérenniser l'activité des carrières dans leur périmètre actuel (dans l'esprit du Schéma Régional des Carrières) et accompagner leur remise en état en fin d'exploitation

Secteur des carrières
Carrière en cours de remblaiement
Ancienne décharge
Secteur à vocation économique
Secteur d'extension à vocation économique

COMPLÉTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La situation :

La commune dispose d'une offre d'équipements publics diversifiée qui pourrait être complétée par quelques équipements qui font actuellement défaut.

L'objectif :

La commune souhaite réaliser à moyen terme :

► **Une salle de Dojo** (lieu consacré à la pratique des arts martiaux)

► **Une mini crèche**

► **Une salle de réception d'une capacité de 150 à 200 personnes**

GARANTIR UN ACCÈS PERFORMANT AUX TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES POUR RESTER CONNECTÉ AUX AUTRES TERRITOIRES

L'intervention du Département en matière de haut et très haut débit ne relève pas d'une compétence obligatoire. Cependant, au regard des enjeux identifiés, le Département a entrepris d'apporter une réponse à la problématique «zones blanches ADSL».

L'action Départementale s'inscrit en deux temps :

- A court terme : proposer aux communes affectées par des « zones blanches ADSL » une solution d'accès à Internet haut débit efficiente et rapide à mettre en œuvre ;

- A moyen terme : définir la stratégie et les conditions d'un équipement très haut débit du département à partir des infrastructures existantes, ainsi que des initiatives privées et publiques en cours.

Le Département a entrepris en 2008 d'apporter une réponse à la problématique « zones blanches ADSL » qui impactait près de 8 000 lignes téléphoniques (1,5 % des lignes de l'Isère) et affectait plus du tiers des communes iséroises.

L'intervention Départementale consiste par le biais d'un marché de service de fournir aux communes qui le souhaitent (183 communes initialement ciblées) un accès Internet à haut débit (4 Mo) par la mise en œuvre d'une solution hertzienne (Wifi).

Synthèse

Orientations générales d'aménagement du territoire

LEGENDE :

Secteur agricole à fort enjeu

Boisement à fort enjeu environnemental

Continuité biologique

Haie à valeur environnementale et paysagère

Habitat des pelouses sèches

Secteur des carrières

Carrière en cours de remblaiement

Ancienne décharge

Enveloppe urbaine à densifier

Secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat

Enveloppe urbaine soumise au risque d'inondation

Secteur de développement à long terme. Création d'un droit de préemption (ZAD)

Secteur à vocation économique

Secteur d'extension à vocation économique

Site à valeur patrimoniale (église et site archéologique)

Coeur de village

Tracé d'un transport en commun en site propre (Meyzieu/Crémieu)

Tracé de principe d'une déviation nord de la commune

Véloroute "Via Rhôna"