

DEPARTEMENT DE LA DRÔME



Prescription: 8 septembre 2014

12 décembre 2016

Arrêt : 24 juillet 2017 **Approbation : 25 juin 2018**

1. Rapport de Présentation



Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61 Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr



SOMMAIRE

Premiere partie : ETAT DES LIEUX	
PRÉSENTATION GÉNÉRALE	2
CHAPITRE PREMIER - EXPOSE DU DIAGNOSTIC	4
A. DEMOGRAPHIE	
B. ACTIVITES ECONOMIQUES	
C. HABITAT ET URBANISATION	
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	
CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	30
A. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE	
B. RISQUES NATURELS.	
C. RESSOURCE EN EAU	
D. DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS	
E. AUTRES RESAUX ET ÉQUIPEMENTS	
F. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE	43
G. ENVIRONNEMENT NATUREL	44
H. PAYSAGE	52
CHAPITRE TROISIEME - SYNTHESE DIAGNOSTIC ET ENJEUX COMMUNAUX	57
Deuxième partie : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.	
A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D	
ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE	69
C. INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	84
Troisième partie : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	
A DIODIVEDEITE ET MILIEUX NATUDELE	00
A. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	
C. RESSOURCES NATURELLES	
D. RISQUES	
F PAYSAGE - PATRIMOINE BÂTI - CADRE DE VIE	

TABLE DES MATIERES

Première partie : E	ETAT DES L	JEUX
---------------------	------------	------

PRÉSENTATION GÉNÉRALE	2
CHAPITRE PREMIER - EXPOSE DU DIAGNOSTIC	4
A. DEMOGRAPHIE	
1. POPULATION	
1.1. Evolution	
1.2. Age de la population	
1.3. Les Ménages	
2. POPULATION ACTIVE	
2.1. Evolution de la population active	
2.2. Migrations journalières	
3. PERSPECTIVÉS DEMOGRAPHIQUES	8
B. ACTIVITES ECONOMIQUES	
1. L'AGRICULTURE	
1.1. Les exploitations	
1.2. L'occupation des sols	
1.3. Les moyens de production	
1.4. Structures en lien avec l'agriculture	
1.5. Perspectives d'évolution des exploitations	
2. ACTIVITES NON AGRICOLES	
2.1. Le tissu économique	
2.2 Emplois sur la commune	16
3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ECONOMIQUE	
C. HABITAT ET URBANISATION	17
1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	
2. BILAN DE L'UTILISATION DE L'ESPACE DEPUIS 2001	
2.1 Consommation d'Espace entre 2001 et 2015	20
3. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER	2/
3.1. Évolution des logements	
3.2. Typologie des logements	
3.3. Logement Social	
3.4. Logements spécifiques	
3.5. Rythme de la construction	
4. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	
5. BESOINS EN HABITAT	27
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	28
1. SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS	
2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS	28
3. VIE ASSOCIATIVE	28
CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	30
A. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE	31
1. TOPOGRAPHIE	
2. EAUX SUPERFICIELLES	
3. GEOLOGIE	
4. HYDROGEOLOGIE	
B. RISQUES NATURELS.	
1. INONDATION	
2. SISMICITE	
3. RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES	
4. FEUX DE FORET	

C. RESSOURCE EN EAU	
1. EAU POTABLE	
2. AUTRE RÉSEAU	
3.1. Eaux usées	
3.2. Eaux pluviales	
4. DOCUMENTS DE GESTION DES EAUX	38
4.1. SDAGE Rhône-Méditerranée	
4.2. Contrat de milieux	
D. DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS	
1. RESEAU VIAIRE ET TRAFIC	
2. TRANSPORTS EN COMMUN	
4. MODES ACTIFS	
E. AUTRES RESAUX ET ÉQUIPEMENTS	
1. GESTION DES DECHETS	
2. RESEAU NUMERIQUE ET TELEPHONIQUE	
F. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE	43
G. ENVIRONNEMENT NATUREL	44
1. OCCUPATION DU SOL ET BIODIVERSITE	44
2. ESPACES REMARQUABLES DU TERRITOIRE COMMUNAL	
2.1. Périmètre de protection réglementaire du patrimoine naturel	
2.2. Périmètre de protection contractuelle du patrimoine naturel	45
2.4. Périmètre d'inventaire du patrimoine naturel : Zones humides	46
3- FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES – TRAME VERTE ET BLEUE	48
H. PAYSAGE	52
1. CONTEXTE REGIONAL	
2. CONTEXTE LOCAL	
2.1. Organisation du territoire communal et éléments structurants	53
2.3. Les entrees de ville	
CHAPITRE TROISIEME - SYNTHESE DIAGNOSTIC ET ENJEUX COMMUNAUX Deuxième partie : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.	57
Deuxielle partie : EXPLICATION DES CHOIX RETENOS DANS LE P.L.O.	
A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. 1. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'HABITAT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	62
2. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'ECONOMIE - COMMERCE - TOURISME	
3. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS - DEPLACEMENTS - LOISIRS -	
COMMUNICATION NUMERIQUES	
4. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE PAYSAGE- PATRIMOINE - CADRE DE VIE	
 MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECO 	66
B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
B. FXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
	LOGIQUES6
ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE	LOGIQUES6
	LOGIQUES6
ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE 1. LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LEUR RÉGLEMENT 1.1. Zones urbaines 1.2. Zone à urbaniser	LOGIQUES66
ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE 1. LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LEUR RÉGLEMENT 1.1. Zones urbaines 1.2. Zone à urbaniser 1.3. La Zone Agricole A	69 69 69 71
ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE 1. LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LEUR RÉGLEMENT 1.1. Zones urbaines 1.2. Zone à urbaniser 1.3. La Zone Agricole A	LOGIQUES669697172
ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE 1. LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LEUR RÉGLEMENT 1.1. Zones urbaines 1.2. Zone à urbaniser 1.3. La Zone Agricole A	LOGIQUES66969717272
ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE 1. LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LEUR RÉGLEMENT 1.1. Zones urbaines 1.2. Zone à urbaniser 1.3. La Zone Agricole A	LOGIQUES6696971727273
ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE 1. LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LEUR RÉGLEMENT 1.1. Zones urbaines 1.2. Zone à urbaniser 1.3. La Zone Agricole A. 1.4. La zone Naturelle N. 1.5. Les changements de destination en zone A et N. 2. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION.	69697172727381

Troisième partie : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

A. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	86
1. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS	
ET DE LA BIODIVERSITE	86
2. LES EFFETS ET INCIDENCES DU PLU SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS	87
B. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX	88
1. AIR	88
2. EAU	88
3. DECHETS	88
C. RESSOURCES NATURELLES	89
1. L'ESPACE	89
2. L'EAU	89
D. RISQUES	90
E. PAYSAGE - PATRIMOINE BÂTI - CADRE DE VIE	90

1ère Partie

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

A - PRESENTATION GEOGRAPHIQUE

La commune de JAILLANS est située au pied des Monts du Matin, à 12 Km à l'Ouest de Romans et 31 Km de Valence.

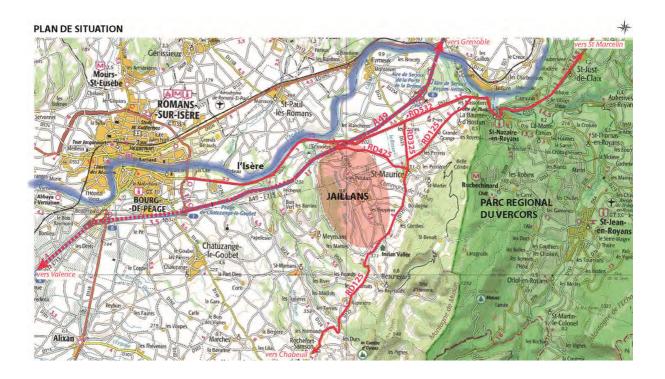
Elle s'étend sur 904 ha et son extrémité Nord est traversée par deux grands axes routiers :

- L'autoroute A49 entre Valence et Grenoble,
- La route départementale 532, axe Valence-Grenoble en rive gauche de l'Isère.

Si le quartier de l'Écancière s'est développé le long de la RD532 à cheval sur 3 communes, dont Jaillans, le village est à l'écart de ces grands axes. Il est desservi par la RD564 depuis l'Écancière.

Les communes limitrophes de JAILLANS sont :

- Eymeux au Nord,
- Beauregard-Barret à l'Ouest et au Sud,
- Hostun à l'Est.



B - ORGANISATION ET ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE

La commune est bien desservie par les grands axes de communication et notamment par l'axe autoroutier Valence – Grenoble (péage à 7 Km). Elle est également relativement proche de la gare TGV Valence Sud-Rhône Alpes (21 Km) et de la gare de Romans (13 Km).

C - LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

✓ JAILLANS fait partie de la **Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo** (issue de la fusion de plusieurs intercommunalités dont la Communauté de de communes Canton Bourg de Péage à laquelle appartenait la commune).

Cette intercommunalité regroupe 56 communes représentant 215.000 habitants.

La communauté d'agglomération dispose notamment des compétences en matière de développement économique, assainissement (collectif et non collectif), gestion des déchets, petite enfance ...

Elle est également compétente pour élaborer le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH 2018-2023 de la communauté d'agglomération a été approuvé le 8 février 2018.

✓ La commune est comprise dans le périmètre du SCOT¹ du Grand Rovaltain qui a été approuvé le 25/10/2016.

Le P.L.U. devra être compatible avec les orientations de ce document de planification, élaboré à l'échelle de 103 communes de Drôme et d'Ardèche et concernant environ 300.000 habitants.

Jaillans est considéré comme un « village rural » dans l'armature urbaine du SCOT. A ce titre, parmi les orientations à prendre en compte, il faut noter :

- > Un objectif de densité moyenne de 15 logements/ha pour jusqu'en 2025 et de 18 logements/ha à partir de 2026 dans les zones à urbaniser et les emprises foncières de plus de 3000 m² en zone urbaine.
- > Le respect des objectifs de production de logements fixés par le PLH, qui répartit les objectifs du SCOT commune par commune.
 - ✓ La commune fait également partie :
 - du syndicat intercommunal des eaux de Rochefort-Samson,
 - du syndicat intercommunal de l'Écancière,
 - du syndicat d'irrigation drômois (SID),
 - du syndicat départemental d'énergies de la Drôme (SDED).

_

¹ SCOT : Schéma de cohérence territoriale

CHAPITRE PREMIER **EXPOSE DU DIAGNOSTIC**

A. DEMOGRAPHIE

(Source : INSEE)

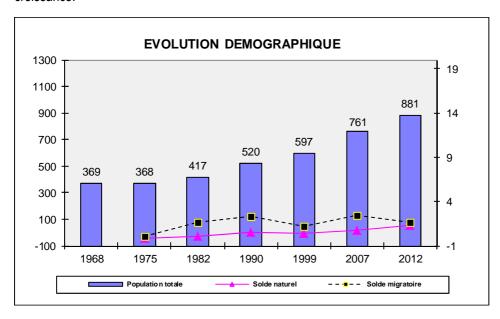
1. POPULATION

Jaillans a été érigée en commune en 1950, à partir d'une section de la commune de Beauregard-Baret. En 1954 la population de Jaillans s'élevait à 395 habitants.

1.1. EVOLUTION

La population a plus que doublé en trente ans : 417 habitants en 1982 et 898 habitants en 2013.

L'arrivée de nouveaux habitants alimente l'essentiel de la croissance démographique, sauf entre 2007 et 2012 où le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) contribue presque autant que l'apport migratoire à la croissance.



Evolution du taux de croissance annuel moyen :

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 – 2007	2007-2012
Taux de variation annuel	0,0 %	+1,8 %	+2,8%	+1,5 %	+3,1 %	+3,0 %

Le niveau de croissance s'est nettement accentué depuis 1999 avec un taux annuel moyen supérieur à 3%.

Sur la période 1999 – 2012 la population a augmenté de 284 habitants soit en moyenne 22 habitants supplémentaires par an.

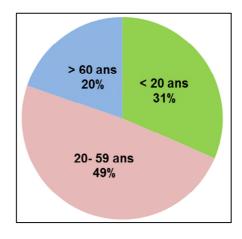
Entre 1982 et 1999, l'augmentation moyenne n'était que de 11 habitants par an.

1.2. AGE DE LA POPULATION

Répartition par tranches d'âges

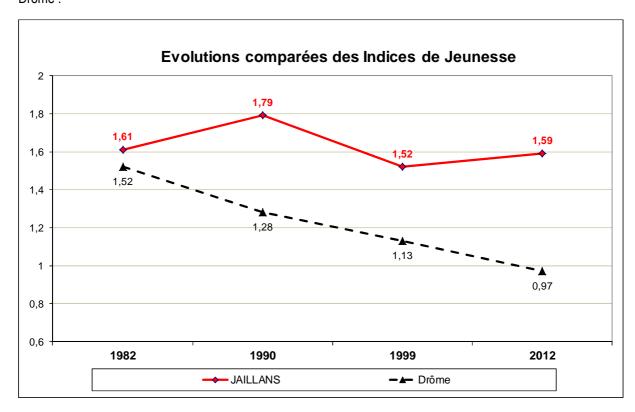
En 2012 : 31% de la population a moins de 20 ans 20% de la population a plus de 60 ans

La population de Jaillans reste donc jeune.



Evolution de l'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse, qui représente la part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans, reflète également cette évolution et montre que la population communale est nettement plus jeune qu'à l'échelle de la Drôme :

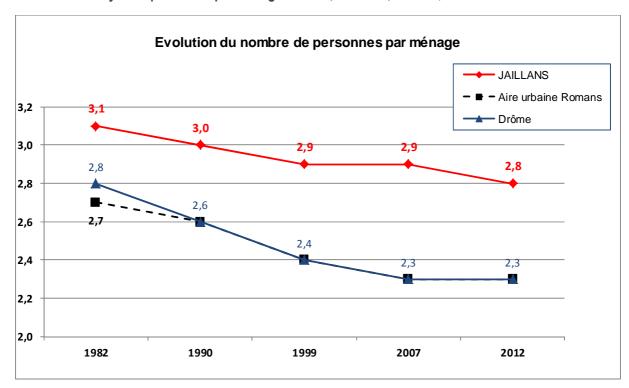


1.3. LES MENAGES

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2012

La tendance générale à la diminution de la taille des ménages est également constatée à JAILLANS, cependant le nombre de personnes par ménage reste plus important qu'à l'échelle de l'aire urbaine ou du département. :

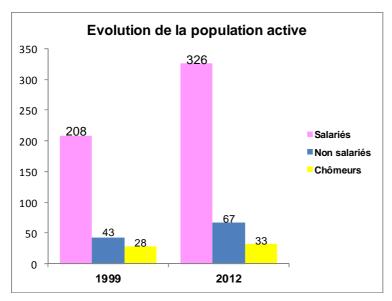
> Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,8 en 2012, contre 2,9 en 1999.



2. POPULATION ACTIVE

Évolution 1999 – 2012 : la population active a augmenté plus vite (+53%) que la population totale (+47%).

2.1. EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE



Légère augmentation de la part des salariés dans la population active : ils représentent 76,5% de la population active en 2012.

Migrations journalières : évolution 1999 - 2012 travaillant hors de la commune travaillant dans la commune 188

2.2. MIGRATIONS JOURNALIERES

En 2012, 82 % des actifs habitant à JAILLANS travaillent à l'extérieur de la commune.

2012

3. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

63 1999

La commune de Jaillans est attractive grâce à son cadre de vie rurale et sa proximité des axes de circulation et des bassins d'emplois. Cette attractivité s'est traduite par une forte croissance démographique encore plus forte depuis 15 ans (+3 % par an en moyenne entre 1999 et 2013).

Il faut noter qu'à l'échelle de l'agglomération, sur la même période, la croissance des pôles urbains a été très fragile alors que la périurbanisation s'est accentuée.

Les orientations du SCOT du Grand Rovaltain, déclinées à l'échelle de l'agglomération dans le PLH qui vient d'être approuvé, visent à :

- favoriser le développement de l'habitat sur les pôles urbains, qui doivent être renforcés démographiquement et confortés dans toutes leurs fonctions.
- prévoir un développement démographique des villages de l'espace rural en cohérence avec la capacité de leurs équipements.

Le PLH 2018-2023 fixe un objectif de production de 5 logements par an pour la commune de Jaillans.

Les capacités communales en matière de réseaux et équipements collectifs doivent donc être pris en compte pour son évolution future, de même que le nécessaire équilibre à conserver avec la préservation des activités agricoles et des ressources et milieux naturels.

C'est pourquoi, même si le renouvellement de la population est indispensable pour le maintien des équipements et services, la croissance démographique sera donc à maîtriser pour retrouver des niveaux plus durables.

B. ACTIVITES ECONOMIQUES

1. L'AGRICULTURE

L'agriculture est un élément fondamental du territoire communal :

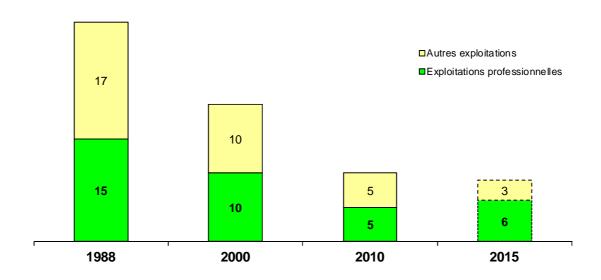
- en termes d'aménagement de l'espace et de paysage : la SAU (surface agricole utilisée) communale occupe plus de la moitié du territoire communal (57 % selon le RGA² 2000). Elle correspond à des terrains de plaine, irrigables et facilement mécanisables, mais également à des secteurs à dominante de prairie sur les premières pentes des coteaux de Baret.
- en termes d'économie locale : fin 2012, selon les données de l'INSEE, les entreprises agricoles représentaient 22 % des entreprises actives présentes sur la commune.

En ce qui concerne les productions végétales, les grandes cultures (céréales et oléo protéagineux) dominent en surface, mais la nuciculture et l'arboriculture sont également représentées. Plusieurs élevages sont également présents, dont certains dans la filière Label rouge.

1.1. LES EXPLOITATIONS

Évolution du nombre d'exploitations

Evolution du nombre d'exploitations agricoles à JAILLANS



Nota: jusqu'en 2000, les données du Recensement Général Agricole distinguaient les exploitations professionnelles (qui représentent au moins l'équivalent d'un ¾ temps de travail et une marge brute supérieure à 12 ha équivalent blé) des non professionnelles (doubles-actifs, retraités …).Le dernier RGA réalisé en 2010 distingue les moyennes et grandes exploitations (marge brute d'exploitation supérieure à 25.000 €/an) des petites.

Les données 2015 sont issues des informations recueillies lors d'une rencontre avec les exploitants agricoles.

² RGA: Recensement général agricole

Un recensement exhaustif réalisé en 2015 dans le cadre du présent PLU, révèle les données suivantes :

9 exploitations agricoles en activité siègent sur la commune :

- 6 exploitations à temps plein ;
- 3 exploitations conduites par un double-actif.

Productions végétales :

- Les grandes cultures (céréales, olé-protéagineux) occupent 77% des surfaces et concernent 7 exploitations.
- Les surfaces toujours en herbe occupent 21% des surfaces (essentiellement là où le relief est plus contraignant au pied des coteaux de Baret).
- La nuciculture est pratiquée par deux des exploitations de la commune.

Productions animales:

5 exploitations sont concernées par l'élevage qui reste relativement important et varié sur la commune avec :

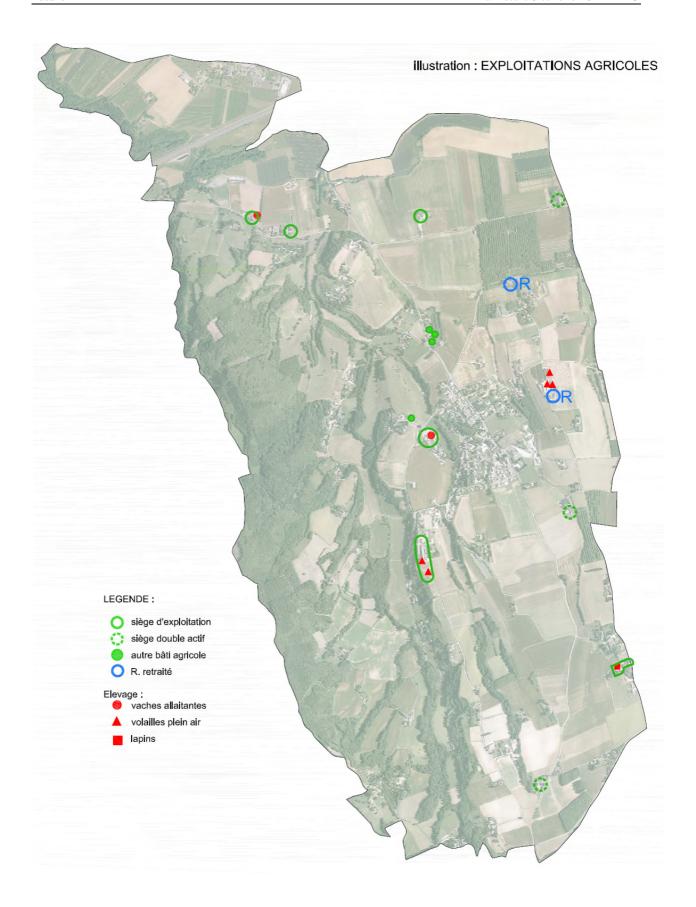
- un élevage de 47 vaches allaitantes et 19 broutards situé à l'Ouest du village ;
- deux bâtiments d'élevage de volailles de chair en label rouge (avec parcours) au sud-ouest du village (ICPE soumise à déclaration).
- un élevage de lapins d'une capacité de 2000 places (dont la cessation est programmée pour 2017).
- deux exploitations élèvent 12 vaches allaitantes, 50 brebis mères et une dizaine de chèvres.

Exploitants extérieurs à la commune :

Plusieurs exploitants extérieurs à la commune exploitent des parcelles et des élevages sur la commune. On peut citer notamment :

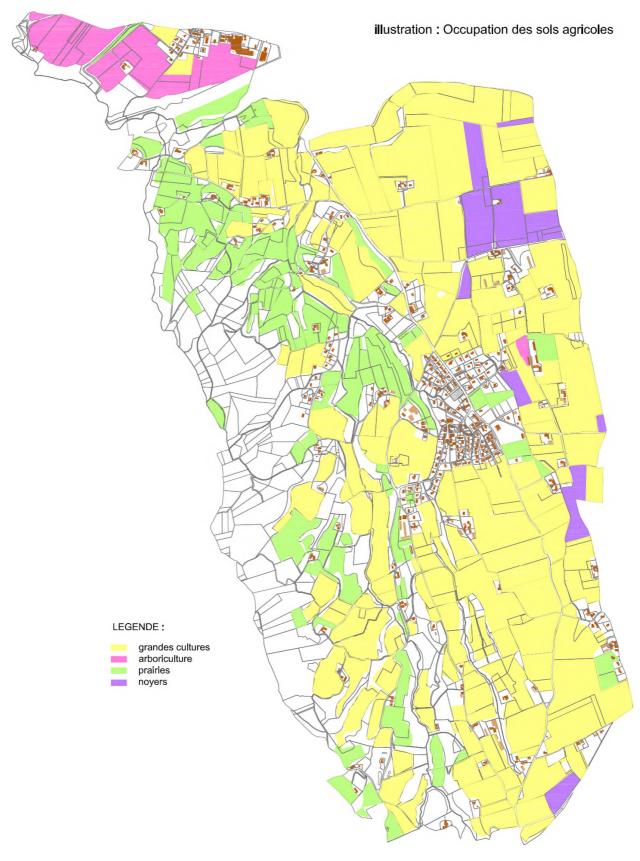
- les vergers à l'Écancière sont exploités par un agriculteur d'Eymeux;
- 3 bâtiments d'élevage de volailles de chair (poulets et pintades) en label rouge, avec parcours, situés dans la plaine à l'Est du village sont exploités par un agriculteur d'Hostun.

-...



1.2. L'OCCUPATION DES SOLS

Source : registre parcellaire graphique 2012.



1.3. LES MOYENS DE PRODUCTION

Les terres agricoles

La commune bénéficie de terres agricoles de bonne qualité dont la plupart est irrigable. Les terres situées dans la partie plane à l'Est du territoire sont plus facilement mécanisables que celles situées en pièmont à l'Ouest qui peuvent présenter des pentes importantes et sont plus morcelées.

Une grande partie des terres agricoles de la commune est concernée par des plans d'épandage des effluents d'élevage, en raison du nombre important d'élevages sur la commune, mais également sur les communes voisines.

Aires d'appellations

→ La commune est concernée par l'AOC³ « Noix de Grenoble ». 12 opérateurs revendiquent la production de noix AOC pour 37 ha de noyers.

La commune est également dans l'aire de l'AOC « Picodon », mais aucune production n'est revendiquée dans ce cadre.

→ Plusieurs IGP⁴ peuvent être signalées, dont les IGP « St Marcellin », « Ravioles du Dauphiné » ainsi que les IGP « Volailles de la Drôme » et « Pintadeaux de la Drôme ».

Label qualité

Les différents élevages de volailles présents sur la commune (5 bâtiments au total) sont tous dans la filière label rouge, ce qui explique que tous ces bâtiments soient associés à des parcours en plein air.

Irrigation

La majeure partie des terres de la commune sont irrigables avec le réseau collectif d'irrigation.

1.4. STRUCTURES EN LIEN AVEC L'AGRICULTURE

A l'Écancière sont implantés :

- les installations d'une coopérative de céréales ;
- un magasin de vente de produits de la ferme regroupant plusieurs producteurs BIO (côté Eymeux);
- un local de vente de produits de la ferme lié à une exploitation arboricole (côté Eymeux).

-

³ AOC : Appellation d'origine contrôlée

⁴ IGP : Indication géographique protégée

1.5. Perspectives d'evolution des exploitations

Sur les 6 exploitations professionnelles, aucune cessation n'est prévisible dans les 5 ans.

Plusieurs ont des projets de développement :

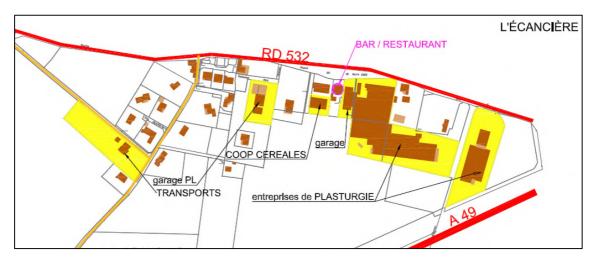
- recherche de terres à cultiver supplémentaires,
- projet de nouveau bâtiment.

2. ACTIVITES NON AGRICOLES

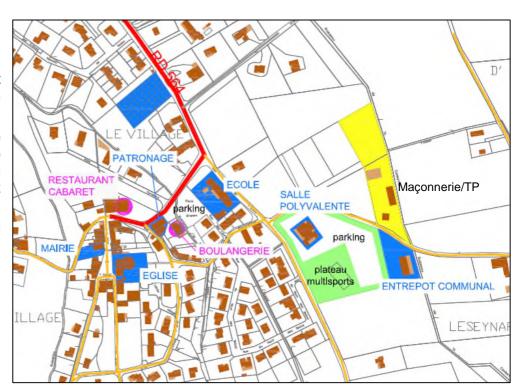
2.1. LE TISSU ECONOMIQUE

Le tissu économique (hors agriculture), même s'il est peu développé, est très diversifié :

- > le quartier de l'Écancière, le long de la RD532, accueille :
 - deux entreprises industrielles de plasturgie ;
 - plusieurs entreprises artisanales ou de services : garage transports messagerie ;
 - un bar-restaurant.



- > au village sont installés :
- une boulangerie;
- un restaurant /cabaret devenu un dancing et un bar intermittent;
- une entreprise de maçonnerie, implantée dans une zone urbaine du POS réservée aux activités économiques;
- plusieurs artisans du bâtiment ;
- une chambre d'hôtes.

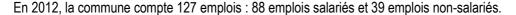


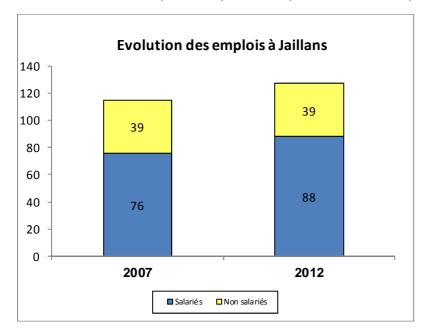
> sur le **reste du territoire** plusieurs entreprises artisanales ou de services très variées sont présentes :

- une entreprise diffusion chaussures Les Canaux ;
- une entreprise de transport La Plaine ;
- une entreprise de fabrication de Dalles et un fabriquant de ruches Corbeil ;
- une entreprise récupération matériaux et négoce Le Mas ;
- deux artisans maçons Les Vernets- Le Pouyet ;
- un paysagiste/petite maçonnerie Les canaux ;
- un tailleur de pierre -les Ayes ;
- un lieu d'organisation d'évènements + hébergement «La Bastide» Rte du ruisseau des Demoiselles ;
- deux gîtes Chemin des Cléments et chemin Gaston Ollier.

Il faut par ailleurs noter la présence à 7 Km du village de la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin, qui dispose de plusieurs lots viabilisés encore disponibles.

2.2 EMPLOIS SUR LA COMMUNE





Sur ces 127 emplois, 72 sont occupés par un habitant de la commune, soit 57% des emplois de la commune.

Le nombre d'emplois est très largement inférieur au nombre d'actifs résidant à Jaillans : 127 emplois pour 387 actifs ayant un emploi, ce qui donne un indicateur de concentration d'emplois peu élevé, de 33 emplois pour 100 actifs.

3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ECONOMIQUE

Le développement économique relève aujourd'hui de la compétence de la communauté d'agglomération.

Cette dernière dispose de surfaces viabilisées disponibles dans les différentes zones d'activités intercommunales, dont l'une proche du territoire communal.

Aucun aménagement de zone réservée aux activités économiques n'est donc prévu par l'intercommunalité à Jaillans.

La commune a cependant vocation à accueillir des activités locales (commerces, services, artisanat,...): en priorité dans le tissu urbain, mais une opportunité pourrait également être utilisée pour l'implantation de nouvelles entreprises moins compatibles avec l'habitat.

En effet, dans la partie Est de l'Écancière, où sont implantés deux activités industrielles occupant de grandes surfaces, ainsi qu'une activité artisanale, subsiste un terrain enclavé entre les activités existantes et les voies, peu propice au développement de l'habitat : l'ensemble de ce secteur pourrait être réservé aux activités économiques et permettrait l'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat.

C. HABITAT ET URBANISATION

1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Avant d'être érigé en commune en 1950, JAILLANS était une section de la commune de Beauregard-Baret.

Au début du XIXème siècle, le territoire agricole était mis en valeur par de multiples fermes et quelques hameaux, dont celui de Jaillans, situé en hauteur au-dessus du confluent de deux ruisseaux.

Le quartier de l'Écancière, à cheval sur trois communes, s'est constitué le long de la route Valence-Grenoble à partir du milieu du XIXème siècle.

Dans les quarante dernières années, le village s'est développé au gré des opportunités foncières, presque exclusivement aux dépens de terres agricoles.

Le POS actuel, approuvé en 2001, délimite des zones urbaines et à urbaniser :

- au village, avec des zones à vocation d'habitat et une zone réservée aux activités ;
- à l'Écancière, avec des zones à vocation d'habitat et une zone réservée aux activités ;

Enfin, trois zones NB sont délimitées sur 3 quartiers excentrés : Le Pouyet entre l'Écancière et le village, les Ayes au Nord-Ouest du village et les Vernets à la limite Sud-Est du territoire.

13/06/18 Plan Local d'Urbanisme – **JAILLANS**

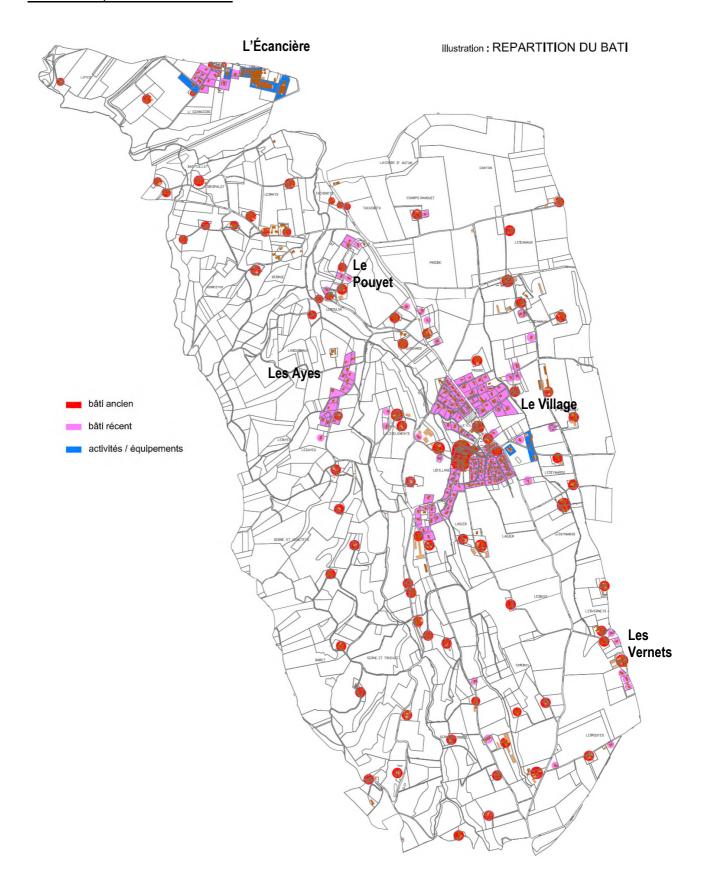
Évolution du village de 2002 à 2013 (ortho photos réalisées par la communauté de communes) :

....





Illustration : répartition du bâti en 2015



2. BILAN DE L'UTILISATION DE L'ESPACE DEPUIS 2001

2.1 CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2001 ET 2015



Bilan des surfaces urbanisées entre 2001 et 2016 ou en cours d'urbanisation pour l'habitat :

Réalisé	Surface utilisée	Logements individuels	Logements Groupés	Logements Collectifs	Total logements	Densité moyenne
Zones NB excentrées	34600 m²	19			19	6 log/ha
Écancière	5100 m ²	7			7	14 log/ha
Village	94000 m ²	63	13	11	87	9 log/ha
TOTAL	133700 m ²	89	13	11	113	9 log/ha

En cours ou en projet	Surface utilisée	Logements individuels	Logements Groupés	Logements Collectifs	Total logements	Densité moyenne
Zones NB excentrées	28100 m²	19			19	6 log/ha
Écancière						-
Village	3700 m ²	5			5	13 log/ha
TOTAL	31800 m ²	24			24	8 log/ha

Au total en 15 ans, **16,6 ha** auront ainsi été consommés, pour réaliser **137 logements**, soit une densité moyenne de **8 logements par hectare**.

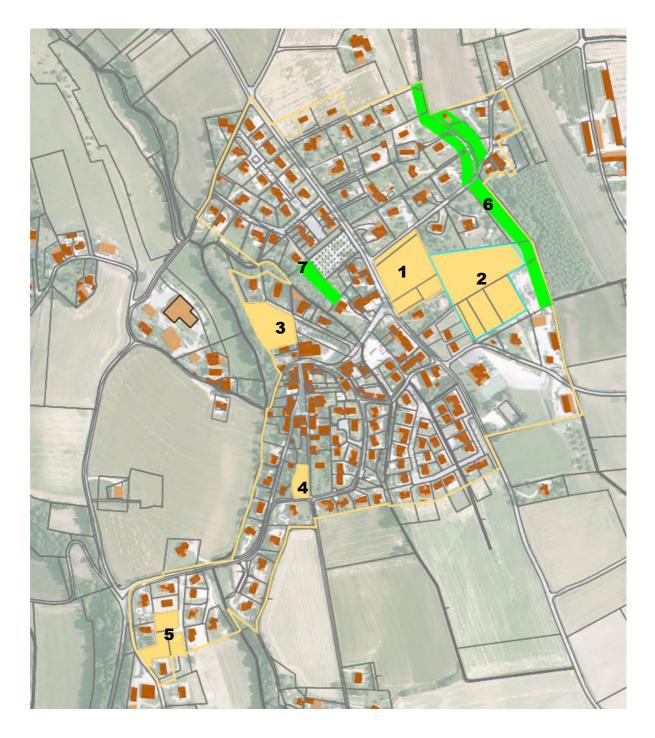
Ces terrains consommés étaient tous à l'origine des terrains agricoles.

2.2 CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Au village les espaces libres au sein des espaces bâtis correspondent à :

(voir la cartographie ci-après)

- 1- Tènement de 8400 m² dont un lotissement de 2 lots a été récemment détaché dans la partie sud sur 2200 m².
- 2-1,4 ha environ. Ce secteur n'est pas bâti car il était classé en zone Ui au POS.
- 3-Tènement de 3500 m² environ.
- 4- Terrain de 1200 m² environ (attenant à une maison d'habitation)
- 5-3 lots restant à bâtir d'un lotissement.
- 6- Bande de 10 m le long du ruisseau, à préserver en raison du risque inondation
- 7- Talus de soutènement du cimetière.



Bilan global des capacités dans le village :

Tènements inférieurs à 3000 m² ou déjà lotis : 6 logements individuels potentiels.

Tènements de plus de 3000 m²: 2,17 ha au total (potentiel théorique de 32 logements si on y applique une densité moyenne de 15 logements par hectare).

À l'Écancière : espaces libres au sein des espaces bâtis.

Capacités de densification des espaces bâtis de l'Écancière :



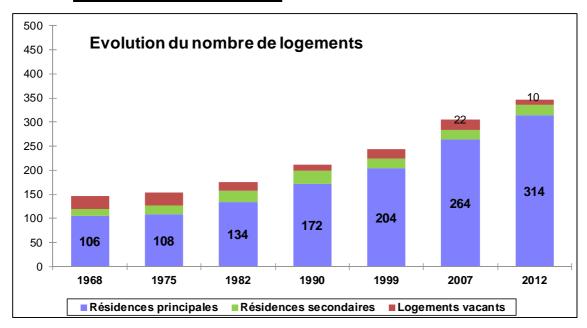
Bilan global des capacités à l'Écancière :

Pour l'habitat : Toutes les parcelles situées dans l'enveloppe urbanisée sont déjà bâties : les capacités de densification pour l'habitat sont uniquement liées à d'éventuelles divisions de parcelle, dont la probabilité reste très faible pour les années à venir.

Pour les activités : un tènement de 4800 m² enclavé entre trois voies et une entreprise de plasturgie est identifié hachures bleues).

3. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

3.1. ÉVOLUTION DES LOGEMENTS



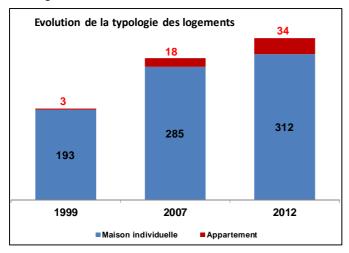
JAILLANS	1999 - 2007	2007 - 2012	
Résidences principales	+ 29 %	+ 19 %	
Population	+ 27 %	+ 16 %	

Les logements vacants dénombrés par l'INSEE en 2012 représentent moins de 3% du parc, ce qui reste très faible.

La part des résidences secondaires, 6,5% du parc, est peu importante.

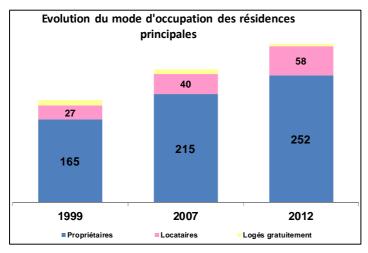
3.2. Typologie des logements

Logements individuels et collectifs



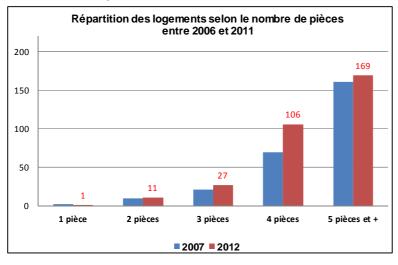
La maison individuelle reste très largement dominante avec 90 % du parc en 2012. (98% en 1999)

Statut d'occupation des logements



18,5% de logements locatifs en 2012 (13% en 1999).

Taille des logements



Très peu de logements de petite taille : seulement 12,4 % des logements (39 logements) sont des logements de 3 pièces ou moins.

3.3. LOGEMENT SOCIAL

- > Début 2016, la commune compte 18 logements locatifs sociaux et 3 logements en accession sociale :
 - 5 villas locatives communales à proximité de l'école du village.
 - 4 appartements locatifs communaux dans l'ancienne cure.
 - 2 appartements locatifs (Habitat Dauphinois) dans une ancienne bâtisse face à la mairie.
 - 7 appartements locatifs (Habitat Dauphinois), rue des Pâquerettes.
 - 3 villas en accession sociale à la propriété à l'Écancière.

Les logements sociaux représentent un peu moins de 7 % du parc des résidences principales.

3.4. LOGEMENTS SPECIFIQUES

■ Les personnes âgées :

Il n'y a pas de logement ou d'hébergement adaptés aux personnes âgées sur la commune.

Aire d'accueil des gens du voyage

La commune n'est pas concernée par une obligation de création d'aire d'accueil.

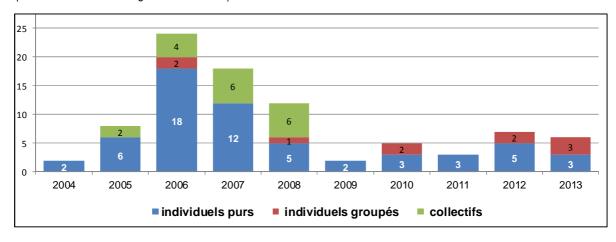
Logements anciens – logements vacants

Le nombre de logements vacants recensés par l'INSEE reste très modéré avec 10 logements vacants.

3.5. RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Nombre de logements commencés entre 2004 et 2013 :

(source : ministère du logement SITADEL)



Soit au total sur 10 ans :

- > 87 logements commencés (8,7 par an en moyenne) dont 72 neufs (83%) et 15 sur des bâtiments existants (17%)
 - 59 maisons individuelles (68%)
 - 10 logements individuels groupés (11%)
 - 18 logements collectifs (21%).

4. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La commune était concernée par le P.L.H. adopté par la Communauté de communes Canton de Bourg-de-Péage pour la période 2009-2014 et prolongé jusqu'au 31/12/2016, suite à l'intégration de la communauté de communes dans la nouvelle Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes.

Ce PLH fixait un objectif de production de 8 logements par an à JAILLANS, dont 1 locatif social.

L'agglomération Valence Romans a élaboré un nouveau PLH pour la période 2018-2023. La répartition de l'offre de logements, conformément aux orientations du SCOT, est recentrée sur les pôles urbains et plus limitée sur les villages ruraux.

L'objectif de production de logements pour Jaillans est donc réduit par rapport à celui du PLH précédent.

Le PLH 2018-2023 prévoit en effet pour Jaillans un objectif de production de 5 logements par an.

En ce qui concerne les logements sociaux, le PLH prévoit un taux global de 15% de logements sociaux en moyenne sur les 25 villages ruraux, avec une mutualisation possible.

Il faut noter que le PLH fixe par ailleurs un objectif de consommation foncière en appliquant les densités planchers du SCOT. Ces densités planchers s'appliquent en dehors des dents creuses inférieures à 1800 m².

5. BESOINS EN HABITAT

Il s'agit de permettre un renouvellement de la population, en accueillant de nouvelles familles ou jeunes ménages : en plus de l'offre traditionnelle en accession à la propriété, des logements locatifs sous forme de petits collectifs ou de logements groupés devront également être prévus.

D. SERVICES ET EQUIPEMENTS

1. SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS

Petite enfance :

La Communauté d'agglomération dispose de la compétence en la matière. Il n'y a pas d'équipement existant ou en projet à JAILLANS.

- Équipements scolaires et périscolaires :
- A l'Écancière (sur le territoire d'Eymeux) : école maternelle intercommunale gérée par le SIE de l'Écancière qui regroupe 4 communes (Beauregard-Baret, Eymeux, La Baume d'Hostun et Jaillans).

En 2014-2015 elle accueille 96 élèves de petite et moyenne sections répartis sur 4 classes (parmi eux 23 élèves habitent à Jaillans).

L'accueil périscolaire et la cantine sont également assurés sur place par le SIE de l'Écancière.

- Au village : école primaire communale :

En 2014-2015, elle comprend 4 classes et accueille 93 élèves de la grande section de maternelle au CM2.

L'accueil périscolaire est géré par l'association Familles Rurales.

La cantine est assurée par la commune.

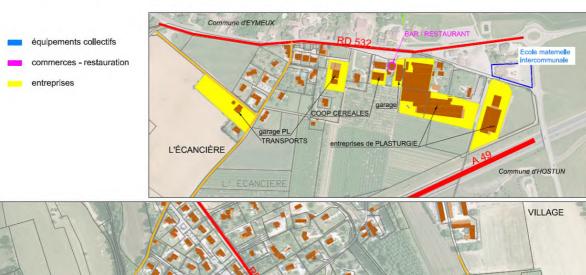
2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS

- Sports loisirs culture :
- > A l'est du centre village sont regroupés :
 - la salle polyvalente (capacité de 295 p.)
 - un plateau sportif avec un terrain multi-sports et un court de tennis.
- > La salle du patronage au centre.
- Autres
- > Mairie.

3. VIE ASSOCIATIVE

Le tissu associatif à JAILLANS comprend une dizaine d'associations couvrant des domaines variés : associations sportives, de loisirs, culturelles et diverses.

Illustration: EQUIPEMENTS / SERVICES / ENTREPRISES





CHAPITRE DEUXIEME ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE

1. TOPOGRAPHIE

La commune de JAILLANS présente un relief vallonné avec une altitude qui s'étage de 150 m à l'Est jusqu'à 450 m à l'ouest.

Le secteur le plus accidenté est situé dans la partie Ouest avec le petit massif des « coteaux de Baret », en grande partie boisé.

La pente s'adoucit dans la partie Est dont l'extrémité est guasiment plane.

2. EAUX SUPERFICIELLES

Le ruisseau de Serne est le principal cours d'eau de la commune : il draine les eaux des coteaux du Baret avant de se jeter dans l'Isère à l'Ouest de l'Écancière ;

Le ruisseau de Bitou traverse le village avant de rejoindre le ruisseau de Serne ;

Le ruisseau de Combette, qui n'est pas permanent, draine la partie agricole à l'Est.

Ces trois ruisseaux ont une orientation Sud-Nord.

Il faut également mentionner le canal de la Bourne qui traverse l'extrême Nord-Ouest du territoire communal.

3. GEOLOGIE

D'un point de vue géologique, la commune de JAILLANS est composée de terrains récents datant du quaternaire, de type sédimentaire :

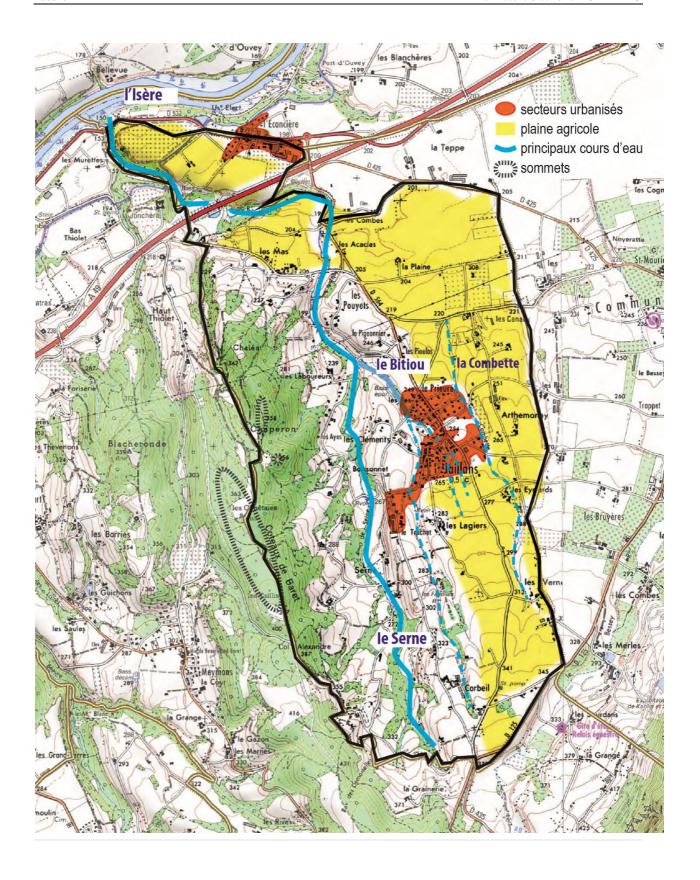
- Alluvions fluviatiles sous forme de cailloutis dans les parties Nord et Sud-Est de la commune. Leur épaisseur est variable mais atteint généralement 10 à 20 mètres.
- Limons non calcaires des plateaux villafranchiens, qui sont en lien avec le substratum mollassique, dans la partie centrale du territoire. Leur épaisseur atteint couramment quelques mètres.
- Sables mollassiques dans la partie Sud-Ouest de la commune.

4. HYDROGEOLOGIE

Ces caractéristiques géologiques expliquent la présence de plusieurs systèmes d'aquifères sur la commune :

- les « molasses miocènes du Bas Dauphiné » (qui alimentent les captages d'eau potable du syndicat des eaux de Rochefort-Samson).
- les « alluvions anciennes de la plaine de Valence et terrasses de l'Isère ».

On peut également citer des formations liées à la proximité du Vercors : « calcaires et marnes crétacés du massif du Vercors » et « formations variées en domaine complexe du piémont du Vercors ».



B. RISQUES NATURELS

1. INONDATION

La commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles.

Aucun des ruisseaux qui traversent le territoire n'a fait l'objet d'étude hydraulique.

Néanmoins, ces ruisseaux et axes d'écoulement des eaux peuvent s'avérer dangereux lors d'évènements pluvieux intenses ou prolongés.

2. SISMICITE

La commune de JAILLANS se situe en **zone de sismicité moyenne (zone 3)** selon le décret 2010-1255 du 22/1/2010 : la réglementation parasismique est donc applicable et ses préconisations sont à prendre en compte pour la réalisation des bâtiments.

3. RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES

D'après la cartographie départementale, la commune de JAILLANS est concernée par des **zones de susceptibilité faible de retrait – gonflement des argiles**. (voir le site www.argiles.fr).

La prise en compte de ce risque n'entraine pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives, détaillées sur le même site.

4. FEUX DE FORET

L'arrêté préfectoral 08-0012 du 2 janvier 2008 indique que JAILLANS présente des risques faibles pour les incendies de forêt.

L'arrêté préfectoral 2013057-0026 du 26 février 2013 définit les règles de prévention en matière d'emploi du feu, de nature du débroussaillement et d'obligations en zone urbanisée. Les dispositions de la section 2 de l'arrêté ne sont pas applicables dans la commune.

Les zones urbanisées sont à l'écart des boisements concernés par les aléas incendie de forêt.

C. RESSOURCE EN EAU

1. EAU POTABLE

Le service de l'eau relève de la compétence du syndicat intercommunal des eaux de Rochefort-Samson (SIERS), qui regroupe 8 communes.

Sur la commune de Jaillans quasiment toutes les habitations sont desservies par le réseau d'eau potable du syndicat. Les guelques habitations isolées non desservies par le réseau sont alimentées par des sources privées.

En 2014, le nombre de branchements s'élevait à 362.

Ressource

Le syndicat possède quatre ressources en eau :

Il s'agit de 4 forages dans la nappe de la molasse du miocène :

Ressource	Protection	Capacité
Forage de Serne à Jaillans	Arrêté préfectoral du 15/07/96	40 m3/h
Forage du Pinet à Chatuzange le Goubet	Arrêté préfectoral du 10/07/95	55 m3/h
Forage des Bayannins à Bourg-de- Péage	Arrêté préfectoral du 07/07/97	145m3/h
Captage de l'Ecancière à Eymeux	Arrêté préfectoral du 13/01/2001	Autorisation uniquement comme secours en cas de crise pour 15 jours consécutifs.

Le syndicat des eaux envisageant d'utiliser de manière permanente le captage de l'Écancière, une procédure de protection de la ressource est en cours : les périmètres de protection, ainsi que les prescriptions à y appliquer ont été définis par un hydrogéologue. Par ailleurs, un arrêté préfectoral définissant l'aire d'alimentation et les zones de protection de ce captage a été pris en 2015.

Distribution et qualité de l'eau

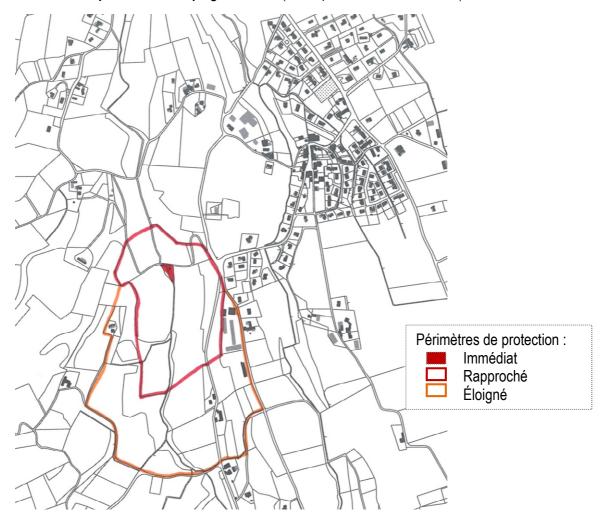
Le réseau du SIERS est maillé sur l'ensemble du territoire et l'eau est distribuée par le biais de 8 stations de reprises et 20 réservoirs à l'échelle du syndicat, dont 3 sont situés sur la commune de Jaillans : 1 réservoir de 200 m3 et 2 bâches de reprises de 50m3 et 30 m3...

L'eau est distribuée sans traitement et est de qualité satisfaisante.

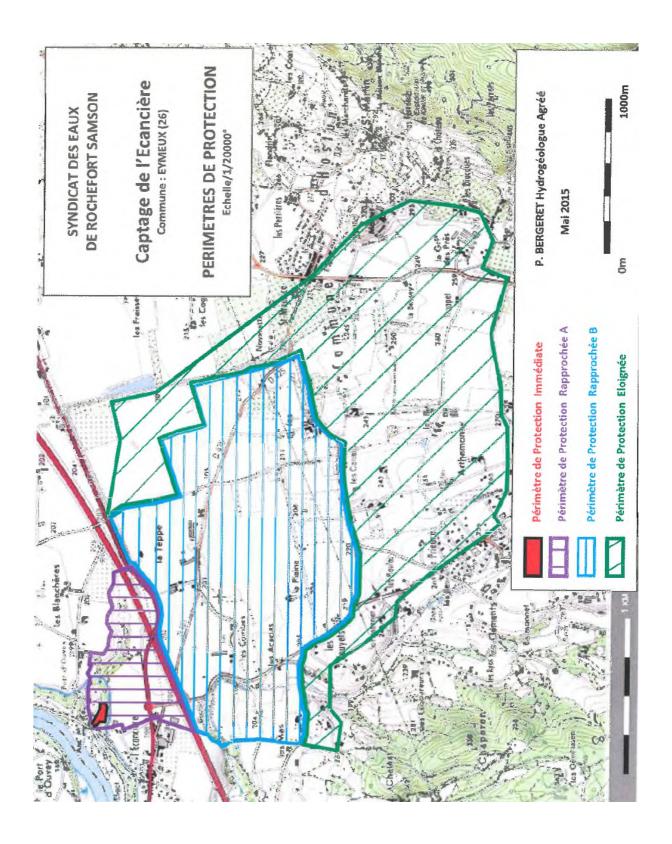
En 2014, le volume consommé à Jaillans s'élève à 48178 m³ (soit en moyenne 133 m³ par an et par abonné) : ce volume global est en diminution.

Le réseau de défense incendie est basé sur le réseau d'eau potable.

Périmètres de protection du captage de Serne (Arrêté préfectoral du 15/07/1996)



Projet de périmètres de protection du captage de l'Écancière à Eymeux, dont une partie concerne la commune de Jaillans



2. AUTRE RÉSEAU

Le réseau des eaux de Bouvarel est un réseau alimenté par une source pour un usage non potable : il comprend 41 adhérents.

3. ASSAINISSEMENT

3.1. EAUX USEES

La compétence assainissement est désormais assurée par la communauté d'agglomération. Le réseau communal est exploité en fermage.

Un schéma général d'assainissement avait été élaboré en 1998 par le Bureau d'Etudes BETURE CEREC. La communauté d'agglomération est en cours d'élaboration d'un nouveau schéma d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

Assainissement collectif

La commune dispose de deux réseaux d'assainissement collectif

- Réseau d'assainissement du village : il dessert le village et les quartiers périphériques. Il est de type séparatif.

Les effluents sont traités dans une station d'épuration de type filtres plantés, mise en service en 2006 et située au Nord-Ouest du village.

Cette station dispose d'une capacité nominale de 567 EH⁵. Le rejet des effluents traités se fait dans le ruisseau de Bitou.

Selon les données de la communauté d'agglomération, cette station est en mesure d'accepter les prévisions d'urbanisation prévues. D'après le dernier bilan effectué en 2016, la station est à 34% de sa capacité hydraulique (débit) et à 28% de sa capacité organique (DBO5). Avec l'apport de 143 habitants supplémentaires, ce niveau serait ramené à 53% en hydraulique et 75% en organique en considérant que toutes les zones urbanisables soient réellement urbanisées, y compris la zone AUf.

- <u>Réseau d'assainissement de l'Écancière</u> : il est entièrement séparatif et dessert ce quartier qui s'étend sur 3 communes (Eymeux, Hostun et Jaillans).

Les effluents sont traités dans une station d'épuration de type filtres plantés mise en service en 2004, d'une capacité de 350 équivalents habitants. Cet ouvrage à caractère intercommunal est implanté à l'Ouest de l'Ecancière sur la commune de Jaillans. Les derniers bilans montrent qu'elle est utilisée à moins de la moitié de sa capacité et que les rendements épuratoires sont très satisfaisants.

Assainissement non collectif

La compétence assainissement autonome relève également de la communauté d'agglomération qui gère le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

-

⁵ EH: Équivalent Habitant

3.2. EAUX PLUVIALES

Selon les 1ères données du schéma général d'assainissement, la commune de Jaillans ne présente pas d'enjeu ou de dysfonctionnement majeur à envisager et identifié à ce jour en termes de gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisation future.

Le projet de zonage préconise de gérer les eaux pluviales dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de ne pas multiplier les ouvrages de gestion.

4. DOCUMENTS DE GESTION DES EAUX

4.1. SDAGE RHONE-MEDITERRANEE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, adopté par le comité de bassin le 20 novembre 2015 s'applique pour la période 2016-2021.

Il fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin, ainsi que les objectifs de qualité des eaux à atteindre. Il est basé sur huit orientations fondamentales mises en œuvre par le biais d'un programme de mesures :

- 1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- 2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- 3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- 4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- 5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- 6. Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- 7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- 8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

4.2. CONTRAT DE MILIEUX

> La commune de JAILLANS fait partie du périmètre du **SAGE** (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) intitulé « **Molasses miocènes du Bas-Dauphiné et alluvions de la plaine de Valence**».

Le périmètre de ce SAGE concerne 140 communes (sur la Drôme et l'Isère), qui totalisent un territoire de 2018 m². Le portage est confié au département de la Drôme en partenariat avec celui de l'Isère.

L'élaboration de ce SAGE a débuté fin 2013 : l'objectif poursuivi est une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau souterraine sur le territoire.

> La commune de JAILLANS n'est concernée par aucun contrat de rivière.

D. DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

1. RESEAU VIAIRE ET TRAFIC

Deux grands axes de circulation entre Romans et Grenoble traversent la partie nord du territoire :

- L'autoroute A 49, avec un échangeur à La Baume d'Hostun à 7 Km du village ;
- La RD 532, qui traverse l'Écancière (trafic moyen journalier de plus de 7000 véhicules/jour en 2013).

Ces deux voies sont classées à grande circulation. Elles sont donc soumises aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés, interdiction de construire dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation).

Elles sont également classées comme voies bruyantes : dans les zones de bruits définies de part et d'autre de ces axes par l'arrêté préfectoral du 20/11/2014, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être appliquées.

Le village est à l'écart de ces grands axes, il est desservi par la RD 564 qui le relie à la RD532 au Nord (trafic moyen journalier de 1350 véhicules/jour en 2013).

La RD 125 (La Baume d'Hostun – Chabeuil) tangente la partie sud-est du territoire communal (trafic moyen journalier de 764 véhicules/jour en 2013).

La RD 425 (Hostun – l'Écancière) tangente la partie nord-est du territoire.

Un réseau de voies communales irrigue la plaine et relie la commune à Hostun : ce réseau ne connait qu'un trafic local.

On remarque qu'aucune voie routière ne franchit les coteaux de Baret à l'ouest de la commune.

2. TRANSPORTS EN COMMUN

La commune appartient au périmètre du syndicat Valence Romans Déplacements, mais n'est pas desservie par une ligne de transport urbain.

Elle est uniquement desservie par les transports scolaires.

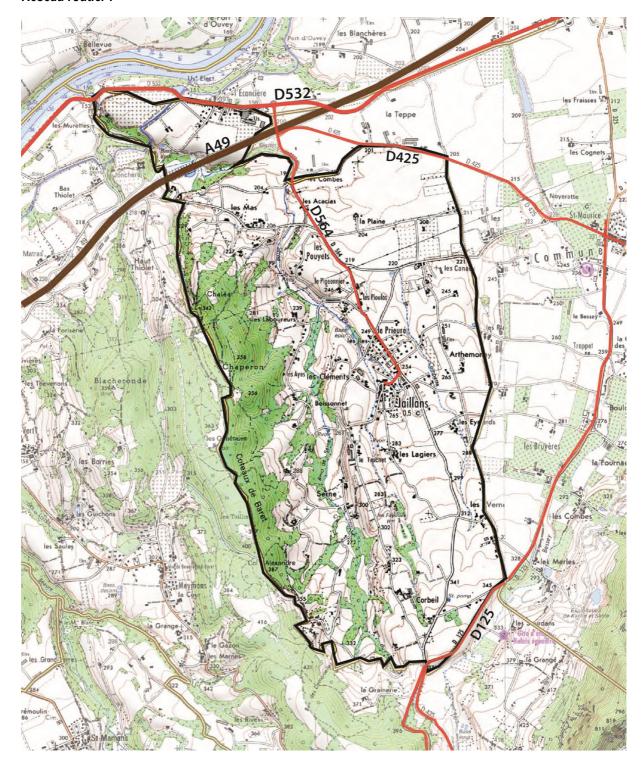
La commune est située à 21 Km de la gare de Valence TGV et 13 Km de la gare de Romans.

3. STATIONNEMENTS

Plusieurs espaces publics de stationnement sont présents au village :

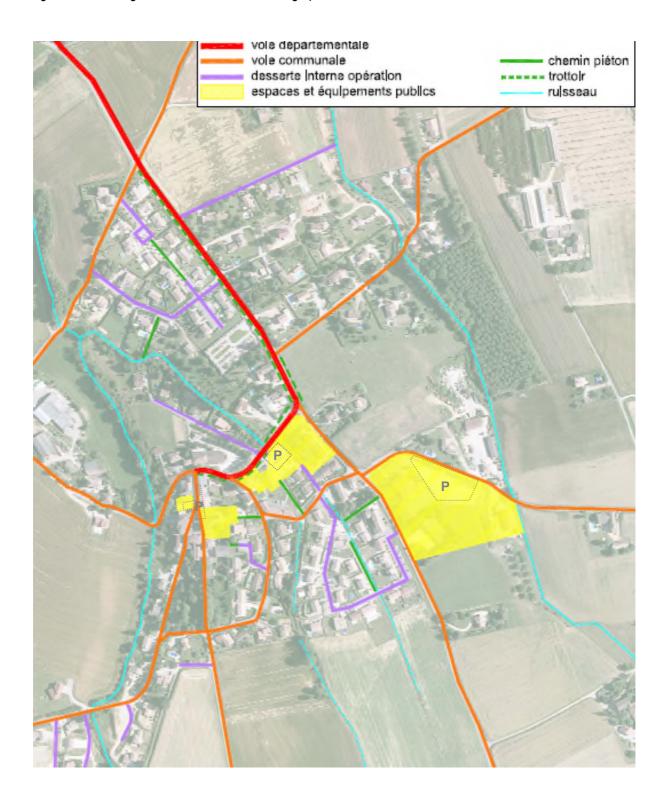
- Près de la Mairie et de l'église : 15 places environ ;
- Place Jean Granet :
- Salle polyvalente :

Réseau routier :



4. MODES ACTIFS

Dans le village la départementale est équipées de trottoirs. Quelques cheminements réservés aux piétons sont également aménagés, comme le montre la cartographie suivante.



E. AUTRES RESAUX ET ÉQUIPEMENTS

1. GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets est du ressort de la Communauté d'agglomération qui assure la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Collecte des ordures ménagères

Les Ordures Ménagères sont collectées en bacs roulants collectifs. Les ordures sont collectées une fois par semaine.

Tri sélectif et déchetteries

Des points d'apports volontaires sont mis à disposition sur la commune.

Ces points d'apport permettent de collecter les emballages légers, le verres, les papiers et journaux.

La déchetterie intercommunale la plus proche est située à l'Écancière.

Traitement et élimination des déchets :

La communauté d'agglomération adhère au SYTRAD qui assure le tri sélectif et la valorisation des déchets.

Les ordures ménagères sont traitées dans l'un des centres de valorisation du SYTRAD, afin d'en extraire les matériaux recyclables et matières organiques et ainsi diminuer le volume des déchets ultimes enfouis ;

2. RESEAU NUMERIQUE ET TELEPHONIQUE

Le niveau de couverture par le réseau ADSL est relativement bon et de bonne qualité, le répartiteur étant situé sur la commune, au niveau du guartier du Pouyet.

La fibre optique traverse la partie nord du territoire et dessert ensuite la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin à la Baume d'Hostun.

Le déploiement de la fibre dans les foyers est prévu d'ici 10 ans, la maîtrise d'ouvrage en sera assurée par le syndicat mixte ADN (Ardèche Drôme Numérique).

F. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE

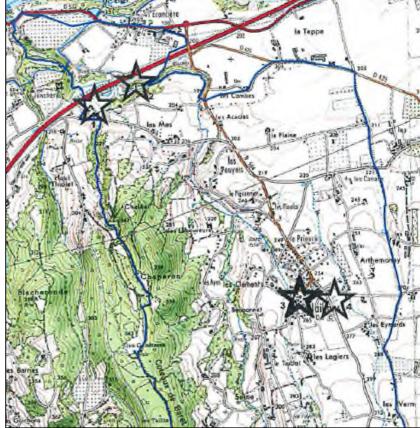
- > L'église Sainte-Marie, située au village est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques (inscription le 13/07/1926).
- > Le village présente plusieurs bâtisses d'intérêt patrimonial :
 - une maison avec clocheton, rue de la Tour,
 - une maison avec pigeonnier,
 - l'ancienne cure.
- > D'autres éléments du patrimoine bâtis peuvent être signalés :
 - l'aqueduc de la Jonchère pour le canal de la Bourne,
 - calvaires, ...





>La carte archéologique nationale recense plusieurs entités archéologiques à Jaillans :

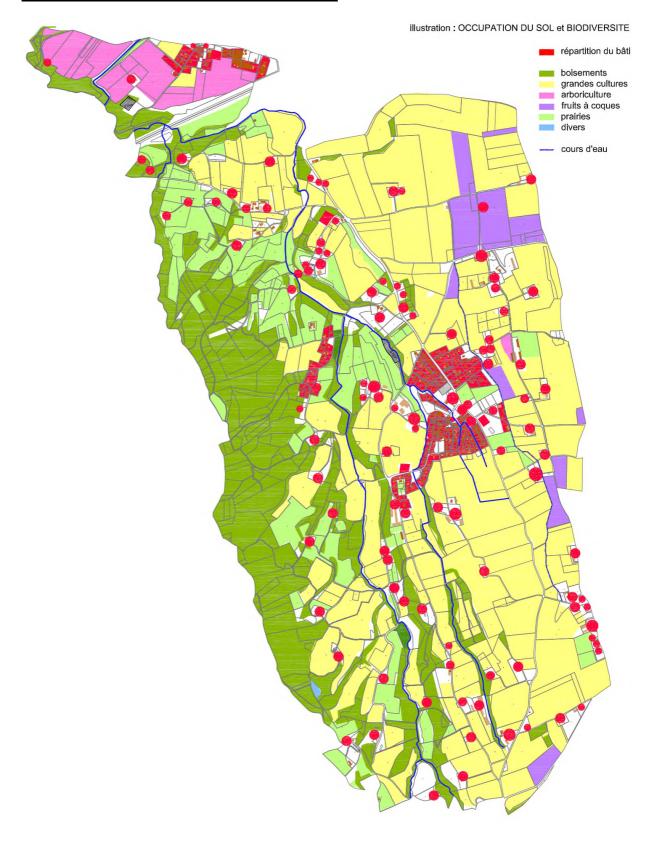
- 1- Habitat (gallo-romain et période récente) : Bas Thiolet Sud-Est du chateau de la Jonchère.
- 2- Habitat (gallo-romain et période récente) : L'Écancière, au bord du ruisseau du Serne.
- 3- Église et prieuré Ste Marie, enceinte urbaine (moyen-âge).
- 4- Habitat ? Production métallurgique ? (gallo-romain) : Les Eymards



Non localisés: Habitat, moulin, château fort (moyen-âge)

G. ENVIRONNEMENT NATUREL

1. OCCUPATION DU SOL ET BIODIVERSITE



2. ESPACES REMARQUABLES DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1. PERIMETRE DE PROTECTION REGLEMENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL

Le territoire de Jaillans n'est concerné par aucun périmètre de protection réglementaire du patrimoine naturel (réserve naturelle, arrêté de protection de biotope,).

2.2. PERIMETRE DE PROTECTION CONTRACTUELLE DU PATRIMOINE NATUREL

Le territoire de Jaillans n'est concerné par aucun périmètre de protection contractuelle du patrimoine naturel.

> Le site Natura 2000 le plus proche est le site d'importance communautaire « Monts du matin, Combe Laval et Val Ste-Marie » : sa partie la plus proche est située à 1,5 Km de la limite sud du territoire de Jaillans et à plus de 3 Km des premières constructions du village. Ce site s'étend sur les flancs de la Montagne de Musan, contrefort du Vercors.

> La limite ouest du Parc Naturel Régional du Vercors est située à plus de 3 Km à l'Est de la limite du territoire de Jaillans.

2.3. PERIMETRE D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL : ZNIEFF

Rappel : Les ZNIEFF sont des inventaires qui caractérisent les espaces naturels dont l'intérêt faunistique et floristique est remarquable. L'inventaire ZNIEFF se compose de deux types de zones, dites ZNIEFF I et ZNIEFF II.

Les zones de type II sont de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés ou qui offrent d'importantes potentialités biologiques.

Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, notamment en tenant compte du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Les zones de type I sont des secteurs d'une superficie généralement plus limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou des transformations même limitées.

Un seul périmètre d'inventaire du patrimoine naturel est présent sur le territoire de Jaillans :

► La ZNIEFF de type II n°3816 - « ZONE FONCTIONNELLE DE LA RIVIERE ISERE A L'AVAL DE MEYLAN » qui concerne uniquement la petite partie du territoire située au nord de l'A49, soit le secteur de l'Écancière jusqu'à l'Isère.

Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de ce réseau fluvial, dont les tronçons abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables (ainsi que certains secteurs de « balmes » sableuses proches de la rivière) sont retranscrits par plusieurs zones de type I (il n'y en pas sur la commune).

L'ensemble exerce tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau. Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

Le zonage de type II traduit également la cohérence de cet ensemble écologique, et illustre les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales en tant que zone d'alimentation ou de reproduction, mais aussi que zone d'échanges avec le fleuve Rhône à l'aval. La basse vallée constitue par ailleurs un axe migratoire important pour l'avifaune.

Le SDAGE rappelle enfin que la basse vallée de l'Isère s'inscrivait historiquement dans le domaine vital des poissons migrateurs rhodaniens.

D'autres périmètres d'inventaire du patrimoine naturel sont présents à peu de distance :

- > ZNIEFF de type II n°2608 « CHAINONS OCCIDENTAUX DU VERCORS » qui concerne les monts du matin à l'est du territoire communal.
- > ZNIEFF de type I n°26000041 « Pelouses de Barandon », située à plus de 200 m au Sud-Ouest de la limite communale (et à plus de 2Km des dernières constructions du village), sur la commune de Beauregard-Barret.
- > ZNIEFF de type I n°26050009 « Rebord occidental du Vercors, du pas de Bouvaret au cirque de Peyrus », située à plus d'un Km au Sud de la limite communale (et à plus de 3Km des dernières constructions du village), sur la commune de Beauregard-Barret.

2.4. PERIMETRE D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL : ZONES HUMIDES

D'après le code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont définies comme: « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les inventaires des zones humides cherchent à répondre à l'objectif législatif de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

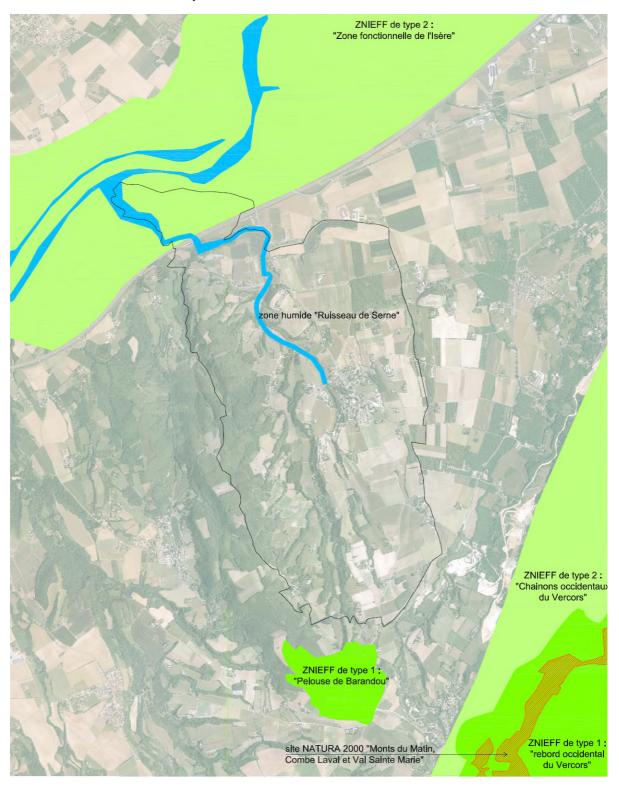
L'inventaire des zones humides de la Drôme indique qu'une zone humide est présente à Jaillans :

► La zone humide - « Ruisseau de Serne » :

La zone humide associée au ruisseau de Serne correspond essentiellement aux boisements (de type aulnaiesfrenaies médio-européennes) qui le bordent.

Cette zone humide est importante notamment pour sa fonction d'habitat pour des espèces animales et végétales et elle permet des connexions biologiques avec d'autres milieux naturels et constitue un corridor écologique.

Milieux naturels : inventaires et protections contractuelles



3- FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES – TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue (TVB) constitue l'un des projets phares du Grenelle de l'Environnement. Ces aspects sont développés :

> A l'échelle régionale dans le cadre des Schémas régionaux de cohérence écologiques (SRCE) :

La France s'est engagée dans une politique de préservation et de restauration des continuités écologiques nécessaires aux déplacements des espèces, qui vise à enrayer la perte de biodiversité. Cette politique se décline régionalement au sein du SRCE.

Le SRCE a aussi pour objectif de définir la trame verte et bleue régionale à travers l'identification :

<u>De réservoirs de biodiversité</u> : ils correspondent aux périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel (APPB, Réserves naturelles, cœur des Parcs nationaux, réserves forestières biologiques, SIC/ZSP, ZNIEFF 1 & 2...);

<u>D'espaces perméables</u> : il s'agit d'espaces support de la fonctionnalité écologique du territoire reconnaissant et valorisant la contribution de la nature « ordinaires » aux continuités écologiques ;

<u>De corridors écologiques</u> dont certains d'importance régionale. Ces corridors pointent un enjeu de maintien et/ou de remise en bon état de lien entre réservoirs de biodiversité et/ou espaces perméables.

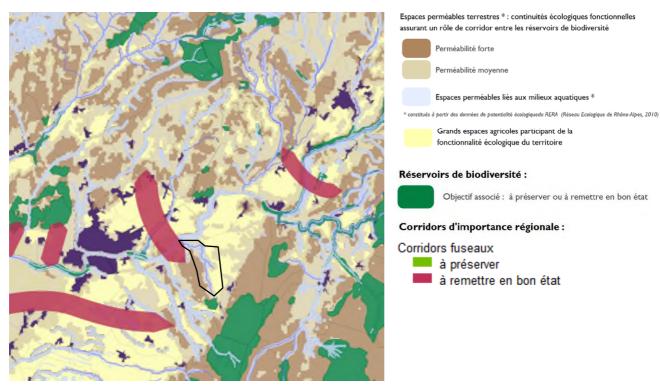
Le Conseil régional du 19/06/2014 a adopté le SRCE Rhône-Alpes.

Les SCOT doivent être compatibles avec le SRCE et, en l'absence de SCOT, les PLU doivent être compatibles avec le SRCE.

> A l'échelle intercommunale, dans le cadre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) :

Jaillans s'inscrit dans le territoire du SCOT du Grand Rovaltain, approuvé le 25/10/2016. Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT traduit les orientations du SRCE Rhône-Alpes.

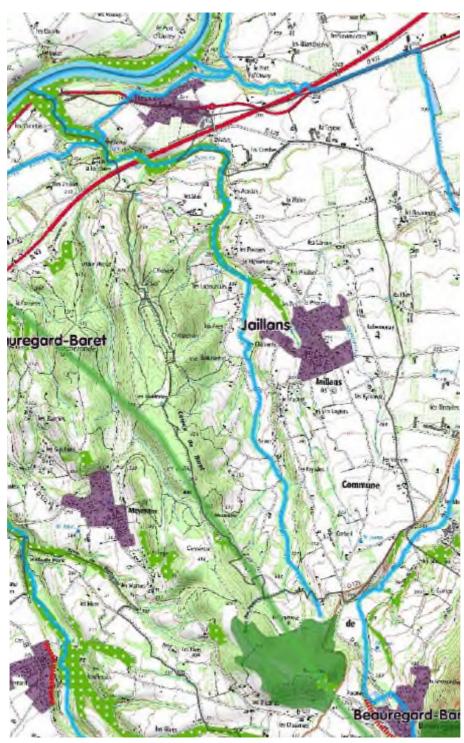




Cette carte met en évidence un corridor d'importance régional à remettre en bon état à l'ouest du territoire communal : il s'agit d'un corridor permettant les connexions entre le Vercors au Sud et les collines au Nord de l'Isère, via le petit massif des coteaux du Baret, qui s'il ne représente pas un réservoir de biodiversité, constitue un secteur de forte perméabilité.

Le ruisseau du Serne et son affluent le Bitou, constituent un élément de la trame bleue à préserver.

Cartographie du SCOT du Grand Rovaltain pour le secteur de Jaillans :



Enveloppe urbaine



Réservoirs de biodiversité

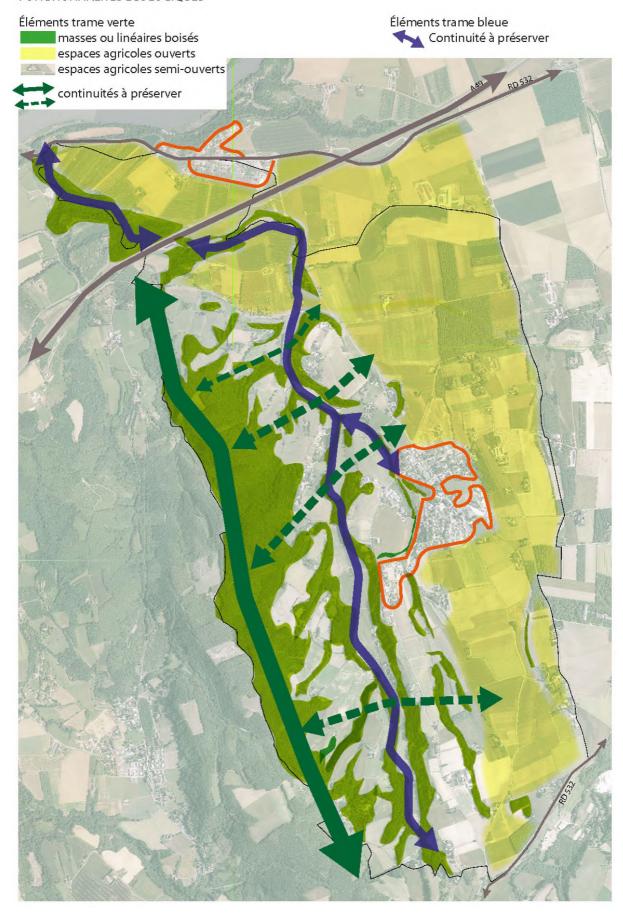
Pelouses sèches et zones humides relevant d'un inventaire départemental au 01/12/2013
Espace naturel remarquable : Arrêté de biotope, Natura 2000 (au 16 mars 2016), Znieff 1,

Corridors écologiques d'intérêt supra communal

Corridor vert
Corridor bleu

Fonctionnalités écologiques à préserver à l'échelle de Jaillans :

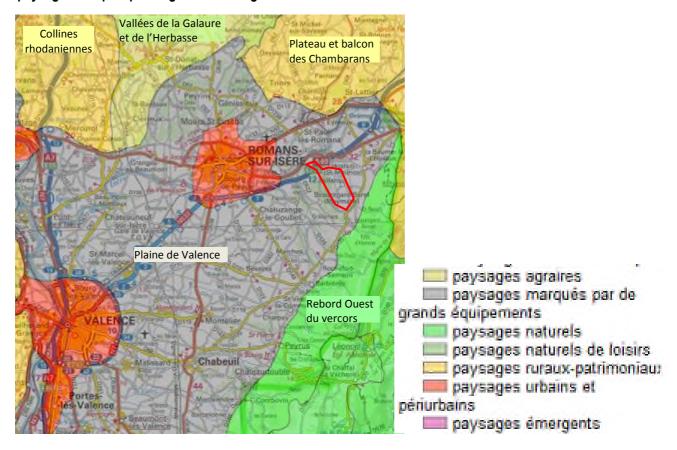
FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES



H. PAYSAGE

1. CONTEXTE REGIONAL

D'après l'atlas du paysage de Rhône-Alpes, la commune de JAILLANS est située dans l'unité paysagère : « Plaine de Valence et basse vallée de la Drôme jusqu'au piémont ouest du Vercors » qui fait partie des paysages marqués par de grands aménagements.



Les paysages marqués par de grands aménagements correspondent essentiellement à des couloirs géographiques de déplacement fortement aménagés aux XIXème et XXème siècles.

L'atlas régional des paysages fixe les objectifs suivants pour les politiques publiques concernant ce type de paysage :

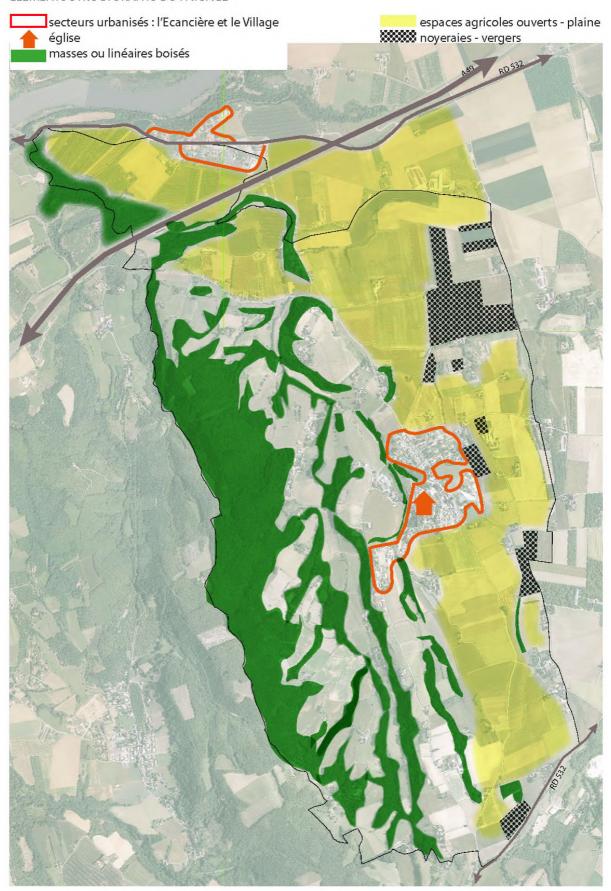
- Pérenniser les coupures vertes (d'aspect naturel ou rural) sur les itinéraires, et éviter le développement d'une urbanisation continue et monotone aux abords des infrastructures.
- Identifier les espaces très perçus visuellement par les usagers des grandes infrastructures : piémonts, points focaux particuliers, crêtes et lisières, seuils. Préserver spécialement la qualité paysagère de ces espaces et mettre en valeur des cônes de vue intéressants.
- Assurer la requalification paysagère des sites de reconversion industrielle.
- Aborder les projets d'infrastructures nouvelles comme des projets paysagers.
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des riverains par la reconquête paysagère des abords d'infrastructures, berges, coteaux...

A Jaillans, ce type de paysage correspond surtout à la partie Nord du territoire, traversée par l'A49 et la RD532.

2. CONTEXTE LOCAL

2.1. Organisation du territoire communal et elements structurants

ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE



Les coteaux de Baret qui marquent la partie Ouest du territoire en sont l'un des éléments structurants les plus marquants et les plus remarquables. Leur piémont entaillé par plusieurs ruisseaux offre des ambiances pittoresques presque bocagères. Les boisements accompagnant les ruisseaux, marquant les combes ou les différences de niveaux sont autant d'éléments qui structurent ce paysage.





La partie Est, à dominante agricole, est relativement monotone, bien qu'elle soit marquée par endroit par les noyeraies, mais elle offre surtout des vues remarquables sur le Vercors à l'arrière-plan.





Le village, à l'écart des grands axes routiers, est peu visible, néanmoins la silhouette de l'église se détache nettement depuis certains endroits.

La partie nord du territoire est marquée par les infrastructures : tranchées de l'autoroute A49, RD538 avec un rond-point très routier et le village rue de l'Écancière.

2.2. LES ENTREES DE VILLE :

A l'Écancière:





Le village rue s'est constitué le long de l'axe Romans –Grenoble : la partie Ouest présente un double alignement de construction qui s'élargit rapidement pour dégager des espaces de stationnement liés aux activités : barrestaurant – garage – coopérative de céréales ...

Cette entrée de ville est donc très routière et le vaste dégagement bitumé peu esthétique, avec en outre les vestiges d'une ancienne station-service, ne permet pas de distinguer les limites entre espace public et espaces privés. Le stationnement et la circulation sont plutôt anarchiques sur ce secteur, où est en outre situé un arrêt de bus.

Au Village:



L'entrée principale (entrée sud sur la RD 564) est progressive : la départementale se dote de trottoirs quand elle traverse les premiers quartiers urbanisés, les clôtures des constructions sont à dominante végétale et cadrent la voie. Le Vercors est visible à l'arrière-plan.





L'entrée Est (depuis Hostun) se fait par une voie communale plus étroite et elle présente un caractère hétéroclite, avec des bâtiments d'activités, un silo, ...



Vue du village depuis l'Est :



La silhouette du village est particulièrement remarquable depuis l'Ouest et se détache sur les contreforts du Vercors.

Vue du village depuis l'Ouest :



2.3. LES PAYSAGES BATIS:



Seule la partie la plus ancienne du village, présente un bâti aggloméré très dense, avec des bâtiments en R+2 +combles le plus souvent. Les fermes situées à proximité, qui font maintenant partie du village présentent un bâti comprenant plusieurs volumes juxtaposés ;

L'urbanisation plus récente s'est faite sous forme de lotissements ou au coup par coup, sur des terrains dont la taille est variable, mais où le plus souvent la maison est au milieu de la parcelle.

Quelques opérations de logements collectifs ou groupés ont également été réalisées, dans le respect des volumes du bâti traditionnel local.





SYNTHESE DIAGNOSTIC ET ENJEUX COMMUNAUX

DÉMOGRAPHIE

Constats:

- ✓ Commune rurale de 900 habitants avec 82% des actifs travaillant à l'extérieur (proximité du bassin de Romans)
- ✓ Croissance démographique soutenue depuis 30 ans et une population qui reste plutôt jeune :
 - + 3% par an en moyenne de 1999 à 2012

En 2012 : 31% de moins de 20 ans et 20% de plus de 60 ans.

Indice de jeunesse = 1,6

✓ Le nombre de personnes par ménage reste élevé même s'il est en diminution : 2,8 personnes par ménage en 2012.

Enjeux - Objectifs:

- > Un développement démographique modéré et encadré en vue de pérenniser, voire développer, les commerces et services et rentabiliser les équipements publics.
- > Faciliter le maintien et l'accueil des jeunes actifs, des familles sur la commune.

HABITAT ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

Constats:

- ✓ 2 pôles urbains : le Village et l'Écancière et 3 quartiers excentrés développés dans le cadre de zones NB du POS
- ✓ Parc de logements encore concentré sur la maison individuelle (90%) en propriété (80%), mais une certaine diversification est amorcée depuis 1999.
- ✓ Très peu de logements vacants.

√ 16,6 ha urbanisés depuis le POS de 2001 : Réalisé : 110 logements sur 12,6 ha = 8,7 log/ha

En cours: 28 logements sur 4 ha = 7,1 log/ha

✓ Disponibilités dans les espaces bâtis :

Au village : 2,6 ha au village + 2 dents creuses + 5 lots à bâtir

A l'Écancière : 0,48 ha activités

Enjeux - Objectifs:

- > En plus de la construction de maisons individuelles en propriété, prévoir des logements locatifs abordables en collectif ou groupés, des logements en accession sociale à la propriété, des maisons locatives.
- > Prendre en compte les objectifs du PLH.
- > Prendre en compte les orientations du SCOT : développement possible uniquement en continuité des 2 enveloppes principales (village et Écancière) densité moyenne minimale de 16 à 18 logements / ha

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET TOURISTIQUE

Constats:

- ✓ Une agriculture dynamique
- ✓ Un commerce de proximité au village Des services liés à la RD532 à l'Écancière (garages bar restaurant)
- ✓ Des entreprises industrielles et artisanales à l'Écancière Quelques artisans au village et des artisans et entreprises de services dispersés sur le territoire communal
- ✓ Un parc d'activités intercommunal à proximité (ZA des Monts du Matin à la Baume d'Hostun) à côté de l'échangeur autoroutier

Enjeux - Objectifs:

- > Assurer la pérennisation de l'activité agricole pour préserver la vocation agricole de la commune
- > Conforter le niveau de commerces et de services
- > Maintenir et développer l'activité artisanale et de services sur la commune
- > Pérenniser les entreprises industrielles à l'Écancière
- > Contribuer à l'offre d'hébergement agro-touristique sur le secteur des Monts du Matin

EQUIPEMENTS – DEPLACEMENTS – LOISIRS

Constats:

- ✓ Équipements collectifs en adéquation avec le statut de « village » de la commune :
 - école communale de 4 classes au village pas de salle disponible.
 - école maternelle intercommunale de 4 classes à l'Écancière pas de salle disponible.
 - salle polyvalente + terrain multisport + tennis + salle du patronage au village
- ✓ Les deux pôles urbains sont reliés par une voie départementale non sécurisée pour les vélos et piétons
- ✓ Des cheminements piétons ou trottoirs qui desservent bien le village
- ✓ Pas de desserte « efficace » par les transports en commun.
- ✓ L'assainissement collectif (géré par la communauté d'agglomération) dessert tout le village (station utilisée à moins de 50% de sa capacité) et l'Écancière (station utilisée à moins de 50% de sa capacité).

IDENTITE COMMUNALE: PAYSAGE - PATRIMOINE - CADRE DE VIE

Enjeux - Objectifs:

> Conserver le caractère du village :

- Silhouette caractéristique à préserver vue de l'Ouest
- Favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions : hauteurs, volumes, orientation, implantation par rapport à l'espace public, aspect des clôtures et des annexes
- > Limiter l'implantation d'activités nuisantes pour l'habitat dans le tissu urbain : nuisances sonores, olfactives, visuelles, environnementales,...
- > Un patrimoine bâti à préserver et/ou mettre en valeur : plusieurs anciennes bâtisses de caractère, calvaires, viaduc de la Jonchère...

> Entrées de ville à améliorer :

- Abords de la RD532 à l'Écancière : espaces publics/privés, qualité des abords et clôtures
- Entrée Est du village

<u>ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS – CONTINUITES</u> ECOLOGIQUES

Enjeux - Objectifs:

> Protection des espaces agricoles:

- Espaces ouverts de plaine ;
- Prairies en piémont.

> Fonctionnalités écologiques à préserver :

- Corridor aquatique constitué par le Serne, le Bitou et leur ripisylve
- Espaces boisés et prairies des coteaux de Baret
- Réseau de prairies et combes boisées à l'interface entre les coteaux et la plaine agricole

> Espaces naturels sensibles à protéger :

- Ruisseau de Serne et sa ripisylve

> Continuités écologiques à améliorer :

- Préserver les haies dans l'espace agricole
- Améliorer la biodiversité urbaine en s'appuyant sur le chemin de l'eau et les espaces arborés

2ème Partie

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les choix communaux en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal, à partir des besoins répertoriés en matière de développement et des exigences de protection de l'environnement notamment.

Les choix retenus par la commune de Jaillans sont fondés sur la volonté communale :

- d'assurer un développement démographique modéré et encadré pour maintenir, voire développer, les commerces et services et rentabiliser les équipements publics ;
- de conforter le village comme pôle d'habitat ;
- de mettre en valeur l'Écancière ;
- de développer des activités et des emplois sur le territoire ;
- de préserver la vocation agricole de la commune

Les choix retenus s'inscrivent également dans le cadre des objectifs et orientations du projet de PLH⁶ porté par l'agglomération et du SCOT⁷ du Grand Rovaltain.

1. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'HABITAT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

<u>Objectif:</u> Un développement démographique modéré et encadré pour pérenniser, voire développer, les commerces et services.

Orientations:

→ Organiser la production d'environ 60 logements sur 12 ans.

Cette production d'environ 5 logements nouveaux par an en moyenne pourrait générer une croissance démographique de l'ordre de 0,95 % à 1,1 % par an en moyenne, ce qui représenterait 110 à130 habitants supplémentaires en 12 ans soit une population totale en 2030 de 1010 à 1030 habitants.

→ Favoriser l'arrivée et le maintien notamment des jeunes actifs et des familles

Le développement démographique envisagé est maîtrisé autour de 0,95 à 1,1 % par an en moyenne. Il permettra d'assurer un certain renouvellement de la population, nécessaire pour le maintien des effectifs scolaires et la pérennisation, voire le développement des commerces et services locaux.

Dans la même perspective de renouvellement de la population, la commune souhaite tout particulièrement favoriser l'arrivée et le maintien des jeunes actifs et des familles sur son territoire, en proposant une offre de logements adaptés à leurs besoins.

Par rapport au rythme de construction enregistré entre 2004 et 2013, qui était de 7,2 logements neufs par an en moyenne, le PADD vise à réduire un peu cette production de logements afin d'adapter la croissance au niveau d'équipements de la commune qui est un village rural. Il s'agit aussi de maintenir son caractère agricole. Enfin, cela va dans le sens des orientations du SCOT Grand Rovaltain et du PLH, qui visent à renforcer la croissance démographique sur les villes centre, qui perdent souvent des habitants, et à la ralentir sur les villages ruraux. Le projet de PADD est compatible avec le PLH 2018-2023, qui fixe un objectif de production de 5 logements par an à Jaillans.

⁷ SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

⁶ PLH: Programme Local de l'Habitat

<u>Objectif:</u> Une offre de logements adaptée aux besoins de la population à accueillir et contribuant aux objectifs du SCOT.

Orientations:

- → Poursuivre la diversification de la production de logements en favorisant, outre la construction de logements individuels en propriété :
- des logements locatifs abordables, sous forme de petits collectifs ou de logements individuels groupés, pour favoriser l'accueil de jeunes actifs.
- des logements en accession sociale à la propriété, des maisons locatives, pour diversifier l'offre en direction des familles.
- → Prévoir la production de logements sociaux, dans le cadre des objectifs du PLH : 15% de logements abordables parmi les logements à produire.
 - 2 logements sociaux locatifs devraient être réalisés dans la bâtisse au nord de la Mairie ;
 - des logements sociaux seront imposés dans certaines zones à urbaniser

Le renouvellement de la population suppose que l'offre de logements soit adaptée aux besoins des populations à accueillir et notamment des jeunes actifs et des familles. Ainsi la diversification de l'offre sera accentuée dans le cadre du PLU.

Des formes urbaines variées contribueront en outre à la limitation de la consommation d'espace.

Dans le cadre des objectifs du SCOT, traduits dans le PLH, la commune doit également renforcer son effort de production de logements sociaux, avec un objectif de 15% de logements sociaux parmi les logements à produire pour les villages ruraux.

<u>Objectif</u>: Développer l'habitat au village pour renforcer ce pôle urbain, situé à l'écart des nuisances sonores des grands axes.

Orientations:

- → Utiliser les dents creuses et tènements disponibles déjà équipés au sein du tissu déjà urbanisé.
- → Organiser les extensions urbaines en continuité du village, en s'appuyant sur ses caractéristiques paysagères et morphologiques et en limitant les impacts sur l'agriculture.

Les zones d'extensions urbaines retenues sont situées entre ou en continuité des espaces déjà urbanisés du village, vers l'Est et le Sud-Est.

L'utilisation des dents creuses et tènements disponibles déjà équipés au sein des espaces bâtis a été recherchée en priorité.

Quant aux extensions de l'urbanisation, elles apparaissent comme logiques par rapport à l'urbanisation actuelle puisqu'il s'agit d'espaces enclavés entre des secteurs déjà urbanisés à l'Est du village : le PLU impacte ainsi de manière minimale l'agriculture.

Cette configuration permettra ainsi de poursuivre l'urbanisation du village sous forme de greffe prolongeant le tissu urbain existant.

On notera que le quartier de l'Écancière, implanté le long de l'axe Romans-Grenoble au Nord du territoire, n'est pas retenu pour le développement de l'habitat, bien que bénéficiant d'une école maternelle dans le cadre d'un regroupement pédagogique. Il s'agit d'éviter d'augmenter la population subissant les nuisances sonores liées à la RD532 l'autoroute.

<u>Objectifs</u>: Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

→ Viser une densité de construction raisonnable en accord avec la morphologie urbaine de la commune tout en respectant les objectifs du PLH et les orientations du SCOT : autour de 16 à 18 logements à l'hectare en moyenne globale dans les zones d'urbanisation future et emprises supérieures à 1800 m² dans les zones urbaines, contre 8 logements à l'hectare en moyenne entre 2001 et 2015. ;

Le code de l'urbanisme impose que le PADD «fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

En ce qui concerne Jaillans, les objectifs fixés s'inscrivent dans la cadre des objectifs du SCOT Grand Rovaltain pour les villages ruraux, en visant un objectif de densité moyenne de l'ordre de 16 à 18 logements par hectare, pour les zones à urbaniser et emprises de plus de 1800 m² disponibles en zone U (comme le prévoit le PLH).

Cet objectif constitue une réduction importante de la consommation moyenne d'espace constatée depuis la mise en œuvre du POS, puisque la densité moyenne constatée entre 2001 et 2015 était de 8 logements par hectare seulement.

La cohérence entre le potentiel foncier et la prévision de logements au regard de cet objectif de limitation de la consommation foncière est détaillé en page 81 du présent rapport.

2. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'ECONOMIE - COMMERCE - TOURISME

Objectif:

Assurer la pérennisation de l'activité agricole et préserver la vocation agricole de la commune <u>Orientations</u>:

- → Éviter le morcellement et l'enclavement d'espaces agricoles
- →Limiter les risques de conflits d'usage habitat / agriculture
- → Préserver en particulier les secteurs à bon potentiel agronomique : plaine irriguée, vastes unités foncières
- → Prendre en compte les terres liées à l'élevage : prairies, zones d'épandage....

L'agriculture constitue un des principaux constituants de l'économie locale et elle façonne les paysages ruraux. A Jaillans, cette activité bénéficie de terrains de plaine alluviale de bonne valeur agronomique, facilement mécanisables et quasiment tous irrigables, dans la partie Est du territoire notamment.

Le PLU vise à maintenir au maximum des conditions d'exploitation acceptables en stoppant le mitage induit pas les zones NB de l'ancien POS et en limitant l'extension du village a des secteurs enclavés entre des espaces déjà urbanisés.

<u>Objectif :</u> Maintenir et développer les activités artisanales, les services et le commerce sur la commune.

Orientations:

- → Conserver un espace dédié aux activités économiques à l'Écancière pour permettre le développement des entreprises existantes et/ou l'implantation d'activités artisanales peu compatibles avec l'habitat.
- → Favoriser l'implantation d'activités de services compatibles avec l'habitat au village : services aux personnes, télétravail,
- → Conforter le niveau de commerce au village (commerce de proximité) et à l'Écancière (sur la RD532).

L'objectif est de favoriser le tissu économique local. Cependant, compte-tenu de la présence d'une zones d'activités intercommunales disposant de surfaces disponibles dans à proximité (La Baume d'Hostun), la communauté d'agglomération n'a pas prévu d'aménager ou développer de zone d'activités à Jaillans.

Le PLU vise donc à conforter les espaces à vocation d'activités existants à l'Écancière en y interdisant l'habitat, qui complique la transmission ultérieure des entreprises et génère des conflits d'usage pénalisant les entreprises. La zone réservée aux activités économique de l'Écancière comprend deux usines et un terrain non occupé attenant et enclavé entre des voies et les entreprises existantes. Cette configuration permettra aux entreprises en place de s'étendre si nécessaire, ou à de nouvelles entreprises de s'implanter dans ce secteur bien desservi par la route et relativement à l'écart de l'habitat.

Les activités compatibles avec l'habitat seront préférentiellement accueillies dans le tissu urbain, du village notamment afin de contribuer à l'animation et à la vie sociale locale.

Les commerces doivent au moins être maintenus au village (pour les besoins des habitants) et à l'Écancière qui bénéficie de son implantation sur une voie à grande circulation.

<u>Objectif</u>: Contribuer à l'offre touristique des Monts du Matin <u>Orientations</u>:

- → Favoriser l'offre d'hébergement touristique de type gîte/chambre d'hôte en permettant la réhabilitation du bâti rural existant.
- → Identifier les parcours de randonnées.

L'offre d'hébergement touristique est peu développée sur la commune et d'une manière générale insuffisante à l'échelle du SCOT Royaltain.

C'est pourquoi, le SCOT encourage le développement de l'offre d'hébergement touristique dans les communes rurales en privilégiant la réhabilitation de bâtiments existants.

Les chemins de randonnées participent également à l'attractivité du territoire.

3. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS - DEPLACEMENTS - LOISIRS - COMMUNICATION NUMERIQUES

<u>Objectif :</u> Adapter les équipements collectifs aux besoins de la population actuelle et future. <u>Orientations :</u>

- → Poursuivre le maillage de cheminements doux vers les équipements collectifs.
- Prévoir notamment une connexion piétonne entre l'école du village et la salle des fêtes ;
- Prévoir des liaisons piétonnes vers les trottoirs et cheminements existants dans les secteurs à urbaniser du village.
- → Améliorer les conditions d'accueil autour de l'école de l'Écancière.
- Prévoir un espace de stationnement supplémentaire :
- Anticiper une éventuelle extension des bâtiments.
- → Anticiper le développement de la fibre dans les foyers..

Le développement de liaisons douces sécurisées est indispensable pour la qualité de vie des habitants et la limitation des besoins de déplacements motorisés, notamment pour les trajets du quotidien (école, sports,...).

L'école maternelle de l'Écancière accueille des enfants issus de plusieurs communes dans le cadre d'un regroupement pédagogique. Les conditions de circulation et de stationnement aux abords de cet équipement ne sont pas optimales. C'est pourquoi des emplacements réservés seront prévus afin d'améliorer les conditions de stationnement aux abords de cet équipements et d'autre part permettre une extension ultérieure si elle s'avérait nécessaire.

Le développement des communications numériques à l'échelle locale relève en grande partie de la compétence de la communauté d'agglomération : c'est en effet à celle-ci que revient de développer la fibre dans les foyers, à partir du réseau primaire déployé dans le cadre de l'association interdépartementale ADN (Ardèche Drôme Numérique).

A l'échelle communale, il s'agit d'accompagner ce développement, notamment en anticipant le raccordement des futures constructions au réseau public de fibre optique à venir.

4. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE PAYSAGE- PATRIMOINE - CADRE DE VIE

<u>Objectif</u>: Préserver le caractère singulier du village. Orientations:

- → Préserver la silhouette caractéristique dominée par l'Église, notamment vue de l'Ouest.
- → Délimiter et qualifier les franges urbaines et les entrées du village, en s'appuyant sur les éléments du paysage : ruisseau, boisement, front bâti existant ou à créer.....
- → Conserver les ambiances paysagères qualitatives : vues sur le Vercors cadrées par des boisements ou des haies, allées arborées,
- → Favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions : hauteurs, volumes, orientation, implantation par rapport à l'espace public, aspect des clôtures et des annexes
- → Limiter l'implantation d'activités nuisantes pour l'habitat dans le tissu urbain : nuisances sonores, olfactives, visuelles, environnementales,....
- → Intégrer la gestion des risques inondation et ruissellement au projet urbain ...

La commune a la volonté de préserver le caractère et le cadre de vie de la commune en préservant ses éléments paysagers caractéristiques d'une part et en veillant d'autre part à :

- la meilleure intégration des futures constructions avec la morphologie urbaine et l'architecture du village;
- la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles, notamment au niveau des entrées de village :
- limiter les activités nuisantes pour l'habitat dans le tissu urbain ;
- prendre en compte les risques d'inondation et de ruissellement ;

<u>Objectif : Requalifier et dynamiser l'Écancière.</u> Orientations :

- → Aménager les espaces publics en lien avec la dynamisation des activités de ce quartier pour :
- améliorer la qualité et la lisibilité des espaces entre le bâti et la RD532 en marquant la limite entre espace public et privé ;
 - organiser et sécuriser l'arrêt de bus ;
 - prendre en compte des projets : terrasse pour le bar, espace d'exposition...
 - anticiper le devenir du local à l'abandon ...

Le quartier de l'Écancière s'est implanté le long de l'axe à grande circulation Romans-Grenoble : la traversée de ce quartier qui constitue une entrée de ville est donc très routière et présente un vaste dégagement bitumé peu esthétique, avec en outre les vestiges d'une ancienne station-service, ne permet pas de distinguer les limites entre espace public et espaces privés. Le stationnement et la circulation sont plutôt anarchiques sur ce secteur, où est en outre situé un arrêt de bus, qui ne présente donc pas des conditions de sécurités optimales pour les piétons.

C'est pourquoi la commune lance une réflexion sur ce secteur en parallèle au PLU afin d'aménager les espaces publiques de manière qualitative et plus sécurisante pour les piétons.

Objectif: Conserver le caractère rural et naturel du territoire.

Orientations:

→ Encadrer l'évolution du bâti existant dans les espaces agricoles et naturels

En plus des bâtiments liés aux exploitations agricoles en activité, de nombreuses constructions sont implantées dans l'espace rural de la commune : anciennes fermes ayant perdu cette vocation, habitat isolé construit alors que les règles d'urbanisme le permettaient.

Il s'agit dans le PLU de permettre des évolutions de ces bâtiments existants, et notamment des habitations, puisqu'elles constituent un parc de logements significatifs, tout en les encadrant de manière à ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

5. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Objectif: Protéger les espaces agricoles.

Orientations:

- → Protéger les espaces ouverts de la plaine.
- → Protéger les prairies en piémont et leur caractère bocager.

Les orientations en matière de protection des espaces naturels et agricoles reflètent la volonté communale, d'une part de conserver le caractère rural de la commune, et d'autre part de préserver les continuités écologiques et les milieux naturels.

Le maintien du caractère rural et la nécessité de préserver les conditions d'exploitation agricole explique le choix de protection des espaces agricoles qui a déjà été exprimé plus haut. Les espaces agricoles participent également aux équilibres écologiques en permettant certains déplacements de la faune notamment.

<u>Objectif</u>: Préserver, voire améliorer, les fonctionnalités écologiques du territoire. <u>Orientations</u>:

- → Protéger les corridors aquatiques liés aux ruisseaux de Serne et du Bitiou : ruisseaux et boisements associés.
- → Maintenir le réseau de prairies et combes ou talus boisés, à l'interface entre le coteau et la plaine agricole.
- → Protéger les espaces boisés et les prairies du coteau de Baret.
- → Améliorer la biodiversité urbaine en s'appuyant sur le chemin de l'eau et les espaces arborés.
- → Promouvoir la diversité des essences adaptées au contexte local.

Il s'agit de protéger tous les éléments présentant un intérêt écologique particulier (zones humides) et/ou participant aux continuités écologiques. La trame des boisements, qu'ils soient liés ou non à des cours d'eau est particulièrement importante à Jaillans en termes de fonctionnalité écologique du territoire.

Dans les espaces urbanisés, il s'agit d'améliorer la biodiversité en maintenant ou créant des continuités végétales, en respectant les axes d'écoulement de l'eau et en encourageant la plantation d'espèces diversifiées et adaptée au sol et au climat local.

B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE

1. LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LEUR RÉGLEMENT

1.1. ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs de la commune déjà urbanisés ou suffisamment équipés pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent :

- les secteurs déjà bâtis du village,
- les secteurs déjà bâtis de l'Écancière.

Les zones urbaines sont desservies par l'ensemble des réseaux, y compris le réseau d'assainissement collectif.

Deux zones urbaines généralistes sont distinguées dans le règlement en fonction de la morphologie du tissu urbain : le tissu dense et à l'alignement des voies du centre ancien est classé en zone **UA**, le tissu essentiellement pavillonnaire des extensions urbaines est classé en zone **UD**.

Dans ces deux zones, les règles instaurées en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et en matière de hauteur maximale sont motivées par l'objectif de conserver un tissu urbain dont le rapport à la rue reste homogène avec l'existant et des hauteurs qui ne dépassent pas les hauteurs existantes dans la zone. En effet, le PADD prévoit de favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions.

Dans ces deux zones, qui doivent garder leur caractère multifonctionnel (habitat, services, équipements...), seules sont interdites les occupations du sol incompatibles avec le voisinage de l'habitat et celles incompatibles avec le maintien du paysage urbain (constructions à usage agricole, industriel, entrepôts, commerces de gros, activités présentant des nuisances, installations classées soumises à autorisation ou enregistrement, dépôt de véhicules, caravanes, camping et éoliennes), comme le prévoit le PADD qui vise à « limiter l'implantation d'activités nuisantes pour l'habitat dans le tissu urbain ».

Pour la même raison et pour un motif de bonne intégration architecturale et urbaine, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont admises, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que la construction soit de type traditionnel, afin de s'intégrer architecturalement au tissu urbain villageois.

Zone UA

Elle correspond au cœur historique de la commune, autour de l'église. Les bâtiments y sont édifiés le plus souvent, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Cette zone a une vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

Les règles d'implantation et de gabarit des constructions visent à conserver la typologie dense et à l'alignement des voies du tissu urbain existant et des hauteurs similaires à l'existant avec un maximum fixé à 10 m.

Zone UD

Elle correspond aux extensions urbaines du village et au quartier de l'Écancière où les bâtiments sont édifiés le plus souvent en retrait des voies et des limites séparatives. Elle a une vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

On notera que la zone UD englobe une entreprise artisanale implantée dans la partie Est du village (bâtiments et zones de stockage). Les espaces verts existants entre les constructions à l'Est du village et le ruisseau de la Combette ne sont pas intégrés en zone UD, afin de conserver cette coupure verte et conforter ce petit corridor écologique et d'autre part cette bande intègre le recul de 10 m imposé aux constructions vis-à-vis des berges du ruisseau.

Dans l'ensemble de la zone UD, l'optimisation de l'utilisation des terrains est favorisée avec des règles de recul des constructions vis-à-vis des voies assouplies par rapport au document d'urbanisme antérieur.

Des obligations en matière de stationnement sont imposées de manière à répondre aux besoins en dehors des voies publiques. Ces obligation pourront être assouplies si des espaces de stationnement public sont présents à proximité, ce qui permettra également d'optimiser l'utilisation des terrains.

Les hauteurs autorisées dans la zone sont adaptées au contexte urbain : elles sont limitées à 8 m.

Pour limiter le ruissellement de ces quartiers et conserver une part d'espace vert suffisante qui caractérise les espaces urbains actuels, le règlement de la zone UD impose qu'au moins 15% des parcelles privatives support de constructions soit constitué de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les eaux pluviales à traiter, mais également favoriser le maintien d'espaces verts et d'espaces libres dans le tissu urbain et donc renforcer la biodiversité urbaine.

Un secteur de la zone UD est concerné par des orientations d'aménagement : il s'agit d'un tènement d'un peu plus de 3000 m² enclavé au fond d'une impasse. Comme le prévoit le PADD en réponse aux orientations du SCOT, ces orientations d'aménagement ont pour objectif de prévoir un nombre de logements adapté à sa situation.

Une zone urbaine spécialisée est délimitée. Elle correspond au secteur réservé aux activités économiques classé en zone Ui.

Zone Ui

La zone Ui englobe:

- le secteur Est de l'Écancière comprenant les entreprises existantes et un tènement libre enclavé à l'extrême Est.
 - une entreprise de transport située dans la partie Sud-Ouest de l'Écancière.

Comme le prévoit le PADD, cette zone est réservée à des activités économiques, notamment celles incompatibles avec le voisinage de l'habitat, les constructions à usage d'habitation y sont donc interdites.

L'implantation des constructions est règlementée de manière à maintenir la structuration existante : avec un recul minimal vis-à-vis des voies. La construction en limite séparative est également réglementée de manière à maintenir un recul minimal, sauf si la construction existante est déjà implantée en limite séparative, ce qui est le cas pour l'un des bâtiments.

La hauteur maximale est fixée à 8 m dans cette zone réservée aux activités.

1.2. ZONE A URBANISER

Il s'agit des secteurs de la commune qui ont été retenus pour le développement de l'urbanisation

Deux types de zones à urbaniser ont été délimités, en fonction de leur niveau d'équipement. Toutes ces zones à urbaniser sont des zones « généralistes » à vocation principale d'habitat. :

Zone AUo

La zone AUo correspond aux secteurs à urbaniser disposant de l'ensemble des réseaux à proximité et dont l'urbanisation est simplement conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone AUo, les règles instaurées en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et de hauteur maximum des constructions, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, visent à proposer des formes urbaines qui favorisent une certaine densité, tout en restant compatibles avec le tissu urbain en continuité duquel elles vont s'insérer. Elles sont donc similaires à celles de la zone UD. Les reculs vis-à-vis des voies ne sont imposés que pour les voies périphériques des opérations. Les constructions sur limite sont autorisées pour les constructions mitoyennes ou pour les constructions dont la hauteur sur limite reste inférieure à 5 m.

La hauteur maximale autorisée en zone AUo est similaire à celle de la zone UD (jusqu'à 8 m), sauf pour la zone AUo3 où la hauteur admise est supérieure avec 10 m afin de permettre de densifier le secteur.

Comme dans les zones UA et UD, afin de conserver un caractère multifonctionnel au village, seules sont interdites dans ces 2 zones : les constructions incompatibles avec le voisinage de l'habitat (construction à usage agricole, industriel, entrepôts, installation classées soumises à autorisation) ou celles incompatibles avec le maintien du paysage urbain (caravanes, camping et HLL).

Pour le même motif, les constructions à usage artisanal sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que la construction soit de type traditionnel, afin de s'intégrer architecturalement et paysagèrement au tissu urbain villageois.

Enfin, pour les mêmes motifs que pour la zone UD, en zone AUo, 15% de la surface des parcelles support de constructions devront rester non imperméabilisés ou éco-aménageables.

Zone AUf

La zone AUf ne dispose pas de l'ensemble des réseaux à proximité, c'est pourquoi elle est classée en zone à urbaniser « fermée », qui pourra être ouverts à l'urbanisation par une modification du PLU.

En attendant son ouverture à l'urbanisation par une modification du PLU quand les réseaux seront suffisants, sont admis dans la zone AUf uniquement les équipements techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et services publics.

La zone AUf étant située en continuité de 2 zones AUo et dépendante de l'une d'entre elle, il était nécessaire, afin de préparer un développement cohérent et organisé de ce quartier, de définir également les principes de desserte et d'urbanisation de la zone AUf, comme des zones AUo : ces principes sont donc traduits dans le cadre des orientations d'aménagement.

En cohérence avec les orientations du PADD en matière de diversification de l'offre d'habitat, de réduction de la consommation d'espace, de maillage piétons et d'intégration architecturale et urbaine des futures constructions, ces orientations d'aménagement visent à répondre aux enjeux suivants :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère le long de l'axe principal du village, pour les zones AUo1 et AUo3.
- Proposer des formes urbaines et typologies d'habitat variées, permettant de répondre aux besoins en logements et aux objectifs de réduction de la consommation d'espace.

- Créer un maillage piétons notamment entre les zones AUo1, AUo2 et AUf et vers les voies publiques périphériques pour toutes les zones AUo ;
- Créer un maillage végétale : pour renforcer la lisière végétale existante le long de l'axe routier Nord-Sud du village (RD564 et route de Beauregard), pour accompagner les voies ou cheminements doux dans les futurs quartiers.

Les orientations d'aménagement définissent ainsi les principes de desserte viaire et des déplacements doux, ainsi qu'une trame végétale.

Des typologies urbaines variées sont également proposées en réponse aux objectifs de diversification de l'offre de logements et de limitation de la consommation d'espace en prévoyant toujours de structurer l'implantation des constructions par rapport aux voies afin d'offrir des façades urbaines qualitative notamment le long de l'axe Nord-Sud du village.

1.3. LA ZONE AGRICOLE A

La zone agricole recouvre les espaces agricoles exploités, ainsi que les sièges et bâtiments des exploitations agricoles en activité. Les noyeraies revendiquées dans l'appellation « Noix de Grenoble » sont classées en zone agricole. Les prairies du coteau de Baret ainsi que celles à l'interface entre le coteau et la plaine agricole sont classées aussi en zone agricole.

C'est une zone protégée pour son intérêt agricole et, comme le prévoit le code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans cette zone :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous condition que leur implantation minimise la consommation de foncier agricole et les impacts sur l'activité agricole.
- les constructions nécessaires aux CUMA (Coopératives d'utilisation du matériel agricole) ;
- les constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les évolutions limitées des habitations existantes : il s'agit de permettre l'évolution de ces habitations qui constituent un patrimoine familial important et qui représentent un parc de logements non négligeable, tout en tenant compte de la nécessité de protéger les espaces agricoles. Ces évolutions sont limitées en termes de surface et une distance maximale vis-à-vis de l'habitation est également fixée pour les annexes, afin de ne pas compromettre l'activité agricole et limiter les impacts paysagers.

1.4. LA ZONE NATURELLE N

La zone naturelle, comme le prévoit le PADD, comprend :

- les espaces boisés du coteau de Baret.
- les ruisseaux de Serne et du Bitiouet les boisements associés qui comprennent également les zones humides recensées.
- les combes ou talus boisés.
- les rares boisements isolés dans l'espace agricole.

La zone naturelle est une zone protégée pour son caractère naturel et/ou son intérêt écologique et, comme le prévoit le code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans cette zone :

- les constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les évolutions limitées des habitations existantes : il s'agit de permettre l'évolution de ces habitations qui constituent un patrimoine familial important et qui représentent un parc de logements non négligeable, tout en tenant compte de la nécessité de protéger les espaces naturels. Ces évolutions sont limitées en termes de surface et une distance maximale vis-à-vis de l'habitation est également fixée pour les annexes, afin de ne pas compromettre l'activité agricole et limiter les impacts paysagers.

Un secteur particulier est délimité dans la zone N :

> Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Nt : il correspond à une activité d'accueil touristique existante (salles et hébergements pour séminaires, mariage, ...). Le règlement permettra un développement modéré de cette activité sur un secteur ne présentant pas d'enjeu écologique particulier.

1.5. Les changements de destination en zone A et N

Anciens bâtiments agricoles repérés pour le changement de destination au titre du 2° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

Sont repérées sur les documents graphiques du PLU, d'anciennes dépendances agricoles présentant un intérêt patrimonial pour lesquelles sera autorisé le changement de destination.

Il est rappelé que comme le prévoit le code de l'urbanisme les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant ces changements de destination seront soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (pour les bâtiments situés en zone agricole) ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (pour les bâtiments situés en zone naturelle).

L'objectif est de permettre la transformation de ces dépendances pour l'habitat ou l'hébergement touristique (gite ou chambre d'hôtes), comme le préconise le PADD.

Voir ci-après le détail des bâtiments repérés.

Bâtiments repérés pour le changement de destination

Vue du Nord-Ouest

1- Quartier LAGIERS Route des 3 croix ZI 148

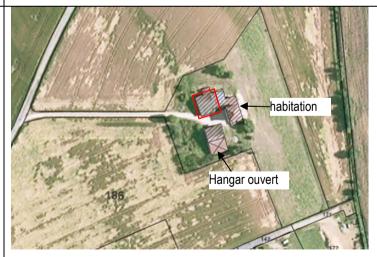
Dépendance accolée à une habitation





2- Quartier PRIEURÉ Chemin des Tournesols ZD 184

Dépendance attenante à une habitation (l'appentis accolé à la dépendance n'est pas repéré)







3- Le Pigeonnier ZD 101

La dépendance située en continuité de l'habitation est repérée





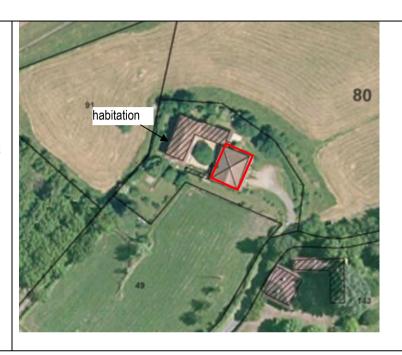
Vue du Sud



Vue du Sud Est

4- Route des Mas ZA 48

La dépendance face à l'habitation est repérée





Vue de l'Est





5-Quartier Corbeil Route de Beauregard ZH 83





Vue du Nord-Ouest





6- Chemin du Gris Palot ZB 186

Seule la partie fermée du bâtiment est repérée.



Vue du Sud-Ouest



Vue de l'Est



7- Route des 3 croix ZD 110



Hangar en dur (sauf l'appentis non fermé) situé à l'Ouest d'un ensemble bâti

Vue de l'Ouest



Vue du Nord

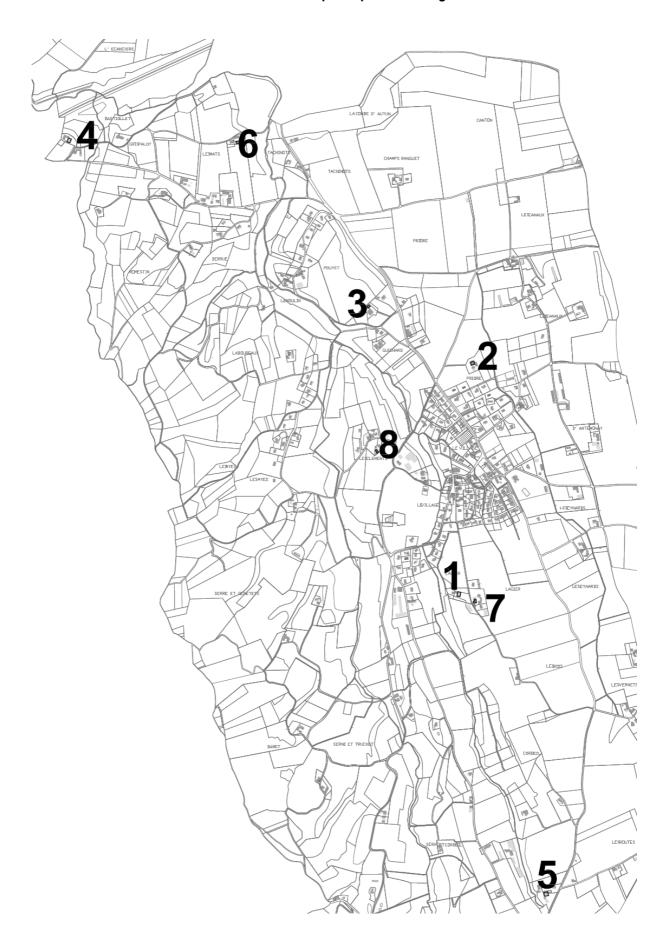


8- Chemin des Cléments ZL 57



Vue de l'Est

Plan de localisation des bâtiments repérés pour le changement de destination



2. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION

Zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat			Zones urbaines et à urbaniser spécialisée		alisées
	Surface totale	Disponible		Surface totale	Disponible
UA	2,17		Ui	4,78	0,38
UD	32,28	1,15	Activités éco	4,78	0,38
AUo	2,27	2,14			
AUf	0,84	0,84			
Total habitat	37,56	4,13			
Zone agricole		Zone naturelle			
Α	607,8		N	249,93	
			Nt	2,67	
Total zone agricole	607,8		Total zone naturelle	252,6	

Surface totale des zones U et AU: 42,34 ha (soit 4,7 % du territoire communal)

Surface totale des zones A et N: 860,37 ha (soit 95,3% du territoire communal)

<u>Surfaces disponibles pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat et capacités de constructions</u> potentielles :

> en zone UD :

- 7 terrains (dont 5 issus de lotissement) de moins de 1800 m² chacun, pour un total de 8100 m²;
- >> potentiel de **7 constructions** individuelles.
- 1 terrain de 3500 m² >> potentiel de **4 constructions** individuelles.
 - > en zone AUo : 2,14 ha au total sur les 3 secteurs en zone AUo ;
- >> potentiel de **38 logements** comprenant des logements collectifs ou intermédiaires, groupés et des logements individuels, dont 7 logements locatifs sociaux.
 - > en zone AUf : 0,84 ha sur un secteur ;
- >> potentiel de **10 logements** comprenant des logements intermédiaires ou groupés et des logements individuels.

Au total: 4,13 ha disponibles pour 59 logements potentiels.

Nota : les secteurs de plus de 1800 m² représentent 3,33 ha pour 52 logements attendus, soit une densité moyenne projetée de 16 logements par hectare.

On peut noter que 8 bâtiments sont repérés pour le changement de destination ce qui représente, selon le SCOT, un potentiel supplémentaire de 4 logements.

Avec un potentiel total de 63 logements (dans l'hypothèse où toutes les zones constructibles seraient urbanisées), le projet de PLU est cohérent avec les orientations du PADD, qui prévoit un objectif d'environ 60 logements pour les 12 prochaines années. Il respecte également les objectifs en matière limitation de la consommation d'espace, avec une densité moyenne de 16 logements hectare dans les zones à urbaniser et les tènements supérieurs à 1800 m² en zone U.

Surface disponible pour l'urbanisation à vocation d'activités économiques : 0,38 ha en zone Ui à l'Ecancière (l'emplacement réservé n°3 qui représente 1000 m² réduit la surface disponible par rapport à la surface totale de la parcelle).

3. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Pour compléter les explications déjà fournies aux chapitres précédents, il est précisé que des prescriptions réglementaires ont été instaurées dans toutes les zones pour répondre aux orientations du PADD visant à Favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions.

Ces prescriptions concernent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les équipements et réseaux et le stationnement. L'objectif de ces prescriptions est en effet :

- de conserver une certaine harmonie architecturale sur l'ensemble du territoire, en se basant sur les caractéristiques de l'habitat traditionnel local ;
- de limiter l'hétérogénéité des clôtures qui constitent un élément essentiel des paysages et de limiter leur caractère minéral dans les espaces ruraux, mais aussi dans les extensions urbaines ou la trame végétale doit rester marquante ;
- d'assurer autant que possible le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, tout en prenant en compte les espaces de stationnement publics pouvant être utilisés ;
- d'assurer le raccordement dans les meillleurs conditions techniques et esthétiques aux réseaux ;
- de prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

Le document graphique du P.L.U. prévoit en outre des dispositions qui se superposent au zonage et dont les effets spécifiques se cumulent à l'application du règlement :

• Emplacements réservés au titre des 1°, 2° ou 3° de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme :

Ces emplacements réservés visent à répondre principalement à l'objectif d'adaptation des équipements collectifs prévu dans le PADD et plus particulièrement aux orientations suivantes : Poursuivre le maillage de cheminements doux vers les équipements collectifs et Améliorer les conditions d'accueil autour de l'école de l'Écancière.

Des emplacements sont ainsi réservés au profit de la Commune :

- ER 1 pour une liaison piétonne entre le cœur du village ancien, l'allée des Cerisiers et la rive du ruisseau de Bitiou.
- ER 2 pour l'élargissement du chemin du Prieuré, avant son débouché sur le RD564.
- ER 3 pour la création de stationnement à l'Écancière : il s'agit d'améliorer le stationnement pour l'école maternelle de l'Écancière.
- ER 4 pour prendre en compte le tracé réel du chemin des Muriers qui dessert notamment la station d'épuration.

Prise en compte des risques et nuisances (article R.151-31 du Code de l'Urbanisme) :

L'intégration de la gestion des risques est une des orientations du PADD.

Le risque inondation n'est pas cartographié sur la commune, alors même que les ruisseaux (dont certains non permanents) qui traversent le village sont susceptibles de déborder.

Afin de bien pendre en compte ce risque :

- le règlement interdit toute nouvelle construction dans une bande de 10 m de l'axe des cours d'eau et talwegs.
- cette bande inconstructible de 10 m est matérialisée sur les documents graphiques de part des autres des tronçons de ruisseaux qui traversent les zones constructibles du village.
- Protection d'éléments du paysage ou du patrimoine au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme :

Sont protégés à ce titre :

- des bâtiments d'intérêt patrimoniaux : bâtisses de caractère dans ou à proximité du village : ancienne cure, maison avec tour, maison avec clocheton ;
- d'autres éléments bâtis du patrimoine local : calvaires et aqueduc de la Jonchère.

Cette protection soumet automatiquement leur éventuelle démolition à permis de démolir et leur rénovation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales d'origine présentant un intérêt.

Sont également protégés des secteurs présentant un intérêt écologique et paysager : boisements et haies, qui doivent être préservés. Les boisements peuvent néanmoins faire l'objet de coupes et travaux sylvicoles à condition de rétablir ensuite un état boisé satisfaisant.

Ces protections permettent de concrétiser différentes orientations du PADD : *Préserver le caractère singulier du village, préserver les fonctionnalités écologiques du territoire.*

C. INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU, au regard des objectifs fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Indicateurs pour évaluer la satisfaction des besoins en logements et la maîtrise de la consommation d'espace :

La municipalité a dimensionné les zones urbaines et à urbaniser en fonction du nombre de logements nécessaires sur le territoire. Sur 12 ans, la production de logements envisagée est d'environ 60 logements, avec des formes urbaines variées préconisées dans les orientations d'aménagement et un objectif de densité moyenne de 16 à 18 logements par hectare. En outre, compte tenu des préconisations du PLH, la commune doit produire 15% de logements abordables.

Lors de l'évaluation de la mise en œuvre du plan, tous les 9 ans après l'approbation du PLU, le conseil municipal devra estimer :

- la production totale de logements
- la production de logements locatifs sociaux
- la consommation d'espace

au regard des objectifs suivants :

Production de logements: 5 logements nouveaux par an en moyenne

Diversification de l'offre de logements préconisée : production de logements locatifs sociaux, de maisons locatives

Densité moyenne dans les tènements de plus de 1800 m² au regard des logements attendus dans les orientations d'aménagement

Le nombre de logements crées dans le cadre des bâtiments repérés pour le changement de destination sera recensé.

Le bilan des surfaces constructibles restant disponibles devra être fait pour connaître le potentiel des années à venir.

Indicateurs pour évaluer la satisfaction des besoins en matière de mobilité :

Un bilan des opérations menées pour améliorer le cadre de vie pourra être établi : aménagement de voirie, de cheminements piétons,

3ème Partie

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT & EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le présent projet de PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission régionale d'autorité environnementale, qui a conclu que cette procédure de PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale (décision n° 2017-ARA-DUPP-00361 du 23/05/2017).

Dans ce cas, le contenu du rapport de présentation en matière environnementale est précisé par l'article R.151-1 du code de l'urbanisme : il s'agit d'exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, ainsi que les effets et incidences de sa mise en œuvre sur celui-ci. Ceci est l'objet du présent chapitre.

Pour analyser la prise en compte de l'environnement dans le PLU et les incidences attendues de celui-ci, les différentes composantes de l'environnement peuvent être successivement examinées .

A. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

1. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000, ni ZNIEFF de type 1.

La préservation et la mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité est mise en œuvre dans le PLU par :

- ✓ Le classement en zone naturelle de tous les espaces présentant un enjeu écologique :
 - espaces boisés,
 - zones humides,

ainsi que des espaces naturels plus banaux.

- ✓ La protection au titre de l'article L.151-23 d'espaces boisés et de haies.
- ✓ Des prescriptions et des préconisations en matière de diversité des essences végétales pour les haies et espaces verts et l'instauration d'un minimum de surface non imperméabilisée dans les terrains support de construction.

Par ces moyens, la préservation des corridors écologiques est également bien prise en compte :

- Les continuités boisées.
- Les ruisseaux et leur ripisylve

Les fonctionnalités écologiques importantes localement ne sont donc pas remises en cause par le projet de PLU.

2. LES EFFETS ET INCIDENCES DU PLU SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

Les incidences du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels peuvent être appréciées à plusieurs niveaux :

- Incidences résultant du classement en zone constructibles d'espaces non bâtis:
- ✓ La surface des zones constructibles est adaptée aux besoins en matière d'habitat, d'équipement et d'économie et tous les espaces non bâtis constructibles sont situés à l'intérieur ou en continuité de l'urbanisation existante au village.
- ✓ Les terrains non bâtis constructibles sont des terrains agricoles mais peu exploités (fauchés) ou en friches. Ils ne présentent plus d'intérêt agricole car enclavés entre les espaces déjà urbanisés et un ruisseau ou une voie. Ils ne présentent pas d'intérêt écologique particulier.
- ✓ Les espaces identifiés pour leur intérêt écologique ne subiront pas d'incidences du fait de l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU de par leur classement en zone N et pour certains une protection supplémentaire au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- → Les incidences directes dommageables du PLU sur les sites à enjeu écologique peuvent donc être considérées comme négligeables.
- Incidences résultant des occupations du sol admises en zones naturelles ou agricoles :
- ✓ En zone agricole :
 - La zone agricole « généraliste » n'admet que les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
 - Enfin, des extensions très limitées des habitations existantes sont en outre autorisées.

✓ En zone naturelle :

- Dans la zone naturelle toute construction nouvelle est interdite. Seules des extensions très limitées des habitations existantes sont admises: ces habitations sont implantées en dehors de zones à enjeu écologique.
- Seul un secteur Nt correspondant à une activité d'accueil touristique existante permettra un développement modéré de cette activité sur un secteur ne présentant pas d'enjeu écologique particulier.
- → Le règlement du PLU prévoit ainsi l'adaptation du niveau de protection des zones agricoles et naturelles aux enjeux mis en évidence sur les différents secteurs, afin de limiter au maximum les impacts potentiels résultant des occupations admises dans ces zones.

B. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX

1. AIR

La qualité de l'air peut être dégradée du fait de l'augmentation des trafics automobiles engendrés par l'augmentation de population. Cependant, d'une part, l'augmentation de population prévue reste très modérée, et d'autre part, afin de réduire les déplacements polluants, les déplacements non polluants (piétons et cycles) seront encouragés et sécurisés: les orientations d'aménagement et le règlement graphique prévoient la création de cheminements piétons et cycles dans les zones à urbaniser ainsi que la création de liaisons entre les cheminements existants. Les zones constructibles proches des équipements et services concourront également à limiter les déplacements motorisés.

2. EAU

- Les impacts du PLU sur la qualité de l'eau devraient être minimes puisque toutes les zones constructibles sont desservies par le réseau collectif d'assainissement. Les effluents sont traités de manière satisfaisante par les 2 dispositifs de traitement du village d'une part et de l'Ecancière d'autre part, qui disposent d'une capacité de traitement suffisante pour faire face au développement urbain envisagé.
- Seules les constructions situées en zone agricole et naturelle relèvent de l'assainissement autonome. Le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) géré par la Communauté d'agglomération assure le contrôle des installations existantes et de celles, forcément très limitées, qui sont projetées dans ces zones protégées.

3. DECHETS

La croissance démographique génèrera automatiquement une augmentation du volume des déchets.

Cependant, la Communauté d'agglomération, qui a la compétence de la gestion des déchets, encourage la collecte sélective au moyen des points propres et des déchetteries intercommunales.

En outre, le SYTRAD, syndicat chargé du traitement des déchets ménagers, a mis en service des centres de valorisation des déchets résiduels. Le but est de valoriser la fraction organique fermentescible des déchets et ainsi de réduire les volumes de déchets ultimes stockés.

L'ensemble de ces politiques devrait permettre à l'avenir de limiter l'augmentation des déchets dirigés en centre d'enfouissement technique.

C. RESSOURCES NATURELLES

1. L'ESPACE

Globalement, par rapport aux tendances passées, le PLU prévoit :

- l'arrêt du développement des quartiers excentrés, le développement étant concentré au village, alors que le POS prévoyait le développement de l'Ecancière et l'urbanisation de 3 quartiers de l'espace rural (zones NB du POS)
- la délimitation de surfaces constructibles strictement en adéquation avec les objectifs de croissance démographique envisagés pour les 12 ans à venir,
- des orientations d'aménagement fixant le nombre de logements et les formes urbaines attendues dans toutes les zones à urbaniser, ce qui permettra d'atteindre les objectifs définis, à la fois en matière de gestion économe de l'espace, et de diversification de l'offre de logements,
- un règlement assoupli en ce qui concerne les règles pouvant être un frein à la densification dans les zones urbaines et à urbaniser.

Ces différentes mesures vont bien dans le sens de la prise en compte de l'environnement : en limitant la consommation d'espace pour l'urbanisation et en limitant les besoins en déplacements motorisés par la confortation du centre urbain principal.

Les espaces constructibles non déjà bâtis sont limitées à 4,13 ha pour l'habitat et les services et tous situés dans le village et 0,38 ha pour les activités à l'Ecancière.

Pour mémoire dans le cadre du POS antérieur, 16,6 ha de terrains avaient été urbanisés en 15 ans.

Le PLU permettra donc de limiter significativement la consommation d'espace pour l'avenir.

2. L'EAU

Le PLU en permettant d'accueillir une population nouvelle génère bien entendu des besoins supplémentaires en eau. Cependant la ressource, gérée dans le cadre du syndicat intercommunal des eaux de Rochefort-Samson (SIERS) n'est a priori pas en danger dans le secteur.

Il faut d'ailleurs rappeler que l'élaboration d'un SAGE concernant les « **Molasses miocènes du Bas-Dauphiné et alluvions de la plaine de Valence»**, visant à assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau souterraine sur le territoire a débuté en décembre 2013.

La commune est alimentée par des captages qui ont fait l'objet de D.U.P. dont un est situé sur la commune : ainsi des arrêtés préfectoraux délimitent des périmètres de protection et les prescriptions à respecter dans ces périmètres. Le périmètre de protection du captage de Serne situé sur le territoire communal n'est pas impacté par le projet de PLU.

D. RISQUES

Les secteurs de débordement potentiel des ruisseaux qui traversent le village ont été reportés sur les documents graphiques du PLU et des prescriptions particulières à respecter dans ces secteurs ont été intégrées au règlement du PLU.

Les risques connus sont donc pris en compte et intégrés dans le PLU.

E. PAYSAGE - PATRIMOINE BÂTI - CADRE DE VIE

Différentes orientations et mesures adoptées dans le PLU visent à préserver ou à mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti de la commune.

L'un des objectifs du PADD est ainsi de « *Préserver le caractère singulier du village* » et pour cela, plusieurs orientations sont mises en œuvre :

- → Préserver la silhouette caractéristique dominée par l'Église, notamment vue de l'Ouest,
- → Délimiter et qualifier les franges urbaines et les entrées du village, en s'appuyant sur les éléments du paysage : ruisseau, boisement, front bâti existant ou à créer,...
- → Conserver les ambiances paysagères qualitatives : vues sur le Vercors cadrées par des boisements ou des haies, allées arborées, ...
- → Favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions : hauteurs, volumes, orientation, implantation par rapport à l'espace public, aspect des clôtures et des annexes.
- → Limiter l'implantation d'activités nuisantes pour l'habitat dans le tissu urbain : nuisances sonores, olfactives, visuelles, environnementales,...
- → Intégrer la gestion des risques inondation et ruissellement au projet urbain.

L'un des objectifs du PADD est également de requalifier le quartier de l'Écancière.

Concrètement cela se traduit notamment par :

- le repérage et la protection de bâtiments et éléments présentant un intérêt patrimonial ;
- l'instauration de prescriptions réglementaires visant à l'insertion architecturale, paysagère et environnementale des futures constructions, englobant aussi le traitement des clôtures;
- des éléments végétaux structurants du village à maintenir et à prolonger ;
- la prise en compte des zones débordement des ruisseaux qui traversent le village.