

Objet de la réunion :	Phase Règlement – PLU – Réunion de travail	CR n°	10
Date & lieu :	12/12/2024	Mairie de Saint-Romain-de-Jalionas	
Rédacteur :	N. MORELLO, G. TEMPELAERE	Nombre de pages :	7

Entité	Nom	Adresse mail	Téléphone	Pré-sent	Diffu-sion
Ville de Saint-Romain-de-Jalionas	MAIRE – M. Jérôme GRAUSI			X	X
	M. Kian BIDARD – DGS			X	X
	Mme Laetitia DONNEAU-RENARD – Service Urbanisme			X	X
	Mme Fabienne DEVELAY			X	X
	Mme Sylvie DECHANOZ			X	X
	Mme Karine HABLIZIG			X	X
	M. Yves MARTELIN			X	X
	M. Pietro DI CIOCCIO			X	X
	M. Gael RAFFELLI			X	X
	Mme Corinne GEORGES			X	X
VERDI	M. Guillaume TEMPELAERE	gtempelaere@verdi.fr		X	X
	Mme Nina MORELLO	nmorello@verdi.fr		X	X

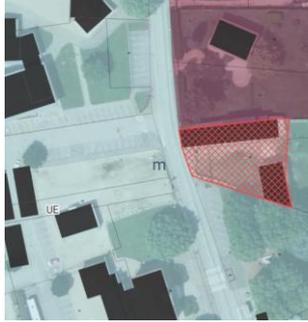
Ordre du jour :

- Travail sur le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP

1. Point sur le règlement graphique

Les Emplacements Réservés

Plusieurs évolutions d'emplacements réservés avaient été évoqués lors de la réunion du 12 septembre 2024. Certains points n'avaient pas été actés. Il s'agit ici de revenir sur ces quelques points afin d'acter la création, suppression ou modification des emplacements réservés.

	<p><u>Site archéologique du Vernay</u></p> <p>Emplacements réservés pour le parking et l'extension du site : Lors de la réunion précédente, la suppression de ces ER avait été évoquée mais non actée. Les élus confirment leur suppression, précisant qu'il n'y a pas besoin de places de parking supplémentaires et qu'il n'y a pas de projet d'acquisition foncière pour l'extension du site.</p>
	<p><u>Extension de la STEP</u></p> <p>Suppression de l'ER : Lors de la dernière réunion, il avait été convenu de supprimer cet ER car aucune extension n'était nécessaire. Cependant, le bénéficiaire de l'ER est la régie des eaux depuis la fermeture du Syndicat Mixte du Girondan suite à la prise de compétence des Balcons du Dauphiné. Il est donc nécessaire de consulter la régie des eaux pour déterminer s'ils souhaitent conserver, modifier, ou supprimer cet ER. Le bureau d'études (BE) rappelle qu'un ER confère au propriétaire le droit de délaissement, permettant d'imposer au bénéficiaire l'achat du terrain.</p>
	<p><u>Bâtiments en face de la mairie</u></p> <p>Ajout d'un ER et passage en zone UE : Une proposition avait été faite lors d'une réunion précédente d'ajouter un ER et de reclassement en zone UE (équipements) des bâtiments situés en face de la mairie. Le BE souligne qu'un ER nécessite un projet précis et d'intérêt général. Les élus expliquent que le projet envisagé est la création d'une salle des associations et la relocalisation éventuelle du judo. Bien que ce ne soit pas un projet immédiat, les élus souhaitent disposer de cette réserve foncière pour une possible future utilisation. Les élus confirment donc la création de l'ER.</p>
	<p><u>Chemin de Perrier Callet et chemin de Paradis</u></p> <p>Création d'ER pour l'élargissement des voies et cheminements doux : Il a été proposé de créer des ER le long de ces deux voies pour permettre leur élargissement et la création de cheminements doux. Le BE propose pour l'instant un ER de 3 m de largeur le long des voies. Un élu souligne que l'ER du chemin de Perrier Callet est prioritaire. L'autre ER est également jugé intéressant car, même en l'absence de projet imminent d'élargissement pour les modes doux, il permettra de prévoir cette possibilité à l'avenir.</p> <p>Le BE rappelle que les emplacements réservés doivent compter dans le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.</p> <p>Les deux ER sont pour l'instant maintenus, mais peuvent encore faire l'objet d'évolution concernant leur position ou dimensions.</p>

Suite à la réunion du 12 septembre, le BE avait laissé à la commune plusieurs plans A0 afin que les élus puissent travailler sur l'éventuelle identification de nouveaux emplacements réservés, changements de destination en zone A et N et/ou patrimoine à identifier. → **La commune n'a pas identifié d'éléments supplémentaires.**

2. Point sur les OAP

Des écologues ont inspecté les différents sites de projet pour identifier les enjeux relatifs à la faune et à la flore, ainsi que la présence potentielle de zones humides. Pour chaque OAP, le bureau d'études (BE) présente les enjeux identifiés et l'OAP proposée.

Zone d'extension pour les équipements

Enjeux faune/flore : Aucun enjeu fort identifié.

Zones humides : Aucun sondage caractéristique de zone humide.

- Le projet n'étant pas encore finement défini, le BE propose de rester simple et de n'afficher que les principaux éléments : destinations autorisées sur le site, accès et mobilité, insertion paysagère. Le BE rappelle que l'OAP doit au minimum indiquer les accès, et préciser s'il s'agit d'un bouclage ou d'impasses. Ensuite, le projet devra être compatible avec l'OAP. **Les élus proposent un sens unique d'entrée et de sortie.**
- Le BE demande si le site est bien desservi par les réseaux, notamment les réseaux d'eau potable et d'assainissement. **Si le site n'est pas desservi, il ne pourra pas être inscrit en zone d'extension 1AU dans le PLU.**
- Le BE demande le phasage du site, précisant que la loi a évolué et qu'un phasage est désormais nécessaire pour les zones d'extension. Les élus indiquent que le projet est prévu pour 2027-2032.

OAP Chemin de Paradis

Enjeux faune/flore : Présence d'enjeux forts principalement sur le pourtour du site (haies et roncier) en tant que zones de nourrissage et de nidification.

Zones humides : Aucun sondage caractéristique de zone humide.

- Les enjeux faune/flore sont traduits dans l'OAP par la préservation et le développement des haies végétales.
- Une élue précise que le roncier n'est pas situé sur le site de l'OAP mais sur la parcelle au nord.
- Un élu souligne l'importance d'ajouter une part de logements sociaux (25% minimum). Le BE confirme que cela doit être imposé sur les sites de l'OAP pour répondre aux objectifs du PLH. Une part minimale sera inscrite sur toutes les OAP, avec une réflexion globale nécessaire pour déterminer le pourcentage approprié sur chaque site, notamment en ce qui concerne les sites d'OAP d'habitat du centre-ville.

Rappel des objectifs de logements sociaux (post-réunion) :

A Saint-Romain-de-Jalionas, les logements sociaux doivent atteindre 8% des résidences principales en 2040. Le PLH est en cours de révision, mais le nouveau document affichera vraisemblablement des objectifs similaires.

Extrait du PLH des Balcons du Dauphiné - 2019-2024

- ⇒ Objectif fixé de taux de logements sociaux à atteindre au terme du SCoT pour ces communes :
- **Saint Romain de Jalionas (pôle relais)** : 8% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales
 - **Villemoirieu (pôle relais)** : 8% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales
 - **Trept (polarité de proximité)** : 6% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales

Selon les dernières données de l'INSEE (2021), la commune compte 1319 résidences principales. En ajoutant les logements produits depuis 2021 ainsi que l'objectif de nouveaux logements du PLU (180 logements), on arrive à environ 1580 résidences principales en 2036 (horizon du PLU). Pour atteindre un taux de 8% de logements sociaux, il faudrait donc $(0,08 \times 1580 = 126)$ 126 logements sociaux.

*D'après les données du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), la commune dispose déjà de 63 logements sociaux. Ainsi, **63 logements sociaux supplémentaires** seraient alors nécessaires pour atteindre l'objectif de 8%.*

OAP Chemin des Vignes

Enjeux faune/flore : Enjeux forts sur la partie sud du site avec la présence de grands arbres, abritant plusieurs espèces d'oiseaux (Verdier d'Europe, Chardonneret élégant, Serin Cini).

Zones humides : 8 sondages réalisés dont 1 caractéristique de zone humide considéré comme un artéfact.

- L'OAP propose des logements individuels et groupés sur la partie sud, où se trouvent les boisements. Le BE demande à la commune si elle souhaite revoir le projet en tenant compte des enjeux écologiques, soulignant que le PLU fera l'objet d'une évaluation environnementale incluant le rapport des écologues. L'autorité environnementale exigera des mesures ERC (éviter, réduire, compenser) en rapport aux boisements. L'OAP pourrait être révisée pour protéger la partie sud et éviter la construction, ou des compensations pourraient être envisagées, telles que la replantation d'arbres ailleurs ou la renaturation d'espaces.
- Le BE demande à la commune si des projets de renaturation existent. Une élue mentionne la place des Violettes (en face du centre commercial) comme un site potentiel pour plus de végétalisation.
- **Le BE recroisera les éléments avec les écologues pour obtenir leur avis sur les compensations acceptables et leurs propositions d'évolution de l'OAP.**
- Le Maire interroge sur la nécessité d'indiquer le nombre exact de places de stationnement dans l'OAP ou de se conformer aux règles du PLU. Le BE précise qu'il n'est pas nécessaire d'ajouter plus de précisions que celles du règlement du PLU concernant le nombre de places de stationnement. Le BE vérifiera si l'espace de stationnement identifié dans le schéma de l'OAP a les capacités de répondre aux exigences du PLU.

Les OAP du centre-village

Le centre-village était soumis à un appel à projet de la DDT pour une "OAP qualitative". Un périmètre avait été défini autour des commerces, espaces publics, Girondan et sites de projet dans ce cadre. Cependant, la réponse de la DDT du 22 novembre indique que la commune n'a pas été retenue.

- Dans le cadre du PLU, il était envisagé de réaliser 3 OAP sur les 3 sites de développement de l'habitat identifiés. Toutefois, une OAP plus thématique et élargie pourrait être envisagée, incluant les mobilités, les équipements, les commerces, etc. M. le Maire souligne qu'il y a des enjeux importants concernant les modes doux, notamment au regard des évolutions à venir (EPR).
- Un atelier est prévu en 2025 pour recueillir l'avis des habitants sur ces différentes thématiques. La commune valide la tenue de cet atelier en février 2025. En fonction des conclusions de l'atelier, la commune décidera s'il convient de réaliser des OAP spécifiques pour les 3 sites de projets d'habitat ou une OAP plus globale.
- Le BE demande si lors de l'atelier, il convient de présenter des éléments de projet déjà définis pour cadrer les discussions. Le Maire précise que quelques points ne changeront pas, on pourra présenter les projets, mais les élus sont prêts à accepter tous les amendements bénéfiques aux projets proposés par les habitants.
- Les premiers éléments sont :
 - Le premier site (nord) sera consacré au logement mais des réflexions sont encore en cours sur ce sujet.
 - Le deuxième site (ancien bar) est en cours de réflexion, avec un projet qui sera potentiellement initié avant l'approbation du PLU.
 - Le troisième site accueillera des logements avec probablement des commerces/services en rez-de-chaussée.

3. Règlement écrit – points soulevés par la commune

La commune a identifié des extraits de son règlement écrit qu'elle souhaite modifier ou supprimer. L'objectif de cette partie est de passer en revue ces différents éléments pour décider de l'action à entreprendre pour chacun.

Règles du PSS (Plan des Surfaces Submersibles)

Dispense de déclaration préalable dans les zones A et B du PSS :

- Les clôtures à trois fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins trois mètres sans fondations faisant saillie sur le sol nature.

- Les cultures annuelles, superflu ?

- En crête de berge, sauf servitudes imposées dans l'intérêt de la navigation, par les riverains, d'un file d'arbre à condition d'empêcher leur extension par drageons, à l'exclusion des acacias.

La commune souhaite savoir si les règles issues du PSS peuvent être retirées du règlement écrit. Le bureau d'études (BE) demande si le PSS est utilisé comme une servitude, c'est-à-dire s'il est consulté en plus du règlement écrit lors de l'instruction des permis. Les élus indiquent que c'est la Communauté de Communes qui instruit les permis. Le BE suggère à la commune de vérifier avec la ComCom si le PSS est bien consulté en tant que servitude. **Si c'est le cas, ces règles peuvent être supprimées du règlement écrit du PLU.**

Exceptions à la règle d'implantation des accès

Accès

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique.

A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voie de desserte.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

-pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou

-pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Le règlement actuel permet des exceptions à la règle d'implantation des accès pour des raisons d'urbanisme ou techniques. Ces exceptions, bien que permettant de débloquent des projets en cas d'impossibilité technique, sont jugées trop subjectives. **→ La commune souhaite reformuler ce paragraphe en ajoutant des conditions pour encadrer les exceptions, par exemple en précisant qu'elles ne doivent pas avoir de conséquences sur les habitations alentours et leurs accès. Le BE proposera une reformulation du paragraphe.**

Largeur des voiries

Voirie

Les voiries doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus **cinq logements**.

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Pour des raisons de sécurité, un espace de retournement devra être réalisé.

Les voiries doivent être d'au moins 4,5 m de large sauf si la voie est en sens unique ou dessert 5 logements maximum. **→ La commune souhaite retirer la condition des 5 logements et laisser uniquement la condition du sens unique.**

Bateaux (aménagements pour le stationnement des véhicules)

Un élu remarque que le règlement ne mentionne pas les bateaux et demande s'il ne faut pas ajouter une règle à ce sujet. Le BE répond que Les bateaux font partie de l'espace public et le règlement du PLU ne peut pas obliger leur création lors d'une construction. **C'est le règlement de voirie qui contrôle cela, et il est indépendant du PLU. Toutefois, le règlement de voirie peut être annexé au PLU.**

Recul des constructions par rapport aux EBC (Espaces Boisés Classés) et éléments naturels remarquables

- Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage » sans toutefois être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite de référence.

Une règle impose un recul des constructions de 5 m minimum et au moins équivalent à l'EBC ou à l'élément remarquable situé le long d'une voie.

La commune trouve cette règle parfois bloquante, bien qu'elle vise à préserver les boisements. Le BE précise que de nombreux EBC seront retirés du PLU actuel car cet outil est moins utilisé aujourd'hui. **Le BE propose de vérifier sur le règlement graphique les cas concernés par cette règle pour décider de sa pertinence. Le BE reviendra auprès de la commune sur ce point.**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Une exception existe pour les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol et les constructions enterrées ou partiellement enterrées, stipulant qu'elles ne sont pas soumises aux dispositions de l'article. **Le BE demande à la commune si elle souhaite conserver ou supprimer cette règle. → Après réflexion, il est décidé de conserver cette règle.**

Création d'un point d'eau pour les locaux de bacs à ordures et conteneurs de tri pour les logements collectifs

15.4 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif pour les logements collectifs

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public **et comprendre un point d'eau** avec une évacuation.

La création d'un point d'eau est imposée pour les locaux de bacs à ordures et conteneurs de tri dans les logements collectifs. **Le BE demande à la commune si elle souhaite conserver ou supprimer cette règle. → Après un temps d'échange entre les élus, il est décidé de conserver cette règle, qui ne s'applique qu'aux logements collectifs.** Le BE rappelle que la définition d'un logement collectif inclut un espace commun au sein du bâtiment (par exemple, un couloir d'accès aux logements).

4. Règlement écrit – règlement des zones A et N

La réunion se termine par une introduction sur le règlement écrit des zones agricoles et naturelles. **Ce sujet sera abordé plus en détail lors de la prochaine réunion.**

Zones Agricoles

Le bureau d'études (BE) fait un rappel des zones agricoles existantes dans le PLU actuel et de leurs principales règles. Il présente ensuite la proposition de nouvelles zones agricoles et de nouvelles règles.

Proposition de nouveau zonage agricole :

- **Zone agricole classique (A)**
- **Zone agricole à forte valeur paysagère (Ap)** : Reprise des zones An.
- **Zone agricole de corridors écologiques (Aco)** : Reprise des corridors du PLU existant, complétés par les corridors identifiés par le SCoT et le SRADDET.

Les zones A-zh sont supprimées, les zones humides faisant l'objet d'une prescription graphique avec des règles spécifiques. Le BE précise que le tracé de la zone Aco devra éviter les habitations existantes afin de ne pas empêcher les extensions/annexes sur les habitations existantes.

Règles associées aux extensions et annexes :

- Extensions :
 - PLU actuel : 50 m² de Surface de Plancher (SP) maximum, avec une surface totale (existant + extension) de 170 m² de SP maximum.
 - Proposition : 30% de l'habitation maximum, avec une surface totale (existant + extension) de 200 m² de SP maximum.
- Annexes :
 - PLU actuel : Emprise au sol maximum de 30 m², avec une distance maximale de l'habitation de 10 m.
 - Proposition : Emprise au sol maximum de 30 m², avec une distance maximale de l'habitation de 20 m.

Pour les annexes, le BE précise qu'il est possible de différencier les piscines et de les intégrer ou non dans la règle.

Zones Naturelles- Proposition de nouveau zonage :

- **Zone naturelle classique (N)**
- **Nco** : Zone naturelle située au sein de corridors écologiques
- **Nre** : Réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF de type I, ENS, APPB, zones humides)
- **Nca** : Site de la carrière
- **NL** : JalioPark

Concernant le JalioPark, si la commune souhaite réaliser des constructions supplémentaires qui ne seraient pas autorisées en zone N classique sur ce site après l'approbation du PLU, il sera nécessaire de mettre en place un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée).

Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.

Prochaine réunion : Date définie ultérieurement
Ordre du jour de la prochaine réunion :
▪ Réunion de travail sur le règlement écrit des zones agricoles et naturelles