

<b>Objet de la réunion :</b>	Phase Règlement – PLU – Réunion de travail	<b>CR n°</b>	11
<b>Date &amp; lieu :</b>	050325	Mairie de Saint-Romain-de-Jalionas	
<b>Rédacteur :</b>	G. TEMPELAERE	<b>Nombre de pages :</b>	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	<a href="mailto:gtempelaere@verdi.fr">gtempelaere@verdi.fr</a>		X	X
	Mme Amélie LEGUAY				X

## Ordre du jour :

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

## 1. Retour sur l'atelier OAP

Suite à l'atelier OAP qui s'est tenu, les propositions d'évolutions sont les suivantes concernant les trois secteurs en cœur de ville.

### - Secteur central - 1



Périmètre initial



Proposition de périmètre retenu

Il sera proposé une OAP à vocation d'habitat dont le périmètre sera réduit à la partie avant, dans le prolongement de Vival. Ce périmètre est plus adapté aux enjeux de maîtrise foncière.

Le travail des accès est à prévoir avec une gestion du stationnement en arrière.

### - Secteur central – centre (OAP actuelle n°3)

Il convient de rester sur la même OAP qu'aujourd'hui (une 20aine de logements avec 25 % de LLS), avec surface commerciale et stationnement à gérer. Le bâti en front de rue est à démolir.

### - Secteur central - Nord

Une vocation habitat avec cellules commerciales sera proposée. L'OAP doit viser du petit collectif limité à R+1. En cas de plus forte hauteur (9 m max) cela sera uniquement sur le devant la partie arrière est davantage résidentielle et d'hauteur moindre.

**Ces trois OAP seront rédigées par le BE et devront faire l'objet d'un avenant tel qu'évoqué lors des réunions précédentes.**

### - OAP mobilité

Au regard des échanges lors des ateliers et des projets en cours, cette OAP n'est pas nécessaire. Des projets se poursuivront tels que les chaussées douces de la rue du Stade.

## 2. Règlement écrit - finalisation

Concernant la zone A, les ajouts suivants seront inscrits :

- En zone A, **le changement de destination des bâtiments** désignés au plan de zonage est autorisé sous réserve :
  - o de ne pas porter atteinte à l'exercice de l'activité agricole
  - o de ne pas créer plus de deux logements
  - o d'un avis conforme de la CDPENAF
  
- En zone A, **les logements de fonction** nécessaire aux exploitations agricoles sont autorisés sous réserve que **la surface de plancher n'excède pas 100m<sup>2</sup>**.
  
- En zone A et N, **les annexes au logement** devront être implantées à moins de **10 m de l'habitation** existante (pour ne pas entraver l'activité agricole et les zones de traitement ou d'épandage).
  
- En zone A et N, **les extensions au logement** ne doivent pas excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension) **et sous réserve d'une superficie minimale existante de 50m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.**
  
- En zone A et N, **l'emprise au sol des piscines ne sera pas règlementée. En revanche elles devront nécessairement s'implanter en recul de 2 m des limites des zones U et 4 m des zones agricoles.**
  
- En zone Aco compte tenu de l'existence de bâti il est proposé d'ajouter les dispositions suivantes :
  - o **Extension** : elle ne doit pas excéder **20% de l'habitation** existante dans la limite de **150 m<sup>2</sup> de surface de plancher** (existant + extension).
  - o **Annexes** : le total des annexes y compris existantes ne doit pas dépasser **20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** hors piscine et obligation d'être implantées à **moins de 10 mètres de l'habitation existante**
  - o **L'extension des exploitations agricoles est autorisée sous réserve d'être nécessaire à la pérennité de cette dernière**

La commune fait part d'un enjeu de relocalisation des boxes pour chevaux au niveau du centre équestre. L'objectif serait de les repositionner de l'autre côté de la route en zone projetée **Nre**. Il est proposé de reclasser cette partie en zone A au même titre que le centre et ses abords. La réalité de l'occupation des sols démontre l'usage agricole.



Concernant les **STECAL**, aucun projet communal ne nécessite le retour à cet outil.

Enfin, deux autres points évoqués à la précédente réunion sont validés :

- Concernant les **accès**, l'enjeu d'appréciation du terrain naturel après division ne semble pas trouver de rédaction pertinente. **La règle est laissée en l'état.**
- Concernant les **EBC**, la **règle en vigueur est remplacée par un recul simple de 5m autour des EBC.**

### 3. Zonage – finalisation

Les ajustements suivants sont proposés :

- L'espace vert protégé en bord du Rhône est à couper en deux pour laisser la partie Sud constructible.
- Concernant les changements de destination, une actualisation est proposée suivant le tableau ci-dessous

Chemin de Villemoirieu	Non maintenu
Route de Barens	Maintenu
Chemin de Perrier Callet	Non maintenu (réalisé)
Chemin des Vignes	Maintenu
Chemin de Jalionas	Maintenu
Chemin de Peillard	Maintenu
Chemin du Prat	Maintenu

### 4. Suite de la procédure

Les pièces règlementaires seront mises à jour par le bureau d'études et transmises si possibles en amont de la réunion du 9 avril.

Suite à cette réunion et la réunion publique, le projet de justifications sera rédigé en vue d'un arrêt projet qui pourra se tenir fin mai, début Juin.

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

**Prochaine réunion : 09/04/25**

**Ordre du jour de la prochaine réunion :**

- PPA