

Objet de la réunion :	Phase PADD – PLU – Réunion de travail n°2	CR n°	2
Date & lieu :	08/09/2023	Mairie de Saint-Romain-de-Jalionas	
Rédacteur :	R. JOUVE	Nombre de pages :	4

Entité	Nom	Adresse mail	Téléphone	Pré-sent	Diffu-sion
Ville de Saint-Romain-de-Jalionas Maire et Adjointes	MAIRE – M. Jérôme GRAUSI			X	X
	M. Yves MARTELIN			X	X
	Mme Sylvie DECHANOZ			X	X
	Mme Gina TIRANNO			X	X
	M. Nicolas ROMANOTTO			X	X
	Mme Sylviane NOUET			X	X
Conseillers délégués	M. Gaël RAFFELLI			X	X
	Mme Corinne GEORGES			X	X
	M. Sylvain KJAN			X	X
	M. Pietro DI CIOCCIO			X	X
Services de la Ville	Mme Karine HABLIZIG			X	X
	M. Kian BIDARD – DGS			X	X
	Mme Laetitia DONNEAU-RENARD – Service Urbanisme			X	X
VERDI	M. Romain JOUVE	rjouve@verdi-ingenierie.fr	06.77.67.89.55	X	X
VERDI	Mme Nina MORELLO	nmorello@verdi-ingenierie.fr	06.49.61.89.47		X

Ordre du jour :

- Les invariants du futur PADD
- Trois scénarios d'aménagement proposés pour le PADD

VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

SIÈGE SOCIAL : 1 rue Conrad Killian | 38950 Saint-Martin-le-Vinoux | Tél. 04 76 04 04 40 | rhonealpes@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 50 000 € | SIRET 492 469 705 00049 RCS GRENOBLE | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 90 492469705

AGENCES : 64 avenue Leclerc | 69007 Lyon | Tél. 04 81 06 16 75

25 C rue de la République | 42000 Saint-Étienne

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romain-de-Jalionas	CR n°	2
Sujets abordés			
1	<p style="text-align: center;">Introduction</p> <p>Cette deuxième réunion de travail sur le PADD a pour but de poursuivre les premières réflexions lancées lors du Cotech précédent tenu le 21 juillet 2023, en échangeant collectivement sur les attendus du futur PADD en matière de formalisme (organisation et structuration du futur document).</p> <p>Le BE rappelle qu'un inventaire de questions propres au projet communal a été adressé ces derniers jours aux élus membres de la commission de révision du PLU. En attendant des retours plus nombreux des élus sur ces sujet, dont les suggestions seront partagées à une prochaine séance de travail, la réunion du jour s'attache à rappeler les invariants du PADD pour la commune de Saint-Romain-de-Jalionas et décider du scénario d'aménagement que les élus retiendront pour leur territoire à l'horizon 2036.</p> <p><i>La présentation faite est jointe au présent CR.</i></p>		
2	<p style="text-align: center;">Invariants du futur PADD</p> <p>Le BE rappelle que le « pas de temps » donné au projet communal sera le même que celui du futur PLU. Les orientations générales qui composeront le futur PADD de la commune seront donc théoriquement déterminées pour l'horizon 2036.</p> <p>En termes de production de logements nouveaux, l'objectif donné par le SCoT rapporté à l'horizon du futur PLU correspond à un objectif de 180 logements entre 2025 et 2036.</p> <p><i>Pour rappel, cet objectif concerne seulement la production de logements neufs et la réhabilitation, hors remobilisation de la vacance et division de logements.</i></p> <p>En complément de l'objectif quantitatif, il s'agit d'apporter un regard qualitatif pour répondre davantage aux besoins en matière d'accès au logement, aux services, aux équipements et autres besoins quotidiens pour la population municipale. La situation s'est nettement tendue en l'espace des dix dernières années si bien que les Jalioromain.e.s ont de grandes difficultés à rester sur la commune quand il s'agit de trouver un logement répondant à un besoin d'évolution de la structure familiale ou d'adaptation à un contexte financier ou social. Le SCoT a esquissé les enjeux et les actions à porter à l'échelle du territoire élargi, que la commune a, dans un premier temps, traduit dans ses objectifs de prescription de la révision du PLU :</p> <p><i>« Encadrer la production de logements tant sur la localisation, en maîtrisant davantage les divisions parcellaires, que sur la qualité urbaine des constructions »</i></p> <p><i>« Structurer les développements sur le territoire communal et constituer une centralité afin de faciliter le quotidien des Jalioromain.e.s, d'optimiser leurs déplacements et de dynamiser la vie locale »</i></p> <p><i>« Favoriser l'implantation de nouveaux commerces et services répondant aux besoins actuels et futurs des Jalioromain.e.s »</i></p> <p>M. le Maire ajoute que la révision actuelle du PLU aura également un impact sur les sorties opérationnelles de projets d'habitats, sans compter les coups déjà partis dont la construction est en cours ou prévue à court terme. Si la commune n'agit pas dès maintenant pour encadrer son développement, le pic démographique prévoit d'être énorme dans les dix prochaines années, tant le besoin en logement est important et le morcellement parcellaire déjà avancé dans les zones urbaines. Il y a éventuellement un enjeu d'anticipation du logement destiné aux salariés qui vont œuvrer à la construction potentielle d'un barrage hydroélectrique si celui-ci venait à être réalisé. Il faut donc pouvoir trouver un nombre important de logement dans le cadre du PLU, tout en prévoyant « l'après ».</p>		

Scénarios d'aménagement proposés pour le PADD

Le BE pose le contexte et présente la façon dont les réflexions l'ont amené à soumettre aux élus les trois propositions de scénarios d'aménagement suivants :

- **Scénario 1 : Un PADD méthodique**
 - ➔ Scénario « **au fil de l'eau** »
 - Une approche au fil de l'eau, qui perpétue le PADD du PLU actuel ☞ continuité politique
 - Une réécriture adaptée mais qui suit le même schéma que le document PADD existant
 - Une déclinaison du projet communal qui suit strictement l'écriture du L.151-5 du C.U.

- **Scénario 2 : Un PADD thématique**
 - ➔ Scénario « **de confiance** »
 - Une approche par grands thèmes, qui permet de structurer le contenu du PADD
 - Un scénario qui décline 3 axes principaux à minima, ce qui le différencie du PADD actuel
 - Une sectorisation par thème qui limite la transversalité du projet politique

- **Scénario 3 : Un PADD authentique**
 - ➔ Scénario « **de progrès** »
 - Une approche du projet d'aménagement sous l'angle de l'environnement et de la santé
 - Un scénario qui s'attache à hiérarchiser et organiser les propositions faites par les élus
 - Une déclinaison du projet communal qui sort du cadre tout en restant conforme au C.U.

Associé à chaque scénario proposé, il a défini une hypothèse de projection démographique et de production de logements, croisée avec les constats sociodémographiques relevés dans le diagnostic (augmentation du phénomène de vieillissement de la population, poursuite d'une croissance démographique, ...).

3

La présentation de ces trois propositions laisse place ensuite à un débat entre les élus pour désigner le scénario préférentiel qui constituera le socle du développement communal à l'horizon 2036. Les objectifs chiffrés mentionnés dans le scénario préférentiel validé par les élus de la commission devront ainsi être maintenus dans le document PADD qui sera soumis au débat des orientations générales en Conseil Municipal, ces prochains mois.

M. le Maire s'exprime en premier. Il souhaite savoir quels facteurs influent sur les variations de population données dans chaque scénario. Le BE précise que le projet politique et social présumé dans chaque scénario va plébisciter une projection d'aménagement singulière et *in fine* un accueil démographique variable. Par exemple, si la majorité des nouveaux logements produits répondent à des besoins de ménages de petite taille (logement locatif en appartement ou petite maison mitoyenne), le nombre total d'habitants accueillis dans la commune sera donc moins important qu'en produisant exclusivement des grands logements (maisons individuelles 5 p. et plus). Pour autant, le nombre total de logements produits sera le même. Ainsi, en fonction des enjeux perçus comme prioritaires pour les élus, le scénario de croissance démographique sera adapté au plus juste. L'évolution du nombre moyen de personnes par logements estimé à l'horizon 2036 aura également un impact sur la population municipale estimée à l'horizon 2036.

M. le Maire réprecise l'importance de maîtriser le développement de la commune, sans quoi la production de 180 logements risque d'être atteinte bien avant l'horizon 2036. Il y a eu des années où le nombre de logements délivrés a dépassé les 40 unités, cela peut donc aller très vite si nous ne mettons pas en place les outils pour programmer notre production de logements. L'enjeu est d'autant plus important que cette programmation est nécessaire pour diversifier notre parc et axer une part non négligeable de la production future vers du locatif, notamment social. Il ajoute, après relecture des trois scénarios, que le Scénario 1 du « PADD méthodique » n'est absolument pas ce qu'il faut demain pour St Romain-de-Jalionas, considérant qu'il faut « mieux réfléchir au développement de la commune » et être « cohérent avec notre temps ». La démographie de notre commune doit être maîtrisée, et surtout pas concentrée sur un seul site comme c'était le cas dans le PLU actuel sur le terrain des Vignes. De plus, il n'apparaît selon lui pas judicieux d'aller vers le Scénario 2 du « PADD thématique » car il ne voit pas comment écrire un projet communal imaginé en silo. L'un des objectifs forts et d'apporter plus de cohérence à l'échelle de la commune, en n'oubliant aucun secteur mais en priorisant le confortement urbain dans la centralité. Cette transversalité des réflexions met à profit le Scénario 3 du « PADD authentique », pour un projet singulier et innovant notamment sur les questions environnementales et du vivre ensemble.

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romain-de-Jalionas	CR n°	2
	<p>Un tour de table s'opère ensuite.</p> <p>L'élu suivant rejoint complètement les propos de M. le Maire, sur les Scénarios 1 et 2. Il ajoute que les fondements du Scénario 3 du « PADD authentique », autour des notions du « Bien être » et du « Bien vivre » sont représentatives de ce que nous voulons pour notre commune : « Mon moteur à moi, c'est ici, et ces valeurs me parlent ».</p> <p>Une élue prend la parole et s'inquiète de savoir que les petits logements seraient privilégiés dans la commune. Il n'est pas possible selon elle de ne produire que ce type de logement car des familles avec enfants ont également besoin de se loger.</p> <p>M. le Maire répond qu'il ne s'agit pas exclusivement de faire du petit logement mais d'augmenter nettement la part de ces logements dans la production future car l'accès au logement des petits ménages (familles monoparentales, jeunes quittant le domicile familial, personnes âgées...) devient quasiment impossible à St Romain-de-Jalionas.</p> <p>Un autre élu rappelle effectivement le besoin de maîtriser le développement de la commune : « On tente de maintenir le caractère villageois et on ne veut pas que St Romain grossisse ».</p> <p>M. le Maire ajoute qu'il y aurait 3 typologies de logement à prioriser dans les programmations à venir : les résidences collectives (logement collectif de hauteur maxi R+2+c) ; les opérations groupées (logement individuel groupé de hauteur maxi R+1+c) ; les maisons jumelées (logement individuel groupé de hauteur maxi R+1+c, mitoyen sur un seul côté). Le reste de la production, non « programmée » (divisions parcellaires, petites dents creuses) resteront par défaut en maisons individuelles (logement individuel pur).</p> <p>Une dernière élue poursuit en rappelant que « le PADD n'est pas uniquement le sujet de l'accueil de nouveaux habitants ou de la production de logements, il doit être l'expression de nos idées politiques sur les autres sujets » : écologie, environnement, mobilités, etc. Elle indique à juste titre que la révision du PLU inclut l'élaboration d'une OAP thématique « mobilités » et que le Scénario 3 proposé est le plus à même de répondre à ces réflexions.</p> <p>Suite à ces discussions, les élus présents se prononcent unanimement en faveur du Scénario 3 et plébiscitent ainsi le « PADD authentique ».</p>		
4	<p style="text-align: center;">Suite de l'étude</p> <p>Les échanges ayant été riches, il est proposé de remettre à plus tard le dernier point qui devait faire l'évaluation ad-hoc à partir d'un tableau de critères prédéfinis. Le BE propose d'envoyer les éléments aux élus suite à cette réunion afin de laisser un temps de réponse confortable. Un bilan des retours sera exposé au prochain Cotech.</p> <p>Il est proposé que la date du 13 octobre à 17h30 initialement fixée pour l'atelier PADD avec les habitants soit reportée <i>sine die</i> considérant qu'il est préférable d'avancer en commission sur l'écriture du projet communal.</p> <p>Cette date est donc maintenue pour la tenue du prochain Cotech avec les élus de la commission PLU, qui permettra d'échanger sur l'ensemble des retours obtenus suite aux questions préalablement adressées aux élus.</p>		

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

Il vaut convocation pour la prochaine réunion.

<p>Prochaine réunion : Le 13/10/2023 à 17h30</p>
<p>Ordre du jour de la prochaine réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse de l'évaluation ad-hoc complétée par les élus ▪ Débat d'idées pour le PADD horizon 2036