

Objet de la réunion :	Phase Règlement – PLU – Réunion de travail	CR n°	8
Date & lieu :	12/09/2024	Mairie de Saint-Romain-de-Jalionas	
Rédacteur :	N. MORELLO	Nombre de pages :	8

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
	M. Pietro DI CIOCCIO			X	X
	M. Gaël RAFFELLI			X	X
	M. Sylvain KJAN			X	X
	Mme Fabienne DEVELAY			X	X
	Mme Gina TIRANNO			X	X
	Mme Corinne GEORGES			X	X
	M. Yves MARTELIN			X	X
	Mme Sylvie DECHANOZ			X	X
VERDI	Mme Nina MORELLO	nmorello@verdi.fr	06.49.61.89.47	X	X

Ordre du jour :

- Travail sur le zonage et les prescriptions réglementaires

1. Le plan de zonage

Le PLU est composé de trois principales pièces réglementaires :

- Le règlement écrit
- Le plan de zonage (règlement graphique)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente réunion concerne le plan de zonage. Il est rappelé que ce document permet de classer les parcelles cadastrales de la commune au sein de 4 grandes familles :

- Les zones Urbaines dites « U » : il s'agit du tissu urbanisé constitué pouvant offrir quelques dents creuse ou divisions parcellaires. Les zones U doivent obligatoirement être desservies par les réseaux.
- Les zones A Urbaniser dites « AU » : il s'agit de secteurs non urbanisés rendus constructibles sous conditions du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de la réalisation des équipements et réseaux.
- Les zones Agricoles dites « A ». Ces dernières couvrent les parcelles exploitées/cultivées mais également les constructions isolées/l'habitat diffus pour lequel une évolution est permise (extension et annexe)
- Les zones Naturelles dites « N ». Ces dernières couvrent les espaces boisés ; naturels ... mais peuvent également recouvrir de l'habitat diffus pour lequel une évolution est permise au même titre que la zone A (extension/annexe).

Le règlement graphique est également composé de plusieurs dispositions réglementaires spécifiques, qui s'ajoutent aux zones : les emplacements réservés, les éléments bâtis à préserver, les composantes de la TVB à maintenir, etc.

Les zones Urbaines et A Urbaniser ont été présentées et travaillées lors de la réunion du 16 juillet. La réunion d'aujourd'hui se focalisera sur les zones Agricoles et Naturelles, ainsi que les prescriptions réglementaires.

Les zones A et N

Zone Agricole (A) : la zone agricole correspond d'une part aux espaces exploitées mais couvre également des habitations existantes considérées comme de l'habitat diffus (hors hameaux).

Le bureau d'études propose de retenir 3 grandes zones agricoles :

- **Une zone Agricole dite « classique » (zone A)** : cette dernière recouvre la majorité des espaces agricoles de la commune et autorisera :
 - o Les nouvelles constructions agricoles
 - o Une évolution des habitations existantes
 - o Le changement de destination des bâtiments qui auront été identifiés
- **Une zone agricole dite « à enjeux paysagers » (zone Ap)** : l'objectif de cette zone est d'interdire des constructions, y compris agricoles, sur certains secteurs jugés sensibles. La proposition de classement des zones Ap faite par le Bureau d'Etude est basée sur le règlement graphique actuel de la commune. Des zones Ap sont notamment proposées au nord du village, et sur toute la partie Nord-Est du territoire communal.
- **Une zone agricole à enjeux environnementaux (zone Aco)** : Cette dernière correspond aux principaux corridors écologiques identifiés lors de l'état initial de l'environnement et retranscrits dans le PADD. Le règlement de cette zone aura pour but d'interdire toute nouvelle construction afin de préserver la fonctionnalité écologique des secteurs. Deux principaux corridors traversent notamment le nord et le sud du territoire communal.

Zone naturelle (N) : la zone naturelle correspond aux principaux secteurs boisés de la commune. A l'instar de la zone A, il est proposé de distinguer :

- **Une zone naturelle « classique » (N)** correspond aux secteurs boisés/naturels à enjeux traditionnels

- **Une zone naturelle à enjeux environnementaux (Nco)** correspondant aux espaces boisés et espaces verts situés au sein des corridors écologiques. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur ces secteurs.
- **Une zone naturelle à enjeux environnementaux (Nre)** correspondant aux principaux réservoirs de biodiversité (Natura 2000, zones humides, ZNIEFF de type I...). Aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur ces secteurs.

Sous-secteurs et STECAL des zones A et N : au-delà des grandes zones A et N, ces dernières peuvent délimiter des sous-secteurs et STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) autorisant des aménagements et/ou des constructions spécifiques et modérées liées à des activités existantes ou à la réalisation d'un projet précis.

Il est alors proposé de délimiter :

- Une zone NL : naturelle à vocation de loisirs correspondant au Jaliopark

Remarques des participants :

- *Le BE interroge les élus sur d'éventuels projets situés au sein de la zone agricole et naturelle qui nécessiteraient la création d'un sous-secteur : projets d'habitat touristique, projets d'artisans... Les élus n'identifient pas de besoins spécifiques supplémentaires.*

2. Les prescriptions réglementaires

La deuxième partie de la réunion a été consacrée à la présentation des différentes dispositions réglementaires pouvant être identifiées sur le règlement graphique. Pour chacune de ces dispositions, la règle précise sera explicitée au sein du règlement écrit du PLU.

Les emplacements réservés

Le BE rappelle que le PLU peut délimiter des emplacements réservés (dit « ER »). Ces derniers concernent des parcelles appartenant à du privé et sur lesquelles la collectivité souhaite réaliser un projet d'intérêt général (ex : extension du cimetière ; création d'un parking ; accueil d'un équipement public, etc.). Cet emplacement réservé permet à la collectivité d'être prioritaire en cas de vente du terrain, mais ne constitue pas une obligation de vente ou une expropriation.

Le BE ajoute cependant que le propriétaire du terrain concerné par l'ER peut mettre en demeure la collectivité d'acquiescer l'ER.

Il a été rappelé qu'actuellement le PLU délimite 5 ER. Pour chacun des ER, le BE demande aux élus s'il est à conserver, modifier ou supprimer :

- Extension et mise en valeur du site archéologique du Vernai (35 800 m²)
→ *La commune n'a plus comme projet d'acquiescer cette zone.*
- Création d'un parking sur le site archéologique (2 200 m²)
→ *Les élus font remarquer qu'il existe déjà un parking au nord de la route. Ce deuxième parking ne paraît pas nécessaire, à part éventuellement lors des enterrements. Par ailleurs, cette zone est difficilement constructible en raison des vestiges archéologiques présents. La commune va se renseigner sur la possibilité ou non de créer un parking sur cette zone.*

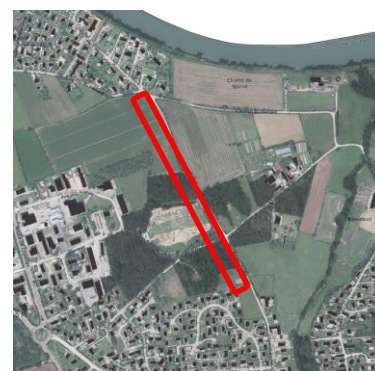
- Aménagement du carrefour (chemin du Perrier Callet/route de Malaval RD55)
→ L'aménagement n'a pas été encore réalisé. Il est d'autant plus d'actualité au regard du projet d'urgentistes situé au sud de la route. L'ER est à conserver.
- Extension de la zone de sport et de loisirs (4000 m²)
→ L'acquisition n'a pas encore été réalisée, le projet est toujours d'actualité. L'ER est à conserver.
- Extension de la STEP (3500 m²) / Bénéficiaire : Syndicat Mixte du Girondan
→ D'après les élus, la STEP est sous-utilisée aujourd'hui et il n'y a pas de projet d'extension de la STEP à ce jour. Il sera nécessaire de se rapprocher des Balcons du Dauphiné (régie eau) afin de confirmer la suppression de l'ER.

Le BE interroge les élus sur d'éventuels besoins de nouveaux ER. Les élus identifient plusieurs espaces où l'acquisition des terrains pourrait être envisagée :

→ Le long du Chemin de Perrier Callet : l'élargissement de ce chemin permettrait de sécuriser les déplacements et répondre à l'augmentation des flux routiers liés à l'implantation des urgentistes. Cet ER serait à placer plutôt côté Est de la route, car un fossé est présent à l'Ouest.



→ Le long du chemin du Paradis entre le village et le hameau du Port : un ER pourrait servir à créer une connexion douce entre les deux zones urbaines, le long de la route côté Ouest (trottoir, piste cyclable...). Des boisements/haies sont cependant présentes le long de la route. La délimitation exacte de l'ER est à retravailler.



→ Les bâtiments situés en face de la mairie : ces bâtiments pourraient être réquisitionnés pour la création d'équipements publics (maison des associations...). Il est également proposé de classer ces bâtiments en zone à destination d'équipement (UE), en continuité de la zone UE existante.



Concernant les connexions douces et les déplacements cyclables, M. le Maire fait remarquer que le schéma directeur cyclable de la CCBD a été récemment approuvé. Il est convenu que la commune demande ce document à la CCBD et le transmette au BE.

Relevé de décision : il est convenu que les élus identifient les éventuels besoins de nouveaux ER : extension cimetière, création modes doux, sécurisation voirie...

La protection des éléments bâtis et paysagers

Le PLU peut identifier les bâtiments, détails architecturaux, éléments du petit patrimoine, murets, éléments paysagers à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Cette identification vise à interdire la démolition des éléments bâtis et permet à la mairie d'avoir un droit de regard sur les travaux réalisés.

Le PLU actuel identifie une trentaine de bâtiments à protéger (maisons en pisé, maisons avec façades en pierre, four...).

Relevé de décision : il est convenu que sur la base des éléments déjà identifiés dans le PLU actuel, les élus localisent les éléments bâtis qu'il souhaite voir préserver dans le cadre du PLU.

La protection des éléments de la Trame Verte et Bleue

Il est rappelé que le projet communal affiche en axe 1 orientation 1 « préserver les ressources d'avenir, sauvegarder les fonctionnalités écologiques du territoire ». Afin de traduire cette orientation, le PLU peut identifier les composantes de la Trame Verte et Bleue à savoir :

- Les zones humides
- Les ripisylves via la mise en place d'une zone tampon de part et d'autre des cours d'eau
- Les mares/étangs
- Les haies et alignement d'arbres
- Les ensembles boisés en distinguant :
 - o Les EBC : espaces boisés classés – il s'agit d'une protection très forte interdisant tout changement d'usage
 - o Les EVP : espaces verts protégés – il s'agit d'une protection plus souple permettant de protéger les boisements mais autorisant des coupes/abattages sous certaines conditions

Relevé de décision : il est convenu que sur la base du travail réalisé par le bureau d'études, le groupe de travail PLU vérifie les éléments identifiés : les amende et/ou les modifie aux besoins.

Les carrières

Le BE rappelle que le PLU actuel identifie 3 carrières sur la commune. Aujourd'hui, une seule est encore en exploitation. Le BE demande aux élus si des projets sont prévus sur les anciens sites de carrière, et si une préservation des plans d'eau (au titre de l'article L.151-23) serait nécessaire afin d'interdire le comblement des étangs.

Remarques des participants :

- La carrière encore en exploitation correspond à la carrière Dechanoz. L'entreprise souhaiterait une extension de la carrière mais la commune n'est pas favorable à cette extension, car la carrière se situe au plein cœur d'un corridor écologique et d'une ZNIEFF de type I.
- L'ex-carrière des Sambettes est principalement utilisée par une association de pêche. La commune souhaiterait autoriser la construction de cabanes de pêche sur ce site, au niveau du rond-point.
→ **Remarque post-réunion** : la création d'un sous-secteur de la zone N et d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées) est nécessaire afin d'autoriser la réalisation de petites constructions de type cabanes sur cette zone. Pour cela, il est nécessaire de préciser le projet et notamment l'emprise maximale et la localisation des constructions.
- Concernant l'ex-carrière Verdolini, les élus souhaitent la sanctuariser et qu'elle reste à l'état naturel. Cependant, ils ne souhaitent pas interdire le comblement des plans d'eau.



Les changements de destination

Dans les zones A et N, le PLU peut identifier les bâtiments qu'il autorise à changer de destination (ex : une ancienne grange ou dépendance qui pourrait devenir un logement / un gîte ...etc.)

Certaines conditions doivent toutefois être respectées :

- Le bâtiment identifié doit avoir une existence légale et présenter une emprise au sol supérieure à 40 m²
- Il doit être fermé par des murs porteurs sur au moins 3 côtés
- Il doit être desservi par les réseaux (eau potable, électricité, voirie)
- Il ne doit pas comprendre une exploitation agricole
- Il ne doit pas compromettre la qualité des sites

Chaque bâtiment fera l'objet d'une fiche spécifique dans le PLU.

Le PLU actuel identifie 6 changements de destination potentiels. Pour chacun, le BE demande aux élus s'il est à conserver, modifier ou supprimer :



1



→ Il s'agit de permettre le changement de destination vers une habitation. A conserver

4



→ Il s'agit de permettre le changement de destination vers une habitation. A conserver

2



→ Il s'agit de permettre le changement de destination vers une habitation. A conserver

5



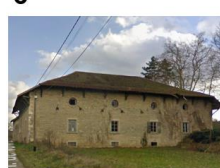
→ Il s'agit de permettre le changement de destination vers une habitation. A conserver

3



→ Le bâtiment identifié correspond au bâti du milieu, situé entre deux habitations. Il s'agit de permettre le changement de destination vers une habitation. A conserver

6



→ Il s'agit de permettre le changement de destination vers une habitation. A conserver

Le BE interroge les élus sur d'autres changements de destination qui pourraient être identifiés. Il indique qu'il est possible d'envoyer un courrier aux habitants les invitant à contacter la mairie s'ils sont propriétaires d'un bâtiment qu'ils souhaiteraient voir changer de destination. Les élus précisent qu'un recensement avait déjà été fait lors de l'élaboration du PLU en 2017, et c'est à partir de ce recensement que les bâtiments ci-avant ont été identifiés.

Les élus identifient un autre bâtiment qu'il serait intéressant d'identifier, situé chemin du Prat :



Pour chacun des bâtiments identifiés, il sera nécessaire de vérifier si ces-derniers remplissent les conditions pour permettre le changement de destination (fermés sur 3 côtés, desservi par les réseaux...).

Travail sur les prescriptions graphiques et le zonage

Le BE fournit deux plans A0 à la commune : le projet de zonage (zones U, AU, N, A) et les prescriptions graphiques à retravailler (emplacements réservés, patrimoine bâti, changements de destination...). Le BE transmettra également ces plans au format numérique.

Il est convenu que les élus puissent s'appuyer sur ces plans pour retravailler les limites de zones, si nécessaire, et compléter les inventaires concernant les prescriptions graphiques.

Le calendrier

La phase d'écriture des pièces réglementaires va durer jusqu'à février 2025. L'arrêt du PLU est prévu en mars 2025, pour une approbation en novembre 2025.

La prochaine réunion de travail portera sur le règlement écrit. La date retenue est le 10 octobre à 18h.

Par ailleurs, un atelier de concertation avec les habitants est prévu sur la phase réglementaire. Le BE reviendra vers la commune concernant le contenu et l'organisation de cet atelier.

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

Prochaine réunion : Le 10/10/2024 à 18h00

Ordre du jour de la prochaine réunion :

- Réunion de travail sur le règlement écrit