VERDI

Révision générale du PLU - SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS -









PHASE 3 – Règlement et OAP Réunion de travail – 16 juillet 2024

SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS (Isère)

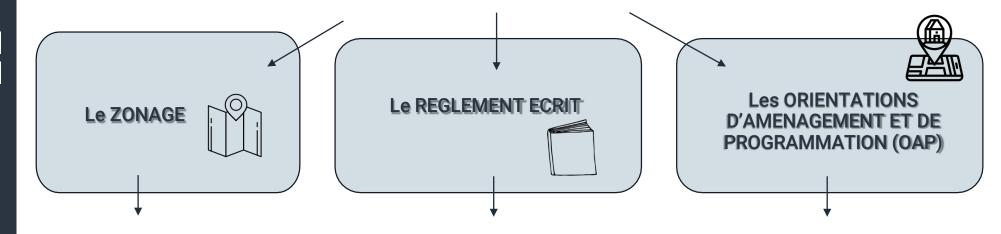
Déroulé de la réunion

- 1. Présentation des outils réglementaires
- 2. Zoom sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 3. Zoom sur le zonage

VERDI

1 – Présentation des outils réglementaires

❖ 3 outils permettant de traduire le projet communal :



4 grandes zones :

U : urbanisées

AU: à urbaniser

A: agricole

N: naturelle

+ Des prescriptions graphiques

Nouvelle mouture – chaque zone est organisée autour de 3 volets :

- I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- → Qu'est-ce que je peux construire?
- II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- → De quelle façon ?
- III. Equipements et réseaux
- → Comment je me raccorde ?

Objectif: définir des intentions et orientations afin d'accompagner l'urbanisation d'un secteur

→ Outil permettant de traduire les objectifs du PADD (densité, formes urbaines, mixité,...) VERDI

2 – Zoom sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation



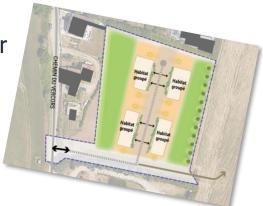
Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Objectif: définir des intentions et orientations afin d'accompagner l'urbanisation d'un secteur

→ Outil permettant de traduire les objectifs du PADD (densité, formes urbaines, mixité,...)

Les OAP peuvent être :

Sectorielles : zoom sur un secteur précis (habitat, économie, équipements, etc.)



Thématiques : portent sur l'ensemble du territoire communal et traite d'une thématique précise



→ Une OAP thématique
 prévue dans le projet de PLU
 : OAP Trame Verte et Bleue

Les OAP sectorielles

Au regard de l'étude de densification et du projet communal, plusieurs sites d'OAP sectorielles ont été identifiés :



1

OAP Nord du village - Chemin du Paradis



Parcelle AB956 (0,53 ha):

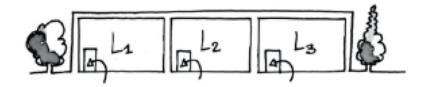
- <u>Destination des constructions :</u> Habitat
- Densité :

28 log/ha (densité moyenne sur la commune d'après SCoT)

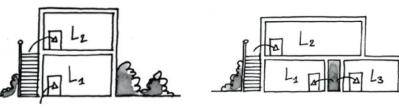
- → 15 logements
- Formes bâties :
- Habitat groupé et/ou intermédiaire
- Hauteur max: R+1+C
- Mixité sociale :
 Quel % de logements sociaux ?
 50% minimum ?

Exemples d'habitat groupé et intermédiaire :

Habitat groupé





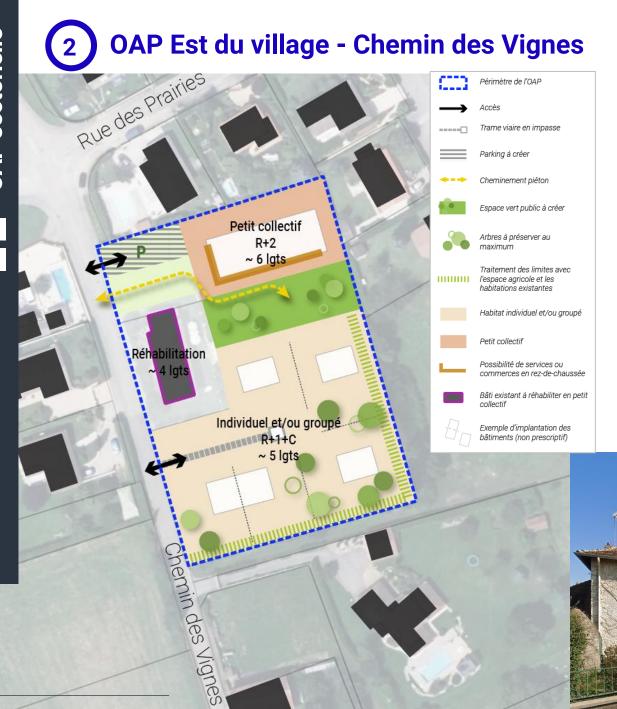












Parcelles AE261, AE5 et AE6 (0,56 ha)

Destination des constructions :

Habitat

- + local commercial/services en RdC?
- <u>Densité</u> :

26 log/ha → 15 logements

- Formes bâties :
- Petit collectif avez RdC commerce/services
- Réhabilitation de la maison
- Maisons individuelles et/ou groupées
- Mixité sociale : 50% de logements sociaux ?

3

OAP Sud du village - Croisement des RD



Parcelle AS518 (0,91 ha)

- <u>Destination des constructions :</u>
 <u>Equipements publics</u> (salle polyvalente, maison des associations...)
- Enjeux d'intégration paysagère, de stationnement, de mobilités, d'espaces verts...





4 Centre-village



- → Plusieurs tènements à interroger : dent creuse, divisions parcellaires et site de renouvellement
- → Un travail en lien avec l'appel à projet de la DDT sur la création d'une OAP qualitative ++ sur le centre-village
- → En attente du retour de la DDT sur l'appel à projet

VERDI

3 – Zoom sur le zonage



LES ZONES À DESTINATION D'HABITAT

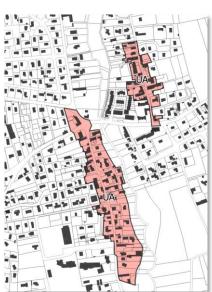
RAPPEL DES ZONES URBAINES ACTUELLES:

ZONES À DESTINATION D'HABITAT

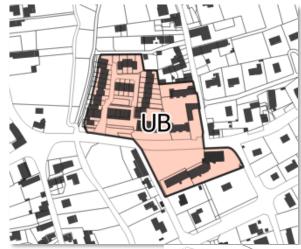


UB

UACentre-ancien

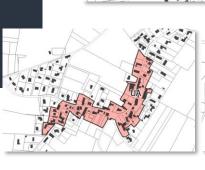


Secteur commercial + habitat dense



UC

Extensions autour du centre-ancien et hameaux





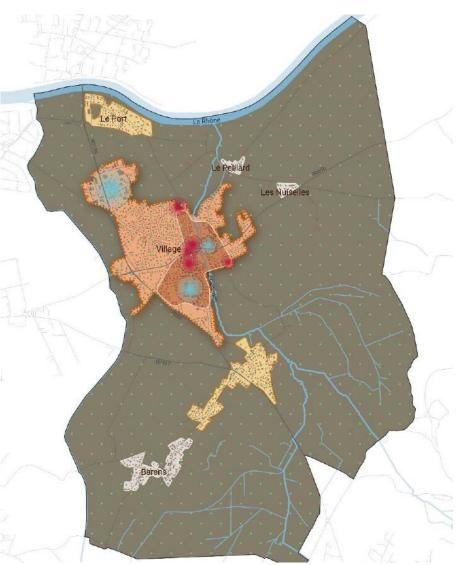




RAPPEL DU PADD DEBATTU

ZONES À DESTINATION D'HABITAT

Carte de synthèse de l'axe 2 du PADD



→ Des nouvelles zones urbaines qui doivent traduire les orientations du PADD

- Une stratégie de court-moyen terme : développement prioritaire du coeur de Saint-Romain-de-Jalionas pour une densification réfléchie et programmée dans le temps
- Une stratégie de long terme visant la réorganisation urbaine et fonctionnelle du village à mettre en oeuvre
- Des hameaux à maintenir dans leurs enveloppes bâties existantes
 - Des hameaux à préserver de toute construction neuve d'habitation

ZONES À DESTINATION D'HABITAT

PROPOSITION DE ZONAGE

1AUh Zone d'extension pour l'habitat

UA1 Centre-bourg « historique »

UA2 Centre élargi

Secteur de centralité

→ Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...)

Extensions résidentielles (village, hameau du Port)

Hameaux où les nouvelles habitations seront interdites (Barens Sud, le Peillard, les Nuiselles)



Zoom sur la zone UA

ZONES À DESTINATION D'HABITAT



Zonage actuel

Proposition future UA1

Proposition future UA2

UA1 Centre-bourg « historique »

UA2 Centre élargi

Secteur de centralité
→ Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...)

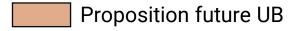


Zoom sur la zone UB

ZONES À DESTINATION D'HABITAT







→ Des limites retracées

Zoom sur la zone UB

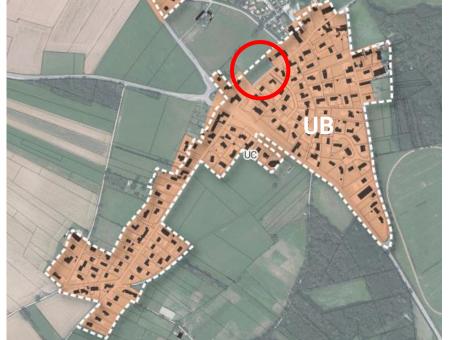


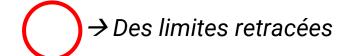


Zone UC actuelle

Proposition future UC







Zoom sur la zone UC



LE PEILLARD

LES NUISELLES







Zones UA et UC actuelle



Proposition future UC



→ Des limites retracées

Zone UC : sont autorisées uniquement les extensions et les annexes des habitations → Les nouvelles habitations sont interdites





RAPPEL DES ZONES URBAINES ACTUELLES:



Uep

Mairie, école, stades...



PROPOSITION DE ZONAGE



Zone Uep actuelle

Proposition future UE

→ Des parcelles à réinterroger : équipements ou habitat?









- → 2 zones d'extension à destination d'équipements :
- → 1AUL = JalioParc : seulement la partie qui accueillera des constructions. Le reste du JalioParc sera classé en zone N (naturelle)
- → 1AUE: principale extension pour des équipements: salle polyvalente, etc.



LES ZONES A DESTINATION ECONOMIQUE

RAPPEL DES ZONES URBAINES ACTUELLES:



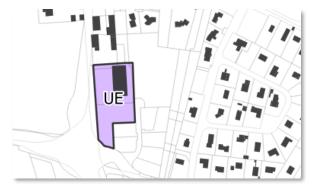


- Zone d'activités des Loyettes
- UE Activité au hameau du Port

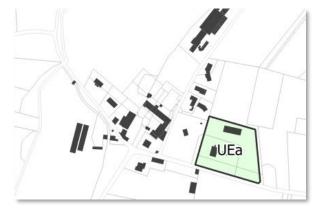


Activité liée à l'agriculture au hameau du Peillard

LE PORT

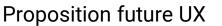


LE PEILLARD



PROPOSITION DE ZONAGE



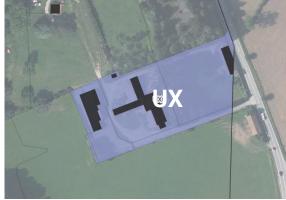






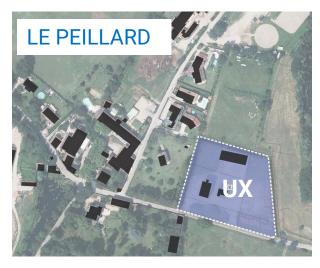




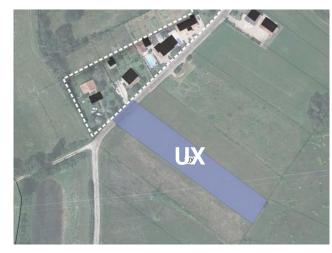


- → 5 principaux sites d'activités économiques
- → Des sous-secteurs propres à chaque site afin d'établir des règles adaptées à chaque activité





Chem. Perrier Callet



LES ZONES A DESTINATION ECONOMIQUE





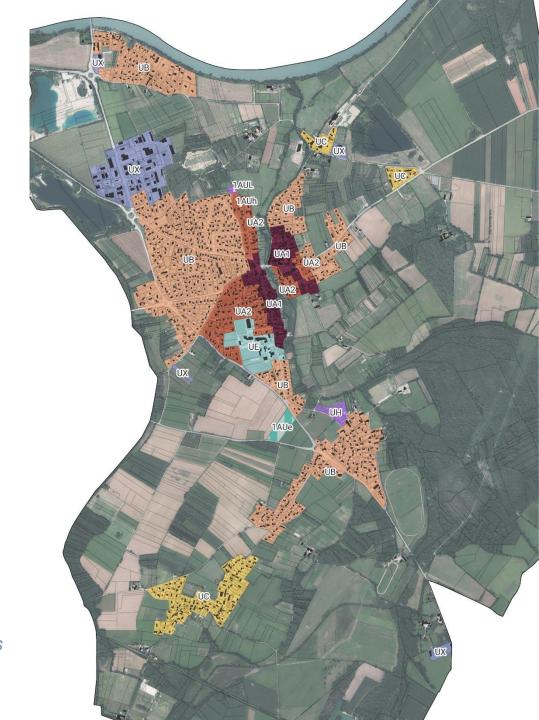
PROPOSITION DE ZONAGE

Proposition future UH

→ 1 site de camping

SYNTHESE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

- 1AUe
- AUh
- 1AUL
- UA1
- UA2
- UB
- UC
- UE
- UH
- UX → Des sous-secteurs UX seront définis



VERDI

Révision générale du PLU - SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS -









PHASE 2 – Règlement et OAP Réunion de travail–16 juillet 2024

SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS (Isère)