

<b>Objet de la réunion :</b>	Phase Règlement – PLU – Réunion de travail	<b>CR n°</b>	9
<b>Date &amp; lieu :</b>	10/10/2024	Mairie de Saint-Romain-de-Jalionas	
<b>Rédacteur :</b>	N. MORELLO	<b>Nombre de pages :</b>	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
Mme Sylviane NOUET			X	X	
VERDI	Mme Nina MORELLO	<a href="mailto:nmorello@verdi.fr">nmorello@verdi.fr</a>	06.49.61.89.47	X	X

## Ordre du jour :

- Travail sur le règlement écrit

## 1. Présentation du nouveau règlement écrit et de son contenu

La réunion a débuté par une présentation de la nouvelle structuration du règlement écrit d'un PLU, qui diffère de celle du PLU actuel de la commune de Saint-Romain-de-Jalionas. Autrefois composé de 13 articles par zone, le futur règlement comprendra désormais 9 articles répartis en 3 grands chapitres répondant à 3 grandes questions :

- Qu'est-ce que je peux construire ?
- Comment j'insère ma construction ?
- Comment je me raccorde ?

Au-delà d'une évolution dans les articles, une évolution a été apportée aux destinations et sous-destinations. Autrefois, le code de l'urbanisme comprenait 9 grandes destinations. Désormais, le code prévoit 5 grandes destinations, elles-mêmes composées de sous-destinations.

AVANT	APRES
<b>Limitation à 9 destinations</b>	<b>Limitation à 5 destinations</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Habitation</li><li>• Hébergement hôtelier</li><li>• Bureaux</li><li>• Commerce</li><li>• Artisanat</li><li>• Industrie</li><li>• Exploitation agricole ou forestière</li><li>• Entrepôt</li><li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Habitation</li><li>• Commerce et activités de service</li><li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics</li><li>• Exploitation agricole et forestière</li><li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li></ul>

## 2. Zoom sur les principales règles des zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU)

**Rappel sur les zones urbanisées définies dans le PLU :** La réunion s'est ensuite poursuivie par un rappel des zones urbanisées définies lors de la précédente réunion. Pour rappel, le projet de PLU révisé prévoit :

- Une zone UA qui correspond à la centralité
  - o Un sous-secteur UA1 qui correspond au centre historique
  - o Un sous-secteur UA2 qui correspond au centre élargi
- Une zone UB qui correspond aux extensions résidentielles, au hameau du Port et de Barens Nord
- Une zone UC qui correspond aux hameaux du Peillard, des Nuiselles et de Barens sud (secteur autorisant uniquement une évolution des constructions existantes et les changements de destination)
- Une zone UH qui correspond au site du camping
- Une zone 1AUh dite « à urbaniser » correspond à l'extension pour l'habitat située au nord du village, dans la centralité
- Une zone UE qui correspond à la zone d'équipements du centre-village (mairie, école, équipements sportifs...)
- Une zone UX qui correspond aux zones d'activité économique
  - o Un sous-secteur UXa qui correspond à l'activité au hameau du Peillard (activité à caractère agricole)
  - o Un sous-secteur UXb qui correspond au secteur des urgentistes
  - o Un sous-secteur UXc qui correspond à la discothèque au sud de la commune
- Une zone 1AUe dite « à urbaniser » correspondant au secteur de projet de la future zone d'équipements publics située au croisement des RD

### 3. Les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones U et AU à destination d'habitat

Pour chacune des zones U et AU à destination d'habitat, le BE a interrogé les élus sur les destinations et les sous-destinations qu'ils souhaiteraient voir autorisées.

Une première proposition a été faite par le BE, qui a été retravaillée au cours de la réunion. Le tableau ci-dessous synthétise les éléments validés au cours de la réunion :

Constructions à usage de ...		UA1 Centre ancien	UA2 Centralité élargie	UB Village, Port, Barens Nord	UC Barens Sud, Peillard, Nuiselles	1AUh Extension habitat
<b>Exploitations</b>	Exploitation agricole ou forestière					
<b>Habitation</b>	Logement					
	Hébergement					
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
<b>Equipements d'intérêt collectif et service public</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salle d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					
	Lieux de culte					
	Autres équipements recevant du public					
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie					
	Entrepôts					
	Bureaux					
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					

Remarques des participants :

- Les élus souhaitent autoriser les gîtes dans toutes les zones U à destination d'habitat. Dans les zones UB et UC, ils souhaitent que seuls les gîtes au sein de constructions déjà existantes soient autorisés.
- M. le Maire souhaite interdire l'industrie (y compris petites industries) dans l'ensemble des zones à destination d'habitat
- Les élus souhaitent autoriser les établissements d'enseignement dans l'ensemble des zones U à destination d'habitat. Dans les zones UB et UC, ils seraient autorisés sous conditions.
- Les élus souhaitent autoriser les salles d'art et de spectacles sous conditions dans les zones UA1 et UA2. Elles devront être autorisées à conditions qu'elles ne créent pas de nuisances sonores.
- Les élus souhaitent autoriser sous conditions les « autres équipements recevant du public » en zone UB et UC
- Concernant les bureaux, autorisés sous conditions dans l'ensemble des zones U, il est convenu d'ajouter une condition concernant leur superficie.
- Les élus souhaiteraient pouvoir interdire les food-trucks. Le BE répond que le food-truck ne correspond à aucune sous-destination car il ne s'agit pas d'une construction mais d'un camion aménagé. Il n'est pas possible dans le PLU d'interdire les food-trucks sur les terrains privés.
- De manière générale, les élus souhaitent des conditions permettant de limiter les nuisances sonores, notamment dans les zones à destination d'habitat (limiter le nombre de décibels, imposer une isolation...). **Le BE fera des propositions de conditions qui peuvent être inscrites dans le règlement du PLU.**

**4. Les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones U et AU à destination d'activités et d'équipements**

Le même travail est fait sur les zones U et AU à destination d'équipements publics et d'activités économiques.

Une première proposition a été faite par le BE, qui a été retravaillée au cours de la réunion. Le tableau ci-dessous synthétise les éléments validés au cours de la réunion :

Constructions à usage de ...		UE Equipements (mairie...)	1AUE Extension équipements (OAP)	UX Z.A.	UXa Activité agricole au Peillard	UXb Urgentistes	UXc Libertie
<b>Exploitations</b>	Exploitation agricole ou forestière						
<b>Habitation</b>	Logement						
	Hébergement						
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						

	Cinéma						
<b>Equipements d'intérêt collectif et service public</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salle d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Lieux de culte						
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Autres équipements recevant du public						
	Industrie						
	Entrepôts						
	Bureaux						
	Centre de congrès et d'exposition						
Cuisine dédiée à la vente en ligne							

Remarques des participants :

- Sur les zones d'activités des Sambettes et des Serpollières, M. le Maire indique qu'il s'agit de zones d'activités intercommunales ; le règlement communautaire primera surement sur les constructions autorisées. Cependant, les élus souhaitent tout de même autoriser sur la zone les différentes sous-destinations proposées par le BE.
- En zone UXb (futur site des urgentistes), les élus souhaitent autoriser les établissements de santé. Le BE précise que les activités actuellement prévues sur le site (urgentistes, dentiste, kiné, etc.) entrent dans la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et non dans « établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ». Les élus souhaitent tout de même autoriser cette destination dans la zone.
- Sur la zone UXc (discothèque), il n'y a pas encore de projet défini. Les élus ne souhaitent pas trop contraindre la future vocation de cette zone. Ainsi, ils souhaiteraient y autoriser, sous conditions, les différents équipements d'intérêt collectif et service public (hors lieux de culte), l'industrie (SP limitée), les entrepôts et les bureaux. Les conditions devront notamment concerner les surfaces de plancher maximum et la limitation des nuisances sonores.
- Sur la zone 1AUE (extension à destination d'équipements publics), les élus souhaitent autoriser sous conditions le commerce de détail, la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## 5. Les principales règles dans les zones urbaines à destination d'habitat

La réunion se poursuit par l'analyse des principales règles dans les zones urbaines. En amont de la réunion, Mme DONNEAU-RENARD et M. MARTELIN avaient déjà identifié et transmis au BE plusieurs règles qui seraient à modifier.

Le BE présente des propositions de règles pour la zone UA (centre-village), au regard des éléments transmis par la commune et du diagnostic territorial. Les principales règles présentées sont :

### L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

- *Concernant le recul des piscines, la commune souhaite réduire le recul qui est aujourd'hui de 4 m minimum. Ce recul étant très important, il empêche parfois des propriétaires de construire une piscine, bien que leur terrain soit assez grand pour le faire. → **Le BE propose d'abaisser ce recul à « 2 m minimum », ce qui est couramment fait sur des communes similaires à Saint-Romain-de-Jalionas.***
- *Concernant la bande de 15 mètres pour l'implantation des constructions en limite séparative, la commune précise que cette règle s'applique mal aux cas particuliers : parcelle qui est située entre deux voies, parcelle desservie par une voie privée, etc. La commune souhaite retirer cette notion de bande de 15 m et autoriser les constructions sur limite séparative. La règle concernant la hauteur maximale sur limite (3,5 m max, sauf si la construction est adossée à une autre construction) peut cependant être conservée. La règle sur la longueur de façade de 6 m max en zone UC peut également être conservée. → **Il est convenu de retirer la bande de 15 m mais de conserver le reste de la règle***
- ***Concernant l'implantation par rapport aux voies des constructions principales, il est convenu de conserver la règle existante (alignement ou recul de 2 m minimum).***

### La hauteur maximale des constructions

- *Le BE propose de conserver la règle de hauteur max de 9 m à l'égout du toit pour la zone UA1, et d'abaisser la hauteur max à 6 m pour la zone UA2 (même hauteur qu'en zone UB). Par ailleurs, le BE indique que seule la hauteur à l'égout de toit est réglementée dans le PLU actuel. Il ajoute qu'il est également possible de réglementer la hauteur max au faîtage et le nombre de niveaux si la commune le souhaite, afin d'avoir une meilleure maîtrise des formes urbaines et des hauteurs de toiture.*
- *Les élus sont intéressés par cette proposition et souhaitent réglementer la hauteur au faîtage également. → **Dans la zone UA1, la hauteur maximale des bâtiments ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment de Vival.***

### Les espaces libres et plantations

- *Concernant la règle sur les surfaces plantées qui doivent être d'au minimum 10% de la parcelle (25% en zone UC), la commune souhaite **remplacer la notion de « surfaces plantées » par « surfaces perméables ».***
- *Concernant les règles sur les haies végétales et les arbres de haute tige, la commune indique qu'il est parfois impossible de vérifier ce que les propriétaires font car les plantations sont faites sans déposer d'autorisation d'urbanisme (ou après le dépôt du PC). Les règles présentent actuellement beaucoup d'exemples d'essences mais ne sont pas forcément appliquées. Le BE précise que ces règles et ces propositions d'essences peuvent être ajoutées comme recommandations dans l'OAP Trame Verte et Bleue. → **Il est décidé de conserver les règles actuelles concernant les haies et les arbres.***

### Le stationnement

- *Pour les logements, le PLU actuel oblige la création d'une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi qu'une place supplémentaire pour 4 lots et/ou logements. Certains élus souhaitent augmenter le nombre de places de stationnement à créer car actuellement, de nombreux habitants stationnent sur les trottoirs et les emprises publiques situées devant leur logement. → **Il est convenu de proposer la règle suivante : 1 place de stationnement tous les 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,***

sans être inférieur à 2 places de stationnement minimum par logement + 1 place supplémentaire pour 4 lots et/ou logements.

- Concernant le stationnement vélo, il est convenu de conserver la règle du PLU actuel.

### Les règles de clôtures

- Concernant les clôtures, le PLU actuel n'autorise les murs pleins que le long des routes départementales. La commune souhaiterait **autoriser les murs pleins également sur les limites séparatives**. La hauteur maximale de 1,80 m est à conserver.
- La commune précise que les règles de clôtures sont aujourd'hui mal comprises, il serait nécessaire de **reformuler la règle et d'ajouter des définitions et photos d'exemples** pour que les habitants comprennent mieux ce qui est autorisé ou non (définition d'un dispositif à claire-voie, photos des aménagements occultants interdits...)

### Les règles de toitures

- Dans le PLU actuel, les toitures à 1 pan ne sont autorisées que pour les constructions isolées d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment. La commune souhaite également autoriser les toitures à 1 pan sur les annexes supérieure à 15 m<sup>2</sup> et non implantées en limite séparative. → **Il est convenu d'autoriser les toitures à 1 pan pour toutes les annexes, quel que soit leur emplacement sur la parcelle.**

Les définitions « d'annexes » et « d'extensions » seront rappelées dans le lexique du règlement :

- **Une annexe** est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- **Une extension** est un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- Les élus souhaitent par ailleurs **retirer la règle obligeant à réaliser le faîtage du bâtiment dans le sens de la plus grande dimension**.
- Concernant les tons autorisés pour les toitures, le PLU actuel autorise les « tons unis d'une palette chromatique allant du rouge vieilli au brun foncé ». La commune souhaite reformuler ce paragraphe en étant plus précis, et en n'autorisant pas le « brun foncé ». Le BE indique qu'il est possible d'intégrer un nuancier illustrant l'ensemble des tons autorisés dans le règlement. → **Il est convenu d'ajouter un nuancier pour les tons de toitures.**
- **Concernant la règle existante sur les toitures-terrasses, il est convenu de la conserver telle quelle.**

### Les règles de façades

- **Il est convenu de conserver les règles sur l'harmonisation des matériaux et couleurs, ainsi que des annexes avec la construction principale.**
- Les élus souhaitent retirer la règle interdisant les couleurs vives et couleurs claires. A la place, ils souhaitent **intégrer un nuancier pour les couleurs de façades** afin d'être plus précis sur ce qui est autorisé ou non. Le nuancier devra également s'appliquer aux couleurs de murets.
- Concernant la règle interdisant l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, la commune souhaite **reformuler la règle en expliquant ce que signifie « emploi à nu »**.

## 6. [Autres points](#)

Mme NOUET demande au BE quels éléments sont nécessaires exactement concernant le schéma cyclable pour son intégration au PLU et à l'OAP Mobilité. Le BE répond qu'à ce jour, il n'est pas prévu de réaliser une OAP Mobilité. Une seule OAP thématique est prévue dans le PLU et concerne la Trame Verte et Bleue. S'il s'agit d'identifier dans le PLU des itinéraires cyclables et des voies qu'il serait nécessaire d'élargir, cela peut se faire à travers le règlement graphique par la création d'emplacements réservés notamment. Le BE se rapprochera de Mme NOUET pour plus d'informations concernant les tracés à identifier.

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

**Prochaine réunion :** Le jeudi 12 décembre à 18h

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

- Réunion de travail sur les pièces réglementaires (règlement écrit, zonage, OAP)