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









PHASE 3 – Règlement et OAP Réunion de travail – 7 juin 2024

SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS (Isère)

Déroulé de la réunion

- 1. L'appel à projet
- 2. Rappel du bilan foncier du PLU
- 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4. Les OAP sectorielles
- 5. L'OAP thématique

1 – L'appel à projet

DESCRIPTION DE L'APPEL A PROJET

Dans le cadre de l'attribution de la Dotation Globale de Décentralisation, DGD, accordée par l'Etat aux collectivités locales afin de contribuer aux coûts d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme, le présent appel à projet a pour objet d'accompagner les collectivités qui engagent un travail spécifique pour l'établissement d'une OAP sectorielle ou thématique, en leur permettant de mobiliser une ingénierie dédiée qui puisse aboutir à un projet répondant aux critères ci-dessous.

Objectif : réalisation d'une étude urbaine visant à étudier un secteur stratégique devant aboutir à la définition d'une OAP alliant densité et qualité

Critères:

- Le caractère opérationnel de l'OAP : leur application doit être claire et sans ambiguïté
- L'articulation entre l'OAP et le règlement
- Le côté innovant notamment dans la présentation et la pédagogie

Montant de la subvention : max 80% du coût de l'étude avec un plafond à 25 000 €

RAPPEL DU PROJET - CANDIDATURE 2023

Périmètre de l'étude



La commune de Saint-Romain-de-Jalionas a engagé la révision de son PLU. Le conseil municipal souhaite développer pour les années à venir un projet d'urbanisme plus durable, plus frugal répondant aux objectifs de la loi Climat et Résilience adoptée en 2021 et à la compatibilité exigée par le SCoT du SYMBORD approuvé en 2019.

Les élus de la commune souhaitent procéder à un tournant majeur en matière d'aménagement futur de la commune, par rapport au PLU actuellement en vigueur qui mobilise de grands sites en extension urbaine, en souhaitant prioriser le développement urbain de St Romain dans son enveloppe actuelle. Plus que le confortement de la trame urbaine existante, il s'agit pour la commune de mobiliser toutes les énergies positives pour apporter au cœur de Saint-Romain-de-Jalionas les conditions d'un aménagement et d'une densification réfléchis et programmés dans le temps, à minima à l'horizon du futur PLU. L'émergence d'un secteur d'intervention, dont le point de convergence des enjeux se situe au croisement des RD 55 et RD 65B, fait sens. Le processus de constitution d'une centralité semble ici s'être arrêté à un stade embryonnaire, marqué par la réalisation seule d'une opération mixte en petit collectif avec épicerie « Vival » en RDC).

Ainsi, la commune souhaite se donner les moyens de bâtir un projet responsable et partagé, sur un périmètre d'étude ambitieux mais « acceptable » (voir ci-après le périmètre envisagé d'intervention dans le cadre de l'OAP future), qui comprend à la fois des sites d'OAP existants non réalisés, des potentialités foncières complémentaires bâties et non bâties, et des sites marqueurs de l'identité communale (ruisseau du Girondan notamment) afin d'alimenter un projet commun qui constituera l'un des axes forts du futur PADD du PLU.

Particulièrement, la vision d'ensemble de l'aménagement de ce périmètre doit être le fil conducteur de la démarche, tant dans la définition du projet urbain que de la faisabilité opérationnelle de l'OAP.

Les réflexions à mener autour des mobilités, sous toutes ses formes, et dans un objectif de sécurisation des déplacements au bénéfice de tous les habitants, constituent un sujet primordial de travail (technique, concertation) justifiant le périmètre défini pour cette future OAP.

Les réflexions porteront également sur d'autres enjeux complémentaires :

- Développer des formes d'habitat diversifiées en rupture avec le modèle pavillonnaire très marqué dans la commune (habitat intermédiaire, groupé, petits logements...), support de création d'un chemin résidentiel adapté aux Jalioromain.e.s
- Répondre aux enjeux climatiques dans l'habitat
- Concilier habitat et accès aux commerces et services (à l'est), aux équipements publics (au sud)
- Qualifier le site du ruisseau et de ses abords en lui affectant des usages, tout en préservant ses fonctionnalités écologiques et environnementales
- Introduire la biodiversité jusqu'au cœur des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités)
- Préciser le dimensionnement opérationnel et inclure la faisabilité technique et financière du site
- Mettre en place un processus de concertation permanente avec la population, de la phase amont du projet jusqu'à la restitution (enjeu particulièrement important tenant compte des occupations préexistantes sur le site, notamment les parties actuellement habitées / privatives du périmètre)

... le tout dans un souci de responsabilité humaine et environnementale tenant compte de la forte maîtrise de la consommation d'ENAF et de la sauvegarde du patrimoine écologique local.

Structurer la mission par phase:

Phase 1 – Etat des lieux et définition des enjeux

Phase 2 – Scénario d'aménagement

Phase 3 - Rédaction de l'OAP

Détailler chaque phase

<u>Inclure de la concertation</u>:

Présenter des modalités de concertation (réunion avec les acteurs locaux, avec les propriétaires fonciers, réunion publique...)



Coût et calendrier prévisionnel 24 000 € / 8 mois

Informations générales

Coût prévisionnel de l'étude : 24 000 € HT – correspondant à environ 40 jours de travail au total –

Calendrier prévisionnel: 8 mois à compter de janvier 2024 – pour rester conforme avec le calendrier prévisionnel du PLU –

Insertion dans la procédure PLU : élaboration d'une OAP dans le cadre de la révision du PLU

Réduire le coût

Préciser le coût de chaque phase

Présenter un calendrier détaillé mois par mois

Pilotage et évaluation

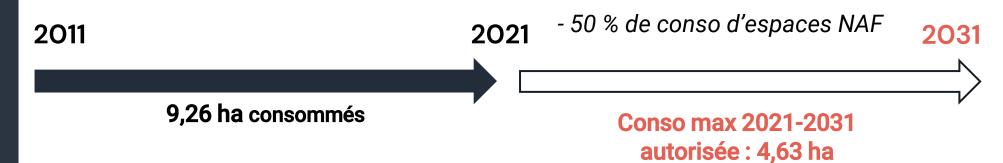
Pilotage et évaluation

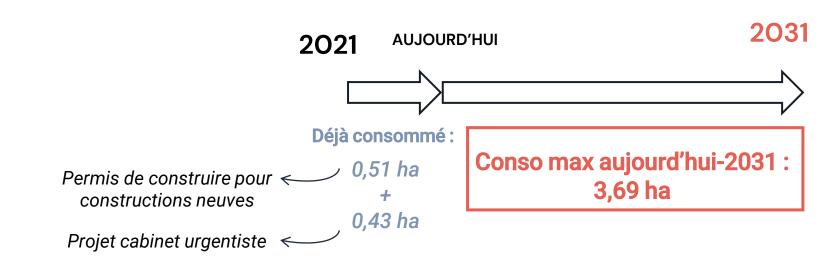
Groupe de travail : la commission urbanisme de Saint-Romain-de-Jalionas, BE en urbanisme et en environnement, architecte.

Partenaires : la DDT 38, le SyMBoRD, la CC des Balcons du Dauphiné, le CD 38, la CA 38.

2 - Rappel du bilan foncier du PLU

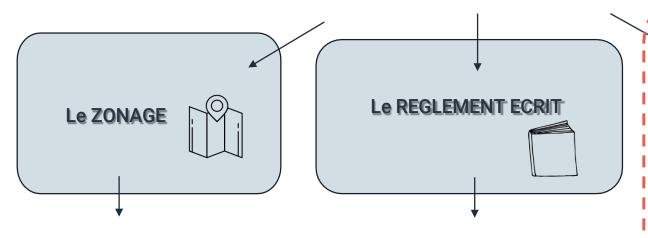
L'impact de la Loi Climat et Résilience sur l'analyse de la consommation foncière





3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

❖ Les trois pièces réglementaires du PLU :



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,...)

❖ 4 OAP prévues dans le marché :

OAP sectorielle à destination mixte (habitat + JalioParc) Chemin du Paradis



OAP sectorielle à destination d'équipements Croisement RD55 / RD512



OAP sectorielle à destination d'habitat Chemin des Vignes



OAP thématique

Trame Verte et Bleue



VERDI

4 – Les OAP sectorielles

❖ OAP à destination mixte Chemin du Paradis

- → Réaliser une OAP globale pour le site à destination d'habitat et le JalioParc ?
- → Quel périmètre ?



Parcelle AB956 (habitat / 0,53 ha):

- Densité:
- 28 log/ha (densité moyenne sur la commune d'après SCoT)
- → 15 logements minimum
- Formes bâties: Petit collectif? Logements intermédiaires?
- Occupation: Locatif, accession sociale, locatif social, propriété...?
- Enjeux de stationnement, de mobilités, espaces verts...

JalioParc:

Quelle superficie? Constructions autorisées?

VERDI 16

❖ OAP à destination d'habitat Chemin des Vignes

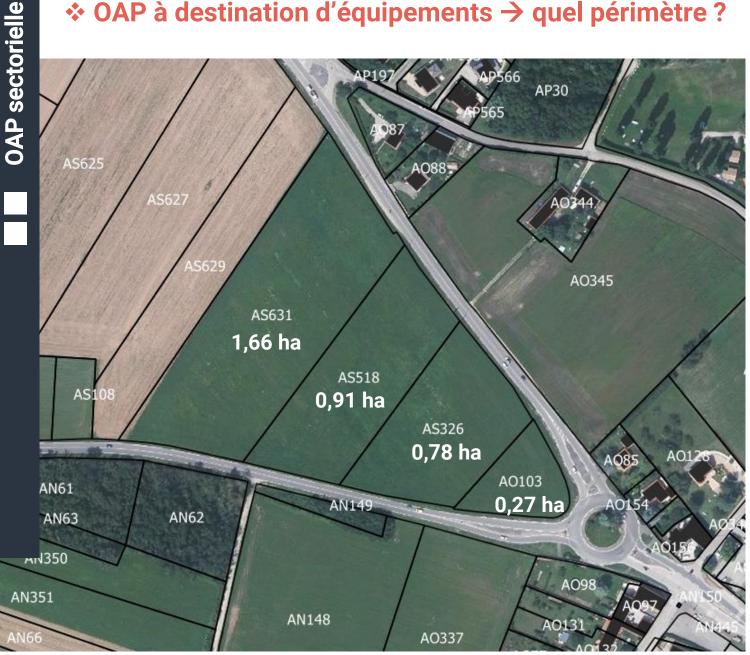
→ Quel devenir pour la maison et la piscine existante ?



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

- Densité :
- 28 log/ha ha (densité moyenne sur la commune d'après SCoT)
- → 16 logements minimum
- Formes bâties: Logements intermédiaires? Habitat groupé?
- Occupation:
 Locatif, accession sociale, locatif social, propriété...?
- Enjeux de stationnement, de mobilités, espaces verts...

❖ OAP à destination d'équipements → quel périmètre ?



- Superficie?
- Accès?
- Destinations autorisées ?
- Besoins en stationnement. espaces verts, mobilités douces...

5 - L'OAP thématique

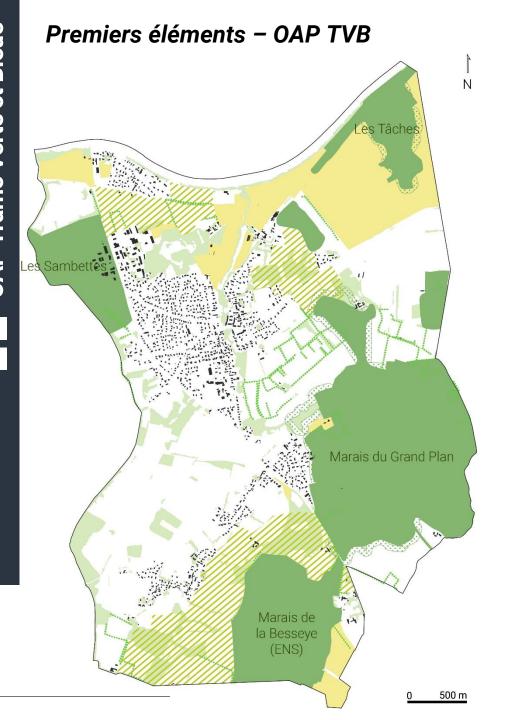
Pourquoi une OAP Trame Verte et Bleue?

La loi Climat et résilience de 2021 a inséré l'article L,151-6-2 dans le code de l'Urbanisme :

« Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Le contenu de l'OAP TVB

- ✓ Des relais du règlement écrit et graphiques
- → zoom sur les éléments réglementaires liés à la TVB, dans une perspective pédagogique
- ✓ Des prescriptions et recommandations complémentaires au règlement
- → s'appliquent aux autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité
- ✓ Une cartographie de synthèse



1 : Garantir le maintien du réseau TVB en assurant la préservation de ses composantes

Trame Verte:

Zones de nature ordinaire (zones N et A) : des règles de constructibilité qui ont vocation à permettre l'évolution des constructions existantes tout en garantissant la préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers

Réservoirs de biodiversité (zones Nre) : seules sont autorisées les constructions indispensables à la mise en valeur du site

Corridors écologiques (zones Aco et Nco) : zones inconstructibles afin de préserver les continuités écologiques

Zones agricoles paysagères (zones Ap) : les constructions agricoles sont interdites pour motif de paysage et de qualité de vie

Lisières forestières : bande inconstructible de 50 mètres pour conserver des espaces ouverts

Haies et boisements : des prescriptions spécifiques permettant leur protection (classement au titre de l'article L151-23, classement en Espace Boisé Classé)

Coulée verte : classement au titre de l'article L151-23 du CU



1 : Garantir le maintien du réseau TVB en assurant la préservation de ses composantes

Trame Bleue:

Zones humides : seuls les travaux d'entretien visant la reconquête de leur fonctionnalité naturelle sont autorisés

Etangs et mares : leur comblement est interdit

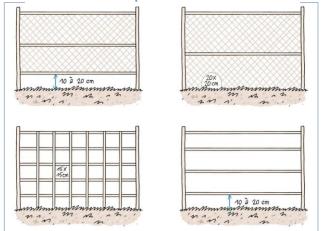
Abords des cours d'eau : bande inconstructible de 10 mètres à partir des berges

Ripisylves : préserver et veiller à leur bonne gestion pour maintenir les continuités arborées le long des cours d'eau

Premiers éléments - OAP TVB

Les principes de conception bioclimatique Plan et insertion 10 Protections solaires 1 Surface minimale intégrées à la pour les baies vitrées construction 2 Baies vitrées au sud Équipements 3 Espaces tampons 11 Ventilation (garage, buanderie...) permanente (simple au nord flux, double flux...) 4 Bâtiment compact 12 Recours aux énergies Construction renouvelables 5 Traitement des ponts 13 Protections solaires thermiques mobiles dans les 6 Isolation performante chambres et ailleurs des murs, de la toiture (volets, stores et de la dalle extérieurs) 7 Étanchéité à l'air de 14 Équipements l'enveloppe performants pour le 8 Inertie de la dalle chauffage et la pour un meilleur production d'eau confort thermique chaude sanitaire 9 Fenêtres à double 15 - Arbres (ombre en été) 16 - Casque au dessus des ouvertures Sud et Ouest Source : ADEME

Les clôtures perméables à la faune



2 : Renforcer le réseau TVB via les projets urbains

- Imposer un **pourcentage d'espace vert** (pleine terre, biotope...) à respecter dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)
- Dans le cas de plantations, utiliser des essences indigènes et éviter les haies monospécifiques
- Privilégier les clôtures perméables à la faune au sein et à proximité des espaces forestiers
- Privilégier une gestion à la source des eaux pluviales et inciter à la récupération des eaux pluviales

... et au-delà:

Rédiger un projet d'OAP agrémenté de schémas et esquisses explicatives pour illustrer et sensibiliser les habitants et porteurs de projets.





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









PHASE 2 – Règlement et OAP Réunion de travail – 7 juin 2024

SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS (Isère)