

Objet de la réunion :	Phase Règlement – PLU – Réunion de travail	CR n°	6
Date & lieu :	07/06/2024	Mairie de Saint-Romain-de-Jalionas	
Rédacteur :	N. MORELLO, R. JOUVE	Nombre de pages :	7

Entité	Nom	Adresse mail	Téléphone	Pré-sent	Diffu-sion
Ville de Saint-Romain-de-Jalionas	MAIRE – M. Jérôme GRAUSI			X	X
	M. Yves MARTELIN			X	X
	<i>M. Kian BIDARD – DGS</i>			X	X
	<i>Mme Laetitia DONNEAU-RENARD – Service Urbanisme</i>			X	X
VERDI	M. Romain JOUVE	rjouve@verdi.fr	06.77.67.89.55	X	X
VERDI	Mme Nina MORELLO	nmorello@verdi.fr	06.49.61.89.47	X	X

Ordre du jour :

- Rappel de l'appel à projet de la DDT
- Premières réflexions sur les OAP

VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

SIEGE 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

Appel à projet

Comme l'année dernière, la DDT a lancé un appel à projet afin d'accompagner les collectivités qui engagent un travail spécifique pour l'établissement d'une OAP sectorielle ou thématique.

La date limite de candidature est fixée au 30 juin 2024.



1

Le BE propose à la commune de répondre à nouveau à cet appel à projet, en étoffant la candidature par rapport à celle de l'année dernière.

Les éléments de candidature de l'année dernière sont à retravailler :

- Il est décidé de conserver le même périmètre d'étude.
- Le BE suggère de diminuer le coût prévisionnel de l'étude, qui avait été fixé à 24 000 € HT.
- Le BE propose de structurer la mission par phase, et d'inclure un devis et un calendrier détaillé

→ Le BE fait une proposition de candidature à la commune et lui transmettra pour relecture et compléments avant le 30 juin

M. le Maire précise que plusieurs promoteurs ont déjà présenté des projets sur le site de l'OAP 3 (ancien bar), qui est compris dans le périmètre de l'étude. Il demande au BE si on peut tout de même intégrer ce site à l'étude du centre-bourg.

Le BE répond que, dans le cadre de l'appel à projet, ce serait une OAP globale sur l'ensemble du centre-bourg qui serait réalisée. Si un permis de construire est déposé sur cette parcelle avant l'approbation du PLU, l'OAP pourra intégrer les éléments du PC.

Le projet envisagé sur l'ancien bar est le suivant : entre 20 et 23 logements (dont 2 à 3 LLS), 50 m² de surface commerciale, 150 à 200 m² de surface médicale, 150 à 200 m² pour le bar, des places de parking en sous-sol, des bâtiments en R+2.

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romain-de-Jalionas	CR n°	6
Point calendrier			
<p>En tenant compte des délais de l'appel à projet pour une OAP sur le centre-bourg, le calendrier prévisionnel pour la suite de l'étude est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation des pièces réglementaires (OAP, zonage, règlement écrit) de juin 2024 à mars 2025 - Arrêt vers mai 2025 - Approbation vers décembre 2025 <p style="text-align: center;">Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) font parties des pièces réglementaires du PLU. Elles définissent des intentions et des orientations sur des secteurs précis (OAP sectorielles), ou sur l'ensemble de la commune (OAP thématique).</p> <p>D'après le marché, 3 OAP sectorielles et 1 OAP thématiques sont prévues.</p> <p>Le BE propose les OAP suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une OAP sur le futur site d'habitat au nord du bourg, qui comprendrait également le site du futur JalioPark : s'agissant d'un secteur en extension, une OAP est obligatoire - Une OAP sur le futur site d'équipement situé au croisement des RD55 et RD512 : s'agissant d'un secteur en extension, une OAP est obligatoire - Une OAP sur les parcelles situées chemin des Vignes (maison et son jardin) : une OAP permettra de cadrer l'aménagement de ce secteur, où des formes d'habitat diversifiées sont attendues - Une OAP thématique Trame Verte et Bleue : les OAP doivent obligatoirement traiter des continuités écologiques et de la TVB. La DDT de l'Isère souhaite une OAP thématique sur ce sujet dans les PLU révisés <p>Le secteur du centre-bourg devra également faire l'objet d'une ou de plusieurs OAP, mais cela sera décidé en fonction de la réponse de la DDT à la candidature pour la réalisation d'une étude urbaine.</p>			

OAP équipement

Ce secteur est fléché dans le PADD pour accueillir de futurs équipements. Il sera donc classé dans le futur PLU en zone 1AU, et une OAP devra cadrer l'urbanisation du secteur.

La commune a la possibilité d'acquérir les parcelles AS518 (0,91 ha) et AS326 (0,78 ha).

Le BE précise que la superficie des parcelles est largement suffisante pour le projet de la commune (salle polyvalente).

Il est proposé de classer en zone 1AU la parcelle AS518 uniquement. Ce site permettrait notamment la création d'une salle polyvalente, une maison des associations peut également être envisagée.



OAP nord du bourg

Le BE propose de réaliser une OAP globale sur le site d'extension pour l'habitat et sur le Jaliopark, situé au nord.

Jaliopark

La commune précise que deux études de sols ont été réalisées sur le site du Jaliopark (audit pollution des sols et diagnostic de l'état des sols). → **La commune transmet au BE les études réalisées.**

Un plan du Jaliopark a également été réalisé. → **La commune transmet le périmètre du site au BE.**

Le Jaliopark s'implanterait sur les parcelles AB954 et AB953. Il serait composé de tables, aire de jeux, parcours santé, araignée, parcours olfactif, toilettes sèches, 2 à 3 places de stationnement, etc.

La parcelle AB955 étant située entre le Jaliopark et le site d'habitat, il ne paraît pas pertinent de la classer en zone N. Le BE propose de l'intégrer dans la future zone du Jaliopark (zonage N à destination de loisirs ou équivalent), même si elle ne fait pas actuellement partie du projet.

Extension habitat

Une OAP existe déjà sur ce site (parcelle AB956 + une partie des parcelles AB955 et AB954). Cette OAP prévoit la réalisation de 15 logements minimum dont 5 logements sociaux locatifs et en accession.

Ce nombre de logements peut être augmenté dans la future OAP si une densité plus importante est nécessaire.



OAP chemin des Vignes

Les premières intentions sur ce site sont les suivantes :

- Conserver la maison existante, et permettre sa division en plusieurs logements (environ 4 logements peuvent être envisagés)
- Réaliser quelques lots individuels (simple ou jumelé) au sud
- Réaliser un petit collectif au nord (5-6 logements), avec commerces et/ou services en rez-de-chaussée
- Créer des espaces de verdure, petits espaces publics...

**Phasage et densité des OAP**

D'après le SCoT, la densité moyenne attendue sur la commune est de 28 logts/ha.

La densité qui sera proposée sur chaque OAP dépendra de sa localisation, et du bilan global de densité sur la commune (densité sur les dents creuses, les divisions parcellaires potentielles et les sites de projet).

Le projet sur l'OAP n°5 étant à 115 log/ha environ, le bilan foncier est à revoir en intégrant ce projet et les futures OAP.

→ Le BE actualise le bilan foncier et proposera une densité sur chaque site d'OAP qui permettra d'atteindre l'objectif du SCoT et prendra en compte les enjeux de chaque site.

Concernant le phasage des OAP à destination d'habitat, l'ordre d'urbanisation envisagé est le suivant :

- L'OAP Chemin des Vignes en priorité
- La/les OAP du centre-bourg dans un 2^{ème} temps
- L'OAP située au nord du bourg dans un dernier temps

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

Il vaut convocation pour la prochaine réunion.

Prochaine réunion : Le 16/07/2024 à 17h00

Ordre du jour de la prochaine réunion :

- Réunion de travail sur les OAP et le zonage avec le Conseil Municipal