

Objet de la réunion :	Phase PADD – PLU – Réunion de travail n°1	CR n°	1
Date & lieu :	21/07/2023	Mairie de Saint-Romain-de-Jalionas	
Rédacteur :	N. MORELLO ; R. JOUVE	Nombre de pages :	9
Diffusé le :	25/08/2023		

Entité	Nom	Adresse mail	Téléphone	Pré-sent	Diffu-sion
Commune de Saint-Romain-de-Jalionas	Maire - M. Jérôme GRAUSI			X	X
	M. Yves MARTELIN			X	X
	Mme Sylvie DECHANOZ			X	X
	Mme Corinne GEORGES			X	X
	M. Nicolas ROMANOTTO			X	X
	M. Sylvain KJAN			X	X
	M. Kian BIDARD			X	X
	Mme Laetitia DONNEAU-RENARD			X	X
VERDI	M. Romain JOUVE	rjouve@verdi-ingenierie.fr	06.77.67.89.55	X	X
VERDI	Mme Nina MORELLO	nmorello@verdi-ingenierie.fr	06.49.61.89.47	X	X

Ordre du jour :

- Retour sur l'analyse foncière
- Premières réflexions sur le PADD

VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

SIÈGE 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

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romain-de-Jalionas	CR n°	1
Sujets abordés			
1	<p style="text-align: center;">Introduction</p> <p>Cette réunion de travail a porté sur le bilan de l'analyse des disponibilités foncières de la commune et sur les premières réflexions en lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).</p> <p><i>La présentation faite est jointe au présent CR.</i></p>		

Retour sur l'analyse foncière

Production de logements

Le BE rappelle l'objectif donné par le SCoT en termes de production de logements nouveaux : **360 logements maximum sur la période 2018-2040**, soit une moyenne de 16,3 log/an. Rapporté à un pas de temps de 11 ans, cela correspond à un objectif de **180 logements entre 2025 et 2036**.

Pour rappel, cet objectif concerne seulement la production de logements neufs et la réhabilitation, hors remobilisation de la vacance et division de logements.

Par ailleurs, le SCoT précise que l'objectif de 360 logements peut être dépassé, à condition qu'il ne s'agisse uniquement de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, et non d'extension.

D'après les données Sitadel, la commune aurait déjà produit **132 logements entre janvier 2018 et janvier 2023**, soit environ 26 log/an. Il sera donc nécessaire de diminuer le rythme de production de logements pour répondre aux exigences du SCoT.

Sur l'année 2023 (janvier à mai), les données Sitadel affichent 4 logements autorisés sur les 5 mois. La production de logements semble donc diminuer par rapport aux années précédentes.

Enveloppe urbaine

- 2 M. le Maire interroge le BE sur le tracé de l'enveloppe urbaine et demande pourquoi plusieurs terrains, actuellement situé en zone U, ne sont pas intégrés dans cette enveloppe. Il alerte sur le fait que, sur certains de ces terrains, des permis de construire ont été déposés.

Le BE rappelle la **méthodologie utilisée pour tracer les enveloppes urbaines**. Il précise que, en effet, certaines parcelles non bâties seront déclassées par rapport au PLU actuel si elles ne se situent pas dans l'enveloppe urbaine. Cependant, **si un permis de construire est déposé avant l'arrêt du PLU, il conviendra de réintégrer le terrain dans l'enveloppe afin qu'il soit classé en zone U**.

Le BE souligne que, une fois le PADD débattu, la commune pourra **appliquer un sursis à statuer sur les demandes de permis de construire**, si la construction demandée va à l'encontre des orientations du PADD. Ce sursis à une durée de 2 ans maximum.

M. le Maire souhaiterait savoir combien d'hectares seront déclassés suite au tracé de l'enveloppe urbaine. **Le BE transmettra à la commune une carte présentant les zones urbaines actuelles et le tracé de l'enveloppe urbaine**, permettant de mettre en évidence les secteurs dont le zonage est susceptible d'évoluer.

Potentiels dans l'enveloppe et extensions

M. le Maire fait remarquer que le site de l'OAP n°5 (numérotation du PLU actuel) n'est pas intégré dans l'enveloppe, alors qu'il s'agit d'un des sites de projets principaux de la commune.

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romain-de-Jalionas	CR n°	1
		<p>Le BE répond que, en effet, contrairement aux sites d'OAP n°3 et 4 qui sont considérés comme dent creuse et site de renouvellement, l'OAP n°5 est en extension de l'enveloppe. Son potentiel n'apparaît donc pas sur la carte d'analyse foncière.</p> <p>Cependant, la synthèse de l'analyse des gisements fonciers dans l'enveloppe affiche un potentiel de 168 logements, pour un total de 180 logements autorisés par le SCoT. Le delta entre ces deux valeurs pourra permettre à la commune d'afficher une petite extension pour du logement dans son projet communal, qui pourra se situer sur le site de l'OAP n°5.</p>	
3	<p style="text-align: center;">Objectifs du PADD</p> <p>Le BE rappelle la définition du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ainsi que ses objectifs.</p> <p>Ce document constitue la « clé de voute » du PLU et fixe la stratégie de développement pour les 10/12 prochaines années au regard des enjeux du diagnostic. Il aborde un certain nombre de thématiques (habitat, déplacements, commerce, économie, équipement, paysage, environnement...) et doit afficher un objectif de modération de la consommation d'espaces.</p>		
4	<p style="text-align: center;">Réunions et ateliers sur la phase PADD</p> <p>M. le Maire précise que le comité de travail sur l'environnement souhaiterait assister à une réunion au cours de la phase PADD. L'environnement est une thématique forte pour la commune, sous tous ces aspects et notamment celui de la mobilité.</p> <p>Pour rappel, plusieurs réunions sont prévues sur la phase de PADD : 3 réunions de travail, un atelier thématique, une réunion PPA et une réunion publique.</p> <p><u>Atelier thématique</u></p> <p>L'atelier thématique se veut participatif et ouvert aux habitants ainsi qu'aux élus. Le BE jouera un rôle d'animateur, en organisant des tables thématiques où les participants pourront échanger librement sur divers sujets liés au PLU. L'objectif est de favoriser la collecte d'idées et d'avis sans orienter trop fortement les débats, mais le BE interviendra si nécessaire pour recentrer les discussions en lien avec le cadre du PLU.</p> <p>Une question a été soulevée par Mme GEORGES concernant l'OAP Mobilité et sa prise en compte dans l'atelier. Le BE explique que, pour l'étape du PADD, l'objectif principal est de définir les grands objectifs et orientations générales. Le contenu spécifique de l'OAP Mobilité sera abordé ultérieurement, lors de l'élaboration du règlement graphique et écrit.</p>		

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romain-de-Jalionas	CR n°	1
5	<p style="text-align: center;">Habitat / démographie</p> <p>Le BE rappelle succinctement les constats du diagnostic : une population plutôt jeune et une croissance démographique, mais des typologies de logements qui répondent de moins au moins aux dynamiques observées (vieillessement de la population, taille des ménage qui diminue...).</p> <p>M. le Maire souligne l'importance de diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins spécifiques de la population locale. Deux groupes cibles ont été identifiés : les jeunes familles et les seniors souhaitant un parcours résidentiel adapté.</p> <p><u>Logements sociaux</u></p> <p>Actuellement, la commune n'est pas soumise à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) car elle se situe dans une Communauté de communes au sein de laquelle aucune commune n'a une population supérieure à 15 000 habitants.</p> <p>Cependant, le PLH (Programme Local de l'Habitat) présente des objectifs en termes de logements sociaux à l'horizon 2040 (horizon du SCoT) : 8% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.</p> <p>Un nouveau PLH est en cours d'écriture, les objectifs inscrits seront probablement dans la continuité du PLH actuel.</p> <p>Pour se conformer aux exigences du PLH, la commune devra démontrer qu'elle vise un taux de 8% à l'horizon 2040. Il s'agit d'un taux important, au vu de l'offre actuelle, et représenterait environ un tiers (soit 67 logements) des 180 nouveaux logements prévus dans le PLU.</p> <p>Le BE précise également que l'offre en LLS est en diminution ces dernières années car les logements en accession situés rue du Girondan sont progressivement achetés par les occupants, réduisant ainsi l'offre en locatif.</p> <p>Les participants alertent cependant sur l'offre en LLS proposée par les bailleurs sociaux, qui pose de nombreux problèmes, notamment vis-à-vis de la qualité des logements et du manque de suivi (fuite d'eau...).</p> <p>La question de recourir à des bailleurs privés a été soulevée. Le BE confirme que cette option est envisageable, toutefois, la DDT imposera l'application de certains types de prêts (PLS par exemple) en raison du statut de la commune.</p> <p>M. le Maire exprime le souhait d'avoir une mixité sociale en limitant à 25% maximum la part de logements sociaux dans chaque opération immobilière. Cette approche viserait à assurer une répartition équilibrée des différentes catégories de logements sur chaque opération.</p> <p>Vis-à-vis des typologies de logements, M. le Maire pense qu'il sera nécessaire de développer l'offre en petits logements pour les seniors, et en maisons individuelles jumelées pour les jeunes familles. L'habitat collectif de grande taille n'est pas adapté à la commune. Il serait préférable de limiter à R+2 maximum la hauteur des logements.</p> <p>Le BE indique qu'il est possible de réaliser des logements de typologies variées sans aller jusqu'à du grand collectif : des logements intermédiaires ou des collectifs de basse hauteur sont également envisageable sur la commune.</p>		

Urbanisation et fonctionnement urbain

Le BE demande aux participants quelle est leur vision de l'urbanisation future de la commune. Est-ce que l'urbanisation est à limiter dans certains secteurs ? Est-ce qu'il s'agirait de densifier le pôle d'équipements autour de la mairie ? Est-ce qu'il faudrait développer le pôle commercial rue du Girondan ?

M. le Maire rappelle qu'historiquement la commune n'est pas bien structurée, il n'y a jamais eu de vision globale. Plusieurs opérations immobilières se sont réalisées au coup par coup, à différents endroits du territoire. La commune ne dispose pas de réel centre dynamique, ce qui lui a donné un statut de « ville dortoir ».

L'objectif serait de **recréer un lien entre les différents secteurs** à travers les différents projets : Via Rhôna, projets d'OAP, développement des équipements...

Equipements

Mme GEORGES déplore l'absence de certains équipements structurants sur la commune : **salle des fêtes, salle des associations...**

Le BE demande si des terrains sont disponibles sur l'actuelle zone Ue pour réaliser les nouveaux équipements.

M. le Maire répond qu'il y a très peu de disponibilités sur ce secteur. Un seul terrain serait possible mais il se situe trop près de l'école. Il souligne qu'il serait intéressant de ne pas concentrer tous les équipements autour de la mairie.

Le BE rappelle que le PLU devra respecter l'objectif ZAN et les -50% de consommation d'espaces NAF. Sur la commune, les extensions ne devront pas excéder 4,6 hectares, toutes vocations confondues (habitat, économique et équipement) sur la période 2021-2031.

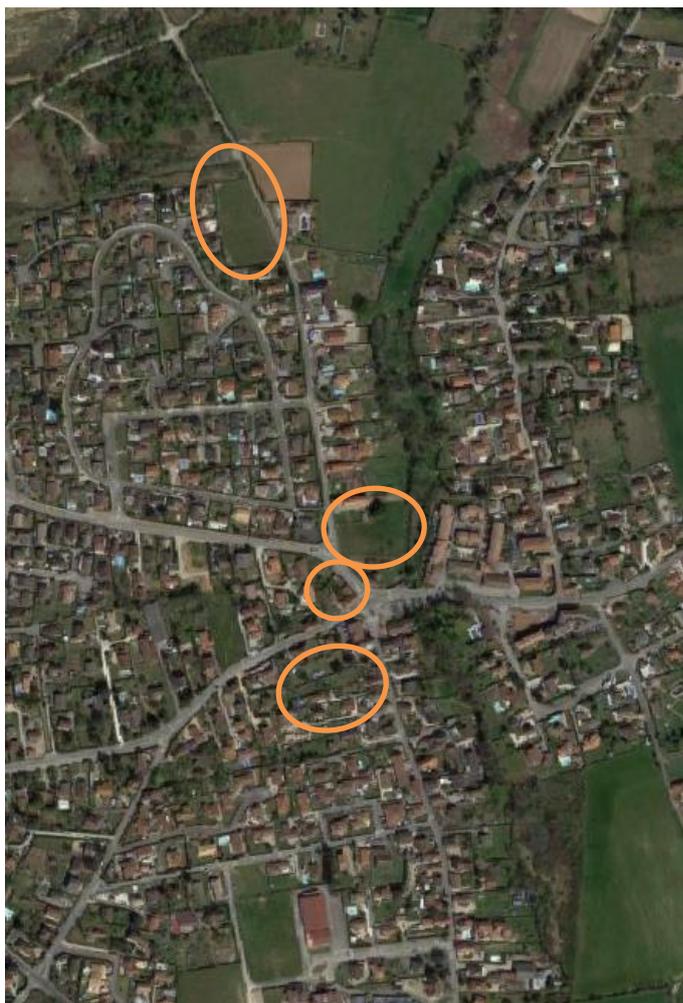
Un des participants propose la création d'une **maison médicale** sur la commune. En effet, il n'y a aucun médecin sur la commune.

M. le Maire répond que cela ne conditionnerait pas l'arrivée de nouveaux médecins. Même avec une maison médicale, il y a un risque qu'aucun médecin ne souhaite s'y installer.

Commerces et services

M. le Maire précise que les commerces de proximité sur la commune connaissent de fortes évolutions : coiffeuse qui quitte la commune, changement de propriétaire à la boulangerie...

Il souhaite pouvoir conserver le bar afin de faire vivre le centre du village.



Sites de projet

M. le Maire mentionne plusieurs sites de projets qui seront structurants pour le futur projet communal :

- Le **site d'OAP n°5** : il permettra de relier le village avec les quartiers du Port et du Peillard en développant le nord du village. Il y est prévu un projet mixte (habitat + autres destinations). Sur la partie haute du site, la commune souhaiterait réaliser un city-stade, si les sols ne sont pas pollués. Un projet de piste douce est également prévu entre le hameau du Port et le carrefour de la pharmacie.
- Le **cœur d'îlot entre la rue de la Girine et la rue du Stade** : la commune souhaite mobiliser ce tènement pour la création de logements, notamment logements pour personnes âgées.
- Le **site d'OAP n°3** : ce site, déjà bâti, est visé dans le PLU actuel pour du renouvellement. Des logements et une maison médicale y étaient prévus, mais le projet est mené à évoluer pour le futur PLU.
- Le **site d'OAP n°4** : cette grande dent creuse est visée dans le PLU actuel pour la création de logements

Economie

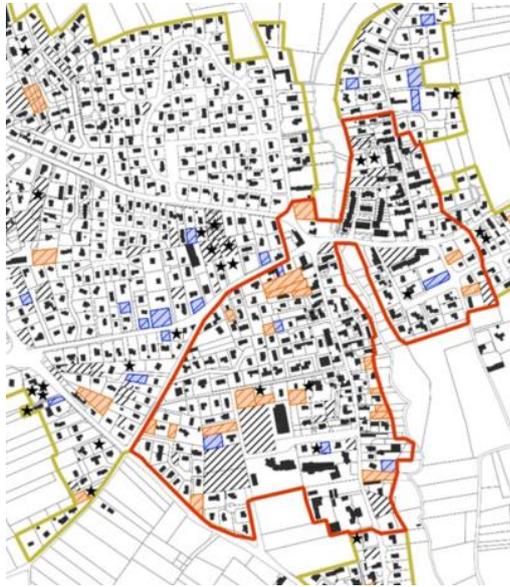
Le BE rappelle les objectifs du SCoT concernant le développement économique. Le SCoT autorise une consommation foncière maximum de 20% de la surface de chaque site économique existant. L'extension de la ZA affichée dans le PLU actuel excède les 20%. Par ailleurs, elle est concernée par des enjeux environnementaux forts.

Les élus précisent que l'extension affichée dans le PLU n'aurait pas dû être acceptée de toute façon, elle a été retoquée dès que le PLU a été approuvé. Ils n'ont pas de volonté de garder cette extension.

Le BE demande s'il reste des disponibilités foncières dans les zones d'activités existantes. M. le Maire répond qu'il reste encore quelques parcelles disponibles sur la ZA des Serpollières.

Périmètre de centralité

Un point est fait sur le périmètre de centralité proposé par le BE. Ce périmètre avait été présenté à la précédente réunion et avait été validé par les représentants de l'Etat et du SCoT.



Le BE suggère d'étendre le périmètre de centralité au nord du village pour atteindre le site de l'OAP n°5 en extension. Ainsi, l'extension se situerait en continuité de la centralité.

Par ailleurs, le SCoT définit la centralité comme le secteur dans lequel se fera l'essentiel de la création de nouveaux logements, équipements et services.

M. le Maire est d'accord avec cette proposition et propose que le nouveau périmètre de centralité soit présenté aux PPA à l'occasion d'une future réunion.



M. le Maire demande s'il n'est pas possible d'étendre également la centralité à l'est et de réaliser une extension le long de la rue du Girondan. Le BE recommande de ne pas procéder à cette extension de périmètre car il s'agirait d'une urbanisation linéaire, sur des terrains actuellement agricoles, qui ne sera sûrement pas accordée par les services de l'Etat.

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romain-de-Jalionas	CR n°	1
Questions diverses			
<u>Stationnement</u>			
<p>Le diagnostic recense près de 470 places de stationnement. Un participant souhaite savoir si les problématiques liées au stationnement ont été étudiées, notamment le risque de manque de stationnement suite à la construction de nouveaux logements par divisions parcellaires.</p>			
<p>Le BE répond que sont recensées uniquement les places de stationnement public. Il confirme que l'urbanisation non maîtrisée (divisions parcellaires) entraîne souvent un report du stationnement sur les voies publiques. Afin d'éviter un manque de stationnement, il est possible de réaliser des places publiques dans les opérations d'aménagement ou bien de trouver un terrain qui pourrait devenir un parking supplémentaire.</p>			
<u>Assainissement</u>			
<p>Un participant demande si les capacités de la station d'épuration sont suffisantes pour répondre à l'objectif de nouveaux logements affiché. M. le Maire répond que les capacités sont suffisantes, la station a une capacité de traitement de 20 000 EH max, et elle est actuellement vers 14 000 EH.</p>			
<p>Le BE ajoute que hormis la question de l'assainissement, c'est la question de la ressource en eau en général qui devra également être étudiée : assainissement, eau potable, eaux pluviales... Au vu des secteurs d'extensions affichés dans le PLU actuel (OAP n°1 de 140 logements), les capacités des réseaux sembleraient être suffisantes pour le futur projet.</p>			
Suite de l'étude			
6	<p>Une date a été fixée pour l'atelier PADD avec les habitants le 13 octobre à 17h30.</p>		
<p>Le BE réalisera des panneaux de concertation sur la phase de diagnostic qu'il transmettra à la commune. Ceux-ci seront affichés le 13 octobre pendant le forum et l'atelier PADD.</p>			

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

Il vaut convocation pour la prochaine réunion.

<p>Prochaine réunion : Le 08/09/2023</p>
<p>Ordre du jour de la prochaine réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Présentation d'une trame de PADD selon trois scénarios de projet ▪ Point d'organisation et de préparation de l'atelier PADD