



SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Projet arrêté
par délibération
en date du :

10 mai 2016

Projet approuvé
par délibération
en date du :

17 janvier 2017

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.80.01.82.51



Localisation des OAP

OAP	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie	Nombre de logements minimum	Densité lgts/ha
1	«Les Vignes»	2AU	35 000	140	40
2	«La Girine»	UC	7 000	20	30
3	Place de Passieu	UA	1 700	5	30
4	Coeur de village	UC	1 700	6	35
5	«Paradis»	2AU	6 700	15	22
Total OAP «habitat»			52 100	186	36
6	Les Sambètes 2	2AUe	76 000	0	-



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°1 : Secteur «les Vignes»

Orientations d'aménagement
et de programmation

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur présente une localisation privilégiée dans l'armature urbaine, en face du pôle des équipements publics (Ouest de la zone) et à proximité des commerces (Nord de la zone).

La desserte du secteur sera réalisée à partir de deux accès. Un premier chemin des Vignes et un second sur le chemin de communication entre le chemin des Vignes et la rue des Epinettes.

La partie aval du secteur, concernée par les risques d'inondation et identifiée en tant que zone humide devra être valorisée comme espace vert de «liaison» entre le secteur des Vignes et le vieux village.

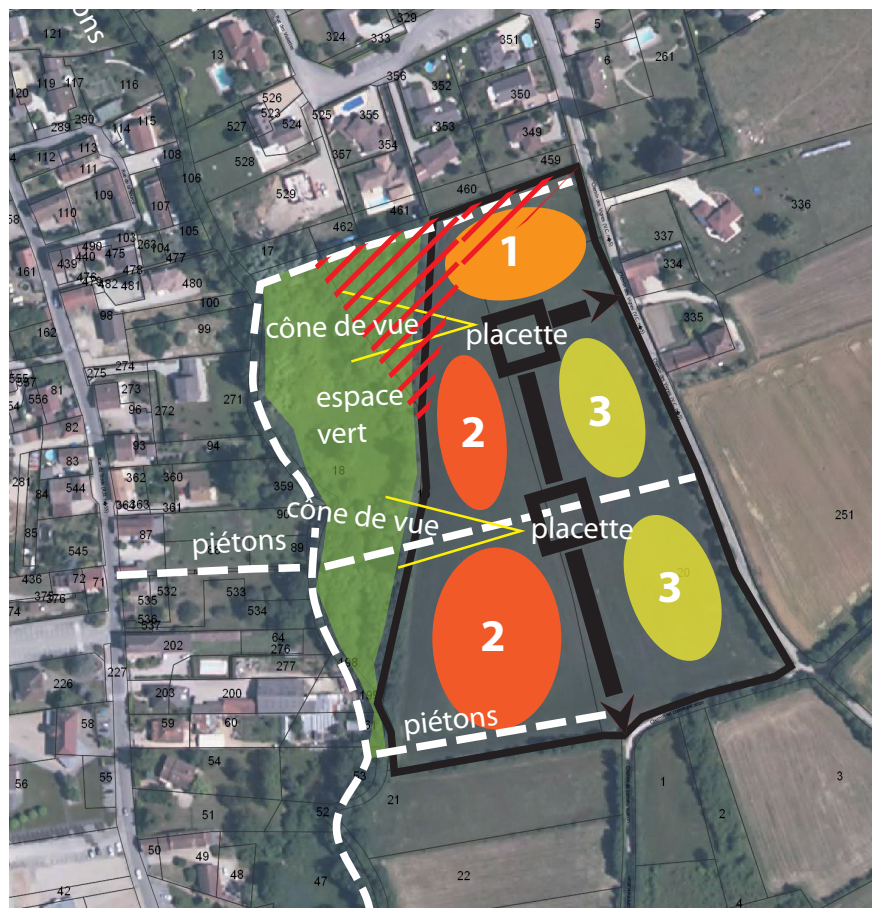
Dans le secteur concerné par le risque inondation, le projet devra prendre en compte les dispositions prévues dans le règlement écrit.

Depuis le secteur, des cônes de vue sur le village devront être préservés, à partir des placettes par exemple.

Les cheminements piétons devront irriguer le secteur et permettre les liaisons avec les quartiers environnants. La communication avec la rue de Stade sera effectuée par le passage dit de «la Carabotte» et par un passage à créer au niveau des tennis (en face de la mairie).

Afin d'optimiser l'occupation de l'espace, on cherchera à mutualiser les stationnements résidentiels.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.



1 : logements personnes âgées
2 : logements collectifs
3 : logements intermédiaires
et/ou individuels groupés

/// Secteur présentant un risque
faible d'inondation

Schéma de principe d'organisation du secteur



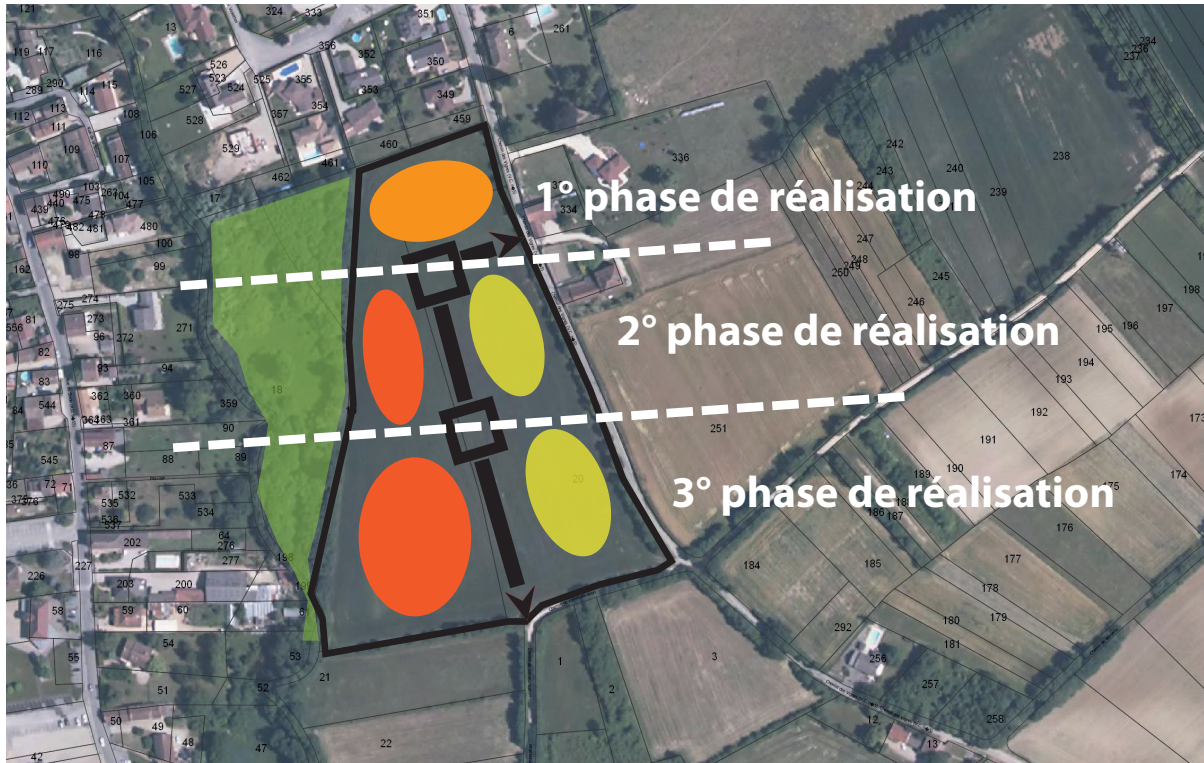
Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°1 : Secteur «les Vignes»

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ PHASAGE OPÉRATIONNEL

Au regard de l'importance du programme prévu dans ce secteur, la collectivité souhaite phaser la mise en oeuvre afin d'échelonner l'opération sur 4 à 6 ans.



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°1 : Secteur «les Vignes»

Orientations d'aménagement et de programmation

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Densifier un secteur proche du coeur de village.

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et en location
- **Superficie de la zone** : 35.000 m² environ

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente douce vers la rivière le Girondan.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes peu denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée depuis le chemin des Vignes et le chemin de communication entre le chemin des Vignes et la rue des Epinettes.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 140 logements minimum . Au moins 35% du programme global sera affecté à des logements sociaux (en accession et en location) dont un minimum de 25% pour chacune des phases de réalisation 2 et 3 (application de l'article L151-15 du CU).

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 2AU

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte en point de regroupement.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement (ou tout autre mode de financement de l'urbanisme de type «PUP» ...) sera ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 65 %.

ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car l'opération est implantée sur un site légèrement dominant, visible de différents points du village.
- **Agricoles** : aujourd'hui les terrains ont un usage agricole.
- **Equipements existants** : collecteur des eaux usées le long du Girondan, réseau d'eau potable sous le chemin des Vignes mais diamètre insuffisant.



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°2 : Secteur «la Girine»

Orientations d'aménagement
et de programmation

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur présente une localisation en coeur d'agglomération, à proximité des commerces (Est de la zone).

La desserte du secteur sera réalisée à partir de deux accès. Un premier, route de Loyettes, permettra de desservir le programme de logements intermédiaires. Un second, route de la Girine, desservira l'habitation individuelle.

Un cheminement piétonnier devra assurer la liaison entre la route de Loyettes et la rue de la Girine.

Afin d'optimiser l'occupation de l'espace, on cherchera à mutualiser les stationnements résidentiels.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.

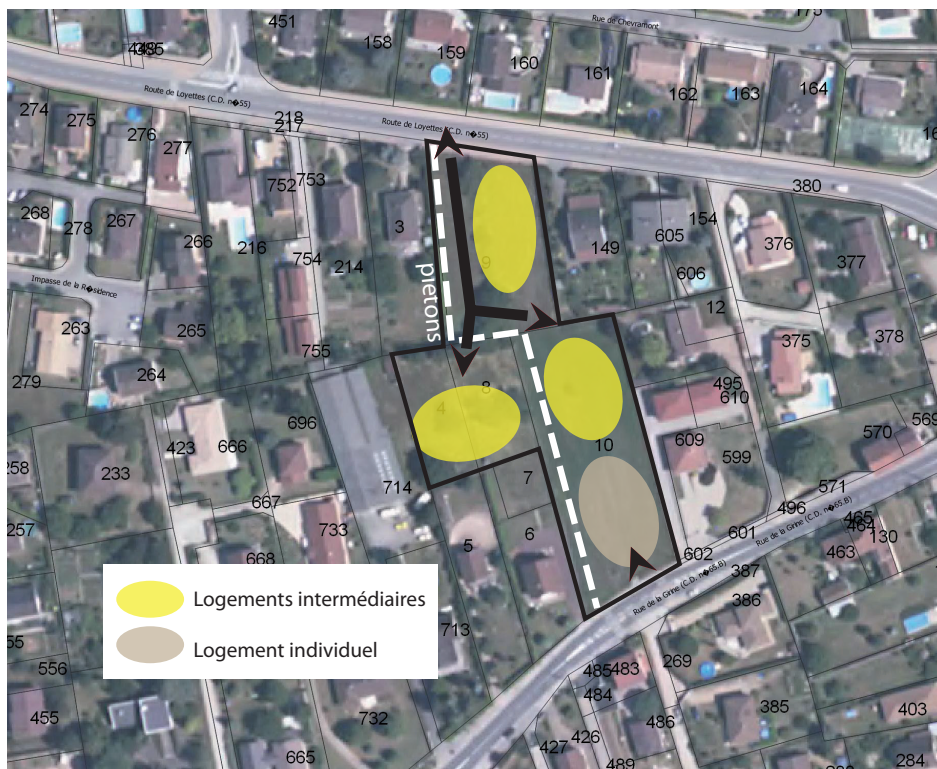


Schéma de principe d'organisation du secteur



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°2 : Secteur «la Girine»

Orientations d'aménagement et de programmation

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Densifier un secteur proche du coeur de village.

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et en location
- **Superficie de la zone** : 7.000 m² environ

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes moyennement denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée depuis la route de Loyettes et la rue de la Girine.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 20 logements minimum dont au moins 25% de logements sociaux (en accession et en location) (application de l'article L151-15 du CU) :

- 13 logements sur les références cadastrale AR 4-8-10
- 7 logements sur la référence cadastrale AR 9

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone UC

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte en point de regroupement.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : ouverture à l'urbanisation après agrandissement de la STEP (R151-13 2° du CU).
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 65 %.

ENJEUX :

- **Paysagers** : important car l'opération est visible depuis les axes de passage importants que sont la route de Loyettes et la rue de la Girine.
- **Agricoles** : sans usage agricole.
- **Equipements existants** : réseaux à proximité, sous les voiries.



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°3 : Secteur «place de
Passieu»

Orientations d'aménagement
et de programmation

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Cet emplacement absolument stratégique, sur le carrefour le plus fréquenté de la commune au coeur des équipements commerciaux et de service, est actuellement occupé par un café et un logement. Le bâtiment assez vétuste a besoin d'être restructuré.

La commune a exprimé son souhait de réaliser une maison de santé regroupant différents professionnels. Cet emplacement au coeur du village est idéal (accessibilité, visibilité ...). La commune et le propriétaire du foncier se sont mis d'accord pour réaliser une construction partagée qui combinerait un programme public (la maison de santé) et un programme privé (un café et des logements).

La desserte du secteur sera réalisée à partir de deux accès. Un premier route de Loyettes et un second route de la Girine.

La restructuration de l'îlot urbain devra intégrer l'amélioration de la visibilité du carrefour.

Afin d'optimiser l'occupation de l'espace, on cherchera à mutualiser les stationnements résidentiels.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.



Schéma de principe d'organisation du secteur



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°3 : Secteur «place de
Passieu»

Orientations d'aménagement
et de programmation

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Densifier un secteur du coeur de village.

- **Vocation future** : habitat, commerce et service.
- **Superficie de la zone** : 1.700 m² environ

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes moyennement denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée depuis la route de Loyettes et la rue de la Girine

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 5 logements minimum et d'une maison de santé.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone UA

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte en point de regroupement.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé avec intervention publique.
- **Mode de déblocage** : ouverture à l'urbanisation après agrandissement de la STEP (R151-13 2° du CU).
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Raccordement aux réseaux d'eaux pluviales.

ENJEUX :

- **Paysagers** : très importants car l'opération est située sur le carrefour le plus fréquenté de village.
- **Agricoles** : sans usage agricole.
- **Equipements existants** : réseaux à proximité, sous les voies périphériques.



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°4 : Secteur «coeur de village»

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur correspond à une «dent creuse» du coeur de village, située à proximité immédiate des commerces (Est et Sud de la zone).

La desserte du secteur sera réalisée à partir du chemin de Paradis.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.



Schéma de principe d'organisation du secteur.



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°4 : Secteur «coeur de village»

Orientations d'aménagement et de programmation

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Densifier un secteur du coeur de village.

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et en location
- **Superficie de la zone** : 1.700 m² environ

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes moyennement denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: deserte assurée depuis le chemin de Paradis.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 6 logements minimum.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone UC

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte en point de regroupement.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : ouverture à l'urbanisation après agrandissement de la STEP (R151-13 2° du CU).
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 65 %.

ENJEUX :

- **Paysagers** : important car l'opération est visible depuis le carrefour du coeur de village.
- **Agricoles** : sans usage agricole.
- **Equipements existants** : réseaux à proximité, sous le chemin de Paradis.



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°5 : Secteur «Paradis»

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur correspond à une «dent creuse» en porte d'entrée nord du village, sur un axe secondaire.

La desserte des constructions sera réalisée à partir du chemin de Paradis.

Afin d'optimiser l'occupation de l'espace, on cherchera à mutualiser les stationnements résidentiels.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.



Schéma de principe d'organisation du secteur



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

OAP n°5 : Secteur «Paradis»

Orientations d'aménagement et de programmation

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Urbaniser une «dent creuse» en limite d'agglomération.

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et en location
- **Superficie de la zone** : 6.700 m² environ

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : sans objet.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes moyennement denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée depuis le chemin de Paradis.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 65 %.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 15 logements minimum dont 5 logements sociaux locatifs et en accession (application de l'article L151-15 du CU).

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 2AU

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte en point de regroupement.

ENJEUX :

- **Paysagers** : moyen car l'opération n'est pas visible depuis les grands axes de circulation mais elle constitue néanmoins une «porte d'entrée» au village.
- **Agricoles** : usage agricole pour partie.
- **Equipements existants** : réseaux à proximité, sous le chemin de Paradis à l'exception du réseau d'assainissement qui se trouve à une centaine de mètres à l'est du chemin de Paradis. Une antenne de raccordement devra être réalisée par la collectivité en préalable à la réalisation de l'opération.



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

**OAP n°6 : Secteur
«les Sambètes 2»**

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur constitue une extension de la zone d'activités des Sambètes 1.

La desserte du secteur sera réalisée depuis la voie existante dans la zone d'activités des Sambètes 1.

Les pelouses sèches situées le long de la route départementale 55 seront protégées.

Pour éviter un «effet de couloir» les constructions devront être implantées avec un recul de 22 mètres par rapport à l'axe de la RD55 et la RD18d. Cette marge de recul devra être mise en valeur et paysagée.

Pour améliorer la qualité du site, les parkings seront mutualisés et reportés à l'intérieur de l'opération pour ne pas être visibles depuis les grands axes de circulation.

Pour une gestion économe de l'espace les constructions devront, à chaque fois que cela sera possible, être mitoyennes afin de créer un front bâti plus ou moins continu le long des RD.

Des cônes de vue sur l'intérieur de l'opération seront préservés depuis les RD. Ces perspectives visuelles correspondront à un espace vert dédié à la gestion des eaux pluviales et à la perméabilité écologique du site.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

**OAP n°6 : Secteur
«les Sambètes 2»**

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

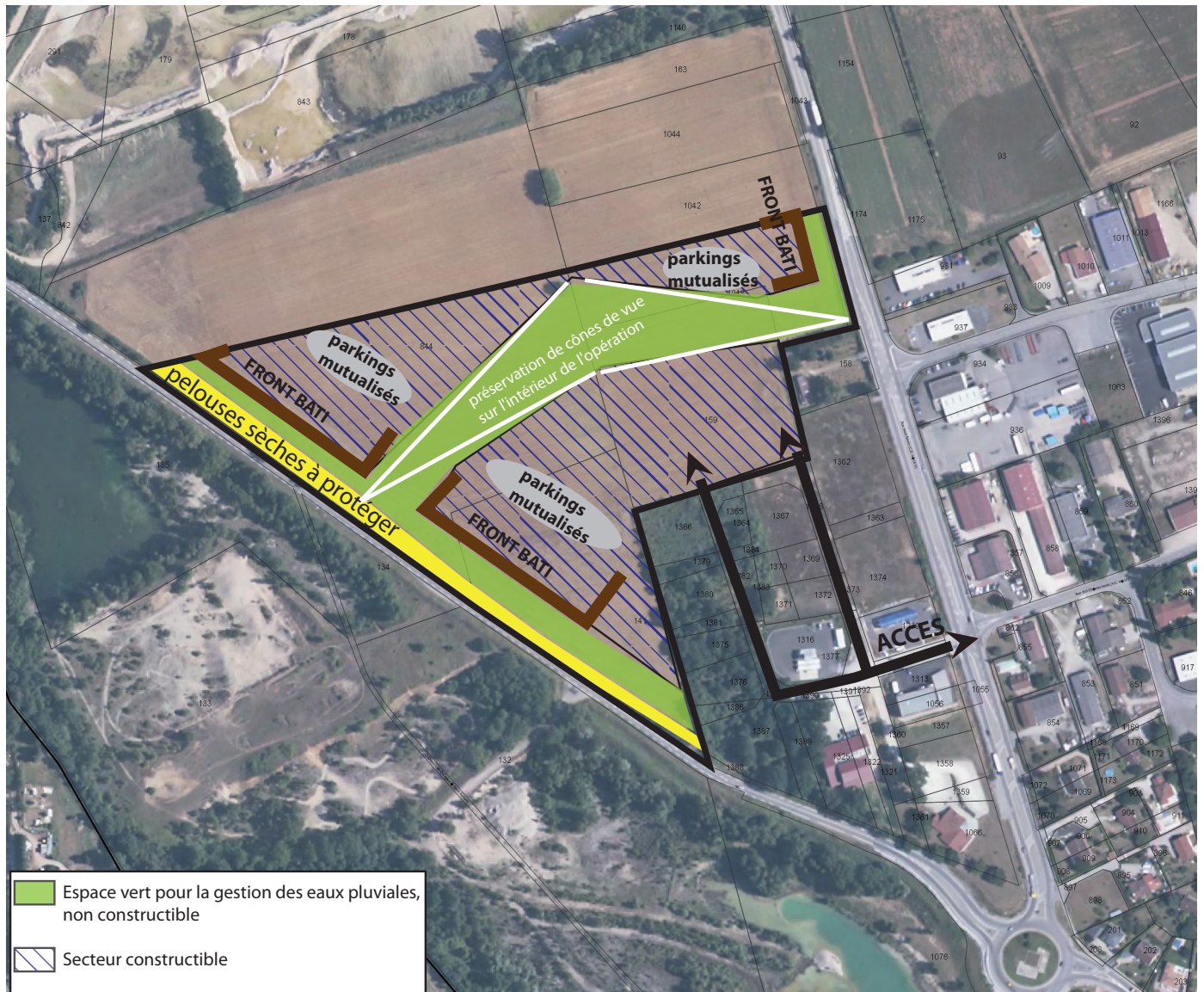


Schéma de principe d'organisation du secteur



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

**OAP n°6 : Secteur
«les Sambètes 2»**

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Etendre la zone d'activités économiques des Sambètes 1.

- **Vocation future** : activités économiques et artisanales.
- **Superficie de la zone** : 76.000 m² environ

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes peu denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: deserte assurée depuis la voie existante des Sambètes.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Constructions à usage économique sans logement de fonction ni de local de gardiennage.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 2AUe

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte en point de regroupement.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : actuellement privé devant être acquis par l'intercommunalité.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 65 %.

ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car l'opération est visible depuis les RD 55 et 18d.
- **Agricoles** : aujourd'hui les terrains ont un usage agricole (secteur irrigué).
- **Equipements existants** : réseaux à proximité, sous la voie des Sambètes.



Commune de:
ST-ROMAIN-DE-JALIONAS

**OAP n°7 : trame verte et bleue -
haies remarquables à préserver**

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le diagnostic environnemental a mis en évidence le rôle important des haies. Ces haies contribuent à la maîtrise de la gestion des eaux de ruissellement, participent à la qualité paysagère des sites, constituent des habitats indispensables à une faune diversifiée (lieux de vie, de refuge et de reproduction), jouent un rôle de production de bois.

Les haies identifiées sur les documents graphiques ci-dessous doivent être préservées. Leur suppression totale est interdite. Toutefois, les coupes d'entretien ou la création d'ouverture pour permettre les accès agricoles sont autorisées.

Le réseau de haies doit être complété dans la mesure du possible.



