

COMMUNE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion publique du 3 septembre 2015

INTRODUCTION

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Après avoir excusé les membres du conseil municipal qui n'ont pas pu être présents à la réunion, il explique que la présente réunion publique a pour objet une information préalable de la population sur la révision du PL. L'ouverture de la concertation est prévue le 23 septembre 2015.

Monsieur le Maire explique que la commune a fait appel à un groupement de bureaux d'études pour se faire assister dans la révision de son document d'urbanisme, dont deux représentants participent à la réunion. Ce sont Emmanuel ROGER, directeur d'un cabinet d'urbanisme et d'aménagement, et Romain ALLIMANT, directeur d'une société spécialisée dans la conception urbaine et paysagère. Monsieur le Maire souligne l'importance qu'a prise la notion de paysage dans l'aménagement du territoire.

Monsieur le Maire souligne que la présente réunion doit permettre de répondre à la question suivante : Pourquoi un nouveau PLU ?

DEROULEMENT DE LA PRESENTATION

Historique de la planification urbaine et du document d'urbanisme de Tignieu-Jamezyieu

Monsieur le Maire présente l'évolution de la planification urbaine à Tignieu-Jamezyieu. Une présentation conjointe des plans de zonage du premier POS approuvé en 1982 et du PLU de 2009 est notamment réalisée.

Les principaux éléments qui ressortent de la présentation effectuée par monsieur le Maire sont :

- L'ancienneté de la planification urbaine à Tignieu-Jamezyieu et son étroite articulation avec les évolutions législatives et supra-communales :
 - monsieur le Maire explique que le lancement de l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) à Tignieu-Jamezyieu a été initié quelques années après la Loi d'Orientations Foncières de 1967, qui a créé les POS. Le projet de POS a été approuvé par la commune en 1982

- monsieur le Maire souligne la longévité du POS, puisque la révision de ce document n'a été lancée qu'en 2000. Les motivations de cette révision sont surtout la prise en compte de nouvelles normes, puis de la grande réforme du code de l'urbanisme avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000 et Urbanisme et Habitat en 2003. Les services de l'Etat étaient à cette époque principalement mobilisés par la mise en place des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT), documents supra-communaux ayant pour objet une mise en cohérence des politiques d'urbanisme et des documents de planification,
 - en mars 2005, la révision du POS a abouti avec l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce nouveau document s'est appliqué pendant près de trois ans, avant d'être annulé par le juge pour un motif de forme,
 - la commune a donc dû lancer une nouvelle procédure de révision de son POS, et prendre en compte le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, approuvé en 2007, ainsi que la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise. Le nouveau PLU a été approuvé en 2009 : il s'agit du document d'urbanisme en vigueur actuellement,
 - le lancement de la deuxième révision du PLU en 2015 est étroitement liée à d'importantes évolutions du contexte législatif : monsieur le Maire cite la législation issue du Grenelle, qui oblige à « grenelliser » le PLU, ainsi que la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).
- Un des objectifs majeurs de la révision du PLU est la maîtrise de la densification des espaces bâtis et le travail sur le règlement. Monsieur le Maire explicite plus spécifiquement le contenu de la loi ALUR, dont un des objectifs centraux est la densification de l'espace urbain afin de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels. Les conséquences de cette loi à attendre pour le PLU de Tignieu-Jameyzieu sont :
- la suppression d'un certain nombre de règles utilisées jusqu'alors pour encadrer la densité - superficie minimale des terrains constructibles, coefficient d'occupation des sols. Monsieur le Maire souligne qu'il existe des dispositions du règlement permettant d'encadrer la densité, telles que les règles de prospect ou le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qu'il faudra approfondir afin d'« essayer de se protéger »,
 - une réduction possible des surfaces constructibles du PLU. Une analyse des terrains qui ont été consommés par l'urbanisation devra être menée. Monsieur le Maire cite le cas d'une commune proche du Nord Isère qui a dû diviser par plus de cinq les surfaces de ses terrains libres constructibles afin de passer en PLU. Il estime toutefois que les exigences ne seront pas aussi importantes pour Tignieu-Jameyzieu. Il ne faudra toutefois pas s'attendre à des extensions de zones constructibles, et envisager un PLU ciblé sur les zones U et 1AU,
- La continuité de la planification urbaine à Tignieu-Jameyzieu : monsieur le Maire souligne que le développement urbain important qu'a connu la commune s'est appuyé sur le POS approuvé en 1982. Il salue le travail mené par ses prédécesseurs, qui ont su établir une enveloppe urbanisable qui a permis d'anticiper et de maîtriser les développements futurs. Monsieur le Maire fait à cette fin une présentation simultanée du plan de zonage du POS de 1982 et du PLU de 2009 :
- le développement urbain s'est notamment réalisé par l'aménagement des zones dites « NA » (zones naturelles à aménager) du POS, qui correspondent aux zones « AU » (à urbaniser) du PLU,

- au cours de la présentation comparée des plans de zonage du POS de 1982 et du PLU de 2009, monsieur le Maire montre que les limites de zones constructibles sont restées à peu près les mêmes, sauf dans le secteur de la zone d'activités des Quatre Vents et de la carrière. Par contre, un important processus d'aménagement et de densification a eu cours au sein de ces zones constructibles, notamment dans la Plaine : Quatre Buissons, centre commercial, ZAC et lotissements. Cette évolution a nécessité la réalisation de nouvelles routes dans la plaine. Les évolutions ont été moins importantes dans le Village et à Jameyzieu. Monsieur le Maire indique également le hameau du Vert Couvet et la problématique de l'assainissement,
- un échec du POS et du PLU est souligné : la réalisation d'une construction hors zone constructible, en zone inondable de la Bourbre, validée par l'Etat contre l'avis du conseil municipal,
- monsieur le Maire explique que le souhait de la commune est un développement maîtrisé, afin de ne pas grandir trop vite.

Présentation du contexte d'élaboration du PLU :

La seconde partie de la présentation est animée principalement par l'urbaniste et le paysagiste membres de l'équipe qui assiste la commune dans l'élaboration de son PLU. Ces derniers présentent les membres de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage de la commune. Ils expliquent le rôle des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU. Ils font la présentation du PLU et de son contenu. Ils précisent les orientations du SCOT. Ils décrivent synthétiquement les modalités de la concertation et les grandes étapes de la procédure.

Les principaux éléments qui ressortent de cette présentation sont les suivants :

- La pluridisciplinarité de l'équipe, afin d'élaborer un PLU à la fois plus opérationnel, qui anticipe plus fortement sur les aménagements futurs, et qui prenne en compte l'environnement de manière plus significative,
- L'importance du rôle des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU (Etat, SCOT, Département, chambre d'agriculture, etc...),
- Le caractère à la fois stratégique et opérationnel du PLU, avec un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fixe les grandes orientations du document d'urbanisme, et un nouvel outil, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui permettent de donner un caractère opérationnel au document d'urbanisme,
- L'importance du contexte dans lequel s'élabore le PLU, soulignée notamment par monsieur le Maire. Outre la législation qui a été précédemment mentionnée, le PLU doit prendre en compte un certain nombre de documents et projets élaborés à l'échelle intercommunale. Ce sont en premier lieu les documents avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCOT et le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes. Ce sont ensuite des documents avec lesquels le PLU doit être indirectement compatible par l'intermédiaire du SCOT, mais qu'il doit prendre en compte. Sont notamment cités la Directive Territoriale d'Aménagement, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bourbre, le Schéma de Régional de Cohérence Ecologique, ainsi que le Schéma Régional des Carrières. L'urbaniste développe spécifiquement le contenu du SCOT, et notamment les objectifs

d'accueil privilégié d'habitants au sein de l'agglomération pontoise, au sein d'un territoire du SCOT où il est prévu un développement démographique important.

DISCUSSION AVEC LES PARTICIPANTS

De nombreuses questions ont été abordées avec les participants. Celles-ci ont été regroupées par thématiques.

Présentation du contexte d'élaboration du PLU :

Une participante a pris note de l'obligation de mettre en conformité le PLU avec les lois Grenelle et ALUR. Elle demande si toutefois il aurait été possible d'attendre un peu. Monsieur le Maire répond qu'il était nécessaire de lancer la révision du PLU afin de définir des nouvelles règles, notamment sur l'implantation des constructions et la densité urbaine. Depuis la loi ALUR, le Coefficient d'Occupation des Sols fixé par le règlement du PLU en vigueur n'est plus opposable.

Un peu plus tard au cours de la réunion, monsieur le Maire mentionne une autre raison du lancement de la révision du PLU. Suite aux lois ALUR et NOTRE, l'intercommunalité se développe et il est notamment prévu que le PLU devienne une compétence intercommunale. Ainsi, la commune souhaite se doter de son propre document d'urbanisme avant ce transfert de compétence.

Le développement urbain et la maîtrise de la densité :

Dans la continuité des informations données sur les objectifs d'optimisation de la densification des espaces bâtis, les participants ont abordé la question du développement urbain et des formes urbaines.

Deux problématiques ont été abordées.

La première problématique est liée à des opérations en cours ou en projet suscitant un certain nombre de critiques relatives à leur intégration dans le tissu bâti environnant, à la qualité urbaine, à la prise en compte des besoins d'aménagements induits :

- Une participante déplore certaines opérations réalisées dans le Village, qui dénaturent selon elle le bâti existant : elle cite le cas de la démolition de maisons de village pour réaliser deux immeubles. Cette opération impacte les riverains de la rue de la Bourbre. Il est regrettable d'avoir ce type de constructions juste en face de la mairie,
- Autre projet critiqué par un participant : la réalisation d'une vingtaine de logements chemin de l'Ermitte. Monsieur le Maire rappelle que ces projets sont liés à des initiatives privées, souvent dans le cadre de successions. Le participant souligne les implications de ce type d'opération : comment prendre en compte les aménagements pour les enfants, pour les déplacements, les cheminements doux pour les piétons,

- Il existe un grand terrain libre « constructible » au Vert Couvet : une participante s'interroge sur l'éventualité d'un aménagement de ce terrain. Monsieur le Maire répond qu'il s'agit d'un terrain privé, et qu'il n'y a pas de projet connu.

La seconde problématique est liée aux modalités d'encadrement des opérations par le biais du PLU :

- Un élément souligné par un participant est la déclinaison à l'échelle de Tignieu-Jamezieu du bilan et des perspectives du développement démographique et urbain défini sur le territoire du SCOT, que ce soit le document en vigueur établi pour la période 2005-2020 ou le document futur qui se projette jusqu'en 2030. Monsieur le Maire répond que cette question sera traitée dans le cadre de la réalisation du diagnostic. Il mentionne une estimation de la capacité des terrains libres « constructibles » du PLU en vigueur, qui serait de 1000 logements. Monsieur le Maire indique qu'il faut tenir compte également du projet d'écoquartier, qui représente une capacité de 500 à 600 logements,
- Une participante demande dans quelle mesure la collectivité a la possibilité de s'opposer à un projet de construction d'immeubles ou de maisons. Monsieur le Maire répond que si l'aménageur ou le constructeur respecte les règles du PLU et celles des droits privés (les vues par exemple), la commune ne pourra pas s'y opposer. Il explique qu'il y a des aménageurs ou constructeurs avec lesquels il est possible de discuter, et d'autres non. Le paysagiste informe que la commune a un nouveau pouvoir de cadrage avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dispositif du PLU opposable aux constructeurs et aménageurs, qui permet de définir des dispositions plus fines et opérationnelles que le règlement. Il ajoute qu'il est donc important d'anticiper les projets futurs avec le PLU, et notamment d'identifier les secteurs à enjeux. Monsieur le Maire cite certains de ces secteurs : la place de la mairie et l'ancienne usine du village.

Déplacements :

Plusieurs secteurs problématiques ont été cités par les participants :

- Un participant souligne le problème de la circulation intra-communale, concernant les véhicules motorisés ou les piétons. Monsieur le Maire répond que la problématique des déplacements est pour partie de la compétence du Département, et qu'elle nécessite une coopération intercommunale. Il explique que le SCOT approuvé en 2007 demande aux communes de se mettre ensemble pour parler de circulation, notamment pour la traversée de l'agglomération pontoise par la RD517. Il souligne que la commune souhaite pour sa part que ces échanges aient lieu. Monsieur le Maire informe que la problématique des déplacements fera l'objet d'un traitement spécifique, puisque la commune souhaite réaliser un schéma modes doux, et réaliser sur cette question une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique,
- Dans le cadre de la discussion sur un projet d'un vingtaine de logements chemin de l'Ermitte : un participant indique que, bien que cette voie soit une impasse, les voitures peuvent aller vite,
- Un participant déplore l'augmentation de circulation le long du chemin du Pan Perdu, voie empruntée par les automobilistes empruntant le boulevard Ampère. Monsieur le Maire répond que le chemin du Pan Perdu bénéficie d'aménagements permettant de gérer cette circulation, et que le prolongement du boulevard Ampère jusqu'à la RD18, prévu par le PLU

en vigueur, permettra de délester le chemin du Pan Perdu d'une partie de ce trafic. Monsieur le Maire précise que la réalisation de cette nouvelle voie est liée à l'extension de la ZA des Quatre Buissons, et relève donc de la compétence de la communauté de communes,

- Une participante mentionne le cas de Jameyzieu, soulignant un certain nombre de problèmes de circulation le long de la RD24, très utilisée. Elle indique un tourne à gauche peu pratique, qui n'est pas toujours respecté par les automobilistes qui peuvent doubler en empruntant le terre plein. Elle estime que le trottoir réalisé sur un côté de la voie n'est pas opérant. Monsieur le Maire répond que les radars indiquent que la vitesse a nettement diminué. Il précise qu'il n'est pas possible d'empêcher de doubler. La participante estime que la réalisation de trottoirs au même niveau que la route est un problème pour les enfants. Monsieur le Maire rappelle que des aménagements ont déjà été réalisés à Jameyzieu, et qu'il faut s'occuper d'autres secteurs. Il cite le quartier des Bruyères et des Roches où la circulation des piétons le long de la RD517 est difficile et doit être améliorée. Monsieur le Maire informe qu'il faut s'occuper de différents secteurs de la commune et que les améliorations doivent être progressives,
- La question de la vitesse des voitures au Vert Couvet et de la présence ou non de panneaux d'agglomération est débattue par monsieur le Maire et une participante,
- La question des chemins communaux labourés et disparus est abordée par une participante. Monsieur le Maire répond que la commune souhaite mieux identifier ces chemins en recourant notamment au plan parcellaire, y compris le cadastre napoléonien. L'urbaniste ajoute que cette question sera spécifiquement étudiée dans le cadre du PLU par la numérisation du cadastre actuel et du cadastre napoléonien, par l'étude de photo aérienne et le repérage de terrain.

Espaces agricoles et patrimoine :

Un participant demande dans quelle mesure le PLU peut s'appliquer aux zones agricoles. Il déplore la disparition d'un important linéaire de haies. Monsieur le Maire informe que le PLU en vigueur avait recensé un certain nombre de haies à préserver, et souligne qu'il est prévu d'approfondir cette étude des haies dans le cadre du PLU. Une des adjointes au maire est très impliquée sur cette question. Monsieur le Maire cite également le cas d'une route que la commune a accepté de faire entrer dans le domaine privé de la commune, en échange de quoi elle a demandé la mise en place de haies.

Gestion de l'eau :

La question de l'assainissement abordée par une participante au Vert Couvet a permis d'aborder plusieurs questionnements liés à la problématique de l'eau :

- Une participante demande s'il est prévu dans le cadre du PLU de faire évoluer la situation de l'assainissement au Vert Couvet, ce hameau n'étant pas raccordé au réseau collectif. Monsieur le Maire répond que deux solutions d'assainissement collectif existent : soit un raccordement au réseau collectif existant et à la station d'épuration gérée par un SIVOM, soit la création d'une micro-station qui ne desservirait que le hameau. Monsieur le Maire ajoute qu'il faut également envisager un maintien du hameau en assainissement autonome : il précise que ce dernier fonctionne bien lorsqu'il a été bien réalisé,

- La question de l'eau potable devra également être prise en compte par le PLU : nouveaux périmètres de protection pour le captage situé sur la commune. Monsieur le Maire informe que le syndicat des eaux du plateau de l'Isle Crémieu recherche de nouvelles sources.

Modalités pratiques de réalisation du document d'urbanisme :

Deux questions sont posées :

- Une participante demande si les cabinets d'étude peuvent prévoir des prises de vue par photo aérienne, en recourant à un drone par exemple. Des participants indiquent qu'il est possible de recourir à Google. Le paysagiste estime qu'il existe un très bon outil : Géoportail, qui dépend de l'IGN. Il ajoute que c'est surtout le travail de terrain qui doit être mené. Monsieur le Maire informe qu'il se renseignera sur la possibilité de recourir à un drone,
- Une participante demande le coût d'élaboration du PLU. Le Directeur général des services informe que le groupement de bureaux d'études a été missionné pour un montant d'un peu moins de 60 000 euros. Il faudra ajouter à cela les frais d'impression, d'enquête publique, ainsi que le coût d'études qui seront menées en parallèle (assainissement, aléas naturels). Il faut préciser que la commune bénéficiera d'une aide financière significative au titre de la Dotation Globale de Décentralisation.

SUITES A DONNER :

Monsieur le Maire donne rendez-vous aux participants pour le 23 septembre 18h30 à la salle des fêtes. Le contenu du PLU sera plus spécifiquement étudié, ce qui sera l'occasion de revenir sur les questions abordées pendant la réunion. Le même jour, se mettra en place la concertation, et notamment l'ouverture d'un registre : monsieur le Maire invite les habitants et l'ensemble des personnes intéressées à inscrire leurs observations, informations et propositions dans ce document, ou à les communiquer par un courrier qui sera alors annexé au registre. Monsieur le Maire souligne que l'ensemble des contributions portées au registre seront étudiées par la commune.