

COMMUNE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion publique du 23 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 annonce qu'il s'agit de la première réunion publique, et que le 23 septembre a été le jour fixé pour l'ouverture de la concertation. Monsieur le Maire précise qu'une information a été réalisée plus de 15 jours avant l'ouverture de la concertation, y compris une réunion publique préalable d'information générale le 3 septembre 2015.

Monsieur le Maire présente Emmanuel ROGER, du cabinet Emmanuel ROGER, qui assiste la commune dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il ajoute que d'autres bureaux d'études vont assister la commune dans la révision de son document d'urbanisme, notamment un paysagiste et un bureau d'environnement.

Monsieur le Maire annonce que la révision du PLU est une procédure qui devrait durer 18 à 24 mois.

Monsieur le Maire propose aux personnes présentes d'intervenir au fur et à mesure du déroulé de la réunion.

CONTEXTE DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME

Les points suivants ont été présentés par monsieur le Maire :

- Un historique synthétique de la planification urbaine sur la commune de Tignieu-Jameyzieu : la commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis 1982, qui a défini les zones à aménager au sein desquelles s'est réalisé le développement communal de ces trente dernières années. La commune s'est dotée en 2009 d'un PLU qui a remplacé le POS : c'est ce document qui est en cours de révision.
- Les motivations de la révision du PLU :
 - Les évolutions législatives récentes, liées au Grenelle de l'Environnement, à la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) qui a notamment supprimé les surfaces minimales constructibles et les coefficients d'occupation des sols, ainsi que la loi NOTRe qui a un fort impact sur l'aménagement de la République.
 - Le PLU doit également être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Haut-Rhône Dauphinois, approuvé en 2007 et qui est en cours de révision.

- La commune souhaite réviser le document d'urbanisme communal avant que la compétence PLU soit transférée à l'intercommunalité. Un peu plus tard au cours de la réunion, monsieur le Maire apporte de nouvelles précisions sur cette question : après transfert de compétence, le PLU serait donc élaboré à l'échelle intercommunale et deviendrait un PLUi. Monsieur le Maire ajoute qu'il faut prendre en compte le projet de fusion de trois intercommunalités : la Communauté de Communes de l'Isle Crémieu, la Communauté de Communes du Pays des Couleurs, ainsi que la Communauté de Communes des Balmes Dauphinoises, cette dernière étant située dans un autre SCOT. Monsieur le Maire souligne l'étendue de ce PLUi, qui serait pratiquement aussi importante que celle du SCOT : il faudra donc s'interroger sur l'articulation entre ces deux documents.
- Les objets de la révision :
 - La révision du PLU va aborder les formes urbaines et les densités. Un coefficient d'emprise au sol va être introduit dans le règlement. Le PLU devra également tenir compte des équipements, de l'alimentation en eau, de l'assainissement.
 - Cette révision n'a pas pour objet l'agrandissement de surfaces urbanisables. La loi impose désormais de garder les surfaces agricoles. Quelques espaces agricoles supplémentaires devraient être consommés afin d'accueillir des activités économiques supplémentaires au Nord-Est de l'agglomération.
 - Monsieur le Maire conclue que la révision a donc surtout pour objet une mise en conformité de la révision du document d'urbanisme avec la législation existante.
- Le contenu d'un PLU, qui comprend notamment un diagnostic, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les grandes orientations stratégiques, ainsi qu'un règlement comprenant un plan de zonage et un règlement écrit, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

LE DEROULEMENT DES ETUDES ET DE LA PROCEDURE

L'urbaniste présente le déroulement des études et de la procédure en six grandes étapes : diagnostic ; PADD ; Règlement et OAP ; arrêt du PLU et consultation des personnes publiques ; enquête publique ; étude des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique puis approbation du PLU.

Il explique notamment le contenu de la concertation.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Situation de la commune par rapport aux pôles urbains, aux infrastructures de communication et moyens de transport

Les points suivants sont présentés par l'urbaniste :

- Situation géographique au sein de la plaine de la Bourbre et d'une agglomération positionnée dans un territoire en développement, le Nord Isère.

- Situation de la commune par rapport aux infrastructures de communication :
 - Accessibilité automobile et projets de développement en matière de transports en commun.
 - Les solutions pour l'aménagement de la RD517 afin notamment d'éviter les points de saturation sur l'agglomération et à Crémieu-Villemoirieu. Monsieur le Maire apporte des précisions sur cette question. Il explique que la solution de contournement au Sud de Tignieu sera onéreuse et très préjudiciable à l'agriculture et aux milieux naturels de la Bourbre. La solution envisagée pour un règlement de la problématique globale de la RD517 serait plutôt un rééquilibrage des voies de communication en renforçant la RD24/29 au Sud et la RD55 au Nord. L'urbaniste explique que ces réflexions doivent être déclinées à l'échelle communale par le PLU : le renforcement de la RD24/29 impliquerait un contournement de Jameyzieu par le Sud. Monsieur le Maire explique que cette solution toucherait moins les espaces agricoles parce que la voie serait moins longue et plus proche de la zone urbanisée. Elle ne nécessiterait pas de créer un nouveau franchissement de la Bourbre.
 - Des précisions sont apportées sur les projets modes actifs (piétons, vélos) : la Via Rhôna jusqu'à Loyettes, la voie verte à Crémieu, ainsi que les connexions possibles entre les deux pistes cyclables.

Le contexte législatif, la politique communale et les documents supra-communaux

Cette partie du diagnostic a été principalement abordée en début de réunion : *voir avant*.

Les prévisions démographiques, la situation et les besoins en matière d'habitat, de commerce, d'emplois et de développement économique, d'équipements et de services

Les points suivants sont présentés par l'urbaniste :

- Les études qui seront menées pour préciser le développement résidentiel de ces dix dernières années.
- Les types de logements adaptés à la demande.
- La capacité des équipements collectifs. Monsieur le Maire apporte des précisions sur les équipements scolaires, estimant qu'ils auront une capacité suffisante pour les développements futurs. Il explique que le projet d'écoquartier est pris en compte avec la création d'un nouveau groupe scolaire. En ce qui concerne les trois collèges : il informe qu'un ancien rapport prévoyait la création de deux collèges supplémentaires. Cela ne s'est pas avéré nécessaire malgré l'augmentation du nombre d'habitants. Un agrandissement est également prévu pour le lycée situé à Villemoirieu.
- La possibilité d'apporter à l'échelle de la commune et de l'agglomération des services, des manifestations, des possibilités d'accès à la culture, aux loisirs ainsi que des animations. Monsieur le Maire précise que les activités culturelles sont de plus en plus assurées au niveau de la communauté de communes.

- L'accès à l'emploi et l'accueil d'activités économiques, la pérennité de l'activité agricole. Monsieur le Maire annonce que la zone d'activités des Quatre Buissons a vocation à se développer, mais sans atteindre les dimensions des pôles d'activités situés aux Chères ou à la Plaine de l'Ain. De plus, la vocation des Quatre Buissons est plus nettement orientée vers les entreprises de services. Monsieur le Maire cite le cas d'un cabinet d'expertise comptable représentant cinq emplois, qui s'est récemment installé.

Caractéristiques des espaces de la commune et usages des habitants

La présentation porte sur l'occupation de l'espace, les usages, le patrimoine, la localisation des logements, activités et services, les caractéristiques des voies. Elle est réalisée pour chaque secteur bâti de la commune.

En préalable, une participante demande si le PLU prendra en compte la préservation ou la création d'espaces verts au sein des tissus bâtis. Elle cite le cas de la construction de la maison médicale. Monsieur le Maire répond que l'installation d'une maison médicale représentait un enjeu important pour la vie du village et justifiait cette consommation d'espace. Il ajoute que des dispositions pourront être prises pour conserver des espaces verts dans le cadre des nouveaux aménagements. Il cite le cas de l'écoquartier, dont une partie significative de la superficie sera dédiée à la création d'un espace vert ainsi qu'à la préservation de la cotière boisée. Monsieur le Maire présente l'évolution de la conception des espaces verts, qui doivent être plus facilement accessibles dans un environnement de maisons et de petits immeubles, afin de constituer des lieux de détente et de rencontre pour les habitants. L'urbaniste informe que le PLU offre un certain nombre d'outils relatifs à la préservation ou à l'aménagement d'espaces verts, qui pourront être abordés au fur et à mesure de la présentation.

Le déroulé est ciblé sur les principales remarques :

- **Secteur Giffard / Pan Perdu** : le parcellaire en lanière le long de la rue Giffard et les problèmes d'accessibilité sont soulignés par monsieur le Maire. Ce dernier déplore que les servitudes d'accès n'aient pas été prises en compte dans le cadre de certaines opérations. Cela explique que l'urbanisation du site n'ait été que partielle. L'urbaniste rappelle la question de la circulation le long du chemin du Pan Perdu qui avait été abordée le 3 septembre. Une participante intervient pour mentionner également la vitesse des véhicules le long de la rue Giffard et la question des lignes électriques. Monsieur le Maire explique la complexité de l'aménagement de la voie : l'élargissement des trottoirs impliquerait une mise en sens unique pour la circulation automobile en raison du rétrécissement de la chaussée. Monsieur le Maire présente le projet de prolongement de l'avenue Ambroise Paré, qui permettrait de diminuer le trafic le long du chemin du Pan Perdu.
- **Secteur Revorchat / Pan Perdu** : le caractère à dominante pavillonnaire est souligné. Monsieur le Maire indique certaines parcelles bâties plus étendues, qui peuvent potentiellement faire l'objet de divisions en vue de construire.
- **Secteur Messidor / Pan Perdu / RD517** : ce secteur a été réalisé principalement dans le cadre de grandes opérations d'ensemble. Monsieur le Maire indique des opérations récentes, qui ne figurent pas sur la photo aérienne et le plan parcellaire.
- **Secteur Vernes / Rigolles / RD517** : le caractère linéaire et l'enjeu de requalification de la RD517 sont soulignés. Monsieur le Maire signale également la proximité des espaces

naturels de valeur à l'arrière des constructions, au niveau du Bois de Vay. Ces espaces seront préservés dans le cadre du PLU.

- **Secteur Bruyères / Roches / RD517** : monsieur le Maire fait un bref historique de l'urbanisation de ce secteur. Il explique comment la densification de ce secteur a été assurée par le biais de partages successoraux, permettant de « contourner » les règles du POS de 1982. Il indique un projet de lotissement, et mentionne le réservoir d'eau aménagé à proximité. Aménagé pour la gestion des ruissellements, ce réservoir a également attiré certaines espèces animales de milieux humides. Des précisions sont également apportées sur la restructuration du réseau viaire dans ce secteur en raison de la dangerosité des accès par les chemins actuels.
- **Centre commercial** : l'urbaniste souligne l'importance des surfaces de stationnement. Il indique l'intérêt de recourir en zone d'activités à un outil du PLU qui est le coefficient de biotope. Cet outil vise à favoriser le développement des surfaces éco aménageables, y compris au niveau de tènements déjà urbanisés : espaces en pleine terre, surfaces de stationnement semi-perméables, toitures végétalisées, etc...
- **Boulevard de Verna (RD18B)** : alignements bâtis relativement dense caractéristiques de la périphérie proche du centre-ville de Pont de Chéruy.
- **ZA Les Quatre Buissons** : monsieur le Maire indique les possibilités d'extension de cette ZA. Au Nord dans le prolongement du boulevard Ambroise Paré, une extension principale est prévue, avec une possibilité de jonction avec celle de Saint-Romain-de-Jalionas prévue par le SCOT. A l'Est, deux parcelles peuvent être incluses dans la zone le long de la RD65b. L'urbaniste souligne l'importance des surfaces imperméabilisées au niveau de la ZA, notamment en raison des besoins en stationnement. Il annonce qu'une évaluation des capacités de stationnement doit être menée dans le cadre du PLU, afin notamment de mutualiser et d'optimiser, réduisant ainsi les besoins en surfaces.
- **Secteur La Brosse** : monsieur le Maire présente les occupations actuelles avec le collège, les équipements et le quartier pavillonnaire issu d'une opération de ZAC. Il mentionne également le tènement agricole prévu pour l'éco quartier.
- **Secteur Les Ardennes Léchères** : ce secteur est caractérisé par le passage de la RD18, ainsi que par la proximité des espaces naturels des Léchères, reconnus par un classement en Espace Naturel Sensible et Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique.
- **Secteur chemin de l'Ermite** : monsieur le Maire signale le projet privé de 20 logements au bout du quartier, qui avait été discuté au cours de la précédente réunion publique. Il souligne que la commune peut intervenir de manière limitée dans ce type d'opération dès lors que celle-ci est conforme avec le règlement du PLU en vigueur. dans la mesure où celle-ci est conforme avec le PLU en vigueur. Il indique qu'il y a certains aménageurs avec lesquels la commune peut discuter, et d'autres avec lesquelles c'est moins le cas. L'urbaniste informe également que la circulation le long du chemin de l'Ermite avait été discutée au cours de la précédente réunion publique.
- **Secteur Centre Village** : l'urbaniste présente les différences entre le tissu bâti villageois et le tissu bâti pavillonnaire. Monsieur le Maire estime que des opérations de renouvellement urbain peuvent être admises en centre villageois, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment un peu plus en retrait de la voie et la création d'un petit parking. Monsieur le Maire prend pour exemple les bâtiments réalisés à proximité de la mairie, dont la hauteur a été

limitée par le règlement du PLU à R+2+C. Monsieur le Maire indique le site de l'ancienne usine dont il est prévu d'étudier l'évolution dans le cadre du PLU.

- **Secteur Châtanay** : le tissu bâti ancien le long de la voie se complète avec un bâti récent pavillonnaire.
- **Secteur des Côtes** : monsieur le Maire apporte des précisions sur l'évolution du secteur avec un projet d'aménagement en cours du principal site encore libre du quartier.
- **Secteur Choselle / Prieuré** : la problématique des inondations liées à la Bourbre est soulignée. Monsieur le Maire indique le cas d'un terrain le long du chemin du Prieuré qui n'a pas été classé constructible au PLU de 2009 en raison des problèmes d'inondation. L'urbaniste ajoute que la commune va probablement lancer une carte des aléas naturels afin d'améliorer la connaissance des différents types de risques affectant le territoire communal. Monsieur le Maire mentionne également l'évolution du périmètre de protection du captage de Choselle, qui a eu pour effet de rendre inconstructible certains terrains. L'urbaniste mentionne enfin les problèmes de circulation le long du chemin du Prieuré.
- **Secteur Gambeau** : le tissu bâti ancien le long de la voie se complète avec un bâti récent pavillonnaire.
- **Secteur Reynaud** : le tissu bâti ancien le long de la voie se complète avec un bâti récent pavillonnaire.
- **Secteur Vercouvet** : il faut souligner la densité limitée dans ce hameau, qui a laissé de grands espaces interstitiels. Monsieur le Maire souligne le cas d'une grande parcelle de culture, dont une partie est classée constructible. L'autre problématique pour ce hameau concerne l'assainissement qui sera étudié dans le cadre de la révision du PLU : il est envisagé d'équiper ce hameau en assainissement collectif, soit par un raccordement au réseau existant, soit par la construction d'une micro station. Le cas de la circulation le long de la voie principale avait également été mentionné pendant la réunion.
- **Secteur Jameyzieu** : monsieur le Maire déplore l'autorisation de construire qui a été accordée à proximité du pont de Jameyzieu, suite à un jugement de la cour administrative d'appel de Lyon, pour un terrain qui était en zone inondable et non constructible du PLU. Monsieur le Maire revient sur le projet de contournement du hameau par le Sud. Une participante demande qui financerait la nouvelle infrastructure. Monsieur le Maire explique que c'est en principe le Département qui en la charge. Il souligne que le fait de proposer un projet moins onéreux, cohérent avec les aménagements réalisés à Colombier-Saugnieu, sera un élément favorable pour le Département.

Dans un second temps, l'urbaniste présente des exemples d'étude de l'évolution et de la densification des tissus bâtis, au sein de tissus bâtis pavillonnaires ou anciens, pour des tènements d'une superficie de moins de 1000 m² à 4000 m². Il explique comment le travail mené sur les implantations prépare la réflexion sur le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation : emprises bâties et implantations, espaces communs ou publics à créer, vues, accès hauteur, éléments à préserver, surfaces éco-aménageables.

Niveau et besoins d'équipement du territoire, contraintes et protections

La présentation porte d'abord sur les équipements que la collectivité doit financer lorsqu'ils sont publics :

- Adduction d'eau. Monsieur le Maire apporte des précisions sur la recherche de nouvelles ressources pour l'eau potable ainsi que sur les travaux menés pour l'amélioration des rendements du réseau. L'objectif de la commune est d'atteindre le taux de rendement établi par l'agence de l'eau afin d'obtenir des aides financières. Un autre problème que doivent résoudre la commune et le Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau de l'Isle Crémieu (SIEPC) est le recours à l'adduction d'eau des bouches à incendie. Un participant demande quels sont ceux qui recourent à ces poteaux incendie. Monsieur le Maire explique que ce sont principalement des entreprises qui ont besoin d'eau pour leur chantier.
- Assainissement collectif.
- Electricité. Il est précisé que les extensions sont à la charge des collectivités, tandis que les renforcements sont à la charge d'ERDF. Un participant demande si la réalisation de nouvelles maisons rue de la Bourbre impliquera un nouveau transformateur. Monsieur le Maire répond qu'un renforcement du transformateur existant peut être envisagé. Un problème d'électricité est signalé à Jamezyieu.
- Voirie.

La présentation porte ensuite sur les autres infrastructures :

- Couvertures numérique et téléphonique. Monsieur le Maire apporte des informations sur le programme d'extension du Très Haut Débit à l'ensemble de l'Isère mené par le Département.
- Eclairage public.

L'urbaniste présente ensuite les risques, nuisances et pollutions qu'il faut identifier.

Etat initial de l'environnement

L'urbaniste présente synthétiquement cette partie du diagnostic qui portera sur l'étude des milieux physique, naturel et humain, et qui sera réalisée spécifiquement par un bureau d'études en environnement.

RAPPEL DU CONTENU DU PLU

L'urbaniste souligne le lien entre le diagnostic, le PADD, le règlement et les OAP.

Il explique que, sur la base du diagnostic, les élus élaboreront des orientations d'aménagement qui seront contenues dans le PADD, et qui définiront la stratégie globale d'aménagement. L'urbaniste donne pour exemple une commune qui a établi dans le cadre de son diagnostic le nombre de

logements à réaliser. Elle doit définir dans son PADD les sites d'urbanisation dont la capacité correspond au nombre de logements à créer. La commune doit donc faire des choix entre plusieurs sites d'urbanisation potentiels.

Le PADD est donc la pièce centrale du PLU. Le plan de zonage, le règlement écrit et les OAP sont l'application du PADD.

QUESTIONNAIRE A DESTINATION DE LA POPULATION

L'urbaniste présente le questionnaire à destination de la population. Celle-ci sera consultée sur les caractéristiques, les qualités et les problèmes identifiés au niveau de la commune et de l'agglomération, ainsi que sur les perspectives de développement et d'aménagement du territoire.

SUITES A DONNER :

Monsieur le Maire rappelle les principales échéances :

- Distribution du questionnaire courant octobre.
- Réunion publique sur le diagnostic et les orientations possibles du projet de PLU en décembre 2015 ou janvier 2016.
- Réunion publique sur le projet finalisé en mai 2016.