

# COMMUNE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

## Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme

### Compte-rendu de la réunion du 23 juin 2016

---

#### PERSONNES PRESENTES

<b>Prénom et NOM</b>	<b>Fonction et organisme</b>
André PAVIET-SALOMON	Maire
Roland MICHALLET	Adjointe au Maire
Gilbert POMMET	Adjoint au Maire
Bruno TSCHUDI	Directeur des services techniques et de l'urbanisme
Jean Pierre ROUANE	Directeur Général des Services
Nadège ABON	SCOT Boucle du Rhône en Dauphiné
Muriel LAURENT	DDT de l'Isère
Véronique SAUVAJON	Syndicat Intercommunal des Marais
Andrea FAUSTINO	Communauté de communes de l'Isle Crémieu
Victorien LABRANCHE	Communauté de communes de l'Isle Crémieu
Jean-Jacques D'HURLABORDE	EPTEAU
Emilie PFEUFFER	EPTEAU
Patrick BERGER-BY	Département de l'Isère
Jacques BRACCO	Commune de Villemoirieu
Jean-Michel CICERON	Chambre d'agriculture
Emmanuel ROGER	Urbaniste, Cabinet Emmanuel ROGER

#### PERSONNES EXCUSEES

CRPF  
SDIS

## **PREAMBULE :**

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes pour cette réunion d'association des personnes publiques, portant sur la présentation de l'ensemble du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Maire fait une synthèse du contexte de la révision du PLU. La commune de Tignieu-Jamezieu est située au sein du périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise. Elle est concernée par le projet de Plaine Saint-Exupéry portant sur le développement économique et l'amélioration des transports et des déplacements. Le PLU de la commune devra être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné et avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Isle Crémieu.

Un certain nombre d'études spécifiques ont été menées dans le cadre du PLU : réalisation d'un questionnaire distribué aux habitants de la commune, d'une carte des aléas, prise en compte du périmètre d'extension de la carrière, réalisation d'une enquête agricole ; mise en place d'un zonage des eaux usées et des eaux pluviales ; consultation de l'autorité environnementale de l'Etat, à l'issue de laquelle celle-ci a établi que le PLU de Tignieu-Jamezieu n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER fait une présentation synthétique du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ces derniers ayant fait l'objet de réunions associant l'ensemble des personnes publiques les 15 décembre 2015 et 10 février 2016. Certains éléments nouveaux, tels que l'étude agricole et la carte des aléas, sont présentés.

La réunion porte ensuite sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## **LE DIAGNOSTIC DU PLU**

Un rappel des principaux éléments du diagnostic est réalisé par l'urbaniste.

Le milieu physique, et notamment le relief, structure l'organisation du territoire. Les questions liées à l'eau sont discutées par les personnes présentes. Monsieur le Maire annonce qu'afin d'augmenter la capacité de la ressource en eau du Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau de l'Isle Crémieu, des recherches sont en cours à Saint-Romain-de-Jalionas et à Optevoz. Il est précisé que cette recherche n'a pas pour objet de sécuriser l'approvisionnement en eau pour l'irrigation, puisque les agriculteurs ont leur propre réseau relié au Rhône ou à des sources privées.

La représentante de la DDT informe que la commune doit avoir un zonage des eaux usées et des eaux pluviales dans son dossier d'arrêt du PLU.

La carte des aléas naturels est présentée. Celle-ci devra avoir un fond de plan à jour. Il faudra envisager de préciser la délimitation des zones de risques dans certains secteurs, notamment au niveau de la zone d'activités située à proximité de la Girine, au niveau du centre commercial ainsi que le long de la Bourbre où la délimitation de la zone inondable se fait en relation avec le Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de la Bourbre.

L'urbaniste rappelle les caractéristiques des milieux naturels, soulignant que les enjeux à Tignieu-Jamezieu portent surtout sur les fonctionnalités écologiques.

La présentation porte ensuite sur le milieu humain et le diagnostic territorial : gestion des déchets, approche du volet énergie, infrastructures et nuisances sonores, réseaux et installations classées, déplacements, paysages, contexte socio-démographique, nécessité d'une réduction de la consommation des espaces par l'urbanisation.

La discussion porte spécifiquement sur les infrastructures routières. La commune rappelle qu'elle a consulté le Département sur le projet de contournement de Jamezieu par le sud, mais elle n'a pas reçu de réponse. La représentante du SCOT informe que son syndicat a envoyé deux courriers au Département et va prochainement rencontrer ce dernier afin d'aborder l'évolution des infrastructures dans cette partie du territoire. En effet, le développement du pôle de Satolas va nécessiter l'aménagement de voiries nouvelles et des besoins d'études.

L'urbaniste présente l'enquête agricole. Celle-ci a consisté dans une réunion d'association de la profession agricole le 16 octobre 2015, puis dans une rencontre avec onze agriculteurs. L'urbaniste présente les surfaces exploitées par agriculteur, ainsi que les périmètres irrigués, dont celui des Communaux de Passieu.

## **LE PROJET DE PLU**

L'urbaniste rappelle les principaux axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les dispositions mises en œuvre au travers du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'orientation globale de la commune est que Tignieu-Jamezieu reste un élément moteur du développement de l'agglomération pontoise et de la Boucle du Rhône en Dauphiné, notamment dans sa partie occidentale.

La représentante du SCOT demande de formuler autrement voire d'enlever la phrase du PADD disposant qu'une extension de la zone d'activités au nord du prolongement du boulevard Ampère sera possible en fonction des orientations du SCOT. Le PLU s'inscrit dans une perspective économique à long terme, et prend également en compte le projet de carrière qui prévoit une restauration des terrains en faveur de l'agriculture. Monsieur le Maire précise qu'une bande de constructibilité est également prévue au nord du prolongement du boulevard Ampère afin que la nouvelle voie soit optimisée.

L'urbaniste présente un extrait du plan de zonage concernant cette partie du territoire communal.

La représentante de la DDT estime que l'extension de la zone d'activités des Quatre Buissons le long de la route de Loyettes est préjudiciable à la perception de l'entrée de ville, avec une succession linéaire de bâtiments. Monsieur le Maire répond que cet aménagement permet d'optimiser l'utilisation de cet espace à proximité de la voie et des équipements, d'autant plus qu'une superficie significative des espaces situés en arrière ont été « déclassés » de la zone « constructible » pour passer en zone agricole.

Le représentant de la chambre d'agriculture aborde la délimitation de la trame « carrière » au projet de plan de zonage, qui englobe le site d'exploitation actuel et les espaces prévus pour son extension. Il indique que des parcelles agricoles irriguées par l'ASA des Communaux de Passieu sont impactées par l'extension, ce qui réduit d'avantage le site desservi. Il demande si l'activité actuelle est autorisée par le PLU. Monsieur le Maire et l'urbaniste répondent que l'activité actuelle de la carrière se déroule exclusivement au sein de l'espace autorisé par arrêté préfectoral autorisant l'exploitation. Les

nouveaux espaces de carrière inscrits au projet de PLU ne sont pas exploités, et feront l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation par le carrier.

La représentante de la DDT revient sur la délimitation de la zone d'activités. Elle estime que la parcelle classée en UIa entre les routes de Saint-Romain-de-Jalionas et de Crémieu ne correspond pas à ce qui est prévu au SCOT. Ce dernier préconise que la zone d'activités s'inscrive dans l'alignement du boulevard Ampère. Monsieur le Maire estime que cette parcelle est déjà constructible dans le PLU mis en place alors que le SCOT était déjà approuvé.

L'urbaniste aborde les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La représentante de la DDT indique que les espaces de la carrière doivent être pris en compte comme agricoles ou naturels, puisque cela correspond à leur classement au PLU, qui implique pour partie un « déclassement » de zones constructibles pour de l'activité (zone 2AU au PLU actuel).

Un échange a lieu sur le zonage d'assainissement. Monsieur le Maire informe que la Communauté de Communes Porte Dauphinoise de Lyon Saint-Exupéry prévoit la création d'un bassin dans le secteur des Léchères, qui doit servir à stocker les eaux du déversoir d'orage qui vont dans le marais.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont présentées, en indiquant quels sont les objectifs recherchés :

- le site de Merlattes / ancienne manufacture : le périmètre englobe l'ancienne usine JB Martin et les tissus limitrophes, afin de fixer les principes qui vont guider l'aménagement de ce site très stratégique pour l'évolution de la commune.
- La place de mairie, afin de requalifier cet espace central et d'encadrer le renouvellement urbain sur ses abords et le long de la rue de Bourgoin.
- Le site localisé entre la rue de l'Eglise et le Mont Ouest : le dernier grand terrain libre constructible du Village, afin d'encadrer son urbanisation dans le cas où les propriétaires décident de l'aménager.
- L'écoquartier : en reprenant les résultats des réflexions initiées par la commune, il s'agit d'inscrire au PLU les principes de desserte, de densités et de protection définies pour l'aménagement du site.
- Une ancienne terrasse située entre le boulevard Ampère et le chemin du Pan Perdu : ayant conservé des caractéristiques de « naturalité » assez rares dans le secteur, l'OAP traduit un plan de gestion du site afin qu'il conserve certaines de ces caractéristiques dans le cadre du développement de la ZA des Quatre Buissons.
- Une OAP thématique relative aux déplacements et aux modes doux.

Monsieur le Maire et l'urbaniste présentent le plan de zonage pour les différents secteurs de la commune, en précisant les motifs de la délimitation des zones du PLU.

Les différentes zones sont présentées :

- zone UA : zone urbaine dense d'espaces centraux à conforter et de tissus à préserver. La zone comprend un secteur UAa dédié spécifiquement au renouvellement urbain dans les espaces les plus centraux (place du Village et ancienne usine ; route de Crémieu et rue des

Quatre Buissons), tandis que le secteur UAb est plutôt dédié à la conservation des typologies villageoises et urbaines anciennes.

- Zone UB : zone urbaine à dominante pavillonnaire de densités variées dont l'évolution doit être maîtrisée. Cette zone distingue les périphéries proches des centralités urbaines et classées en secteur UBa, les quartiers plus éloignés ou plus contraints par les équipements ou le relief, classés en secteur UBb, enfin le hameau de Jameyzieu, classé en secteur UBc.
- Zone UI : zone urbaine à vocation économique, à développer ou à limiter. Cette zone distingue les tissus économiques des Quatre Buissons, généralement denses et mixtes en matière d'activités (secteur UIa), les zones du Bochet et de la Place du Dauphiné, se caractérisant par de grands volumes bâtis et des espaces libres étendus, ainsi que par une orientation vers le commerce et les services (secteur UIb), les espaces d'activités excentrés aux Roches et aux abords de la Girine, l'objectif étant de maintenir le site mais pas de le développer (secteur UIc), les espaces prévus pour l'extension à court terme de la ZA des Quatre Buissons, afin notamment d'optimiser la qualité environnementale de l'aménagement (secteur UId), ainsi que les bâtiments de la carrière (secteur UIr).
- Zone 1AU : zone à urbaniser de la première phase de l'écoquartier (secteur 1AUa) et des grandes « dents creuses » rue de Loyettes (secteur 1AUb).
- Zone 1AUi : extension de la ZA des Quatre Buissons le long du prolongement du boulevard Ampère.
- Zone 2AU : zone d'urbanisation future, correspondant à la seconde phase de l'écoquartier.
- Zone A : zone agricole, comprenant une zone agricole non constructible (secteur An) et les espaces bâtis des hameaux (secteur Ah).
- Zone N : correspond aux espaces naturels et forestiers.

Les évolutions entre le PLU en vigueur et le futur PLU sont présentées. Ce sont essentiellement des réductions de surface constructible. Les principales sont liées au « déclassement » des espaces prévus pour l'activité au nord de la commune, au classement en zone agricole des zones 2AU au sud du Village, au « déclassement » du hameau du Vercouvet, des secteurs situés à l'ouest du chemin du Prieuré, ainsi que des abords d'espaces naturels à la Léchère, au Bois de Vay et au Grand Taillis. Par ailleurs, la seconde phase de l'écoquartier, classée en zone 1AU au PLU actuel, passe en 2AU.

L'urbaniste présente les principales dispositions du règlement écrit. Ce dernier reprend la structure établie par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Ces dispositions ont été établies afin de respecter les axes suivants :

- une meilleure mixité des formes d'habitat :
  - en secteur UAa, des règles qui incitent à la construction de petits collectifs : hauteur de 12 mètres maximum avec possibilité d'un niveau supplémentaire dans le cas d'un étage en attique ; hauteur minimale R+2 ; Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,4 ; règles de prospect spécifiques pour les constructions situées à plus de 35 mètres de la limite d'emprise de la voie,
  - en secteur UAb, la prise en compte des typologies villageoises ou urbaines anciennes : hauteur de 10 mètres maximum au faitage ; hauteur minimale R+1 ; CES de 0,6,

- en secteurs UBa, UBb et UBc, des règles compatibles avec la production d'individuels groupés ou de pavillonnaire : hauteur de 9 mètres maximum au faîtage avec un R+1 minimum demandé en secteur UBc (hameau de Jameyzieu),
  - en zones UA et UB dispositions spécifiques en faveur de la mixité sociale (pourcentage de logements locatifs social).
- Permettre l'accueil et le développement des commerces et des équipements publics :
  - l'implantation d'activités possible mais soumise à conditions en zones UA et UB ; des règles de stationnement spécifiques pour le commerce,
  - mise en place de règles dérogatoires qui affranchissent les constructions nécessaires au service public des différentes contraintes : hauteur, recul, emprise au sol.
- Assurer le développement économique de la commune :
  - zone UI : favoriser le renouvellement et le développement des zones d'activités : un CES différencié suivant le type de secteur (UIa, UIb, UIc et UId notamment) ; une hauteur de 9 mètres au faîtage qui exclue les éléments techniques nécessaires à l'activité,
  - zone A : outre sa superficie plus importante qui établit une certaine « sanctuarisation » du potentiel agricole, l'écriture de la règle a été établie afin d'accompagner le développement des exploitations (règles plus souples afin de tenir compte des caractéristiques techniques des bâtiments d'activités ; prise en compte de l'intégration paysagère des nouvelles constructions),
  - zones A et N : établissement d'une trame « carrière » afin d'encadrer le développement futur de l'exploitation.
- Prendre en compte les enjeux de protection du territoire :
  - zone N intégrant des dispositions fortes pour la protection des espaces,
  - mise en place de trames spécifiques correspondant aux zones à enjeu identifiées dans le cadre de l'expertise environnementale du PLU (zones humides, continuités écologiques, espace à intérêt scientifique),
  - sous-secteurs correspondant aux périmètres de captage.
- Adapter les projets à la topographie :
  - règles illustrées par des schémas indiquant les modalités de calcul en fonction du relief de la hauteur ou de la distance par rapport à la limite de propriété,
  - règles spécifiques relatives aux affouillements et exhaussements de sol.
- L'eau et les aléas climatiques :
  - limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de coefficients de biotopes différenciés en fonction des zones,
  - des dispositions spécifiques sur le stationnement, visant notamment à limiter son emprise en surface : stationnement en souterrain ou dans le volume bâti pour les opérations d'une certaine importance ; bandes enherbées ; plantations d'arbres,
  - traduction réglementaire du zonage des eaux usées et des eaux pluviales,
  - traduction réglementaire de la carte des aléas naturels.

- Favoriser l'évolution des tissus bâtis constitués :
  - zones UA et UB : des CES de 0,4 à 0,6 rendant possible des densifications parcellaires ; une constructibilité possible en seconde bande en zone UA ; des règles de stationnement plus souples en cas de réhabilitation ou d'extension du bâti existant,
  - en secteur UAb, des règles spécifiques pour conserver le paysage bâti villageois.
  
- Aménagement des sites à fort potentiel de densification :
  - zones UA et UB : des préconisations pour les accès des voies ouvertes à la circulation générale, ainsi que des voies privées desservant des opérations d'aménagement significatives : largeur minimale, conditions d'aménagement,
  - zone UI : largeur minimale, manœuvres sur site,
  - des contraintes pour la constructibilité en limite séparative, une latitude étant toutefois laissée en cas de constructions mitoyennes ou de projets d'ensemble.

**SUITES A DONNER :**

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- 29 juin : réunion publique,
- 26 juillet : clôture de la concertation,
- 26 août : arrêt du PLU et bilan de la concertation.

La représentante de la communauté de communes de l'Isle Crémieu demande que des pièces du PLU lui soient transmises.

\*\*

\*\*      \*\*

Monsieur le Maire  
André PAVIET-SALOMON

proposé par :  
Emmanuel ROGER