

COMMUNE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

Révision du plan d'occupation des sols

Compte-rendu de la réunion publique du 29 juin 2016

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues.

Il précise le rôle de cette réunion dans le déroulement de la procédure. Il s'agit ici de présenter l'ensemble du projet de PLU. Cette réunion publique fait suite à une réunion publique préparatoire et à deux réunions publiques dans le cadre du déroulement des études. Une consultation de la population avait également été menée par le biais d'un questionnaire. La clôture de la concertation est prévue pour le 26 juillet. Les personnes qui le souhaitent auront toutefois l'occasion de venir s'exprimer lors de l'enquête publique, conduite par un commissaire enquêteur, et qui devrait se dérouler fin 2016 ou début 2017.

Monsieur le Maire annonce que le PLU présenté ce soir est basé sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a été débattu par le conseil municipal le 10 mars 2016. Ainsi, la présentation va porter notamment sur le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Un état des études menées dans le cadre du PLU est réalisé. Une carte des aléas, ainsi qu'un zonage des eaux usées et des eaux pluviales sont menés par des bureaux d'études que la commune a missionnés. Bien qu'il ne soit pas soumis à évaluation environnementale, le PLU fait l'objet d'une expertise environnementale par un cabinet spécialisé. Une enquête a également été menée auprès des agriculteurs dans le cadre de la révision du document d'urbanisme.

En ce qui concerne la procédure, monsieur le Maire informe que la commune prévoit d'arrêter le PLU fin août. L'objectif est que le PLU soit approuvé avant le transfert de la compétence « PLU » à l'intercommunalité fin mars 2017. Monsieur le Maire précise que cette question du transfert est toutefois discutée, dans le contexte notamment du projet de fusion des trois intercommunalités (Communauté de Communes de l'Isle Crémieu ; Communauté de Communes du Pays des Couleurs ; Communauté de Communes des Balmes Dauphinoises).

Monsieur le Maire laisse la parole à Emmanuel Roger, urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER, ainsi qu'à Romain Allimant, paysagiste de l'atelier Allimant Paysages. Ces deux structures assistent la commune dans la révision de son PLU. La présentation du diagnostic sera synthétique, puisque ce document a déjà fait l'objet d'une réunion publique le 5 février 2016. La présentation du PADD portera sur les principales orientations, puisque les premiers éléments de projet avaient été présentés au cours de cette même réunion publique. La présentation sera plus étendue sur les nouveaux documents du PLU, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les échanges avec les participants se sont faits au fur et à mesure du déroulement de la réunion.

LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLU

L'urbaniste Emmanuel Roger fait une présentation du contexte du PLU, en apportant quelques compléments à celle de monsieur le Maire.

Il rappelle que le PLU est opposable à l'ensemble des occupations et utilisations du sol, que celles-ci soient soumises ou non à une autorisation d'urbanisme. Les pièces opposables sont les suivantes :

- le règlement, comprenant un plan de zonage et un règlement écrit. L'urbaniste présente les principales caractéristiques du règlement, qui délimite notamment les différentes zones du territoire : zone urbanisable, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui sont un nouvel « outil » du PLU.

La législation applicable en matière d'urbanisme est issue principalement des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (2000), Grenelle 2 (2010) et Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (2014).

L'urbaniste présente également l'évolution du contexte législatif, notamment depuis l'approbation du PLU en vigueur, avec la législation issue du Grenelle de l'Environnement à partir de 2009 et 2010, et de la loi Accès au Logement et à Urbanisme Rénové (ALUR) à partir de 2014. L'urbaniste précise que ces lois vont dans le sens d'une plus forte prise en compte de l'environnement, de l'accès au logement, aux services et aux transports. Le PLU est par ailleurs inclus au sein de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise, qui prévoit que Tignieu-Jameyzieu et l'agglomération pontoise soient un pôle privilégié d'accueil d'habitat, de services et d'activités. Le PLU doit également être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes.

LES RESULTATS DE LA CONCERTATION

L'urbaniste fait un état des lieux de la concertation menée jusqu'à présent. Il indique les principales thématiques et questions mises en avant par les personnes qui se sont exprimées, notamment dans le cadre des réunions publiques et du questionnaire.

Ces thématiques sont les suivantes :

- les caractéristiques de la commune mises en avant par les participants, qui sont en premier lieu le caractère de campagne. L'importance accordée à l'environnement agricole et naturel ressort fortement dans les remarques des personnes, que ce soit au niveau des lieux appréciés, des enjeux de protection et de mise en valeur.
- Les déplacements sont une autre thématique largement abordée. Le développement des modes doux, piétons et cyclables, est fréquemment mis en avant. Le manque de transports en commun est également souligné, avec comme question liée le devenir de l'ancienne voie ferrée de l'Est Lyonnais. Au sein de cette même thématique, les problèmes de voirie et de circulation ont été très abordés, dans le contexte plus global de la congestion du trafic dans la traversée de Pont-de-Chéruy. Le cas de la rue de Bourgoin semble le plus abordé.

- La gestion qualitative de la voirie et des espaces publics est également abordée : la qualité de la chaussée et des voies, la requalification des places principales, les espaces verts et aires de jeux.
- A la question des choix à privilégier en matière de développement urbain, les personnes qui se sont exprimées dans le cadre du questionnaire mettent en avant la reconversion des friches industrielles, la principale étant l'ancienne usine JB MARTIN dans le Village.
- Un certain nombre d'autres observations portent sur l'évolution du développement urbain, en veillant à ce qu'il soit mieux maîtrisé voire en le ralentissant.

LE DIAGNOSTIC

La commune est située dans un contexte physique qui organise le territoire et qui doit être pris en compte. L'urbaniste souligne notamment la fonction structurante du relief, avec le village implanté sur une butte, le développement de la zone agglomérée de Tignieu dans la plaine, la « cuvette » entre le Village et Tignieu où se trouvent d'importantes zones humides (Léchère, Bois de Vay), ...

L'importance de la ressource en eau, en surface et souterraine, est soulignée : cours d'eau, zones humides, aléas naturels, eau potable. Monsieur le Maire apporte des éléments d'information nouveaux : un projet de bassin de rétention des eaux est envisagé sur la commune afin d'améliorer le fonctionnement de la station d'épuration. Un zonage des eaux pluviales a été réalisé, visant notamment à réduire l'augmentation des rejets.

Autre élément nouveau présenté, il s'agit de la carte des aléas naturels. L'urbaniste souligne que la commune est globalement peu impactée par ces aléas. Toutefois, certains secteurs bâtis peuvent être zones d'aléas faibles ou moyens : le long du chemin du Prieuré, les rues des Ardennes, des Léchères ainsi que le centre commercial. L'urbaniste précise que ce sont des zones d'aléas généralement faibles, et parfois moyens, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en cas de projet de construction.

L'urbaniste présente ensuite les milieux naturels, constitués notamment par des milieux boisés, humides, les abords des cours d'eau. Il cite le cas spécifique de la carrière, où la colonisation d'un certain nombre d'espèces s'observe, y compris dans la partie qui est actuellement en activité. L'urbaniste conclue en soulignant qu'à Tignieu-Jameyzieu, l'enjeu fort est celui des continuités écologiques.

La présentation porte ensuite sur le milieu humain. Les enjeux du territoire sont liés à la qualité énergétique du bâti, à la prise en compte des contraintes et nuisances, ces dernières étant notamment liées à la circulation. Les besoins prioritaires en matière de déplacements sont également soulignés, ainsi que l'optimisation du stationnement.

L'attractivité de la commune est replacée dans le contexte du Nord Isère. L'urbaniste indique que celle-ci génère des éléments d'attractivité et de faiblesses : dynamiques résidentielles et économiques dont peut bénéficier le territoire, mais également des déséquilibres liés à l'urbanisation mal maîtrisée, aux problèmes d'accès à l'emploi, aux services et aux transports. L'urbaniste souligne particulièrement l'importance du développement de l'habitat, avec un peu moins de 800 logements autorisés en 10 ans (2006 à 2015 inclus).

Sur cette base, les perspectives d'évolution du territoire sont présentées, au regard notamment de ce qui est prévu par le PLU en vigueur. Le très fort potentiel de « terrains libres » constructibles est mis en avant : 145 hectares, dont 91 hectares pour l'habitat. Ce potentiel dépasse largement les perspectives et les besoins de développement à l'échelle des dix prochaines années. Monsieur le Maire fait un historique de la planification de l'aménagement du territoire. Il explique que celle-ci a été mise en place avec l'approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en 1982. Ce dernier définissait un plan d'ensemble sur un long terme couvrant les 50 prochaines années. L'évolution avec le PLU est que la planification de l'aménagement du territoire doit se faire sur une plus courte échéance.

L'urbaniste termine la présentation du diagnostic par 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 qui ont été délimitées, ainsi que les périmètres irrigués, dont celui des Communaux de Passieu.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'urbaniste présente les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il souligne que l'objectif général est que la commune reste un pôle préférentiel pour le développement résidentiel et économique. Celui-ci devra toutefois être plus progressif et sera établi sur une échelle de temps à 10 ans.

L'urbaniste présente l'enveloppe d'urbanisation résidentielle et économique délimitée sur la carte générale des orientations du PADD. Il indique ensuite les principaux pôles d'urbanisation :

- la première phase de l'écoquartier, en soulignant que la seconde phase ne sera pas aménagée dans les dix années d'application du PLU,
- l'ancienne usine JB MARTIN,
- le dernier grand terrain libre du Village, entre la rue de l'Eglise et le Mont Ouest,
- le site de l'ancienne coopérative,
- les grandes « dents creuses » situées à l'arrière de la rue de Loyettes,
- le site de développement de la ZA des Quatre Buissons, spécifiquement dédié à l'activité économique.

Les priorités de requalification et de renforcement d'équipements sont présentées, et notamment l'aboutissement de l'étude de renforcement de la station d'épuration de Chavanoz, la requalification de la place du Village et de la rue de Bourgoin.

Les orientations en matière de déplacements sont présentées. Outre la requalification de la rue de Bourgoin, il s'agit de :

- réaliser le contournement de Jameyzieu par le sud afin de contribuer au rééquilibrage des circulations entre la route de Crémieu, saturée, et les autres axes principaux de liaison vers Lyon,
- renforcer les déplacements piétons et cyclables,
- prolonger le boulevard Ampère.

D'autres actions déterminantes doivent être citées, mais elles nécessitent une mise en œuvre supra-communale : une ligne de transport en commun performante ; un plan de déplacements à l'échelle de l'agglomération.

Enfin, l'urbaniste cite l'évolution possible de la carrière, avec une extension au-delà de son site d'exploitation actuel.

Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sont ensuite présentés. L'urbaniste souligne que l'enveloppe « constructible » du projet de PLU sera plus réduite que celle du document d'urbanisme actuellement en vigueur, notamment au nord de Tignieu-Jamezieu et au sud du Village. Cette réduction sera supérieure à un tiers.

Le PADD comprend un second axe relatif à la qualité environnementale et urbaine des projets futurs. L'urbaniste précise que les orientations portent sur les modalités de mise en œuvre du projet global : la limitation des ruissellements, le développement des modes doux, la qualité énergétique des projets, les protections environnementales et patrimoniales, la prévention des nuisances, la qualité urbaine au niveau des centres anciens et l'évolution des secteurs pavillonnaires et de hameaux, ainsi que la mixité sociale.

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET / LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le paysagiste Romain Allimant présente les 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisées. Monsieur le Maire précise que les OAP n'ont pas pour objet que tout se fasse tout de suite. L'enjeu est de respecter, d'encadrer. Il cite le cas de l'OAP prévue sur un tènement compris entre la rue de l'Eglise et le Mont Ouest : son aménagement dépend du propriétaire, mais il doit pouvoir être anticipé.

OAP relative au secteur 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, puisqu'il représente un potentiel de 170 logements, dont une partie pour des personnes âgées. Le paysagiste présente les implantations bâties, la trame de voies et des cheminements piétons qui doivent permettre d'assurer la traversée de l'îlot, ainsi qu'une placette à aménager au niveau de l'entrée du site rue du Tissage.

OAP relative au secteur de la mairie

L'objet de cette OAP est de requalifier cet espace central et d'encadrer le renouvellement urbain sur ses abords et le long de la rue de Bourgoin. Le paysagiste présente la première étude d'aménagement de la place de la mairie, réalisée en 2003. Il présente ensuite l'OAP établie sur un périmètre élargi, afin d'appréhender l'évolution du bâti aux abords de la place. Le paysagiste souligne l'importance d'un chemin piéton à créer entre la place et la rue Letrat, au niveau de la coopérative, et de prolonger cet axe au-delà. En effet, cet axe pourrait offrir à de nombreux piétons une alternative à la circulation le long de la rue de Bourgoin. La présentation porte ensuite sur les différentes solutions d'aménagement de l'esplanade, qui concernent notamment le positionnement de l'espace piéton, au centre ou sur les côtés de la place. L'OAP laisse la possibilité de choisir l'aménagement possible, mais définit l'emprise nécessaire.

OAP Mont Ouest rue de l'église

L'objet de cette OAP est d'encadrer l'urbanisation du dernier grand tènement libre constructible du Village dans le cas où les propriétaires décident de l'aménager. Le paysagiste présente les orientations principales, portant notamment sur l'accroche par rapport à la rue de l'église et la création d'un cheminement de liaison entre les rues de l'église et du Mont Ouest. Monsieur le Maire ajoute un autre intérêt spécifique pour ce type d'OAP : positionner de manière pertinente les espaces verts, afin d'éviter les espaces résiduels inutilisés dans les lotissements.

OAP Ecoquartier de la Plaine

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.

OAP Modes doux

Le paysagiste explique que cette OAP a été réalisée avec les élus qui connaissent vraiment bien le territoire. Cette OAP doit permettre d'anticiper les projets futurs. Trois développements principaux pour les modes doux sont préconisés :

- un axe nord-sud correspondant aux promenades de rivières et de milieux humides. Le paysagiste indique les chemins à aménager. Il cite l'exemple du chemin de halage de la Bourbre, à transformer progressivement en parc de la Bourbre. Il donne également pour exemple la création d'une promenade des marais à prolonger en direction du nord jusqu'au Rhône. Cela impliquerait d'ouvrir le site restauré de l'ancienne carrière pour faire passer le chemin piéton.
- Un axe est-ouest correspondant aux chemins de traverse.
- Les pistes cyclables.

OAP Quatre Buissons / boulevard Ampère

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 participante demande quelles sont les espèces recensées dans ce secteur.

L'urbaniste répond que ce sont des plantes non protégées, mais plutôt rares dans la région. Monsieur le Maire propose de mettre en ligne sur le site de la mairie le travail réalisé dans ce secteur par le bureau d'études en environnement.

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET / REGLEMENT DU PLU ET PLAN DE ZONAGE

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 un tableau comparatif des zones du PLU actuel et du futur PLU. Il apparaît que les surfaces des zones A et N augmente de près de 60 hectares, alors que celles des zones AU diminue très fortement.

Un développement spécifique est également fait sur les emplacements réservés, les principaux étant :

- le prolongement du boulevard Ampère jusqu'à la route de Loyettes.

- Le prolongement de la rue des Frères Lumières (ZA des Quatre Buissons) au boulevard Ampère.
- Des actions de restauration environnementale entre la Léchère et le Bois de Vay, à l'est du quartier de l'Ermité.
- Un accès au chemin de hallage de la Bourbre.
- L'extension du cimetière. Les élus précisent que l'emprise prévue est moins importante que celle inscrite au PLU actuel, qui était trop importante et impactait plus fortement la zone agricole.
- Des voies piétonnes à créer, en cohérence avec les dispositions des OAP relatives au secteur de Merlattes (ancienne usine) et au secteur de la mairie.
- La requalification de la place de la mairie.
- L'aménagement de la route de Bourgoin au sud du village.
- Les aménagements de voies et fossés au Vercouvet.
- Le contournement de Jameyzieu par le sud. Monsieur le Maire précise que ce contournement a été positionné plus proche du hameau que ce qui existe au PLU actuel, afin de moins prendre sur la zone agricole. Il ajoute que cela ne portera pas atteinte aux habitations, dans la mesure où des merlons plantés seront aménagés.

Certains emplacements réservés ont été supprimés, comme c'est le cas de l'extension du pôle sportif au sud du village, parce que les équipements actuels sont déjà importants et que cela impactait fortement la zone agricole.

Les autres dispositions spécifiques inscrites au plan de zonage sont présentées par l'urbaniste au fur et à mesure de la présentation du zonage dans les différents secteurs de la commune : protections environnementales (secteurs humides, zones d'intérêt scientifique, continuité écologique) ; boisements à protéger (en tant qu'espaces boisés classés ou éléments du paysage à préserver) ; principes d'alignement à respecter le long de la rue de Bourgoin ; périmètre de la carrière ; patrimoine, etc...

Une participante demande quel est l'évolution du chemin des Marches, suite à la réalisation récente de lotissement et la création de futurs lotissements. Monsieur le Maire répond que l'urbanisation le long du chemin des Marches se réduit suite à la mise en place du nouveau périmètre de protection du captage de Chozelle, qui a rendu non constructible une partie des terrains du secteur.

Une participante aborde la question de l'aménagement de l'écoquartier. En ce qui concerne l'accès au futur écoquartier depuis la rue de la Léchère, elle souhaite avoir des précisions sur sa réalisation ainsi que l'impact sur les espaces boisés à protéger.

Monsieur le Maire répond que l'impact sur les espaces boisés sera à la marge, et établi de manière à contourner ces derniers. La réalisation de cet accès se fera au moment de la seconde tranche de l'écoquartier, ce qui n'est pas envisageable avant les dix prochaines années, comme cela est prévu par le PADD.

Monsieur le Maire apporte des précisions sur la programmation de l'écoquartier. La commune souhaite procéder à l'achat des terrains avec l'aide d'un organisme public, l'EPORA, afin de pouvoir maîtriser son aménagement dans le temps et notamment de le mettre en réserve pendant quatre ans. L'enjeu pour la commune est de ne pas tout faire en même temps. Il faut ainsi éviter que la réalisation de la première phase de l'écoquartier se fasse en même temps que celle du cœur de village.

LE PROJET DE TERRITOIRE / LE REGLEMENT

Des dispositions sont communes aux zones : ce sont les prescriptions issues de la traduction réglementaire de la carte des aléas, avec des secteurs indicés « R » non constructibles et des secteurs indicés « B » où des prescriptions s'appliquent en fonction du type de risque.

Le reste du règlement est organisé en trois sections (alors que celui du PLU actuel comporte 14 articles) portant sur :

- les interdictions et les conditions d'occupations et d'utilisations de l'espace ;
- les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- les équipements et les réseaux.

L'urbaniste présente la traduction réglementaire pour la zone UA. Monsieur le Maire indique que la présentation de la traduction réglementaire pour les autres zones sera consultable par la mise en ligne sur le site de la mairie du diaporama présenté pendant la réunion publique.

En zone UA, l'autorisation est la règle et seules les occupations du sol incompatibles avec un environnement résidentiel sont interdites (exemples : garage collectif de caravanes, activités bruyantes...). L'urbaniste ajoute que la mixité sociale est privilégiée à l'échelle de l'ensemble du territoire : c'est à partir d'un certain seuil de surface de plancher qu'un pourcentage de logements sociaux doit être produit. Le règlement précise que ces logements doivent être répartis dans l'ensemble de l'immeuble.

En secteur UAa, le règlement vise à favoriser le renouvellement urbain et la production de petits collectifs. Il prévoit ainsi la limitation de l'emprise bâtie, le renouvellement urbain et les prospects : coefficient d'emprise au sol de 0,40, hauteur minimale R+2, et 12 mètres maximum au faîtage, avec possibilité d'un niveau supplémentaire si réalisation d'un étage en attique. Les alignements sont favorisés, mais avec un retrait par rapport à la voie afin de permettre l'aménagement d'espaces piétons suffisants. L'urbaniste souligne que la spécificité du règlement du secteur UAa concerne les prospects, avec une règle spécifique de hauteur du bâtiment en fonction de sa distance par rapport aux constructions situées à plus de 35 mètres de la voie.

En secteur UAb, le respect des typologies villageoises est plutôt recherché, avec un coefficient d'emprise au sol élevé de 0,60. Les hauteurs sont plus limitées, correspondant à celles du bâti du village : R+1 minimum à R+2 maximum.

Le règlement prévoit également des dispositions communes à ces deux secteurs.

Des contraintes s'appliquent pour la constructibilité en limite séparative, une latitude étant toutefois laissée en cas de constructions mitoyennes ou de projets d'ensemble.

Des règles spécifiques portent sur l'adaptation des 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.

Une explication est donnée par l'urbaniste sur le principe du coefficient de biotope : de 0,50 en secteur UAa et de 0,30 en secteur UAb. Ce coefficient a pour objectif une meilleure qualité environnementale des opérations de construction, ainsi qu'une meilleure gestion de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols.

Des dispositions spécifiques sont également prises pour 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.

Ces dispositions limitant l'imperméabilisation des surfaces sont complétées par celles relatives à la prise en compte des risques naturels et la gestion des rejets, avec la traduction réglementaire de la carte des aléas naturels et du zonage d'assainissement.

Des règles sont édictées 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.

Des règles portent sur l'aspect extérieur et les espaces extérieurs en tenant compte de l'adaptation au terrain naturel, de la volumétrie et de la forme, de la hauteur et de l'aspect des clôtures, les types de plantations.

Une participante aborde le cas du hameau de Vercouvet : son « déclassement » (classement en zone « non constructible ») signifie-t-il un abandon de la part de la municipalité ? La personne indique les abandons des projets d'assainissement collectif, les attentes en matière d'aménagement de voirie et de limitation de la vitesse des véhicules automobiles, et la couverture numérique. Elle cite la question spécifique de la taxe pour l'assainissement collectif.

Les élus et le directeur des services techniques informent que le panneau d'agglomération est réalisé et prêt à être posé au Vercouvet. En ce qui concerne le classement du hameau en zone « non constructible », ils soulignent que la zone d'urbanisation du PLU actuel permet un développement potentiellement important, peu adapté à l'équipement et à l'environnement naturel du hameau.

Ils ajoutent que la taxe relative à l'assainissement collectif est notée sur le certificat d'urbanisme, mais elle ne sera pas réclamée.

En ce qui concerne l'aménagement numérique, les élus indiquent que cela ne dépend pas que de la commune. A ce jour, tout le monde devrait avoir un débit de 20 Mo. Les élus proposent de faire remonter l'information auprès du département s'il n'y a pas 20 Mo.

La commune indique enfin les emplacements réservés portés au PLU pour la réalisation de fossés et l'aménagement de voiries au Vercouvet.

SUITES A DONNER

Les prochaines échéances sont les suivantes :

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

**

** **

Monsieur le Maire
André PAVIET-SALOMON

proposé par :
Emmanuel ROGER