



# VILLE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

## PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



### 1 - NOTICE EXPLICATIVE

# Table des matières

<b>1) CONTEXTE DE L'OPERATION.....</b>	<b>4</b>
a) Présentation du territoire communal.....	4
b) Contexte socio-démographique .....	5
c) Logements.....	5
Source : INSEE 1968-2017 d) Logements sociaux.....	5
e) La situation géographique.....	6
<b>2) PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>6</b>
a) Rappel des enjeux d'aménagement du quartier .....	6
b) Programme prévisionnel de l'opération .....	6
c) Parti d'aménagement retenu .....	9
c1) Un regard sur le territoire de l'Isère à l'échelle de l'ilot .....	9
c2) Un nouvel environnement enviable et désirable – Une opération d'ensemble .....	10
c3) Les arbres ces héros dans le parc linéaire situé à l'Ouest .....	11
c4) Un fractionnement vertical des constructions .....	12
c5) Un futur mail en interface avec les commerces .....	12
c6) Une architecture de toits .....	12
c7) Le cycle de l'eau, recueillir et stocker .....	12
c8) Calendrier prévisionnel de l'opération .....	12
<b>3) COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME.....</b>	<b>12</b>
a) La Directive Territoriale d'Aménagement.....	12
b) Le Schéma de cohérence Territoriale .....	13
c) Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Commune des Balcons du Dauphiné.....	13
d) Le Plan Local d'urbanisme (PLU).....	13
e) Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	14
<b>4) JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>15</b>
a) Amélioration de l'offre commerciale.....	15
b) Amélioration du cadre de vie .....	15
c) Mesures en faveur de la transition écologique .....	15
d) Réponse aux défis du vieillissement .....	15
e) Création de logement locatifs sociaux.....	15
<b>5) INFORMATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE.....</b>	<b>15</b>
1. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE .....	15
2. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE.....	15
a) Le Projet avant l'enquête : .....	15
b) Objet et conditions de l'enquête :.....	15
B1) Désignation du commissaire enquêteur :.....	17
b2) Décision d'ouverture .....	17

b3) Déroulement de l'enquête.....	17
b4) Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique : articles R.131-6 à R.131-7 .....	17
b5) A l'issue de l'enquête publique.....	18
b6) Au-delà de l'enquête parcellaire.....	18
<b>6) BILAN INCONVENIENTS/AVANTAGES .....</b>	<b>18</b>
a) Impacts négatifs.....	18
b) Impacts positifs.....	19
<b>7) Synthèse.....</b>	<b>19</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>19</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>19</b>

## **PREAMBULE**

Cette demande de Déclaration d'Utilité Publique concerne une opération de requalification du cœur du centre-ville pour une superficie totale de 1,7 hectares.

La réflexion de restructuration est engagée depuis de nombreuses années et à ce titre, la Commune a mis en place une coopération avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) aux fins de l'appuyer dans la définition d'un projet d'intérêt général en phase avec les pré-orientations figurant dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cette coopération s'est traduite par la mise en place d'une mission d'études et de veille foncière en vue d'impulser l'émergence d'un projet urbain d'ensemble. Une convention a été signée le 5 septembre 2016 pour une durée de 4 ans et prorogée sur deux ans par le biais d'avenants en vue de permettre la finalisation de la stratégie foncière.

Une étude « flash » a été produite, afin de valider la faisabilité des objectifs d'urbanisation et de densification du centre Bourg (annexe 2)

Le présent document constitue la notice explicative du dossier joint à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de recomposition du centre-ville et qui a pour objet de démontrer l'utilité publique du projet en vue de l'obtention de l'arrêté préfectoral prononçant la Déclaration d'Utilité Publique.

Conformément à l'article R.112-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ce document indique le contexte et l'objet de l'opération, ses caractéristiques essentielles ainsi que les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

## **1) CONTEXTE DE L'OPERATION**

### **a) Présentation du territoire communal**

La Ville de Tignieu-Jamezyieu est une commune située dans la Région Auvergne Rhône-Alpes et du Département de l'Isère.

La population pour Tignieu-Jamezyieu est de 7 385 habitants au 1er janvier 2021, Le dernier recensement, publié durant l'été 2021, nous permet également d'analyser différents chiffres clés à l'échelle de la commune

- 1 338 familles avec enfants, soit 48 % des ménages contre 37 % pour l'Isère
- 29 % de moins de 20 ans, contre 27 % pour la CC Les Balcons du Dauphiné
- 15 % de plus de 65 ans, contre 17 % pour la CC Les Balcons du Dauphiné

D'un point de vue démographique, la ville bénéficie pleinement de l'attractivité de la Métropole de Lyon, située à 25 kilomètres, capitale régionale et poumon économique.

Forte de cette attractivité, la commune de Tignieu-Jamezyieu a su, au fil des années, se développer, accueillir de nouveaux habitants, tout en préservant son cadre de vie et son environnement.

Véritable pôle économique et commercial, la commune de Tignieu-Jamezyieu constitue le 4ème pôle d'emploi du département de l'Isère.

A l'échelle intercommunale, la commune de Tignieu-Jamezyieu est la 2ème ville de la communauté de Communes des Balcons du Dauphiné qui regroupe 47 communes et représente un bassin de vie de près de 75 000 habitants

## b) Contexte socio-démographique

La population est passée de 2 454 habitants en 1968 à 7 555 habitants en 2019, soit une évolution de 208 % sur une période de 51 ans

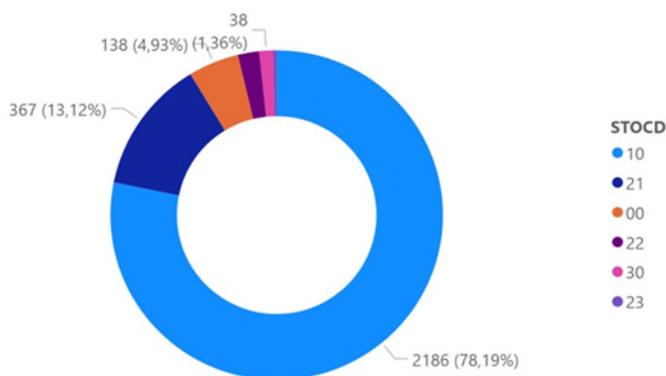
Le taux de variation annuelle de la population fixé à 3,24 % est supérieur à celui constaté à l'échelle du territoire intercommunal (1,47 %) ce qui place la Commune dans une dynamique haute dans sa progression démographique

La commune est constituée à 39 % de personnes de moins de 30 ans ce qui en fait un territoire tourné vers la jeunesse au regard du niveau élevé de cet indicateur. L'analyse de la pyramide des âges a montré que si les personnes âgées restent minoritaires dans le territoire, leur nombre augmente régulièrement, la part des 60 ans et plus représentant 21 % de la population totale.

Les 40-54 ans représentent une part importante de la population même si en 10 ans, leur représentation a légèrement diminué.

## c) Logements

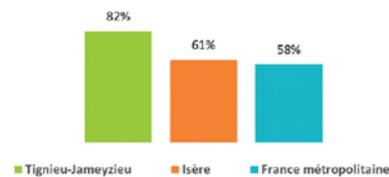
La répartition des ménages selon le statut d'occupation de leur logement (2017)



### LA PART DES PROPRIÉTAIRES DE LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE

STOCD: Statut d'occupation détaillé du logement

- 00 Logement ordinaire inoccupé
- 10 Propriétaire
- 21 Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM
- 22 Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM
- 23 Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel
- 30 Logé gratuitement
- ZZ Hors logement ordinaire

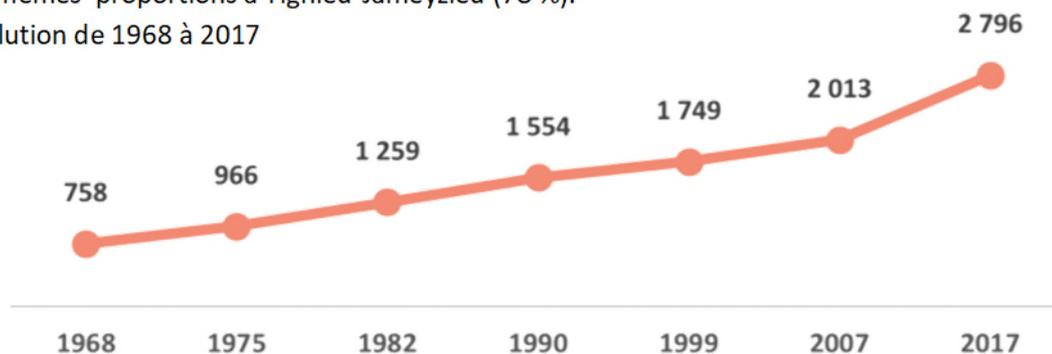


Source : INSEE, 2018

2 796 est le nombre total de logements de la commune en 2017, contre 758 en 1968 !

La forte production résidentielle constatée à l'échelle du territoire intercommunal se retrouve dans les mêmes proportions à Tignieu-Jamezieu (78 %).

Evolution de 1968 à 2017



Source : INSEE 1968-2017

#### **d) Logements sociaux**

La Commune de Tignieu-Jameyzieu compte 128 logements sociaux (données RPLS 2020) correspondant à un taux de logements sociaux de 4,7 % considéré comme faible mais la tendance constatée est à la hausse.

**e) La situation géographique** privilégiée de la commune favorise notamment ce développement économique et démographique. En effet, la commune bénéficie d'une bonne desserte routière avec la RD 517, axe structurant développé selon un axe Est/Ouest. Elle bénéficie également d'un réseau d'infrastructures secondaires de qualité avec les RD65b, 18, 18c et 24.

Ainsi, ces voies situent la ville à :

11 kms des autoroutes menant vers Lyon et Grenoble

16 kms de la gare de la Verpillière

20 minutes de l'Aéroport de Lyon Saint-Exupéry

Le portrait socio-démographique de la commune montre l'existence d'une forte pression foncière matérialisée par la hausse des prix de l'immobilier, une croissance démographique continue depuis 40 ans, un tissu urbain dominé par la maison individuelle mais en mutation, un dynamisme économique très important.

## **2) PRESENTATION DU PROJET**

#### **a) Rappel des enjeux d'aménagement du quartier**

Cette zone délimitée sur 1.7 hectares a pour objectif de répondre aux enjeux suivants :

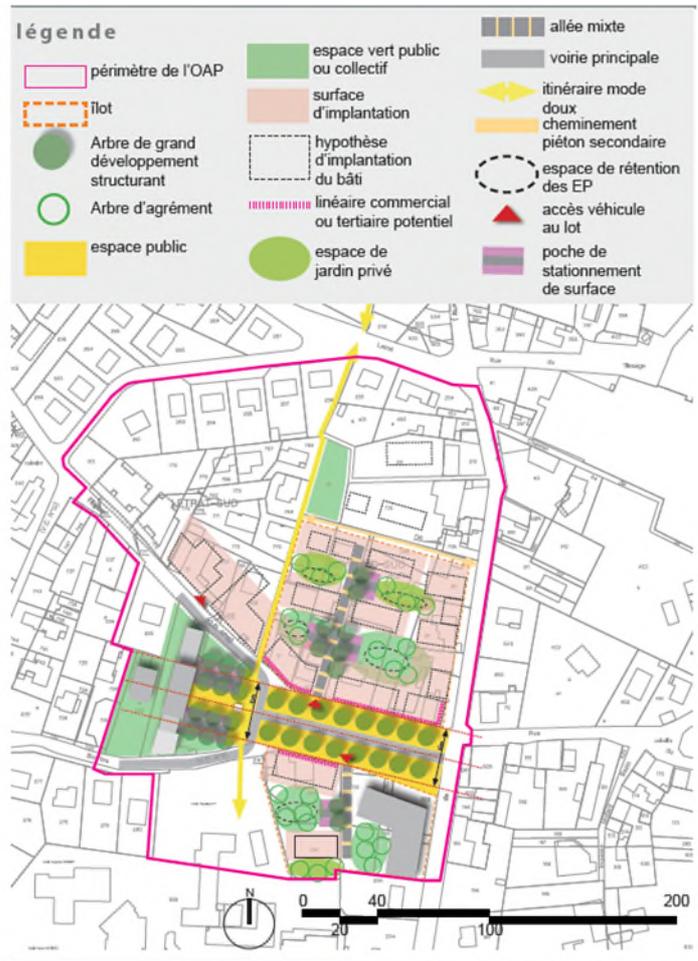
- Développer des cheminements doux cohérents avec la trame viaire existante
- Créer un véritable espace public devant la Mairie
- Relier les pôles d'activités du centre-ville et intégrer l'opération dans le tissu urbain
- Développer le linéaire commercial et le nœud à l'angle des deux axes
- Dynamiser le commerce de proximité et les services, tous les rez de chaussée devront permettre l'accueil d'un commerce ou d'une activité de service.
- Assurer des accès intégrés respectant les contraintes routières

#### **b) Programme prévisionnel de l'opération**

Le projet immobilier de la collectivité est localisé sur la quasi-totalité du périmètre de l'OAP et s'inscrit pleinement dans les enjeux développés plus avant.

En effet, l'OAP n° 2 « Mairie » a défini un schéma d'aménagement global et établissant comme objectif d'affirmer une place publique généreuse

Schéma de principe de la place



dont l'estimation des travaux est de 550 000€, la constitution de cœur d'îlots verts et la production d'une typologie bâtie adaptée.

Annexe 1d - Profil en travers de la place



Le programme prévisionnel de l'opération a été défini en conséquence. Il prévoit la réalisation de 111 logements, de cellules commerciales et d'une résidence intergénérationnelle de 38 logements locatifs

sociaux dont 18 réservés aux seniors, soit au total 149 logements dont 43 logements locatifs sociaux soit 29% du programme, 6 ou 7 locaux commerciaux selon l'activité et leurs besoins, au rez-de-chaussée du bâtiment intergénérationnel, les nouveaux locaux de la police municipale et une salle dédiée aux activités destinées aux seniors de la commune



Plan RDC

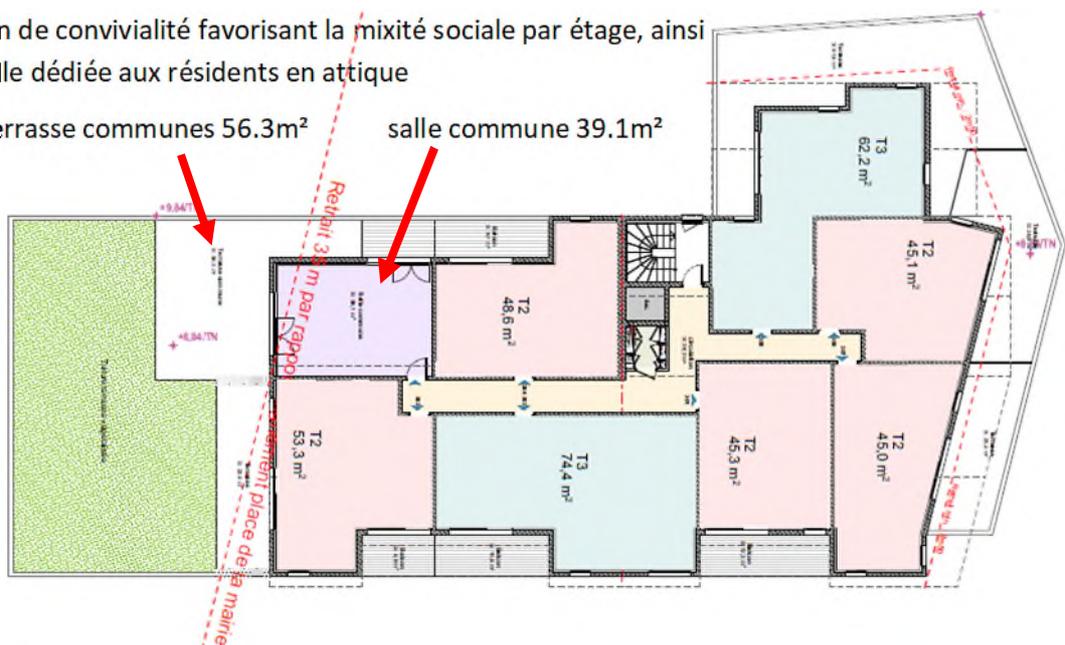
Salon commun 29.7m<sup>2</sup>

et un salon de convivialité favorisant la mixité sociale par étage, ainsi qu'une salle dédiée aux résidents en attique

Plan attique

Terrasse communes 56.3m<sup>2</sup>

salle commune 39.1m<sup>2</sup>



### c) Parti d'aménagement retenu

L'objectif général recherché est la réalisation d'un projet d'aménagement de qualité, tant sur le plan architectural, paysager qu'environnemental, à l'échelle humaine.

c<sub>1</sub>) Un regard sur le territoire de l'Isère à l'échelle de l'îlot

C'est d'abord une réalité tangible, matérielle, dont le caractère résulte de facteurs géographiques, physiques, naturels et humains. Espaces naturels, agricoles, artificialisés ou bâtis constituent des paysages. Mais c'est également une représentation mentale et personnelle de cette réalité ; autrement dit une image subjective forgée par le regard d'un observateur. Au-delà, c'est également un bien collectif, l'élément d'un patrimoine commun, porteur de qualités identitaires par-delà les époques et les générations. (Extrait CAUE du Rhône, paysages et bâtiments agricoles)



*Insertion depuis la Place de la Mairie*



*Bâtiment intergénérationnel (locatifs social) depuis la Place de la Mairie*



Nous avons regardé, arpenté, photographié et esquissé le village pour faire émerger une façon de faire la ville autrement en étant contextuel et apporter une alternative à l'habitat diffus qui dévisage nos villes. Nous sommes dans une dynamique d'écrire et dessiner le prolongement d'une histoire en cœur de village.

La ville de Tignieu est composée par de nombreux quartiers et lui apporte une de ses principales caractéristiques : Le quartier de la Plaine, Le Montay, le Gambaud, les Ardennes, le Chatenay, le bourg dont le projet fait l'objet ou bien encore le Pan perdu. Ce qui émerge de ces quartiers vient du sol ou d'anecdotes, le projet souhaite prolonger cette philosophie de faire la ville. Chaque quartier est une situation construite dans la ville. Nous sommes dans une anecdote « d'habiter le bourg par ce jeu de redans d'antan »

c2) Un nouvel environnement enviable et désirable – Une opération d'ensemble

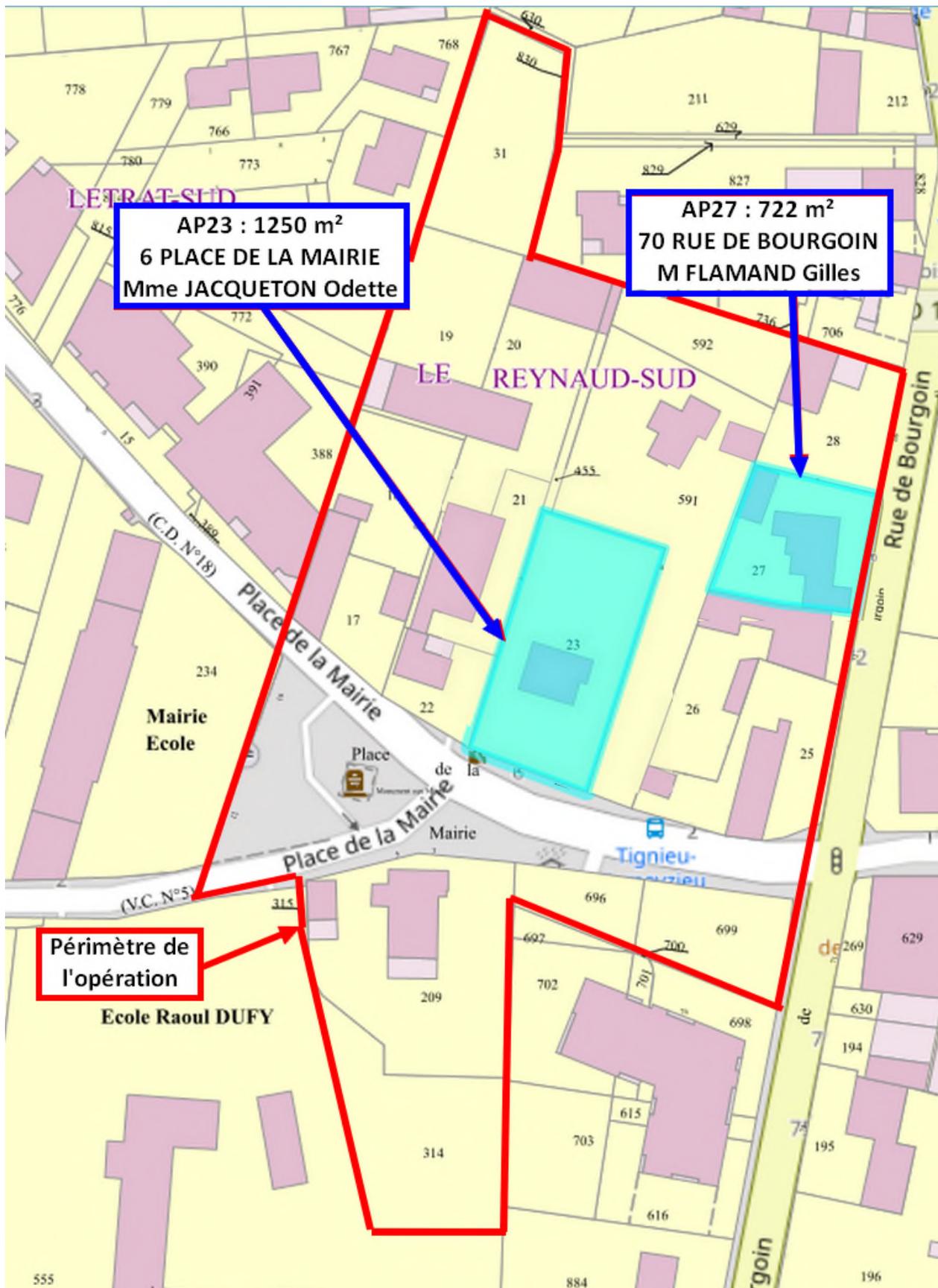
L'enjeu, aujourd'hui, consiste à exproprier deux parcelles privées, afin d'y développer un paysage de centre village capable de donner une cohérence d'ensemble à ce qui doit s'y installer, notamment les développements nécessaires de l'habitat, l'intégration d'une résidence intergénérationnelle, de commerces de proximité en rdc et d'une micro-forêt destinée à être rétrocedée.

On peut, en effet, se demander légitimement à quelles conditions de nouveaux habitants, qu'ils viennent de loin ou en voisins, choisiraient de venir habiter ici au centre bourg, dans un nouvel environnement. Il nous faut créer un ensemble de lieux habités qui fasse partie intégrante de la ville de Tignieu Jamezyieu et, déclinant ses qualités, réussir à favoriser un certain art de vivre. Nous souhaitons créer un cœur vivant du village. La politique volontaire d'aménagement, d'encouragement et d'aides aux initiatives sociales, engagée par la municipalité porte ses fruits.

Nous nous intégrons dans cette dynamique pour la prolonger, non seulement du point de vue de la maîtrise de la forme urbaine, de la beauté des futurs jardins, comme de l'architecture des bâtiments et de la pertinence des performances environnementales, mais aussi du point de vue de la qualité de vie rendue possible en lien avec celle de la ville elle-même.

Les personnes ayant fait le choix de vouloir vivre à la campagne doivent retrouver ce rapport à la nature et au sol. Le projet prévoit des larges espaces plantés à la fois en copropriété et aussi sur l'implantation d'une micro-foret traversant le site du projet de Nord au sud jusqu'à la place de la mairie. Nous avons imaginé un cadre de vie où les arbres et les sols en pleine terre puissent apporter des îlots de fraîcheur.

L'objectif de ce grand parc linéaire boisé, c'est en quelque sorte un hommage aux terres agricoles, des vergers et des vignes qui se trouvaient dans ce village il y a de cela plusieurs décennies. Faire en sorte qu'un espace végétal, plantés par ces arbres et nourriciers puissent faire qu'un avec l'habitat. Jadis les arbres comme les muriers savaient nous rendre utile et ils savaient aussi animer nos rues...



c<sub>3</sub>) Les arbres ces héros dans le parc linéaire situé à l’Ouest  
Plus hauts que les bâtiments, ce sont les arbres qui dominent. Ce pourraient être par exemple quelques cèdres qui, associés à d’autres essences, seraient plantés. Groupés en bosquets, ils dessinent un nouveau paysage, créant une transition entre les 2 plaines agricoles du village.

c4) Un fractionnement vertical des constructions

Il est des sites qui par leur taille, leur situation, ou parce qu'ils ont perdu leur structure historique, invitent à se référer à l'histoire, comme l'implantation des bâtiments dit « en arête de poisson », c'est-à-dire des bâtiments perpendiculaires à la rue afin de laisser passer le regard vers l'intérieur des îlots et jardins. C'est en quelque sorte un paysage de « pignons habités » qui se dessinait à l'époque. Sur le projet il ne s'agit pas de faire du mimétisme mais bien de se réapproprier les formes singulières du village dans lequel le projet s'insère.

Reprenant les dispositifs du bourg où alternent resserrements et dilatations des espaces, nous avons imaginé une première ligne composée d'une succession d'immeubles perpendiculaires à la place de la mairie. Le socle est constitué de commerces et d'activités, surmonté par des étages habités présentant, sur les façades Sud, de larges balcons cadrés comme des « fenêtres urbaines » vers la plaine agricole.

Ces immeubles sont interrompus par des cheminements se prolongeant vers le Nord, dégagant des ouvertures et permettant d'apporter de la porosité au projet.

En deuxième ligne les bâtiments intermédiaires se fractionnent afin d'apporter une échelle plus domestique et assurer le dialogue avec le tissu urbain existant.

c5) Un futur mail en interface avec les commerces

Les rez-de-chaussée actifs de l'opération se prolongeront par les futurs aménagements de la place de la Mairie. Ces RDC bénéficient de hauteur sous plafond plus importante de manière à accueillir différents programmes, ateliers, activités, services et d'une manière générale de permettre une utilisation agréable de ces surfaces.

c6) Une architecture de toits

Ce sont des toits à deux pentes en tuiles qui sont omniprésents. Ils couvrent le volume des bâtiments ainsi que des balcons et terrasses, assurant l'étanchéité des locaux qu'ils abritent. Ils sont disposés en pignons, perpendiculairement à la rue dans un axe Nord Sud. Cette alternance signe une silhouette particulière qui, à partir des toits présents partout dans Tignieu Jamezieu, dessine le nouveau profil de la place du Bourg.

c7) Le cycle de l'eau, recueillir et stocker

L'été nous a montré que l'eau est une ressource rare. Nous proposons de construire un projet sur les principes de récupération et de stockage des eaux de pluie. Des toits en tuile de terre cuite, des chéneaux et des gestions sous chaussées, largement dimensionnés, assurent une autonomie en eau de lavage et d'arrosage.

c8) Calendrier prévisionnel de l'opération

Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2023 et le phasage est défini en 3 tranches continues sur une durée de 6 ans minimum.

### 3) COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

#### a) La Directive Territoriale d'Aménagement

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise a été approuvée par décret le 9 janvier 2007 et englobe 382 communes au total représentant 2 300 000 habitants. Elle fixe "les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires" ainsi que ses "principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages".

Les objectifs de la DTA sont les suivants :

- Un territoire créateur de richesses économiques et d'emplois

- Offrir à tous un cadre de vie de qualité et durable
  - Etablir une stratégie d'aménagement et de développement adaptée au système des mobilités
  - Préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles
- Le projet présenté propose une qualité et un équilibre dans la typologie des logements, vient prendre appui sur l'armature urbaine existante est donc compatible avec les objectifs de la DTA en termes de cadre de vie de qualité et durable

### **b) Le Schéma de cohérence Territoriale**

La commune de Tignieu-Jameyzieu est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Boucle du Rhône en Dauphiné approuvé en décembre 2007. Son Document d'Orientations et d'Objectifs, actualisé suite à la dernière révision en 2019, affirme les objectifs suivants :

- Pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses
- Pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé
- Assurer une gestion économe de l'espace
- Pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles
- Assurer la protection des réservoirs de biodiversité
- Pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire

L'opération de requalification du centre village propose une réelle alternative aux déplacements en voiture grâce à l'implantation de commerces de proximité. De plus, les futurs logements répondront aux exigences environnementales et en matière de développement durable. Le programme dense sera conforme à la volonté de sobriété foncière recherchée.

Le projet est donc compatible avec le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

### **c) Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Commune des Balcons du Dauphiné**

Le PLH a été adopté le 17 décembre 2019 pour la période 5 ans et concerne les 47 communes de la CCBD. Il a défini cinq grandes orientations :

- Agir sur le parc existant (privé et public)
- Assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière
- Développer l'offre locative et abordable
- Prendre en compte les besoins spécifiques
- Piloter le PLH est les observatoires

Son programme d'actions est organisé autour deux grands volets :

- L'amélioration de l'attractivité du parc de logements existants au moyen de la réhabilitation de 1200 logements par an (dont 900 logements sociaux et 300 logements privés) et d'opérations de démolition- reconstruction dans le parc social ;
- La construction de 1100 logements neufs par an avec des statuts diversifiés.

Par l'accueil d'un nouveau programme de logement et d'une résidence intergénérationnelle, le projet contribue à développer l'offre locative sociale et prendre en compte les besoins propres au vieillissement de la population. Le projet est donc compatible avec le PLH.

### **d) Le Plan Local d'urbanisme (PLU)**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Tignieu-Jameyzieu approuvé le 18 Mars 2017 modifié le 06 Novembre 2018

Règlement

le long de la place de la mairie, des rues de l'Eglise et de la Bourbre au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (Mairie) :

- en front de rue : lorsque le bâtiment comporte un étage en attique en recul d'au moins 2,5 mètres par rapport au nu de la façade, la hauteur pourra être portée à 15 mètres au faîtage ou 13 mètres à l'acrotère,

- les bâtiments situés en deuxième ou troisième rang depuis la voie seront inférieurs en hauteur par rapport à ceux situés en front de rue,
  - . une hauteur inférieure sera exigée sur tout ou partie d'une construction suivant la règle suivante : la hauteur sera égale à la moitié de la distance comprise entre tout point de la construction à implanter et tout point d'une construction à destination d'habitation située à plus de 35 mètres de la limite d'emprise de la voie

### **e) Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Mettre en place des dispositions susceptibles d'assurer un développement durable du territoire ainsi que la qualité environnementale et urbaine des projets futurs. Les objectifs débattus le 15 mars 2017 sont :

- Intégrer les ZAC clôturées dans le zonage du PLU.
- Supprimer les zones 1AU déjà réalisées.
- Supprimer les emplacements réservés pour les équipements déjà réalisés.
- Adapter et compléter les parties réglementaires et les orientations d'aménagement du PLU pour mieux garantir la mise en œuvre de ses objectifs prioritaires, notamment en termes de renouvellement urbain, de densité et de qualité des formes urbaines, apportant ainsi des précisions sur certains articles du PLU actuel (toitures, clôtures, etc...).

Mettre en place des dispositions susceptibles d'assurer un développement durable du territoire ainsi que la qualité environnementale et urbaine des projets futurs

Les dispositions réglementaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU répondront à des orientations du PADD ayant trait à la qualité environnementale et urbaine des projets futurs, ainsi qu'à des objectifs relatifs à la mixité urbaine et sociale :

- Gestion des sols et préservation de la ressource en eau :
  - adapter les projets au relief, notamment dans les terrains en pente, afin de limiter au maximum les mouvements de sol,
  - limiter l'imperméabilisation des sols par le développement de surfaces perméables ou semi-perméables, ainsi que par celui des surfaces éco-aménageables (toiture végétalisée par exemple),
  - la gestion des eaux sera dans la mesure du possible optimisée par le recours à des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration adaptés à la nature du sol et du sous-sol et privilégiant les techniques alternatives (comme les noues paysagères...),
  - réduire l'emprise minéralisée du stationnement :
    - favoriser le stationnement en sous-sol ou dans l'enveloppe du bâtiment, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble de logements,
    - dans le cas du stationnement en surface, privilégier les surfaces éco-aménageables,
  - dans une perspective à moyen ou long terme de confortement du centre de l'agglomération : optimiser l'occupation de l'espace au niveau de grandes surfaces dédiées au stationnement identifiées aux abords de la route de Crémieu et dans le secteur de la place du Dauphiné et de la rue du Bochet, les besoins d'extension liés à la poursuite de l'activité de la carrière de Tignieu seront pris en compte dans le cadre de la présente révision afin de prévoir une restauration agricole après exploitation. Cette restauration devra toutefois s'accompagner de dispositions en faveur de la biodiversité et des milieux naturels.
- La performance énergétique et environnementale des projets envisagés sur le territoire de Tignieu-Jameyzieu :
  - les dispositions en faveur d'opérations de construction denses et d'une implantation valorisant les apports énergétiques permettront d'intégrer des thématiques en lien avec la performance énergétique et l'optimisation des réseaux d'énergie, notamment au niveau des principaux sites d'aménagement,

- définir les règles et les emprises nécessaires au développement d'espaces collectifs de collecte des ordures ménagères et des déchets triés,
- réduction de l'exposition aux bruits, liés principalement aux infrastructures départementales principales. La densification des abords des RD18 et 517 permettra le ralentissement du trafic et la constitution de « pare-bruits ». Un certain recul des constructions sera toutefois prévu pour faciliter la requalification des infrastructures. Des aménagements antibruit (merlon planté) seront réalisés pour séparer les nouvelles infrastructures (contournements de Jamezyieu et de Pan Perdu) des quartiers d'habitations.
- Milieux naturels. Outre les protections définies en première partie et relatives aux zones humides, continuums écologiques, habitats naturels stratégiques, les orientations sont les suivantes : protection de la majeure partie des espaces boisés de la commune, et renforcement de la trame bocagère par l'inscription au PLU de linéaires de haies à créer ; mise en place de dispositions spécifiques en milieu urbain pour y favoriser le développement de la biodiversité.
- Qualité urbaine et paysagère des projets :
  - au niveau du centre village, de la RD517 et de la rue des Quatre Buissons, le renouvellement urbain sera favorisé afin de valoriser la centralité de ces secteurs,

#### **4) JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE**

- a) Amélioration de l'offre commerciale
- b) Amélioration du cadre de vie
- c) Mesures en faveur de la transition écologique
- d) Réponse aux défis du vieillissement
- e) Création de logement locatifs sociaux

#### **5) INFORMATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE**

##### **1. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE**

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

##### **2. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE**

- a) Le Projet avant l'enquête :

Le projet de requalification du centre village de TIGNIEU-JAMEYZIEU, a été décidé par l'approbation du PLU par le conseil municipal de la commune de TIGNIEU-JAMEYZIEU.

- b) Objet et conditions de l'enquête :

L'enquête permet de porter le projet de l'OAP n°2 « Mairie » de TIGNIEU-JAMEYZIEU envisagé à la connaissance du public pour qu'il fasse part de ses observations, notamment sur les registres prévus à cet effet. L'enquête est mise en œuvre selon les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle porte sur le projet de requalification du centre village de TIGNIEU-JAMEYZIEU tel que présenté au dossier et dont la réalisation doit être déclarée d'utilité publique en application de l'article R 121.1. du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire sera simultanée à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dans les conditions énoncées à l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. En conséquence, l'enquête portant sur le projet de déclaration d'utilité publique sera menée en même temps que l'enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R. 111-1 à R. 131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R.131-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement ».

Article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

Article R.123-5 du code de l'Environnement : « L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président. Il nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête qui remplace le titulaire en cas d'empêchement et exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Hormis le cas du remplacement d'un titulaire défaillant par un suppléant, le suppléant n'intervient pas dans la conduite de l'enquête ni pour l'élaboration du rapport et des conclusions qui restent de la seule compétence du commissaire enquêteur ou des membres de la commission titulaires.

Dès la désignation du ou des commissaires enquêteurs, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse à chacun d'entre eux, suppléant (s) compris, une copie du dossier complet soumis à enquête publique et, lorsqu'il est disponible sous cette forme, une copie numérique de ce dossier »

Article R.112-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R. 112-1 ou à l'article R. 112-2.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de

la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

#### B<sub>1</sub>) Désignation du commissaire enquêteur :

L'enquête est menée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête désigné(e) par le Président du Tribunal Administratif ou son représentant. L'ouverture de la procédure d'enquête publique sera sollicitée par Monsieur le Maire.

Ainsi, conformément à l'article R. 123-5 du code de l'environnement, le Préfet de l'Isère saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le Président du Tribunal Administratif.

Dès la désignation du ou des commissaires enquêteurs, le Préfet de l'Isère compétent pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au Commissaire enquêteur, ou aux membres de la commission d'enquête, suppléant (s) compris, une copie du dossier complet soumis à enquête publique et, lorsqu'il est disponible sous cette forme, une copie numérique de ce dossier.

#### b<sub>2</sub>) Décision d'ouverture

Le Préfet, après consultation du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête, précise par arrêté :

1° L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours ;

2° Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci.

Le Préfet publie un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements intéressés. (Article R.112-14 du code de l'expropriation)

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le Préfet. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et est certifié par lui. (Article R.112-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

#### b<sub>3</sub>) Déroulement de l'enquête

L'enquête s'ouvrira à la Mairie de la commune de TIGNIEU-JAMEYZIEU. L'arrêté d'ouverture d'enquête est notifié par courrier recommandé avec avis de réception, aux propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération (cf. article R.131-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ci-dessous).

#### b<sub>4</sub>) Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique : articles R.131-6 à R.131-7

Article R. 131-6 : « Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. ».

Article R.131-7 : « Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels. ».

Pendant la durée de l'enquête, le public peut prendre connaissance des dossiers et consigne ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Lesdites observations peuvent également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes.

En outre, le Commissaire enquêteur reçoit le public et recueille ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

#### b<sub>5</sub>) A l'issue de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés, par le maire puis transmis dans les 24 heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Ce dernier donne son avis sur l'emprise des ouvrages et dresse le procès-verbal de l'opération dans le délai fixé par l'arrêté préfectoral (ne pouvant dépasser 30 jours). (Article R.131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Il transmet, l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec l'avis et le procès-verbal à la Préfecture. (Article R.131-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). Le Préfet pourra prononcer in fine la cessibilité des parcelles.

#### b<sub>6</sub>) Au-delà de l'enquête parcellaire

La recherche d'accords amiables sera systématiquement privilégiée. Toutefois, à défaut, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, conduite conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, pourra être engagée pour permettre le transfert de propriété par ordonnance d'expropriation et après fixation des indemnités par voie judiciaire.

La procédure d'expropriation se décompose en deux phases :

L'acte déclaratif d'utilité publique sera pris par arrêté préfectoral.

L'arrêté de cessibilité relève également de la compétence du Préfet.

En cas de contestation, ces actes peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent.

L'évaluation des immeubles concernés par l'emprise est réalisée par France Domaine du Département de l'Isère.

## 6) BILAN INCONVENIENTS/AVANTAGES

### a) Impacts négatifs

A défaut d'accord amiable sur un prix de cession, il sera procédé à l'expropriation des deux parcelles.

Durant les premières phases de chantier, les activités en place subiront les nuisances générées par les travaux, essentiellement bruit et poussières ainsi que la réduction temporaire des circulations.

Cela nécessitera une information précise de la part du maître d'ouvrage et une concertation avec les habitants du quartier, afin de mettre en place les mesures d'accompagnement appropriées pour réduire au maximum les éventuels troubles de jouissance

## **b) Impacts positifs**

Intervention foncière limitée.

En termes foncier, la procédure d'expropriation concerne les parcelles qui n'auront pas fait l'objet d'un accord amiable.

En outre, la procédure est circonscrite à l'expropriation des deux parcelles cadastrées section AP23 et AP 27

La redynamisation de l'offre commerciale de proximité du quartier va permettre de renforcer l'attractivité du secteur à la fois pour ses habitants et pour les personnes de passage.

Le projet architectural s'inscrit dans une démarche de développement durable en répondant à plusieurs enjeux et cibles environnementaux :

La production de 149 logement notamment social dans la perspective de couvrir des demandes identifiées par la collectivité, répondant ainsi aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU ainsi qu'aux objectifs du PLH, su SCOT ainsi que du PLU ;

- Créer une offre de logements pour les séniors ;
- Amélioration de l'offre locative mixte et sociale ;
- Créer une place qui sera un lieu de rencontre et d'échanges entre les habitants ;
- Renforcer la dynamique du centre-ville et son attractivité par ce programme de revitalisation qui apportera de nouvelles populations ;
- Permettre de lutter contre l'étalement urbain ;
- Améliorer l'accessibilité du centre-ville en créant une nouvelle voie de communication en mode doux.

## **7) Synthèse**

Au regard de ces éléments, il apparaît clairement que la balance du bilan avantages/inconvénients est très nettement favorable à l'intervention

## **CONCLUSION**

En conclusion, au vu de l'ensemble des éléments développés dans cette notice, il apparaît que le projet considéré dans son ensemble, au regard de ses objectifs et de l'intérêt qu'il présente pour la collectivité, est d'utilité publique.

En conséquence, il est demandé à Monsieur le Préfet du Département de l'Isère de bien vouloir ordonner :

- L'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ;
- L'ouverture de l'enquête parcellaire

A l'issue des enquêtes, Monsieur le Préfet du Département de l'Isère sera sollicité afin :

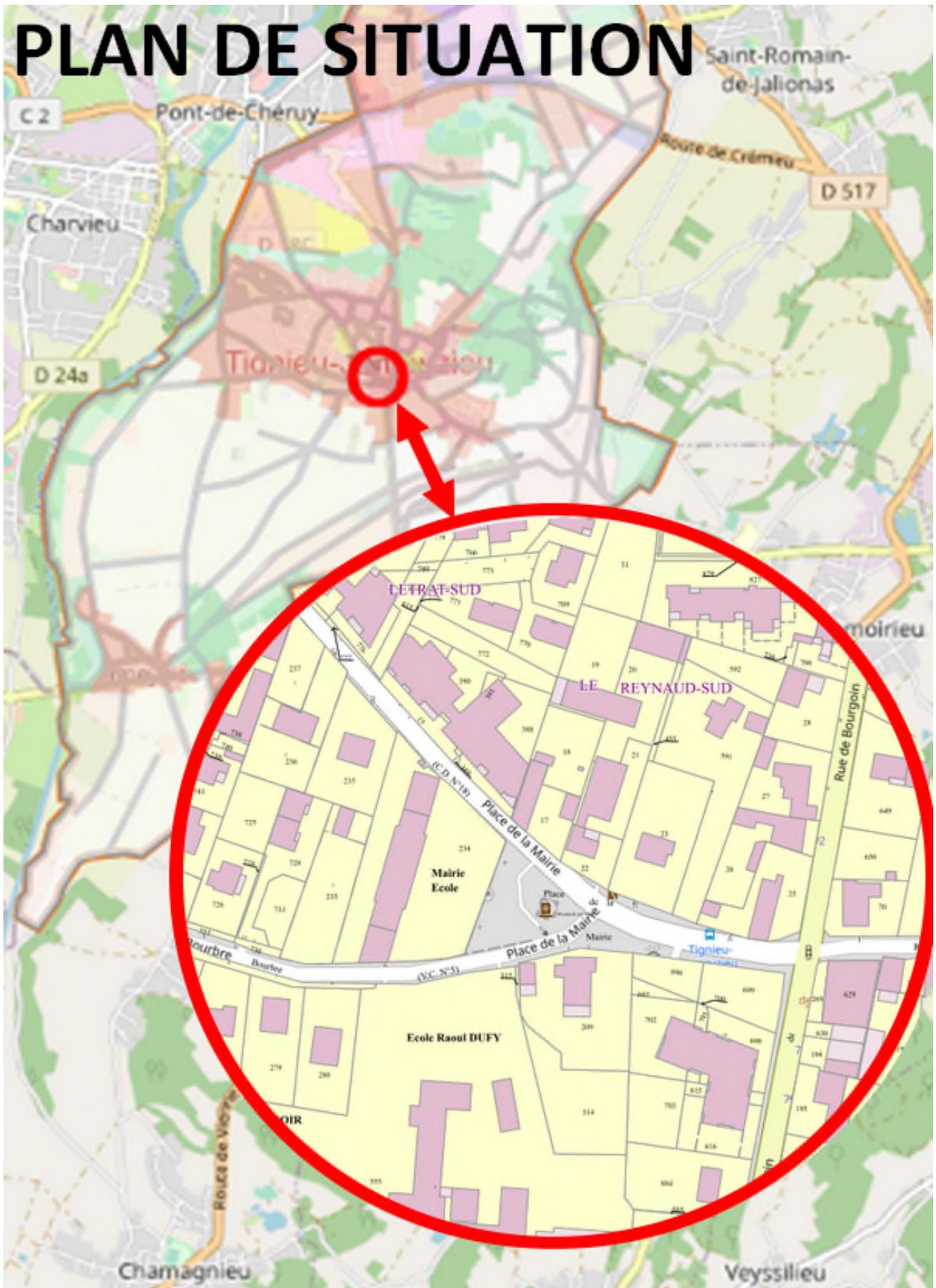
- que les acquisitions et aménagements nécessaires à la requalification du centre village de TIGNIEU-JAMEYZIEU soient déclarés d'Utilité Publique ;

*Notice explicative établie notamment à partir des documents provenant de la CCBD, des cabinets d'architecture « atelier des vergers » et « atelier JL »*

## **Annexes**

Annexe 1

# PLAN DE SITUATION



---

Annexe 2 - ETUDE FLASH – EPORA (pièce jointe)

# TOPO

ÉTUDE FLASH

---

# SCOPE

Lyon, le 29 juillet 2021

-Toposcope

Urbaniste / Architecte / Paysagiste

-'Foncéo Citéliance

Expert habitat / Expert foncier et stratégie foncière

-'Otéis

---

Ingénieur construction et VRD

BON DE COMMANDE TYPE FLASH 4 - « ILOT CENTRE-BOURG - PLACE DE LA MAIRIE »

MAIRIE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU (38)

# SOMMAIRE

DIAGNOSTIC  
URBAIN 3

DIAGNOSTIC  
RÈGLEMENTAIRE 17

SYNTHÈSE DU  
DIAGNOSTIC 27

ANALYSE DU  
PROJET DU  
PROMOTEUR 31

PROPOSITION  
D'UN SCÉNARIO  
ALTERNATIF 37

ANALYSE  
FINANCIÈRE,  
FONCIÈRE ET  
BILAN  
D'OPÉRATION 49

ANNEXES 61

---

# DIAGNOSTIC URBAIN

# CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE



## Indicateurs démographiques

Indicateurs	Tignieu-Jamezieu	Isère (Département 2019)	CC Les Balcons du Dauphiné
taux de variation annuel de la population (%)	2,58	0,54 ▲	1,18
tx. de var. du au solde naturel (%)	0,77	0,53 ▲	0,45
tx. de var. du aux entrées sorties (%)	1,81	0,02 ▲	0,73
taux de natalité annuel moyen (pour 1000)	12,68	12,44 ▲	11,24
taux de mortalité annuel moyen (pour 1000)	5,05	7,18 ▼	6,78

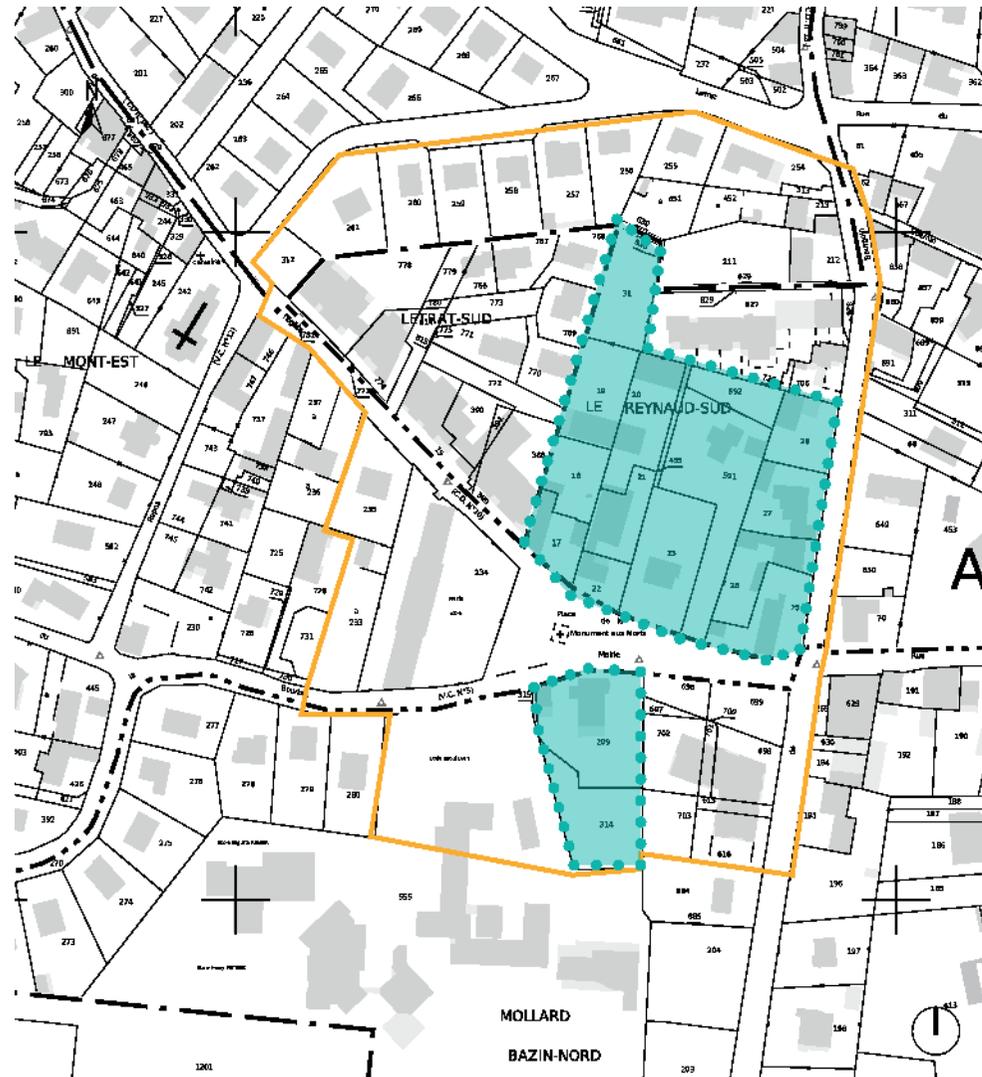
1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2007 2007-2012 **2012-2017**

Source : Insee, RP - 2012-2017

## PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIE

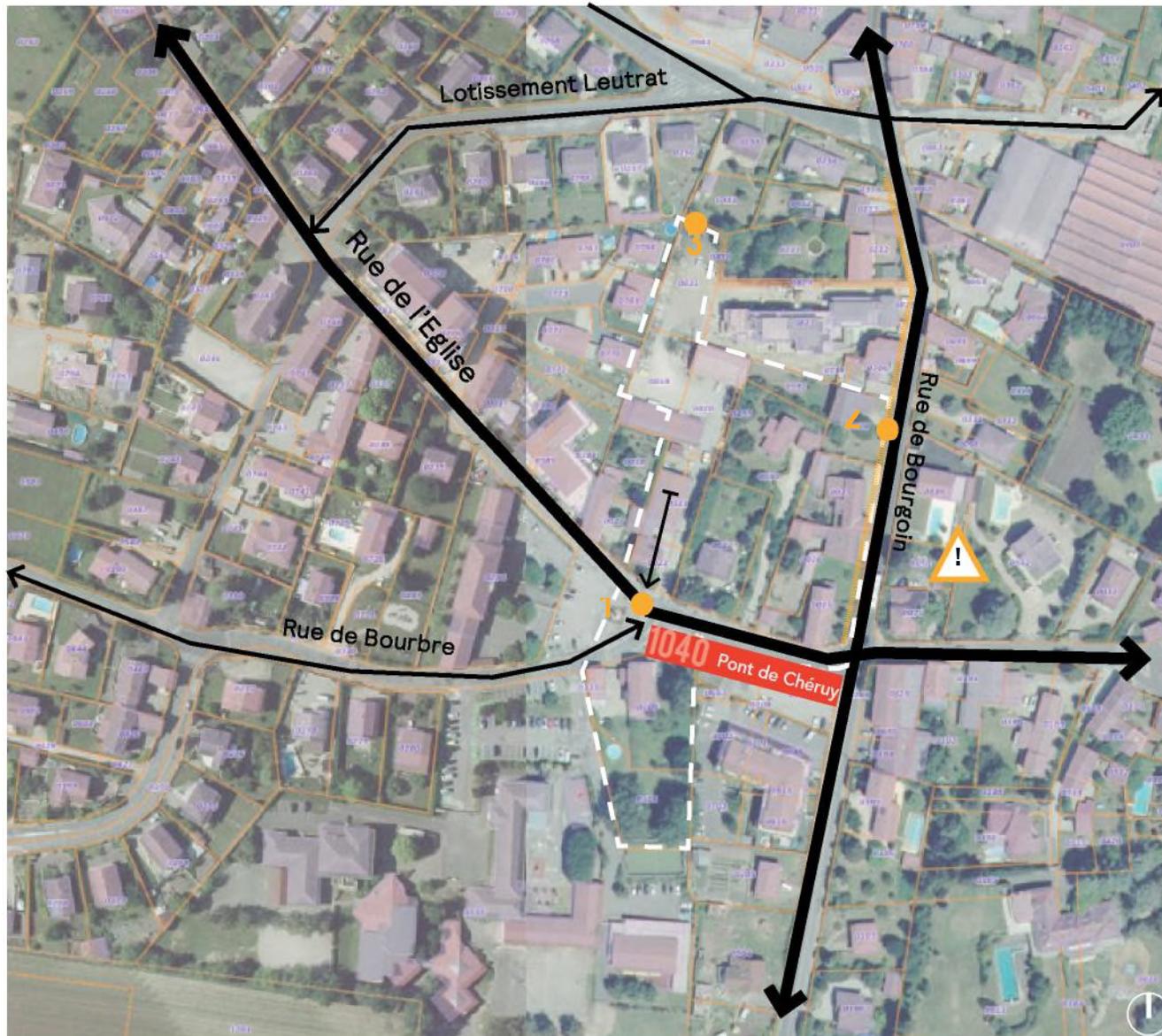
- 7 249 habitants
- 3 bourgs : Tignieu, Jamezieu, La Plaine
- Grande attractivité économique
- Forte pression foncière
- Croissance démographique continue depuis 40 ans
- Solde migratoire positif
- Marché dynamique :
- projets immobiliers et aménagements
- 87 % de maisons individuelles

# LOCALISATION ET PÉRIÈTRE DE SITE



-  **Périmètre de l'OAP**
-  **Périmètre du projet du promoteur**

# TRAME VIAIRE



-  Voie principale (voitures/piétons)
-  Voie secondaire (voitures/piétons)
-  Impasse (voitures/piétons)
-  Accès potentiels au site
-  Trottoirs étroits
-  Ligne de bus 1040

Tout au long de la Rue de Bourgoin, le cheminement piéton est rendu compliqué et dangereux. Les trottoirs sont très étroits voire inexistant sur certains tronçons alors que la circulation est dense et rapide.

L'enjeu de proposer un projet redonnant la place au piéton de manière sécurisée sur cet

De la mairie à la route de Bourgoin, la Collectivité souhaite mener un projet de réaménagement important de l'espace public afin de créer un « Champ de Mars ». Ce projet est à intégrer dans la réflexion et la composition.





1 Accès route de l'Eglise



1 Accès route de l'Eglise



2 Accès rue de Bourgoin



3 Accès nord inexistant

# USAGES DU QUARTIER



- ① Services techniques
- ② Annexe de la mairie (usages associatifs)
- ③ Mairie
- ④ Parking de la mairie (public)
- ⑤ Boucherie
- ⑥ Arrêt de bus
- ⑦ Parking public (logements)
- ⑧ Commerces et services  
Agence immobilière / Primeur
- ⑨ Parking de l'école (public)
- ⑩ Restauration rapide
- ⑪ Auto-école
- ⑫ Groupe scolaire

Le carrefour de la route de Bourgoin concentre des commerces en RDC. Leur implantation est cependant problématique : retrait par rapport à l'axe, RDC plus bas que la route, rideau de stationnements...

Les espaces publics sont principalement dédiés à la voiture.



2 Annexe de la mairie - local technique



6 Boucherie



7 Arrêt de bus



9 Commerces et services (Agence immobilière / Primeur)



# FORMES URBAINES



Implantation historique en dent de peigne

Alignement/bordure discontinu et imperméable

Espaces publics (trottoirs/place) pauvres

La forme urbaine est dominée par la maison individuelle avec jardin, rendant le tissu urbain très détendu.

Le tissu urbain est en mutation avec plusieurs opérations de densification datant des années 2000 à 2020.

Au-delà de la forme bâtie, l'espace public revêt une forme routière, peu tournée vers les usages piétons.

L'implantation historique des bâtis est en dent de peigne par rapport à la route. Cette forme urbaine historique n'est cependant peu opportune au regard des enjeux de visibilité des commerces. Elle peut apporter un avantage pour éloigner logements des flux routiers bruyants, toutefois d'autres moyens peuvent répondre à cet enjeu aujourd'hui (retrait, orientation, aménagement paysager...).

# LE SITE - ELEMENTS REMARQUABLES



- ① Platanes à conserver
- ② Monument aux morts
- ③ Feu tricolore
- ④ Chênes remarquables

L'axe de la mairie à la route de Bourgoin devra intégrer les éléments remarquables que constitue le monument aux morts (à déplacer) et les platanes du parking de la mairie, à conserver.

Le carrefour de la route de Bourgoin accueille un feu tricolore, entraînant des remontées de file de voitures et limitant certains accès, au site notamment.

Enfin, le tènement Camus, au sud, possède des arbres remarquables à conserver.





1 Platanes



2 Monument aux morts



3 Feux tricolores



4 Chênes remarquables

# LE SITE - POINTS DE VUE

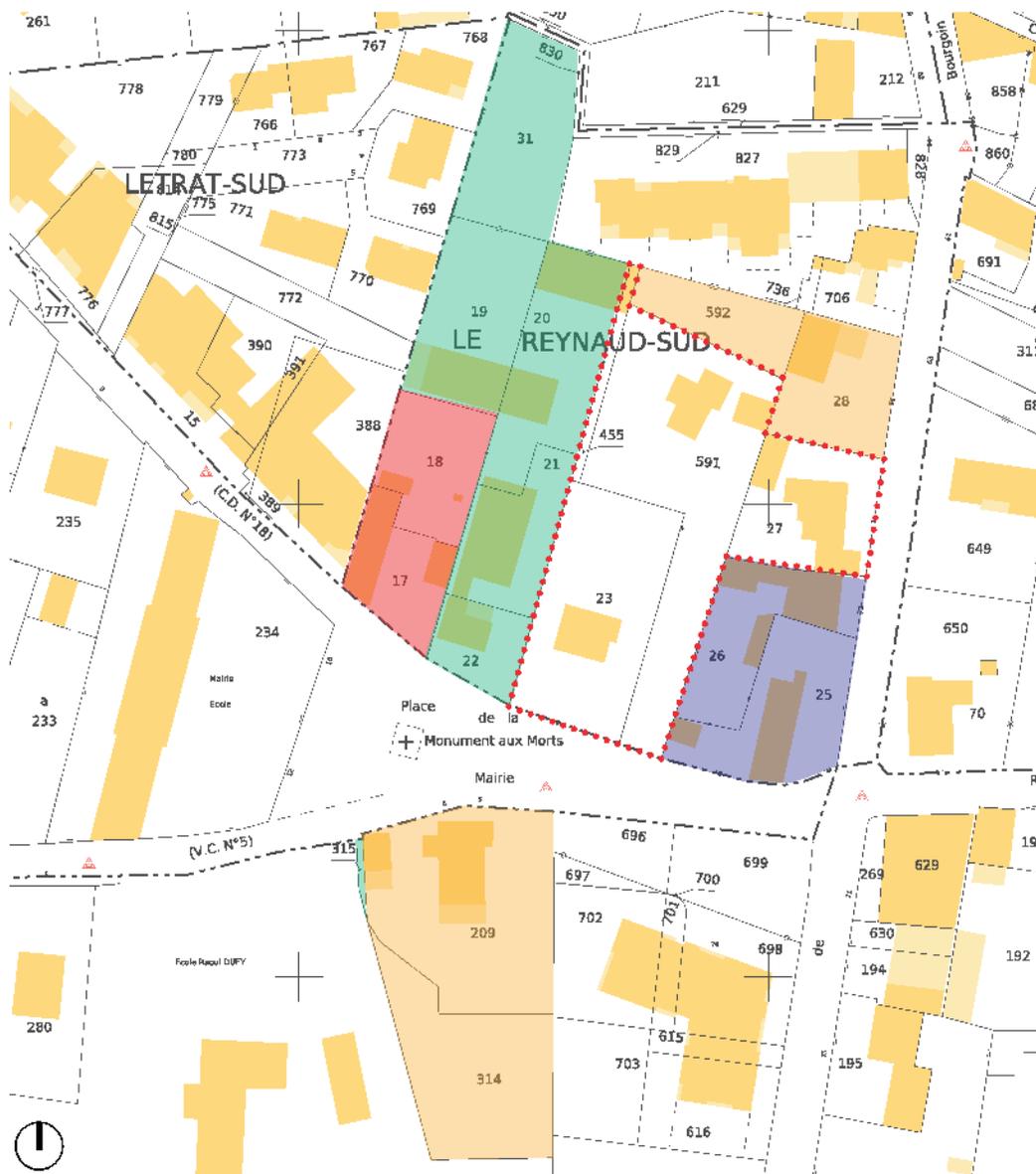


- ◀ Point de vue sur le paysage  
Clocher de l'église, accessible en R+1
- ◀ Point de vue sur le grand paysage  
et présence des chênes remarquables
- ◀ Point de vue sur le pôle scolaire et  
les aménagements extérieurs de  
qualité

Quelques points de vue sont à valoriser  
mais le site est principalement peu concerné  
par des cônes de visibilité sur le grand  
paysage.



# LE SITE - FONCIER



-  Propriétés de la Commune
-  Propriétés de l'EPORA
-  Propriétés privées avec discussion engagée sur le promoteur
-  Propriétés privées avec discussion engagée sur le promoteur
-  Propriétés privées qui semblent bloquées pour le moment
-  Parcelles non-intégrées à la réflexion foncière mais nécessaire

## Superficie du tènement (hors espaces publics)

- En comptant les deux parcelles 17 et 18 : 10 913 m<sup>2</sup>
- Hors parcelles 17 et 18 : 9 868 m<sup>2</sup> Au total 16 parcelles + 2 parcelles (17 et 18)

Les Parcelles 0023, 0027, 0455 et 0591 restent encore à négocier pour réaliser l'opération globale. Celles-ci semblent bloquées aujourd'hui.

# TOPOGRAPHIE

- Faible topographie présente sur le terrain sud
- Pente sud/nord dénivelé de 4 mètres à partir de l'emplacement réservé (place de la Mairie)



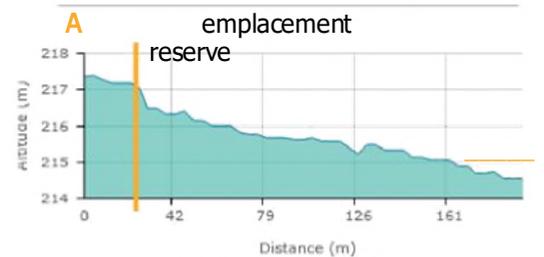
1 Vue depuis le sud du site



2 Vue depuis le nord du site



## PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -4 m  
Pente moyenne : 4 % - Plus forte pente : 40 %



---

# DIAGNOSTIC RÈGLEMENTAIRE

# LA DTA

## SDAGE

Limiter l'artificialisation des sols pour (ruissellement et recharge de la nappe)

## LA DTA

Les objectifs de la DTA sont les suivants :

- Conforter la plate-forme de Saint-Exupéry et préserver son potentiel de développement
- Accueillir prioritairement le développement résidentiel
- Conduire une politique foncière publique volontariste et pérenne sur les secteurs
- Certains objectifs sont communs à ceux du SCOT, ils ne sont donc pas à nouveau énumérés dans la liste ci-dessus (préservation des espaces agricoles, développement de continuités écologiques)

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Description des sortes de surface
 0.0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 0.5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 0.7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 1.0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
 0.5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 0.7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>. Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m<sup>2</sup> en pleine terre :  $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m<sup>2</sup> d'espaces vert sur dalle + 180 m<sup>2</sup> de surfaces semi-ouvertes :  $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées :  $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

## PADD, 2019

Un territoire créateur de richesses économiques et d'emplois

- Maintenir l'économie de proximité
  - Permettre aux entreprises présentes dans le territoire de rester compétitives et de se développer
  - Un appareil commercial qui joue le jeu de la qualité
  - Créer les conditions nécessaires au développement économique et à la croissance de l'emploi
  - Prioriser l'implantation des commerces dans les centralités afin de favoriser la diversité et l'attractivité des cœurs de ville et des villages
- Offrir à tous un cadre de vie de qualité et durable

- Un développement résidentiel qui prend appui sur l'armature urbaine existante
- Des politiques de l'habitat centrées sur la qualité et l'équilibre des typologies de logements
- Créer les conditions nécessaires au nouveau modèle de développement résidentiel

Une stratégie d'aménagement et de développement adaptée au système de mobilités

- Apaiser les centres urbains tout en améliorant le réseau routier existant
- Requalifier les axes routiers structurants pour une connexion optimisée au réseau autoroutier national
- Développer les transports en commun et les modes actifs

Préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles

- Le grand paysage, un bien commun
- Pérenniser l'armature verte et bleue

# LE SCOT

- Favoriser la biodiversité du territoire en protégeant les corridors écologiques
- Sécuriser l'accès à l'eau potable
- Protéger les milieux récepteurs par une amélioration des systèmes d'assainissement

## LE DOO, 2019

Pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses

- Dynamiser le tissu commercial des centralités et contenir les zones commerciales périphériques
- Accompagner le développement artisanal et commercial
- Conforter les polarités comme lieux de vie privilégiés
- Construire de nouveaux logements

Pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé  
Assurer une gestion économe de l'espace

- Renforcer les centralités de chaque commune (centre-bourg, cœur de village...)
- Renforcer les polarités
- travailler sur la qualité des formes urbaines
- Répondre à tous les besoins en logements (permettre davantage de diversité).

- Protéger et mettre en valeur le grand paysage
- Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines
- Préserver les cônes de vue, panorama et ouvertures visuelles
- Assurer la protection des réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les espaces perméables et corridors écologiques
- Améliorer la biodiversité dans le tissu urbain existant
- Garantir un approvisionnement durable en eau potable tout en préservant la qualité de la ressource
- Gérer les eaux pluviales

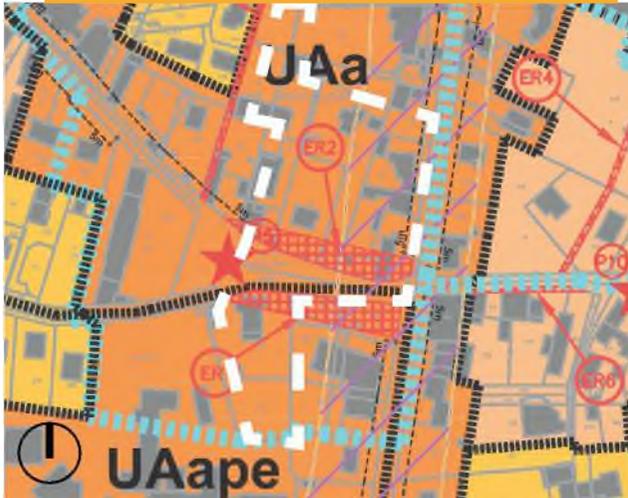
Pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire

- Définir des aménagements alternatifs pour apaiser les centralités urbaines et fluidifier les secteurs routiers les plus congestionnés
- Renforcer les liaisons TC interurbaines avec les territoires voisins et entre les principales polarités du Scot
- Développer des solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle à l'échelle des différents secteurs, en lien avec les principales polarités voisines
- Améliorer le partage de la voirie et les parcours piétons au cœur des communes
- Développer des itinéraires cyclables continus et sécurisés à l'échelle communale et en lien avec les principales zones d'activités et de loisirs

Pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles

# LE PLU

## LE PLU, 2020 - ZONE UAa/Uape



### Sous-section 1.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25% du programme devra être réservé à la réalisation de logements locatifs sociaux. Au sein d'un immeuble, les logements devront être disséminés dans les différentes parties de la construction.

### Sous-section 2.1.1 - Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est fixé à 0,40 dans le secteur UAa,

### Sous-section 2.1.2 - Hauteur

La hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère,

La hauteur minimum est de trois niveaux, dont le rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas à des

constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,

Le long de la place de la mairie, des rues de l'Église et de la Bourbre au sein du périmètre de l'Oriente d'Aménagement et de Programmation n°2 (Mairie) :

- En front de rue : lorsque le bâtiment comporte un étage en attique en recul d'au moins 2,5 mètres par rapport au nu de la façade, la hauteur pourra être portée à 15 mètres au faîtage ou 13 mètres à l'acrotère,
- Les bâtiments situés en deuxième ou troisième rang depuis la voie seront inférieurs en hauteur par rapport à ceux situés en front de rue,

### Sous-section 2.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UAa : avec un retrait conforme au principe d'alignement inscrit au plan de zonage (le long de la route de Bourgoin et sur la place de la mairie), ou, en l'absence de ce principe, avec un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines. Une implantation en deuxième ligne des constructions est admise avec un retrait minimal de 35 mètres.

### Sous-section 2.1.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction à édifier sera implantée de manière à ce qu'une ou plusieurs de ses façades jouxtent la limite séparative.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans le secteur UAa.

### Sous-section 2.1.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point entre deux bâtiments non contigus à destination d'habitation doit être au moins égale à 12 mètres dans le secteur UAa

### Sous-section 2.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Respecter le style architectural de la commune (traditionnelle ou contemporaine)
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit
- Les toitures doivent avoir deux pans minimum (excepté les annexes dont le pignon a une largeur inférieure à 2 mètres)
- Les toitures terrasses sont admises soit lorsqu'elles sont végétalisées soit lorsqu'elles assurent une meilleure liaison entre deux volumes de bâtiment
- Débord de toiture : supérieur ou égal à 0.5 mètres et 0.3 mètres pour les annexes
- Couleur des toitures en tuiles : entre le brun et le rouge
- Enduits de couleurs vives et blanche sont interdits
- Clôtures : hauteur maximale 1.7 mètre soit une haie vive, barrière ou murette
- Mur bahut : hauteur maximale 0.5 mètres, surmonté ou non d'un grillage d'une hauteur totale maximale de 1.7 mètres
- Couleur des toitures en tuiles : entre le brun et le rouge
- Enduits de couleurs vives et blanche sont interdits
- Clôtures : hauteur maximale 1.7 mètre soit une haie vive, barrière ou murette

· Mur bahut : hauteur maximale 0.5 mètres, surmonté ou non d'un grillage d'une hauteur totale maximale de 1.7 mètres

Sous-section 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur de 0,5 en secteur UAa (voir tableau explicatif dans le PLU).

Sous-section 2.4 - Stationnement

· Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 100 mètres de ce dernier.

· La totalité du stationnement hors visiteurs doit être réalisée en sous-sol ou dans le volume d'un bâtiment dont la surface de plancher atteint ou dépasse 500 m2.

· Des stationnements pour visiteurs en extérieur doivent être prévus lorsque la surface de plancher des constructions atteint ou dépasse 400 m2. Une place de stationnement doit être créée pour 200 m2 de surface de plancher.

· En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera

déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Il est exigé :

· Pour les constructions à usage d'habitation :

· 1 place pour 40 m2 de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

· Pour les constructions à usage de commerce et activité de service hors hébergement hôtelier et touristique, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

· Pour toute opération de plus de 300 m2 de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des

deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m2 par tranche de 50 m2 de surface de plancher.

Sous-section 3.1 - Desserte

· Les nouvelles voies ne doivent pas être réalisées en impasse, sauf impératif technique

· Sauf impératifs techniques ou liés aux caractéristiques du tènement, les nouvelles voies doivent avoir, à minima une largeur de 9 à 11 mètres avec un minimum de 5,50 mètres de bande de roulement de manière à accueillir une circulation à double sens, des trottoirs, un aménagement paysager et des stationnements publics. En cas de création d'une voie à sens unique, une bande de roulement de 3,50 mètres minimum sera prévue.

QUELQUES REMARQUES GÉNÉRALES

· La nécessité de disséminer les logements sociaux dans les constructions n'est pas applicable dans la pratique. Nous n'appliquons donc pas strictement cette demande.

· Le retrait de 5 mètres sur la rue de Bourgoin impose des contraintes importantes pour le projet. Ce retrait semble lié au statut d'axe de communication majeur de cette voie. Toutefois, pour un trottoir agréable, une largeur inférieure suffirait (2 mètres).

· Le retrait de 5 mètres se faisant à partir de la limite de parcelle et dans le cas où la mairie récupérerait une largeur pour le trottoir, l'opération respecterait le PLU au moment du permis mais une fois la rétrocession faite ce ne serait plus le cas. Nous adoptons cette position.

· Le paragraphe sur la desserte semble contraindre le statut des voies. Les voies partagées (en zone de rencontre) sont toutefois un outil d'aménagement très utile pour une voie interne à un îlot, afin de réunir sur un espace les différents usagers et pacifier la voie. La phrase sur la voie à sens unique n'évoquant pas les trottoirs et séparations, nous partons du principe que nous pourrions appliquer un statut de zone de rencontre.

Sous-section 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur de 0,5 en secteur UAa (voir tableau explicatif dans le PLU).

Sous-section 2.4 - Stationnement

· Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et

installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 100 mètres de ce dernier.

La totalité du stationnement hors visiteurs doit être réalisée en sous-sol ou dans le volume d'un bâtiment dont la surface de plancher atteint ou dépasse 500 m2.

Des stationnements pour visiteurs en extérieur doivent être prévus lorsque la surface de plancher des constructions atteint ou dépasse 400 m2. Une place de stationnement doit être créée pour 200 m2 de surface de plancher.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte. Il est exigé :

· Pour les constructions à usage d'habitation :

· 1 place pour 40 m2 de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

· Pour les constructions à usage de commerce et activité de service hors hébergement hôtelier et touristique, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

Pour toute opération de plus de 300 m2 de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m2 par tranche de 50 m2 de surface de plancher.

Sous-section 3.1 - Desserte

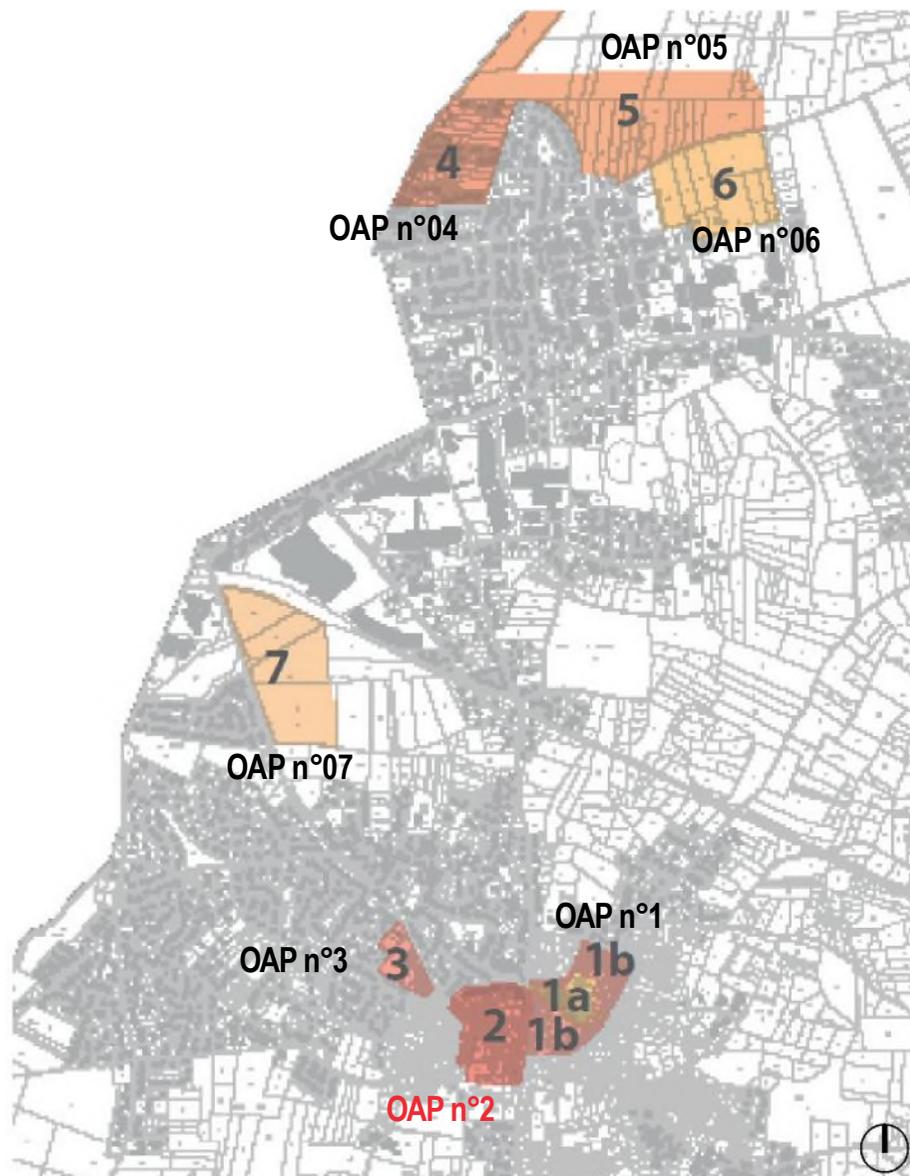
· Les nouvelles voies ne doivent pas être réalisées en impasse, sauf impératif technique les nouvelles voies doivent avoir, à minima une largeur de 9 à 11 mètres avec

un minimum de 5,50 mètres de bande de roulement de manière à accueillir une circulation à double sens, des trottoirs, un aménagement paysager et des stationnements publics. En cas de création d'une voie à sens unique, une bande de roulement de 3,50 mètres minimum sera prévue.

#### QUELQUES REMARQUES GÉNÉRALES

- La nécessité de disséminer les logements sociaux dans les constructions n'est pas applicable dans la pratique. Nous n'appliquons donc pas strictement cette demande.
- Le retrait de 5 mètres sur la rue de Bourgoin impose des contraintes importantes pour le projet. Ce retrait semble lié au statut d'axe de communication majeur de cette voie. Toutefois, pour un trottoir agréable, une largeur inférieure suffirait (2 mètres).
- Le retrait de 5 mètres se faisant à partir de la limite de parcelle et dans le cas où la mairie récupérerait une largeur pour le trottoir, l'opération respecterait le PLU au moment du permis mais une fois la rétrocession faite ce ne serait plus le cas. Nous adoptons cette position.
- Le paragraphe sur la desserte semble contraindre le statut des voies. Les voies partagées (en zone de rencontre) sont toutefois un outil d'aménagement très utile pour une voie interne à un îlot, afin de réunir sur un espace les différents usagers et pacifier la voie. La phrase sur la voie à sens unique n'évoquant pas les trottoirs et séparations, nous partons du principe que nous pourrions appliquer un statut de zone de rencontre.

# LES OAP



## OAP n°1a : L'Ancienne Manufacture

Programme mixte de logements et rez-de-chaussée actifs

## OAP n°1b : Périphérie Ancienne Manufacture

Programme de logements d'habitat intermédiaire accolé ou individuel

## OAP n°2 : Mairie

Programme mixte de logements et rez-de-chaussés actifs

## OAP n°3 : Mont Ouest-Rue de l'Eglise

Programme de logements dans un coeur d'ilôt vert

## OAP n°4 : Rue Loyettes

Programme de logements + Aménagement d'espaces collectifs

## OAP n°5 : Boulevard Ampère - Pan Perdu

Aménagement d'une voirie partagée

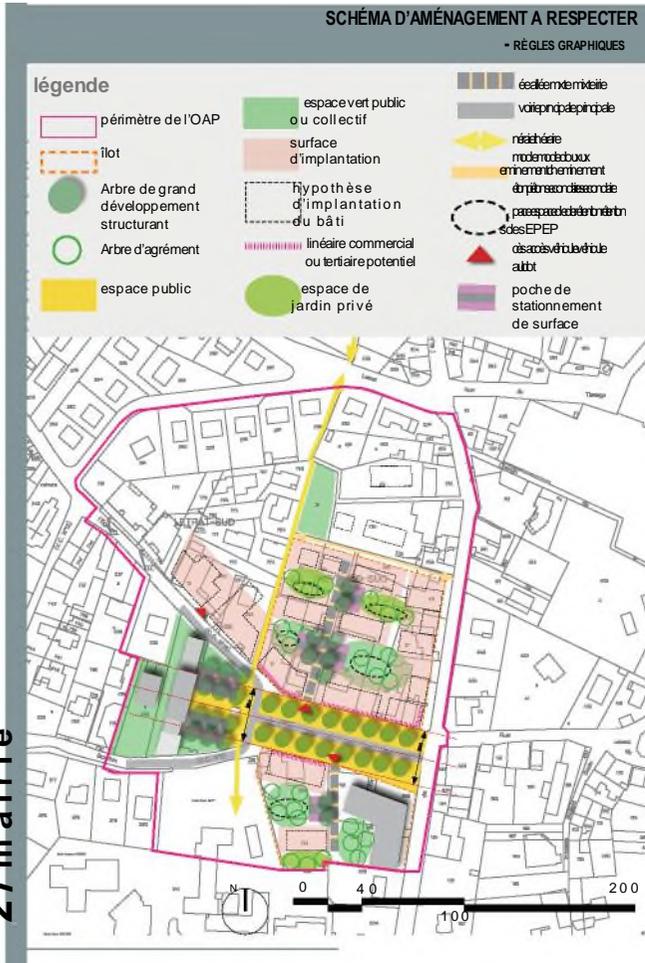
## OAP n°6 : Quatre-Buissons Est

Aménagement d'un espace vert récréatif

## OAP n°6 : L'Eco-quartier

Programme de logements, espaces collectifs et équipements publics

# LE PLU - L'OAP N°2 « MAIRIE »



**SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER**  
- RÈGLES ÉCRITES

### Émergence d'une place publique en cœur de village

Aux règles graphiques exposées sur le schéma précédent s'appliquent également certaines règles écrites qui permettent de tendre vers une composition maîtrisée. Il s'agit de principes qui régissent les relations entre les différents éléments structurant sans en figer la transcription spatiale.

*Cette OAP vise essentiellement à définir les conditions nécessaires à l'émergence de la future place du cœur de village.*

**OBJECTIFS** **RÈGLES INDUITES**

**Affirmer une place publique générale en cœur de village**

- un alignement stricte des façades au Sud et au Nord de la place est imposé.
- tous les rez de chaussée devront permettre l'accueil d'un commerce ou d'une activité de service. La hauteur du rez de chaussée ne pourra pas être inférieure à 3m00 sous dalle.
- aucun stationnement privé ne se fera en affichage de la place : il sera traité à 90% en souterrain sous les emprises bâties et à 10% en surface traité en poche ou allée à l'intérieur du tènement. Les places aériennes seront destinées aux visiteurs.

**Constituer des cœur d'îlot verts**

- Les seuls seront régis par le nivellement de la place publique : aucune contrainte altimétrique ne sera reportée sur le domaine public, aucun dispositif externe de rattrapage de niveau n'est autorisé (rampe, marches, etc...).
- L'emprise des stationnements souterrains ne pourra excéder 150% de l'emprise du bâtiment afin de préserver des espaces de pleine terre où la végétation pourra s'épanouir sans artifice,

**Produire une typologie bâtie adaptée**

- Il sera planté sur toutes les surfaces non construites :
  - 1 arbre pour 50 m2 de pleine-terre dont 20% de persistants,
  - 20% de surface en baliveau (densité 1 baliveau pour 2m2),
  - 20 % d'arbuste (1 à 2 arbuste par m2).
- Les eaux pluviales seront gérées pour la plus grande partie en surface des cœurs d'îlot afin de participer au développement de la végétation (les descentes d'eau pluviales devront être prévues en fonction)
- Les bâtiments en front de place seront les plus hauts.
- Les bâtiments en deuxième et troisième rangs seront inférieurs d'un niveau à ceux du premier rang.

# LE PLU - L'OAP N°2 « MAIRIE »

2 / MAIRIE

AMENAGEMENT ESPLANADE DE LA MAIRIE  
-SCHEMAS DE PRINCIPE



gabart projet initial



voie centrale



rue et contre allée



# LE PLH

## **Agir sur le parc existant (privé et public)**

- Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de travaux dans le parc privé (dont OPAH)
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne
- Encourager la remise sur le marché de logements et bâtis vacants
- Encourager la réhabilitation du parc de logements sociaux (avec une aide équivalente dans le cadre du PCAET)

## **Assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière**

- Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie intercommunale
- Réaliser un diagnostic foncier et mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

## **Développer l'offre locative et abordable**

- Renforcer l'offre en logement social (à travers la production neuve)
- Favoriser le développement du locatif à travers le réinvestissement du parc existant

## **Prendre en compte les besoins spécifiques**

- Renforcer l'offre en logement adapté sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées
- Répondre aux besoins en hébergement d'urgence et d'insertion
- Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et actifs temporaires
- Apporter des réponses en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

## **Piloter le PLH et les observatoires**

- Piloter et suivre la mise en œuvre du PLH
- Mettre en place et animer un observatoire de l'habitat et du foncier

---

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

# ANALYSE FFOM

## F

Forces

- Proximité des commerces & services
- Grande superficie du terrain  
(de 13 840 m<sup>2</sup> si la totalité des parcelles sont maîtrisées)
- Implantation sur des axes importants :  
rue du Bourgoin et axe de la mairie
- Présence d'une ligne de bus sur l'axe de  
la mairie

## F

Faiblesses

- Escarpement et étroitesse des  
cheminements piétons le long de la  
route de Bourgoin
- Étroitesse de la rue de Bourgoin  
dangereuse pour les débouchés  
(giration empiétant sur la voie d'en  
face)
- Espaces publics peu agréables et peu  
qualitatifs
- Une place de la mairie peu « tenue »  
par le bâti environnant
- Mauvaise implantation des commerces  
au carrefour de la rue de Bourgoin

## O

Opportunités

- Positionnement d'un promoteur pour  
porter le projet
- Production d'espace public à haute  
qualité
- Mise en place d'un projet de chemin  
doux

## M

Menaces

- Un blocage possible de certains  
fonciers
- Imperméabilisation et disparition  
d'arbres remarquables
- Difficultés liées à l'étroitesse de la  
chaussée de la rue de l'Église et Rue  
Bourgoin
- Pas d'accès au nord du projet

# LES ENJEUX

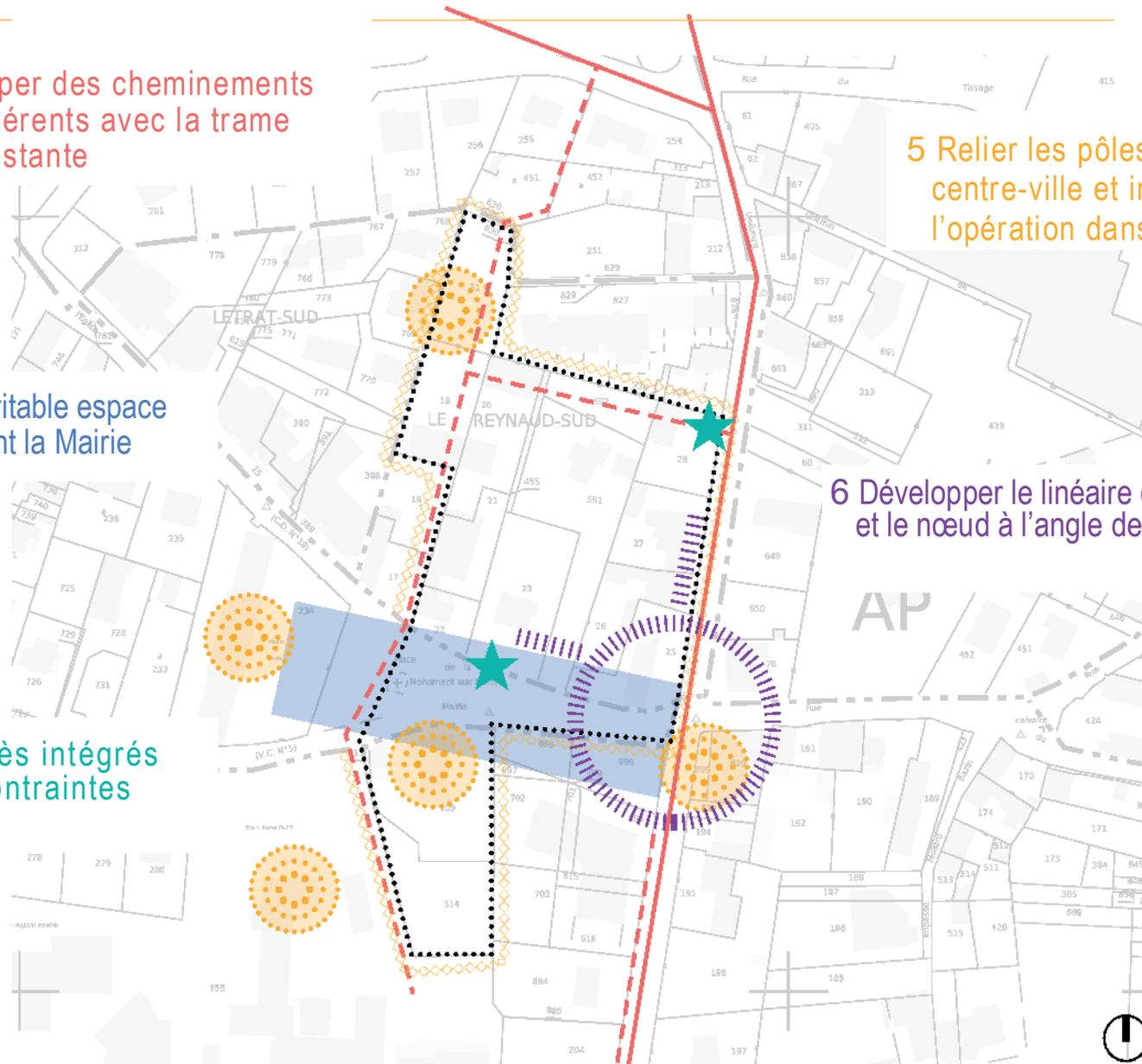
1 Développer des cheminements doux cohérents avec la trame viaire existante

5 Relier les pôles d'activités du centre-ville et intégrer l'opération dans le tissu urbain

↳ Créer un véritable espace public devant la Mairie

6 Développer le linéaire commercial et le nœud à l'angle des deux axes

4 Assurer des accès intégrés respectant les contraintes routières



# COÛTS D'AMÉNAGEMENT

AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS SUR LE PERIMETRE D'OPERATION	ratios HT (€/m <sup>2</sup> )		total HT (€)		
	Surface	fourchette basse	fourchette haute	fourchette basse	fourchette haute
Parc (aménagement forestier) + voie mode doux au nord + trottoir sur rue de	3271	70,00 €	80,00 €	228 970,00 €	261 680,00 €
Emprise sur place de la Mairie	405	70,00 €	80,00 €	28 350,00 €	32 400,00 €

## TOTAL AMENAGEMENT ESP PUBLIC (travaux)

Emprise sur place de la mairie

	<b>257 320 €</b>	<b>294 080 €</b>
10%	25 732 €	29 408 €
20%	51 464 €	58 816 €

## TOTAL AMENAGEMENT ESP PUBLIC (études + travaux + aléas)

**334 516 €      382 304 €**

# IDENTIFICATION DES EMPRISES À ACQUÉRIR

## Périmètre opérationnel



Les parcelles AP0019 | AP0020 | AP0021 | AP0022 | AP0031 | AP0455 | AP0696 | AP0699 ne sont que partiellement impactées par les opérations de construction de logement, à hauteur de 1750 m<sup>2</sup>. Le périmètre opérationnel s'étend sur 1,7 ha compris les espaces.

Les parcelles AP0696 et AP0699, propriété communale, ne sont pas impactées par les opérations de construction de logements.

