

PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUETE PARCELLAIRE

Enquête publique du 15 mai au 31 mai 2023

Rapport du commissaire enquêteur

**Maitre d'ouvrage : Commune de Tignieu-Jameyzieu
Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête du 20 avril 2023
Enquête Tribunal administratif n° E230054/38 du 5 avril 2023**

Le commissaire enquêteur : Michel Puech

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUETE	3
1.1. Contexte	3
1.2. Le programme de construction	3
1.3. Le contexte réglementaire et la procédure.....	3
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
2.1. Dispositions administratives préalables.....	4
2.2. Prise de connaissance du projet.....	4
2.3. Information du public.....	5
2.4. Composition du dossier soumis à enquête	6
2.5. Observations recueillies pendant l'enquête publique	6
2.6. Démarches à l'issue de l'enquête.....	6
3. RESUME DES OBSERVATIONS	7
3.1. Observations inscrites sur les registres et notées pendant les permanences	7
4. ANALYSE THEMATIQUE	11
4.1. Information du public.....	11
4.2. Trop de logements collectifs	12
4.3. Des T2 trop petits pour accueillir les familles et un cadre trop bruyant pour les séniors	14
○ Le bruit de l'école (entrée / sortie + récréations) n'est pas adapté au repos des personnes âgées.....	14
○ Le cadre très minéral (absence d'espace vert) n'est pas propice à la promenade.	14
○ Les logements séniors sont inscrits dans un bâtiment totalement réservé à la construction de logements sociaux.....	14
4.4. Retard dans la réalisation.....	16
4.5. Dégradation du cadre de vie	17
4.6. Équipements saturés	20
4.7. Budget communal étranglé.....	20
4.8. Commerces de ville fragiles.....	21
4.9. Utilité publique non démontrée.....	23
4.10. Lotissement Letrat.....	25
4.11. Fermeture du chemin des Tournes	26
4.12. Expropriation	27
5. CONCLUSIONS	28
6. ANNEXES	28

1. OBJET DE L'ENQUETE

1.1. Contexte

Dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jameyzieu, la commune a sollicité le Préfet pour l'organisation d'une enquête publique conjointement à une enquête parcellaire en vue de déclarer d'utilité publique l'opération de requalification du centre-ville et l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation.

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de ce projet d'aménagement sont notamment :

- Réaménager l'espace public et la voirie par la création notamment d'une place publique
- Diversifier l'offre de logements et faciliter les parcours résidentiels des Tignolands
- Enrichir la dimension commerciale du site et du centre-ville de Tignieu Jameyzieu
- Favoriser les déplacements en mode doux en cœur d'îlot et dans le centre-ville

1.2. Le programme de construction

Le programme développé permettra la construction de 149 logements (sociaux et accession à la propriété ; 38 logements dans un bâtiment intergénérationnel dont 17 réservés aux seniors et 111 logements sur l'autre partie). Le programme comprend 29% de logements sociaux et 6 ou 7 locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Le programme d'aménagement se veut très qualitatif. Il met en avant le création d'un environnement naturel agréable destiné à offrir une cadre de vie "désirable" aux nouveaux habitants. Il propose un fractionnement vertical des constructions, un paysage en "pignons habités" pour assurer une accroche historique à la structure de la ville existante. L'ensemble est structuré autour d'un mail arboré comportant un linéaire commercial de part et d'autre.

1.3. Le contexte réglementaire et la procédure

L'enquête pour cause d'utilité publique est régie par le code de l'expropriation.

Article L1

L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.

Par délibération le 14 novembre 2022, le conseil municipal de Tignieu Jameyzieu a décidé du recours à la procédure de déclaration d'utilité publique. En même temps, il sollicite le Préfet pour l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe.

L'enquête d'utilité publique est effectuée dans les conditions prévues par les articles R111-1 à R112-24 du code de l'expropriation. L'enquête parcellaire respecte les prescriptions des articles R131-1 à R132-4 de ce même code.

La procédure d'enquête publique a pour objectif :

- De permettre l'information et la participation du public sur le projet et sur ses modalités d'insertion dans l'environnement existant.
- De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.
- De prendre en considération les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête
- De justifier le caractère d'intérêt général de l'ensemble des travaux projetés.

La procédure d'enquête parcellaire poursuit un double objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Dispositions administratives préalables

En vue de procéder à l'enquête relative au projet, le tribunal administratif a désigné le commissaire enquêteur le 5 avril 2023.

L'arrêté préfectoral du 20 avril 2023 fixe les dates d'ouverture de l'enquête du 15 au 31 mai 2023. Il précise les dates et heures des permanences et prescrit les modalités d'affichage et les moyens d'information à mettre en œuvre.

2.2. Prise de connaissance du projet

Le dossier a été remis au commissaire enquêteur le 25 avril 2023 par les services de la Préfecture de l'Isère, bureau du droits des sols et de l'animation juridique. Ce même jour, le commissaire a visé toutes les pièces du dossier et paraphé les registres destinés à recevoir les observations du public.

J'ai effectué une visite du site et de la commune à l'issue de la première permanence. Cette approche de terrain s'est avérée très utile pour visualiser le contexte dans lequel s'insère le projet d'aménagement.

2.3. Information du public

L'information du public sur la tenue d'une enquête est fondamentale. Au-delà des parutions dans deux journaux d'annonces légales, le Dauphiné Libéré et les affiches de Grenoble et du Dauphiné, par le service de préfecture, 15 jours avant le début de l'enquête, puis réinsérés dans les mêmes journaux immédiatement après le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a souhaité que d'autres canaux de communication plus accessibles soient utilisés.

L'affichage a été fait sur le panneau d'affichage de la mairie et sur les 3 panneaux lumineux de la commune comme l'atteste le PV de la police municipale.

L'information était également disponible sur le site internet et le facebook de la commune, et sur l'application panneau pocket.





ACCUEIL VIE MUNICIPALE + EDUCATION / JEUNESSE + SERVICES + LOISIRS + VIE SOCIALE

Notre actualité

Enquête publique relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'enquête publique relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu portant sur la déclaration d'utilité publique, l'impasse et l'enquête parcellaire relatives à l'opération.

Le présent avis a pour objet de rendre public le projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu, du lundi 15 mai 2023 (début de l'enquête à 09h00) au mercredi 31 mai 2023 (clôture de l'enquête à 17h00), soit pendant 17 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative à l'opération, dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu.

Le présent avis a pour objet de rendre public le projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu, du lundi 15 mai 2023 (début de l'enquête à 09h00) au mercredi 31 mai 2023 (clôture de l'enquête à 17h00), soit pendant 17 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative à l'opération, dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu.

Le présent avis a pour objet de rendre public le projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu, du lundi 15 mai 2023 (début de l'enquête à 09h00) au mercredi 31 mai 2023 (clôture de l'enquête à 17h00), soit pendant 17 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative à l'opération, dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu.

Enquête publique portant sur l'intérêt général du projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu.

Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Tignieu-Jamezieu, du lundi 15 mai 2023 (début de l'enquête à 09h00) au mercredi 31 mai 2023 (clôture de l'enquête à 17h00), soit pendant 17 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative à l'opération, dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu.

Ce projet est porté par la mairie de Tignieu-Jamezieu. Ce projet délimité sur 1,7 hectare consiste en la création d'un espace public devant la mairie de Tignieu-Jamezieu. Il vise plus particulièrement à dynamiser le commerce de proximité et les services, relier les pôles d'activités du centre-ville et intégrer l'opération dans le tissu urbain.

A l'issue de l'enquête publique, le préfet de l'Isère est l'autorité compétente pour prendre la décision concernant la déclaration d'utilité publique, ainsi que la cessibilité relative à l'opération.

Permanences du commissaire enquêteur :
Mardi 16 mai 2023 de 9h00 à 11h00
Mardi 23 mai 2023 de 16h30 à 18h30
Mercredi 31 mai 2023 de 15h00 à 17h00

Avis au public de Tignieu-Jamezieu

2.4. Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête comporte :

- L'arrêté préfectoral (4 pages)
- Le dossier d'enquête en 8 titres
 - 0-Liste des pièces (2 pages)
 - 1-Notice explicative (20 pages)
 - Annexe Etude Flash EPORA "Ilot centre bourg – Place de la mairie" (29 pages)
 - 2-Plan de situation (2 pages)
 - 3-Plan général des travaux (1 page format A3)
 - 4-Caractéristiques des ouvrages les plus importants (6 pages)
 - 5-Appréciation sommaire des dépenses (2 pages)
 - 6-Extrait du registre des délibérations (2 pages)
 - 7-Annexes : dossier de concertation préalable. Dossier mis à la disposition du public (11 pages)
- Le dossier d'enquête parcellaire (13 pages)

Le dossier papier était consultable dans les locaux de la mairie de Tignieu Jamezyieu aux heures d'ouverture de la mairie.

2.5. Observations recueillies pendant l'enquête publique

Rappel : l'enquête s'est déroulée du lundi 15 mai au mercredi 31 mai 2023. Les registres ont été clos à 17h le dernier jour par le commissaire enquêteur pour le dossier d'utilité publique et par le maire de Tignieu pour l'enquête parcellaire.

Expression du public

Pendant cette enquête le public pouvait consigner ses observations sur :

- Les registres déposés à la mairie de Tignieu Jamezyieu
- En adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête
- En adressant un courriel à l'adresse dédiée : pref-centreville-tignieu@isere.gouv.fr
- Pendant les permanences, auprès du commissaire enquêteur

Permanences et observations

Lors des permanences, j'ai reçu 8 personnes lors des permanences.

22 contributions sont enregistrées pendant l'enquête sur le registre DUP, aucune sur le registre enquête parcellaire.

2.6. Démarches à l'issue de l'enquête

Le procès-verbal de notification des observations orales et/ou écrites du public durant l'enquête publique a été adressé à monsieur Samuel Bourgeois, conducteur d'opération, représentant le maître d'ouvrage AREA groupe APRR, le 17 mai 2021. La réponse du maître d'ouvrage nous est parvenue le 2 juin 2021. Une note complémentaire a été établie le 9 juin 2021.

A l'issue de l'enquête, j'ai rédigé une synthèse des observations reçues. Cette analyse permet de questionner le porteur de projet sur les observations posées par le public. Un courrier a donc été adressé à monsieur le maire de Tignieu Jamezyieu le 21 juin. Sa réponse nous est parvenue le 23 juin.

3. RESUME DES OBSERVATIONS

3.1. Observations inscrites sur les registres et notées pendant les permanences

Ordre et origine de l'observation	Noms et adresse	Contenu des remarques
1	Monsieur Georges PLAZIS Permanence n°1	S'inquiète des constructions qui pourront intervenir sur les parcelles voisines de son habitation. 25 rue de l'église. Bien qu'hors du projet soumis à enquête, relecture du PLU (pièces graphiques et règlement) pour son information. Monsieur Sbaffe de passage dans le couloir, signale que l'OAP Mont Ouest-Rue de l'église sera modifiée dans le cadre de la révision du PLU en cours. ⇒ Suivre l'écriture du PLU en cours, prendre RDV avec le service urbanisme
2	Madame Françoise CHOJET Monsieur Joël CHOJET Permanence n°1	Habitants la commune, ils sont venus pour prendre connaissance du projet. Sans avis.
3	Madame Odette JACQUETON Monsieur JACQUETON RDV avant la permanence n°3	Madame Jacqueton regrette de ne pas avoir été informée du projet lors de sa conception. Elle déclare avoir été mise devant le fait accompli. Elle considère que sa maison, construite par des artisans locaux, présente des prestations structurelles de qualité. L'habitation sur 2 étages et la vitrine présentent un potentiel d'aménagement important. Les propriétaires sont informés de la procédure en cours. Madame Jacqueton a engagé des démarches pour trouver une autre habitation qui pourrait continuer de jouer le rôle de maison familiale, hors de Vignieu Jameyzieu. Les négociations avec le promoteur sont suivies par le gendre de Madame Jacqueton. Elle envisage d'accepter une transaction sur la base des dernières propositions.
4	Madame Fiorella CASTOR Madame Maria MAGNER	Expriment leur désapprobation du projet. Elles expriment leur indignation face à des expropriations imposées. Elles dénoncent l'augmentation incessante des constructions, à laquelle elles opposent l'insuffisance des infrastructures routières et des équipements. Constatant que des habitants partent de la commune dans laquelle ils ne se sentent pas bien, elles demandent un développement modéré qui assure la sécurité et le bien-être des habitants. Insistent sur l'absence d'espaces verts et de jeux sécurisés.
5	Madame Brigitte COMTE	Désapprouve totalement le projet. Dénonce la folie commerciale et foncière entreprise depuis 10 ans sur Tignieu. Considère : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'il y a eu trop de nouvelles constructions ces dernières années • Qu'il n'est pas nécessaire de créer de nouveaux commerces et services • Réfute le droit de chasser les gens de leur habitation Et demande de préserver le cadre de vie de la commune. Signale que le lotissement Létrat, dans lequel elle habite, est inclus dans le périmètre de l'OAP Mairie et craint un nouveau projet communal qui pourrait l'impacter directement.
6	Madame Yvette CHARBOTEL	Se déclare absolument contre le projet. Dénonce la construction d'immeubles ; ressent un surpeuplement et des nuisances. Demande la préservation du cadre de vie verdoyant de la commune rurale qu'elle est. S'indigne de l'expropriation des propriétaires.

7	Madame France CIANCHETTI	S'oppose au projet en dénonçant les constructions en masse sur Tignieu alors que les équipements (école, collège, cantine) ne suivent plus. S'indigne de l'expulsion des habitants qui résident chez eux. Rappelle que la circulation est difficile et sera aggravée par la fermeture du chemin des Tournes.
8	Signature illisible	S'oppose aux nouvelles constructions qui génèrent du bruit . Demande l'aménagement de la rue du Gambaud.
10	Madame Françoise NIZOT Monsieur Alain NIZOT	Désapprouvent ce projet qui va à l'encontre des intérêts des habitants. Considérant les 9 immeubles déjà construits, s'expriment contre toute nouvelle augmentation de la population du bourg. Signalent que les infrastructures ne suivent pas (aucun parking, aucune zone verte, voiries dégradées, aucun trottoir correct, cantine neuve surchargée). Considèrent que la voie piétonne de l'Eglise à Letrat n'est pas utile. Sont consternés par l'idée de l'expropriation.
11	3 signatures illisibles	Demande de stopper les constructions et de surcroit les expropriations. Demandent des espaces verts et une nouvelle école. Considère que ce projet va à l'encontre des intérêts des habitants.
12	Madame Amandine RICHARD Monsieur Sébastien RICHARD	Demandent d'arrêter les constructions et dénoncent l'expropriation des habitants. Estiment que les infrastructures de la commune (parking, cantine, périscolaire, centre aéré, routes) ne sont pas adaptées pour accueillir des habitants supplémentaires. Reprennent la même phrase que dans les 2 observations précédentes, considèrent que le projet va à l'encontre des intérêts des habitants.
13	Madame Marie-Françoise MOGE Monsieur François MOGE	Estiment que les constructions sur Tignieu sont suffisantes. Dénoncent l'évolution du village en commune dortoir avec trop d'immeubles et de béton. Demandent des espaces verts.
14	Monsieur Jean-Yves MAZABRARD + Permanence n°3	Ancien élu d'opposition à Tignieu, monsieur Mazabrard réfute l'intérêt général et public de ce projet. Il argumente que les objectifs du production de logements retenus par le SCoT sont déjà atteints par les permis de construire accordés. Il avance que l'absence d'aménagement routier va aggraver les problèmes de circulation et de sécurité, notamment sur la route de Bourgoin. Il annonce que le budget de l'opération ne sera plus équilibré du fait de la révision du PLU qui modifie les règles de construction. Reprenant chacune les justifications de l'utilité publique, il s'inscrit en faux. Faux pour l'amélioration de l'offre commerciale. Il souligne la fragilité des commerces existants et rappelle que le préfet s'est inquiété des effets des zones commerciales sur les commerces de proximité lors du SCoT de 2019. Faux pour l'amélioration du cadre de vie. Il considère que la construction des nouveaux logements constituera une source de nuisances en termes de circulation et de pollution. Faux pour les mesures en faveur de la transition écologique. Considérant l'absence de réalisation pour les mobilités actives, pour les espaces verts, les parcs et l'augmentation de la pollution dans le secteur, monsieur Mazabrard considère que cette situation va à l'encontre de l'objectif annoncé. Faux pour la réponse aux défis du vieillissement. Il estime que la création de la maison intergénérationnelle dans un espace restreint, à proximité de l'école primaire génératrice de bruit n'est pas une réponse adaptée au problème. Concernant la création de logements locatifs sociaux, il craint l'entassement de la population et l'augmentation des incivilités. Par ailleurs, face à l'accroissement de la population, il regrette l'absence de nouveaux équipements et notamment l'abandon du projet de la 3 ^e école. Il signale que la volonté de créer un cheminement doux depuis le secteur du projet vers le centre de santé est compromis. Il précise que le lotissement possède un cahier des charges et que les propriétaires y sont hostiles. Oralement, monsieur Mazabrard m'a fait part du déficit de fonctionnement de la salle du Triolet et de son impact sur la trésorerie communale déjà fragilisée. Il souligne la très forte augmentation de la taxe foncière en 2022. Enfin, il considère que la désignation de l'opération par la requalification du centre-ville est inadaptée.
15	Madame Aurélie HASSAPIS	Constata que la commune perd en qualité de vie parallèlement à la construction d'immeubles qui la défigure.

		Explique que les jeunes préfèrent habiter à proximité de Lyon et que les petits logements (T2) ne pourront pas satisfaire les besoins des familles. Signale que l'accès à l'école, devant l'ancienne boucherie est trop étroit et demande que le projet élargisse le trottoir, pour le confort et la sécurité des enfants et des familles.
16	Madame Amandine AMIOVOCI	S'exprime clairement contre le projet. Dénonce la pléthore de projets immobiliers alors que les structures (écoles, parkings, cantines) ne sont pas adaptées. S'indigne contre la démarche d'expropriation.
17	Monsieur Clément SOUQUIERES	Regrette le manque d'information et demande un référendum local et des réunions publiques avant d'engager un projet très couteux
18	Madame Monique POIGNONNEC + permanence n°3	Déplore l'urbanisation galopante de Tignieu et s'inquiète de la capacité des réseaux à répondre à ce développement. Dénonce des infrastructures routières insuffisantes, des équipements saturés ou inexistantes et la suppression de la poste ! Signale que la taxe foncière a augmenté de 23% en 2022. Joint le flyer-enquête de la mairie concernant "les plus de 70 ans intéressés par un logement locatif à la vente" et dénonce l'inflation des constructions.
19	Madame Lamia PEREZ Monsieur Mathieu PEREZ	Expriment leur très forte désapprobation au projet. Déplore l'urbanisation toujours plus importante entraînant une saturation (automobile) autour du secteur de la mairie. Déplore la dégradation du cadre de vie du fait de sa saturation.
20	Monsieur Roger MELQUIONI	Ancien exploitant agricole et conseiller municipal de 77 à 83, monsieur Melquioni pose la question de l'utilité publique du projet. Il considère que la construction de nouveaux logements ne répond ni à l'utilité publique, ni à l'intérêt général compte tenu des opérations déjà en cours. Il estime que les propriétés communales incluses dans le projet auraient dû être réservées à la création d'un parc. Il s'oppose au projet en expliquant que l'augmentation de la population est source de problèmes, les besoins en infrastructures et en personnels augmentent mais ne sont pas satisfaisants et la qualité de vie se dégrade. Il explique que les constructions de logements génèrent une taxe d'aménagement qui viendrait soutenir le budget communal. Parallèlement, il signale que l'OAP Mairie inclut une partie du lotissement Letrat qui possède un cahier des charges.
21	Madame Sabine LAURENTI Monsieur Bruno MERIGARD + Permanence n°3	Se disent en accord avec les arguments de l'observation n°4 de mesdames Castor et Magner, tout en exprimant leur souhait de voir se développer un véritable centre de vie dans le cadre de ce projet qui s'appuie sur des commerces de proximité (boulangerie, boucherie, coiffure, épicerie, pharmacie, ...et un marché, un café). S'inquiètent de la fermeture du chemin des Tournes qui outre le désagrément que cette fermeture va produire, risque d'aggraver les encombrements au centre-ville.
22	Madame BOSLOUP Permanence n°3	Employée communale au service scolaire, s'intéresse pour information sur le projet. A mes questions, me confirme la fermeture de 2 classes en primaire l'an prochain, des effectifs complets à la cantine et en périscolaire et des enfants en liste d'attente pour le centre de loisirs des moins de 6 ans.

Après la clôture de l'enquête, j'ai reçu un appel de l'avocat de monsieur Flamand (parcelle AP 027). Il souhaitait, pour son client, connaître les délais de la procédure de déclaration d'utilité publique.

NOTES RETENUES DE LA RENCONTRE AVEC MONSIEUR JEAN LOUIS SBAFFE, MAIRE DE TIGNIEU JAMEYZIEU

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, Monsieur Sbaffe m'indique avoir rencontré les propriétaires, notamment la famille Jacqueton (parcelle AP23) et que l'opération pourrait être réalisée sans l'acquisition de la propriété Flamand (AP27).

Il précise que l'opération s'inscrit dans une ORT (opération de revitalisation du territoire) pilotée par la communauté de communes des Balcons du Dauphiné. La convention devrait être signée en juillet 2023.

Créée en 2018 par l'article 157 de la loi ELAN, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un outil au service des collectivités locales volontaires pour la mise en œuvre de leur projet global de territoire visant la consolidation de fonctions de centralité qui bénéficient à tous.

Monsieur Sbaffe précise que les logements seront vendus avec un BRS (bail réel solidaire) afin de pérenniser le statut du logement social.

Précise que l'option d'aller vers le BRS est à envisager pour permettre aux primo-accédants de venir s'installer sur la commune et de pérenniser ces logements dans le parc social.

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession à la propriété créé par la loi MACRON, le 6 août 2015. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable. Le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Monsieur Sbaffe confirme la répartition des logements locatifs sociaux et des logements en acquisition. Il me confirme que les permis de construire des 2 opérations de la place de la mairie ont été accordés.

Parallèlement, il précise que l'infrastructure routière communale n'est plus adaptée et qu'une étude est en cours. Par ailleurs, un Programme d'action des mobilités est en cours à l'échelle de la CCBD. Dans le cadre de l'OAP Mairie, la commune souhaite réaliser un cheminement doux sécurisé entre le projet et la maison de santé. Les changements de comportement par rapport au transport collectif pourraient être accélérés avec la création de la station de Train-Tram qui serait créée à Tignieu sur l'ancienne voie ferrée de l'Est lyonnais.

Il explique que les espaces verts de centre-ville existent à Pont de Chérucy. Cette ville a été créée par un décret impérial de Napoléon III en juillet 1867 par démembrement de Tignieu-Jameyzieu, Chavanoz et Charvieu. Ces communes ont été démunies de leurs espaces verts centraux. Il existe sur la commune un espace naturel sensible local, l'ENS de la Léchère, géré par la commune.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif (95%). Les eaux sont traitées à la station d'épuration de Chavanoz (LYSED) en cours d'agrandissement.

4. ANALYSE THEMATIQUE

Ce chapitre reprend les principaux arguments soulevés lors de l'enquête. Il comprend successivement une synthèse des observations adressée à monsieur le Maire de la commune ainsi que *sa réponse en caractères bleus et en italique*.

Un commentaire du commissaire enquêteur est rédigé immédiatement en dessous pour chacun des thèmes retenus. Il prépare l'avis du commissaire enquêteur qui sera exprimé dans les conclusions.

Préliminaire

En premier lieu, nous devons remarquer que le public qui s'est exprimé est très majoritairement opposé au projet de requalification du centre-ville.

En règle générale les personnes qui sont pour ou qui n'ont pas d'avis contraire ne se déplacent pas.

4.1. Information du public

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

L'information du public sur la tenue d'une enquête est fondamentale. Au-delà des parutions faites dans deux journaux d'annonces légales, le Dauphiné Libéré et les affiches de Grenoble et du Dauphiné, par les services de la préfecture de l'Isère, bureau du droit des sols et de l'animation juridique, 15 jours avant le début de l'enquête, puis réinsérés dans les mêmes journaux immédiatement après le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a souhaité que d'autres canaux de communication soient utilisés.

L'affichage a été fait sur le panneau d'affichage de la mairie et sur les 3 panneaux lumineux de la commune comme l'atteste le PV de la police municipale.

L'information était également disponible sur le facebook de la commune et sur l'application panneau pocket.

Deux observations font état d'un manque d'information ou encore regrettent une période trop courte d'enquête. Un rédacteur demande la mise en œuvre d'une démarche participative avec des réunions publiques et la tenue d'un référendum.

Une concertation préalable dans le cadre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme a été organisée sur le projet. Pouvez-vous indiquer les dates de cette consultation ? Le bilan de la concertation n'est pas joint au dossier d'enquête. Pouvez-vous nous le transmettre ? Quels enseignements le maître d'ouvrage en a tirés ?

La présentation du projet a eu lieu lors de commissions d'urbanisme, dans lesquelles siègent les élus de l'opposition et lors d'un bureau municipal dont les participants sont tous les élus de la majorité. Il n'y a pas eu de réunion publique à ce jour, elle sera envisagée lorsque nous aurons la certitude que le projet peut être mené.

Analyse du commissaire enquêteur

Le dossier de concertation préalable est intégré en annexe 7 au dossier d'enquête. Il s'agit du dossier mis à la disposition du public. Il ne dresse pas le bilan de la concertation permettant au public de

participer effectivement au processus de décision. La demande du bilan me paraissait légitime. Cependant, la réponse n'apporte aucune indication sur la tenue de la concertation préalable et sur le bilan qui a été dressé.

Contrairement à ce que souhaiterait le rédacteur de l'observation17 : la mise en place d'une démarche participative et d'une décision démocratique pour valider les choix d'aménagement de la ville, la réponse de monsieur le Maire explique que le projet a été discuté avec les élus en commission municipale et avec le bureau. L'information du public n'est envisagée qu'à l'issue du processus décisionnel.

4.2. TROP DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Les observations du public font remarquer que de nombreux immeubles ont été construits ces dernières années à Tignieu. Plusieurs projets de construction doivent encore sortir de terre. Le public dénonce un excès de constructions de logements collectifs. Monsieur Mazabrard souligne que les objectifs du SCoT sont atteints au vu des permis accordés. D'autres personnes signalent que la population a été multipliée par 3 en 20 ans.

Le projet est-il en accord avec le PLH 2019-2024 des Balcons du Dauphiné pour la production de logements et de logements sociaux sur la commune de Tignieu Jameyzieu ?

Le projet est en accord avec le PLH et le SCoT.

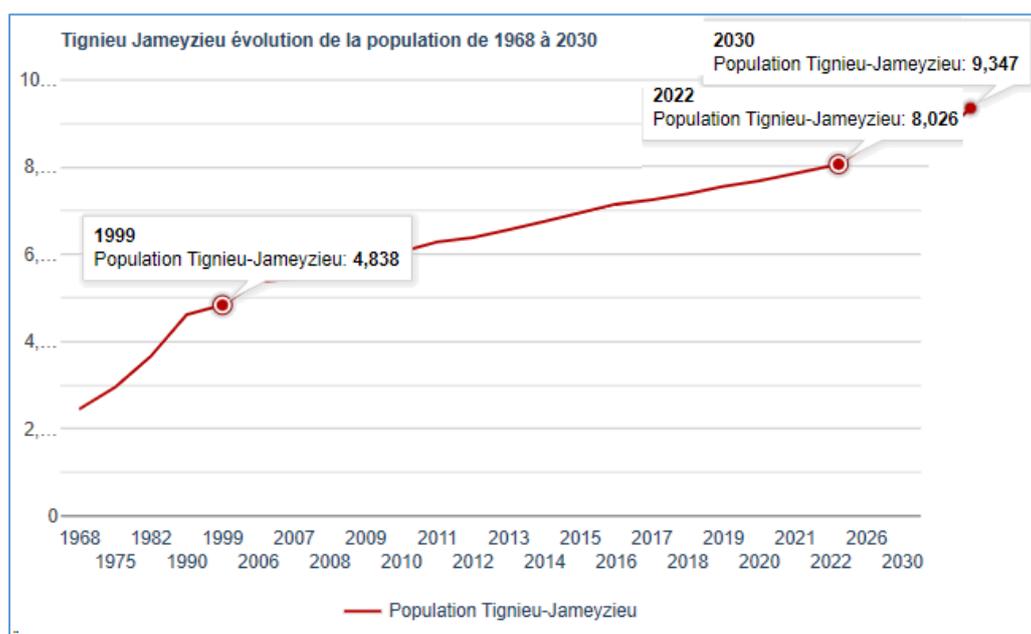
Vous noterez sur le tableau ci-dessous l'évolution de la population de Tignieu Jameyzieu depuis 1968

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	2 454	2 959	3 666	4 616	4 838	5 624	6 559	7 555

Sources insee.fr

Le montage ci-dessous montre l'évolution de la population et la prospective jusqu'à 2030



Sources ville-data

On note une évolution plus forte de 1968 à 1990 et une évolution constante quasi en ligne droite de 1990 à nos jours soit une moyenne sur la période de 2.41%/an. Les chiffres officiels démontrent que la population n'a pas triplée en 20 ans, elle n'a même pas doublé en 23 ans. A titre indicatif, la population du périmètre du SCoT a augmenté de 60 000 habitants en 50 ans pour être aujourd'hui à 104 000 habitants environ.

L'enquête entreprise par la commune (tract remis par madame Poignonnet) fait état de 362 logements à construire prochainement. Sur l'ensemble de ces opérations 69 logements sont réservés à la location. Cette enquête concerne les + de 70 ans. Pouvez-vous préciser ses objectifs ?

L'objectif principal de cette enquête menée lors de la distribution des colis de fin d'année à destination des aînés était de connaître les besoins réels des personnes âgées et la proportion de logements adaptés à imposer aux bailleurs sociaux et aux aménageurs lors de ventes.

Analyse du commissaire enquêteur

Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné couvre les 2 communautés de communes : Les Balcons du Dauphiné et Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné. Ce territoire situé à l'Est de Lyon regroupe 53 communes. Après 6 années de révision, le SCoT a été approuvé par les élus le 3 octobre 2019.

Concernant la **stratégie habitat et urbanisme**, ce document affirme 5 piliers :

- Maitriser l'urbanisation et limiter la consommation d'espace
- Diversifier les formes urbaines
- Assurer une répartition équilibrée et solidaire de la production de logements
- Développer un urbanisme de projet de qualité
- Maintenir la qualité du cadre de vie des habitants : les équipements et les services à la population

Le SCoT 2019, engage une inflexion forte par rapport aux fortes croissances des décennies précédentes. Il retient l'objectif de 23 000 habitants supplémentaires dans le territoire à horizon 2040 ; une production de 14 000 logements soit une diminution de près de 12% de la production par rapport à la dernière décennie. Le document prescrit de regrouper l'urbanisation prioritairement dans l'enveloppe urbaine, dans les secteurs de centralités (80% de la production de logements). Pour les polarités de bassin de vie auxquels Tignieu Jamezyieu appartient, l'habitat collectif doit représenter 40% ou plus des constructions.

Le SCoT attribue à la commune de Tignieu Jamezyieu l'objectif de 1060 logements en construction neuve et réhabilitation.

Le PLH 2019-2024, décliné à l'échelle de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné intègre les objectifs du SCoT, retient la création de 282 logements sur 6 ans (soit 47 logements par an) sur la commune de Tignieu.

Le tract diffusé par la commune tendant à recenser les besoins en logements locatifs pour les personnes âgées affiche les programmes de logements en cours et à venir jusqu'à l'échéance 2030. On compte un total de 362 logements (dont 69 locatifs) en 12 ans, soit 30 logements par an. Même si ces opérations ne représentent pas la totalité des constructions qui pourront être autorisées pendant cette période, elles restent inférieures aux objectifs retenus par le PLH.

Le PLH reprend les objectifs de densité fixés dans le cadre du SCoT, soit dans l'habitat urbain (petits immeubles) une densité minimale de 50 logements à l'hectare. Le présent projet de construction comprend 149 logements sur un tènement de 1,7 ha. Il propose une densité de 88 logts/ha.

Concernant l'augmentation de la population à Tignieu Jameyzieu, on constate une augmentation régulière. L'attractivité des petites villes à l'Est de Lyon est confirmée par le taux annuel de croissance de 2,41%. (2,20% sur la période 2014-2020). Pour fixer quelques éléments de référence, le taux de croissance de la CCBD en 2022 est de 0,97%, le même pour la CAPI voisine, de 2,10% pour la LYSED, 0,88% pour le département du Rhône et 0,48% pour le département de l'Isère. (Source observatoire des territoires). Selon un scénario tendanciel, la population de Tignieu-Jameyzieu atteindrait 9 348 habitants en 2030.

Globalement, on constate une progression soutenue de la population à Tignieu-Jameyzieu. Les projets communaux maintiennent le même rythme de progression que celui des décennies précédentes, sans toutefois atteindre les objectifs ambitieux du PLH.

Le projet présenté de requalification du centre-ville s'inscrit en reconstruction de la ville sur des espaces précédemment urbanisés. Il reconstruit un habitat de plus forte densité.

4.3. Des T2 trop petits pour accueillir les familles et un cadre trop bruyant pour les seniors

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Les plans disponibles indiquent une forte proportion de logements de petite taille (T2). Certaines remarques signalent qu'ils sont inadaptés pour accueillir des familles et que les jeunes préfèrent habiter plus proche des centres-villes (Lyon). Pouvez-vous fournir la typologie des logements de l'ensemble de l'opération et justifier des choix effectués ?

Pour le projet concerné par la DUP soit 111 logements ils se décomposent comme suit :

1 Pièce : 2 - 2 Pièces : 51 - 3 Pièces : 37 - 4 Pièces : 17 - 5 Pièces : 4

Pour l'immeuble intergénérationnel 38 logements : 2 Pièces : 24 - 3 Pièces : 14

Historiquement Tignieu Jameyzieu est composée de logements individuels, ce n'est qu'en 1983 que les premiers logements locatifs sociaux ont vu le jour, depuis le parc locatif aidé représente 4.6% des logements, si ce chiffre semble faible voire insuffisant, de nos jours les logements locatifs sociaux ne peuvent être construits que lors d'opérations d'habitats collectifs, toutes les ventes de biens individuels conduisent dans la majorité des cas à une division parcellaire, la vente de la maison et la construction sur le lot ainsi divisé. De plus la demande des services de l'état est d'aller vers des logements de type T2 et T3.

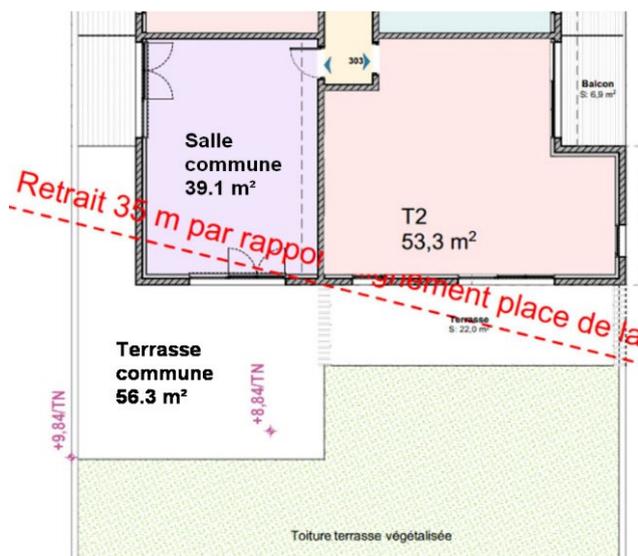
Le bâtiment intergénérationnel réserve 17 logements pour des seniors. Plusieurs remarques soulignent l'inadaptation du projet :

- Le bruit de l'école (entrée / sortie + récréations) n'est pas adapté au repos des personnes âgées.
- Le cadre très minéral (absence d'espace vert) n'est pas propice à la promenade.
- Les logements seniors sont inscrits dans un bâtiment totalement réservé à la construction de logements sociaux.

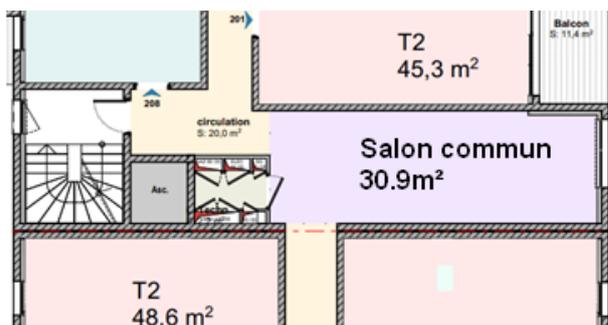
Des adaptations constructives sont-elles prévues pour réduire ou compenser les éventuels désagréments énoncés ?

La mixité apporte énormément aux personnes âgées et la solution de les isoler n'est pas le choix de la collectivité, bien au contraire, des activités liées au scolaire pourraient être envisagées comme l'aide aux devoirs, la transmission de mémoires entre générations, avec l'objectif de redonner aux personnes âgées un rôle central de transmission et ainsi renforcer le lien intergénérationnel. Et peut-être plus encore permettre de poser les bases d'une société plus à l'écoute de toutes et tous...

Le programme conserve et crée des espaces verts, le plan masse PC2 du permis de construire le démontre :



Les logements à destination des séniors seront évidemment adaptés, largeur de porte supérieure à la norme, douches équipées de poignées et de sièges, WC hauteur et poignées appropriées, signalisation rétroéclairée pour les personnes mal-voyantes, ascenseur, salle commune de 39m² avec une terrasse de 56m² en attique et à chaque étage un salon privatif de 30m² ouvert pour créer du lien...



Extraits de plans ci-contre :

Analyse du commissaire enquêteur

L'accueil des familles avec enfants ne peut se faire que dans des logements T3 et plus.

La répartition des logements (52% T3 et plus / 48% T1 et T2) répond à la volonté du PLH d'encourager le développement de l'offre en logements locatifs de petites typologies pour répondre aux besoins des jeunes actifs et des actifs temporaires.

Parallèlement, le projet ambitionne de renforcer l'offre en logement locatif social. Le développement de l'offre locative sociale constitue une priorité pour le territoire de la CCBd au regard des parcours résidentiels. Pour tendre à rattraper le déficit en logements sociaux sur la commune de Tignieu

Jameyzieu (4,6%), le PLH prévoit la construction de 88 logements pour la période 2019-2024. Ce nombre reste nettement plus élevé que celui des logements locatifs prévus dans l'ensemble des projets de construction (69 logements locatifs) énoncés ci-dessus, pour une période de 12 ans. L'ensemble des projets de construction (y compris le projet de centre-ville) ne permet pas d'atteindre l'objectif fixé par le PLH ; ceci bien que les opérations citées intègrent entre 26 et 30 % de logements locatifs.

On peut rappeler que pour les polarités bassins de vie et pôles relais, les logements sociaux doivent répondre à la déclinaison suivante en termes de financements : 40%PLAI / 40%PLUS / 20%PLS.

Concernant le bâtiment intergénérationnel et l'accueil des seniors, rappelons que ce type d'hébergement n'est pas un EHPAD, les seniors accueillis dans ces logements sont autonomes et souhaitent maintenir une vie sociale riche. Des activités avec l'école voisine ou d'autres structures peuvent être envisagées. Les espaces communs créés au sein du bâtiment ont pour objet de faciliter les rencontres.

Concernant les espaces verts, on remarque que le projet centre-ville conserve ou réaménage des espaces verts, préserve les arbres derrière le bâtiment intergénérationnel et crée un mail arboré. En revanche, dans la zone des 111 logements peu d'espaces sont réservés aux espaces verts publics.

4.4. Retard dans la réalisation

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Tel que soulevé dans les observations, la situation actuelle du marché de l'immobilier qui rend les transactions plus difficiles, la révision du PLU qui intègre les apports de la Loi climat et résilience et modifie les prescriptions du PLU, ne viendront-elles pas modifier l'équilibre financier de l'opération et retarder sa réalisation ?

L'attrait de la commune reste important, il est simple de constater que le nombre de DIA (ventes) ne faiblit pas 141 en 2022 contre 61 du 1^{er} janvier au 16/06/2023 soit une quasi-stabilité.

La loi climat et résilience sera bien évidemment prise en compte dans la révision du PLU, le projet tient déjà compte de cette loi puisqu'il n'artificialise aucun terrain au sens de la loi, la densification des centres bourgs fait partie de ces objectifs. La vente de l'immeuble intergénérationnel est actée avec un bailleur social la SDH y compris les 5 logements locatifs sociaux du projet situé au Nord et très certainement des BRS (Bail Réel Solidaire) seront mis à la vente par le même bailleur social pour d'autres logements prévus à l'acquisition.

Analyse du commissaire enquêteur

Malgré l'inflation qui s'installe et le durcissement de l'obtention des prêts, l'attractivité des T2 et des T3 résiste. Les appartements de 2 et 3 pièces, majoritaires dans le projet de requalification du centre-ville, figurent parmi les biens les plus prisés par les candidats à l'acquisition d'une résidence principale, comme par les investisseurs locatifs.

Il est également intéressant de noter que des logements prévus à l'acquisition pourront être vendus à l'aide d'un BRS (Bail Réel Solidaire). Ce dispositif permet d'augmenter et pérenniser la part du logement social sur la commune.

4.5. Dégradation du cadre de vie

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Beaucoup d'observations signalent que les constructions nouvelles et nombreuses entraînent une dégradation du cadre de vie : l'augmentation de la population conduit à une augmentation des nuisances. Sont concernées les circulations automobile en général et en particulier sur la route de Bourgoin. Elles aggravent les insécurités. Elles apportent plus de pollution chimique et les nuisances sonores sont accrues. En même temps, les voiries se dégradent ou sont inadaptées. Les trottoirs sont étroits ou absents et les bandes cyclables inexistantes.

Parallèlement, l'absence d'espaces verts, de parcs ou d'espaces de jeux sécurisés, est souvent citée. Le public qui s'est exprimé estime qu'un espace vert à la place d'un immeuble serait préférable. Plusieurs observations font remarquer que des habitants ont quitté Tignieu pour ces raisons. Comment pallier ce manque de nature ? Quels sont les espaces de détente, d'oxygénation, de rencontre disponibles sur la commune ?

Comme démontré précédemment pour le projet de l'immeuble intergénérationnel, les espaces verts sont conséquents, il en va de même pour le projet des 111 logements situé au Nord, vous noterez sur le plan masse PC2 du permis de construire la présence d'espaces verts et de jardins privatifs.



Au Nord du projet il s'agit d'une forêt urbaine et d'un cheminement piéton qui permettra l'accès en mode doux à la maison de santé, puis aux commerces du centre Bourg, dont la pharmacie, inscrits au SCoT comme éléments à conserver et à protéger, la collectivité a trouvé un accord avec le propriétaire pour l'acquisition de la prolongation du cheminement jusqu'au LETRAT sur les parcelles AR 451 et AR 255 concernées par un emplacement réservé inscrit au PLU. Chaque appartement en rez-de-chaussée a son jardin privatif.



Le plan général des travaux laisse imaginer un débouché sur la route de Bourgoin. Cette situation est-elle confirmée ? si oui, qu'elles en sont les modalités ?

Le débouché sur la route de Bourgoin n'est pas à l'usage des véhicules à moteur, il est prévu pour faciliter l'accès piéton et en toute sécurité aux services publics, Mairie, écoles et Maison de santé, les cheminements de couleur beige représentent des cheminements doux, la couleur grise aux voiries lourdes. Le programme est en recul de 5 mètres par rapport aux limites actuelles, cela permettra l'élargissement des trottoirs de la route de Bourgoin des feux tricolores de la Mairie jusqu'au carrefour du Tissage, site de l'ancienne usine.

Analyse du commissaire enquêteur

En ce qui concerne les nuisances (bruit, pollution, insécurité) il convient de remarquer que le nouveau quartier de l'Esplanade (= le projet de requalification du centre-ville) est un îlot d'habitat dont le seul accès motorisé se fait par le mail arboré. Il n'est pas prévu d'accès voiture par la rue de Bourgoin. Les habitants pénétreront dans cet espace uniquement pour stationner un véhicule à proximité de leur logement. On peut imaginer que la vitesse sera limitée, comme dans toute la zone d'habitat du projet.

La description des espaces verts dans le projet est éloquente, voire dithyrambique. *De larges espaces plantés ... L'implantation d'une micro-forêt ... un cadre de vie où, les arbres et les sols de pleine terre puissent apporter des îlots de fraîcheur ... ce grand parc linéaire boisé ... faire en sorte qu'un espace végétal, plantés par ces arbres nourriciers puissent faire qu'un avec l'habitat, etc ...*

Cette dimension de nature n'apparaît pas sur les plans. Au sujet des espaces verts, on constate que le projet de centre-ville présente des différences notables avec le schéma d'aménagement à respecter de l'OAP mairie (illustration page suivante). Les espaces verts publics centraux n'apparaissent plus. Des espaces végétalisés pourraient être réintroduits au cœur du nouveau quartier de l'Esplanade.

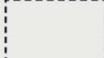
Les différents commerces et services du centre-ville sont actuellement dispersés le long de la rue de Bourgoin et dans le lotissement Letrat, sans être très éloignés les uns des autres. Il paraît important qu'un réseau de circulation piétons-cycles sécurisé les relie entre eux.

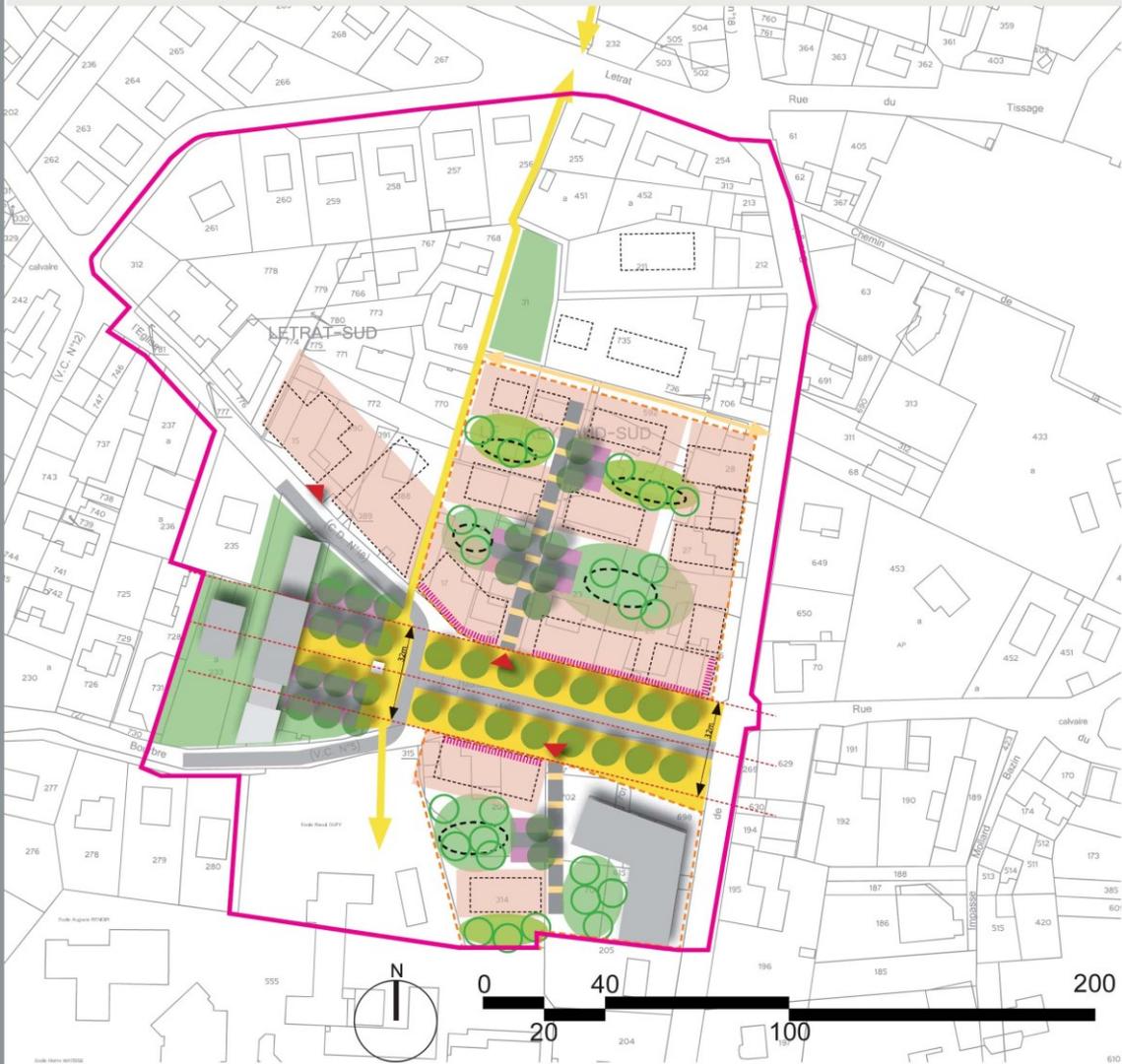
Aussi l'élargissement des trottoirs et la création de pistes cyclables seront essentiels à l'animation du centre-ville, tout comme l'ouverture de nouveaux cheminements doux en lien avec le projet de construction Esplanade.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

- RÈGLES GRAPHIQUES

légende

	périmètre de l'OAP		espace vert public ou collectif		allée mixte
	îlot		surface d'implantation		voirie principale
	Arbre de grand développement structurant		hypothèse d'implantation du bâti		itinéraire mode doux
	Arbre d'agrément		linéaire commercial ou tertiaire potentiel		cheminement piéton secondaire
	espace public		espace de jardin privé		espace de rétention des EP
					accès véhicule au lot
					poche de stationnement de surface



4.6. Équipements saturés

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Plusieurs observations argumentent sur la saturation des équipements pour dénoncer le présent projet de construction soumis à enquête. Sont cités principalement les équipements scolaires ou périscolaires. (3^e école primaire, collège, cantine, centre aéré). Quels sont les projets communaux destinés à satisfaire les besoins dans ces domaines ?

La population fraîchement arrivée ne conduit pas à la saturation des équipements, preuve en est la fermeture de deux classes primaires prévues pour l'année scolaire 2023/2024, ceci s'explique par la venue de nouveaux habitants issus de parcours résidentiels de 2^{ème} voire de 3^{ème} acquisition et donc parents au mieux de grands enfants, la forte progression des prix de l'immobilier liée entre autres au COVID implique que les jeunes tignolans sont dans l'obligation de quitter la commune pour acheter encore plus à l'Est de l'agglomération lyonnaise ou de trouver une location dans la première couronne, de plus le projet de 3^{ème} école sur le quartier des Brosses n'est pas abandonné. Il reste lié à la révision du PLU et à la manière dont la zone sera ouverte à l'urbanisation.

C'est pourquoi la collectivité a fait le choix de créer des logements T2/T3 plus à destination de jeunes couples soit en Bail Réel Solidaire soit en locatif aidé, afin de conserver cette population sur son territoire et ainsi pérenniser les services publics et principalement ses écoles.

Analyse du commissaire enquêteur

La fermeture de 2 classes prévue pour l'année prochaine constitue un indicateur fort sur l'évolution de la population scolaire. Les familles sont installées, les grands enfants sont maintenant au collège ou au lycée et le renouvellement par les jeunes couples semble difficile (peu de logements adaptés et coût élevé).

La construction de T3 et plus et le renforcement du parc locatif, prévus dans le projet visent à faciliter l'implantation des jeunes couples sur le territoire communal.

Si les observations de l'enquête soulignent un niveau proche de la saturation de la cantine et du centre aéré, elles ne citent pas les équipements sportifs ou culturels. La commune semble assurer sa mission de service public, même si chacun l'admet, le plan des circulations reste à améliorer (fluidité, sécurité, stationnement, état des voiries).

4.7. Budget communal étranglé

La taxe d'aménagement, générée par les autorisations de construction, est présentée par plusieurs contributions comme un complément de ressource au budget communal, sur lequel la construction et le fonctionnement de la salle du Triolet a eu et a encore un impact fort. Parallèlement, une contribution relève une forte augmentation (+ 23%) de la taxe foncière.

Quels précisions pouvez-vous apporter à ce sujet ?

Force est de constater que les recettes des communes s'amenuisent d'année en année, la taxe d'aménagement permet ainsi de faire participer les aménageurs, mais aussi les pétitionnaires des nouvelles constructions individuelles, aux créations d'infrastructures et de superstructures réalisées par le passé et à venir, exemple le stade de foot synthétique, la requalification de la route de Bourgoin sur sa partie Sud, le Triolet... et prochainement le Centre Social. Il est à noter que l'effort fiscal demandé aux habitants ne correspondait plus à la quantité de services offerts à la population ce qui pénalisait

les ressources de la commune, en outre les impôts locaux n'avaient subi aucune augmentation depuis 2005 soit depuis 17 ans.

Analyse du commissaire enquêteur

Monsieur le maire confirme une situation budgétaire tendue. Dans ce contexte, il rappelle l'usage de la taxe d'aménagement versée par les aménageurs et justifie le relèvement de la participation des propriétaires.

4.8. Commerces de ville fragiles

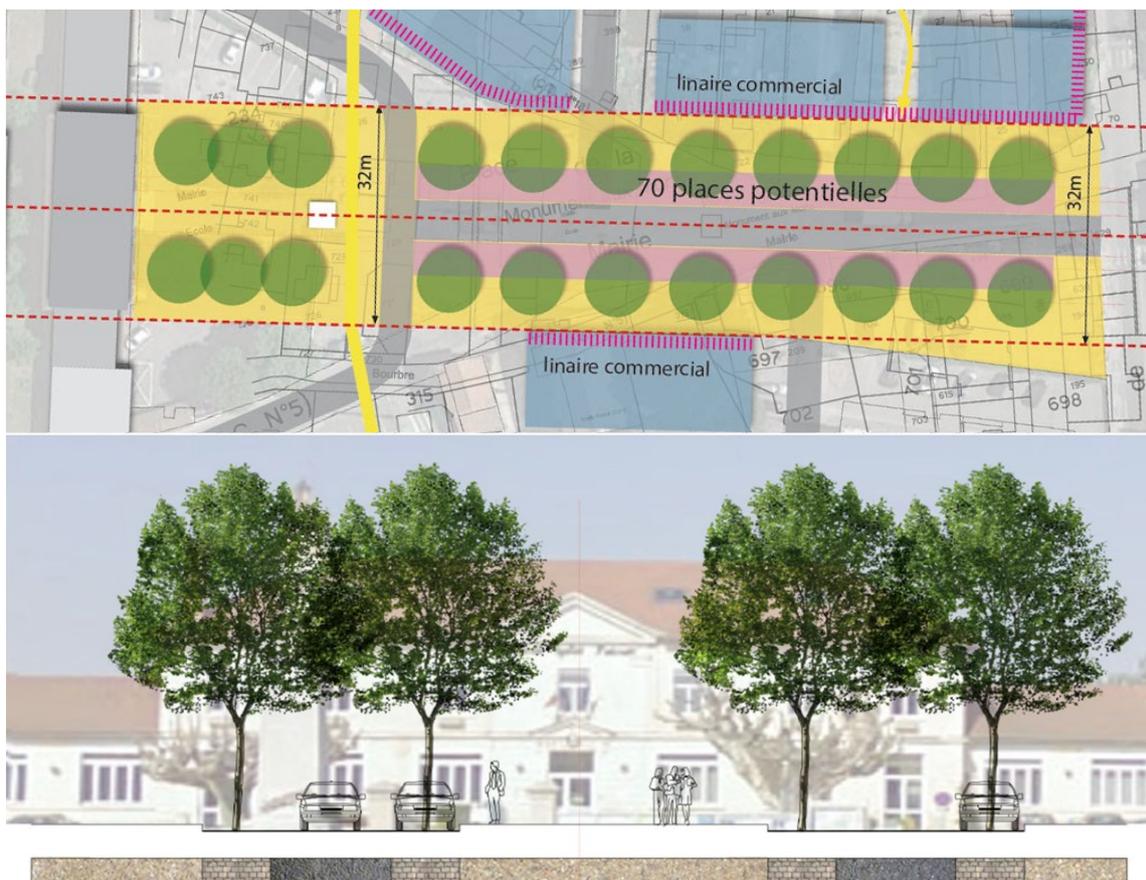
Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Le projet prévoit l'implantation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Plusieurs observations considèrent que l'offre commerciale est complète et déjà surdimensionnée. Le centre commercial concurrence les commerces de ville qui souffrent : l'épicerie n'a pas tenu longtemps, la boucherie a fermé.

D'autres contributeurs, certes conscients des difficultés, souhaiteraient voir s'implanter un centre de vie dans le centre-ville avec des commerces de bouche et de proximité (boulangerie, boucherie, coiffeur, épicerie ou superette, pharmacie...) et même un marché et un café-bar.

Quels sont les atouts qui permettraient de réussir l'animation du centre-ville à venir ?

En dehors du projet immobilier qui doit répondre aux besoins des tignolans, il est aussi prévu un projet urbain faisant partie de l'Opération de Revitalisation de Territoire de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné dont vous avez été destinataire et sur laquelle page 136 il est rappelé au paragraphe 11.1.3 les caractéristiques démographiques de la commune, mais aussi au paragraphe 11.1.6 page 141 exprime que l'offre commerciale est concentrée en dehors du centre bourg et que la municipalité souhaite créer un petit pôle de commerces de proximité, il est donc prévu un aménagement complet de cet espace public, voiries, cheminements doux, végétalisation, espace « place du marché » dont vous trouverez schématiquement l'esquisse ci-après :



Analyse du commissaire enquêteur

Il est intéressant de localiser les commerces et services de centre-ville qui ont résistés à la concurrence de la zone commerciale. Ils se situent majoritairement sur la rue de Bourgoin. On compte entre la pharmacie et la place de la mairie, la boulangerie, le salon de coiffure, le tabac loto presse, une restauration rapide, une agence immobilière, une auto-école et une pizzeria dans un rayon de 500m. Cette offre pourrait être consolidé par de nouveaux commerces de proximité implantés en façade des nouveaux bâtiments le long du mail arboré.



Insertion paysagère depuis la rue de Bourgoin

Image extraite du dossier soumis à enquête et annotée.

Sur l'illustration ci-dessus, on remarque que les feux tricolores de la rue de Bourgoin ne sont pas représentés.

Concernant le mail arboré, il convient de rappeler qu'il reste le tronc commun de la desserte de la rue du Bourbre et de la rue de l'église, fortement fréquentées. La superposition des fonctions, voies de circulation, zone de stationnement, accès mairie et école et place du marché en même temps qu'espace vert sécurisé et reposant, pourrait rendre délicate à trouver l'organisation spatiale et temporelle de cet espace public.

4.9. Utilité publique non démontrée

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Par l'ensemble des arguments évoqués ci-dessus, certains contributeurs estiment que ni l'utilité publique, ni l'intérêt général ne sont démontrés. A contrario, ils estiment que ce projet va à l'encontre des intérêts des habitants.

La justification apportée dans la notice explicative au paragraphe 4 me paraît trop succincte, même si on peut retrouver des arguments dans la description du projet. Elle mérite que les titres présentés soient développés.

JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

a) Amélioration de l'offre commerciale

L'opération de requalification du centre village propose une réelle alternative aux déplacements en voiture grâce à l'implantation de commerces de proximité. Développer le linéaire commercial et le nœud à l'angle des deux axes, répondant ainsi aux objectifs du SCoT : 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.

b) Amélioration du cadre de vie

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-forêt traversant le site du projet de Nord au sud jusqu'à la place de la mairie. Le projet final comportera une liaison Nord Sud arborée d'une superficie de 1 800m² Nous avons imaginé un cadre de vie où les arbres et les sols en pleine terre puissent apporter des îlots de fraîcheur. Le projet présenté propose une qualité et un équilibre dans la typologie des logements, et vient prendre appui sur l'armature urbaine existante, il est donc compatible avec les objectifs de la DTA en termes de cadre de vie de qualité et durable.

c) Mesures en faveur de la transition écologique

Création d'une mini forêt urbaine d'environ 1000m² correspondance des surfaces pleine terre ou équivalentes supérieures à 50% à noter également des terrasses et toits végétalisés permettant une meilleure gestion des eaux pluviales.

Calcul du coefficient de Biotope par Surface (CBS)			
Surface de l'unité foncière (A)			2 574 m ²
Types de surface	Surface (B)	Facteur de pondération (C)	Surface éco-aménagée (BxC)
Surfaces imperméables	1322.69	0	.00 m ²
Surfaces semi-ouvertes	135.63	0.5	67.82 m ²
Espaces verts sur dalle	16.64	0.7	11.65 m ²
Espaces verts en pleine terre	1065.34	1	1065.34 m ²
Planter la toiture	226	0.7	158.20 m ²
Surface éco-aménagée totale (D)			1303.00 m ²
Coefficient de Biotope par Surface (CBS) (D/A)			0.506
SOIT LE CBS EN % (x100)			50.6%

d) Réponse aux défis du vieillissement

Par l'accueil d'un nouveau programme de logements 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.

e) Création de logement locatifs sociaux

Conformément au PLH, il convient d'agir sur le parc existant (privé et public), de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, de développer une offre locative et abordable, de renforcer l'offre en logement social, à travers la production neuve, de favoriser le développement du locatif en réinvestissant le parc existant, mais aussi de prendre en compte les besoins spécifiques en renforçant l'offre en logement adapté sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées et entre autres de répondre aux besoins en hébergement d'urgence et d'insertion mais aussi de répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et actifs temporaires.

Analyse du commissaire enquêteur

Si la justification de l'utilité publique est un peu diluée dans la présentation du projet, de nombreux arguments sont avancés.

Le projet satisfait aux objectifs de limitation de l'étalement urbain, de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace, introduits par les loi SRU et ALUR. Il satisfait les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) inscrit dans le Plan Biodiversité et confirmé par la loi Climat et Résilience.

Le projet se justifie à travers les objectifs du SCoT et du PLH (paragraphe 2 et 3 ci-dessus) pour la production de logements et de logements locatifs sociaux (notamment pour des publics spécifiques (seniors et jeunes actifs). A ce sujet , il convient de rappeler que la commune de Tignieu Jameyzieu est très en retard pour les logements sociaux (4,6% du parc total de logements).

Cette logique de densification implique la mise en œuvre d'un habitat de qualité. Chaque logement doit évoluer dans un cadre de vie agréable à vivre.

Enfin, le projet se justifie par une revitalisation urbaine et commerciale du centre-ville. Il s'appuie sur une opération de revitalisation de territoire (ORT). L'ORT permet aux petites villes de mettre en œuvre un *projet global de territoire* pour renforcer les fonctions de centralité et conforter leur statut de villes dynamiques. Elle permet de revitaliser :

- le parc de logements,
- le parc des locaux commerciaux et artisanaux,
- le tissu urbain du centre-ville de la commune.

Le principe de l'aménagement de cet espace est validé dans le PLU (version d'avril 2018) par l'OAP mairie. L'OAP mairie présente un schéma d'aménagement quelque peu différent du projet centre-ville dans lequel on observe une plus forte présence d'espaces verts, notamment à l'intérieur de la zone d'habitat.

4.10. Lotissement Letrat

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

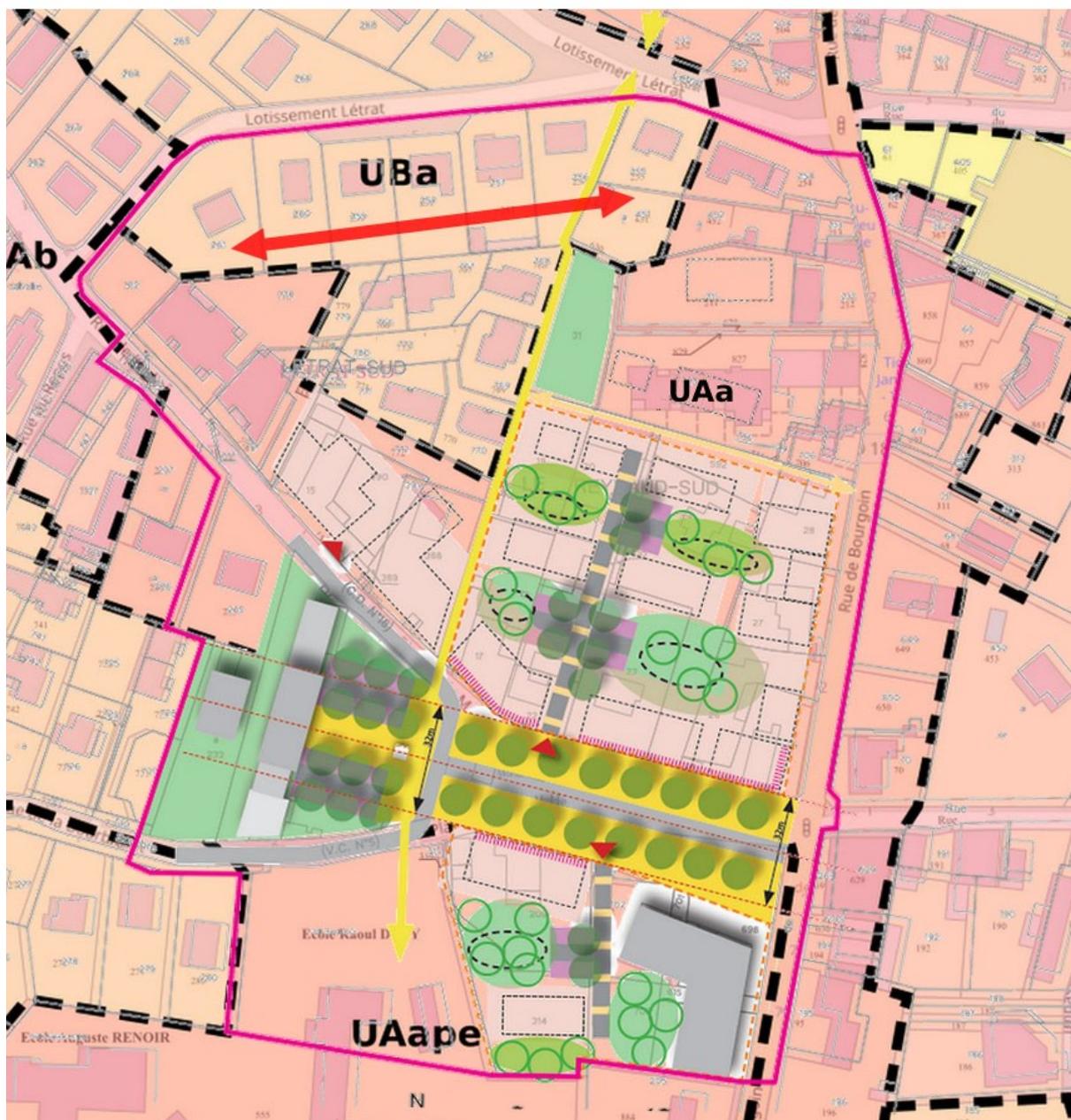
Plusieurs propriétaires du lotissement Letrat s'inquiètent de l'inclusion d'une partie du lotissement dans le périmètre l'OAP Mairie. Ils redoutent des objectifs qui seraient contraire au cahier des charges du lotissement.

Et dans le cadre du projet de requalification du centre-ville , ils s'opposent à la création de l'itinéraire mode doux entre les parcelles AR 0255, AR 0451 et AR 0256.

L'aménagement du quartier mairie sans lien avec les équipements du Letrat (maison de santé, centre social) et des commerces de la rue de Bourgoin serait regrettable. Quel maillage mode doux est envisagé dans le projet centre-ville ?

Si en effet le périmètre de l'OAP intègre 7 lots sur environ 50 du lotissement LETRAT, ceux-ci ne sont pas impactés par le zonage du projet puisqu'ils restent en secteur UBa soit pavillonnaire dense comme le reste du lotissement, flèche rouge sur le plan ci-dessous.

L'itinéraire mode doux, flèche jaune sur l'OAP, a pour objectif de limiter autant que faire se peut les petits trajets en voiture, comme démontrer précédemment le cheminement piéton est aussi inscrit au PLU sous l'emprise d'un emplacement réservé et en cours d'acquisition par la collectivité, de plus à aucun moment le cahier des charges, obsolète au demeurant, puisqu'il date des années 1960, ne s'oppose à la réalisation de cheminement piéton en terme d'urbanisme, même si un nombre conséquent de jurisprudences annule ce type de cahier des charges prenant en compte des règles d'urbanisme, par exemple : il inscrit un Coefficient d'Occupation des Sols devenu caduque depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 renforcé par la loi ALUR du 26 mars 2014, il interdit la construction de plus d'un logement sur chaque lot ce qui va à l'encontre du ZAN de la loi climat et résilience du 22 août 2021 etc.



Analyse du commissaire enquêteur

La commune confirme un accord avec les propriétaires pour ouvrir le cheminement doux précédemment inscrit au PLU (servitudes ER3) entre le projet centre-ville et le lotissement Letrat. Dans sa réponse au paragraphe 5 la commune écrit : *la collectivité a trouvé un accord avec le propriétaire pour l'acquisition de la prolongation du cheminement jusqu'au LETRAT sur les parcelles AR 451 et AR 255 concernées par un emplacement réservé inscrit au PLU.*

4.11. Fermeture du chemin des Tournes

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

La fermeture à la circulation automobile du chemin des Tournes inquiète certaines personnes. Elles indiquent des contournements plus longs qui risquent d'aggraver la circulation au centre-ville.

Par ailleurs, l'éventuel itinéraire de remplacement par le chemin du Prieuré semble difficile dans la traversée de Jameyzieu.

Quelles mesures seront prises pour lever les craintes qui se sont exprimées ?

Ces chemins devraient être à l'usage unique des riverains, les contraintes imposées par la création d'une voie piétonne et cycles renforce l'idée que seules les routes départementales doivent être empruntées pour le transit, la commune est traversée par 6 RD du Nord au Sud et d'Est en Ouest, la fermeture de cette voie a fait l'objet de débats publics, d'ateliers et fait partie du Schéma directeur mode doux qui a été approuvé en conseil municipal, elle permet la liaison douce du quartier de Jameyzieu au quartier du Centre Bourg et ce en toute sécurité.

Analyse du commissaire enquêteur

La volonté de créer un réseau des modes de déplacements actifs sécurisé facilite le changement des comportements pour les mobilités de proximité. Le chemin des Tournes reste un itinéraire utilisé par les automobilistes habitant à proximité. Ses dimensions réduites n'autorisent pas un trafic intense. Les inquiétudes soulevées par certains utilisateurs semblent pouvoir être levées par une déviation par le chemin du Prieuré ou la rue de la Chapelle et au-delà par les départementales 18 et 24, sans provoquer des transferts de circulation importants.

4.12. Expropriation

Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

De nombreuses observations dénoncent la procédure (déclaration d'utilité publique et parcellaire) qui peut conduire à l'expropriation des propriétaires qui s'attachent à leurs biens. On comprend la violence d'une telle opération et on entend la désapprobation exprimée par les habitants. Dans quelles mesures la négociation avec les propriétaires concernées pourrait-elle être réactivée ?

J'ai contacté les propriétaires en juillet 2021 et je souhaitais les recevoir avant le lancement de la procédure de DUP, je n'ai pas reçu de réponse et ce malgré de nombreuses relances.

En amont de la procédure de DUP une information a été donnée aux familles sur cette procédure. Après le lancement de la procédure, la famille JACQUETON a accepté de me rencontrer j'ai conseillé au représentant de la famille Monsieur SIMONIN, gendre de Mme JACQUETON, de trouver un accord amiable directement avec l'aménageur et qu'importe le prix il n'y aurait aucune volonté de préempter de la part de la Mairie.

Analyse du commissaire enquêteur

J'entends le ressenti de la population qui exprime sa solidarité envers une famille concernée par une procédure d'expropriation, de plus concernant une famille originaire de Tignieu.

La procédure de déclaration d'utilité publique est un outil mobilisable pour procéder à l'acquisition des immeubles ou des droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique. Cette procédure est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité".

Néanmoins, une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Concernant la propriété Jacqueton (parcelle AP23), il est clair que la propriétaire, âgée, qui héberge 2 parents ne souhaite pas quitter sa maison, ni vendre son bien. De surcroît, habitante de Tignieu depuis son enfance, le départ de cette maison, construite par des artisans locaux, constitue une déchirure profonde. Toutefois, madame Jacqueton indique qu'elle a engagé des démarches, aujourd'hui sans résultat, pour trouver une autre habitation qui pourrait continuer de jouer le rôle de maison familiale, hors de Tignieu Jameyzieu.

Aujourd'hui, les longues négociations en cours avec l'aménageur pourraient aboutir. La commune confirmant par écrit, qu'elle n'a pas la volonté de préempter ce terrain.

Concernant la propriété Flamand (parcelle AP27), les propriétaires s'inquiètent de l'issue de la procédure sans toutefois manifester d'empressement. La commune et l'aménageur, considérant que l'acquisition de cette parcelle n'est pas nécessaire à la réalisation de l'opération, ne mettent pas la pression sur les propriétaires, qui ne se sont pas manifestés pendant l'enquête.

5. CONCLUSIONS

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont éditées dans 2 documents séparés. L'un relatif à la demande de déclaration d'utilité publique, l'autre concernant l'enquête parcellaire.

6. ANNEXES

En annexes, dans un dossier séparé, sont reproduits le courrier adressé à la commune de Tignieu Jameyzieu et la réponse de monsieur le Maire.

Le 30 juin 2023,
Le commissaire enquêteur,
Michel PUECH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Puech', written over a light-colored rectangular background.

PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUETE PARCELLAIRE

Enquête publique du 15 mai au 31 mai 2023

Annexes

**Maitre d'ouvrage : Commune de Tignieu-Jamezyieu
Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête du 20 avril 2023
Enquête Tribunal administratif n° E230054/38 du 5 avril 2023**

Le commissaire enquêteur : Michel Puech

Documents annexés

- 1. Courrier adressé à la commune : Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur**
- 2. Réponse de la commune de Tignieu Jameyzieu**
- 3. Procès-verbal d'affichage de la police municipale**

Michel PUECH
Commissaire enquêteur

Grenoble, le 20 juin 2023

3, avenue de l'Europe
38120 Saint Egrève
Téléphone : 06 46 06 59 58

Monsieur Jean Louis Sbaffe
Maire de Tignieu Jameyzieu
10, place de la mairie
38230 Tignieu Jameyzieu

Objet : Enquête publique : Projet de requalification du centre-ville

Monsieur le maire,

La période de consultation de l'enquête publique conjointe concernant l'utilité publique et le parcellaire du projet de requalification du centre-ville s'est terminée le 31 mai 2023.

Avant de terminer la rédaction du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, je vous adresse un résumé et une synthèse des observations recueillies pendant l'enquête et je vous sollicite pour obtenir des réponses aux questions posées.

Cet échange permet d'argumenter sur les sujets ouverts par le public et de préparer l'avis du commissaire enquêteur.

RESUME DES OBSERVATIONS INSCRITES SUR LES REGISTRES ET NOTEES PENDANT LES PERMANENCES

Ordre et origine de l'observation	Noms et adresse	Contenu des remarques
1	Monsieur Georges PLAZIS Permanence n°1	S'inquiète des constructions qui pourront intervenir sur les parcelles voisines de son habitation. 25 rue de l'église. Bien qu'hors du projet soumis à enquête, relecture du PLU (pièces graphiques et règlement) pour son information. Monsieur Sbaffe de passage dans le couloir, signale que l'OAP Mont Ouest-Rue de l'église sera modifiée dans le cadre de la révision du PLU en cours. ⇒ Suivre l'écriture du PLU en cours, prendre RDV avec le service urbanisme
2	Madame Françoise CHOVET Monsieur Joël CHOVET Permanence n°1	Habitants la commune, ils sont venus pour prendre connaissance du projet. Sans avis.

3	Madame Odette JACQUETON Monsieur JACQUETON RDV avant la permanence n°3	Madame Jacqueton regrette de ne pas avoir été informée du projet lors de sa conception. Elle déclare avoir été mise devant le fait accompli. Elle considère que sa maison, construite par des artisans locaux, présente des prestations structurelles de qualité. L'habitation sur 2 étages et la vitrine présentent un potentiel d'aménagement important. Les propriétaires sont informés de la procédure en cours. Madame Jacqueton a engagé des démarches pour trouver une autre habitation qui pourrait continuer de jouer le rôle de maison familiale, hors de Vignieu Jamezyieu. Les négociations avec le promoteur sont suivies par le gendre de Madame Jacqueton. Elle envisage d'accepter une transaction sur la base des dernières propositions.
4	Madame Fiorella CASTOR Madame Maria MAGNER	Expriment leur désapprobation du projet. Elles expriment leur indignation face à des expropriations imposées. Elles dénoncent l'augmentation incessante des constructions, à laquelle elles opposent l'insuffisance des infrastructures routières et des équipements. Constatant que des habitants partent de la commune dans laquelle ils ne se sentent pas bien, elles demandent un développement modéré qui assure la sécurité et le bien-être des habitants. Insistent sur l'absence d'espaces verts et de jeux sécurisés.
5	Madame Brigitte COMTE	Désapprouve totalement le projet. Dénonce la folie commerciale et foncière entreprise depuis 10 ans sur Tignieu. Considère : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'il y a eu trop de nouvelles constructions ces dernières années • Qu'il n'est pas nécessaire de créer de nouveaux commerces et services • Réfute le droit de chasser les gens de leur habitation Et demande de préserver le cadre de vie de la commune. Signale que le lotissement Létrat, dans lequel elle habite, est inclus dans le périmètre de l'OAP Mairie et craint un nouveau projet communal qui pourrait l'impacter directement.
6	Madame Yvette CHARBOTEL	Se déclare absolument contre le projet. Dénonce la construction d'immeubles ; ressent un surpeuplement et des nuisances. Demande la préservation du cadre de vie verdoyant de la commune rurale qu'elle est. S'indigne de l'expropriation des propriétaires.
7	Madame France CIANCHETTI	S'oppose au projet en dénonçant les constructions en masse sur Tignieu alors que les équipements (école, collège, cantine) ne suivent plus. S'indigne de l'expulsion des habitants qui résident chez eux. Rappelle que la circulation est difficile et sera aggravée par la fermeture du chemin des Tournes.
8	Signature illisible	S'oppose aux nouvelles constructions qui génèrent du bruit . Demande l'aménagement de la rue du Gambaud.
10	Madame Françoise NIZOT Monsieur Alain NIZOT	Désapprouvent ce projet qui va à l'encontre des intérêts des habitants. Considérant les 9 immeubles déjà construits, s'expriment contre toute nouvelle augmentation de la population du bourg. Signalent que les infrastructures ne suivent pas (aucun parking, aucune zone verte, voiries dégradées, aucun trottoir correct, cantine neuve surchargée). Considèrent que la voie piétonne de l'Eglise à Letrat n'est pas utile. Sont consternés par l'idée de l'expropriation.
11	3 signatures illisibles	Demande de stopper les constructions et de surcroit les expropriations. Demandent des espaces verts et une nouvelle école. Considère que ce projet va à l'encontre des intérêts des habitants.
12	Madame Amandine RICHARD Monsieur Sébastien RICHARD	Demandent d'arrêter les constructions et dénoncent l'expropriation des habitants. Estiment que les infrastructures de la commune (parking, cantine, périscolaire, centre aéré, routes) ne sont pas adaptées pour accueillir des habitants supplémentaires. Reprennent la même phrase que dans les 2 observations précédentes, considèrent que le projet va à l'encontre des intérêts des habitants.
13	Madame Marie-Françoise MOGE Monsieur François MOGE	Estiment que les constructions sur Tignieu sont suffisantes. Dénoncent l'évolution du village en commune dortoir avec trop d'immeubles et de béton. Demandent des espaces verts.

14	Monsieur Jean-Yves MAZABRARD + Permanence n°3	<p>Ancien élu d'opposition à Tignieu, monsieur Mazabrard réfute l'intérêt général et public de ce projet. Il argumente que les objectifs du production de logements retenus par le SCoT sont déjà atteints par les permis de construire accordés. Il avance que l'absence d'aménagement routier va aggraver les problèmes de circulation et de sécurité, notamment sur la route de Bourgoin. Il annonce que le budget de l'opération ne sera plus équilibré du fait de la révision du PLU qui modifie les règles de construction.</p> <p>Reprenant chacune les justifications de l'utilité publique, il s'inscrit en faux. Faux pour l'amélioration de l'offre commerciale. Il souligne la fragilité des commerces existants et rappelle que le préfet s'est inquiété des effets des zones commerciales sur les commerces de proximité lors du SCoT de 2019. Faux pour l'amélioration du cadre de vie. Il considère que la construction des nouveaux logements constituera une source de nuisances en termes de circulation et de pollution.</p> <p>Faux pour les mesures en faveur de la transition écologique. Considérant l'absence de réalisation pour les mobilités actives, pour les espaces verts, les parcs et l'augmentation de la pollution dans le secteur, monsieur Mazabrard considère que cette situation va à l'encontre de l'objectif annoncé.</p> <p>Faux pour la réponse aux défis du vieillissement. Il estime que la création de la maison intergénérationnelle dans un espace restreint, à proximité de l'école primaire génératrice de bruit n'est pas une réponse adaptée au problème.</p> <p>Concernant la création de logements locatifs sociaux, il craint l'entassement de la population et l'augmentation des incivilités.</p> <p>Par ailleurs, face à l'accroissement de la population, il regrette l'absence de nouveaux équipements et notamment l'abandon du projet de la 3^e école.</p> <p>Il signale que la volonté de créer un cheminement doux depuis le secteur du projet vers le centre de santé est compromis. Il précise que le lotissement possède un cahier des charges et que les propriétaires y sont hostiles.</p> <p>Oralement, monsieur Mazabrard m'a fait part du déficit de fonctionnement de la salle du Triolet et de son impact sur la trésorerie communale déjà fragilisée. Il souligne la très forte augmentation de la taxe foncière en 2022.</p> <p>Enfin, il considère que la désignation de l'opération par la requalification du centre-ville est inadaptée.</p>
15	Madame Aurélie HASSAPIS	<p>Constata que la commune perd en qualité de vie parallèlement à la construction d'immeubles qui la défigure.</p> <p>Explique que les jeunes préfèrent habiter à proximité de Lyon et que les petits logements (T2) ne pourront pas satisfaire les besoins des familles.</p> <p>Signale que l'accès à l'école, devant l'ancienne boucherie est trop étroit et demande que le projet élargisse le trottoir, pour le confort et la sécurité des enfants et des familles.</p>
16	Madame Amandine AMIOVOCI	<p>S'exprime clairement contre le projet. Dénonce la pléthore de projets immobiliers alors que les structures (écoles, parkings, cantines) ne sont pas adaptées.</p> <p>S'indigne contre la démarche d'expropriation.</p>
17	Monsieur Clément SOUQUIERES	<p>Regrette le manque d'information et demande un référendum local et des réunions publiques avant d'engager un projet très coûteux</p>
18	Madame Monique POIGNONNEC + permanence n°3	<p>Déplore l'urbanisation galopante de Tignieu et s'inquiète de la capacité des réseaux à répondre à ce développement.</p> <p>Dénonce des infrastructures routières insuffisantes, des équipements saturés ou inexistants et la suppression de la poste !</p> <p>Signale que la taxe foncière a augmenté de 23% en 2022.</p> <p>Joint le flyer-enquête de la mairie concernant "les plus de 70 ans intéressés par un logement locatif à la vente" et dénonce l'inflation des constructions.</p>
19	Madame Lamia PEREZ Monsieur Mathieu PEREZ	<p>Expriment leur très forte désapprobation au projet. Déplore l'urbanisation toujours plus importante entraînant une saturation (automobile) autour du secteur de la mairie.</p> <p>Déplore la dégradation du cadre du vie du fait de sa saturation.</p>

20	Monsieur Roger MELQUIONI	Ancien exploitant agricole et conseiller municipal de 77 à 83, monsieur Melquioni pose la question de l'utilité publique du projet. Il considère que la construction de nouveaux logements ne répond ni à l'utilité publique, ni à l'intérêt général compte tenu des opérations déjà en cours. Il estime que les propriétés communales incluses dans le projet auraient dû être réservées à la création d'un parc. Il s'oppose au projet en expliquant que l'augmentation de la population est source de problèmes, les besoins en infrastructures et en personnels augmentent mais ne sont pas satisfaisants et la qualité de vie se dégrade. Il explique que les constructions de logements génèrent une taxe d'aménagement qui viendrait soutenir le budget communal. Parallèlement, il signale que l'OAP Mairie inclut une partie du lotissement Letrat qui possède un cahier des charges.
21	Madame Sabine LAURENTI Monsieur Bruno MERIGARD + Permanence n°3	Se disent en accord avec les arguments de l'observation n°4 de mesdames Castor et Magner, tout en exprimant leur souhait de voir se développer un véritable centre de vie dans le cadre de ce projet qui s'appuie sur des commerces de proximité (boulangerie, boucherie, coiffure, épicerie, pharmacie, ...et un marché, un café). S'inquiètent de la fermeture du chemin des Tournes qui outre le désagrément que cette fermeture va produire, risque d'aggraver les encombrements au centre-ville.
22	Madame BOSLOUP Permanence n°3	Employée communale au service scolaire, s'intéresse pour information sur le projet. A mes questions, me confirme la fermeture de 2 classes en primaire l'an prochain, des effectifs complets à la cantine et en périscolaire et des enfants en liste d'attente pour le centre de loisirs des moins de 6 ans.

NOTES RETENUES DE LA RENCONTRE AVEC MONSIEUR JEAN LOUIS SBAFFE, MAIRE DE TIGNIEU JAMEYZIEU

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, Monsieur Sbaffe m'indique avoir rencontré les propriétaires, notamment la famille Jacqueton (parcelle AP23) et que l'opération pourrait être réalisée sans l'acquisition de la propriété Flamand (AP27).

Il précise que l'opération s'inscrit dans une ORT (opération de revitalisation du territoire) pilotée par la communauté de communes des Balcons du Dauphiné. La convention devrait être signée en juillet 2023.

Créée en 2018 par l'article 157 de la loi ELAN, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un outil au service des collectivités locales volontaires pour la mise en œuvre de leur projet global de territoire visant la consolidation de fonctions de centralité qui bénéficient à tous.

Monsieur Sbaffe précise que les logements seront vendus avec un BRS (bail réel solidaire) afin de pérenniser le statut du logement social.

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession à la propriété créé par la loi MACRON, le 6 août 2015. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable. Le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Monsieur Sbaffe confirme la répartition des logements locatifs sociaux et des logements en acquisition.

Il me confirme que les permis de construire des 2 opérations de la place de la mairie ont été accordés.

Parallèlement, il précise que l'infrastructure routière communale n'est plus adaptée et qu'une étude est en cours. Par ailleurs, un Programme d'action des mobilités est en cours à l'échelle de la CCBD. Dans le cadre de l'OAP Mairie, la commune souhaite réaliser un cheminement doux sécurisé entre le projet et la maison de santé. Les changements de comportement par rapport au transport collectif pourraient être accélérés avec la création de la station de Train-Tram qui serait créé à Tignieu sur l'ancienne voie ferrée de l'Est lyonnais.

Il explique que les espaces verts de centre-ville existent à Pont de Chérucy. Cette ville a été créée par un décret impérial de Napoléon III en juillet 1867 par démembrement de Tignieu-Jamezyeu, Chavanoz et Charviat. Ces communes ont été démunies de leurs espaces verts centraux. Il existe sur la commune un espace naturel sensible local, l'ENS de la Léchère, géré par la commune.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif (95%). Les eaux sont traitées à la station d'épuration de Chavanoz (LYSED) en cours d'agrandissement.

SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En premier lieu, nous devons remarquer que le public qui s'est exprimé est très majoritairement contre le projet.

✓ Information du public

L'information du public sur la tenue d'une enquête est fondamentale.

Au-delà des parutions faites dans deux journaux d'annonces légales, le Dauphiné Libéré et les affiches de Grenoble et du Dauphiné, par les services de la préfecture de l'Isère, bureau du droit des sols et de l'animation juridique, 15 jours avant le début de l'enquête, puis réinsérés dans les mêmes journaux immédiatement après le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a souhaité que d'autres canaux de communication soient utilisés.

L'affichage a été fait sur le panneau d'affichage de la mairie et sur les 3 panneaux lumineux de la commune comme l'atteste le PV de la police municipale.

L'information était également disponible sur le facebook de la commune et l'application panneau pocket.

Deux observations font état d'un manque d'information ou encore regrettent une période trop courte d'enquête. Un rédacteur demande la mise en œuvre d'une démarche participative avec des réunions publiques et la tenue d'un référendum.

Une concertation préalable dans le cadre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme a été organisée sur le projet. Pouvez-vous indiquer les dates de cette consultation ? Le bilan de la concertation n'est pas joint au dossier d'enquête. Pouvez-vous nous le transmettre ? Quels enseignements le maître d'ouvrage en a tirés ?

✓ Trop de logements collectifs

Les observations du public font remarquer que de nombreux immeubles ont été construits ces dernières années à Tignieu. Plusieurs projets de construction doivent encore sortir de terre. Le public dénonce un excès de constructions de logements collectifs. Monsieur Mazabrard souligne que les objectifs du SCoT sont atteints au vu des permis accordés. D'autres personnes signalent que la population a été multipliée par 3 en 20 ans.

Le projet est-il en accord avec le PLH 2019-2024 des balcons du Dauphiné pour la production de logements et de logements sociaux sur la commune de Tignieu Jameyzieu ?

L'enquête entreprise par la commune (tract remis par madame Poignonnet) fait état de 362 logements à construire prochainement. Sur l'ensemble de ces opérations 69 logements sont réservés à la location. Cette enquête concerne les + de 70 ans. Pouvez-vous préciser ses objectifs ?

✓ Des T2 trop petits pour accueillir les familles et un cadre trop bruyant pour les seniors

Les plans disponibles indiquent une forte proportion de logements de petite taille (T2). Certaines remarques signalent qu'ils sont inadaptés pour accueillir des familles et que les jeunes préfèrent habiter plus proche des centres-villes (Lyon). Pouvez-vous fournir la typologie des logements de l'ensemble de l'opération et justifier des choix effectués ?

Le bâtiment intergénérationnel réserve 17 logements pour des seniors. Plusieurs remarques soulignent l'inadaptation du projet :

- Le bruit de l'école (entrée / sortie + récréations) n'est pas adapté au repos des personnes âgées.
- Le cadre très minéral (absence d'espace vert) n'est pas propice à la promenade.

- Les logements seniors sont inscrits dans un bâtiment totalement réservé à la construction de logements sociaux.

Des adaptations constructives sont-elles prévues pour réduire ou compenser les éventuels désagréments énoncés ?

✓ Retard dans la réalisation

Tel que soulevé dans les observations, la situation actuelle du marché de l'immobilier qui rend les transactions plus difficiles, la révision du PLU qui intègre les apports de la Loi climat et résilience et modifie les prescriptions du PLU, ne viendront-elles pas modifier l'équilibre financier de l'opération et retarder sa réalisation ?

✓ Dégradation du cadre de vie

Beaucoup d'observations signalent que les constructions nouvelles et nombreuses entraînent une dégradation du cadre de vie : l'augmentation de la population conduit à une augmentation des nuisances. Sont concernées les circulations automobile en général et en particulier sur la route de Bourgoin. Elles aggravent les insécurités. Elles apportent plus de pollution chimique et les nuisances sonores sont accrues. En même temps, les voiries se dégradent ou sont inadaptées. Les trottoirs sont étroits ou absents et les bandes cyclables inexistantes.

Parallèlement, l'absence d'espaces verts, de parcs ou d'espaces de jeux sécurisés, est souvent citée. Le public qui s'est exprimé estime qu'un espace vert à la place d'un immeuble serait préférable. Plusieurs observations font remarquer que des habitants ont quitté Tignieu pour ces raisons. Comment pallier ce manque de nature ? Quels sont les espaces de détente, d'oxygénation, de rencontre disponibles sur la commune ?

Le plan général des travaux laisse imaginer un débouché sur la route de Bourgoin. Cette situation est-elle confirmée ? si oui, qu'elles en sont les modalités ?

✓ Équipements saturés

Plusieurs observations argumentent sur la saturation des équipements pour dénoncer le présent projet de construction soumis à enquête. Sont cités principalement les équipements scolaires ou périscolaires. (3^e école primaire, collège, cantine, centre aéré). Quels sont les projets communaux destinés à satisfaire les besoins dans ces domaines ?

✓ Budget communal étranglé

La taxe d'aménagement, générée par les autorisations de construction, est présentée par plusieurs contributions comme un complément de ressource au budget communal, sur lequel la construction et le fonctionnement de la salle du Triolet a eu et a encore un impact fort. Parallèlement, une contribution relève une forte augmentation (+ 23%) de la taxe foncière.

Quels précisions pouvez-vous apporter à ce sujet ?

✓ Commerces de ville fragiles

Le projet prévoit l'implantation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Plusieurs observations considèrent que l'offre commerciale est complète et déjà surdimensionnée. Le centre commercial concurrence les commerces de ville qui souffrent : l'épicerie n'a pas tenu longtemps, la boucherie a fermé.

D'autres contributeurs, certes conscients des difficultés, souhaiteraient voir s'implanter un centre de vie dans le centre-ville avec des commerces de bouche et de proximité (boulangerie, boucherie, coiffeur, épicerie ou superette, pharmacie...) et même un marché et un café-bar.

Quels sont les atouts qui permettraient de réussir l'animation du centre-ville à venir ?

✓ Utilité publique non démontrée

Par l'ensemble des arguments évoqués ci-dessus, certains contributeurs estiment que ni l'utilité publique, ni l'intérêt général ne sont démontrés. A contrario, ils estiment que ce projet va à l'encontre des intérêts des habitants.

La justification apportée dans la notice explicative au paragraphe 4 me paraît trop succincte, même si on peut retrouver des arguments dans la description du projet. Elle mérite que les titres présentés soient développés.

✓ Lotissement Letrat

Plusieurs propriétaires du lotissement Letrat s'inquiètent de l'inclusion d'une partie du lotissement dans le périmètre l'OAP Mairie. Ils redoutent des objectifs qui seraient contraire au cahier des charges du lotissement.

Et dans le cadre du projet de requalification du centre-ville, ils s'opposent à la création de l'itinéraire mode doux entre les parcelles AR 0255, AR 0451 et AR 0256.

L'aménagement du quartier mairie sans lien avec les équipements du Letrat (maison de santé, centre social) et des commerces de la rue de Bourgoïn serait regrettable. Quel maillage mode doux est envisagé dans le projet centre-ville ?

✓ Fermeture du chemin des Tournes

La fermeture à la circulation automobile du chemin des Tournes inquiète certaines personnes. Elles indiquent des contournements plus longs qui risquent d'aggraver la circulation au centre-ville.

Par ailleurs, l'éventuel itinéraire de remplacement par le chemin du Prieuré semble difficile dans la traversée de Jameyzieu.

Quelles mesures seront prises pour lever les craintes qui se sont exprimées ?

✓ Expropriation

De nombreuses observations dénoncent la procédure (déclaration d'utilité publique et parcellaire) qui peut conduire à l'expropriation des propriétaires qui s'attachent à leurs biens. On comprend la violence d'une telle opération et on entend la désapprobation exprimée par les habitants. Dans quelles mesures la négociation avec les propriétaires concernées pourrait-elle être réactivée ?

Dans la mesure du possible, je vous prie de me faire parvenir une réponse à ces questions dans le délai d'une semaine. Le rapport devant être rendu à la fin du mois de juin.

Veillez agréer, monsieur le maire, mes respectueuses salutations.

Le commissaire enquêteur,
Michel PUECH





VILLE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

Monsieur Michel PUECH
Commissaire enquêteur
3, avenue de l'Europe
38120 Saint Egrève

Affaire suivie par B TSCHUDI
Directeur de projets

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous trouverez ci-dessous les réponses aux questionnements posés dans votre courrier du 20/06/2023 et faisant suite à la clôture de l'enquête publique dont la dernière permanence a eu lieu le 31 mai 2023.

J'ajoute un complément d'information évoqué lors de notre entretien :

Monsieur Sbaffe précise que les logements seront vendus avec un BRS (bail réel solidaire) afin de pérenniser le statut du logement social.

Précise que l'option d'aller vers le BRS est à envisager pour permettre aux primo-accédants de venir s'installer sur la commune et de pérenniser ces logements dans le parc social.

Je reprends donc vos questions dans le texte et y apporte les réponses en caractères bleus et en italique.

L'information du public sur la tenue d'une enquête est fondamentale.

...

Une concertation préalable dans le cadre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme a été organisée sur le projet. Pouvez-vous indiquer les dates de cette consultation ? Le bilan de la concertation n'est pas joint au dossier d'enquête. Pouvez-vous nous le transmettre ? Quels enseignements le maître d'ouvrage en a tirés ?

La présentation du projet a eu lieu lors de commissions d'urbanisme, dans lesquelles siègent les élus de l'opposition et lors d'un bureau municipal dont les participants sont tous les élus de la majorité.

Il n'y a pas eu de réunion publique à ce jour, elle sera envisagée lorsque nous aurons la certitude que le projet peut être mené.

En avant-propos de votre synthèse

En premier lieu, nous devons remarquer que le public qui s'est exprimé est très majoritairement contre le projet.

En règle générale les personnes qui sont pour ou qui n'ont pas d'avis contraire ne se déplacent pas.

✓ Trop de logements collectifs

Les observations du public font remarquer que de nombreux immeubles ont été construits ces dernières années à Tignieu. Plusieurs projets de construction doivent encore sortir de terre. Le public dénonce un excès de constructions de logements collectifs. Monsieur Mazabrard souligne que les objectifs du SCoT sont atteints au vu des permis accordés. D'autres personnes signalent que la population a été multipliée par 3 en 20 ans.

Le projet est-il en accord avec le PLH 2019-2024 des balcons du Dauphiné pour la production de logements et de logements sociaux sur la commune de Tignieu Jameyzieu ?

Le projet est en accord avec le PLH et le SCoT

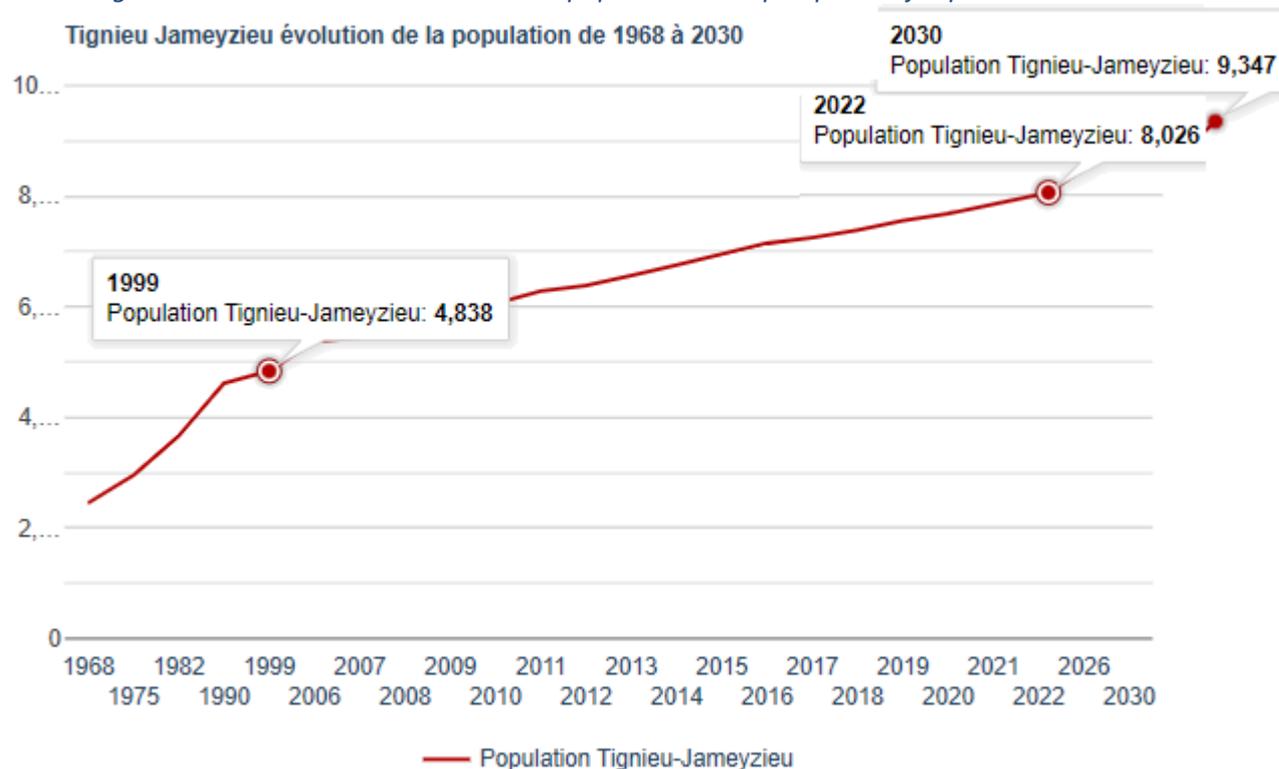
Vous noterez sur le tableau ci-dessous l'évolution de la population de Tignieu Jameyzieu depuis 1968

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	2 454	2 959	3 666	4 616	4 838	5 624	6 559	7 555

[Sources insee.fr](https://www.insee.fr)

Le montage ci-dessous montre l'évolution de la population et la prospective jusqu'à 2030



[Sources ville-data](#)

On note une évolution plus forte de 1968 à 1990 et une évolution constante quasi en ligne droite de 1990 à nos jours soit une moyenne sur la période de 2.41%/an. Les chiffres officiels démontrent que la population n'a pas triplée en 20 ans, elle n'a même pas doublé en 23 ans. A titre indicatif, la population du périmètre du SCoT a augmenté de 60 000 habitants en 50 ans pour être aujourd'hui à 104 000 habitants environ.

L'enquête entreprise par la commune (tract remis par madame Poignonnet) fait état de 362 logements à construire prochainement. Sur l'ensemble de ces opérations 69 logements sont réservés à la location. Cette enquête concerne les + de 70 ans. Pouvez-vous préciser ses objectifs ?

L'objectif principal de cette enquête menée lors de la distribution des colis de fin d'année à destination des aînés était de connaître les besoins réels des personnes âgées et la proportion de logements adaptés à imposer aux bailleurs sociaux et aux aménageurs lors de ventes.

- ✓ Des T2 trop petits pour accueillir les familles et un cadre trop bruyant pour les séniors

Les plans disponibles indiquent une forte proportion de logements de petite taille (T2). Certaines remarques signalent qu'ils sont inadaptés pour accueillir des familles et que les jeunes préfèrent habiter plus proche des centres-villes (Lyon). Pouvez-vous fournir la typologie des logements de l'ensemble de l'opération et justifier des choix effectués ?

Pour le projet concerné par la DUP soit 111 logements ils se décompose comme suit :

1 Pièce : 2 - 2 Pièces : 51 - 3 Pièces : 37 - 4 Pièces : 17 - 5 Pièces : 4

Pour l'immeuble intergénérationnel 38 logements : 2 Pièces : 24 - 3 Pièces : 14

Historiquement Tignieu Jameyzieu est composée de logements individuels, ce n'est qu'en 1983 que les premiers logements locatifs sociaux ont vu le jour, depuis le parc locatif aidé représente 4.6% des logements, si ce chiffre semble faible voire insuffisant, de nos jours les logements locatifs sociaux ne peuvent être construits que lors d'opérations d'habitats collectifs, toutes les ventes de biens individuels conduisent dans la majorité des cas à une division parcellaire, la vente de la maison et la construction sur le lot ainsi divisé. De plus la demande des services de l'état est d'aller vers des logements de type T2 et T3.

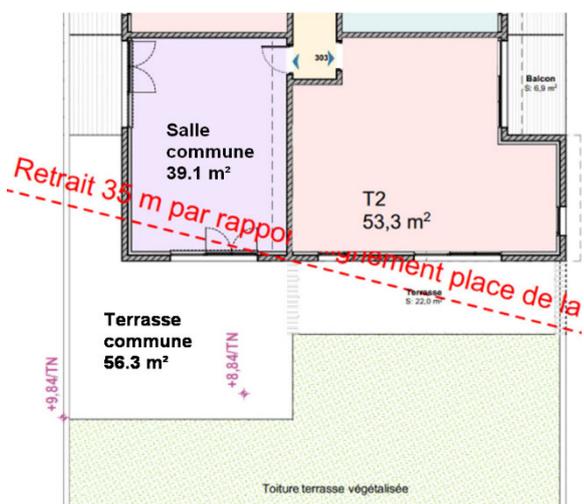
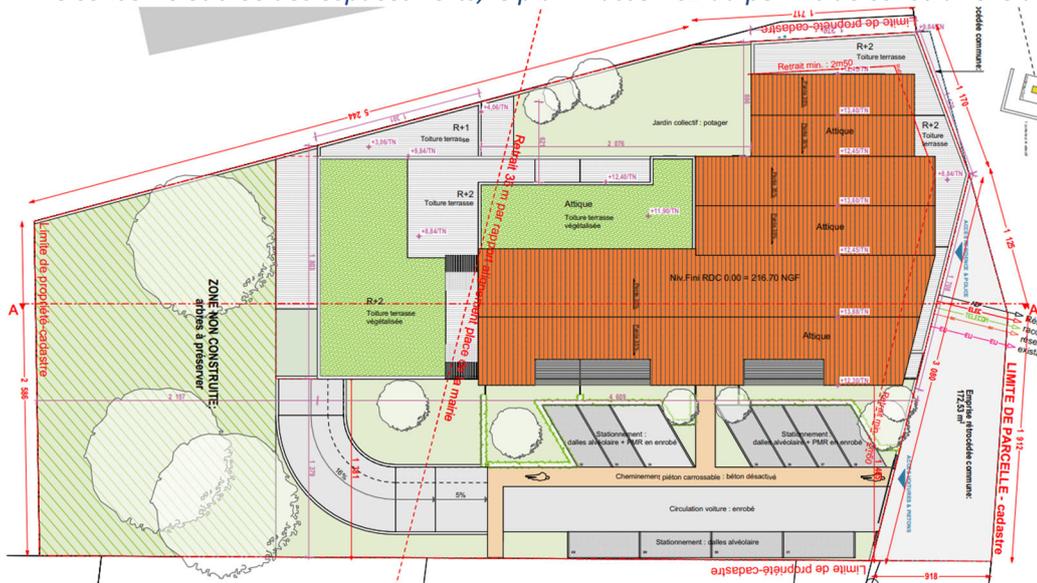
Le bâtiment intergénérationnel réserve 17 logements pour des seniors. Plusieurs remarques soulignent l'inadaptation du projet :

- Le bruit de l'école (entrée / sortie + récréations) n'est pas adapté au repos des personnes âgées.
- Le cadre très minéral (absence d'espace vert) n'est pas propice à la promenade.
- Les logements seniors sont inscrits dans un bâtiment totalement réservé à la construction de logements sociaux.

Des adaptations constructives sont-elles prévues pour réduire ou compenser les éventuels désagréments énoncés ?

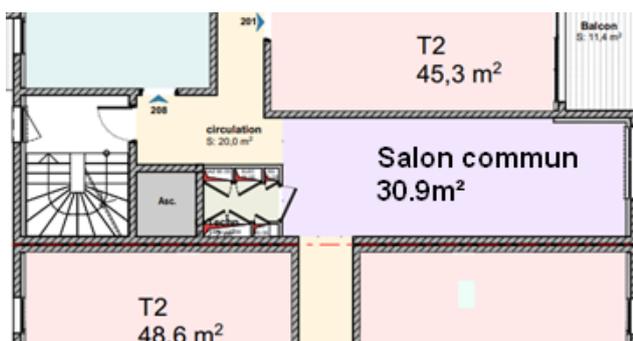
La mixité apporte énormément aux personnes âgées et la solution de les isoler n'est pas le choix de la collectivité, bien au contraire, des activités liées au scolaire pourraient être envisagées comme l'aide aux devoirs, la transmission de mémoires entre générations, avec l'objectif de redonner aux personnes âgées un rôle central de transmission et ainsi renforcer le lien intergénérationnel. Et peut-être plus encore permettre de poser les bases d'une société plus à l'écoute de toutes et tous...

Le programme conserve et crée des espaces verts, le plan masse PC2 du permis de construire le démontre :



Extraits de plans ci-contre :

Les logements à destination des seniors seront évidemment adaptés, largeur de porte supérieure à la norme, douches équipées de poignées et de sièges, WC hauteur et poignées appropriées, signalisation rétro-éclairée pour les personnes mal-voyantes, ascenseur, salle commune de 39m² avec une terrasse de 56m² en attique et à chaque étage un salon privatif de 30m² ouvert pour créer du lien...



✓ Retard dans la réalisation

Tel que soulevé dans les observations, la situation actuelle du marché de l'immobilier qui rend les transactions plus difficiles, la révision du PLU qui intègre les apports de la Loi climat et résilience et modifie les prescriptions du PLU, ne viendront-elles pas modifier l'équilibre financier de l'opération et retarder sa réalisation ?

L'attrait de la commune reste important, il est simple de constater que le nombre de DIA (ventes) ne faiblit pas 141 en 2022 contre 61 du 1^{er} janvier au 16/06/2023 soit une quasi stabilité.

La loi climat et résilience sera bien évidemment prise en compte dans la révision du PLU, le projet tient déjà compte de cette loi puisqu'il n'artificialise aucun terrain au sens de la loi, la densification des centres-bourgs fait partie de ces objectifs. La vente de l'immeuble intergénérationnel est actée avec un bailleur social la SDH y compris les 5 logements locatifs sociaux du projet situé au Nord et très certainement des BRS (Bail Réel Solidaire) seront mis à la vente par le même bailleur social pour d'autres logements prévus à l'acquisition.

✓ Dégradation du cadre de vie

Beaucoup d'observations signalent que les constructions nouvelles et nombreuses entraînent une dégradation du cadre de vie : l'augmentation de la population conduit à une augmentation des nuisances. Sont concernées les circulations automobiles en général et en particulier sur la route de Bourgoin. Elles aggravent les insécurité. Elles apportent plus de pollution chimique et les nuisances sonores sont accrues. En même temps, les voiries se dégradent ou sont inadaptées. Les trottoirs sont étroits ou absents et les bandes cyclables inexistantes.

Parallèlement, l'absence d'espaces verts, de parcs ou d'espaces de jeux sécurisés, est souvent citée. Le public qui s'est exprimé estime qu'un espace vert à la place d'un immeuble serait préférable. Plusieurs observations font remarquer que des habitants ont quitté Tignieu pour ces raisons. Comment pallier ce manque de nature ? Quels sont les espaces de détente, d'oxygénation, de rencontre disponibles sur la commune ?

Comme démontré précédemment pour le projet de l'immeuble intergénérationnel, les espaces verts sont conséquents, il en va de même pour le projet des 111 logements situé au Nord, vous noterez sur le plan masse PC2 du permis de construire la présence d'espaces verts et de jardins privatifs.



Au Nord du projet il s'agit d'une forêt urbaine et d'un cheminement piéton qui permettra l'accès en mode doux à la maison de santé, puis aux commerces du centre Bourg, dont la pharmacie, inscrits au SCoT comme éléments à conserver et à protéger, la collectivité a trouvé un accord avec le propriétaire pour l'acquisition de la prolongation du cheminement jusqu'au LETRAT sur les parcelles AR 451 e AR 255 concernées par un emplacement réservé inscrit au PLU. Chaque appartement en rez-de-chaussée à son jardin privatif.



Le plan général des travaux laisse imaginer un débouché sur la route de Bourgoin. Cette situation est-elle confirmée ? si oui, qu'elles en sont les modalités ?

Le débouché sur la route de Bourgoin n'est pas à l'usage des véhicules à moteur, il est prévu pour faciliter l'accès piéton et en toute sécurité aux services publics, Mairie, écoles et Maison de santé, les cheminements de couleur beige représentent des cheminements doux, la couleur grise aux voiries lourdes.

Le programme est en recul de 5 mètres par rapport aux limites actuelles, cela permettra l'élargissement des trottoirs de la route de Bourgoin des feux tricolores de la Mairie jusqu'au carrefour du Tissage, site de l'ancienne usine.

✓ Équipements saturés

Plusieurs observations argumentent sur la saturation des équipements pour dénoncer le présent projet de construction soumis à enquête. Sont cités principalement les équipements scolaires ou périscolaires. (3^e école primaire, collège, cantine, centre aéré). Quels sont les projets communaux destinés à satisfaire les besoins dans ces domaines ?

La population fraîchement arrivée ne conduit pas à la saturation des équipements, preuve en est la fermeture de deux classes primaires prévues pour l'année scolaire 2023/2024, ceci s'explique par la venue de nouveaux habitants issus de parcours résidentiels de 2^{ème} voire de 3^{ème} acquisition et donc parents au mieux de grands enfants, la forte progression des prix de l'immobilier liée entre autres au COVID implique que les jeunes tignolans sont dans l'obligation de quitter la commune pour acheter encore plus à l'Est de l'agglomération lyonnaise ou de trouver une location dans la première couronne, de plus le projet de 3^{ème} école sur le quartier des Broses n'est pas abandonné. Il reste lié à la révision du PLU et à la manière dont la zone sera ouverte à l'urbanisation.

C'est pourquoi la collectivité a fait le choix de créer des logements T2/T3 plus à destination de jeunes couples soit en Bail Réel Solidaire soit en locatif aidé, afin de conserver cette population sur son territoire et ainsi pérenniser les services publics et principalement ses écoles.

✓ Budget communal étranglé

La taxe d'aménagement, générée par les autorisations de construction, est présentée par plusieurs contributions comme un complément de ressource au budget communal, sur lequel la construction et le fonctionnement de la salle du Triolet a eu et a encore un impact fort. Parallèlement, une contribution relève une forte augmentation (+ 23%) de la taxe foncière.

Quelles précisions pouvez-vous apporter à ce sujet ?

Force est de constater que les recettes des communes s'amenuisent d'année en année, la taxe d'aménagement permet ainsi de faire participer les aménageurs, mais aussi les pétitionnaires des nouvelles constructions individuelles, aux créations d'infrastructures et de superstructures réalisées par le passé et à venir, exemple le stade de foot synthétique, la requalification de la route de Bourgoin sur sa partie Sud, le Triolet... et prochainement le Centre Social. Il est à noter que l'effort fiscal demandé aux habitants ne correspondait plus à la quantité de services offerts à la population ce qui pénalisait les ressources de la commune, en outre les impôts locaux n'avaient subi aucune augmentation depuis 2005 soit depuis 17 ans.

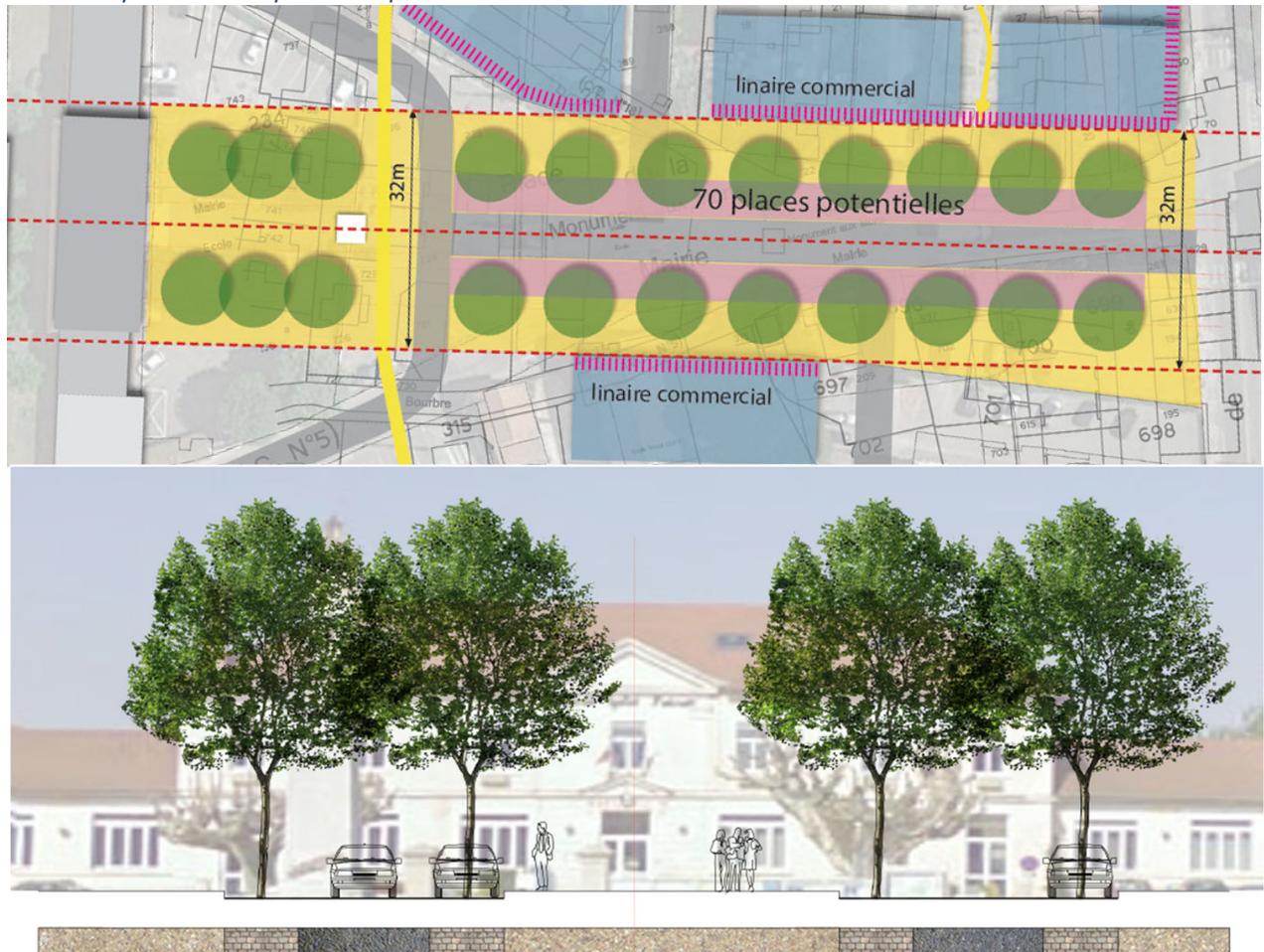
✓ Commerces de ville fragiles

Le projet prévoit l'implantation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Plusieurs observations considèrent que l'offre commerciale est complète et déjà surdimensionnée. Le centre commercial concurrence les commerces de ville qui souffrent : l'épicerie n'a pas tenu longtemps, la boucherie a fermé.

D'autres contributeurs, certes conscients des difficultés, souhaiteraient voir s'implanter un centre de vie dans le centre-ville avec des commerces de bouche et de proximité (boulangerie, boucherie, coiffeur, épicerie ou superette, pharmacie...) et même un marché et un café-bar.

Quels sont les atouts qui permettraient de réussir l'animation du centre-ville à venir ?

En dehors du projet immobilier qui doit répondre aux besoins des tignolans, il est aussi prévu un projet urbain faisant partie de l'Opération de Revitalisation de Territoire de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné dont vous avez été destinataire et sur laquelle page 136 il est rappelé au paragraphe 11.1.3 les caractéristiques démographiques de la commune, mais aussi au paragraphe 11.1.6 page 141 exprime que l'offre commerciale est concentrée en dehors du centre bourg et que la municipalité souhaite créer un petit pôle de commerces de proximité, il est donc prévu un aménagement complet de cet espace public, voiries, cheminements doux, végétalisation, espace « place du marché » dont vous trouverez schématiquement l'esquisse ci-après :



✓ Utilité publique non démontrée

Par l'ensemble des arguments évoqués ci-dessus, certains contributeurs estiment que ni l'utilité publique, ni l'intérêt général ne sont démontrés. A contrario, ils estiment que ce projet va à l'encontre des intérêts des habitants.

La justification apportée dans la notice explicative au paragraphe 4 me paraît trop succincte, même si on peut retrouver des arguments dans la description du projet. Elle mérite que les titres présentés soient développés.

JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

a) Amélioration de l'offre commerciale

L'opération de requalification du centre village propose une réelle alternative aux déplacements en voiture grâce à l'implantation de commerces de proximité. Développer le linéaire commercial et le nœud à l'angle des deux axes, répondant ainsi aux objectifs du SCoT : 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

b) Amélioration du cadre de vie

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-forêt traversant le site du projet de Nord au sud jusqu'à la place de la mairie. Le projet

final comportera une liaison Nord Sud arborée d'une superficie de 1 800m²

Nous avons imaginé un cadre de vie où les arbres et les sols en pleine terre puissent apporter des îlots de fraîcheur. Le projet présenté propose une qualité et un équilibre dans la typologie des logements, et vient prendre appui sur l'armature urbaine existante, il est donc compatible avec les objectifs de la DTA en termes de cadre de vie de qualité et durable.

c) Mesures en faveur de la transition écologique

Création d'une mini forêt urbaine d'environ 1000m² correspondance des surfaces pleine terre ou équivalentes supérieures à 50% à noter également des terrasses et toits végétalisés permettant une meilleure gestion des eaux pluviales.

Calcul du coefficient de Biotope par Surface (CBS)			
Surface de l'unité foncière (A)			2 574 m ²
Types de surface	Surface (B)	Facteur de pondération (C)	Surface éco-aménagée (BxC)
Surfaces imperméables	1322.69	0	.00 m ²
Surfaces semi-ouvertes	135.63	0.5	67.82 m ²
Espaces verts sur dalle	16.64	0.7	11.65 m ²
Espaces verts en pleine terre	1065.34	1	1065.34 m ²
Planter la toiture	226	0.7	158.20 m ²
Surface éco-aménagée totale (D)			1303.00 m ²
Coefficient de Biotope par Surface (CBS) (D/A)			0.506
SOIT LE CBS EN % (x100)			50.6%

d) Réponse aux défis du vieillissement

Par l'accueil d'un nouveau programme de logements 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.

e) Création de logement locatifs sociaux

Conformément au PLH, il convient d'agir sur le parc existant (privé et public), de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, de développer une offre locative et abordable, de renforcer l'offre en logement social, à travers la production neuve, de favoriser le développement du locatif en réinvestissant le parc existant, mais aussi de prendre en compte les besoins spécifiques en renforçant l'offre en logement adapté sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées et entre autres de répondre aux besoins en hébergement d'urgence et d'insertion mais aussi de répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et actifs temporaires.

✓ Lotissement Letrat

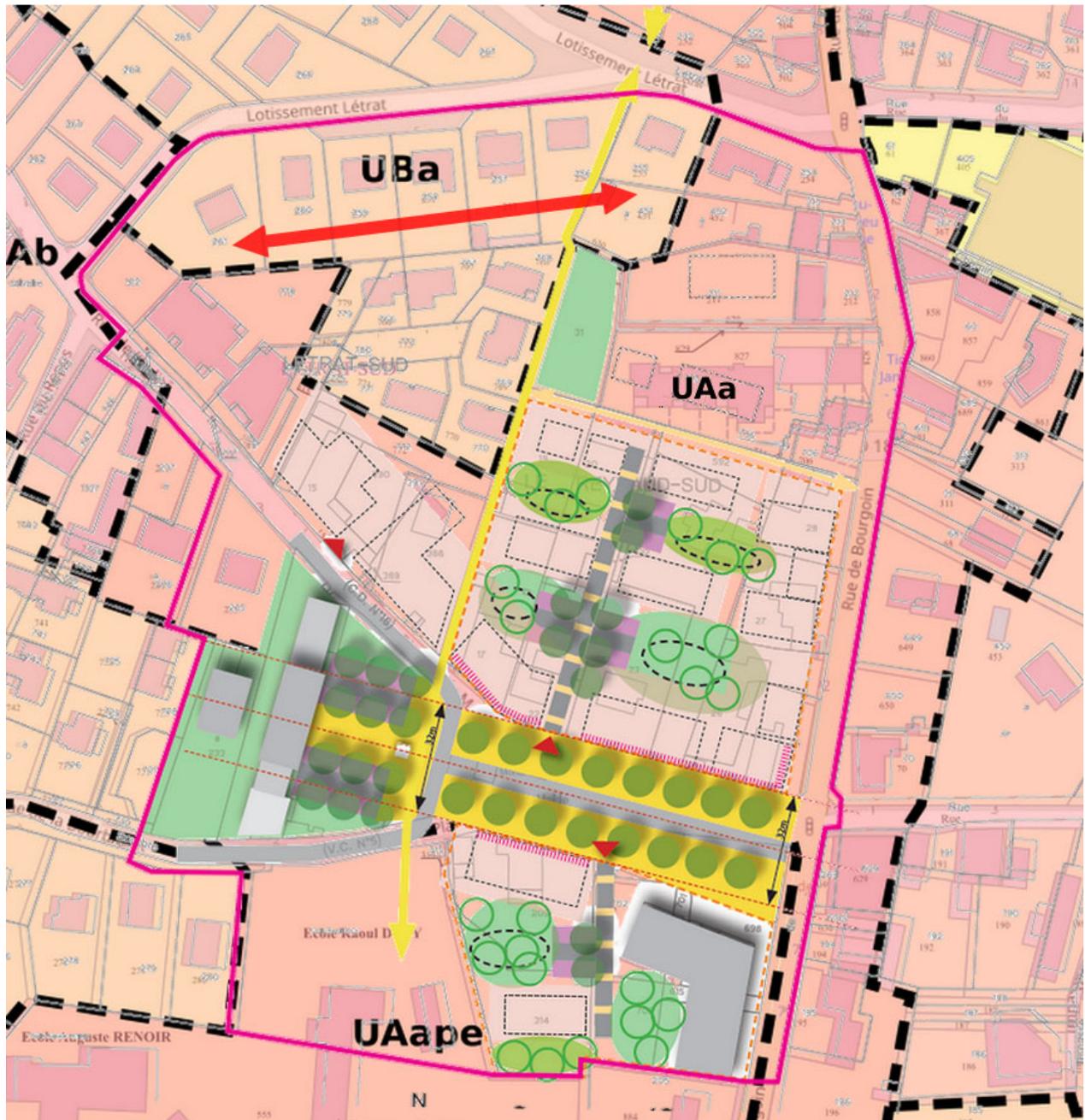
Plusieurs propriétaires du lotissement Letrat s'inquiètent de l'inclusion d'une partie du lotissement dans le périmètre l'OAP Mairie. Ils redoutent des objectifs qui seraient contraire au cahier des charges du lotissement.

Et dans le cadre du projet de requalification du centre-ville, ils s'opposent à la création de l'itinéraire mode doux entre les parcelles AR 0255, AR 0451 et AR 0256.

L'aménagement du quartier mairie sans lien avec les équipements du Letrat (maison de santé, centre social) et des commerces de la rue de Bourgoin serait regrettable. Quel maillage mode doux est envisagé dans le projet centre-ville ?

Si en effet le périmètre de l'OAP intègre 7 lots sur environ 50 du lotissement LETRAT, ceux-ci ne sont pas impactés par le zonage du projet puisqu'ils restent en secteur UBa soit pavillonnaire dense comme le reste du lotissement, flèche rouge sur le plan ci-dessous.

L'itinéraire mode doux, flèche jaune sur l'OAP, a pour objectif de limiter autant que faire se peut les petits trajets en voiture, comme démontrer précédemment le cheminement piéton est aussi inscrit au PLU sous l'emprise d'un emplacement réservé et en cours d'acquisition par la collectivité, de plus à aucun moment le cahier des charges, obsolète au demeurant, puisqu'il date des années 1960, ne s'oppose à la réalisation de cheminement piéton en terme d'urbanisme, même si un nombre conséquent de jurisprudences annule ce type de cahier des charges prenant en compte des règles d'urbanisme, par exemple : il inscrit un Coefficient d'Occupation des Sols devenu caduque depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 renforcé par la loi ALUR du 26 mars 2014, il interdit la construction de plus d'un logement sur chaque lot ce qui va à l'encontre du ZAN de la loi climat et résilience du 22 août 2021 etc.



✓ Fermeture du chemin des Tournes

La fermeture à la circulation automobile du chemin des Tournes inquiète certaines personnes. Elles indiquent des contournements plus longs qui risquent d'aggraver la circulation au centre-ville. Par ailleurs, l'éventuel itinéraire de remplacement par le chemin du Prieuré semble difficile dans la traversée de Jameyzieu.

Quelles mesures seront prises pour lever les craintes qui se sont exprimées ?

Ces chemins devraient être à l'usage unique des riverains, les contraintes imposées par la création d'une voie piétonne et cycles renforce l'idée que seules les routes départementales doivent être empruntées pour le transit, la commune est traversée par 6 RD du Nord au Sud et d'Est en Ouest, la fermeture de cette voie a fait l'objet de débats publics, d'ateliers et fait partie du Schéma directeur mode doux qui a été approuvé en conseil municipal, elle permet la liaison douce du quartier de Jameyzieu au quartier du Centre Bourg et ce en toute sécurité.

✓ Expropriation

De nombreuses observations dénoncent la procédure (déclaration d'utilité publique et parcellaire) qui peut conduire à l'expropriation des propriétaires qui s'attachent à leurs biens. On comprend la violence d'une telle opération et on entend la désapprobation exprimée par les habitants. Dans quelles mesures la négociation avec les propriétaires concernées pourrait-elle être réactivée ?

J'ai contacté les propriétaires en juillet 2021 et je souhaitais les recevoir avant le lancement de la procédure de DUP, je n'ai pas reçu de réponse et ce malgré de nombreuses relances.

En amont de la procédure de DUP une information a été donnée aux familles sur cette procédure.

Après le lancement de la procédure, la famille JACQUETON a accepté de me rencontrer j'ai conseillé au représentant de la famille Monsieur SIMONIN, gendre de Mme JACQUETON, de trouver un accord amiable directement avec l'aménageur et qu'importe le prix il n'y aurait aucune volonté de préempter de la part de la Mairie.

Le Directeur de Projets et moi-même restons à votre disposition pour tout complément d'information, veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

Jean-
Louis
SBAFFE

Signature
numérique de
Jean-Louis
SBAFFE
Date : 2023.06.23
11:49:32 +02'00'



Procès-Verbal
N°33/2023

Procès-Verbal n°

33-2023

OBJET :

**Constatation d'affichage
d'enquête publique**

Date de constatation :

16/05/2023 à 14h30

Renseignements :

Affichage Mairie
10 Place de la mairie
38230 Tignieu-Jameyzieu

Téléphone : 04 78 32 23 59

Destinataires :

Archive : Police Municipale

L'an deux mille vingt-trois le seize du mois de mai,

Nous soussigné Mme FAURAND Charlène, agréée et assermentée,
Commissionné par Monsieur le Maire de la commune de TIGNIEU JAMEYZIEU,
En vertu de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme.

Rapportons les faits suivants :

Le seize mai 2023, nous constatons l'affichage de l'enquête publique relative au
projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jameyzieu.

Les affiches sont visibles depuis la voie publique au :

- N°1/ Mairie 10 place de la mairie, sas accueil. Affiche
- N°2/ Route D517, intersection rue de la Léchère. Panneau lumineux
- N°3/ Rue de Bourgoin, intersection rue du Montay. Panneau lumineux
- N°4/ Rue Du village. Panneau lumineux

Nous procédons aux prises de clichés photographiques ci-dessous :

Photo n°1



Procès-Verbal
N°33/2023

Photo n°3



L'affichage est illisible en reproduction photographique, mais sur place nous constatons le message :

ENQUÊTE PUBLIQUE
PROJET
REQUALIFICATION
CENTRE VILLE DE
TIGNIEU-JAMEYZIEU
ENQUETE PUBLIQUE
INFOS EN MAIRIE
05 47 31 10 05

Photo n°4



En Conséquence, nous clôturons le présent Procès-Verbal.
Fait et clos à TIGNIEU JAMEYZIEU le 16 mai 2023.

Vu et transmis le 16/05/2023
L'agent commissionné

PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Enquête publique du 15 mai au 31 mai 2023

Conclusions du commissaire enquêteur

**Maitre d'ouvrage : Commune de Tignieu-Jameyzieu
Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête du 20 avril 2023
Enquête Tribunal administratif n° E230054/38 du 5 avril 2023**

Le commissaire enquêteur : Michel Puech

Présentation

La commune de Tignieu Jameyzieu souhaite engager une opération de requalification du centre-ville. Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de ce projet d'aménagement sont notamment :

- Réaménager l'espace public et la voirie par la création notamment d'une place publique
- Diversifier l'offre de logements et faciliter les parcours résidentiels des Tignolands
- Enrichir la dimension commerciale du site et du centre-ville de Tignieu Jameyzieu
- Favoriser les déplacements en mode doux en cœur d'îlot et dans le centre-ville

Le projet est inscrit au PLU de la commune dans une OAP-mairie, dans laquelle le périmètre et les principes d'aménagement sont préalablement définis.

La réalisation de ce projet nécessite la maîtrise foncière d'un tènement de 1,7 ha dans lequel des bâtiments sont présents. L'EPORA s'est rendu propriétaire de plusieurs parcelles. En vue de permettre l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation de l'opération de requalification du centre-ville, la commune a sollicité le Préfet, par délibération du 14 novembre 2022, pour l'organisation d'une enquête publique conjointe, utilité publique et parcellaire. L'enquête se déroule selon les règles du code de l'expropriation. (Articles R111-1 à R112-24).

Rappel du projet

Le programme présenté comprend la construction de 149 logements (sociaux et accession à la propriété ; 38 logements dans un bâtiment intergénérationnel dont 17 réservés aux seniors et 111 logements sur le secteur Nord). Le programme comprend 29% de logements sociaux. L'ensemble est structuré autour d'un mail arboré comportant un linéaire commercial de 6 ou 7 locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Le projet vise à renforcer la capacité commerciale autour du centre-ville.

Le programme d'aménagement se veut très qualitatif. Il met en avant le création d'un environnement naturel destiné à offrir un cadre de vie agréable aux nouveaux habitants.

Déroulement de l'enquête

En vue de procéder à l'enquête relative au projet, le tribunal administratif a désigné le commissaire enquêteur le 5 avril 2023. L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête a été signé le 20 avril 2023 afin de réaliser l'enquête du 15 au 31 mai 2023.

L'information du public a été faite dans les temps dans deux journaux d'annonces légales, le Dauphiné Libéré et les affiches de Grenoble et du Dauphiné. Elle a été renforcée par un affichage sur le panneau d'affichage de la mairie et sur les 3 panneaux lumineux de la commune. L'information était également disponible sur le site internet et le facebook de la commune, et sur l'application panneau pocket.

Notre actualité

Enquête publique relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu



Préfecture de l'Isère
Bureau de l'urbanisme et de l'habitat
Bureau de l'avis en titre de déclaration d'utilité publique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'enquête publique relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu portant sur la déclaration d'utilité publique et sur l'avis en titre de déclaration d'utilité publique et sur l'enquête parcellaire.

Le projet est porté par la commune de Tignieu-Jamezieu, du lundi 15 mai 2023 (début de l'enquête à 09h00) au mercredi 31 mai 2023 (clôture de l'enquête à 17h00), soit pendant 17 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative à l'opération, dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu.

Ce projet est porté par la mairie de Tignieu-Jamezieu. Ce projet délimité sur 1,7 hectare consiste en la création d'un espace public devant la mairie de Tignieu-Jamezieu. Il vise plus particulièrement à dynamiser le commerce de proximité et les services, relier les pôles d'activités du centre-ville et intégrer l'opération dans le tissu urbain.

A l'issue de l'enquête publique, le préfet de l'Isère est l'autorité compétente pour prendre la décision concernant la déclaration d'utilité publique, ainsi que la cessibilité relative à l'opération.

Permanences du commissaire enquêteur :
 Mardi 16 mai 2023 de 9h00 à 11h00
 Mardi 23 mai 2023 de 16h30 à 18h30
 Mercredi 31 mai 2023 de 15h00 à 17h00

Avis au public de Tignieu-Jamezieu

Enquête publique portant sur l'intérêt général du projet de requalification du centre-ville de Tignieu Jamezieu.

Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Tignieu-Jamezieu, du lundi 15 mai 2023 (début de l'enquête à 09h00) au mercredi 31 mai 2023 (clôture de l'enquête à 17h00), soit pendant 17 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative à l'opération, dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezieu.

Ce projet est porté par la mairie de Tignieu-Jamezieu. Ce projet délimité sur 1,7 hectare consiste en la création d'un espace public devant la mairie de Tignieu-Jamezieu. Il vise plus particulièrement à dynamiser le commerce de proximité et les services, relier les pôles d'activités du centre-ville et intégrer l'opération dans le tissu urbain.

A l'issue de l'enquête publique, le préfet de l'Isère est l'autorité compétente pour prendre la décision concernant la déclaration d'utilité publique, ainsi que la cessibilité relative à l'opération.

Permanences du commissaire enquêteur :
 Mardi 16 mai 2023 de 9h00 à 11h00
 Mardi 23 mai 2023 de 16h30 à 18h30
 Mercredi 31 mai 2023 de 15h00 à 17h00

Avis au public de Tignieu-Jamezieu

Le dossier soumis à enquête comportait un dossier au titre de l'utilité publique et un autre relatif à l'enquête parcellaire.

Le dossier papier était consultable dans les locaux de la mairie de Tignieu Jamezieu aux heures d'ouverture de la mairie.

Pendant cette enquête le public pouvait consigner ses observations :

- Sur les registres déposés à la mairie de Tignieu Jamezieu
- En adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête
- En adressant un courriel à l'adresse dédiée : pref-centreville-tignieu@isere.gouv.fr
- Pendant les permanences, auprès du commissaire enquêteur

Lors des permanences, j'ai reçu 8 personnes. 22 contributions sont enregistrées sur le registre DUP, aucune sur le registre enquête parcellaire. La majorité des observations s'est exprimée contre le projet.

A l'issue de l'enquête, un échange écrit a été effectué avec la mairie de Tignieu Jamezieu. Cette démarche a permis de questionner le porteur de projet sur les observations déposées par le public. Les réponses renforcent l'argumentation du projet.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'utilité du projet est-elle justifiée ?

La justification de l'utilité publique est quelque peu dispersée dans la présentation du dossier, cependant de nombreux arguments sont avancés. L'échange de courrier avec le porteur de projet a également permis de préciser les objectifs sociaux du projet.

Reconstruire la ville sur la ville

Le projet satisfait aux objectifs de limitation de l'étalement urbain, de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace, introduits par les loi SRU et ALUR dans la mesure où il s'inscrit dans un espace préalablement urbanisé. Il est classé en zone UAa, (zone urbaine dense à vocation de développement de l'habitat, secteur de centralité urbaine), au PLU. Le projet satisfait les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) inscrit dans le Plan Biodiversité et confirmé par la loi Climat et Résilience.

Le projet se justifie à travers les objectifs du SCoT et du PLH pour la production de logements et de logements locatifs sociaux (notamment pour des publics spécifiques, seniors et jeunes actifs).

La stratégie habitat et urbanisme du SCoT met en avant des objectifs qui relèvent de l'intérêt général et déclinent les orientations nationales. Elle affirme :

- La maîtrise de l'urbanisation et la limitation de la consommation d'espace
- La diversification des formes urbaines
- Une répartition équilibrée et solidaire de la production de logements
- Le développement d'un urbanisme de projet de qualité
- Le maintien de la qualité du cadre de vie des habitants par les équipements et les services à la population

Renforcement du logement collectif

Le SCoT 2019, engage une inflexion forte par rapport aux fortes croissances des décennies précédentes. Il retient une diminution de près de 12% de la production de logements par rapport à la dernière décennie. Il prescrit de regrouper l'urbanisation prioritairement dans l'enveloppe urbaine, dans les secteurs de centralités (80% de la production de logements). Pour les polarités de bassin de vie auxquelles Tignieu Jameyzieu appartient, l'habitat collectif doit représenter 40% ou plus des constructions.

Globalement, le SCoT attribue à la commune de Tignieu Jameyzieu l'objectif de 1060 logements en construction neuve et réhabilitation sur la période 2019-2040.

Le PLH, sur la période 2019-2024 décline à l'échelle de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné les objectifs du SCoT. Il retient la création de 282 logements sur 6 ans (soit 47 logements par an) sur la commune de Tignieu. Il s'agit d'un rythme soutenu que le projet de requalification du centre-ville (149 logements) vient alimenter. D'autres projets collectifs et petites opérations isolées devront être autorisées pour respecter les objectifs des politiques publiques de soutien au logement sur le territoire.

Production de logements sociaux

Parallèlement, le développement de l'offre locative sociale constitue une priorité pour le territoire de la communauté des communes des balcons du Dauphiné au regard des parcours résidentiels. Pour

tendre à rattraper le déficit en logements sociaux sur la commune de Tignieu Jameyzieu (4,6% du parc total de logements), le PLH prévoit la construction de 88 logements pour la période 2019-2024. Cet objectif reste difficile à atteindre. Les projets de construction recensés à ce jour (y compris le projet de centre-ville qui inscrit 29% de LLS) ne comporte que 69 logements locatifs pour une période de 12 ans.

On peut rappeler que pour les polarités bassins de vie et pôles relais, les logements sociaux doivent répondre à la déclinaison suivante en termes de financements : 40%PLAI / 40%PLUS / 20%PLS.

Il est également intéressant de noter que des logements prévus à l'acquisition pourront être vendus à l'aide d'un BRS (Bail Réel Solidaire) par le même bailleur social. Ce dispositif permet d'augmenter et de pérenniser la part du logement social sur la commune.

Réponse au vieillissement

L'opération inclut la construction d'une résidence intergénérationnelle dans laquelle 17 logements locatifs adaptés (largeur de porte supérieure à la norme, douches équipées de poignées et de sièges, WC hauteur et poignées appropriées, signalisation rétroéclairée pour les personnes mal-voyantes, ascenseur) sont réservés aux seniors. Une salle commune de 39m² avec une terrasse de 56m² en attique et à chaque étage un salon privatif de 30m² sont créés pour créer du lien... Ainsi, le projet contribue à prendre en compte les besoins propres au vieillissement de la population.

Densification de l'habitat

Le PLH reprend les objectifs de densité fixés dans le cadre du SCoT, soit dans l'habitat urbain (petits immeubles) une densité minimale de 50 logements à l'hectare. Le présent projet de construction comprend 149 logements sur un tènement de 1,7 ha. Il propose une densité de 88 logts/ha. Cette logique de densification implique la mise en œuvre d'un habitat de qualité. Chaque logement doit évoluer dans un cadre de vie agréable à vivre.

Revitalisation urbaine et commerciale du centre-ville

Enfin, le projet se justifie par une revitalisation urbaine et commerciale du centre-ville. Il s'appuie sur une opération de revitalisation de territoire (ORT). L'ORT permet aux petites villes de mettre en œuvre un projet global de territoire pour renforcer les fonctions de centralité et conforter leur statut de villes dynamiques.

Les différents commerces du centre-ville sont dispersés le long de la rue de Bourgoin sans être très éloignés les uns des autres. Le projet offre un linéaire commercial en rez-de-chaussée des bâtiments et une ouverture sur le mail arboré. Il propose ainsi le renforcement du commerce de proximité dans un rayon de 500m ; ceci en vue de faciliter l'animation du centre-ville. Il paraît important qu'un réseau de circulation piétons-cycles sécurisé les relie entre eux.

Ainsi, le projet développe donc un réseau de mode doux qui assure le lien entre les commerces et les services du centre-ville. La commune affirme notamment avoir trouvé un accord avec les propriétaires pour ouvrir le cheminement en direction du lotissement Letrat. Cheminement préalablement inscrit en emplacement réservé au PLU.



OAP inscrite au PLU

Le principe de l'aménagement de cet espace est validé dans le PLU (version d'avril 2018) par l'OAP mairie. L'OAP mairie présente un schéma d'aménagement quelque peu différent du projet centre-ville dans lequel on observe une plus forte présence d'espaces verts, notamment à l'intérieur de la zone d'habitat.

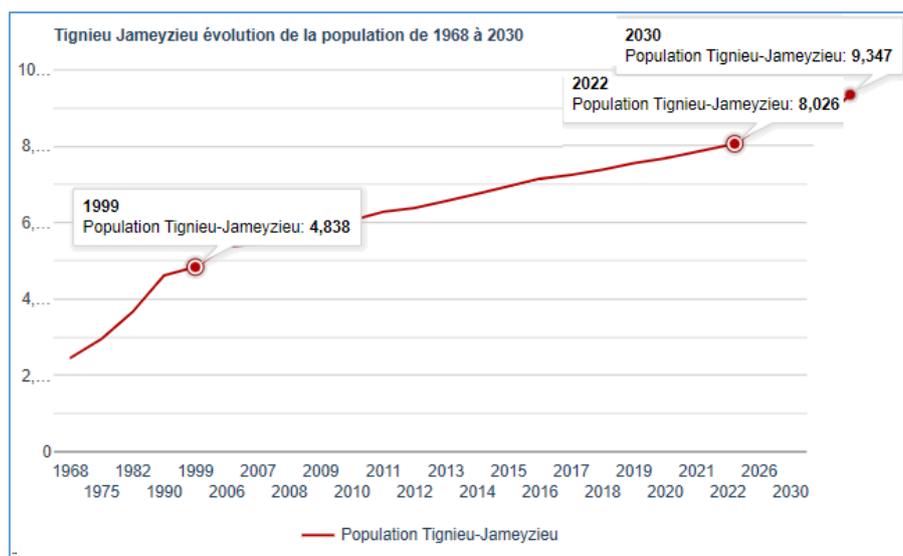
Amélioration du cadre de vie

La commune précise que *"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 en copropriété et l'implantation d'une micro-forêt traversant le site du projet de Nord au sud jusqu'à la place de la mairie. Le projet final comportera une liaison Nord Sud arborée de 1 800 m²".*

Les réticences, les oppositions, au projet

Un développement trop rapide

Les habitants qui s'opposent au projet estiment que le développement de Tignieu est trop rapide. Ils font remarquer que de nombreux immeubles ont été construits ces dernières années à Tignieu. Plusieurs projets de construction doivent encore sortir de terre. Le public dénonce un excès de constructions de logements collectifs.



On constate cependant que le taux de croissance annuel est régulier et soutenu de 1990 à nos jours (2,20% sur la période 2014-2020). L'attractivité du secteur pour son cadre naturel, à proximité de la ville centre est confirmée.

Les craintes exprimées mettent en avant la dégradation du cadre de vie : l'augmentation de la population conduit à une augmentation des nuisances. Sont concernées les circulations automobile en général et en particulier sur la route de Bourgoin. Elles aggravent les insécurités. Elles apportent plus de pollution chimique et les nuisances sonores sont accrues. En même temps, les voiries se dégradent ou sont inadaptées. Les trottoirs sont étroits ou absents et les bandes cyclables inexistantes.

Concernant les nuisances induites (bruit, pollution, insécurité) il convient de remarquer que le nouveau quartier de l'Esplanade (= le projet de requalification du centre-ville) est un îlot d'habitat dont le seul accès motorisé se fait par le mail arboré. Il n'est pas prévu d'accès voiture par la rue de Bourgoin. Les

habitants pénétreront dans cet espace uniquement pour stationner un véhicule à proximité de leur logement. On peut imaginer que la vitesse sera limitée, comme dans toute la zone d'habitat du projet.

Des espaces verts restreints

Paradoxalement, la ville à la campagne manque d'espaces verts. L'absence de parcs ou d'espaces de jeux sécurisés, est souvent citée par le public qui s'est exprimé.

Le projet prévoit à la fois la création d'un mail arboré, d'une micro-forêt, des îlots de fraîcheur mais cette dimension de nature n'apparaît pas clairement sur les plans. Par ailleurs, on peut remarquer que le projet de centre-ville présente des différences notables avec le schéma d'aménagement à respecter de l'OAP mairie. Les espaces verts publics centraux n'apparaissent plus. Des espaces végétalisés pourraient être réintroduits au cœur du nouveau quartier de l'Esplanade.

Équipements saturés

Le public a souligné la saturation de certains équipements scolaires ou périscolaires. (Collège, cantine, centre aéré) pour dénoncer le présent projet de construction soumis à enquête. Toutefois, la fermeture de 2 classes primaires, prévue pour l'année prochaine, rappelle que la population se renouvelle peu. Au-delà, les équipements sportifs ou culturels semblent suffisants. Les besoins en eau potable comme les capacités d'épuration des eaux usées sont satisfaits.

Commerces de ville fragiles

Le projet prévoit l'implantation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Plusieurs observations du public considèrent que l'offre commerciale est complète et déjà surdimensionnée. Le centre commercial (à 1,5 km du centre-ville) concurrence fortement les commerces de ville qui souffrent : l'épicerie n'a pas tenu longtemps, la boucherie a fermé. Par le linéaire commercial, la commune souhaite créer un petit pôle de commerces de proximité. L'espace public pourra accueillir un marché. Il s'agit d'un pari difficile. Le commune devra impulser des animations, des événements pour rassembler la population dans cet espace, faciliter l'appropriation du lieu et inverser le mouvement de désertion commerciale amorcé.



Insertion paysagère depuis la rue de Bourgoin

Image extraite du dossier soumis à enquête et annotée

Concernant le mail arboré, il convient de rappeler qu'il reste le tronc commun de la desserte de la rue du Bourbre et de la rue de l'église, fortement fréquentées. La superposition des fonctions, voies de circulation, zone de stationnement, accès mairie et école et place du marché en même temps qu'espace vert sécurisé et reposant, pourrait rendre délicate à trouver l'organisation spatiale et temporelle de cet espace public.

Expropriation des propriétaires

La population a fortement exprimé sa solidarité envers les familles concernées par une procédure d'expropriation. Clairement la procédure est violente et une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

L'utilité publique est démontrée. Madame Jacqueton et sa famille (parcelle AP23) ont engagé des démarches pour retrouver un logement. Aujourd'hui, la commune précise que les négociations en cours avec l'aménageur pourraient aboutir. Par ailleurs, elle confirme par écrit, qu'elle n'a pas la volonté de préempter ce terrain.

Concernant la propriété Flamand (parcelle AP27), les propriétaires s'inquiètent de l'issue de la procédure sans toutefois manifester d'empressement. La commune et l'aménageur, considérant que l'acquisition de cette parcelle n'est pas nécessaire à la construction des bâtiments, ne mettent pas la pression sur les propriétaires, qui ne se sont pas manifestés pendant l'enquête.

Estimation sommaire de l'opération



L'opération est pilotée par un promoteur privé. Les permis de construire ont été accordés par la commune.

Le dossier présente un tableau des dépenses relatif à l'ensemble de l'opération.

Le coût total de l'opération de construction s'élève à 32 M€ sans tenir compte des augmentations récentes du coût des matériaux de construction. L'aménagement des voiries publiques est évalué à 850 K€.

Achat terrain	3 351 000,00 €
Eviction / indemnité	203 000,00 €
Frais de notaire	67 020,00 €
Frais de portage EPORA + Etudes et diagnostics fonciers	267 000,00 €
Taxe aménagement & archéo	595 000,00 €
Coût global du foncier	4 483 020,00 €
Démolition / désamiantage	324 000,00 €
Construction	19 552 000,00 €
Coût global de la construction	19 876 000,00 €
Bureaux d'études	1 536 000,00 €
Assurances	321 000,00 €
Frais financiers	470 000,00 €
Fonctionnement / communication	2 198 000,00 €
HONORAIRES DE VENTE	2 450 000,00 €
Coût global BE + Frais	6 975 000,00 €
TVA résiduelle	602 000,00 €
Coût total de l'opération de construction	31 936 020,00 €
Réalisation de la voie	500 000,00 €
Espaces verts et plantations d'arbres à haute tige	50 000,00 €
Coût total de l'opération voirie publique	550 000,00 €

Conclusions motivées

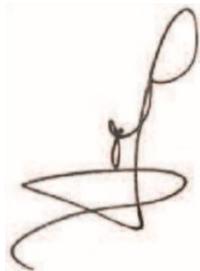
Considérant le bilan coûts/avantages développé ci-dessus, nettement favorable à la réalisation du projet totalement en accord avec les documents destinés à mettre en application les réglementations nationales en ce qui concerne les politiques publiques d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Considérant qu'il s'agit d'une opération d'ensemble de revitalisation urbaine et commerciale du centre-ville de Tignieu Jameyzieu et d'amélioration le cadre de vie des habitants, j'estime que le projet de requalification du centre-ville revêt un caractère d'utilité publique. Aussi, je donne un avis favorable à la déclaration préalable d'utilité publique concernant le projet de requalification du centre-ville de Tignieu Jameyzieu.

Compte tenu des remarques émises par le public, il est important que ce quartier réhabilité devienne le centre-ville vivant de la commune, que la population s'approprie le lieu. Aussi, je voudrais proposer trois recommandations.

- Faciliter l'implantation des structures commerciales, café-bar, marché, boucherie ... , éventuellement par des incitations financières et par des animations, des événements qui associent la population.
- Créer le réseau des modes doux, le plus rapidement possible pour faciliter le rayonnement à l'intérieur du périmètre centre-ville.
- Et pour faciliter la convivialité, aménager à l'intérieur du groupe de construction Nord un espace vert, un lieu de rencontres pour les familles.

Le 30 juin 2023,
Le commissaire enquêteur,
Michel PUECH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Puech', written over a light blue circular stamp.

PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

ENQUETE PARCELLAIRE

Enquête publique du 15 mai au 31 mai 2023

Procès-verbal et conclusions du commissaire enquêteur

Maitre d'ouvrage : Commune de Tignieu-Jameyzieu
Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête du 20 avril 2023
Enquête Tribunal administratif n° E230054/38 du 5 avril 2023

Le commissaire enquêteur : Michel Puech

Présentation

La commune de Tignieu Jameyzieu souhaite engager une opération de requalification du centre-ville. Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de ce projet d'aménagement sont notamment :

- Réaménager l'espace public et la voirie par la création notamment d'une place publique
- Diversifier l'offre de logements et faciliter les parcours résidentiels des Tignolands
- Enrichir la dimension commerciale du site et du centre-ville de Tignieu Jameyzieu
- Favoriser les déplacements en mode doux en cœur d'îlot et dans le centre-ville

Le projet est inscrit au PLU de la commune dans une OAP-mairie, dans laquelle le périmètre et les principes d'aménagement sont préalablement définis.

La réalisation de ce projet nécessite la maîtrise foncière d'un tènement de 1,7 ha dans lequel des bâtiments sont présents. L'EPORA s'est rendu propriétaire de plusieurs parcelles. En vue de permettre l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation de l'opération de requalification du centre-ville, la commune a sollicité, par délibération du 14 novembre 2022, le Préfet pour l'organisation d'une enquête publique conjointe, utilité publique et parcellaire en vue d'acquérir les parcelles AP23 et AP27 pour lesquelles aucun accord amiable n'a pu être obtenu. L'enquête se déroule selon les règles du code de l'expropriation. (Articles R131-1 à R132-4).

Rappel du projet

Le programme présenté comprend la construction de 149 logements (sociaux et accession à la propriété ; 38 logements dans un bâtiment intergénérationnel dont 17 réservés aux seniors et 111 logements sur le secteur Nord). Le programme comprend 29% de logements sociaux. L'ensemble est structuré autour d'un mail arboré comportant un linéaire commercial de 6 ou 7 locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Le projet vise à renforcer la capacité commerciale autour du centre-ville.

Les parcelles à acquérir sont situées au centre (AP23) et ou en bordure du périmètre (AP27) du projet.

Déroulement de l'enquête

En vue de procéder à l'enquête relative au projet, le tribunal administratif a désigné le commissaire enquêteur le 5 avril 2023. L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête a été signé le 20 avril 2023 afin de réaliser l'enquête du 15 au 31 mai 2023.

L'information du public a été faite dans les temps dans deux journaux d'annonces légales, le Dauphiné Libéré et les affiches de Grenoble et du Dauphiné. Elle a été renforcée par un affichage sur le panneau d'affichage de la mairie et sur les 3 panneaux lumineux de la commune. L'information était également disponible sur le site internet et le facebook de la commune, et sur l'application panneau pocket.

L'enquête parcellaire

La procédure d'enquête parcellaire menée conformément aux dispositions des articles R 131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique a pour objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés.
- Au cours de cette enquête parcellaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

Notre actualité

Enquête publique relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezyieu



Préfecture de l'Isère
Bureau de l'urbanisme
Bureau de l'avis en titre de l'urbanisme

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'enquête publique relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezyieu portant sur la déclaration d'utilité publique relative à la création d'un espace public devant la mairie de Tignieu-Jamezyieu.

Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Tignieu-Jamezyieu, du lundi 15 mai 2023 (début de l'enquête à 09h00) au mercredi 31 mai 2023 (clôture de l'enquête à 17h00), soit pendant 17 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative à l'opération, dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Tignieu-Jamezyieu.

Ce projet est porté par la mairie de Tignieu-Jamezyieu. Ce projet délimité sur 1,7 hectare consiste en la création d'un espace public devant la mairie de Tignieu-Jamezyieu. Il vise plus particulièrement à dynamiser le commerce de proximité et les services, relier les pôles d'activités du centre-ville et intégrer l'opération dans le tissu urbain.

A l'issue de l'enquête publique, le préfet de l'Isère est l'autorité compétente pour prendre la décision concernant la déclaration d'utilité publique, ainsi que la cessibilité relative à l'opération.

Permanences du commissaire enquêteur :

Mardi 16 mai 2023 de 9h00 à 11h00
Mardi 23 mai 2023 de 16h30 à 18h30
Mercredi 31 mai 2023 de 15h00 à 17h00

Avis au public de Tignieu-Jamezyieu

Extrait de l'information présentée sur le site internet de la ville de Tignieu Jamezyieu

Le dossier soumis à enquête comportait un dossier au titre de l'utilité publique et un autre relatif à l'enquête parcellaire.

Le dossier papier était consultable dans les locaux de la mairie de Tignieu Jamezyieu aux heures d'ouverture de la mairie.

Pendant cette enquête le public pouvait consigner ses observations :

- Sur les registres déposés à la mairie de Tignieu Jamezyieu
- En adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête
- En adressant un courriel à l'adresse dédiée : pref-centreville-tignieu@isere.gouv.fr
- Pendant les permanences, auprès du commissaire enquêteur

Lors des permanences, j'ai reçu 8 personnes. 22 contributions sont enregistrées sur le registre DUP, **aucune sur le registre enquête parcellaire.**

Toutefois,

- J'ai rencontré les propriétaires Jacqueton (madame Jacqueton et son fils) chez eux, le 31 mai avant la permanence.
- J'ai évoqué le sujet des expropriations avec monsieur le maire lors de notre rencontre le 15 mai.
- J'ai eu un appel téléphonique de l'avocat de monsieur Flamand, après la période d'enquête.

A l'issue de l'enquête, un échange écrit a été effectué avec la mairie de Tignieu Jamezyieu. Cette démarche a permis de questionner le porteur de projet sur les observations déposées par le public. La réponse sur le sujet des expropriations permet de préciser la position de la commune.

Composition du dossier d'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du code de l'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Une notice de présentation,
- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à acquérir. Le plan joint indique les limites d'emprises (=le périmètre de l'opération) et les parcelles concernées par l'aménagement ainsi que les immeubles à exproprier.

Un état parcellaire comportant la liste des parcelles touchées par le projet et la surface à acquérir pour les besoins du projet. L'état parcellaire fait apparaître pour chaque page : l'identité des propriétaires et ayants-droits, la référence parcellaire, sa contenance et l'adresse du lieu-dit.

La liste recense 5 propriétaires.

- La commune de Tignieu Jamezyieu (Parcelles AP19, AP20, AP21, AP22, AP31, AP455) pour une emprise de 3 477 m²
- L'EPORA (Etablissement Public Foncier Ouest Rhône Alpes - Parcelles AP209, AP314, AP315, AP25, AP26, AP28, AP592) pour une emprise de 5 074 m².
- Monsieur Alexis PORTE, Madame Fabienne PORTE (Parcelle AP591) pour une emprise de 1 756 m². Indication d'un compromis signé.
- Madame Odette JACQUETON, succession de monsieur Gilbert JACQUETON (Parcelle AP23) pour une emprise de 1 250 m².
- Monsieur Gilles FLAMAND, Monsieur Daniel FLAMAND (Parcelle AP27) pour une emprise de 722 m².

Information des propriétaires

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, à chacun des propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération (article R.131-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique).

Sont joints en annexe la copie des courriers adressés aux propriétaires.

Situation des propriétaires

Les remarques formulées sur le registre utilité publique font souvent référence à la procédure d'expropriation. La population a fortement exprimé sa solidarité envers les familles concernées par cette procédure.

Madame Jacqueton et sa famille (parcelle AP23) ont engagé des démarches pour retrouver un logement. Aujourd'hui, la commune précise que les négociations en cours avec l'aménageur pourraient aboutir. Par ailleurs, elle confirme par écrit, qu'elle n'a pas la volonté de préempter ce terrain.

Concernant la propriété Flamand (parcelle AP27), les propriétaires s'inquiètent de l'issue de la procédure, par la voix de leur avocat, sans toutefois manifester d'empressement. La commune et l'aménageur, considérant que l'acquisition de cette parcelle n'est pas nécessaire à la construction des bâtiments, ne mettent pas la pression sur les propriétaires, qui ne se sont pas manifestés pendant l'enquête.

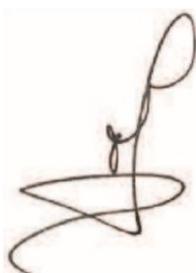
Conclusions motivées

Considérant que :

- Le cadre réglementaire a été respecté
- L'emprise de l'opération est justifiée
- L'état parcellaire n'a fait état d'aucune remarque
- Les propriétaires ont été bien identifiés et informés, que leur situation a été examinée

Je donne un avis favorable à la cession des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de requalification du centre-ville de Tignieu Jamezieu.

Le 30 juin 2023,
Le commissaire enquêteur,
Michel PUECH





VILLE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

Monsieur JACQUETON Éric

6 place DE LA MAIRIE

38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU

JLS/BT

Affaire suivie par B. TSCHUDI

LRAR, JA 194 84 8539 4

Objet : Avis d'ouverture d'enquête publique

Le 20 avril 2023

Madame, Monsieur,

Vous trouverez joint à ce courrier l'arrêté du Préfet de l'Isère du 20 avril 2023 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu Jameyzieu.

Le dossier d'enquête sera déposé en mairie de Tignieu-Jameyzieu pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête sera consultable sur le site internet des services de l'État en Isère (www.isere.gouv.fr).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire, Jean Louis SBAFFE





VILLE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

M SIMONIN et Mme JACQUETON

76 bis rue des Frères Leiris

78510 TRIEL SUR SEINE

JLS/BT

Affaire suivie par B. TSCHUDI

LRAC 1A 194 861 8538 7

Objet : Avis d'ouverture d'enquête publique

Le 20 avril 2023

Madame, Monsieur,

Vous trouverez joint à ce courrier l'arrêté du Préfet de l'Isère du 20 avril 2023 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu Jamezyieu.

Le dossier d'enquête sera déposé en mairie de Tignieu-Jamezyieu pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête sera consultable sur le site internet des services de l'État en Isère (www.isere.gouv.fr).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire, Jean Louis SBAFFE





VILLE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

Madame JACQUETON, Odette

6 place DE LA MAIRIE

38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU

JLS/BT

Affaire suivie par B. TSCHUDI

LRAR 1A 194 84185370

Objet : Avis d'ouverture d'enquête publique

Le 20 avril 2023

Madame, Monsieur,

Vous trouverez joint à ce courrier l'arrêté du Préfet de l'Isère du 20 avril 2023 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu Jameyzieu.

Le dossier d'enquête sera déposé en mairie de Tignieu-Jameyzieu pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête sera consultable sur le site internet des services de l'État en Isère (www.isere.gouv.fr).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire, Jean Louis SBAFFE





VILLE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

Monsieur FLAMAND, Daniel

1 chemin de la LEVRATIERE

38460 CREMIEU

JLS/BT

Affaire suivie par B. TSCHUDI

IRAR: 1A 196 841 8535 6

Objet : Avis d'ouverture d'enquête publique

Le 20 avril 2023

Madame, Monsieur,

Vous trouverez joint à ce courrier l'arrêté du Préfet de l'Isère du 20 avril 2023 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu Jameyzieu.

Le dossier d'enquête sera déposé en mairie de Tignieu-Jameyzieu pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête sera consultable sur le site internet des services de l'État en Isère (www.isere.gouv.fr).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire, Jean Louis SBAFFE





VILLE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

Monsieur FLAMAND, Gilles

70 rue DE BOURGOIN

38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU

JLS/BT

Affaire suivie par B. TSCHUDI

LRAR 1A 134 841 8536 3

Objet : Avis d'ouverture d'enquête publique

Le 20 avril 2023

Madame, Monsieur,

Vous trouverez joint à ce courrier l'arrêté du Préfet de l'Isère du 20 avril 2023 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu Jameyzieu.

Le dossier d'enquête sera déposé en mairie de Tignieu-Jameyzieu pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête sera consultable sur le site internet des services de l'État en Isère (www.isere.gouv.fr).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire, Jean Louis SBAFFE





VILLE DE TIGNIEU-JAMEYZIEU

Madame SAUDAIN Myriam
Chez Madame JACQUETON Odette
6 place DE LA MAIRIE

JLS/BT

Affaire suivie par B. TSCHUDI

LRAR : 1 A 194 841 8534 9

Objet : Avis d'ouverture d'enquête publique

38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU

Le 20 avril 2023

Madame, Monsieur,

Vous trouverez joint à ce courrier l'arrêté du Préfet de l'Isère du 20 avril 2023 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire relative au projet de requalification du centre-ville de Tignieu Jameyzieu.

Le dossier d'enquête sera déposé en mairie de Tignieu-Jameyzieu pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête sera consultable sur le site internet des services de l'État en Isère (www.isere.gouv.fr).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire, Jean Louis SBAFFE

