

Département de l'Isère

Commune de Tignieu-Jameyzieu

**Déclaration de projet relative au renouvellement et à
l'extension de la carrière de Tignieu emportant mise en
compatibilité du PLU**

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Pièce n°2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. :

En date du 8 avril 2024
Le Maire

Introduction	3
I - Le développement de la commune et la recherche d'un équilibre entre les différentes occupation du territoire	6
1.1 – Habitat, équipement, commerce et développement économique, loisirs	6
1.2 – Les orientations structurantes pour l'aménagement, l'équipement du territoire, les transports et les déplacements	8
1.3 – Des protections durables du territoire	10
1.4 – Les objectifs chiffrés de lutte contre la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain	12
II - Mettre en place des dispositions susceptibles d'assurer un développement durable du territoire ainsi que la qualité urbaine et environnementale des projets futurs	14

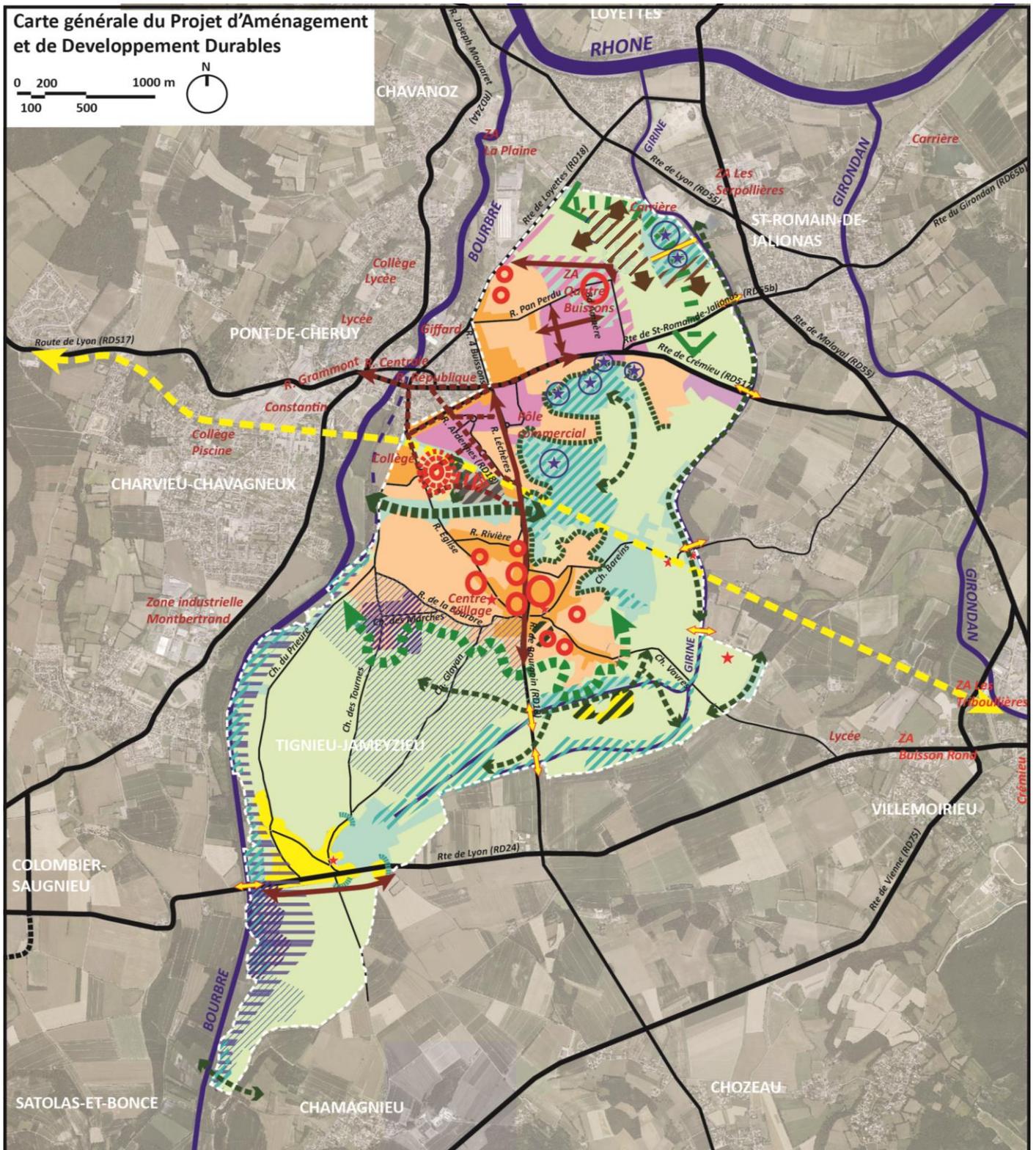
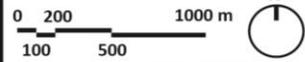
INTRODUCTION : LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Deux problématiques structurent les objectifs de la révision du PLU débattus le 27 mars 2015 :

- ⇒ Le développement de la commune devra s'inscrire dans un équilibre durable entre les différentes occupations de l'espace. Les objectifs débattus le 27 mars 2015 sont :
 - maintien de l'équilibre entre les zones urbaines et naturelles.
 - Préciser les secteurs d'évolutions économiques ou d'activités ainsi que les moyens d'assurer leur attractivité (zone 2AUI en zone 1AUI sur zone d'activités).
 - Renforcer les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L121-1 du code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi GRENELLE II du 12 juillet 2010.
- ⇒ Mettre en place des dispositions susceptibles d'assurer un développement durable du territoire ainsi que la qualité environnementale et urbaine des projets futurs. Les objectifs débattus le 27 mars 2015 sont :
 - intégrer les ZAC clôturées dans le zonage du PLU.
 - Supprimer les zones 1AU déjà réalisées.
 - Supprimer les emplacements réservés pour les équipements déjà réalisés.
 - Adapter et compléter les parties réglementaires et les orientations d'aménagement du PLU pour mieux garantir la mise en œuvre de ses objectifs prioritaires, notamment en termes de renouvellement urbain, de densité et de qualité des formes urbaines, apportant ainsi des précisions sur certains articles du PLU actuel (toitures, clôtures, etc...).
 - Intégrer les dispositions de l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement du PLU (financement et réalisation de travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction par le bénéficiaire de l'autorisation de construire).
 - Intégrer les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme dans le règlement du PLU (appréciation des règles du PLU au regard de l'ensemble d'un projet de lotissement ou de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une révision).
 - Mettre à jour le périmètre de protection du captage de Chozelle.
 - Réglementer l'article UB9 concernant l'emprise au sol des constructions, afin de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement du PLU (hauteur, gabarit, volume, implantation par rapport aux limites).

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont donc été définies de manière à répondre aux deux grandes problématiques susmentionnées.

Carte générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

-  -aménager progressivement la première tranche de l'écoquartier
-  -extension à long terme de la seconde tranche de l'écoquartier (au-delà de l'échéance des 10 ans du PLU)
-  -autres sites de projet dont le potentiel et la maîtrise de l'aménagement seront optimisés
-  -densification reprenant les caractéristiques des tissus bâtis anciens et renouvellement urbain des espaces plus centraux
-  -tissus bâtis à dominante pavillonnaire : densification s'inspirant des typologies existantes et renouvellement urbain des espaces plus centraux
-  -densification et qualification des tissus bâtis à vocation d'activités
-  -Jameyzieu : des règles spécifiques de densification, adaptées au caractère de hameau
-  -zone d'activités Les Roches : éviter un développement de l'urbanisation, y compris par densification
-  -Vercouvet : l'évolution du bâti existant adaptée au caractère du hameau et de son environnement, et éviter les habitations nouvelles
-  -espace de respiration paysagère à préserver (Mollard Bazin...)
-  -extension urbaine principale à vocation résidentielle
-  -seconde tranche de l'écoquartier
-  -extension urbaine principale à vocation économique
-  -préservation des espaces à dominante agricole
-  -préservation des espaces à dominante naturelle
-  -carrière
-  -extensions de la carrière
-  -priorité à la requalification et à l'aménagement :
 - . de la rue de Bourgoin et de la place de la Mairie
 - . de l'extension du boulevard Ampère
 - . du contournement de Jameyzieu par le Sud
 - . des voies et espaces collectifs ZA Quatre Buissons
-  -perspective d'un aménagement progressif des voies et espaces collectifs proches de Pont-de-Chéruy, afin de valoriser le centre d'agglomération
-  -conservation de l'emprise de l'ancien chemin de fer de l'Est Lyonnais et création d'une ligne de transports en commun à forte capacité
-  -protection des habitats naturels stratégiques
-  -protection voire restauration des continuités écologiques
-  -protection des étangs et plans d'eau
-  -réduction de l'emprise constructible des quartiers du Village et de la Plaine au contact des entités agro-naturelles
-  -point de franchissement pour la faune à prendre en compte
-  -protection des éléments repère du patrimoine
-  -préservation des espaces d'inondation, y compris dans les parties urbanisées
-  -prise en compte des périmètres de protection de captage d'eau et les restrictions de constructibilité en périmètres immédiat et rapproché
-  -ne pas étendre le Village sur la plaine agricole
-  -entrées de village à conserver en tant que limites intangibles de l'urbanisation
-  -principe de coupures paysagères à maintenir

1. LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE DURABLE ENTRE LES DIFFERENTES OCCUPATIONS DU TERRITOIRE

1.1. HABITAT, EQUIPEMENT, COMMERCE ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LOISIRS

L'orientation globale est que la commune reste un élément moteur du développement de l'agglomération pontoise et de la Boucle du Rhône en Dauphiné, notamment dans sa partie occidentale. Ainsi, Tignieu-Jamezieu sera un pôle privilégié pour l'accueil d'habitat et d'activités, comme le prévoient le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné et la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise. Ce développement devra être plus progressif afin de se coordonner avec l'amélioration des équipements du territoire, notamment au niveau des transports et de la voirie, ainsi que de l'assainissement.

Les orientations qui en découlent sont :

- **le maintien d'une dynamique d'augmentation de l'offre en logements, ainsi qu'une accentuation de la diversification du parc, en développant de plus petits logements ainsi qu'une offre spécifique pour les personnes âgées.** Afin de répondre aux besoins d'accueil des habitants, et afin également de prendre en compte la diminution de la taille des ménages consécutive à la production de plus petites unités d'habitation, il faut tabler sur un objectif de l'ordre de 925 logements entre 2016 et 2027. En compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), une cinquantaine de logements locatifs sociaux doivent être prévus entre 2016 et 2020, soit 185 logements locatifs sociaux environ en se projetant jusqu'en 2027 (20% des logements futurs). Le PLU sera établi de façon à ce que l'aménagement des principaux sites d'urbanisation de la commune soit entrepris de manière progressive tout au long des dix prochaines années.
- **Le maintien et le confortement des équipements collectifs du territoire** (collège, écoles maternelle et élémentaire, accueil petite enfance, équipements administratifs, culturels et de loisirs etc...), que le PLU devra permettre. La commune peut être susceptible d'accueillir des équipements structurants, mais la cohérence à l'échelon intercommunal prévaudra. La commune a vocation à avoir un développement de l'offre d'équipements à l'échelon local :

maison médicale dans le Village, extension du groupe scolaire du Village, création d'un nouveau groupe scolaire au niveau de l'écoquartier, développement du pôle sportif au sud du Village.

- **La priorité à l'aboutissement de l'étude de renforcement de la station d'épuration**, le développement progressif de l'habitat devant permettre d'anticiper les besoins de renforcement.
- **La poursuite de l'accueil d'activités économiques et commerciales**, en veillant à mieux hiérarchiser les destinations : maintien de l'offre commerciale dans le village et conservation de la vocation commerciale du secteur de la place du Dauphiné et du Bochet, la zone d'activités des Quatre Buissons conservant une vocation mixte.
- **L'accès au Haut Débit Internet et au Très Haut Débit favorisé** : le PLU ne devra pas faire obstacle à la mise en place de fourreaux adaptés au nouveau réseau.
- **La protection de l'activité agricole** : pérennisation du potentiel foncier lié à cette activité, y compris en secteur de carrière, et préservation des abords des exploitations agricoles.
- **L'anticipation du développement de la carrière.**

1.2. LES ORIENTATIONS STRUCTURANTES POUR L'AMENAGEMENT, L'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

L'aménagement et l'équipement du territoire seront structurés par les développements et aménagements prioritaires suivants :

- **L'aménagement de la première tranche de l'écoquartier La Brosse, mené de manière progressive au cours des dix prochaines années.** La seconde tranche de l'écoquartier sera donc « gelée » et ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant les dix prochaines années. Le PLU doit s'inscrire dans une perspective à long terme de constitution d'un véritable centre de l'agglomération pontoise en lien avec la restructuration du centre de Pont-de-Chéruy. Cette perspective sera notamment à prendre en compte pour l'aménagement des voies et espaces collectifs de l'écoquartier, de la place du Dauphiné, du Bochet et de la RD517 peu avant Pont de Chéruy.
- **La valorisation et l'encadrement du potentiel de développement constitué par les sites aménageables du centre village.** En ce qui concerne spécifiquement l'usine JB Martin et les espaces limitrophes : le PLU sera établi de manière à ce que l'aménagement soit pensé à l'échelle globale du site. Les tissus bâtis localisés aux abords de la place de la mairie et tout le long de la rue de Bourgoin doivent être pris en compte en raison de très fortes capacités de densification et de mutation.
- **La vocation économique de la commune et de l'agglomération sera confortée par la poursuite du développement de la zone d'activités des Quatre Buissons.**
- **La première priorité en matière d'aménagement des voies et des espaces collectifs de la commune sera la valorisation de la place de la mairie et la requalification de la rue de Bourgoin sur toute la traversée du Village.**
- **Une réflexion commune à l'échelle de l'agglomération pontoise pour définir les réponses aux problèmes de déplacements est nécessaire et les interventions de la commune en matière de déplacements privilégieront trois axes :**
 - **délester la RD517 d'une partie de son trafic, dans le cadre d'un rééquilibrage des trois liaisons principales en direction de Lyon (RD517, RD24 et RD55) : réserver au**

travers du PLU les emprises nécessaires au prolongement du boulevard Ampère au nord et au contournement de Jameyzieu au sud,

- **mettre en place un transport en commun à forte capacité permettant d'offrir une véritable alternative à la voiture** : préserver les possibilités de développement d'une ligne de transports en commun le long de l'ancienne voie ferrée (maintien de l'emprise nécessaire, stationnement à proximité, etc...),
- **créer des axes « modes doux » permettant de développer les déplacements piétons et vélos à l'échelle de l'agglomération et des communes environnantes** et prendre en compte les emprises nécessaires au PLU (emplacements réservés, principes d'alignement) :
 - ✓ **les chemins de traverse « est-ouest » ainsi que les barreaux de raccordement dans le Village** permettant de mieux irriguer la commune et l'agglomération de part et d'autre de la Bourbre,
 - ✓ **les promenades de rivières et de milieux humides suivant selon un axe nord-sud le cheminement de l'eau jusqu'au Rhône,**
 - ✓ **des liaisons cyclables à créer entre les différentes parties de l'agglomération jusqu'à Crémieu.**

Par ailleurs, un **plan de circulation à l'échelle de l'agglomération** est également souhaité par la commune.

1.3. DES PROTECTIONS DURABLES DU TERRITOIRE

- **Les habitats naturels stratégiques** de Tignieu-Jameyzieu (boisements, haies, marais,...) qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité, mais également des espaces fonctionnels indispensables au maintien du patrimoine naturel de la commune. Comme constaté lors du diagnostic, les enjeux de milieux naturels ne se limitent pas aux seuls espaces naturels remarquables (que sont la "Gravières des Sambettes" et la "Prairie humide de la Léchère de Molletunay" figurant en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type I), mais s'expriment également au sein ou à proximité des espaces urbanisés si les conditions d'aménagement et d'entretien sont adaptées. Il est à noter que les étendues agricoles de plaine prennent également part dans le maintien d'espaces fonctionnels pour la faune locale (zones refuges, zones de nourrissage, espaces de transits...).
- **Les zones humides et les continuités écologiques** (dans le respect des exigences du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bourbre, du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)). Dans ces secteurs, l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (notamment les infrastructures) susceptibles d'avoir des incidences négatives devra être évitée, sauf en cas d'impossibilité de pouvoir être réalisés ailleurs. Des restaurations écologiques sont également prévues, dont certaines des premières actions ont été définies : renforcement du corridor séparant le Village de la Plaine, reconnexion des zones humides du bois de Vay et de la Léchère, prise en compte des enjeux le long de la Girine et de la Bourbre, ainsi que du corridor d'importance régionale identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en lien avec l'Isle Crémieu.
- **Les coupures vertes structurantes** soumises à une forte pression urbaine, dont certaines identifiées en tant que continuités écologiques :
 - la coupure verte Tignieu / Saint-Romain de Jalionas, notamment au droit de la RD517, impliquant notamment d'éviter un développement de la ZA située à l'est des Roches,
 - la coupure verte Tignieu / Les Cinq Chemins,
 - la coupure verte le Village / La Plaine, y compris la respiration paysagère intégrée à l'écoquartier de la Brosse.

- **Les limites physiques structurantes favorisant la lisibilité du grand paysage :**
 - maintien du Village sur son site actuel. Les espaces agricoles de la plaine au sud du Village seront conservés. La limite d'urbanisation sera donc établie au droit des tissus bâtis existants ou des projets autorisés. Ainsi, la totalité des zones 2AU du PLU approuvé en 2009 doit être classée en zones agricole ou naturelle,
 - les entrées de village constituant des limites intangibles à l'urbanisation : le chemin des Marches à l'ouest de la station de Chozelle ; la rue de la Chapelle au nord de Jameyzieu ; le chemin de Mianges au sud de Jameyzieu ; la route de Lyon à l'est de Jameyzieu (à l'est du chemin du Vaillant).
- **Les périmètres immédiat et rapproché des captages d'eau potable** couvrant le territoire communal. Pour cela, les dispositions spécifiques liées à la présence de ces captages sont intégrées au présent PLU et à son règlement.
- **La zone inondable de la Bourbre** sera préservée, et pourra faire l'objet d'une protection renforcée similaire à celle des zones humides. Il en est de même vis-à-vis des phénomènes naturels définis dans la carte des aléas qui sont transcrits au PLU en terme de risques.

1.4. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les objectifs répondent aux orientations de protection et d'aménagement précédemment définies et à celles du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en matière d'habitat et d'économie :

- **Modération de la consommation de l'espace** : la modération de la consommation de l'espace par les zones d'urbanisation et les équipements en zones agricole et naturelle (emplacements réservés notamment) sera de l'ordre de 35%, avec un potentiel foncier¹ global de 92 hectares au lieu de 145 hectares dans le PLU en vigueur, dont 68 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers :
 - espaces agricoles : 42 hectares dont 32 hectares identifiés dans le cadre de l'enquête agricole,
 - espaces à caractère naturel et forestier : 26 hectares.
- **Lutte contre l'étalement urbain** : recentrage du développement sur l'enveloppe bâtie existante, permettant une réduction de près de moitié de l'impact du projet de PLU sur les espaces agricoles.
- **Les orientations d'aménagement et de développement nécessaires à l'atteinte des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** :
 - permettre uniquement l'évolution du bâti au Vercouvet (extension des maisons, annexes, mais pas de nouvelles habitations) compte tenu notamment de la situation des équipements et de l'environnement agricole et naturel,
 - préserver au niveau du Village et de Jameyzieu les espaces situés à l'ouest du chemin du Prieuré, parce qu'ils sont relativement excentrés par rapport à la zone bâtie principale et pour une bonne part situés dans le champ d'expansion des crues de la Bourbre,

¹ Le potentiel foncier correspond aux gisements fonciers identifiés dans le diagnostic : terrains libres « constructibles », terrains bâtis pouvant faire l'objet d'une densification ou d'un renouvellement urbain

- réduire les franges constructibles du Village et de la Plaine au contact des milieux naturels,
- réduire le potentiel constructible dans certaines parties périphériques : le chemin de Vavres, Jameyzieu,
- préserver un grand espace vert ainsi que des plantations au cœur du Village, dans le secteur situé entre la rue du Gambaud et l'impasse Mollard Bazin,
- ne pas étendre l'activité au Nord du prolongement du boulevard Ampère, au-delà des espaces bénéficiant d'un accès direct sur la voirie future et sur la route de Loyettes.
- -... ainsi que les orientations définies dans les parties précédentes : deuxième tranche de l'écoquartier bloquée pour 10 ans minimum, ainsi que le classement en zone agricole ou naturelle des zones 2AU.

2. METTRE EN PLACE DES DISPOSITIONS SUSCEPTIBLES D'ASSURER UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE AINSI QUE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE DES PROJETS FUTURS

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

- **Gestion des sols et préservation de la ressource en eau :**
 - adapter les projets au relief, notamment dans les terrains en pente, afin de limiter au maximum les mouvements de sol,
 - limiter l'imperméabilisation des sols par le développement de surfaces perméables ou semi-perméables, ainsi que par celui des surfaces éco-aménageables (toiture végétalisée par exemple),
 - la gestion des eaux sera dans la mesure du possible optimisée par le recours à des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration adaptés à la nature du sol et du sous-sol et privilégiant les techniques alternatives (comme les noues paysagères,...),
 - réduire l'emprise minéralisée du stationnement :
 - favoriser le stationnement en sous-sol ou dans l'enveloppe du bâtiment, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble de logements,
 - dans le cas du stationnement en surface, privilégier les surfaces éco-aménageables,
 - dans une perspective à moyen ou long terme de confortement du centre de l'agglomération : optimiser l'occupation de l'espace au niveau de grandes surfaces dédiées au stationnement identifiées aux abords de la route de Crémieu et dans le secteur de la place du Dauphiné et de la rue du Bochet,

- les besoins d'extension liés à la poursuite de l'activité de la carrière de Tignieu seront pris en compte dans le cadre de la présente révision afin de prévoir une restauration agricole après exploitation. Cette restauration devra toutefois s'accompagner de dispositions en faveur de la biodiversité et des milieux naturels.
- **La performance énergétique et environnementale des projets envisagés sur le territoire de Tignieu-Jameyzieu :**
- les dispositions en faveur d'opérations de construction denses et d'une implantation valorisant les apports énergétiques permettront d'intégrer des thématiques en lien avec la performance énergétique et l'optimisation des réseaux d'énergie, notamment au niveau des principaux sites d'aménagement,
 - définir les règles et les emprises nécessaires au développement d'espaces collectifs de collecte des ordures ménagères et des déchets triés,
 - réduction de l'exposition aux bruits, liés principalement aux infrastructures départementales principales. La densification des abords des RD18 et 517 permettra le ralentissement du trafic et la constitution de « pare-bruits ». Un certain recul des constructions sera toutefois prévu pour faciliter la requalification des infrastructures. Des aménagements antibruits (merlon planté) seront réalisés pour séparer les nouvelles infrastructures (contournements de Jameyzieu et de Pan Perdu) des quartiers d'habitations.
- **Milieux naturels.** Outre les protections définies en première partie et relatives aux zones humides, continuums écologiques, habitats naturels stratégiques, les orientations sont les suivantes : protection de la majeure partie des espaces boisés de la commune, et renforcement de la trame bocagère par l'inscription au PLU de linéaires de haies à créer ; mise en place de dispositions spécifiques en milieu urbain pour y favoriser le développement de la biodiversité.
- **Qualité urbaine et paysagère des projets :**
- au niveau du centre village, de la RD517 et de la rue des Quatre Buissons, le renouvellement urbain sera favorisé afin de valoriser la centralité de ces secteurs,

- dans les parties anciennes du Village et de la Plaine, confortement des fronts bâtis et reprise dans la mesure du possible des caractéristiques du tissu bâti ancien (emprise au sol, hauteur, forme, toiture et volumétrie),
- dans les secteurs bâtis plus récents, à dominante pavillonnaire, la densification du bâti existant et les constructions nouvelles s'inspireront des typologies bâties existantes, en veillant à les diversifier. Des règles de prospect suffisantes seront maintenues. L'optimisation d'espaces privatifs extérieurs sera favorisée. Des espaces collectifs de qualité seront privilégiés. Le développement de la végétation et la réglementation des clôtures opaques feront l'objet d'une attention particulière,
- à Jamezyieu et au Vercouvet, des règles spécifiques seront édictées afin que ces secteurs conservent un caractère de « hameau »,
- encadrer spécifiquement l'aménagement des principaux sites d'urbanisation, notamment les suivants : écoquartier, secteur de l'usine JB Martin, place du Village et rue de l'église, rue de Loyettes, extension de la zone d'activités. Les dispositions porteront sur l'optimisation des possibilités de desserte et le développement des modes doux, la prise en compte d'éléments patrimoniaux (murs anciens, alignements d'arbres, édifices ou édicules patrimoniaux), la recherche d'accroches urbaines s'harmonisant avec les tissus bâtis situés à proximité (articulation avec un environnement pavillonnaire ; prolongement de fronts bâtis anciens...), la requalification ou le développement des espaces collectifs et espaces verts.

- **Paysage et patrimoine :**

- protections ciblées sur certains éléments du paysage et du patrimoine, et notamment le petit patrimoine (calvaires, lavoirs, fours, murs anciens, chapelle de Jamezyieu), certains bâtiments emblématiques du patrimoine rural et industriel de la commune,
- préservation des grands espaces agricoles ouverts de la plaine. Au niveau de certains espaces « vitrine paysagère » ou au caractère naturel marqué, des zones « non constructibles », y compris pour l'activité agricole, seront instituées.

- **Logements et économie :**

- la diversification de l'offre en logements, notamment pour le développement de l'offre en locatif aidé, sera diffusée sur l'ensemble du territoire,
- des dispositions visant à favoriser la densification des espaces réservés à l'activité seront mises en place : densité urbaine et surfaces éco-aménageables ; interdiction du logement au sein des espaces d'activités.