

L'an deux mil vingt-et-un, le vingt-huit mai, le Conseil Municipal de la commune de Tignieu-Jameyzieu dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire en salle du Conseil, sous la présidence de M. Jean-Louis SBAFFE Maire.

Date de convocation : 21 Mai 2021

**Nombre de
Conseillers :**

En exercice : 29
Présents : 22
Votants : 28

PRESENTS EN SEANCE : M. Jean-Louis SBAFFE, M. Philippe REYNAUD, Mme Cécile DUGOURD, M. Gilbert POMMET, M. Roland MICHALLET, Mme Nathalie GAROFALO, M. Nicolas GRIS, Mme Stéphanie UGOLINI, Mme Cécile BAUD, Mme Lucette BRISSAUD, M. Bruno POMMEROL M. Nathan GOMES, Mme Stéphanie DUVERNAY

PRESENTS PAR VISIOCONFERENCE : Mme Muriel BAZ, Mme Madeleine LAMBERT, M. Jérôme CHEDIN, M. Abdoulaye DIAGNE, M. Hervé CHANUT, Mme Rabea COLLIER, M. Thierry LAURE, M. Karim HAMADOU, M. David ARIAS, M. Halit DUYAR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : Mmes Stéphanie BERENGE, Hélène CARREAU, Julie LOPEZ, Marlène CARTON, Séverine MUÑOZ

ABSENT : Philippe PERRET

SECRETAIRE DE SEANCE : Cécile DUGOURD

OBJET : REVISION DU PLU- DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a prescrit la révision n° 3 du PLU et il convient dans le cadre de la démarche de révision de tenir le débat sur le Plan d'aménagement et de développement durable.

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal.

Monsieur le Maire expose le projet de PADD :

Orientations n°1 – Mise en compatibilité du PLU en rapport au SCoT

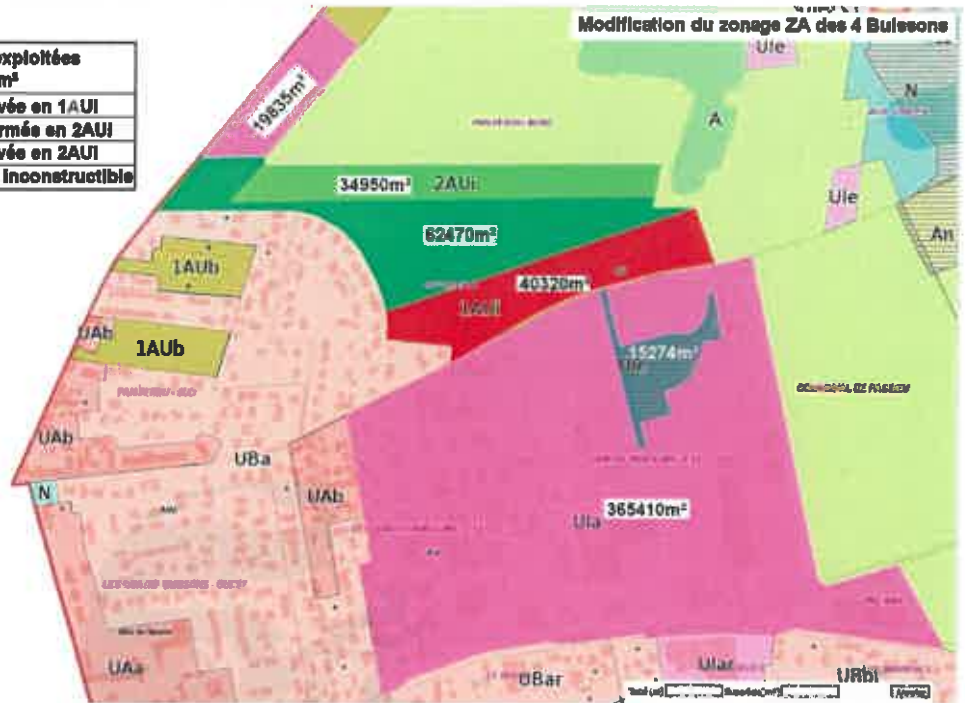
a/ L'extension de la zone mixte des Quatre Buissons

Tignieu-Jameyzieu - Séance du 28 mai 2021

Elle est de 14 ha, soit supérieure à celle autorisée par le SCoT (4 ha).

Il convient de :

19835 m ²	Zones déjà exploitées
365410 m ²	Soit 385245 m ²
40320 m ²	Zone conservée en 1AU
62470 m ²	Zone transformée en 2AU
34950 m ²	Zone conservée en 2AU
15274 m ²	Zone rendue inconstructible



- Modifier une partie la zone 1AU actuellement de 10,5 hectares, 6,5 hectares en zone 2AU et 4 hectares en zone UIa, toujours au Nord du Chemin de Pan perdu.
- Classer la zone Nord/Ouest route de Loyettes en cours de réalisation en UIa.
- Réglementer cette zone qui n'est pas compatible avec le DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) du SCoT puisque le commerce est autorisé sur toute la zone alors qu'il doit être regroupé en premier rideau, le long de la route départementale. Un zonage spécifique précisant la partie de la zone pouvant accueillir du commerce et celle pouvant accueillir des activités est ainsi créé, les nouvelles activités commerciales, sur le secteur de la zone artisanale des 4 Buissons, ne sont autorisées que sur les abords de la route de Crémieu et du Boulevard Ampère.

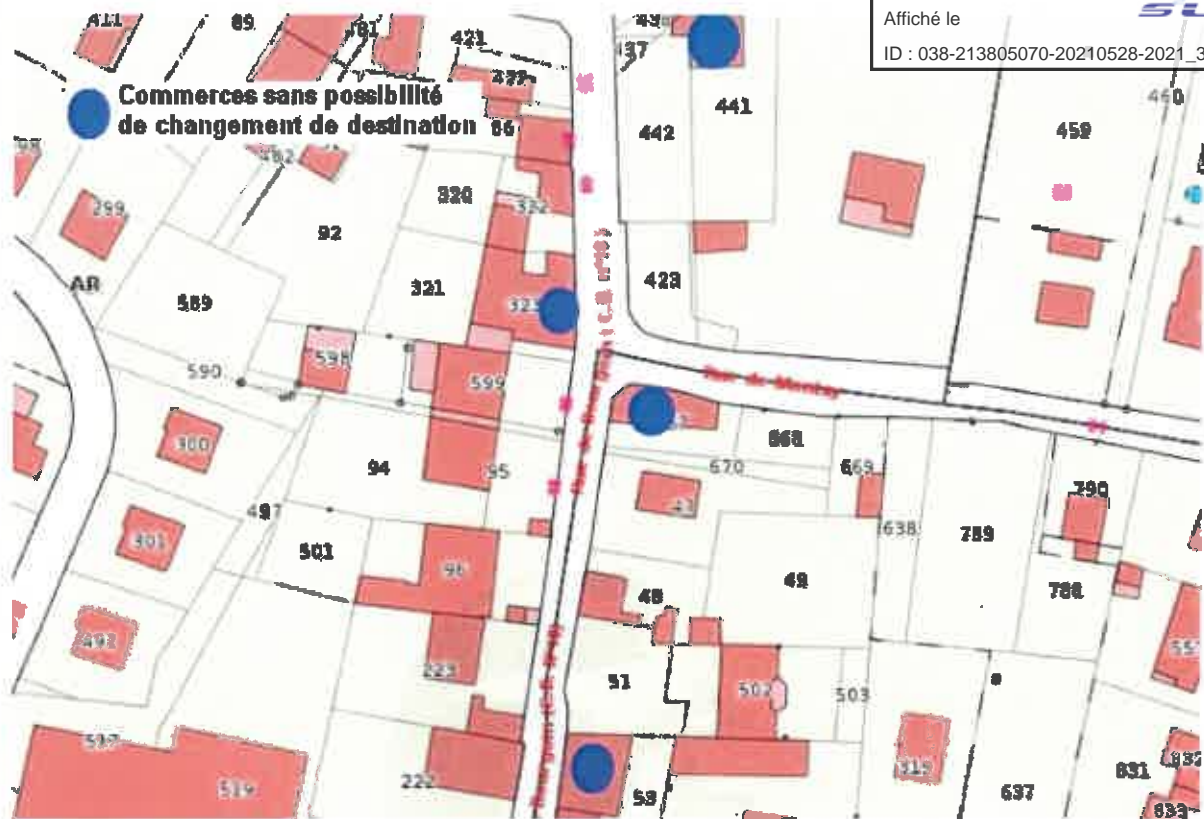
b/ Concernant la zone Route de Crémieu, le PLU autorise l'implantation de commerces sur toute la zone alors qu'une seule partie (village des Brocanteurs) constitue une implantation commerciale. Afin de respecter les règles du DAAC, il conviendrait d'inscrire deux zonages différents pour que le commerce ne s'étende pas au-delà des implantations actuelles.

Réponse : Le règlement du PLU des zones UIa et UIb (principalement le Coefficient d'Emprise au Sol qui est très faible 0.2 et le coefficient de Biotope qui est élevé 0.6 en UIa et 0,8 en UIb) ne permet pas de nouvelles constructions.

c/ Repérer les linéaires commerciaux

Au sein de la centralité le PLU définit les linéaires commerciaux stratégiques pour l'attractivité du centre-ville qui devront être préservés : Les locaux seront soumis à une interdiction de changement de destination en habitat ou entrepôts sauf si les locaux sont inférieurs à 50 m² (à plus ou moins 10%) ou si le local ne peut être mis aux normes d'accessibilité PMR.

Réponse : Préserver pour l'attractivité du centre-ville les commerces suivants : salon de coiffure, épicerie, pharmacie et boulangerie, ils devront rester des commerces tout changement de destination seront interdits, un repérage spécifique sur le plan devra être réalisé.



c/ Réduire

La part des capacités foncières aujourd'hui située en continuité de secteurs secondaires qui sont éloignés de la centralité de la commune.

Réponse : Ce travail devra être fait en commission.

Une part des capacités foncières est aujourd'hui située en continuité de secteurs secondaires éloignés de la centralité de la commune.

Afin de renforcer la centralité, il conviendra de limiter le développement de ces secteurs secondaires.

Un développement résidentiel qui répond à tous les besoins / Développer un urbanisme de projet de qualité

d/ Apporter des précisions

Le site en extension de très grande envergure écoquartier dépasse largement la temporalité d'un PLU.

Ce site doit faire l'objet d'une présentation plus détaillée expliquant la temporalité de son développement futur, il convient de préciser que ce site en cœur d'agglomération et aux abords de la future voie de transports en commun CFEL ne peut se réaliser ou se présenter (phasages) uniquement dans le délai de 10 ans qui correspond à la temporalité d'un PLU.

Supprimer/déplacer l'emplacement réservé sur l'emprise du corridor écologique repéré par le SCoT sur le même secteur.

Prévoir dans les stationnements au départ de la ligne prévue en lieu et place de l'emprise du CFEL.

Réponse : 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-Chéry. 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 Chéry. Un tel programme au vu, entres autres, des objectifs de constructions de logements, est destiné à être réalisé sur un temps long. Ainsi, il a été décidé de découper le projet en deux phases. Le passage en 2AU de la partie est reporté à plus de 10 ans la réalisation de la moitié des logements. En entrée nord du quartier, le parking-relais offre une capacité d'environ 250 places. Afin de s'intégrer au quartier, il sera paysagé, fortement planté. Les matériaux utilisés pour le revêtement des places de stationnement et des chaussées favoriseront au maximum la perméabilité du sol et l'infiltration des eaux pluviales. Il sera mutualisé pour les besoins du quartier, de la future station de transports en commun et l'école.

Orientations n°2 Opération d'Aménagement et d'Orientation n°3 Mont Ouest rue de l'Eglise

Cette OAP se situe au cœur d'ensembles pavillonnaires, la programmation de plusieurs immeubles le long de la rue de l'église ne semble pas convenir à l'urbanisation du secteur, une réflexion doit être portée sur le maintien de cette OAP ou sur son retour en zone UBa qui correspond aux zones périphériques. La densification ne paraît pas nécessaire au vu du potentiel déjà exprimé de l'OAP Mairie et de l'OAP « Cœur de village » Ancienne manufacture, qui à elles deux représentent un potentiel de 240 logements, l'OAP Ecoquartier explicitée dans le paragraphe précédent représentant à elle seule 600 logements sur une temporalité beaucoup longue. Les ventes avec divisions, les terrains non bâtis rempliront le solde de l'objectif du SCoT sur sa durée qui est de 1063 logements.

Orientations n°3 Corrections du Règlement écrit

Modification du règlement de la zone UAb

Corriger les dispositions qui permettent actuellement en zone UAb une densification supérieure à celle de la zone UAa :

Extraits du règlement à modifier :

SOUS-SECTION 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

1 – Emprise au sol

- Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est fixé à :

. 0,40 dans le secteur UAa, (inchangé zone dense).

~~. 0,60 dans le secteur UAb.~~

Est remplacé par : 0.30 dans le secteur UAb. (Zone moins dense).

2 – Hauteur

- Dans le secteur UAa :

. la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère, . la hauteur minimum est de trois niveaux, dont le rez-de-chaussée.

- Dans le secteur UAb :

~~. la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère,~~

Est remplacé par : la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'acrotère,

~~. la hauteur minimum est de deux niveaux, dont le rez-de-chaussée~~

Est remplacé par : la hauteur minimum est de deux niveaux, dont le rez-de-chaussée et au maximum de trois niveaux, dont le rez-de-chaussée.

SOUS-SECTION 2.3. – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur de :

. 0,5 en secteur UAa,

~~. 0,3 en secteur UAb.~~ Est remplacé par : 0,5 en secteur UAb. (Zone moins dense).

Orientations n°3 Les modifications techniques du règlement (erreurs matérielles)

Emprise au Sol : page 17

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, (R.420-1 du code de l'urbanisme).

- Modifier : les débords de toiture ainsi que les marquises non soutenues par des poteaux sont exclus de l'emprise au sol

- les bassins de piscine sont exclus de l'emprise au sol

SOUS-SECTION 2.3. – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées,

Ajouter : un minimum de 2 arbres/100m² de surface de plancher zones UA page 48

- un minimum de 3 arbres/100m² de surface de plancher zones UB page 64

- un minimum de 3 arbres/100m² de surface de plancher zone 1AU page 89

L'aménagement des zones d'activité devra faire l'objet d'un plan paysager préalable afin de s'assurer de leur intégration dans le site.

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et air seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Ajouter : et d'un arbre à haute tige pour 50m² de surface de plancher. Pages 75 – 100

- Supprimer : Pages 75 – 100

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

Deux conteneurs enterrés pour les ordures ménagères et les emballages seront prévus dans le cas où la surface de plancher de l'opération atteint ou dépasse 600 m² le programme de logements dépasse le nombre de 20, pages 48 – 64 – 89

SOUS-SECTION 2.4. – Stationnement : pages 48 – 64 – 89

- La totalité du stationnement hors visiteurs doit être réalisée en sous-sol ou dans le volume d'un bâtiment dont la surface de plancher atteint ou dépasse 500 m² :
- Ajouter : « bâtiment » d'habitat collectif.
- Supprimer pages 89 – 100
- Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Ajouter : pour les bâtiments d'habitat collectif. - Supprimer pages 75 – 100
- Supprimer les zones 1AU déjà réalisées 6 Route de Loyettes
- Supprimer les emplacements réservés pour les équipements déjà réalisés : ER12 - ER23
- Modifier l'emplacement réservé 13
- Modifier CES et biotope de la zone UIa et UIc

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert :

Reporter ici les termes du débat :

Monsieur le Maire propose de se pencher sur les OAP (notamment celle de la rue de l'Eglise) – question abordée en commission d'urbanisme.

Monsieur Gomes : attention l'OAP de la rue de l'Eglise doit faire l'objet d'une vigilance particulière pour éviter la densification et l'ajout des commerces. M. le Maire est en accord avec cette proposition. Une OAP est-elle intéressante à cet endroit.

Ce sont les élus qui doivent trancher cette question.

Monsieur Gris propose la création d'un corridor biologique dans la zone 1AUi dans le prolongement du cheminement de la zone protégée UIc au sein de la zone d'activité des 4 buissons.

Madame Cunha demande si d'autres zone OAP sont prévues dans la prochaine révision. M. le Maire répond qu'une OAP engage une vision sur le futur de la commune, une OAP peut être créée dans le cadre de cette procédure.

Monsieur Gomes fait remarquer qu'une OAP restera le seul moyen de développer un peu la commune et qui permettra au conseil municipal d'exercer son pouvoir.

Monsieur le Maire explique le futur de la transformation de notre PLU en PLUI, il explique ne pas voir comment on peut faire sans les communes pour décider de l'avenir urbanistique de leur propre territoire quand bien même la compétence sera transférée à la CCBD.

Il faudra peut-être se poser la question de l'opportunité.

Monsieur Gomes : Sur une OAP a-t-on l'obligation de préempter ? C'est le droit de préemption qui s'applique dans ce cadre, une OAP devient-elle juridiquement caduque du fait de la non préemption qui viendrait contrer le projet d'une OAP ?

Une réponse sera donnée sur le sujet en commission d'urbanisme.

Le conseil municipal, a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Envoyé en préfecture le 03/06/2021

Reçu en préfecture le 03/06/2021

Affiché le

est intégré le projet de PADD.

ID : 038-213805070-20210528-2021_38-DE

Pour copie conforme

Le Maire

Jean-Louis SBAFFE (Isère)

