

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 : PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET
DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION**

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la Commune a engagé par délibération n° 2020-145 du 18 Décembre 2020 la prescription de la révision n° 3 du PLU.

Sur les conseils des services de l'Etat représentés par la DDT et ce en vue de sécuriser juridiquement les objectifs poursuivis dans le cadre de cette révision, Monsieur le Maire propose de redélibérer en développant de manière plus approfondie les objectifs du PADD et de rajouter un objectif supplémentaire relatif à l'Opération d'Aménagement et de Programmation Mont Ouest / rue de l'Eglise.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-8, L.153-31 à L153-35, et L.103-2,

Vue la délibération du Conseil Municipal en date du 20 avril 2009 approuvant la révision du Plan Local d'urbanisme,

Vue la délibération du Conseil Municipal du 20 novembre 2009 approuvant la modification simplifiée n1 du Plan Local d'urbanisme,

Vue la délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2017 approuvant la révision,

Vue la délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2018 approuvant la modification simplifiée,

Considérant que la révision du Plan Local d'urbanisme est rendue nécessaire en raison de :

Tignieu-Jameyzieu - Séance du 28 mai 2021

- Le PLU révisé doit être compatible avec le Schéma de Cohérence 3 octobre 2019 et le Programme Local de l'Habitat (PLH), réglementaires nécessaires à cette mise en compatibilité
- Le maintien de l'Opération d'Aménagement et d'Orientation n°3 Mont Ouest rue de l'Eglise ou son retour en zone UBa
- des corrections du règlement écrit du PLU sont rendues nécessaires.

1/ Mise en compatibilité du PLU en rapport au SCoT a/

L'extension de la zone mixte des Quatre Buissons

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

- Modifier une partie la zone 1AU_i actuellement de 10,5 hectares, 6,5 hectares en zone 2AU_i 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/ 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 PADD, il conviendrait d'inscrire deux zonages différents pour que le commerce ne s'étende pas au-delà des implantations actuelles.

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.

d/ Réduire

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

e/ 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.

L'emplacement réservé sera supprimé au Sud/Est du projet d'écoquartier

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.

**/ Corrections du Règlement écrit a/ 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 2

– Hauteur

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

- Modification du coefficient de biotope en secteur UAb.

b/ Modifications techniques du règlement (erreurs matérielles)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SOUS-SECTION 2.3. – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées,

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 aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

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

Suppression/modification des paragraphes :

- 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.

- **SOUS-SECTION 2.4. – Stationnement :**

- 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.

- Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher pour les bâtiments d'habitat collectif, 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.

- 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

Considérant qu'il y a lieu de fixer les modalités de concertation conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme, qui impose que toute révision du Plan Local d'urbanisme fasse objet d'une concertation préalable avec la population durant toutes les études et selon les modalités prévues par le Conseil Municipal,

DECIDE de retirer la délibération n° 2020-145 du 18 Décembre 2020

DECIDE de prescrire la révision du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles L.153-8 et L.153-31 à L.153-35 du Code de l'Urbanisme.

APPROUVE les objectifs poursuivis pour la révision du P.L.U. à savoir :

Tignieu-Jameyzieu - Séance du 28 mai 2021

1/ Mise en compatibilité du PLU en rapport au SCoT a/**L'extension de la zone mixte des Quatre Buissons**

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

- Modifier une partie la zone 1AU_i actuellement de 10,5 hectares, 6,5 hectares en zone 2AU_i 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/ 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 PADD, il conviendrait d'inscrire deux zonages différents pour que le commerce ne s'étende pas au-delà des implantations actuelles.

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.

d/ Réduire

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

e/ 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.

L'emplacement réservé sera supprimé au Sud/Est du projet d'écoquartier

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 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.

3/ Corrections du Règlement écrit a/ 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 :

Tignieu-Jameyzieu - Séance du 28 mai 2021

SOUS-SECTION 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions**1 – Emprise au sol 2****– Hauteur****SOUS-SECTION 2.3. – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****- Modification du coefficient de biotope en secteur UAb.****b/ Modifications techniques du règlement (erreurs matérielles)**

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,

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 aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une 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.

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.

-Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher pour les bâtiments d'habitat collectif, 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.

-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

DECIDE de charger un bureau d'études de la réalisation des études nécessaires à la révision du PLU

DECIDE de charger Monsieur le Maire de mettre en œuvre la présente délibération et de la conduite de la procédure

DEFINIT conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes et qui seront strictement respectées pendant toute la durée d'élaboration du projet : L'organisation d'au moins 3 réunions publiques qui pourront se tenir aux grandes étapes suivantes de l'élaboration du PLU :

-Une réunion publique portant sur la présentation de l'outil PLU et du contexte de son élaboration, ainsi que sur le lancement de la démarche de concertation,

-Une réunion publique de présentation du diagnostic et des premiers éléments du projet communal,

-Une réunion publique de présentation de la traduction du projet communal au travers du règlement et des Orientations d'aménagement et de programmation,

-L'ouverture d'un registre en mairie, dans lequel le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la phase d'élaboration du projet, ainsi que la possibilité pour le public d'adresser ses observations par écrit en mairie, ces dernières étant alors annexées au registre. Ces observations seront présentées en conseil municipal,

- Un questionnaire à destination des habitants sera réalisé au cours de la phase diagnostic pour recueillir leur avis sur leur perception de la commune, leurs usages de l'espace, leur vision de l'évolution du territoire et de la planification de l'aménagement de la commune,
- Une information par le bulletin municipal intitulé « TJ INFO », le site Internet de la commune et par panneau électronique d'informations municipales portera sur les modalités de la concertation et l'avancement du PLU,
- La concertation débutera au cours du second semestre 2021 et se termine au moins 30 jours avant la date prévue pour l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme, afin de disposer du temps nécessaire pour réaliser un bilan de la concertation précitée,
- Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront portées à la connaissance du public par voie d'arrêté municipal, d'affichage public et de publication dans deux journaux locaux et ce, au moins quinze jours avant la date d'ouverture et de clôture de la concertation.
- Que le bilan de la concertation sera présenté devant le Conseil Municipal qui en délibérera,

INDIQUE que conformément à l'article L123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

Au Préfet de l'Isère,
Au président de la Région Rhône-Alpes,
Au président du Conseil Départemental de l'Isère,
Aux présidents des Chambres de Commerce et d'Industrie, des Métiers et de l'Artisanat et d'Agriculture,
Au président du syndicat en charge du Schéma de cohérence territoriale dont le périmètre couvre le territoire communal,
Au président de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné,
A Mesdames et Messieurs les Maires des communes

INDIQUE que conformément à l'article R130-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise pour information au Centre National de la Propriété Forestière.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, mention en sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

La délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionnés à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Pour copie conforme,

Le Maire

Jean-Louis SBAFFEE


Tignieu-Jameyzieu - Séance du 28 mai 2021