

Commune de Tullins

Département de l'Isère

Conseil municipal – séance du 18 octobre 2018

Nombre de membres
au Conseil Municipal : 29

qui ont pris part à la
délibération : 27

Date de convocation :
12 octobre 2018

L'an deux mil dix-huit, le dix-huit octobre, à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la commune de TULLINS, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle habituelle des séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, Jean-Yves DHERBEYS.

Présents :

Mesdames et Messieurs : Jean-Yves DHERBEYS, Laure FERRAND, Frank PRESUMEY, Marie-Laure BUCCI, Jean-Pierre RENEVIER, Ginette PAPET, Jean-Philippe FEUVRIER, Gaëlle NICOL, Eric GLENAT, Stéphanie FERMOND, Patrice MOUZ, Anne-Sophie THIEBAUD, Catherine DALMAIS, Chantal MAHE, Florence CAVAGNAT, Patrick DELDON, Xavier HEDOU, Cédric AUGIER, Alain MARECHAL, Corine PATRONCINI, Alain DI NOLA, Dominique NICOLLET, Jean-Philippe BIBAS-DEBRUILLE, Christina LOPES.

Absents :

Didier MOLKO donnant pouvoir à Frank PRESUMEY, Jean-François RIMET-MEILLE donnant pouvoir à Ginette PAPET, Marcel CLERC, Stéphanie AUGIER donnant pouvoir à Cédric AUGIER, Jenny ENRIQUEZ.

Secrétaire de séance : Ginette PAPET

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2018-8.4-129

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Bilan de concertation et arrêt du projet

Vu les dispositions du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L151-1 et suivants, L152-1 et suivants, L153-1 et suivants, et R153-1 du Code de l'urbanisme,

Vu les articles R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme,

Vu les articles L174-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU,

Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, dite loi Grenelle 1,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle 2 ou loi ENE,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et notamment son article 12,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la région urbaine de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012,

Vu la délibération en date du 7 juillet 2005 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération en date du 17 juin 2011 laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 26 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et les modalités de concertation,

Vu la délibération en date du 18 mai 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé les objectifs complémentaires venant préciser la délibération de mise en révision du PLU du 26 novembre 2015,

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors du Conseil municipal du 12 octobre 2017,

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 16 mars 2018 de soumettre le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à une évaluation environnementale,

Vu le bilan de concertation,

Vu le projet de révision du PLU comprenant le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique et les annexes,

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, rappelle au Conseil municipal que par délibération n°2015-8.4-064 en date du 26 novembre 2015, l'Assemblée avait prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune qui avait été approuvé par délibération du 7 juillet 2005 et modifié par délibération du 17 juin 2011 (modification n°1).

Il rappelle également qu'un groupement de bureaux d'Etudes, Arche 5 de Meylan, Soberco Environnement de Chaponost et CDMF Avocats affaires publiques de Grenoble, a été désigné pour accompagner la Commune dans la démarche de révision.

Les premières réflexions menées ont conclu à la nécessité d'apporter des précisions quant aux objectifs initialement déclinés dans la délibération de prescriptions du 26 novembre 2015.

Le Conseil municipal a donc par délibération n°2017-8.4-052 du 18 mai 2017 approuvé les objectifs complémentaires qui sont venus compléter la délibération du 26 novembre 2015.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la mise en révision du PLU ont été définis comme suit :

- Intégrer les nouvelles dispositions normatives :
 - o Assurer la mise en conformité du PLU au travers notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec non seulement la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle) mais également des nombreuses lois qui ont suivi : loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR), la loi du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe), la loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON), loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, ainsi que l'Ordonnance du 23 septembre 2015 qui a entraîné la refonte du code de l'urbanisme au 1er janvier 2016.

- Assurer la mise en compatibilité du PLU avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial de la région grenobloise (SCoT) approuvé le 21 décembre 2012 (entré en vigueur le 28 mars 2013):
- Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du pays Voironnais.
- Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces en favorisant le renouvellement urbain
- Préserver le cadre de vie des habitants et les espaces naturels et agricoles en assurant un développement maîtrisé du territoire.
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural de la commune
- Maîtriser le développement urbain
- Valoriser l'emploi, le commerce et l'économie
- Favoriser les déplacements

Il avait également été décidé de procéder à une restructuration du contenu réglementaire du PLU issue du décret n°2015-1783 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 qui intégrera les dernières évolutions législatives (suppression de la superficie minimale de terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par exemple).

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme rappelle les trois grandes orientations générales traduites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

I - Un développement urbain maîtrisé et économe

- I - 1 : Calibrer le dimensionnement du développement urbain pour permettre un rythme de construction respectueux des grands équilibres actuels
- I - 2 : Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais
- I - 3 : Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces en favorisant le renouvellement urbain
- I - 4 : Un développement équilibré et cohérent avec les équipements de la commune.

II - Une ville fonctionnelle et attractive

- II - 1 : Conforter l'activité économique et sa diversité ainsi que les emplois de la ville
- II - 2 : Améliorer les déplacements
- II - 3 : Conforter la fonction de loisirs

III - Un cadre de vie préservé

- III - 1 : Préserver le cadre de vie des habitants et les espaces naturels et agricoles en assurant un développement maîtrisé du territoire
- III - 2 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural de la commune
- III - 3 : Prendre en compte les paysages
- III - 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances
- III - 5 : Préserver et valoriser la ressource en eau
- III - 6 : Prendre en compte les enjeux liés à l'énergie et aux déchets.

Le PADD a fait l'objet : d'un débat en Conseil municipal du 12 octobre 2017, d'une réunion avec les personnes publiques associées le 28 septembre 2017, d'une présentation en réunion publique du 9 novembre 2017, d'une lettre d'information n°2 de novembre 2017 qui a été distribuée en 4000 exemplaires avec le bulletin municipal.

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme expose ensuite les modalités de concertation définies par le Conseil municipal et mises en œuvre conformément aux dispositions de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme :

- Organisation de trois réunions publiques qui se sont déroulées :
 - o A l'issue du diagnostic territorial,
 - o A l'occasion de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - o Préalablement à l'arrêt du PLU révisé.
- Information par voie de bulletin municipal et sur le site Internet de la Ville
- Exposition en mairie
- Mise à disposition du public d'un registre à l'accueil de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture
- Permanences régulières d'élus et particulièrement au moment de la présentation du PADD
- Création d'une Commission municipale non permanente chargée de suivre les travaux du bureau d'études.

La concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- Quatre réunions publiques ont été organisées :
 - o Le 23 mai 2017 à l'issue du diagnostic territorial,
 - o Le 9 novembre 2017 à l'occasion de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - o Le 20 septembre 2018 préalablement à l'arrêt du PLU révisé.
- Une réunion supplémentaire s'est déroulée au moment du lancement de la procédure, le 17 novembre 2016, afin d'expliquer à la population la démarche de révision.

A l'issue de chaque réunion publique le dossier présenté a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville.

- Douze permanences mensuelles ont été tenues en mairie par Monsieur le Maire et l'Adjoint à l'urbanisme (d'avril 2017 à mai 2018) et ont permis aux élus d'accueillir environ 70 personnes.
- Un registre est mis à la disposition du public, à l'accueil de la mairie, depuis le 18 novembre 2016 : 37 contributions ont été recueillies (27 courriers, 3 courriels et 7 observations écrites).

Toutes les demandes ont été examinées et ont été intégrées au projet de PLU lorsqu'elles ne remettaient pas en cause les objectifs définis dans le PADD.

- Une exposition a été mise en place dans le hall de la mairie sous forme de panneaux. Les panneaux ont été réalisés et installés à l'occasion des réunions publiques qui se sont déroulées en mairie. Ils sont au nombre de 7.
- Les informations sont régulièrement publiées et annoncées sur le site Internet de la Ville (diaporamas présentés lors des réunions publiques, permanences élus etc.), ainsi que sur les panneaux d'informations lumineux.

Le site Internet a été actualisé au fur et à mesure du déroulement de la procédure de révision.

- Des informations relatives aux permanences des élus, aux réunions publiques ainsi que les séances en Conseil municipal sont annoncées dans un journal local « le Dauphiné Libéré ». Des articles y ont été publiés.
- Les séances du Conseil municipal sont filmées chacun peut assister à l'intégralité des débats.
- Différents articles ont été publiés dans le bulletin municipal :
 - o Tullins m@g d'octobre 2016
 - o Une lettre d'information n°1 composée de 4 pages portant sur le diagnostic territorial a été encartée dans le Tullins m@g de juillet 2017
 - o Un article et lettre d'information n°2 de 4 pages sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont parus avec le Tullins m@g de novembre 2017,
 - o Un article et lettre d'information n°3 de 4 pages portant sur la traduction graphique et réglementaire du PADD sont publiés dans le Tullins m@g d'octobre 2018.

La lettre d'information du PLU a été distribuée à toutes les étapes clés de la procédure dans chaque foyer (soit 4 000 exemplaires) et est mise en ligne sur le site Internet de la Ville.

Ces réunions et les nombreux échanges qu'ont eus les élus avec la population sur la base du PADD ont alimenté le travail de construction de la traduction graphique et réglementaire du projet territorial.

Enfin, Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme souligne également la qualité des échanges qui se sont tenus au sein des réunions techniques qui ont jalonné la procédure, les réunions de Comité de Pilotage et les réunions avec les personnes publiques associées.

Il indique que se sont déroulées :

- Douze réunions techniques : les représentants de l'Etat, de l'établissement public du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région Grenobloise, de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, du service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère, du Conseil Architecture Urbanisme et Environnement et de la Chambre d'Agriculture ont été systématiquement associés aux réunions du Comité technique avec Monsieur le Maire, l'Adjoint à l'urbanisme, les bureaux d'études Arche5 et Soberco Environnement et les services municipaux.
- Six réunions du Comité de pilotage : par délibération n°2015-5.3-069 en date du 26 novembre 2015, il a été créé une Commission municipale non permanente chargée de suivre les travaux de mise en révision du PLU. Ce Comité de pilotage est composé de 13 membres issus des différents groupes politiques composant le Conseil municipal en plus du Maire qui en assure la présidence.

Ce Comité de pilotage s'est réuni six fois. La réflexion a été élargie à deux reprises aux autres membres du conseil municipal.

- Trois réunions avec les personnes publiques associées se sont déroulées à chaque étape clé de la procédure :
 - o Le 4 mai 2017 lors des diagnostics urbain et environnemental,
 - o Le 28 septembre 2017 pour la présentation du projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - o Le 5 juillet 2018 lors de la traduction graphique et réglementaire du PADD.

Des échanges se sont également déroulés avec AREA qui avait souhaité être associée à la procédure.

- Quatre réunions sur les thèmes de l'agriculture et du patrimoine : Les enjeux patrimoniaux et pastoraux ont été particulièrement soulignés dans l'élaboration du projet.

La réflexion sur la préservation et la réhabilitation du patrimoine dans les deux centres anciens a permis de préfigurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation à Fures.

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme informe l'Assemblée que depuis l'envoi de la convocation de nouvelles observations ont été portées dans le registre, à savoir :

- 1 observation demandant l'identification sur l'OAP n°1 de Fures d'un patrimoine à préserver et d'une ouverture visuelle (plan joint à l'appui dans le registre),
- 3 courriers supplémentaires joints au registre et concernant la zone agricole :
 - o 1 portant sur le changement de destination de bâtiments agricoles au titre du patrimoine,
 - o 1 sur la possibilité d'extension et de création de piscine pour les habitations existantes,
 - o 1 demandant le changement de destination d'un bâtiment existant pour la réalisation du logement de fonction d'un exploitant agricole

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme expose ensuite les principales composantes du projet de PLU :

Au regard de la consommation foncière et de l'habitat

Le PLU est calibré pour permettre l'accueil de 740 habitants supplémentaires. Pour cela, il prévoit la construction de 1 180 logements supplémentaires pour les 12 prochaines années, soit une augmentation du parc existant de 34% (hors division parcellaire et densification non encadrées dans les zones U du PLU).

Le nouveau PLU rendra donc possible l'urbanisation d'environ 29,5 hectares de zones à vocation d'habitats, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), soit 1% du territoire communal.

Les densités visées par les différentes OAP oscillent entre 23 logements à l'hectare et 75 logements à l'hectare.

Le potentiel urbanisable est ainsi réduit de moitié (-50,6%) par rapport au PLU actuellement en vigueur. Les zones U et AU représentent 11% du territoire communal, contre 12,1% dans le PLU actuel.

En termes d'économie d'espace, le projet de PLU réduit les zones urbaines, passant d'une superficie de 295,07 ha à une surface de 293,45 ha (-1,62 ha soit 0,5% par rapport au PLU en vigueur).

Au regard de l'environnement

Les différents équipements de la Commune (station d'épuration, pompages d'alimentation en eau potable, gestion des déchets, ...) sont en capacité suffisante pour gérer cette augmentation de la population. La gestion des eaux pluviales permettra d'améliorer sensiblement la situation actuelle au niveau de la station d'épuration.

En effet, la mise en œuvre d'un schéma de gestion des eaux pluviales, qui intègre les risques naturels comme les glissements de terrain, permettra de limiter au maximum l'aggravation des aléas. La gestion se fera à la parcelle ou à l'échelle de l'opération d'ensemble, avec une infiltration privilégiée voire une rétention avant renvoi à débit limité pour des cas exceptionnels.

En outre, pour les zones UB, UC et UD, le règlement impose des surfaces d'espaces verts et de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Le règlement présente des dispositions communes relatives à la qualité architecturale, environnementale et paysagère, permettant de préserver et d'encadrer finement le développement de la commune, en accord avec les enjeux paysagers et patrimoniaux.

Le règlement graphique et écrit

Une nouvelle hiérarchie des zones dans la continuité de ce qui existe a pu être établie par rapport aux hauteurs autorisées notamment et aux emprises au sol pour les zones urbaines et à urbaniser, et par rapport aux enjeux environnementaux pour les zones agricoles et naturelles.

Ainsi les zones urbaines se décomposent en quatre zones à dominante d'habitat avec la même nomenclature et qui se distinguent par leur règles d'implantations et leurs hauteurs : « UA » : 13 m (à l'égout), « UB » : 15 m (hors tout), « UC » : 13 m (hors tout) et « UD » : 10 m (hors tout).

Elles se décomposent également en une zone d'activités « UI » et une zone d'équipements « UE ».

Les zones à urbaniser sont au nombre de 11 et possèdent des règlements propres en fonction de leur situation dans leur environnement bâti et du rôle qu'elles ont à jouer dans le développement du territoire.

Les principes d'aménagements des grands tènements fonciers ont été définis pour répondre aux objectifs énoncés dans le PADD.

Le projet de PLU prévoit ainsi 10 OAP sectorielles habitat afin de :

- Diversifier l'offre de logement,
- Favoriser la construction de logements intermédiaires,
- Instaurer une plus grande mixité sur l'ensemble de la Commune,
- Proposer des logements adaptés pour répondre au vieillissement de la population,
- Minimiser la consommation d'espace et augmenter la densité,
- Générer des formes urbaines et bâties en cohérence et en continuité des tissus existants,
- Créer une densité acceptable en adaptant les hauteurs des nouvelles constructions dans ces nouveaux secteurs (voir carte des hauteurs),
- Rester à proximité des réseaux et axes structurants existants,
- Intégrer la composante environnementale,
- Compléter la trame verte urbaine.

Des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées ont également été prévus au projet de PLU révisé :

- Autour du château de Saint-Jean de Chépy pour le développement de l'activité déjà existante sur le site autour de l'événementiel,
- Deux Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour des activités existantes le long de la RD 1092 sous condition d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Les zones naturelles et agricoles avec des secteurs en lien avec rôle écologique (« Aco », « Azh », « Nzh » et « Ns ») ont été délimitées en tenant mieux compte de l'usage réel des sols et d'une meilleure préservation de l'environnement.

Enfin, des outils de gestion de la diversité commerciale ont été mis en place dans le projet de PLU pour conforter l'activité économique et valoriser les commerces de proximité situés dans le centre ancien notamment en assurant les conditions de leur maintien et de leur développement :

- Des linéaires commerciaux existants ont été protégés,
- Trois secteurs de diversité commerciale ont été définis à l'intérieur desquels l'offre commerciale est renforcée,
- Un Périmètre d'Implantation Commerciale a été défini.

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme conclut en rappelant les principes d'évolution du zonage :

- Ne pas déclasser des terrains constructibles au PLU en ce qui concerne les zones U, tout en intégrant la réalité de ce qui s'est construit,
- De délimiter les zones AU en lien avec les besoins sur les 12 ans à venir pour limiter l'extension urbaine et la consommation de terres agricoles et naturelles,
- Le principe de mixité fonctionnelle a primé pour ne pas sectoriser la Commune,
- La notion de projet a été mise en avant par les OAP sur les zones AU,
- Les préoccupations environnementales et paysagères ont été présentes dans toutes les réflexions.

L'évolution des surfaces des zones s'établit donc comme suit :

- La surface des zones « A » augmente de 230 ha,
- La surface des zones « N » diminue de 200 ha,
- La surface des zones « AU » diminue de 29 ha,
- La surface des zones « U » diminue de 1 ha.

Globalement l'équilibre des zones évolue peu puisqu'on passe de 10,1% de zones U à 10% et de 87,9% de zones A et N à 89% ce qui correspond à la volonté affichée dans le PADD de ne pas réduire les zones A et N. Les zones « AU » passent elles de 2% à 1% de la surface totale du territoire.

Monsieur l'adjoint à l'urbanisme précise à l'assemblée que la concertation s'est déroulée conformément aux modalités précisées dans les délibérations du 26 novembre 2015 et 18 mai 2017 et qu'il appartient au Conseil municipal d'en tirer le bilan.

Il indique également que les orientations du PADD sont conformes aux objectifs énoncés dans la délibération prescrivant la révision du PLU et aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme et que le projet de PLU est prêt à être arrêté.

Le Conseil municipal après avoir délibéré par :

- **6 voix contre : Cédric AUGIER, Stéphanie AUGIER, Corine PATRONCINI, Alain DI NOLA, Jean-Philippe BIBAS-DEBRUILLE et Christina LOPES**
- **0 abstention,**
- **21 voix pour**
- Approuve le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté et qui sera joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article L103-6 du Code de l'urbanisme,
- Arrête le projet de plan local d'urbanisme au vu des éléments présentés et comportant :
 - o Le rapport de présentation,
 - o Le projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - o Le règlement,
 - o Les annexes,
 - o Les documents informatifs éventuels.
- Dit que le dossier complet sera transmis à la Préfecture de l'Isère.
- Soumet le projet de plan arrêté pour avis, en application des articles L153-16, L153-17 et L153.18 du Code de l'urbanisme :
 - o Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - Monsieur le Préfet de l'Isère
 - Monsieur le Président du Conseil régional Rhône-Alpes
 - Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Isère

- Monsieur le Président de l'établissement public du Schéma de Cohérence Territorial de la région grenobloise
 - Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du pays Voironnais compétente en matière de programme local de l'habitat
 - Monsieur le Président de la Communauté du Pays Voironnais compétente en matière d'organisation des transports urbains
 - Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble
 - Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
 - Monsieur le Président de la Chambre de l'Agriculture
- Et, à leur demande, aux communes limitrophes et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale directement intéressés.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant 1 mois conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme.

Copie conforme au registre des délibérations
Tullins, le 23 octobre 2018
Le Maire

