

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



TRAMOYES

Plan Local d'Urbanisme de TRAMOYES

Modification n°1

*Dossier de notification aux personnes publiques associées et
d'enquête publique*

1. Notice de présentation

03/01/2019

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du 06/07/2018 LE MAIRE,	PLU approuvé le 24 février 2014 Modification n°1 approuvée le :	Pour copie conforme
--	--	---------------------



OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de Tramoyes,
- de présenter les justifications de la modification n°1 du PLU, prescrite par arrêté du Maire en date du 06/07/2018,
- de présenter les modifications apportées au PLU à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT DOCUMENT	2
1. PREAMBULE	4
1.1. Objectifs de la modification et dispositions modificatives retenues.....	4
1.2. Le cadre juridique de la procédure	5
1.3. L’articulation avec les autres plans et programme.....	8
2 INTEGRATION DES ETUDES RELATIVES AU ZONAGE PLUVIAL	12
2.1. Données du schéma pluvial et enjeux	12
2.2. Modifications envisagées du PLU	19
3 PRISE EN COMPTE DE LA MISE A JOUR DU ZONAGE D’ASSAINISSEMENT	20
Enjeux et justifications des modifications envisagées	20
4. EXTENSION D’UNE ZONE NHA ET MODIFICATIONS DES REGLES DE HAUTEUR ET IMPLANTATIONS DES ANNEXES ET SEUILS D’EXTENSIONS EN ZONES NH ET NHA	23
4.1. Règles actuellement en vigueur et localisation du site	23
4.2. Enjeux et justifications des modifications envisagées.....	26
5. ETUDE DE LA CONSTRUCTIBILITE DES ZONES UA ET UB ET DE LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN.....	30
5.1. Enjeux et justifications des modifications envisagées.....	30
5.2. Rappels : qu’est ce que les zones UA et UB ?	30
5.3. Impacts de la loi ALUR.....	31
5.4. Règles envisagées pour une urbanisation en cohérence avec le tissu urbain existant.....	32
6. AUTRES MISES A JOUR ET CLARIFICATION DU REGLEMENT	36
Enjeux et justifications des modifications envisagées	36
7. DISPOSITIONS MODIFICATIVES DU PLU.....	39
7.1 Modification du règlement	39
7.2 Modification du plan de zonage	40
7.3 Modification du tableau des surfaces du PLU (rapport de présentation).....	45
7.4 Modification de la liste des emplacements réservés	47
8 CONCLUSION.....	51

1. PREAMBULE

1.1. Objectifs de la modification et dispositions modificatives retenues

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tramoyes, approuvé le 24 février 2014, est appelé à être soumis à une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

La présente modification a pour objet l'optimisation du règlement (littéral et/ou graphique) sur plusieurs points :

- intégration des études relatives au zonage pluvial (étude des écoulements naturels, zonage, propositions d'aménagements), réalisées par IRH Ingénieur Conseil (janvier 2016) ;
- intégration de la mise à jour du zonage d'assainissement (réseau d'eaux usées effectif au secteur du foyer d'accueil médicalisé (FAM) ;
- extension du secteur Nha situé sur la parcelle ZD 137 pour permettre de corriger le périmètre de ce secteur Nha qui, en étant trop resserré autour de la maison d'habitation, ne permet pas de réaliser les possibilités d'extensions ou annexes données par le règlement ; en lien : modification des règles de hauteur et implantation des annexes, et des seuils minimal et maximal d'extensions en zones Nh et Nha ;
- maîtrise du développement urbain sur la commune de Tramoyes en intégrant des dispositions au sein du règlement des zones UA et UB (suite à la suppression du COS par la loi ALUR) ;
- la mise à jour et la clarification des règles en de multiples zones (urbaines et à urbaniser, voire agricole et naturelle), liées essentiellement à l'accès, l'implantation/l'aspect extérieur des constructions, le stationnement, et l'apport d'un complément au lexique du règlement.

Outre le présent additif au rapport de présentation, la procédure implique la modification des pièces du PLU suivantes :

- le règlement,
- le plan de zonage,
- la liste des emplacements réservés,
- le tableau des surfaces des zones du PLU (rapport de présentation).

1.2. Le cadre juridique de la procédure

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule notamment que :

« Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Au regard des objectifs de la présente procédure précédemment définis, celle-ci n'est pas de nature à changer les orientations du PADD (voir partie 2. Enjeux et justifications des modifications envisagées), ni à réduire un EBC, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. La procédure de modification se justifie donc.

La procédure de modification est définie par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide **de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.** »

La présente modification conduira notamment à une modification du règlement et du zonage.

Les articles L. 153-37 à L. 153-40 donnent les modalités de la procédure :

« La procédure de modification est **engagée à l'initiative** du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou **du maire** qui établit le projet de modification. »

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune,

l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

La procédure de modification est précisée au sein des articles L. 153-41 à L. 153-44 (modification de droit commun) et des articles L. 153-45 à L. 153-48 (modification simplifiée) :

L. 153-41 : *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

L. 153-45 : *« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

Au regard des objectifs visant notamment la modification de plusieurs articles du règlement (emprise au sol en zone UB ; hauteurs et implantation des annexes et seuils d'extension en zones N, par exemple), les possibilités de construction sont susceptibles d'évoluer. La procédure de modification avec enquête publique est donc mise en œuvre.

L. 153-42 à 44 :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

Evaluation environnementale

Notons que cette procédure n'implique pas la réalisation d'une évaluation environnementale systématique au titre du décret n°2012-995 du 23/08/2012.

Suite à une évolution en matière de cas par cas, suite à une décision du Conseil d'Etat (n°400420 du 19/07/2017), il est recommandé, pour les procédures de modifications des PLU, non soumises à évaluation environnementale systématique, de saisir volontairement l'autorité environnementale afin qu'elle examine au cas par cas sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L. 122-4 du code de l'environnement et de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

La présente modification fait donc l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, afin de recueillir la décision de l'Autorité environnementale décidant de soumettre ou non la procédure de modification à évaluation environnementale.

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Rappels : La commune de Tramoyes avait engagé par arrêté n°2016-45, une modification simplifiée pour étendre une zone Nha (habitat dispersé avec assainissement autonome). La commune a réceptionné un avis favorable de la CDPENAF en date du 05/12/2016, à la délimitation du STECAL, avec réserves d'intégrer des éléments cités ci-après.

Cet avis demande de fixer :

- *la surface de plancher minimale des constructions avant extension à au moins 50 m² ;*
- *la surface de plancher maximale des constructions après extension à au plus 250 m² ;*
- *la distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation à au plus 30 m ;*
- *la hauteur maximale des annexes à au plus 3,50 m à l'égout du toit.*

Le projet, intégrant ces remarques, sera désormais de nature à diminuer les possibilités de constructions dans une même zone. Le choix de la procédure se porterait donc plutôt sur une modification de PLU (avec enquête publique) et non plus la modification simplifiée.

Il a donc été décidé de rattacher ce sujet (redélimitation d'une zone Nha, et intégration des règles de la CDPENAF dans le règlement des zones Nha et Nh) à celui de la modification n°1 de PLU en cours (prescrite initialement par arrêté n°2016-46 du 05/07/2016).

La totalité du sujet a été (ré)intégrée dans la modification en cours, par arrêté du 06/07/2018, qui annule et remplace les 2 arrêtés prescrivant les procédures de modification simplifiée et de modification 1.

La présente procédure de modification retient donc :

- à titre exceptionnel, dans la zone naturelle, l'extension d'une zone Nha existante (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées-STEAL), en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ; l'avis de la CDPENAF sera sollicité conformément à cet article ;
- des modifications du règlement de zone N concernant l'extension des maisons d'habitation et constructions d'annexes, en zones Nh et Nha, en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ; l'avis de la CDPENAF sera sollicité conformément à cet article.

1.3. L'articulation avec les autres plans et programme

Le SCoT doit être compatible, entre autres, avec le SDAGE (article L. 131-1 du code de l'urbanisme) et la DTA de l'Aire métropolitaine lyonnaise. Il doit aussi prendre en compte le SRCE (L. 131-2).

Conformément à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit, lui, être compatible avec le SCoT.

1.3.1 La compatibilité avec le SCoT BUCOPA

Le SCoT BUCOPA a été approuvé le 22/11/2002. Sa révision a été prescrite le 22/11/2012 puis approuvée le 26/01/2017.

1.3.2 La compatibilité avec le Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Le SDAGE est un document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2009 pour une période de validité de 5 ans (2010-2015). Il a été élaboré par le Comité de bassin en application de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 qui impose à tous les Etats membres de maintenir ou recouvrer le bon état des milieux aquatiques d'ici à 2015.

Le nouveau SDAGE 2016-2021 a été approuvé le 3 décembre 2015. Un report de délai est en effet autorisé aux Etats membres pour l'atteinte de l'objectif général du bon état des eaux.

Il importe que la modification prévue dans le cadre de la présente révision ne compromette pas l'atteinte des objectifs de bon état des eaux assignés aux différentes masses d'eau, et permette d'assurer la non dégradation de l'état des eaux.

Les objectifs du SDAGE restent les suivants :

- inverser la tendance à la disparition et à la dégradation des zones humides ;
- assurer la non dégradation et la préservation durable des espaces de mobilité des cours d'eau (Annexe fluviale, ripisylve, forêt alluviale...) ;
- contribuer à la préservation et à la restauration des trames vertes et bleues ;
- protéger les captages d'eau potable ;
- protéger les ressources majeures d'intérêt départemental ou régional ;
- assurer une gestion quantitative de la ressource en eau ;
- lutter contre les rejets ponctuels et diffus dans le milieu (assainissement et pluvial) ;
- gérer les risques inondation.

1.3.3 La compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise

Situées à la frontière de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire déterminée par l'Etat et des préoccupations d'urbanisme, dont les compétences ont été largement transférées, les DTA (définies à l'article L. 102-4 du code de l'urbanisme) ont pour objectif et ambition d'exprimer en ces domaines les responsabilités de l'Etat tout en assurant le respect de la libre administration des collectivités locales. S'il n'appartient pas à l'Etat de décider dans le détail du contenu des politiques d'urbanisme qui relèvent des communes ou de leurs groupements, il est de sa responsabilité de fixer les grands objectifs en matière d'équipements structurants, de protection de l'environnement, d'organisation maîtrisée de l'urbanisation et de définir les orientations qui en résultent.

Les DTA sont donc sélectives par nature, et se concentrent sur quelques grands objectifs ; elles ne se substituent pas aux documents de planification et d'urbanisme élaborés par les collectivités. Cependant, elles s'imposent aux documents de planification et d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, plans de déplacements urbains, programmes locaux de l'habitat...) par le lien de la compatibilité.

La commune de Tramoyes est couverte par la DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise approuvée le 9 janvier 2007, dont les ambitions à l'échelle du département de l'Ain sont notamment de :

- lutter contre l'étalement urbain ;
- réaliser les contournements autoroutiers et ferroviaires dans le cadre d'un système de transport favorisant le report modal ;
- mettre en œuvre une politique permettant de conserver et de valoriser les espaces naturels et agricoles majeurs tout en les reliant mieux ensemble.

1.3.4 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Rhône-Alpes

L'article L. 371-3 du code de l'environnement prévoit notamment l'élaboration conjointe par les Conseils régionaux et l'Etat de documents cadre intitulés « Schéma Régional de Cohérence Ecologique » (SRCE). Outre l'analyse des enjeux régionaux et la liste des mesures permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques, ces schémas devront comporter l'**identification des éléments composants la trame verte et bleue**, traduite sous forme cartographique.

Le SRCE de Rhône Alpes est élaboré conjointement par l'Etat (DREAL) et la Région, avec l'assistance technique du réseau des agences d'urbanisme de Rhône-Alpes (URBA3). L'assemblée plénière du conseil régional, réunie le 19/06/2014 a adopté le SRCE.

La cartographie du SRCE met en exergue la présence sur la commune de Tramoyes des trames vertes et bleues suivantes.

- Des réservoirs de biodiversité (au niveau des zones Natura 2000).
- Un corridor écologique (de type « fuseau ») d'importance régionale en frange Nord-Ouest (en limite avec Mionnay).

Les corridors assurent des connexions entre réservoirs de biodiversité et/ou espaces perméables, en offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les « fuseaux », traduisent un principe de connexion globale et regroupent plusieurs zones de passage potentielles.

- des zones humides et espaces perméables aquatiques au niveau de la Rivière de Pont Canard, des Ormes, du Marais des Echets et des Etangs (Gravier, Gouilles) ;
- d'espaces de perméabilité terrestres forte (Bois Vert ; Forêt du Noyer, à l'Est) et de grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire.

Tout comme le PLU actuellement en vigueur, le présent projet de modification ne doit pas aller à l'encontre des différentes orientations thématiques de ces documents de rang supérieur, et particulièrement avec le SCoT, lui-même devant être compatible avec la DTA, le SDAGE, et devant prendre en compte le SRCE.

2 INTEGRATION DES ETUDES RELATIVES AU ZONAGE PLUVIAL

Le PADD du PLU de Tramoyes ne mentionne pas, logiquement, l'étude pluviale, qui est intervenue ultérieurement.

Toutefois, l'intégration de cette étude par une modification du PLU paraît envisageable, puisqu'elle va dans le sens de la **prévention des risques naturels prévisibles** qui est un objectif du développement durable défini à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

De plus, l'article L.151-24 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

En outre, le DOO du SCoT prévoit la protection de la ressource en eau et notamment l'anticipation des besoins sur les infrastructures de réseau pour assurer les rendements nécessaires au projet de développement. La démarche du zonage pluvial est donc cohérente.

2.1. Données du schéma pluvial et enjeux

Il s'agit notamment de modifier le règlement littéral et graphique afin d'intégrer les études relatives au zonage pluvial, réalisées par IRH Ingénieur Conseil (janvier 2016) : étude des écoulements naturels, zonage, propositions d'aménagements, en trois phases.

Cette étude a pour objet :

- l'étude du ruissellement sur le territoire communal de Tramoyes,
- l'établissement du plan de zonage pluvial communal,
- la mise à jour des plans des réseaux d'eaux pluviales, des fossés et cunettes sur le territoire communal,
- la proposition d'aménagements visant à améliorer la situation des zones fortement touchées par le ruissellement.

Les objectifs suivants sont poursuivis :

- 1 - *mieux gérer le risque inondation,*
- 2 - *lutter contre le ruissellement,*
- 3 - *tenir compte du développement de l'urbanisme et des contraintes du site.*

Le zonage pluvial a pour objectif de délimiter :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque

la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Il est consulté à l'occasion de l'instruction des permis de construire.

L'article L.2224-10 oriente clairement vers une gestion des eaux pluviales à la source, en intervenant sur les mécanismes générateurs et aggravants des ruissellements et tend à mettre un frein à la politique de collecte systématique des eaux pluviales. Il a également pour but de limiter et de maîtriser les coûts de l'assainissement pluvial collectif.

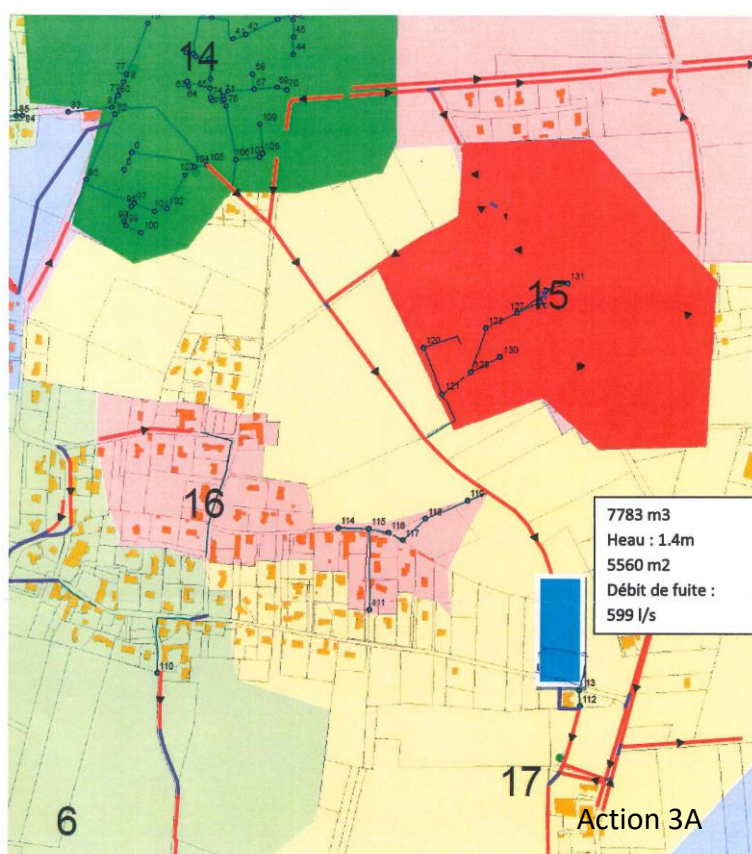
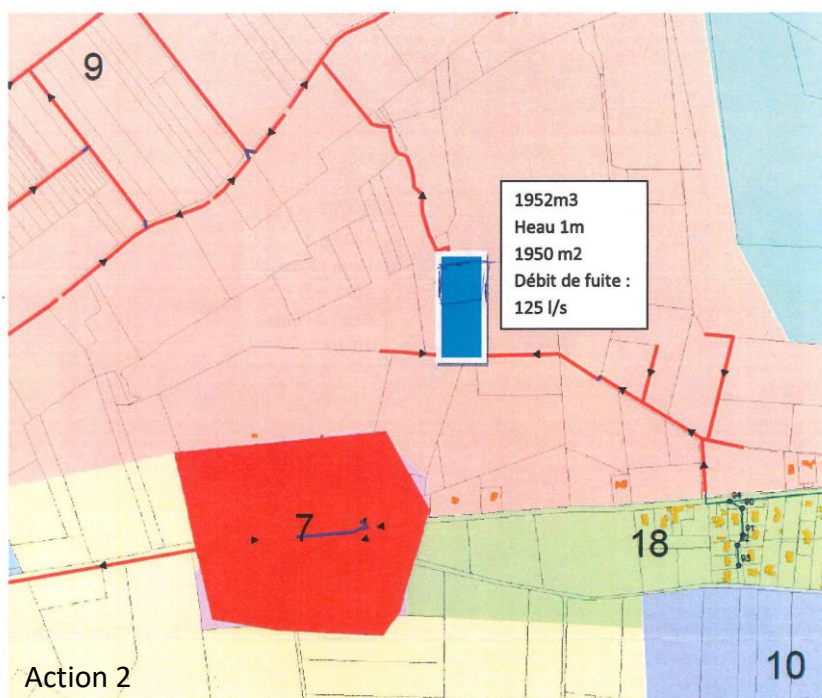
Plusieurs objectifs sont dégagés :

- la compensation des ruissellements et de leurs effets, par des techniques compensatoires ou alternatives, qui contribuent également au piégeage des pollutions à la source ;
- la prise en compte de facteurs hydrauliques visant à freiner la concentration des écoulements vers les secteurs aval, la préservation des zones naturelles d'expansion des eaux et des zones aptes à leur infiltration ;
- la protection des milieux naturels et la prise en compte des impacts de la pollution transitée par des réseaux pluviaux dans le milieu naturel.

2.1.1 Aménagements envisagés par la commune

Les solutions techniques proposées qui peuvent concerner le PLU sont les propositions de travaux portant sur la création de bassin de rétention :

- proposition de travaux 2 : création d'un bassin de rétention sur la route des Echets ;
- proposition de travaux 3 : création d'un bassin de rétention sur la rue du Mont Rozier (3A) ou sur la rue chemin de la Mouche (3B).



Extraits du plan de zonage de la phase 3 de l'étude du schéma pluvial – donnée mairie 12/2016



Les mesures compensatoires, et en particulier les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir, devront être dimensionnés pour **l'ensemble des surfaces imperméabilisées** susceptibles d'être réalisées sur chaque lot, **y compris les voiries**.

L'aménagement devra compter :

- un système de collecte des eaux ;
- un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- un dispositif d'évacuation des eaux pluviales par rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou un fossé sera privilégié sur la commune de Tramoyes vue la faible perméabilité des sols. L'infiltration ou l'épandage sera envisageable s'il est validé par un test à la parcelle qui montre une perméabilité suffisante du sous-sol.

Les aménagements, dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 200 m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, infiltration, puits, etc.).

- **Projet soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau**

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau (article L214 du Code de l'Environnement), la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le débit et la qualité des eaux pluviales.

Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

- **Cas non soumis à ces prescriptions**

Les aménagements de terrain ne concernant pas le bâti existant et n'entraînant pas d'aggravation du ruissellement (maintien ou diminution de surfaces imperméabilisées) et de modifications notables des conditions d'écoulement et d'évacuation des eaux pluviales sont dispensés de mesures compensatoires.

B. Choix de la mesure compensatoire

Les mesures compensatoires ont pour objectif de **ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales** à l'aval des nouveaux aménagements. Il est donc demandé de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs comme :

- de techniques alternatives à l'échelle de la construction (toitures terrasses, stockage, etc.) ou à l'échelle de la parcelle (noue, puits ou tranchée d'infiltration, etc.) ;
- de techniques alternatives à l'échelle de la voirie (structure réservoir, enrobés drainants, fossés enherbés, etc.) ;
- de bassins de rétention ou d'infiltration à l'échelle d'une opération d'ensemble.

Le recours à des **solutions globales**, permettant de gérer le ruissellement de plusieurs zones au niveau d'un aménagement unique, est à privilégier lorsque cela est possible. Ceci permet d'éviter la multiplication d'ouvrages et d'économiser le foncier disponible.

2.1.2.2 Règles de conception et de dimensionnement des mesures compensatoires

A. Règles

Les mesures compensatoires utilisant **l'infiltration** pourront être proposées pour compenser la nouvelle urbanisation, sous réserve :

- de la réalisation de **tests d'infiltration**, en utilisant la méthode à niveau constant après saturation du sol sur une durée de 4 h, et à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer au droit du site du bassin projeté et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration prévue ;
- d'une **connaissance** suffisante du **niveau de la nappe** en période de nappe haute.

Pour la mise en place de bassins de rétention, les prescriptions constructives à privilégier sont :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, le concepteur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petites entités.
- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, avec un aménagement paysager. Ils pourront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère.
- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous forme de noues dans la mesure où leur dimensionnement intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux sans débordement, en cas de remplissage totale de la noue.
- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir de crues exceptionnelles, dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers un fossé exutoire ou vers un espace naturel, hors zone urbanisée ou voies de circulation.
- Les réseaux relatifs aux nouvelles zones urbanisées seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence 30 ans minimale. Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement vers le volume de rétention sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes.
- Les volumes de rétention devront être aménagés afin de permettre le traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique.

- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial du bassin versant intercepté. Il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés.

B. Zone de prescription / Niveaux de protection

Pour le dimensionnement des ouvrages de régulation / infiltration sur les zones d'urbanisation future, le niveau de protection retenu correspond à une pluie de période de retour 30 ans.

Cela signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer la **pluie trentennale pour toute les zones d'urbanisation. Ces éléments sont repris dans la carte de zonage pluvial.**

C. Débits de fuite

Selon la réglementation en vigueur, les débits de régulation à respecter en aval des zones d'urbanisation future sont, selon les cas :

- débit maximum admissible par les réseaux aval en cas de rejet au réseau existant, avec comme limite supérieure le débit actuellement ruisselé en aval de la zone : l'urbanisation future ne doit pas engendrer d'augmentation des débits ;
- débit correspondant au ratio de 5 l/s/ha en cas de rejet direct vers un cours d'eau.

Des volumes de stockage seront mis en place afin de respecter ces valeurs de débit ; la technique est laissée à l'appréciation du maître d'ouvrage. Toutefois, la possibilité **d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée** : mise en place de noues, chaussées et structures réservoirs, tranchées drainantes, infiltration, etc... La ligne directrice étant de capter au maximum les eaux pluviales à leur source afin d'éviter leur ruissellement et leur charge en polluants.

Par ailleurs, étant donnée la faible capacité d'infiltration des sols de la commune, la mise en place d'ouvrages d'infiltration pourra être difficilement envisageable.

En outre, le schéma pluvial demande :

- de maintenir les zones d'expansion des eaux
- de préserver les zones humides. Il indique les enjeux liés à ces zones humides : la présence d'une faune et d'une flore fragiles et spécifiques, et leur rôle hydraulique important dans la limitation des crues des cours d'eau (rôle tampon) et dans le soutien d'étiage (alimentation continue des cours d'eau en période sèche).

Il rappelle qu'il est interdit d'urbaniser un territoire situé en zone humide, le remblaiement, le dépôt de déblais ou gravats et les ouvrages d'assainissement.

➤ *Pour rappel :*

- *la commune de Tramoyes n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).*
- *les zones humides identifiées par l'inventaire départemental (2011) ont été intégrées dans le PLU approuvé le 24/02/2014. Une trame au zonage figure ces zones humides. Le règlement y associe une règle de protection (les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à l'entretien, et toute construction sont interdits). Les zones N, voire As, dans lesquelles ont été classées les zones humides, assurent en plus, une bonne protection de ces espaces (interdiction du remblaiement, du dépôt de matériaux). Les ouvrages d'assainissement sont, de fait, interdits puisque les constructions y sont interdites.*

2.2. Modifications envisagées du PLU

Les enjeux pour le PLU sont donc :

- de créer des emplacements réservés pour des futurs bassins de rétention des eaux pluviales (aménagements envisagés par la commune) ; les corrections portent sur le zonage du PLU et la liste des emplacements réservés ;
- de modifier le règlement littéral des zones concernées par les futurs bassins de rétention (zones As) pour les autoriser ;
- d'intégrer les prescriptions dans le règlement du PLU (et certaines dispositions dans le lexique du règlement).

Il est proposé de définir des termes dans le lexique du règlement (avec un lexique spécifique relatif à la gestion des eaux pluviales) définissant : les projets concernés, les mesures compensatoires, les règles de conception et dimensionnement des mesures compensatoires (infiltration et prescriptions constructives des bassins de rétention), le débit de régulation.

Les prescriptions (notamment les prescriptions générales et dérogations, les possibilités de mesures compensatoires : infiltration ou rétention, le niveau de protection retenu correspondant à une pluie de période de retour 30 ans, et les débits de régulation) seront définies dans le règlement à l'article 4 des zones Urbanisables (UA, UB, UE, UX) et à urbaniser (1AU) au paragraphe traitant des eaux pluviales, en cohérence avec le zonage du schéma pluvial. A noter, une zone UX n'est pas concernée par les prescriptions (zone UX au secteur de la Volière).

Les dispositions initiales du règlement des zones concernées sont supprimées et remplacées.

Les zones A et N se sont pas concernées par les nouvelles prescriptions.

3 PRISE EN COMPTE DE LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

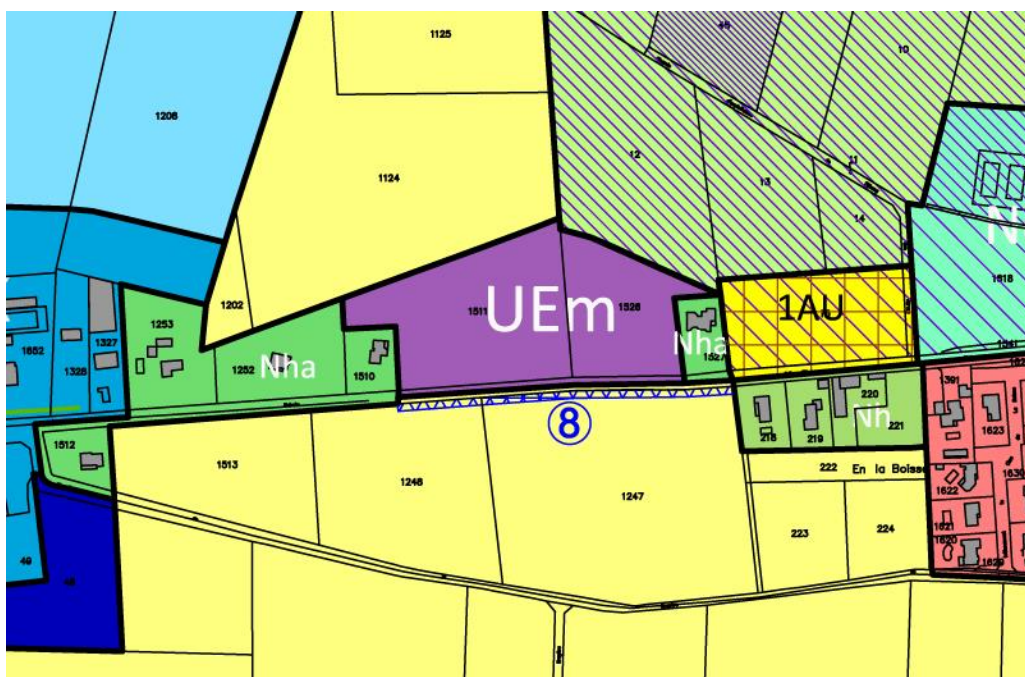
Enjeux et justifications des modifications envisagées

L'enjeu est d'intégrer une correction au règlement du PLU portant sur une mise à jour du zonage d'assainissement.

Le PADD prévoit de prendre en compte la problématique de l'assainissement dans le cadre des perspectives de développement urbain. Le réseau d'eaux usées étant effectif, il s'agit d'une simple mise à jour du règlement en fonction des données du zonage d'assainissement, ne remettant pas en cause les orientations du PADD.

La zone inscrite en zone UEm est maintenant desservie par le réseau d'assainissement et appartient à la zone d'assainissement collectif. Le règlement prévoyait une rédaction imposant un assainissement autonome, qui n'est donc plus d'actualité. La mise à jour du zonage d'assainissement prévoit d'intégrer cette zone UEm dans la zone d'assainissement collectif (*en vert sur la carte page suivante*).

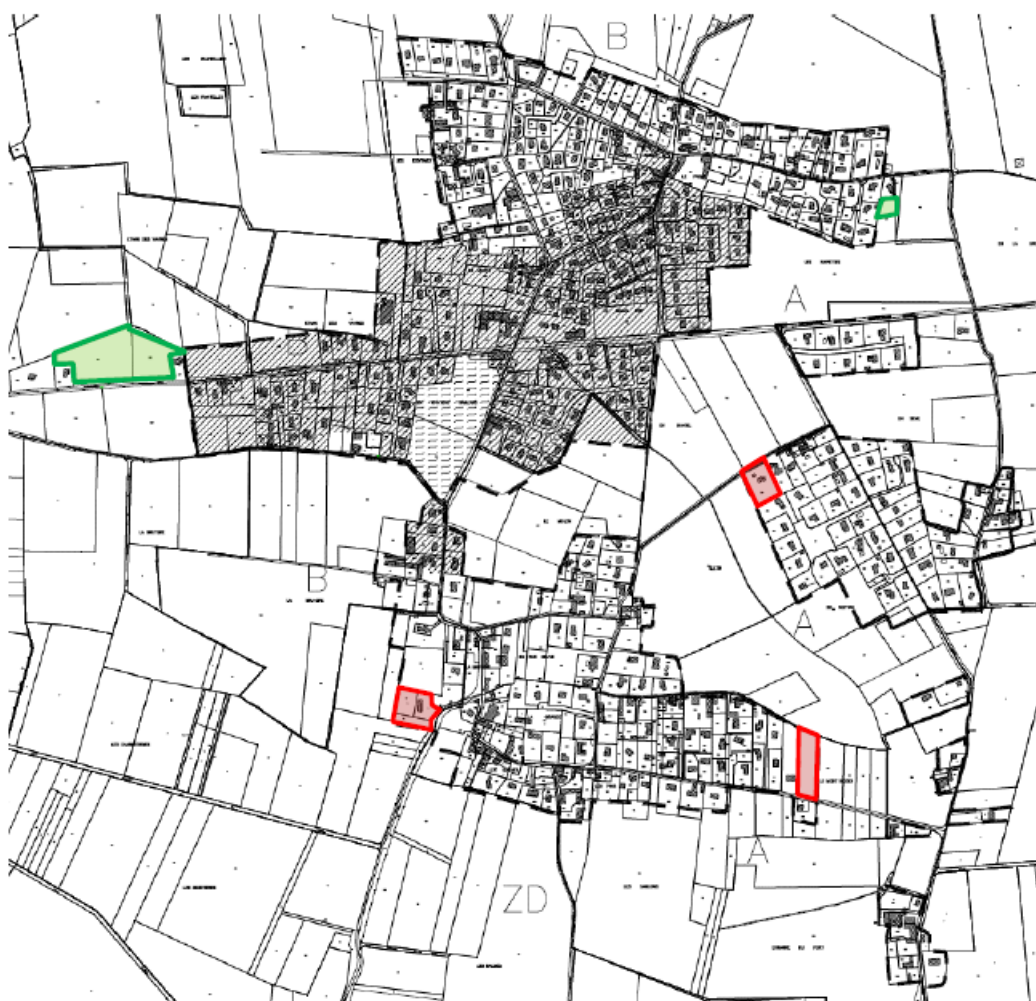
En revanche, la zone Nha localisée à l'Est de la zone UEm est bien maintenue en assainissement autonome (impossibilité de raccorder au réseau collectif).



Extrait du zonage du PLU en vigueur – secteur de l'équipement à vocation médicale – échelle 1/5000^{ème}

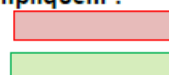
En outre, plusieurs secteurs font l'objet d'ajustements au niveau du plan de zonage d'assainissement en étant exclus du zonage d'assainissement collectif (*en rouge sur la carte ci-dessous*) :

- « Rue des Pins/route du Mas Rillier » : les parcelles ZD 94 et 96 sont exclues du zonage d'assainissement collectif ; le zonage UBa du PLU est maintenu sur ce secteur ; notons que la parcelle au Nord (ZD 23 p) faisait l'objet d'un zonage UBa également au PLU alors qu'elle est desservie par l'assainissement collectif (voir zonage d'assainissement collectif). Ainsi, et en cohérence, cette partie de parcelle ZD 23 est mutée en zone UB ;
- « chemin de la Mouche » : la parcelle A 871 est exclue du zonage d'assainissement collectif ; en cohérence, le zonage UB du PLU sera muté en zone UBa ;
- « rue du Mont Rozier ».



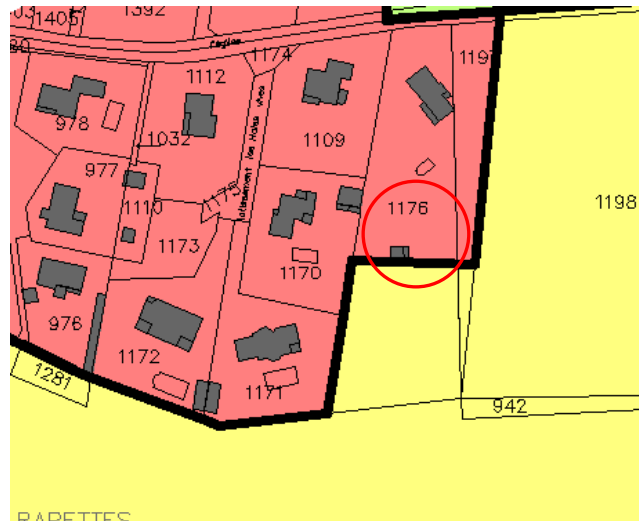
Les modifications du Zonage d'Assainissement « eaux usées » impliquent :

- La suppression d'environ 1.3 ha en secteur « collectif »
- La création d'environ 1.9 ha en secteur « collectif »



Carte de présentation des évolutions du zonage d'assainissement de 2014 – source : notice explicative de la mise à jour du zonage d'assainissement 2017

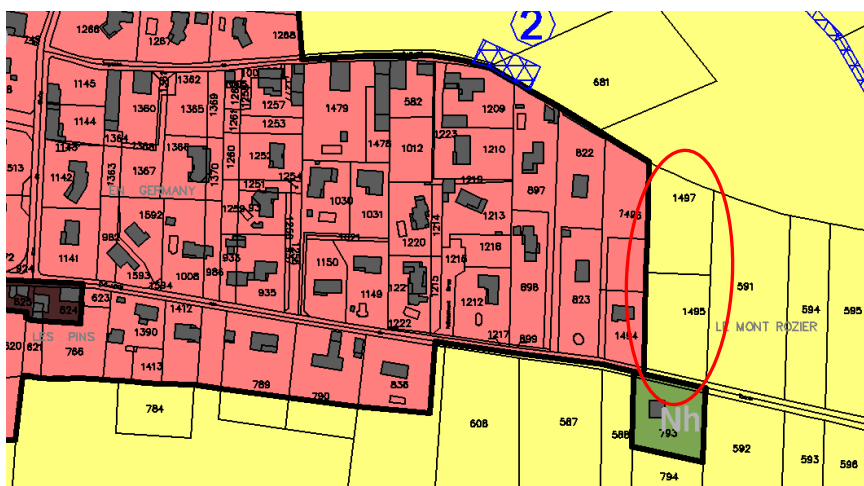
Notons qu'il existe une nouvelle construction sur la parcelle A 1680 (ancienne A 1176p), rue de l'église, que la mise à jour du zonage d'assainissement intègre (*en vert sur la carte page précédente*). Le zonage du PLU est actuellement pour partie en zone As (agricole stricte) et UB sur l'ancienne parcelle A 1176. Il est convenu de ne rien modifier au zonage du PLU.



Localisation de la nouvelle construction rue de l'église -
Extrait du cadastre – sans échelle

Extrait du plan de zonage en vigueur -
sans échelle

Enfin, notons que la mise à jour du zonage d'assainissement prévoit la réduction d'une zone d'assainissement collectif au secteur du Mont Rozier, en cohérence avec le zonage du PLU (zone Agricole stricte As). Cela concerne les parcelles A1497 (nouvelles parcelles A1659/1660/1661) et A1495 (*voir en rouge sur la carte page précédente*).



Extrait du plan de zonage en vigueur, secteur Mont Rozier - sans échelle

4 EXTENSION D'UNE ZONE NHA ET MODIFICATION DES REGLES DE HAUTEUR ET IMPLANTATION DES ANNEXES ET SEUILS D'EXTENSIONS EN ZONES NH ET NHA

4.1. Règles actuellement en vigueur et localisation du site

4.1.1 Règles actuellement en vigueur

Le PLU actuellement en vigueur a défini, au sein de la zone naturelle (N), plusieurs secteurs Nh (ou Nha) qui concernent des **habitations existantes dispersées** (en zone d'assainissement autonome pour Nha).

Les extensions et les annexes des habitations isolées en zones A et N des PLU étaient gérées par l'intermédiaire de pastilles jusqu'à la loi ALUR. Les maisons isolées étaient donc intégrées à une pastille au zonage de type Ah ou Nh, à l'intérieur de laquelle les extensions et annexes étaient autorisées et réglementées.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé une situation restrictive en prescrivant que ces pastilles ne pouvaient plus être délimitées qu'à titre exceptionnel. Il n'était donc plus possible de faire évoluer les habitations isolées.

La loi d'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014 a assoupli le dispositif. Mais c'est la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », du 6 août 2015 qui a renouvelé le dispositif.

Les bâtiments d'habitation existants hors des STECAL peuvent désormais faire l'objet d'**extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (L.151-12 du code de l'urbanisme). Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'**avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**.

En outre, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut désigner en dehors des STECAL, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission

départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les STECAL sont, quant à eux, réglementés par l'article **L. 151-13**. Ces secteurs autorisant notamment les constructions doivent être délimités « *à titre exceptionnel* ». Le règlement en précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics. **La délimitation de ces secteurs est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Le règlement de la zone N (secteur Nh) actuellement en vigueur entre bien dans le cadre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Le secteur Nh autorise « *l'aménagement, le changement de destination, et l'extension mesurée, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 20 m², maximum, d'emprise au sol* » (article 2).

Par ailleurs, des règles ont été précisées en matière d'implantation et de hauteur, sur le secteur Nh (articles 6,7 et 10).

4.1.2 Localisation du site concerné par la modification

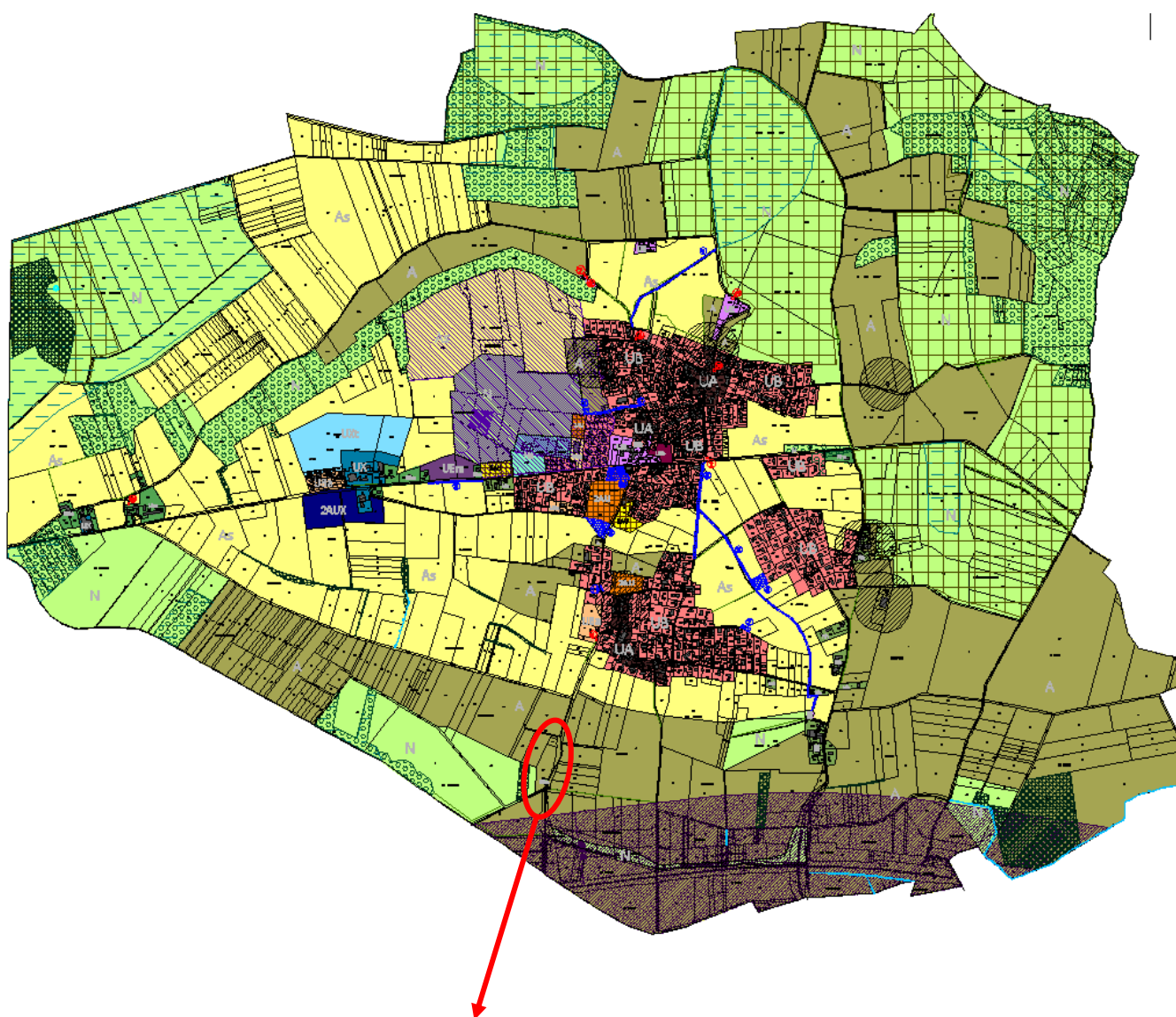
Ces **secteurs Nh ont été délimités, sur le plan de zonage en vigueur, en cohérence avec le parcellaire** (intégration des maisons d'habitations et leur(s) parcelle(s)), dans la majorité des cas.

Cela n'a pas été le cas pour le secteur Nha délimité sur la parcelle ZD 137, qui s'avère très restrictif, et obère l'extension de la maison existante.

La parcelle ZD 137 totalise en effet une surface de 13 687 m², d'après cadastre.gouv.fr (13 752 m² d'après le plan cadastral de travail), tandis que la zone Nha délimitée développe une surface d'environ 510 m² (d'après le plan cadastral de travail).

La zone se situe au Sud de la commune, le long de la RD82 ; l'emprise au sol de l'habitation existante est de 145 m² (d'après le plan cadastral de travail).

Le solde de la parcelle ZD 137 est classé en zone agricole (A) et en naturel (N), qui n'autorisent respectivement que les constructions liées à l'activité agricole, et aux équipements d'infrastructures.



- Parcelle ZD 137
 - A - Zone agricole
 - N - Zone naturelle
 - Nha - Zone naturelle habitée avec assainissement autonome
 - Espaces Boisés Classés
- Éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U.
- Haies

Localisation de la parcelle ZD 137 et de son secteur Nha
Extraits du plan de zonage général – sans échelle - BLC (2016)

4.2. Enjeux et justifications des modifications envisagées

4.2.1 La rectification d'une situation existante

L'objectif est de **rectifier la délimitation de ce secteur Nha**.

En effet, étant donnée la taille de la parcelle ZD 137, le secteur Nha n'a pas été délimité en cohérence avec le parcellaire. Par conséquent, **sa délimitation a**, par erreur, **été restrictive** et offre aujourd'hui peu de marges de manœuvre au propriétaire de l'habitation existante pour envisager l'éventuelle construction d'une extension ou annexe, contrairement aux autres habitations existantes en zone Nh/Nha.

La délimitation actuelle n'offre en effet à l'habitation existante : qu'un espace de 7 à 14 mètres de large sur l'avant de la maison, et 1 à 2 mètres sur les côtés et à l'arrière.

La modification envisagée ne vise qu'à réguler une situation existante, discriminante par rapport à ce qui a été établi sur le reste du territoire communal.

4.2.2 Une correction cohérente avec l'occupation du sol actuelle, le PADD et le SCoT BUCOPA

Notons que la modification envisagée concerne une zone Nha précise, qui passera de 516 à 1765 m² (*voir détail en partie 7. Dispositions modificatives du PLU*), d'après le plan cadastral de travail. Cette surface a été réduite, suite aux remarques de l'Etat sur le premier projet transmis.

Notons que l'ensemble des autres secteurs Nh/Nha totalisent une surface minimale de 2000 m² chacune, d'après le plan cadastral de travail. La modification prévue est donc cohérente.

L'extension envisagée sera établie sur une partie du jardin attenant à la maison (cf. ci-dessous sur la moitié Sud de la parcelle ZD 137, le jardin est clôturé et entouré de haies arborées) ; ainsi :

- elle n'empiètera pas sur les parcelles limitrophes, qui sont des prairies (au Nord et à l'Ouest) ;
- elle n'aura aucune atteinte sur la zone naturelle puisqu'elle ne sera pas au contact du boisement « à intérêt » (espace boisé classé).

Par conséquent, l'extension envisagée ne porte pas atteinte à l'activité agricole et à ses fonctionnalités (aucun accès impacté), et ne fragilise pas les milieux naturels (espace boisé classé surtout). **Elle n'est donc pas contraire aux orientations du PADD.**



Photographie satellite du site concerné par la modification et extrait du plan de zonage général – sans échelle
Source : GoogleMaps, BLC (2016)



Photographies du jardin à l'arrière de la maison
BLC (2016)

Elle est également compatible avec les orientations du DOO du SCoT BUCOPA (version approuvée le 26/01/2017), en matière d'agriculture, et en particulier avec l'orientation 1.2.3 *Lier le développement aux espaces de centralité* qui préconise notamment :

En lien avec la stratégie de développement portée par le SCoT, les habitations existantes, situées en zone agricole, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne doit pas entraîner un agrandissement de la zone agglomérée le long des voies (urbanisation linéaire) ni contraindre les activités agricoles.

- *La construction de hameaux nouveaux n'est pas admise.*
- *Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'art. L.151-13 du CU, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
- *L'habitat isolé ne peut faire l'objet que d'une évolution en extension de l'existant.*

Enfin, elle ne compromet pas les trames vertes et bleues identifiées au sein du SRCE de la région Rhône-Alpes et affiniées à échelle communale.

4.2.3 Une modification conforme aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme

En l'état, le règlement actuellement opposable définit bien, conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme la zone d'implantation des potentielles constructions et leurs conditions d'emprise, de hauteur et de densité (zonage spécifique Nha, articles N2, N6, N7 et N10). Les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics sont précisées au sein de l'article N4 ; mais ce secteur Nha se localise en zone d'assainissement non collectif.

Rappelons que le sujet de l'extension de la zone Nha avait été traité par une modification simplifiée (non aboutie – disposition au public non réalisée) transmise aux personnes publiques associées courant septembre/octobre 2016. La CDPENAF a notamment été consultée sur ledit projet qui proposait le maintien du règlement littéral associé à la zone Nha ; la CDPENAF a émis des remarques visant la modification des règles de hauteur et implantation des annexes et l'instauration de seuils pour les extensions. Aussi, ces règles étant de nature à réduire les possibilités constructives, le projet sera donc désormais de nature à diminuer les possibilités de constructions dans une même zone. Le choix de la procédure s'est donc porté plutôt sur une modification de PLU (avec enquête publique).

Ainsi, le règlement de la zone Nha (et par extension de la zone Nh), du PLU de Tramoyes sera modifié pour intégrer les éléments suivants (mentionnés par la CDPENAF) :

- fixer la surface de plancher minimale des constructions avant extension à au moins 50 m² ;
- fixer la surface de plancher maximale des constructions après extension à au plus 250 m² ;
- fixer la distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation à au plus 30 m ;
- fixer la hauteur maximale des annexes à au plus 3,50 m à l'égout du toit.

5. ETUDE DE LA CONSTRUCTIBILITE DES ZONES UA ET UB ET DE LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

5.1. Enjeux et justifications des modifications envisagées

L'enjeu est d'assurer la maîtrise du développement urbain sur la commune de Tramoyes, suite à l'application de la loi ALUR et notamment la suppression du COS, en intégrant des dispositions au sein du règlement des zones UA et UB.

Cet enjeu est en accord avec le PADD qui promeut un développement équilibré du territoire.

Voir également les enjeux portant sur l'application de la Loi ALUR dans la partie 6. « Autres mises à jour et clarifications du règlement. »

5.2. Rappels : qu'est ce que les zones UA et UB ?

La zone **UA** est une zone urbaine correspondant au noyau ancien de la commune, aussi bien sur le bourg que les hameaux. Elle correspond à un habitat dense.

Le secteur à l'architecture traditionnelle à proximité de l'église est notamment classé en zone UA.

Avec le classement en zone UA, le PLU entend favoriser un maintien de la morphologie urbaine caractéristique du centre ancien, en tant que tissu urbain représentatif de l'implantation humaine initiale sur le territoire communal.

Cette zone régleme l'implantation des constructions, leur aspect extérieur et les travaux sur l'existant.

La zone **UB** est une zone urbaine correspond à la zone d'habitat pavillonnaire. Elle comprend le sous secteur **UBa**, dans lequel l'assainissement autonome est autorisé et le sous secteur **UBb**, dans lequel il est souhaité une densité plus importante.

Une partie de la zone UB se trouve dans le périmètre de protection des captages d'eau potable de la commune.

Le rapport de présentation présentait les objectifs d'aménagement, traduits dans le plan de zonage et le règlement reflétant la diversité des types d'habitat et donnant la possibilité de réaliser des logements individuels libres ou groupés, voire collectifs, notamment dans les zones UA et UB.

Le rapport de présentation identifie un potentiel de 9 ha en dents creuses (zones UA et UB), représentant un potentiel de l'ordre de 45 à 65 logements, avec une rétention foncière estimée à 50%.

Les zones UA et UB sont des zones de mixité de fonctions (habitat, et sous certaines conditions : artisanat non nuisant, service, entrepôt et commerces).

Notons, que dans le cadre de notre étude, nous avons étudié les possibilités constructives des différentes zones, mais qu'il ne reste pas de potentiel en zone UBb, qui est une zone déjà construite (secteur de la salle des fêtes et secteur des nouveaux logements et commerces en centre du village).

5.3. Impacts de la loi ALUR

L'application de la loi Alur supprime l'article 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et l'article 14 (COS). Le règlement de Tramoyes ne réglemente pas l'article 5.

La zone UB est donc impactée par la loi Alur ; en effet, désormais seule l'implantation, la hauteur et les espaces verts sont réglementés.

Notre analyse de la suppression du COS indique que cette dernière peut avoir pour effet d'augmenter la constructibilité de la zone UB, notamment pour les grands terrains.

La réglementation actuelle de la hauteur de construction permet d'envelopper des constructions d'une hauteur adaptée à la zone, mais avec un risque d'étalement de la construction bien réel.

Des règles sont donc proposées pour une urbanisation en cohérence avec le tissu urbain existant.

5.4. Règles envisagées pour une urbanisation en cohérence avec le tissu urbain existant

Notons que nous n'envisageons pas de modification concernant le secteur UBb (déjà construit sans potentiel restant).

5.4.1 Le CES

En zone UA :

Il est proposé de ne pas réglementer le Coefficient d'emprise au sol en zone UA où les constructions s'implantent généralement sur des tènements (plusieurs parcelles) complexes, difficilement identifiables.

En zone UB et en secteur UBa :

Il est proposé d'imposer un CES à 0,4 en zone UB et UBa, en apportant une exception pour les évolutions de bâtiments existants ne respectant pas la règle et une exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

« En zone UB et en secteur UBa (non compris le secteur UBb), l'emprise au sol des constructions (y compris piscine) ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, ils bénéficient d'une possibilité d'une emprise au sol supplémentaire de 20% de la surface d'emprise au sol existante.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.»

5.4.2 Les règles de recul

Les règles de recul à elles seules ne permettent pas de gérer la volumétrie des constructions notamment pour des grands terrains. Toutefois, les règles applicables apparaissent adaptées aux situations existantes (implantations en limites ou avec retrait par rapport aux emprises publiques ou limites séparatives).

Par ailleurs, le règlement de zones UA et UB ne réglemente pas l'implantation par rapport aux limites d'emprise publique ou par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'opérations d'ensemble (notamment de plus de 6 lots pour les implantations par rapport aux limites séparatives).

Il est proposé de supprimer ces dérogations, en zones UA et UB (*voir corrections à porter au règlement en partie 7.1*). Le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

5.4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est actuellement pas réglementé.

Dans les situations existantes, nous pouvons observer des reculs divers entre les bâtiments implantés sur des parcelles contiguës, en zone UB (de 4 mètres à une vingtaine voire une trentaine de mètres dans les secteurs les plus lâches comme la rue du Port). On rencontre également des situations de constructions mitoyennes (lotissement les Alouettes par exemple).

En zone UA, les constructions sont très souvent mitoyennes.

Il est donc proposé :

- d'ajouter une règle pour les constructions en zones UB et en secteur UBa :

« Les constructions doivent être mitoyennes entre elles ou respecter un recul ainsi défini : la distance minimale à respecter entre deux ou plusieurs constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, ne peut être inférieure à 6 mètres.

Exceptions faites pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, et pour les abris de jardin, annexes d'une superficie inférieure à 15m², et les piscines, où l'implantation n'est pas réglementée.

- de maintenir une « non-réglementation en zone UA ».

5.4.4 La hauteur des constructions

Les règles proposées par le règlement en zones UA (maximum 9 mètres à l'égout du toit ou acrotère), UB (maximum 6 mètres à l'égout du toit ou acrotère) et UBb (maximum 9 mètres à l'égout du toit ou acrotère), sont cohérentes avec la réalité du tissu urbain existant (maximum R+1+c). Il est proposé de les maintenir.

5.4.5 L'aspect extérieur des constructions

Le linéaire des façades est diversifié : une quarantaine de mètres généralement en UA, et une dizaine, une vingtaine ou une trentaine de mètres généralement en UB, avec quelques exceptions (jusqu'à 60 ou 100 mètres observés en zone UB pour du bâti mitoyen respectivement au lotissement les Alouettes et Rue des Pins).

Une règle peut donc être ajoutée pour gérer la longueur des façades pour assurer une longueur adaptée au regard des silhouettes urbaines rencontrées en zones UA et UB (et secteur UBa).

Ainsi, un linéaire de façade bâtie des parties closes et couvertes est imposé en article 11 (aspect extérieur des constructions), en apportant toutefois une exception pour les constructions ne respectant pas la règle et souhaitant faire évoluer l'existant.

En zone UA :

« - Pour chaque bâtiment à usage d'habitation, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes est limité à 50 mètres. Les annexes, lorsqu'elles sont accolées, sont comprises dans le linéaire de façade.

- Pour les bâtiments existants non conformes à ces règles à l'approbation de la modification du PLU, ils peuvent s'étendre sur un linéaire de façade maximum de 20% du linéaire existant. »

En zone UB (secteur UBa compris et secteur UBb exclus) :

« - Pour chaque bâtiment à usage d'habitation, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes est limité à 40 mètres. Les annexes, lorsqu'elles sont accolées, sont comprises dans le linéaire de façade.

- Pour les bâtiments existants non conformes à ces règles à l'approbation de la modification du PLU, ils peuvent s'étendre sur un linéaire de façade maximum de 20% du linéaire existant. »

5.4.6 Les espaces libres

Les espaces libres sont actuellement réglementés pour les opérations de plus de 5 logements à au moins 10% de la surface totale du tènement en zone UA et 20 % en zone UB (espaces verts plantés de proximité).

Dans les faits, les surfaces d'espaces verts sont très variables (parfois très importantes ou alors très restreintes selon les secteurs de la commune).

Pour les secteurs où les espaces verts sont assez importants, on retrouve logiquement ceux où le bâti est le plus lâche de la rue du Port, mais aussi les constructions à l'impasse des Irantelles, à la rue de Claire Combe, à l'impasse des Vavres, au secteur de « la Boisse/le chemin des Bruyères/la route des Echets », au secteur des Dentines, à la route de la Boisse, au secteur « Rue des Pins/rue de Gletlin/Impasse En Germany/La Girarde/Rue du Mont Rozier ».

Notons qu'un CES fixé à 0.40 en zone UB autorise logiquement jusqu'à 60% d'espaces libres.

Une surface de 20% d'espaces verts est donc cohérente.

Il est donc proposé :

- d'ajouter une règle pour les projets individuels en zone UB.

- de ne pas modifier la réglementation en zone UA, où les opérations s'implantent généralement sur des tènements (plusieurs parcelles) complexes, difficilement identifiables.

~~Les opérations de plus de 5 logements doivent~~ Toute nouvelle opération (y compris maison individuelle) doit disposer d'espaces verts plantés de proximité, d'une superficie au moins égale à 20% de celle du tènement.

5.4.7 Conclusion

Un coefficient d'emprise au sol est établi à **0.40 en zone UB et en secteur UBa**. Cette modification est cohérente avec les caractéristiques du tissu urbain de la zone UB et du secteur UBa. Une exception est prévue pour les constructions existantes qui ne respectent pas ce CES ou qui risquent de ne pas le respecter avec de nouvelles extensions ou annexes (y compris les piscines).

Ce CES permet de réduire l'écart observé sur les possibilités constructives, entre le règlement initialement mis en œuvre et l'application de la loi Alur, en cohérence avec le tissu urbain existant.

Pour ne pas remettre en cause les caractéristiques urbaines de la commune, il a été proposé de revoir les règles concernant l'implantation des constructions sur une même propriété, sur les espaces libres et d'instaurer des linéaires de façades en aspect extérieur des constructions.

6. AUTRES MISES A JOUR ET CLARIFICATION DU REGLEMENT

Les modifications à la marge envisagées, applicables essentiellement aux zones urbaines existantes, ne vont pas à l'encontre du PADD qui promeut seulement un développement urbain maîtrisé pour la préservation paysagère.

Les modifications liées à l'application de la Loi Alur sont en accord avec le PADD qui vise la modération de la consommation d'espace.

Enjeux et justifications des modifications envisagées

Le règlement de la zone UB doit être précisé sur les points suivants ; les mêmes corrections sont apportées dans d'autres zones du PLU, même si les enjeux sont moindres, afin d'assurer une cohérence générale du règlement :

- Article UB3 (et UA11) : la rédaction sur les accès aux constructions est complétée, de manière à obliger le pétitionnaire à prévoir l'emplacement nécessaire à la manœuvre ; la règle concernant les portails est précisée (retrait de 5 m de la limite d'emprise des RD et de certaines voies communales).

- Article UB6 (et UA6, 1AU6) : il existe une ambiguïté concernant l'implantation à l'alignement de la voie publique ou à 5 mètres : la mairie relève une difficulté d'application pour les annexes de moins de 15 m² qui ne sont pas soumises à cette règle. Une rédaction est en contradiction dans l'article UB11.

- Article UB7 : la hauteur sur limite séparative est limitée à 3.50 m à l'égout du toit ; la commune préfère réglementer sur la hauteur au faitage.

- Article UB11 (et 1AU11, N11) : de plus en plus de demandes concernent la réalisation de toitures terrasses ou avec des jeux de pans : la commune souhaite les autoriser.

- Article UB11 (et toutes zones concernées – voir ci-dessous) : concernant les clôtures et portails, la règle des 1 m + 1 m avec 30% de vide, concernant les clôtures et portails, est difficile à appliquer ; en outre, de plus en plus de demandes concernent la réalisation de murs de 2 mètres de hauteur.

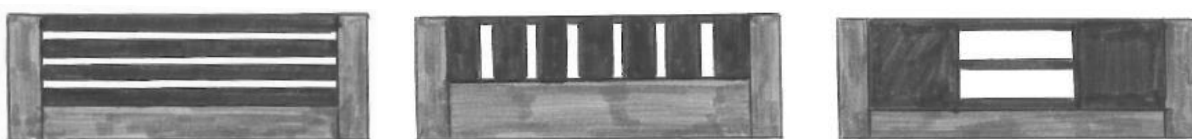
- Article UB11 (et toutes zones concernées – voir ci-dessous) : concernant les clôtures et portails, la commune souhaite s'inspirer de la rédaction du règlement du POS concernant le muret qui peut monter progressivement jusqu'à une hauteur des poteaux de chaque côté du portail.

- Article UB11 (et UA11, UE11, 1AU11, N11) : les panneaux et paires vues en bois ou matériaux composites sont interdits ; la mairie remarque qu'il y en a aujourd'hui partout : la commune souhaite ne plus les interdire.

- Article UB12 (UA12, UE12, 1AU12) : concernant le stationnement : préciser la règle pour les logements sociaux ; la participation pour non réalisation des aires de stationnements n'existe plus ; cette possibilité est donc à supprimer.

En outre, le règlement de plusieurs zones (mentionnées) doit être précisé sur les points suivants :

- Article 1AU9 : la commune souhaite appliquer le même coefficient d'emprise au sol qu'en zone UB (voir partie 5.4), mais pour le logement individuel pur uniquement ; en outre, les mêmes dérogations et exceptions sont retenues. Le lexique du règlement est précisé (emprise au sol des piscines et logement individuel pur).
- Articles UA11/UB11/1AU11 : la formulation concernant les dérogations d'aspect extérieur des toitures pour les annexes et les extensions est imprécise et doit être reformulée.
- Article UA11 : les toitures terrasses restent interdites, mais le règlement ouvre la possibilité d'intégrer des toitures terrasses à une construction à hauteur de 30% de la surface de toiture construite, et sous réserve que le corps principal de la construction respecte les règles définies (pente, tuiles), et autorise les toitures terrasses pour les opérations de plus de 3 maisons contiguës.
- Article Nh11 : en outre, cette dérogation est à instaurer en zone Nh (zone autorisant les annexes et extensions aux habitations).
- Articles UA11/UB11/1AU11/A11 : une rédaction concernant l'implantation des annexes, vient complexifier la règle ou la dérogation de l'article 6. Cet article sera supprimé pour simplification. Seul l'article 6 sera donc applicable avec le maintien de la dérogation pour les abris de jardin, annexes de moins de 15 m² (y compris les piscines) (voir également ci-avant les enjeux sur l'article UB6).
- Articles UA11/UB11/UE11/1AU11/N11 (toutes zones concernées) : proposer une autre rédaction pour la règle des 30% de vide du dispositif ajouré des clôtures. Il est proposé de maintenir la règle des 30% de vide en précisant qu'elle doit être réalisée sur l'emprise de chaque panneau de clôture, quelle que soit sa hauteur, et d'ajouter des schémas illustratifs (ci-dessous) et une définition au lexique. En outre, est ajoutée la possibilité d'une hauteur du muret équivalente à celle des poteaux de portail, avec une pente régulière, sur une distance de 4 mètres de part et d'autre des poteaux de portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Le **lexique du règlement** est restructuré avec un premier lexique relatif à la gestion des eaux pluviales (données issues du schéma pluvial, voire complétées pour la définition du débit de régulation) et un deuxième lexique correspondant au lexique général du règlement. Ce dernier est complété de plusieurs définitions (ajouré (dispositif), annexe, terrain naturel, logement individuel pur).

Applications de la Loi ALUR

Les dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, concernent les PLU.

La loi modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des Sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. Cette suppression agit également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base du COS, notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », la mise en œuvre du versement pour sous densité, mais aussi la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

Ces dispositions sont d'application immédiate pour les déclarations préalables ou demandes de permis de construire ou d'aménager déposées au lendemain de la publication de la loi. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation écarte donc les règles relatives à la taille minimale des terrains et au COS figurant le cas échéant dans le PLU pour l'instruction des demandes, et ce jusqu'à ce que le document d'urbanisme ait pris en compte cette évolution. Toutefois, les conventions de transfert de COS établies avant l'entrée en vigueur de la loi restent applicables à titre transitoire.

L'objectif de la modification est donc de supprimer les COS (articles UB14 et 1AU14). A noter, le règlement n'édicte pas de règle dans l'article 5.

7. DISPOSITIONS MODIFICATIVES DU PLU

7.1 Modification du règlement

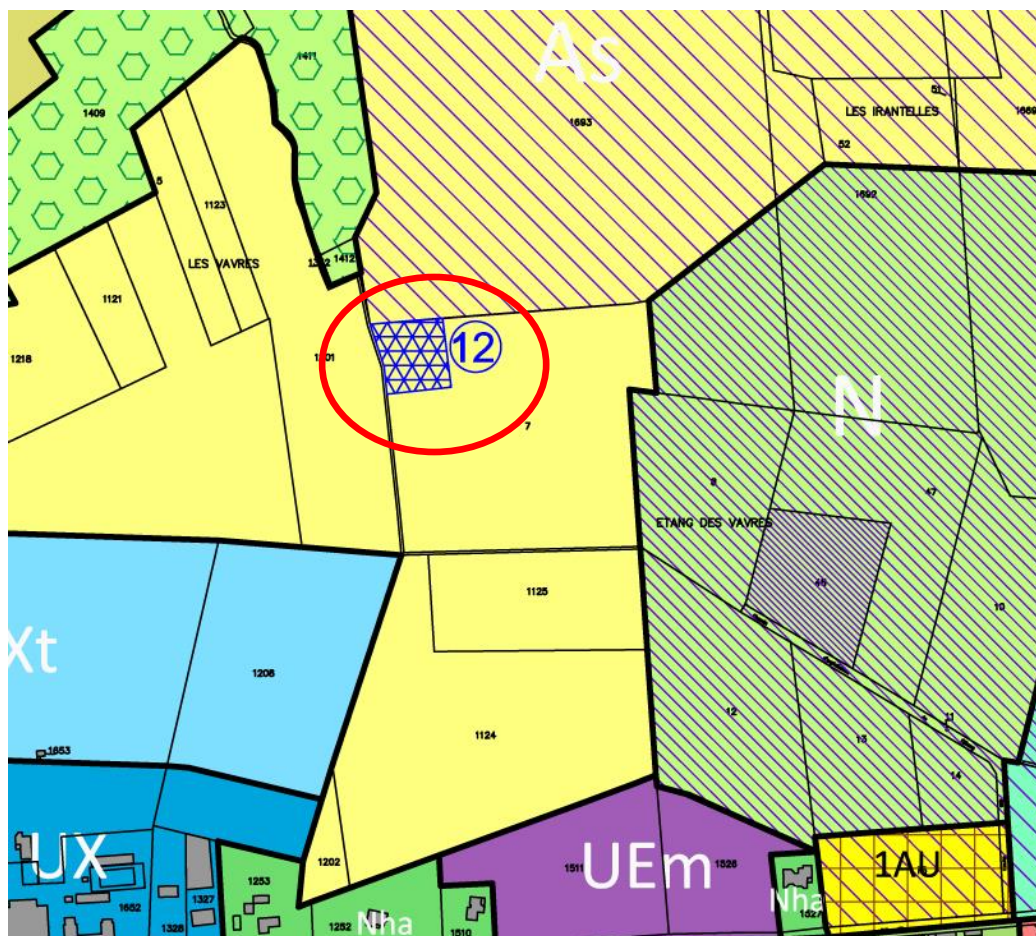
Le règlement est modifié afin d'intégrer :

- les enjeux relatifs à la prise en compte du schéma pluvial :
 - o les bassins de rétention sont à autoriser en zone As,
 - o les prescriptions sont à intégrer en article 4 des zones urbanisables et à urbaniser à court terme,
 - o et un lexique spécifique relatif à la gestion des eaux pluviales est ajouté en annexe du règlement ;
- les enjeux relatif à l'assainissement : suppression de la règle imposant un assainissement autonome en zone UEm ;
- un cadrage des règles de hauteur et seuils des extensions en zones Nh et Nha (remarques CDPENAF) ;
- les nouvelles dispositions mises en exergue pour tenir compte de la Loi Alur en zones UA et UB (notamment l'instauration de Coefficient d'Emprise au Sol en zone UB) ;
- la mise à jour et la clarification des règles en de multiples zones (urbaines et à urbaniser, voire agricole et naturelle), liées essentiellement à l'accès, l'implantation/l'aspect extérieur des constructions, le stationnement, ainsi qu'un complément au lexique du règlement.

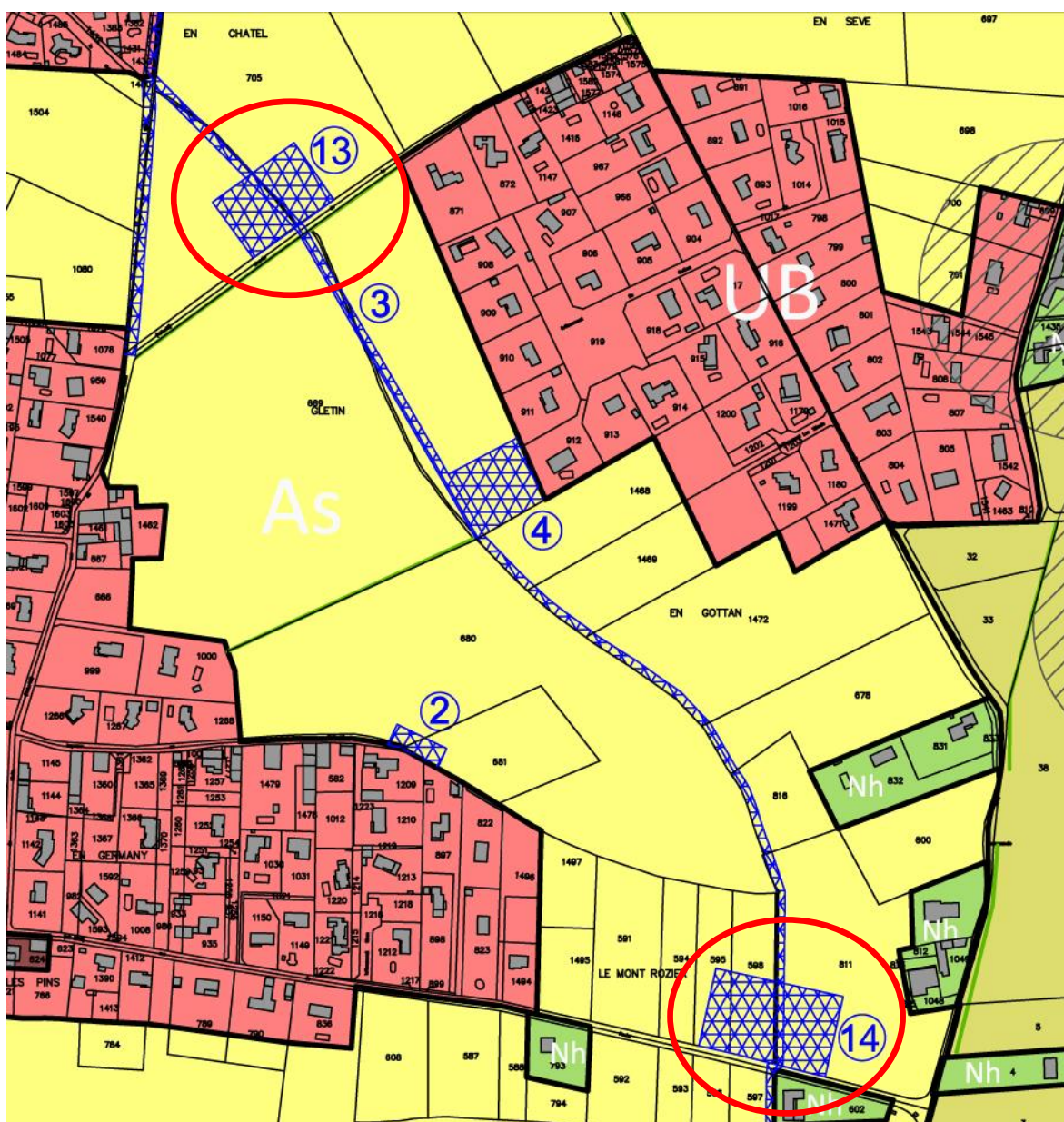
Un règlement complet faisant apparaitre les corrections est proposé dans le dossier de modification. Les éléments ajoutés apparaissent dans ce document en souligné vert et les éléments supprimés, en **barré rouge**.

7.2 Modification du plan de zonage

Le plan de zonage est modifié pour intégrer les trois nouveaux emplacements réservés (ER) dédiés aux bassins de rétention des eaux pluviales (intégration de l'étude du schéma pluvial).

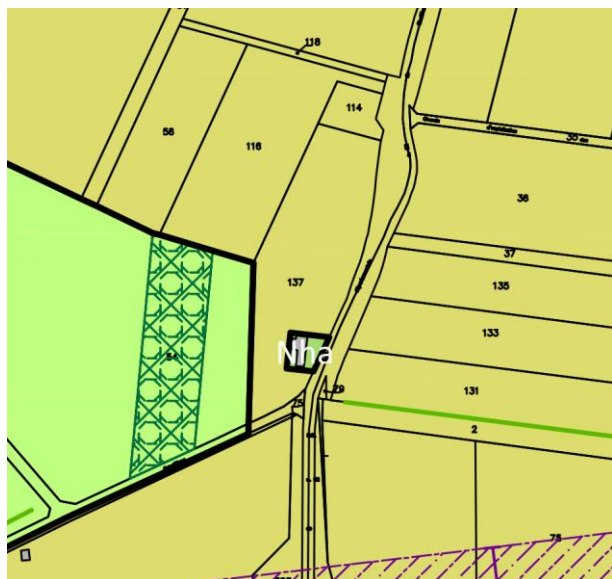


Extrait du plan de zonage après modification – échelle 1/5000^{ème}

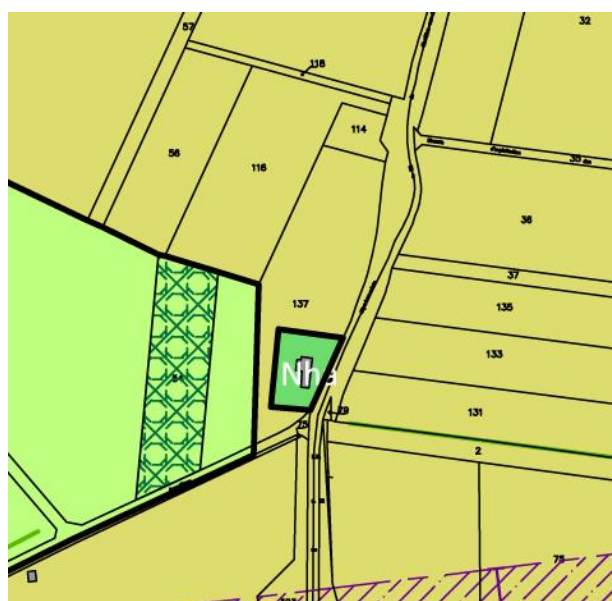


Extrait du plan de zonage après modification – échelle 1/5000^{ème}

L'extension de la zone Nha de la parcelle ZD 137 entraîne une modification du plan de zonage du PLU de Tramoyes.

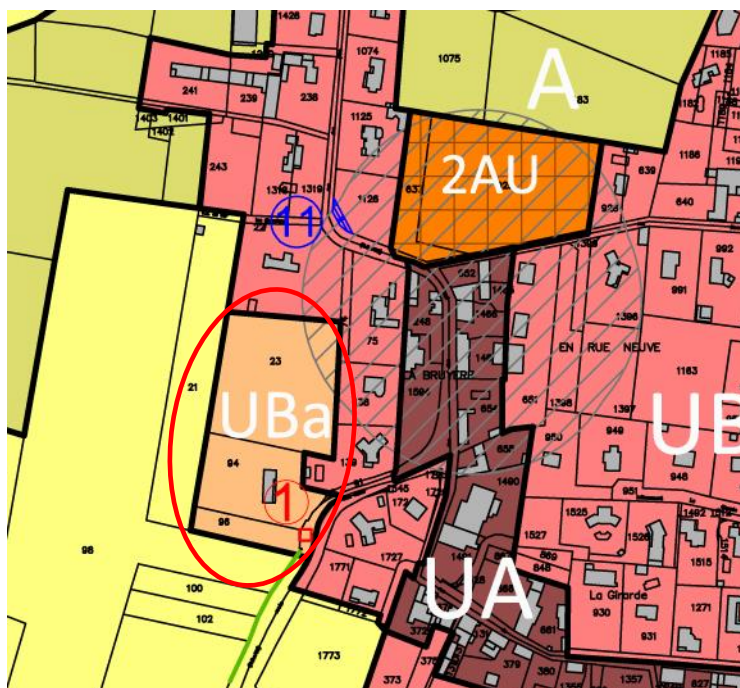


Extrait du plan de zonage général au 1/5000^{ème} AVANT modification

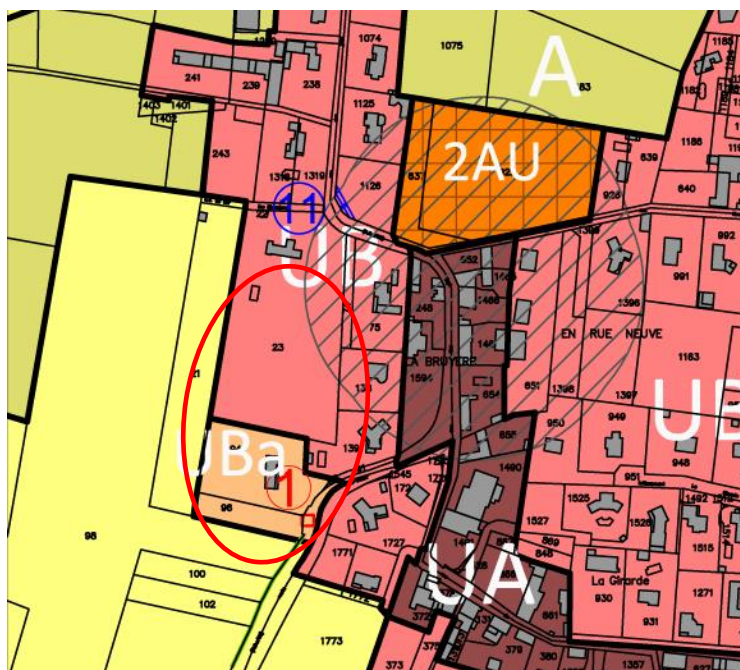


Extrait du plan de zonage général au 1/5000^{ème} APRES modification

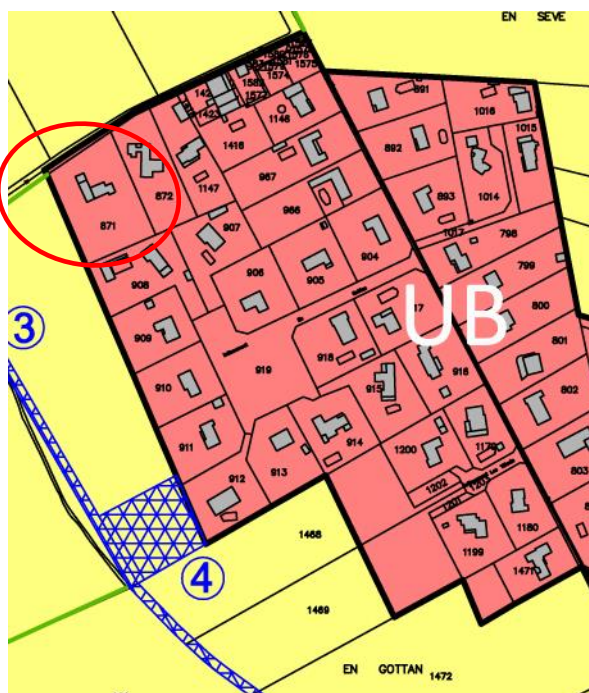
Le plan de zonage est modifié pour intégrer la mise à jour du zonage d'assainissement de 2017 (Secteur « Rue des Pins/route du Mas Rillier » pour une surface modifiée de 6833.4 m² et « chemin de la Mouche » pour une surface modifiée de 3671.4 m²).



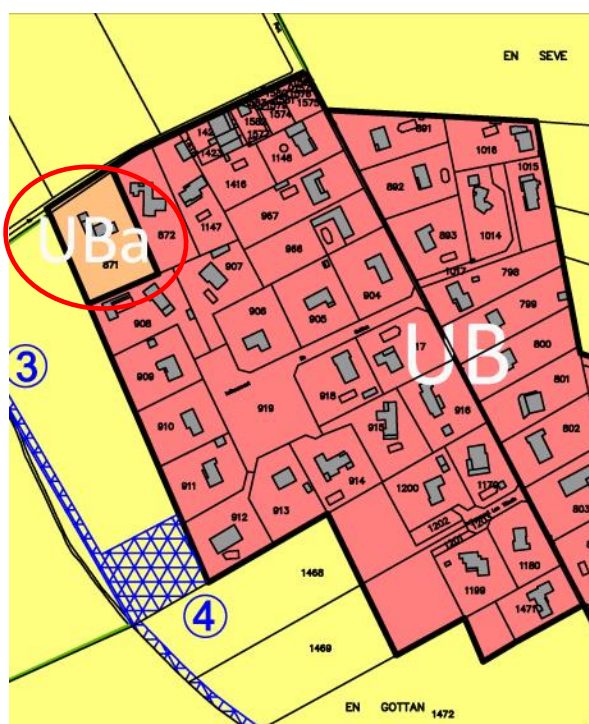
Extrait du plan de zonage général au 1/5000^e AVANT modification
Secteur « Rue des Pins/route du Mas Rillier »



Extrait du plan de zonage général au 1/5000^e APRES modification
Secteur « Rue des Pins/route du Mas Rillier »



Extrait du plan de zonage général au 1/5000^e AVANT modification
Secteur « Chemin de la Mouche »



Extrait du plan de zonage général au 1/5000^e APRES modification
Secteur « Chemin de la Mouche »

7.3 Modification du tableau des surfaces du PLU (rapport de présentation)

La zone Nha, actuellement de 516 m², est agrandie sur la zone A et portée à 1765 m².

Des modifications ont lieu entre zones UB et UBa.

Les surfaces sont issues du plan cadastral de travail.

ZONES	SURFACES PLU ACTUEL		SURFACES PLU APRES MODIFICATION		Evolution
Zones destinées à l'urbanisation	8.13%	106.57	8.13%	106.57	0
Constructibles	UA	6.82	UA	6.82	
	UB	84.38	UB	84.69	-0.37 +0.68 = +0.31
	UBa	2.79	UBa	2.48	+0.37 -0.68 = -0.31
	UBb	1.11	UBb	1.11	
	UE	3.55	UE	3.55	
	UEm	1.83	UEm	1.83	
Futures	1AU	1.77	1AU	1.77	
	2AU	4.32	2AU	4.32	
Zones d'activités	1.23%	16.08	1.24%	16.27	
Constructibles	UX	3.71	UX	3.90	
	UXt	8.37	UXt	8.37	
Futures	2AUX	4.00	2AUX	4.00	
Zones naturelles et agricoles	90.64%	1187.91	90.62%	1187.91	0

<i>Constructibles pour l'habitat ou artificielles</i>	Nh	4.91	Nh	4.91	
	Nha	4.99	Nha	5.11	+ 0,12
<i>Protection de l'eau</i>	Ne	3.03	Ne	3.03	
<i>Sports et loisirs</i>	-	0.00	-	0.00	
<i>Strictes</i>	A	417.44	A	417.32	- 0,12
	As	330.1	As	330.1	
	N	427.44	N	427.44	
TOTAL SURFACES	1310,56 ha		1310,56 ha		

7.4 Modification de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée pour cibler les 3 futurs bassins de rétention des eaux pluviales, conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Les emplacements n°12/13/14 sont créés.

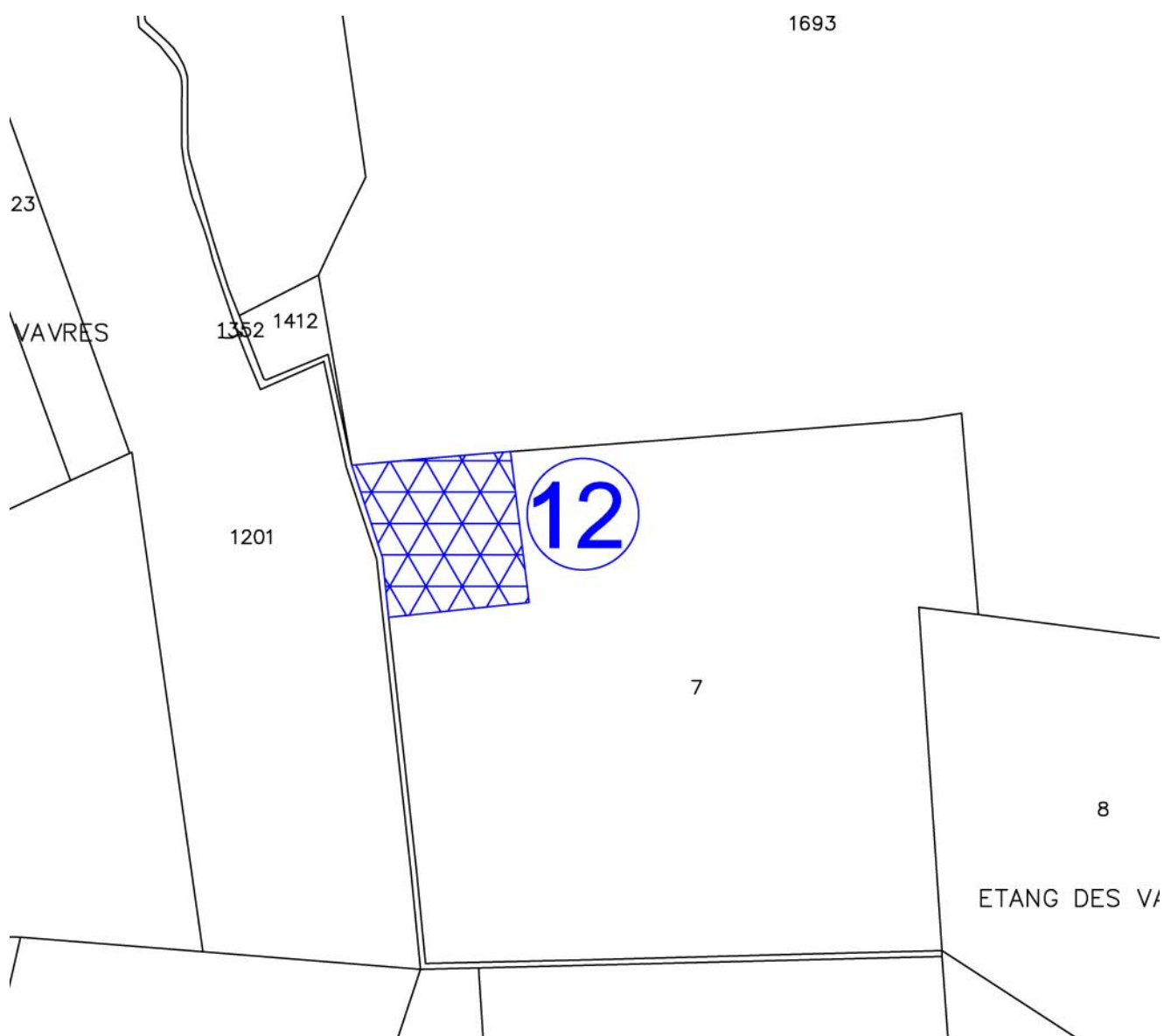
Les emplacements réservés sont des secteurs où la commune envisage une acquisition pour un usage d'intérêt général futur.

Notons qu'il existe, selon l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, un droit de délaissement par le propriétaire qui peut mettre la commune en demeure d'acquérir.

EMPLACEMENT RESERVE N°12

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE	PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉES
12	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune de Tramoyes	2067 m ²	ZE.7 p

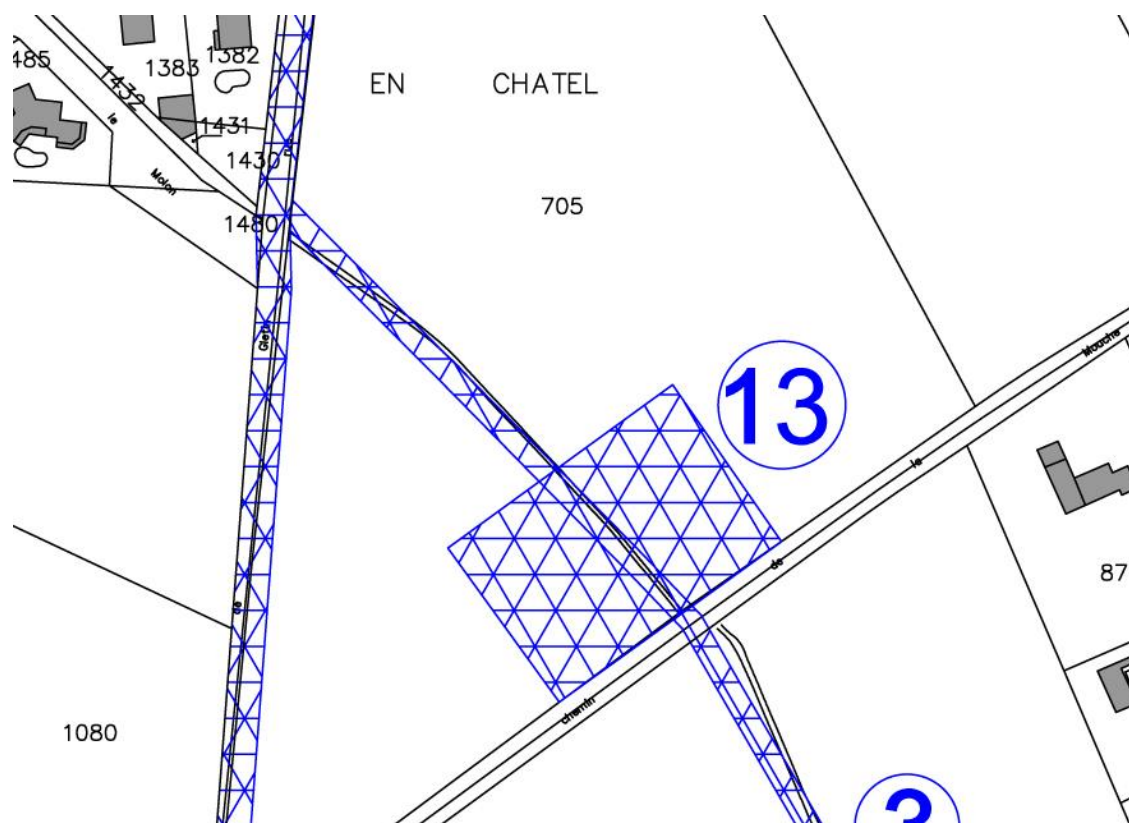
REPRESENTATION GRAPHIQUE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°12 (échelle 1/2000^{ème})



EMPLACEMENT RESERVE N°13

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE	PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉES
13	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune de Tramoyes	3690 m ²	A.705p

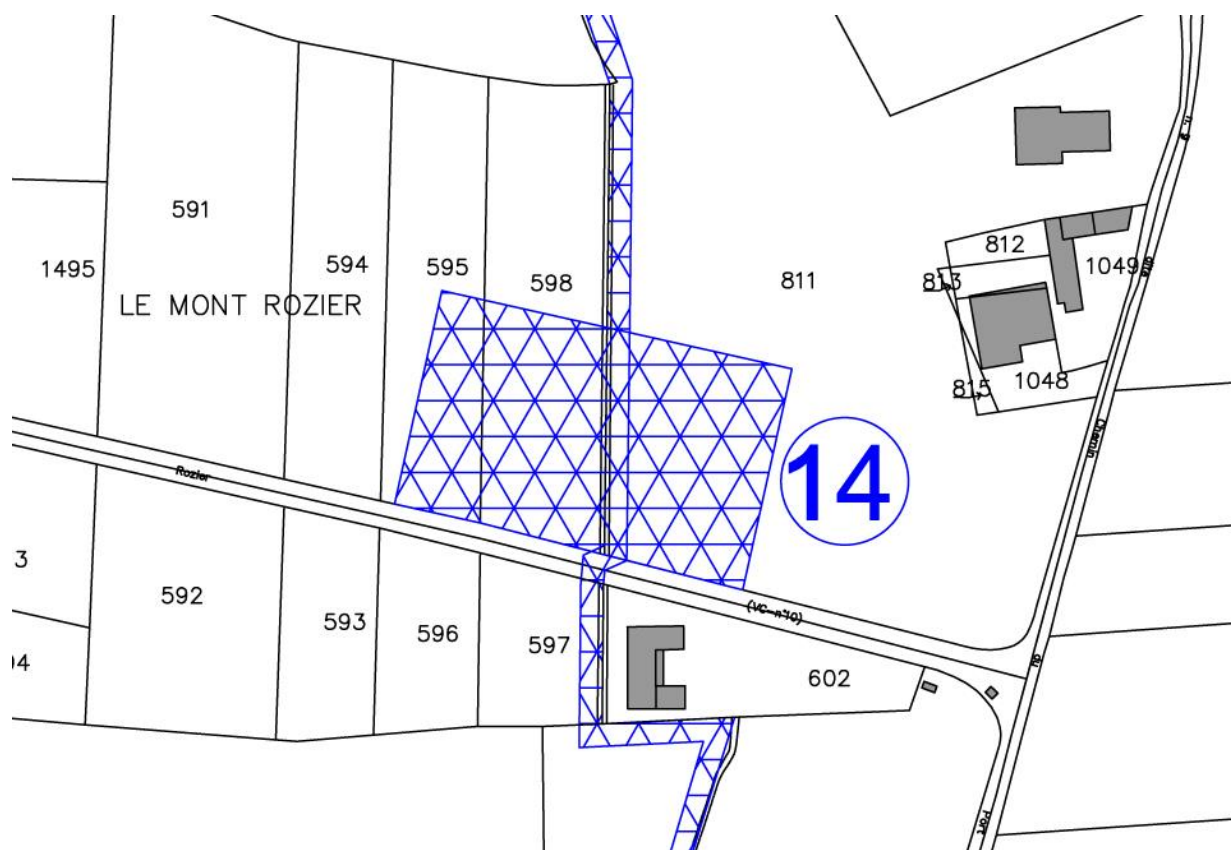
REPRESENTATION GRAPHIQUE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13 (échelle 1/2000^{ème})



EMPLACEMENT RESERVE N°14

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE	PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉES
14	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune de Tramoyes	5585 m ²	A. 595 p – A. 598 p – A. 811 p

REPRESENTATION GRAPHIQUE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°14 (échelle 1/2000^{ème})



8 CONCLUSION

Le projet de modification du PLU de Tramoyes intègre plusieurs mises à jour liées aux études relatives à au zonage pluvial, à la mise à jour du zonage d'assainissement, aux évolutions législatives et réglementaires (loi ALUR). En outre, plusieurs règles sont revues pour assurer la maîtrise du développement urbain du village, et clarifier certains éléments d'application difficile. Enfin, le projet de modification permet de corriger l'emprise d'un secteur Nha (trop resserré) et revoit plusieurs règles de constructibilité en zone Nh et Nha.

La procédure de modification est bien justifiée, puisqu'elle :

- ne conduit pas à changer les orientations du PADD en matière de développement démographique et de l'habitat ; de protection des espaces agricoles, et des milieux naturels ;
- n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- n'a pas pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est bien justifiée, puisqu'elle conduit à faire évoluer les possibilités de constructions.

Le présent dossier de modification est composé de :

- la présente notice de présentation de la modification n°1, additif à la pièce n°1 « Rapport de présentation » du PLU, comprenant le bilan des surfaces du PLU modifié ;
- d'extraits de la pièce n°4 « Plan de zonage généra » modifiée ;
- de la pièce n°5 « Règlement » modifiée ;
- de la pièce n°6 « Liste des Emplacements Réservés » modifiée.